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 08 de julio de 2023. **No. 54**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 123/2023

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

A C U E R D O 123/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha doce de abril del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Parques de Oriente-Lote 1B"**, en el predio identificado como lote comercial 1B, de la manzana 73, en la esquina que forman la avenida Parques de Oriente y calle Punta El Piloncillo del fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV de esta ciudad, con superficie de **689.17** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45.

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 veintitrés días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 07/2023

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 12 de abril del año 2023, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Parques de Oriente-Lote 1B", en el predio identificado como lote comercial 1B, de la manzana 73, en la esquina que forman la Avenida Parques de Oriente y calle Punta el Piloncillo del fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 689.17 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecisiete votos a favor y tres votos en contra de la Regidora Ishtar Ibarra Barraza, la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla y el Regidor Eliel Alfredo García Ramos, y una abstención del Regidor Alejandro Morán Quintana se tomó por mayoría de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parques de Oriente-Lote 1B", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote comercial 1B, de la manzana 73, en la esquina que forman la Avenida Parques de Oriente y calle Punta el Piloncillo del Fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 689.17 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Parques de Oriente-Lote 1B",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote comercial 1B, de la manzana 73, en la esquina que forman la Avenida Parques de Oriente y calle Punta el Piloncillo del Fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 689.17 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de noviembre del año 2022, signado por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Parques de Oriente-Lote 1B",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote comercial 1B, de la manzana 73, en la esquina que forman la Avenida Parques de Oriente y calle Punta el Piloncillo del Fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 689.17 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45.**

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parques de Oriente-Lote 1B**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** del mes de noviembre del año 2022, signada por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Juan Carlos Bautista Sanz;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 19,805** de fecha 15 de agosto de 2007, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Adscrito a la Notaría pública número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular, licenciado Felipe Colomo Castro, donde compareció el licenciado Rodrigo Atahualpa Tena Cruz, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Parel Construcciones, S.A. de C.V., celebrada el 13 de agosto de 2007, con el objeto de protocolizar dicha acta en la que se acordó la reforma total de estatutos y el cambio de denominación por Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., manifestando como antecedentes que Parel Construcciones, S.A. fue creada mediante Escritura Pública número 26,047 otorgada ante el Licenciado Gilberto M. Miranda P., Notario Público número 79 del Distrito Federal en fecha 2 de octubre de 1979 y modificada a Parel Construcciones S.A. de C.V. mediante Escritura Pública número 23,891 de fecha 29 de junio de 2007, otorgada ante el Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9 para el Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,298** de fecha 18 de diciembre de 2007, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Adscrito a la Notaría Pública número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular, el señor Licenciado Felipe Colomo Castro, donde comparece el señor Ingeniero Luis Enrique Terrazas Seyffert, en su carácter de apoderado de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., con el objeto de otorgar a los señores Ingenieros Juan Carlos Bautista Sanz y/o Ixca Alfonso Flores Morales, para que lo ejerciten conjunta o separadamente, un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 14,873** de fecha 15 de marzo de 2013, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaria Pública número 21 del Distrito Judicial Morelos, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, que celebran, por una primera parte, la señorita ingeniero Verónica Ibarra Durán, en representación de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, anteriormente (Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua), como la parte vendedora y por la otra parte el señor ingeniero Juan Carlos Bautista Sanz, en representación de la persona moral denominada Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., como la parte compradora, sobre diversos inmuebles dentro de los cuales se encuentra

el lote comercial 1-B, de la manzana 73 ubicado en la esquina que forman la avenida Parques de Oriente y calle Punta el Piloncillo del Fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 689.17 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 89 a folios 93 del libro 5301 de la sección primera, con folio real 1641936 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

6. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
7. **Copia simple de la factura de pago del Impuesto Predial T1655111** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 17 de enero de 2023;
8. **Oficio DASDDU/717/2022** de fecha 22 de noviembre de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 546/2022** de fecha 29 de noviembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
10. **Oficio DASDDU/730/2022** de fecha 22 de noviembre del 2022, 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;
11. **Oficio DDHE/1769/2022** de fecha 30 de noviembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo la Presidenta María de Jesús Domínguez Sequera;
12. **Oficio DASDDU/781/2022** de fecha 06 de diciembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Presidenta del comité de vecinos de la Colonia Punta Oriente la C. María de Jesús Domínguez Sequera, en el cual le informan sobre el estudio de planeación urbana denominada "Parques de Oriente-Lote 1B", haciendo de su conocimiento que puede ejercer por escrito cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
13. **Oficio DASDDU/764/2022** de fecha 02 de diciembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/1136/2022** de fecha 22 de diciembre de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

15. **Copia del Acta de la Sesión número 32 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 3 de febrero de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría de votos, con la abstención de la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla;
16. **Oficio DASDDU/114/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 14 de febrero de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/114/2023 de fecha 14 de febrero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 32 celebrada el día 3 de febrero del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parques de Oriente-Lote 1B", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote comercial 1B, de la manzana 73, en la esquina que forman la Avenida Parques de Oriente y calle Punta el Piloncillo del Fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 689.17 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parques de Oriente-Lote 1B", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote comercial 1B, de la manzana 73, en la esquina que forman la Avenida Parques de Oriente y calle Punta el Piloncillo del Fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 689.17 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45.**

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 12 días del mes de abril del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

Joceline Vega V.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL ING. JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PARQUES DE ORIENTE-LOTE 1B", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE COMERCIAL 1B, DE LA MANZANA 73, EN LA ESQUINA QUE FORMAN LA AVENIDA PARQUES DE ORIENTE Y CALLE PUNTA EL PILONCILLO DEL FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE ETAPA IV DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 689.17 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H45.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/114/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 14 de febrero de 2023

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

AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del promotor Ruba Desarrollos S.A. de C.V. del predio identificado como Lote comercial 1B, de la Manzana 73, ubicado en la esquina que forman la Avenida Parques de Oriente y Calle Punta el Piloncillo, del Fraccionamiento Punta Oriente Etapa IV, de esta ciudad; con una superficie de **689.17m2;** quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Parques de Oriente -Lote 1B"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H45.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/717/2022 de fecha 22 de noviembre de 2022,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Parques de Oriente – Lote 1B"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 546/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Parques de Oriente – Lote 1B".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/730/2022 de fecha 22 de noviembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1769/2022 de fecha 30 de noviembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/781/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en la Colonia Punta Oriente, no se recibe respuesta por parte del Comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/764/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/1136/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Parques de Oriente - Lote 1B"** fue presentado en la **Trigésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **3 de febrero de 2023** en donde fue aprobado por **Mayoría de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Comercio y Servicios a Habitacional H45.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.

4. Copia certificada del poder del representante legal.
5. Copia certificada de las escrituras del predio.
6. Oficios No. DASDDU/717/2022 de fecha 22 de noviembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 546/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/730/2022 de fecha 22 de noviembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/1769/2022 de fecha 30 de noviembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/781/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la colonia Punta Oriente.
11. Oficio No. DASDDU/764/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. Oficio No. SJ/1136/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Trigésimo Segunda Sesión Ordinaria del día 3 de febrero de 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante del predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Parques de Oriente – Lote 1B"

ATENTAMENTE

Chihuahua capital de trabajo y resultados

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040,

Sexta actualización

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIAL A HABITACIONAL H45 DENOMINADO:

PARQUES DE ORIENTE - LOTE 1B

Ubicado en Av. Parques de Oriente, Lote 1B, Manzana 73, Fraccionamiento Punta Oriente IV

ROPIEDAD DE: RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.

CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO PARQUES DE ORIENTE - LOTE 1B

INDICE

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACION JURÍDICA

ÁMBITO FEDERAL

ÁMBITO ESTATAL

ÁMBITO MUNICIPAL

PROCESO DE APROBACIÓN

ANTECEDENTES

DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO

DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN

TENENCIA DE LA TIERRA

DIAGNOSTICO

EL CONTEXTO, ÁMBITO URBANO Y DE INFLUENCIA

ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

USOS DE SUELO COLINDANTES

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

VIVIENDA

SERVICIOS PARA LA VIVIENDA

MEDIO NATURAL

CLIMA

TOPOGRAFÍA

HIDROLOGÍA

COMPOSICIÓN DEL SUELO

EDAFOLOGÍA

GEOLOGÍA

MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

USO HABITACIONAL

USO DE COMERCIO Y SERVICIOS

USO EQUIPAMIENTO

IMAGEN URBANA

PREDIOS BALDÍOS

ESTRUCTURA VIAL

TRANSPORTE PÚBLICO

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

AGUA POTABLE

DRENAJE SANITARIO

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

RED DE TELEFONÍA

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS POR INUNDACIÓN

RIESGOS POR CONTAMINACIÓN DEL AIRE

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

NORMATIVO

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 2040

ESTRATEGIA

ESTRATEGIA GENERAL

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

USO DE SUELO PROPUESTO

INFRAESTRUCTURA

ESTRATEGIA DE VIALIDAD

SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN

BIBLIOGRAFÍA

CREDITOS

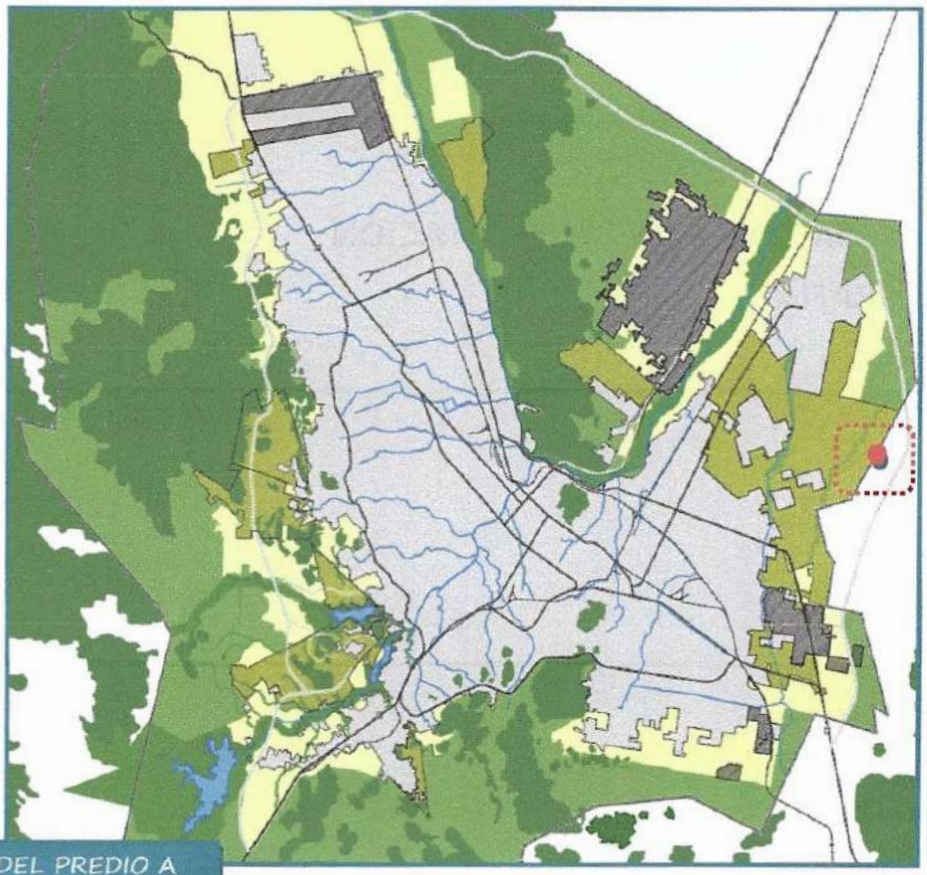
INTRODUCCIÓN

La Zona Oriente de la Ciudad, muestra un avance de crecimiento en cuanto a la creación de una estructura urbana que ha conciliado intereses públicos y privados, permitiendo contar con proyectos y planes de desarrollo orientados a responder a la demanda de la población.

Este Estudio de Planeación Urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 Sexta actualización para el cambio de Uso del suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45** para un predio urbano localizado en el fraccionamiento Punta Oriente IV de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 689.17 m².

El predio se encuentra en una zona consolidada y tiene acceso a todos los servicios de infraestructura, cuenta con redes de agua, drenaje y servicio eléctrico, así como equipamiento cercano, por lo que es importante favorecer el desarrollo de este tipo de predios que beneficiarán de manera directa esta zona de la ciudad.

El estudio presenta los elementos técnicos y normativos que sustentan esta modificación, particularmente, las características medioambientales y construidas en la zona, la normatividad urbana y las estrategias correspondientes para su aprovechamiento urbano y compatibilidad.



UBICACIÓN DEL PREDIO A NIVEL CIUDAD

FUNDAMENTACION JURÍDICA

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 Sexta actualización, mediante cambio de uso de suelo al predio urbano denominado "Parques de Oriente - Lote 1B", localizado en la esquina de la Av. Parques de Oriente y la calle Punta El Piloncillo, dentro de la Manzana 73 del Fraccionamiento Punta Oriente IV, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 689.17 m² y clave catastral 407-573-016.

ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; 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; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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;

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

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

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

ÁMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del 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.

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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 el Plan y los programas que se deriven de éste, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados.

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

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

XXIX. 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.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Zonificación Primaria

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Criterios de Zonificación Secundaria

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

ÁMBITO MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Articulo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás,

a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

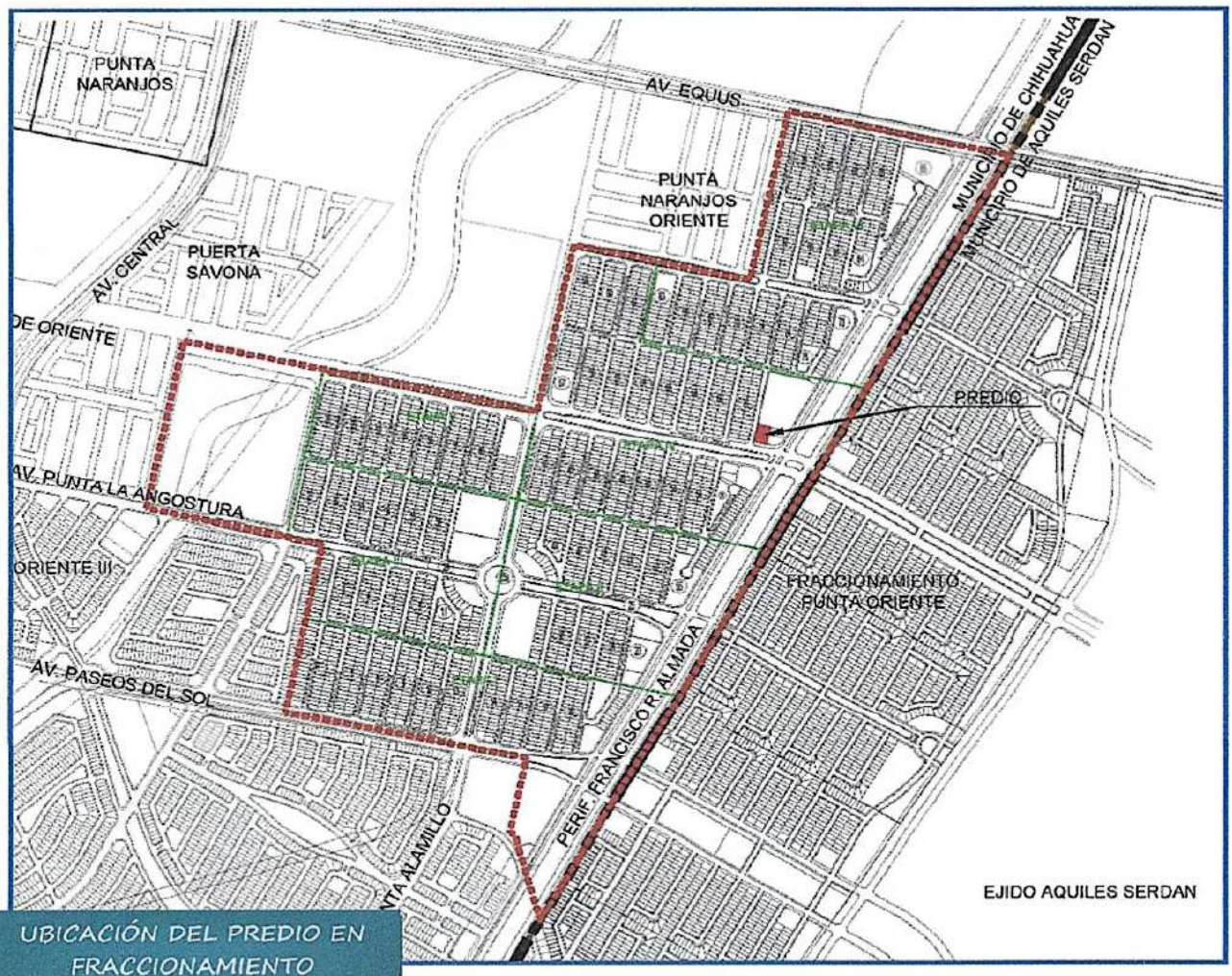
Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

ANTECEDENTES

Definición de Área de Estudio

El estudio de cambio de uso de suelo, considera un polígono de análisis de 794,205.51 m², localizado al oriente de esta ciudad dentro del Plan Parcial Tabalaopa-Concordia, delimitado por las vialidades: Periférico Francisco R. Almada al este, que corre paralelamente al límite entre el Municipio de Chihuahua y el Municipio de Aquiles Serdán; la Av. Equus y los fraccionamientos Punta Naranjos Oriente y Puerta Savona, al norte; la Av. Paseos del Sol, al sur; límite de los fraccionamientos Sol de Oriente y Puerta Savona, al oeste. (VER PLANO 1a, Ubicación del Fraccionamiento en la Zona)

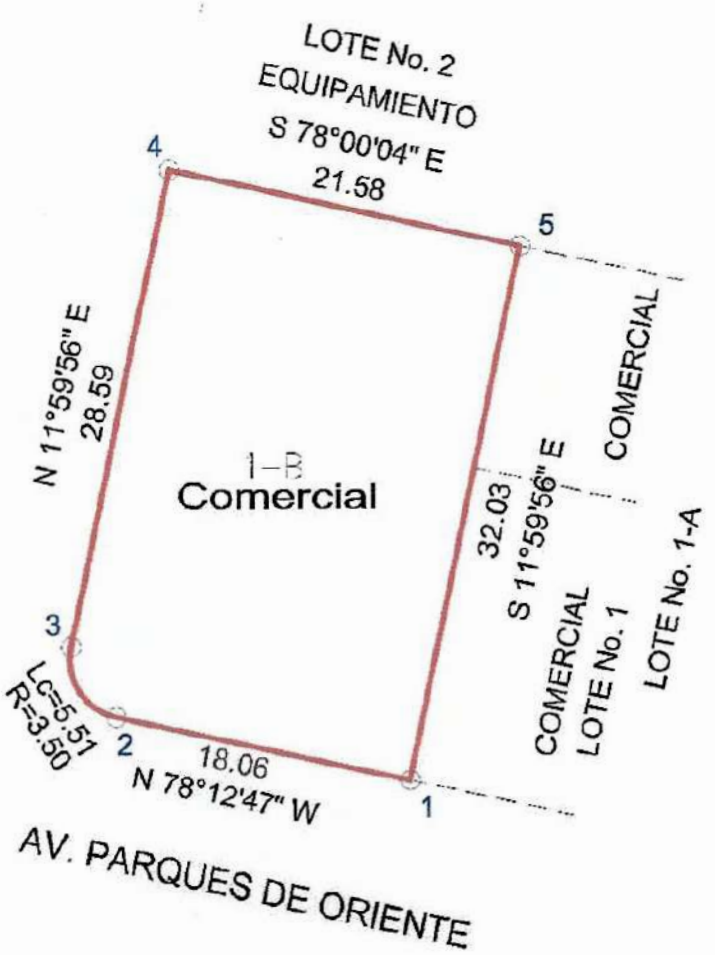
El predio de aplicación del plan, considerado para el presente estudio de cambio de uso de suelo se ubica en el Lote 1B, Manzana 73 en la esquina de la Av. Parques de Oriente y la calle Punta El Piloncillo, en el Fraccionamiento Punta Oriente IV, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 689.17 m². El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Comercio y Servicios. (VER PLANO 1b, Ubicación del Predio en Fraccionamiento)



UBICACIÓN DEL PREDIO EN FRACCIONAMIENTO

Definición de área de aplicación

El ***Predio*** con superficie de 689.17 m², está ubicado en la esquina de la Av. Parques de Oriente y la calle Punta El Piloncillo, dentro de la Manzana 73 del Fraccionamiento Punta Oriente IV. Colinda al norte con la escuela Primaria Agustín Melgar, Lote No. 2; al sur con la Av. Parques de Oriente; al oeste con la calle Punta el Piloncillo; y al este con Lotes comerciales 1 y 1-A de la misma manzana. (VER PLANO 2, Predio)



CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO					
LADO	RUMBO	DISTANCIA	VER.	Y	X
1–2	N 78°12'47" W	18.06	1	3,[illegible]7',130.8052	498,082.0813
2–3	Lc 5.51 m	R 3.50m	2	3,[illegible]7',134.495	498,064.3993
3–4	N 11°59'56" E	28.59	3	3,[illegible]7',138.6488	498,061.6907
4–5	S 78°00'04" E	21.58	4	3,[illegible]7',166.6156	498,067.6346
5–1	S 11°59'56" E	32.03	5	3,[illegible]7',162.130[illegible]	498,088.7389
SUPERFICIE = 689.1635 m2					

Tenencia de la Tierra

El predio sujeto a este estudio es propiedad privada de la persona moral **RUBA DESARROLLOS, S.A. de C.V.,** se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 89 a folios 93 del libro 5301 de la sección primera del distrito Morelos estado de Chihuahua en el Protocolo Abierto Escr. 14,863 Vol. 863, con fecha de 15 de marzo 2013.

Cabe mencionar que dicho lote fue aprobado a nombre del INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, y figuraba a nombre de dicho propietario en la escritura de Protocolización del Fraccionamiento PUNTA ORIENTE IV, Escritura 288 Vol 11, con fecha de 30 de octubre 2008; por esta razón la documentación de contratos de infraestructura realizados para el fraccionamiento se encuentran a nombre de dicha institución.

La persona moral RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V., adquiere el lote años después, posterior al proceso de urbanización.

Está ubicado en la manzana 73, esquina de la Av. Parques de Oriente y calle Punta el Piloncillo del Fraccionamiento Punta Oriente IV.

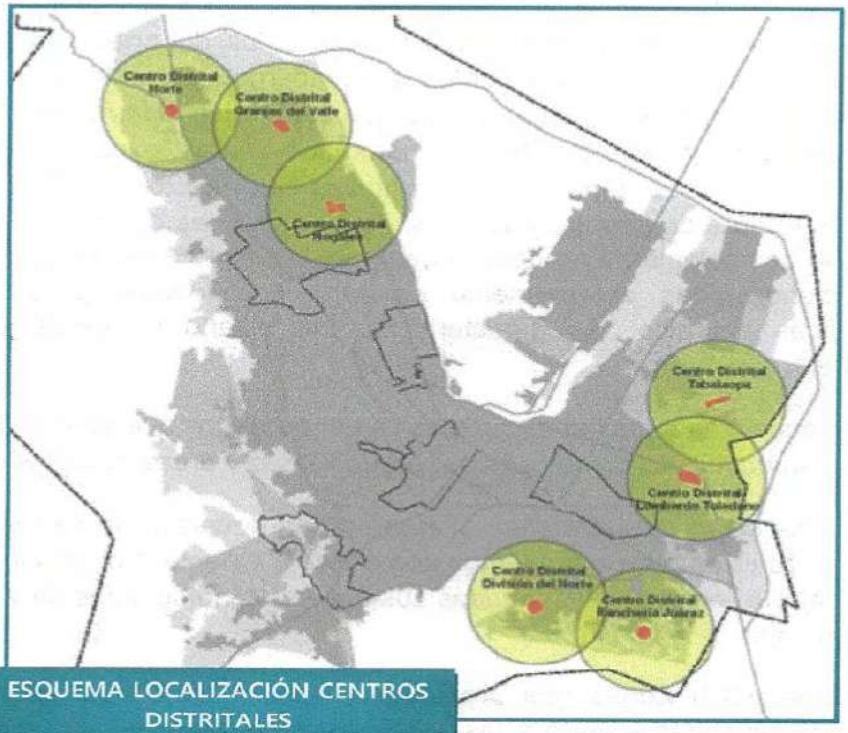
DIAGNOSTICO

El contexto, ámbito urbano y de influencia

El **ámbito de influencia** del predio se localiza al oriente de la ciudad de Chihuahua, forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Tabalaopa-Concordia el cual establece las bases para adecuar y ordenar la estructura urbana, detallando usos del suelo para evitar la especulación, definiendo una red vial óptima, eficientando el transporte, dotando de infraestructura necesaria para apoyar a consolidar y mejorar las zonas desprotegidas de la mancha urbana, rescatando con ello áreas periféricas marginadas, previendo reservas territoriales, satisfaciendo las necesidades de vivienda y equipamiento urbano, controlando riesgos y zonas vulnerables, y evitando degradar el medio ambiente. Considerando siempre el bienestar social e impulsando el crecimiento económico; así como conservando el patrimonio cultural y mejorando la imagen urbana.

El sector comercial y de servicios más cercano al fraccionamiento se encuentra ubicado principalmente en el corredor que se genera a los costados de la Av. Equus, desde su entronque con la Av. Juan Pablo II, hasta donde finalizan los desarrollos Jardines de Oriente y Paseo del Camino Real.

Al oeste del área de estudio, se encuentra en vías de desarrollo el Centro Distrital Tabalaopa con el objetivo principal de proporcionar el equipamiento necesario para la población aledaña.



ESQUEMA LOCALIZACIÓN CENTROS DISTRITALES

La principal vía de conexión del fraccionamiento es a través de la Av. Equus, la cual es prácticamente la única vialidad consolidada para este fin, dicha vialidad se conecta con el Blvd. Juan Pablo II, que permite un flujo directo hacia el centro de la ciudad por medio del Periférico Lombardo Toledano y el Blvd. Fuentes Mares que permite el manejo de la movilidad de los asentamientos, equipamientos y un conjunto de comercios y servicios que conectan la zona con el resto de la ciudad.

Estructura Urbana del sector y la ciudad

La ciudad de Chihuahua cuenta con una estructura urbana, desarrollada principalmente a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en subcentros y corredores urbanos que se encuentran fortaleciéndose en su camino de consolidación.

Destacan en la zona los usos de suelo habitacionales con densidades de H45; además, se localizan algunos predios con usos de suelo Mixto Moderado, Equipamiento, Recreación y Deporte, Comercio y Servicios, y uso Industrial situados en su mayoría en avenidas principales.

Usos de Suelo colindantes

Equipamiento General. (E) Equipamiento Urbano. Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto y servicios urbanos.

En el caso motivo de este estudio, el predio es colindante a equipamientos orientados a la educación básica y a la asistencia social. Asimismo, está en proyecto una clínica del IMSS cercana a la Av. Equus.

Recreación y Deporte. (RD) Recreación y deporte. Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes.

La zona cuenta con varios conjuntos habitacionales ya consolidados que se han dado a la tarea de desarrollar áreas de esparcimiento como parques, áreas verdes y áreas deportivas.

Habitacional H45. Zona de uso habitacional, unifamiliar con densidad de 45 viv/ha predominante en la zona, donde se localizan fraccionamientos como Punta Oriente, Sol de Oriente, Jardines de Oriente y Praderas del Sur, entre otros, en todas sus etapas, con tipologías de vivienda de Interés social y/o nivel medio bajo.

Comercio y Servicios. (CS) Zonas que presentan establecimientos de comercio y servicios necesarios para abastecer y dar servicio a las zonas habitacionales del contexto. Se encuentran preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

(VER PLANO 3, Usos de Suelo del PDU)

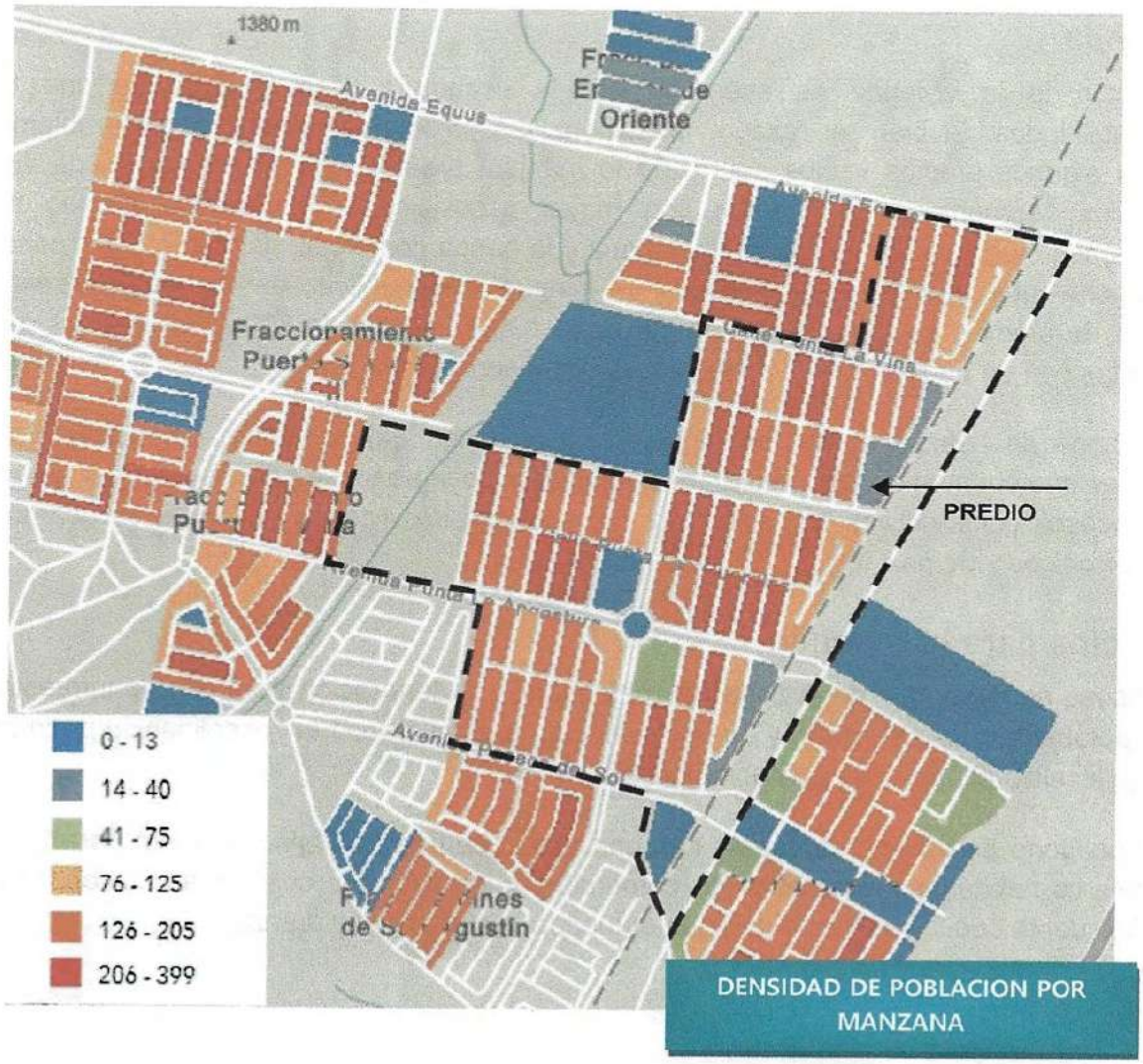
Análisis Socioeconómico

Población

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 indican que la población en el Municipio de Chihuahua asciende a **937,674 habitantes**, destacando que las mujeres corresponden al 51.2 % del total de la población, mientras que el 48.8 % corresponde a los hombres, por lo que existen 95 hombres por cada 100 mujeres. La mitad de la población tiene 31 años a menos y existen 44 personas en edad de dependencia por cada 100 en edad productiva.

Según datos de la Oficina Virtual de Información Estratégica del Municipio de Chihuahua (OVIE), el polígono en estudio registró una población total de **7,991 habitantes**, de los cuales, el 50.9% es población femenina y el 49.1% corresponde a la población masculina.

En la imagen siguiente, podemos observar la densidad de población por manzana en el polígono de estudio, según SIGMUN.



DENSIDAD DE POBLACION POR MANZANA

Educación

De la población total del Municipio de Chihuahua, del segmento de 15 años y más, el 39.7 % cuenta solo con educación básica, el 25.0 % con educación media superior, el 33.6 % con educación superior, el 0.3 % no especifico y solo el 1.3% no tiene escolaridad alguna.

Sector Salud

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud, corresponde a un 88.8 % de la población total, de los cuales el 66.3 % cuenta con IMSS y 14.1 % con INSABI, 8.9 % a ISSSTE o ISSSTE estatal, 5.5 % a una Institución privada y el 8.2 % a otras instituciones.

Sector Económico

En la ciudad de Chihuahua la población económicamente activa (PEA) corresponde al 63.7 % respecto al total de la población de 12 años y más, lo que significa que el 98.2 % se considera población ocupada.

Vivienda

El sector de la vivienda es esencial para la economía pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, aún existen algunos predios vacíos dentro de la mancha urbana. Los consumidores de vivienda de todos los segmentos hoy cuentan con mayor accesibilidad al mercado, debido a mejores condiciones crediticias de la oferta hipotecaria y la banca comercial, así como el cofinanciamiento, instrumento que permite a los afiliados de instituciones públicas de vivienda obtener mayores montos de crédito. En el municipio de Chihuahua hay un total de 300,786 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda.

En la zona de estudio existe una tipología de vivienda del segmento de Interés Social, para personas que cuentan con un crédito tradicional de bajo ingreso; se caracterizan por ser generadas por procesos constructivos en serie, con una tipología de vivienda uniforme, en cuanto a estilos arquitectónicos y de paisaje.

Servicios para la vivienda

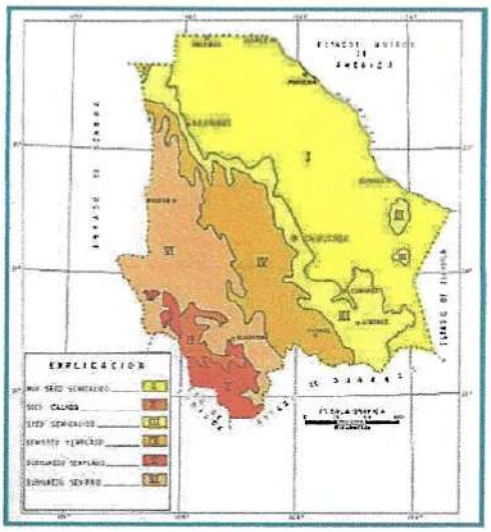
El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

En el polígono de estudio se cuenta con una alta cobertura de servicios, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para los comercios, y los servicios que ahí se ubican. El predio en estudio cuenta con los servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje.

MEDIO NATURAL

Clima

El Valle de Tabalaopa-Aldama está ubicado en una región considerada como una zona semiárida. El clima de la región es seco semicálido con lluvias de verano y se clasifica por su humedad y temperatura como BSohw (w).



La temperatura media anual es de 18.6°C y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre.

Las condiciones pluviales debido al clima, se presentan muy escasas, con un rango promedio de 400mm en la mayor parte del municipio por año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

Topografía

El elemento más relevante a nivel regional es la Sierra Nombre de Dios, que se ubica hacia el noroeste; dicho elemento aunque se encuentra lejano ha producido una serie de pendientes que tienen su lado alto en el oeste de la zona de estudio. Hacia el este de esta zona, se encuentra la Sierra Santo Domingo, dentro del municipio de Aquiles Serdán, en donde se presentan pendientes superiores al 10%, las cuales se reducen hacia el límite con el Municipio de Chihuahua con pendientes que van del 5% al 1% dentro del Plan Parcial Tabalaopa-Concordia.

Tabalaopa se encuentra en una planicie ligeramente inclinada con pendientes mínimas hacia el norte. Su promedio es de 0,05 al millar, razón por la que existe la problemática respecto a la conformación de extensas zonas inundables.

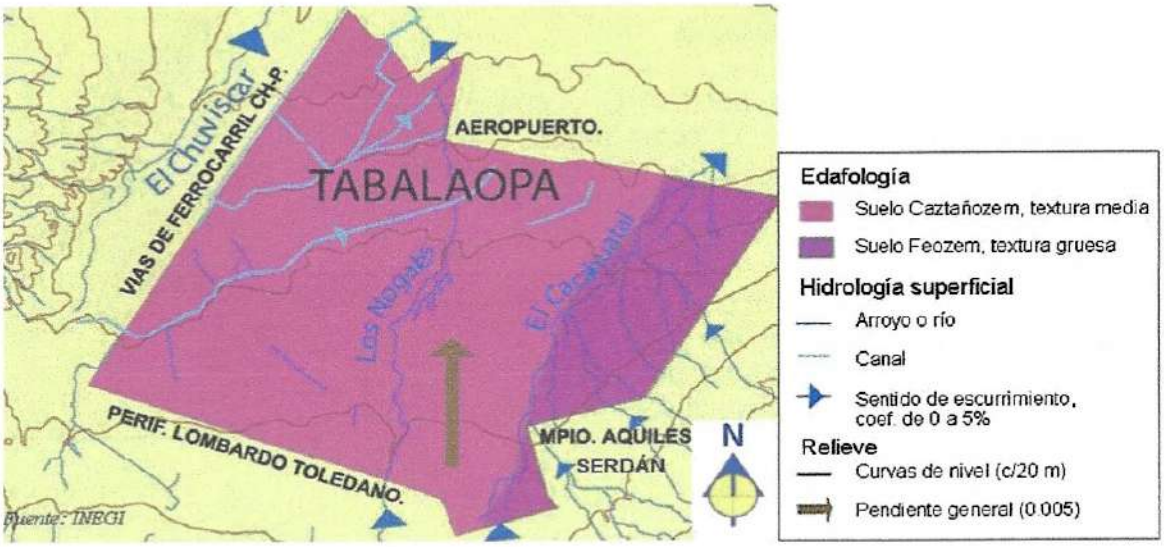
La planicie se constituye de conglomerados (del terciario y cuaternario) y de sedimentos aluviales constituidos por arcilla, arena y grava como depósitos de llanura de inundación y en los cauces de los arroyos Los Nogales y el Cacahuatal. Los tipos de suelos predominantes en la zona son Caztañozem de textura media que ocupan la mayor parte del valle de Tabalaopa y Feozen de textura gruesa en la colindancia con la Sierra de Santo Domingo conformado por el arrastre de material petreo. Superficialmente son casi impermeables provocando escurrimientos fuertes en esta zona e inundaciones cuando las precipitaciones son importantes.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales.

Hidrología

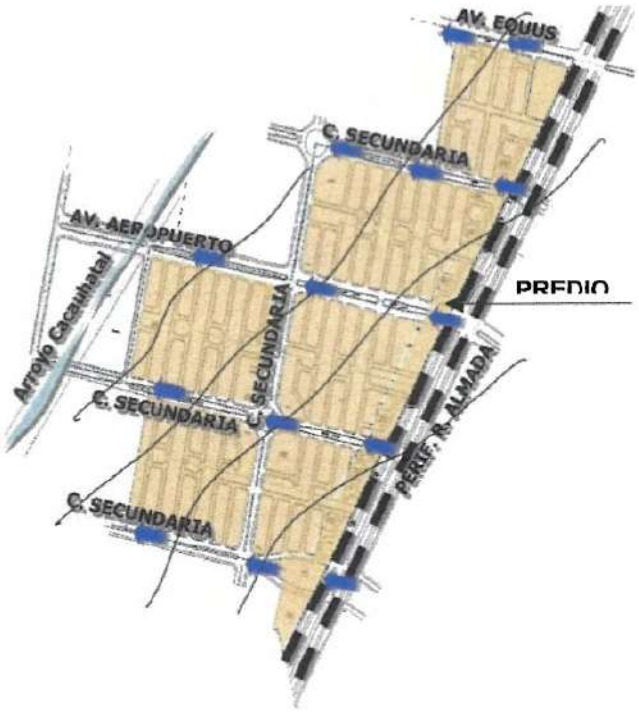
Dentro del Plan Parcial Tabalaopa-Concordia intervienen 3 cuencas: en una pequeña franja al Noroeste la *Cuenca Baja Río Chuvíscar*, en la parte central la *Cuenca Arroyo Los Nogales*, y hacia el oriente donde se ubica la zona de estudio, la *Cuenca Arroyo El Cacahuatal*. (VER PLANO 5, Cuencas Hidrológicas).

Este arroyo recibe los escurrimientos de la parte norponiente de la sierra de Santa Eulalia y sierra San Ignacio, su recorrido de sur a norte inicia prácticamente en el periférico L. Toledano hasta descargar al Río Chuvíscar cerca de la Boquilla de Aldama. Su característica principal es que cuenta con un cauce muy pequeño que se desborda fácilmente inundando grandes extensiones de terreno, especialmente al sur del aeropuerto.



El drenaje pluvial de la zona de estudio se deriva de un sistema que incluye la intercepción de los escurrimientos laminares del arroyo "Mina Vieja" y que se originan en la Sierra de Santa Eulalia, complementado con un conjunto de canales que permiten el tránsito de dichos escurrimientos hacia el arroyo El Cacahuatal.

Estos canales cruzan los terrenos de Punta Oriente, en los Fracc. Punta Oriente I, II, III, IV y V donde se ha previsto la ubicación de canales en los camellones centrales de las vialidades denominadas Avenida Paseos del Sol, Avenida Punta La Angostura y Avenida Parques de Oriente; compuestas por dos cuerpos marginales, los cuales descargan finalmente al encauzamiento del arroyo El Cacahuatal, adoptándose en tramos, ductos abiertos o cerrados por razones de espacio o por cruce de vialidades.



El predio en cuestión se localiza en la esquina de la manzana ubicada entre Avenida Parques de Oriente y el Periférico Francisco R. Almada quedando libre de algún riesgo por inundación.

CANAL DE CONDUCCION PLUVIAL EN CAMELLON CENTRAL

COMPOSICIÓN DEL SUELO

Edafología

Los tipos de suelos predominantes en la zona son Caztañozem de textura media que ocupan la mayor parte del valle de Tabalaopa y Feozen de textura gruesa en la colindancia con la Sierra de Santo Domingo conformado por el arrastre de material petreo. Superficialmente son casi impermeables provocando escurrimientos fuertes en esta zona e inundaciones cuando las precipitaciones son importantes.

Geología

La planicie se constituye de conglomerados (del terciario y cuaternario) y de sedimentos aluviales constituidos por arcilla, arena y grava como depósitos de llanura de inundación y en los cauces de los arroyos Los Nogales y el Cacahuatal.

En las inmediaciones del predio no se encuentra cercano ningún riesgo geológico existente ya sea por falla, riesgo por deslizamiento, fractura o erosión.

MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

Uso habitacional

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en sus inmediaciones son de tipo habitacional unifamiliar, con una densidad de 45 viv/ha y lotes de 120 m². Se localizan fraccionamientos como Punta Oriente, Sol de Oriente, Jardines de Oriente y Praderas del Sur, entre otros, en todas sus etapas, con tipologías de vivienda de Interés social y/o nivel medio bajo. (VER PLANO 6, Zonas de Vivienda)

VIVIENDAS DENTRO DEL POLIGONO DE ESTUDIO

En el polígono en estudio existen aproximadamente 2,690 viviendas, distribuidas de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO	VIVIENDAS
PO-I	451
PO-II	318
PO-III	397
PO-IV	**660**
PO- V	286
PO- VI	579

Uso de comercio y servicios

Dentro del área en estudio, existen lotes con uso Comercio y Servicios destinados a comercio vecinal, tales como tiendas de conveniencia que atienden las necesidades de abasto de la población local demandante; no obstante, estos predios no están ocupados en su totalidad.

El OVIE reporta un total de 86 unidades económicas en el polígono de estudio, es el número de establecimientos, empresas, hogares y personas físicas asentados en un lugar de manera permanente y delimitado por construcciones e instalaciones fijas, en donde se llevan a cabo procesos productivos, de comercialización o de servicios. (VER PLANO 7, Zonas de Comercio en Zona de estudio).

COMERCIO EN LA ZONA DE ESTUDIO

El sector comercial y de servicios más cercano a la zona de estudio se encuentra ubicado principalmente en el corredor que se genera a los costados de la Av. Equus, desde su entronque con la Av. Juan Pablo II, hasta donde finalizan los desarrollos Jardines de Oriente y Paseo del Camino Real, donde se encuentran establecimientos como Bodega Aurrera, Alsuper, Mueblerías El Pasito, gaseras, ferreterías, farmacias, entre otros servicios. (VER PLANO 7a, Zona Comercial y Servicios).

COMERCIO EN LA ZONA DE INFLUENCIA

Uso equipamiento

El sector equipamiento es de suma importancia para el desarrollo y calidad de vida de los habitantes de una ciudad, además de que este mismo es centro de atracción para el crecimiento, el buen desenvolvimiento de las ciudades, para dar solidez a la estructura urbana y valor a la zona dentro de la cual se encuentra ubicado.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento a nivel vecinal y barrial, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, así como diversos predios de donación, aportados por los fraccionamientos en su etapa de aprobación, en los que se puede encontrar equipamientos orientado a la educación y asistencia social.

En el caso motivo de este estudio, el predio es colindante a los Jardines de niños David Alfaro Siqueiros y Aarón Piña Mora, las escuelas primarias Mariano Irigoyen Escontrías y Agustín Melgar, y la Secundaria Federal No. 17, así como un Instituto de Apoyo Tecnológico ubicado en Av. Central, por lo que se asegura el acceso a los servicios básicos de educación, evitando largos traslados y costos que se requiera para el acceso a estos servicios.

Asimismo, la zona cuenta con un Centro de Desarrollo Familiar (CEDEFAM) Punta Oriente, un Centro de Bienestar Infantil (CBI) Punta Oriente y está en proceso la edificación de una clínica de urgencias médicas dentro del polígono en estudio. Asimismo, se encuentra en proyecto una clínica del IMSS cercana a la Av. Equus. (VER PLANO 8, Equipamiento y Espacio Público Abierto)

EQUIPAMIENTO EN LA ZONA DE ESTUDIO

Imagen urbana

El polígono de estudio se observa consolidado, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda de interés social, agrupada en colonias, y actividades económicas en locales comerciales sobre las vías principales y de manera dispersa al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan.

Predios baldíos

La conformación de vacíos en manzanas provocada por la existencia de predios baldíos rompe con la continuidad de las construcciones.

Dentro de la zona de estudio existen varios lotes baldíos aislados, localizados de forma dispersa a lo largo de vialidades de carácter importante, se trata de lotes que permanecen vacíos porque la zona no cuenta con la economía requerida para su construcción debido a que son terrenos de gran superficie.

Una solución para disminuir estos baldíos es mediante la ocupación con proyectos habitacionales, lo que favorecería la densificación y consolidación de la zona, reduciendo el riesgo que implica contar con lotes baldíos de grandes dimensiones.

El predio en estudio actualmente se encuentra baldío.

VISTAS DEL PREDIO

ESTRUCTURA VIAL

La zona cuenta con una estructura vial en consolidación, generada principalmente por los fraccionamientos habitacionales e industriales que se han ido desarrollando en el área.

La traza de vialidades de importancia, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano para el centro de población Chihuahua, forma una trama de vialidades secundarias y primarias que permitirán la conexión a otras de primer orden que garantizan la intercomunicación hacia el centro de la ciudad.

La principal vía de conexión al polígono de estudio es a través de la Av. Equus, la cual es prácticamente la única vialidad consolidada para este fin, dicha vialidad se conecta con el Blvd. Juan Pablo II, que a su vez conecta hacia el centro de la ciudad por medio del Periférico Lombardo Toledano, que permite un flujo directo hacia la Av. Teófilo Borunda; así también el Blvd. Fuentes Mares con la Av. Carlos Pacheco.

Otra vialidad de gran importancia es el Periférico Francisco R. Almada, aun sin consolidar, es una de vialidad de borde que delimita el Municipio de Chihuahua del Municipio de Aquiles Serdán. (VER PLANOS 4, 4a, 4b, 4c, Estructura Vial y Secciones Viales)

Para el Flujo Noroeste-Sureste o viceversa las vialidades que sirven al polígono en estudio son:

VIALIDAD	ORDEN	ESTATUS
Perif. Lombardo Toledano	Primer Orden	Construida
Av. Oriente 1	Primer Orden	Proyecto-Construida solo lateral
Av. Tabalaopa	Primaria	Proyecto- Construida solo lateral

Para el Flujo Oeste-Este o viceversa, las vialidades que sirven al polígono en estudio son:

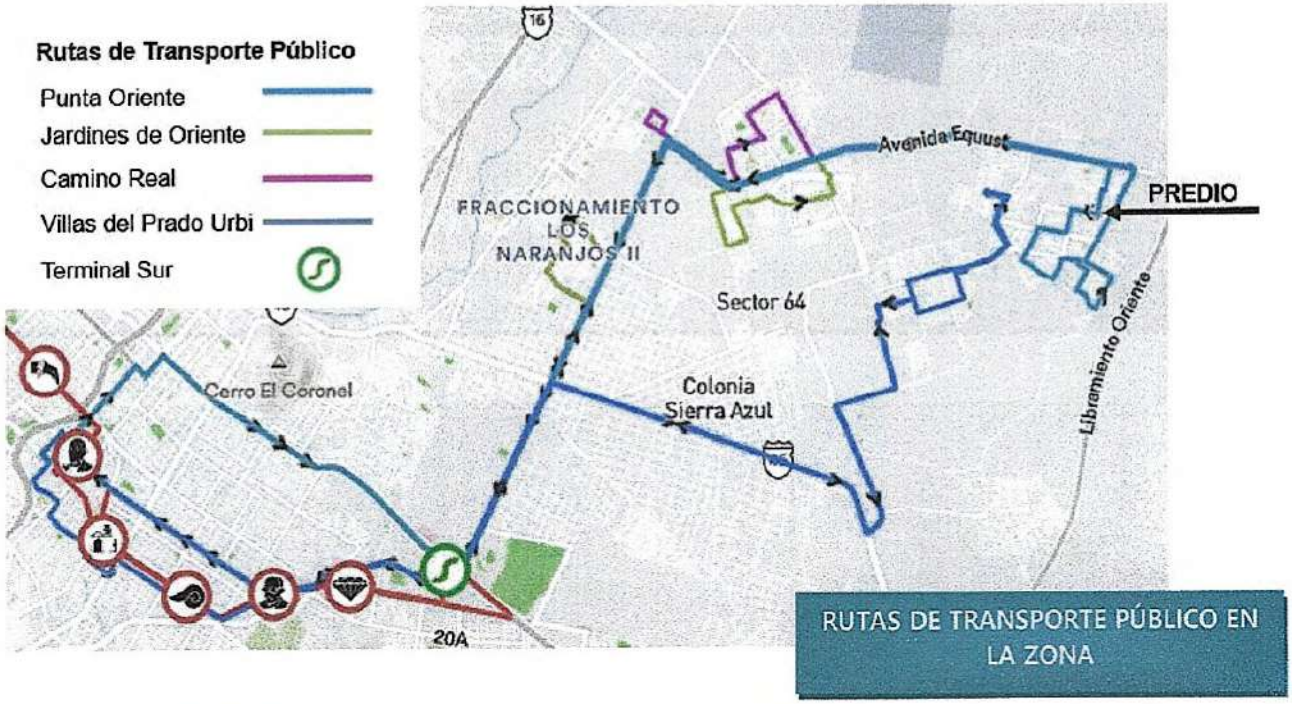
VIALIDAD	ORDEN	ESTATUS
Perif. Francisco R. Almada	Primer Orden	Proyecto- Construida solo laterales en tramo de Fracc. Punta Oriente
Blvd. Juan Pablo II	Primer Orden	Construida
Av. Equus	Primaria	Construida
Av. Parques de Oriente	Primaria	Proyecto- Construida en tramos dentro de Fraccionamientos
Av. Central	Primaria	Proyecto- Construida en tramos dentro de Fraccionamientos

Dentro del polígono de estudio, la estructura vial interna permite la fácil circulación y entre los diferentes espacios públicos y de servicios. En su diseño se crea una retícula de vialidades locales, enmarcadas por otras de mayor jerarquía, que por su sección vial, generan circulaciones fluidas. (VER PLANO 9, Estructura Vial del Polígono de estudio).

AVENIDA PUNTA LA ANGOSTURA

TRANSPORTE PÚBLICO

La zona de estudio cuenta con diversas rutas de transporte público cuya función principal es la de vincular a las zonas habitacionales y núcleos de actividad con la zona centro de la ciudad, así como con puntos diversos de enlace sobre la Ruta Troncal 01 del Sistema Integral de Transporte Público Bowi (SITP), la cual, cuenta con el más alto nivel de demanda por parte de usuarios, tiene un recorrido total de 32.4 km sobre carril confinado en su trayecto y dos terminales, brindando conectividad entre las zonas norte, centro y sur de la ciudad, así como con integración a rutas alimentadoras y convencionales.



RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO EN LA ZONA

Se describe de forma integral la red de transporte público existente que incide en la zona en estudio: sobre la Av. Equus, principal vía de acceso a la zona de estudio, se cuenta con la **ruta Punta Oriente – Directo/Inverso** cuyo recorrido da servicio al fraccionamiento Punta Oriente en todas sus etapas, donde se encuentra el predio que nos ocupa; asimismo, la **ruta Villas del Prado Urbi,** la **ruta Jardines de Oriente** y la **ruta Camino Real,** todas en sentido Directo/Inverso, comunican la zona oriente de la ciudad.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El predio en estudio se encuentra en una zona urbanizada, cuenta con toda la infraestructura necesaria para el desarrollo habitacional, comercial y de servicios.

Agua potable

El suministro de Agua potable se da a través del Pozo Puerta de Chihuahua 8, ubicado en la Manzana 48, en la calle Punta Armera, de ahí la distribución de las redes internas del polígono se dividen en dos zonas las cuales se abastecen por medio de dos tanques elevados: uno ubicado en la M-22 en su colindancia con el Perif. Francisco R. Almada que da servicio a los fracc. punta Oriente I, II, III, V y la mitad de Punta Oriente IV, que es donde se ubica el predio en estudio; y un segundo tanque ubicado en la M-55, el cual sirve al resto del Fracc. Punta Oriente IV y VI. (VER PLANO 10, Agua Potable)

Drenaje sanitario

La cobertura del servicio de alcantarillado sanitario es a través de una serie de redes de atarjeas al interior del polígono, las cuales se conectan a una estación de rebombeo de aguas residuales para descargar al Colector Praderas; de ahí llegan la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur. (VER PLANO 11, Alcantarillado Sanitario)

Infraestructura eléctrica

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios del área de estudio.

La zona se sirve de la Subestación ubicada en la Zona Industrial Sur, alimentando los desarrollos habitacionales con líneas de Media y Baja Tensión. La distribución interna del polígono en estudio así como el predio que nos ocupa, se encuentra resuelta en según los proyectos aprobados en CFE. (VER PLANO 12, Energía Eléctrica)

Red de telefonía

El área de estudio se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas privadas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio.

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos por inundación

Como se mencionó en el apartado de Medio Natural, la zona del Plan Parcial Tabalaopa-Concordia corresponde a 2 cuencas hidrológicas; el polígono en estudio se sitúa en la Cuenca El Cacahuatal el cual acumula los escurrimientos provenientes de la zona norte de la sierra de Santa Eulalia en el arroyo del mismo nombre.

El arroyo El Cacahuatal se encuentra en terrenos compuestos por arcillas y limos principalmente, lo cual ha ocasionado un cauce estrecho y profundo pero de capacidad limitada respecto a los gastos esperados para los diferentes periodos de retorno. Su recorrido es plano y las aportaciones de los diferentes arroyos provenientes de la sierra llegan prácticamente de forma laminar; en los terrenos cercanos al cauce no existen cauces definidos, debido a la presencia de un estrato de caliche a

unos cuantos centímetros de la superficie, los terrenos aledaños al cauce frecuentemente son inundados debido al desbordamiento del arroyo que es provocado por la reducida pendiente y la reducida sección hidráulica.

Debido a esto cada desarrollo habitacional en la zona ha implementado un sistema de drenes pluviales y encauzamientos que permitan evitar estas eventualidades, por tanto, la zona en estudio no está en riesgo de inundación.

Riesgos por contaminación del aire

El factor viento ejerce una acción determinante sobre el entorno inmediato. Es característica de la zona, la presencia de fuertes corrientes atmosféricas con dirección al noroeste y que en la zona de estudio tienen una trayectoria ininterrumpida debido a la inexistencia de accidentes topográficos. La época de vientos en la región es en los meses de febrero y marzo, periodo en el cual se producen tolvaneras, en ocasiones vientos de moderados a fuentes y aisladamente rachas entre 40 y 55 kms/hora.

La mayor parte de la superficie es una planicie, se encuentra inclinada ligeramente hacia el norte con pendientes de 0.005, representada por sedimentos continentales constituidos por arcilla, arena y grava como depósitos de llanura de inundación y en los cauces de los arroyos que se han depositado durante miles de años, hasta formar una costra que llega a tener hasta un espesor de 12 metros.

Esa formación de tipo lacustre es altamente impermeable en capas superficiales y por lo mismo no favorece la presencia de vegetación, de tal manera que el área permanece casi desprovista de ella, condición que facilita que la acción de los vientos dominantes de la región, arrastren, eleven y mantengan en suspensión grandes cantidades de partículas, formando tolvaneras con enormes volúmenes de estas partículas suspendidas, una gran parte de ellas menores a 10 micras (PM10).

Las partículas suspendidas en el aire son causantes de serios problemas pulmonares, cuanto más finas son las partículas, más pueden dañar los pulmones, debido a que son inhaladas con facilidad y penetran profundamente en los pulmones, desde donde son distribuidas al resto del cuerpo.

Se recomienda generar barreras naturales colindantes a los desarrollos habitacionales conformadas por vegetación inducida de mediana altura y de poco mantenimiento para contener el paso de partículas de polvo a las viviendas.

Riesgos antropogénicos

El área del polígono y sus alrededores se encuentran fuera del área de influencia de riesgos potencialmente peligrosos. En general el polígono de estudio no presenta una zona potencialmente peligrosa, aplicando las medidas preventivas acorde a las características del terreno se conseguirá un desarrollo ordenado y amigable con el ambiente, a su vez que dará plusvalía y mejora de la economía de la zona.

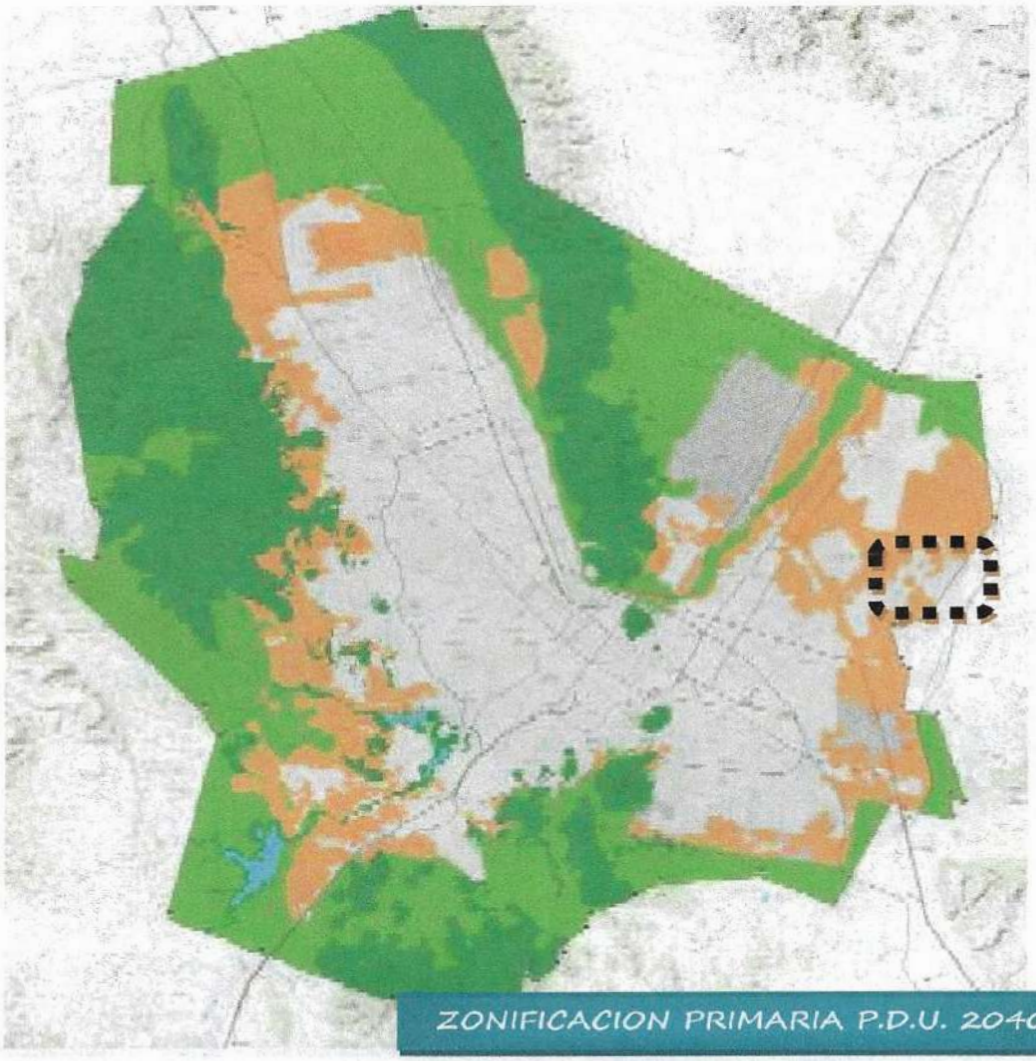
NORMATIVO

Plan Director de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Chihuahua 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su Sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización, establece en su *zonificación primaria* el esquema global del aprovechamiento territorial, el área que nos ocupa se encuentra en el **Área Urbana**.



ZONIFICACION PRIMARIA P.D.U. 2040

Zonificación Secundaria

La *zonificación secundaria* establecida por el PDU, Sexta actualización, establece que el uso de suelo del predio es **Comercio y Servicio (CS)** situado dentro de la mancha urbana, donde el entorno del predio está conformado predominantemente por uso de suelo Habitacional.

El Predio de nuestro interés tiene una superficie de 689.17 m², se encuentra ubicado dentro de una zona urbanizada, tiene asignado ***Uso Comercio y Servicios*** en la totalidad de su superficie, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente. (VER PLANO 15, Zonificación Secundaria del PDU 2040).

Uso Actual: Comercio y Servicios

Parámetros de ocupación del suelo

Los parámetros de ocupación de suelo de acuerdo con la normatividad contenida el PDU 2040 vigente, son los siguientes:

NORMATIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS

Uso	Tipo	Lote Mínimo (m²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Restricciones		Frente Min. (M)	Estacionamiento
						Frontal	Colindancia		
CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5.00	SR	12	Ver Nota 1
	2	300.00	0.75	Según proyecto	10%	SR	SR	12	Ver Nota 1
	3	1,600.00	0.75	4	30%	SR	SR	40	Ver Nota 1

NOTAS:
1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento Correspondiente
2 Área de oficinas 1 cada 30m². Área de bodegas 1 cada 90m². Área de manufacturas 1 cada 45m²

TIPOLOGIA DE GIROS
1 Comercio y servicios en general
2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de Transporte Público y Polígonos de Actuación)
3 Comercio y servicios sobre vialidad de primer orden

ESTRATEGIA

Estrategia General

Objetivo

El objetivo central de este estudio de planeación es solicitar el cambio de uso de suelo del predio descrito de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45**, lo que implica un procedimiento de Modificación Menor como lo establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Artículo 77.

Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040. En este sentido el PDU 2040, considera los siguientes elementos que aplican a ésta propuesta con giro habitacional:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

Políticas de Desarrollo

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45** hace factible la construcción de viviendas de interés social, en una zona cuyo uso predominante es ese, lo cual atiende las políticas de desarrollo urbano establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente que señalan objetivos de consolidación urbana y aprovechamiento de reservas de suelo en zonas con infraestructura, servicios públicos y equipamientos existentes, como es el caso.

Estrategia de Uso de suelo

La zona entorno al predio, cuenta con los equipamientos de nivel barrial necesarios como educación básica, parques recreativos, canchas deportivas y asistencia social. La propuesta de uso de suelo **Habitacional H-45** es compatible con los usos de suelo de la zona y fomenta la consolidación de la mancha urbana. El predio cuenta acceso a los servicios e infraestructura urbana, ya que la zona se encuentra consolidada; por lo tanto, se promueve el aprovechamiento de la infraestructura existente para el futuro desarrollo del predio baldío con uso habitacional. (VER PLANO 13, Polígono de Actuación)

Uso de suelo propuesto

La propuesta para el ***Predio*** es aumentar su potencialidad de venta y desarrollo, mediante el uso **Habitacional H45** que permite la construcción de viviendas de interés social, en una zona cuya tipología de vivienda predominante es esa, coadyuvando así a la densificación y consolidación de la zona, ya que una de las problemáticas es la proliferación de predios de uso comercial baldíos debido principalmente al bajo potencial inmobiliario que tienen, ya que se encuentran ubicados entre lotes de uso habitacional, además de las condiciones socioeconómicas del entorno.

Uso Propuesto: Habitacional H-45

Parámetros de ocupación del suelo

La propuesta es que el predio se clasifique como uso habitacional con densidad H45, cuyos parámetros de ocupación de suelo de acuerdo con la normatividad contenida el PDU 2040 vigente, son los siguientes:

NORMATIVIDAD HABITACIONAL

Código de Zonificación	Densidad Neta Viv/Ha	. Lote Mínimo (m²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura Max. Mts. niveles	Frente Min. (M)	Fondo Min. (M)	Restricción Frontal/Fondo/Lateral	Cajones Estacionamiento
H45	60	90	0.6	1.5	30%	Según Proyecto	6.00	15.00	Sin Restricción	1/ vivienda

Infraestructura

Una de las ventajas que hace viable el desarrollo inmediato del predio en estudio es la existencia de infraestructura en la zona, construida y operando: la infraestructura hidro-sanitaria, eléctrica y de alumbrado público, por lo que el proyecto cuenta con las factibilidades correspondientes de los organismos operadores de estos servicios.

Estrategia de Vialidad

Por el avanzado desarrollo de la zona en estudio donde se localiza el predio, la estructura vial de conexión con el resto de la ciudad se encuentra lo suficientemente consolidada para facilitar la conectividad con su entorno.

(VER PLANO 16, Adecuaciones al PDU 2040)

SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

Este estudio promueve la modificación menor de cambio de uso del suelo para un predio de 689.17 m² conformado por el lote 1B del predio denominado "Parques de Oriente" el cual consiste en la modificación del Uso de suelo **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45**.

El predio tiene acceso a todos los servicios de infraestructura básica ya que se encuentra en una zona consolidada que cuenta con redes de agua, drenaje y servicio eléctrico y equipamiento cercano, por lo que es importante favorecer el desarrollo de este tipo de predios que favorecerán y beneficiaran de manera directa en esta zona de la ciudad.

El predio se considera óptimo para construcción ya que la topografía del terreno tiene una pendiente muy suave considerado como un terreno prácticamente plano, con una inclinación hacia el oeste.

En la zona predomina el uso de suelo habitacional H45, cuenta con diversos equipamientos como áreas verdes, educación básica, asistencia social y, comercio y servicios.

La Av. Equus conduce el flujo local a la Blvd. Juan Pablo II que es el eje troncal que organiza la movilidad del sector oriente con el centro de la ciudad y que tiende a constituirse como un corredor de comercio y servicios.

Cuenta con un sistema integral de manejo de drenaje pluvial por lo que no tiene riesgos de inundación; el riesgo antropogénico más cercano no genera vulnerabilidad al desarrollo por la distancia en que se encuentra de este.

Se considera la propuesta de modificación de Uso de suelo **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45** factible ya que el predio cuenta con todos los servicios a pie de lote, derivado de las obras de urbanización del fraccionamiento de que forma parte (Fraccionamiento Punta Oriente IV), cuenta con vialidades pavimentadas que permiten su acceso a vía pública importante.

El uso de suelo promovido **Habitacional H45** no se contrapone con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua ni con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización, ni con ninguna otra legislación vigente. Ya que a través de la ocupación de suelo baldío con usos compatibles, que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua,

Enfocados en la visión que se tiene de ciudad como escenario deseable, el propietario **RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.** a través del presente instrumento, está convencido de que la propuesta ofrecerá mejoras a la zona y cumplirá con la normatividad vigente, así como con las exigencias que el mercado demanda.

PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45,** consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo **Habitacional H45**, solicitado en el presente estudio;
- Publicar (P.O.) y Registrar (R.P.P.) la autorización de la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano. visión 2024.
- Tramitar la licencia correspondiente al uso de suelo **Habitacional H45**, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo **Habitacional H45**, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.
- Solicitar la subdivisión en lotes de 120.0m² mínimo, para la construcción de vivienda económica.
- Solicitar las licencias correpondientes para la construcción de las viviendas.

ACCIONES	PLAZO			PROMOTOR	GOBIERNO	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Estado
Obtener la autorización de cambio de uso de suelo	■				■	
Publicar (P.O.) y Registrar (R.P.P.) la autorización de cambio de uso de suelo	■					■
Tramitar la licencia de uso del suelo Habitacional H45	■			■		
Obtener la licencia de uso del suelo Habitacional H45	■				■	
Solicitar la subdivisión en lotes de 120.0m² mínimo, para la construcción de vivienda económica	■			■		
Solicitar las licencias correpondientes para la construcción de las viviendas.	■			■		

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45, promueve la ocupación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura, servicios urbanos y equipamientos.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Expedición DOF 28-11-2016.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 01-06-2021.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Ley de Aguas Nacionales. Última Reforma DOF 11-05-2022.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Sexta Actualización, POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Quinta Actualización. POE No. 76, del 21 de septiembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Oficina Virtual de Información Económica (OVIE), Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, 2022.

Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN), Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, 2022.

CREDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

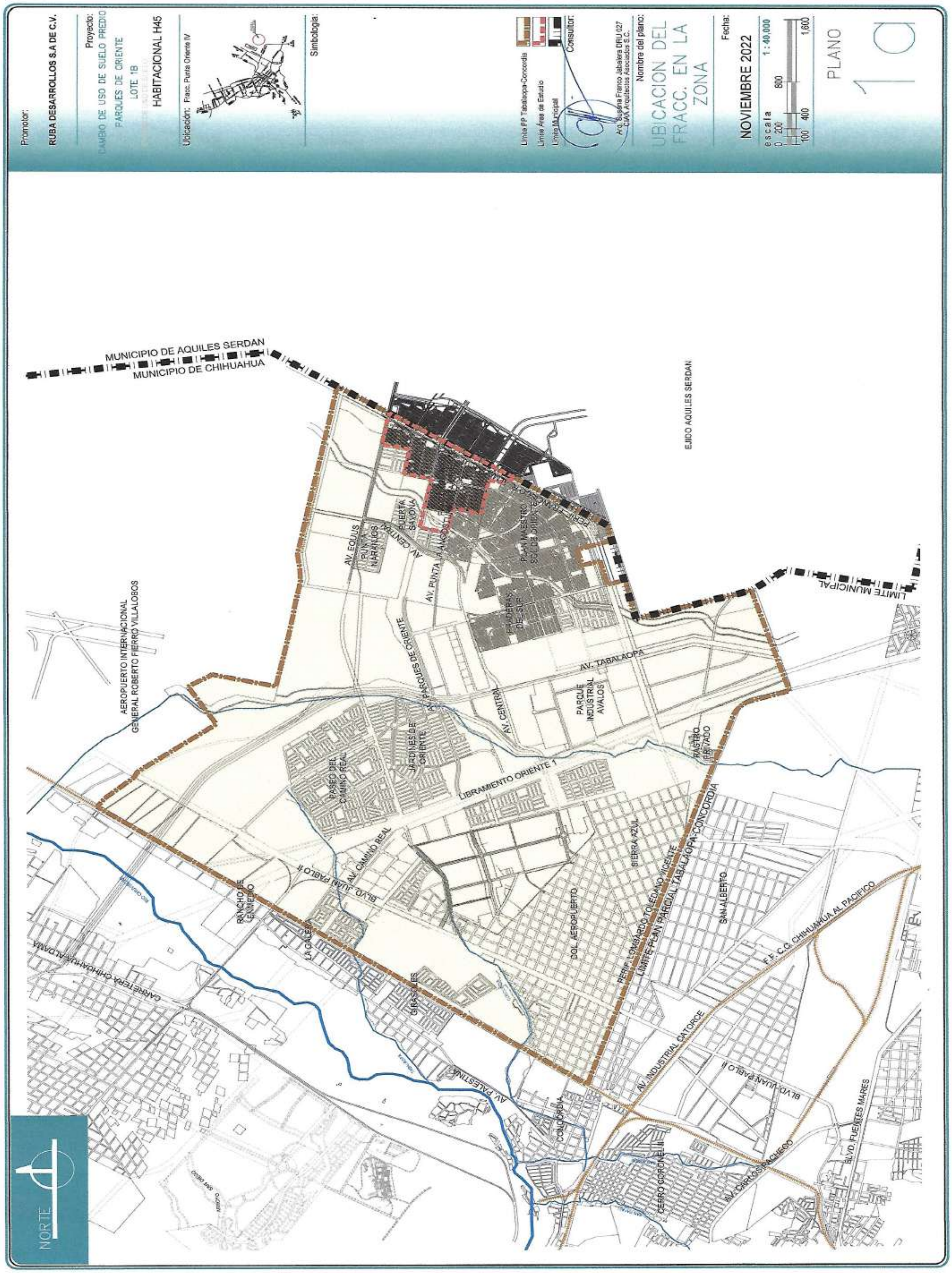
Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

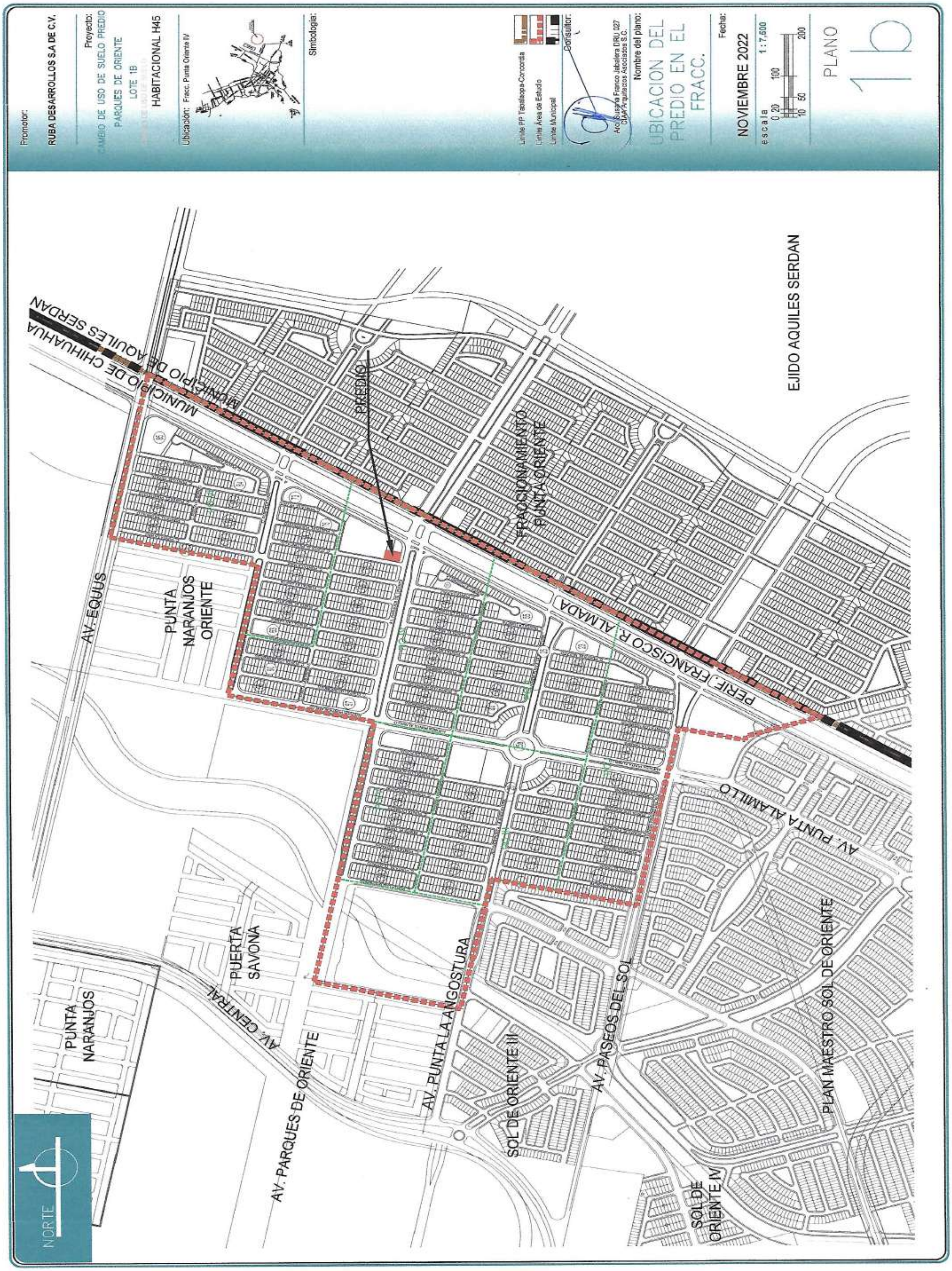
PROMOTOR

RUBA DESARROLLOS S.A. de C.V.
Propietario

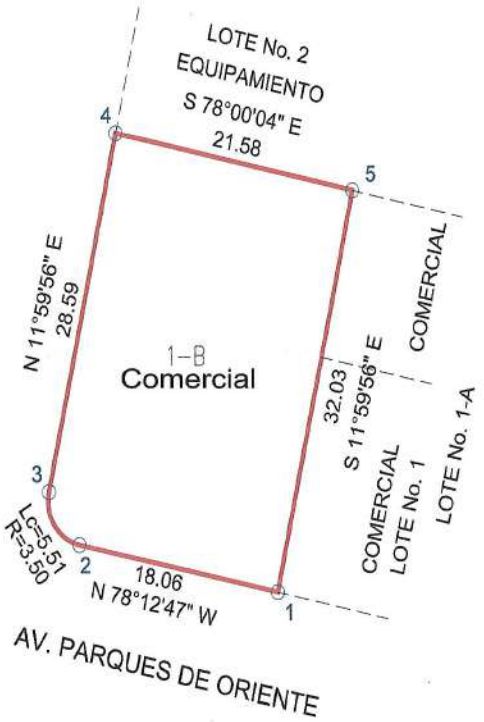
CONSULTOR

CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Arq. Susana Franco Jabalera. DRU 027


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Limite PP Tabalaopa-Concordia
Limite Área de Estudio
Limite Municipal
Consultor:
Nombre del plano:
UBICACION DEL FRACC. EN LA ZONA
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala
1: 40,000
PLANO
NORTE
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
EJIDO AQUILES SERDAN
LIMITE MUNICIPAL
AEROPUERTO INTERNACIONAL GENERAL ROBERTO FIERRO VILLALOBOS
AV. TABALAOPA
PARQUE INDUSTRIAL AVALOS
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. CENTRAL
LIBRAMIENTO ORIENTE 1
JARDINES DE ORIENTE
PASEO DEL CAMINO REAL
AV. CAMINO REAL
BLVD. JUAN PABLO II
RASTRO PRIVADO
SIERRA AZUL
COL. AEROPUERTO
SAN ALBERTO
LIMITE PLAN PARCIAL TABALAOPA-CONCORDIA
AV. INDUSTRIAL CATORCE
F.F.C.C. CHIHUAHUA AL PACIFICO
CARRETERA CHIHUAHUA-ALDAMA
RANCHO DE ENMEDIO
LA GALERA
GIRASOLES
AV. PALESTINA
CONCORDIA
CERRO CORONEL II
AV. CARLOS PACHECO
BLVD. FUENTES MARES
AV. EQUUS
PUNTA NARANJOS
PUERTA SAVONA
PRADERAS DEL SUR


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Nombre del plano:
UBICACION DEL PREDIO EN EL FRACC.
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala
1:7,500
PLANO
1b
NORTE
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
PREDIO
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE
EJIDO AQUILES SERDAN
AV. EQUUS
PUNTA NARANJOS ORIENTE
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. PUNTA ALAMILLO
PUERTA SAVONA
PUNTA NARANJOS
AV. CENTRAL
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
SOL DE ORIENTE III
AV. PASEOS DEL SOL
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
SOL DE ORIENTE IV

NORTE



LOCALIZACION

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO					
LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	Y	X
1-2	N 78°12'47" W	18.06	1	3,171,130.8052	408,082.0813
2-3	Lc 5.51 m	R=3.50m	2	3,171,134.495	408,064.3993
3-4	N 11°59'56" E	28.59	3	3,171,138.6488	408,061.6907
4-5	S 78°00'04" E	21.58	4	3,171,166.6156	408,067.6346
5-1	S 11°59'56" E	32.03	5	3,171,162.1301	408,088.7389
SUPERFICIE = 689.1635 m2					

Promotor:

RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.

Proyecto:

CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45

Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV

Simbología:

Consultor:

Arq. Susana Franco Jabalera DRU 027
CIAA Arquitectos Asociados S.C.

Nombre del plano:

PREDIO
COMERCIAL

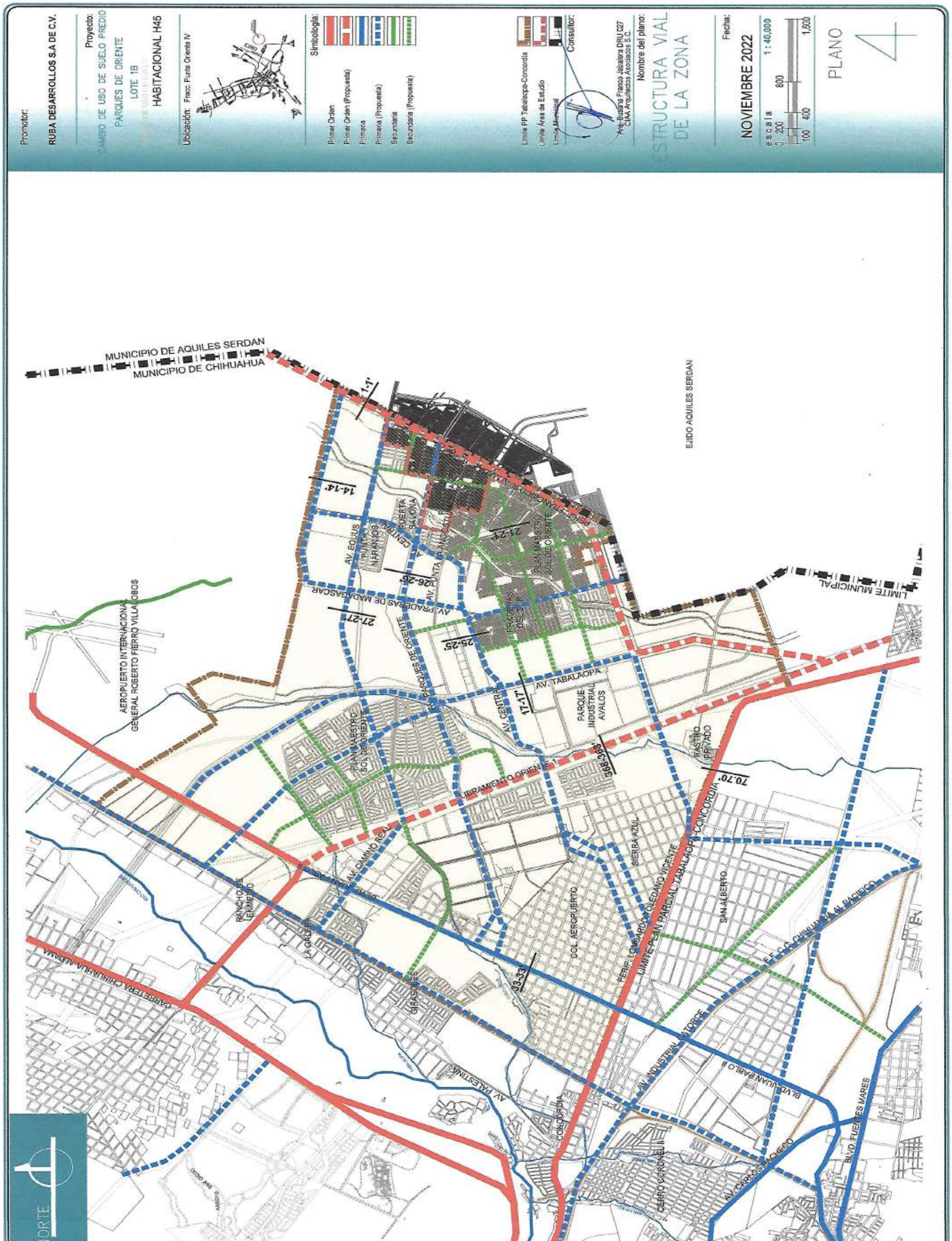
Fecha:

NOVIEMBRE 2022

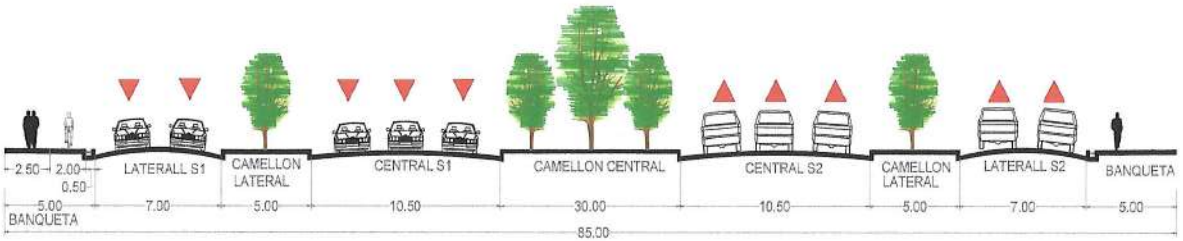
escala 1 : 400
0 2 10
1 5 15

PLANO
2

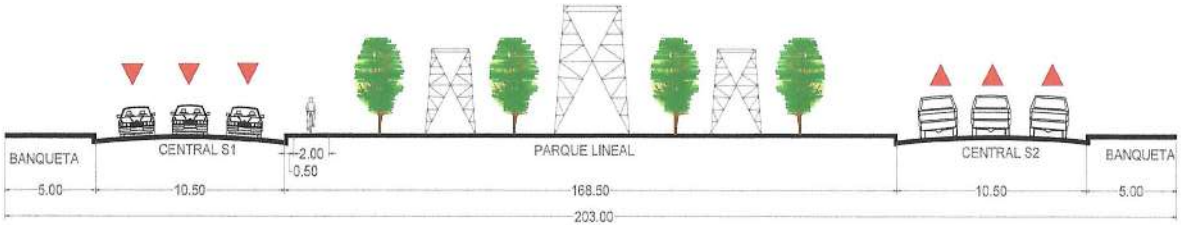
Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Equipamiento
Comercial
Recreación y Deporte
Habitacional H-45
Mixto Moderado
Límite PP Tabalopa-Concordia
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Sulema Franco Jacalera DRU 027
GAIA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
USOS DE SUELO
DEL PDU
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:7,500
0 20 100 200
10 50
PLANO
3
NORTE
EJIDO AQUILES SERDAN
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
PREDIO
FRACCIONAMIENTO
PUNTA ORIENTE
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. EQUUS
AV. PUNTA ALAMILLO
PUERTA
SAVONA
PUNTA
NARANJOS
AV. CENTRAL
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
SOL DE ORIENTE III
AV. PASEOS DEL SOL
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
SOL DE
ORIENTE IV


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Primer Orden
Primer Orden (Propuesta)
Primaria
Primaria (Propuesta)
Secundaria
Secundaria (Propuesta)
Límite PP Tabalaopa-Concordia
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Susana Franco Jabalera DRU C27
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ESTRUCTURA VIAL DE LA ZONA
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:40,000
PLANO 4
NORTE
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
EJIDO AQUILES SERDAN
LIMITE MUNICIPAL
AEROPUERTO INTERNACIONAL GENERAL ROBERTO FIERRO VILLALOBOS
AV. PRADERAS DE MADAGASCAR
AV. EQUUS
PUNTA NARANJOS
HUERTA SABOYA
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. CENTRAL
AV. TABALAOPA
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
PARQUE INDUSTRIAL AVALOS
LIBRAMIENTO ORIENTE
RASTRO PRIVADO
AV. CAMINO REAL
RANCHO DE ENMEDIO
GIRASOLES
COL. AEROPUERTO
SIERRA AZUL
SAN ALBERTO
F.F.C.C. CHIHUAHUA AL PACIFICO
CARRETERA CHIHUAHUA-ALDAMA
AV. PALESTINA
AV. INDUSTRIAL
BLVD. JUAN PABLO II
CONCORDIA
CERRO CORONEL
AV. CARLOS PACHECO
BLVD. FUENTES MARES
1-1'
14-14'
21-21'
26-26'
27-27'
25-25'
17-17'
368-368'
70-70'
33-33'

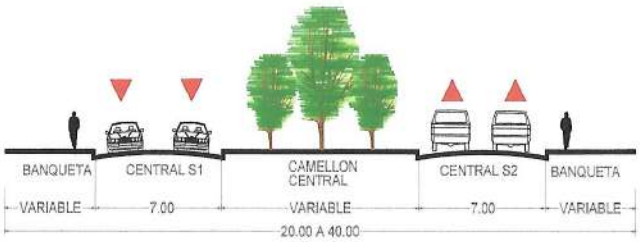
NORTE



1-1' **PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA**
PRIMER ORDEN AV. ORIENTE 1 A LIBRAMIENTO NORTE-SUR



368-368' **AV. ORIENTE 1**
PRIMER ORDEN AV. TABALAOPA A AV. EQUUS



70-70' **PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO**
PRIMER ORDEN AV. JUAREZ A CORREDOR CHIHUAHUA - DELICIAS

Promotor:

RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.

Proyecto:

CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
CAMBIO DE USO DE SUELO
HABITACIONAL H45

Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV

Simbología:

Consultor:

Arq. Susana Franco Jabalera DRU 027
CIAA Arquitectos Asociados S.C.

Nombre del plano:

SECCIONES VIALES

Fecha:

NOVIEMBRE 2022

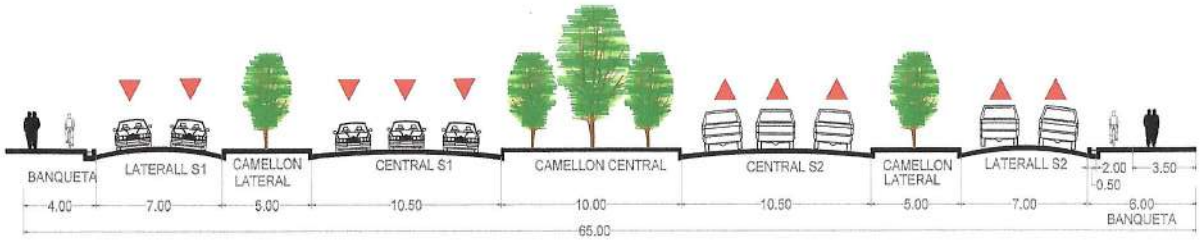
escala 1 : 250

0 5
1 10

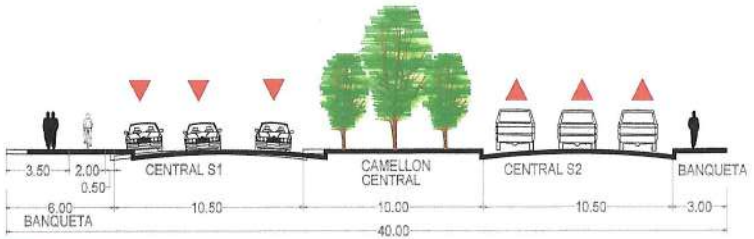
PLANO

4a

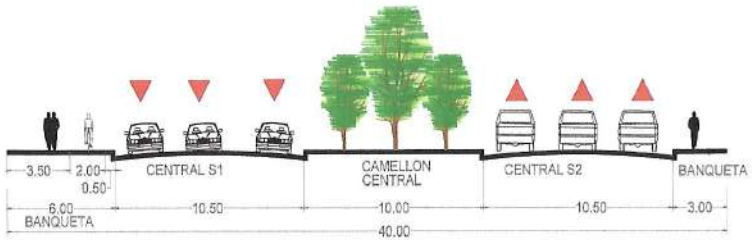
NORTE



17-17' **AV. TABALAOPA**
PRIMARIA PERIF. R. ALMADA A BLVD. JUAN PABLO II



25-25' **AV. CENTRAL**
PRIMARIA CALLE 37 A AV. INDUSTRIAL CONCORDIA



26-26' **AV. PARQUES DE ORIENTE**
PRIMARIA CALLE 93 A PROL. FRANCISCO R. ALMADA

Promotor:

RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.

Proyecto:

CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B

HABITACIONAL H45

Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV

Simbología:

Consultor:

Arq. Susana Franco Jabalera DRU 027
DIAA Arquitectos Asociados S.C.

Nombre del plano:

SECCIONES VIALES

Fecha:

NOVIEMBRE 2022

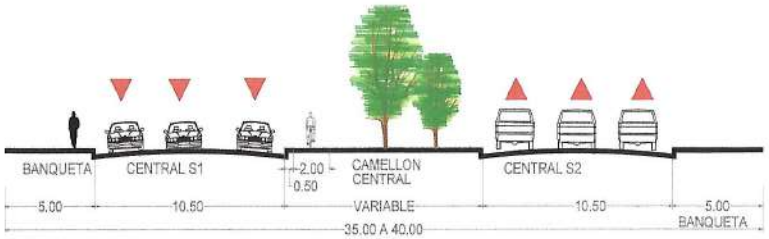
escala 1 : 250

0 5
1 10

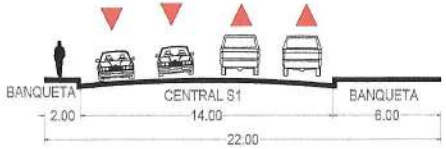
PLANO

4b

NORTE



27-27' **AV. EQUUS**
PRIMARIA BLVD. JUAN PABLO II A PROL. PERIFERICO R. ALMADA



21-21' **C. PUNTA ALAMILLO**
SECUNDARIA AV. TABALAOPA A AV. EQUUS

Promotor:

RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.

Proyecto:

CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45

Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV

Simbología:

Consultor:

Arq. Susana Franco Jabalera DRU 027
CIAA Arquitectos Asociados S.C.

Nombre del plano:

SECCIONES VIALES

Fecha:

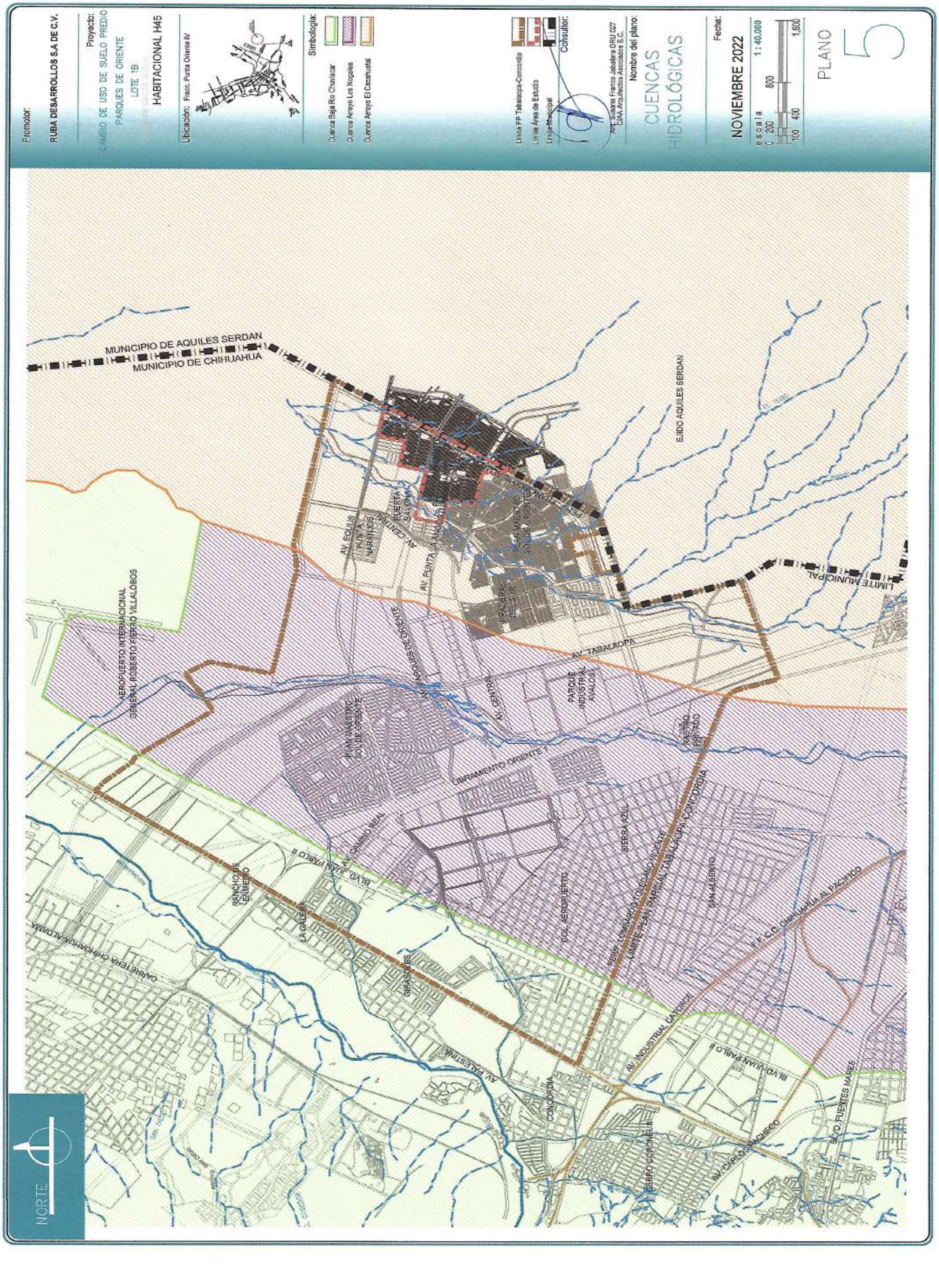
NOVIEMBRE 2022

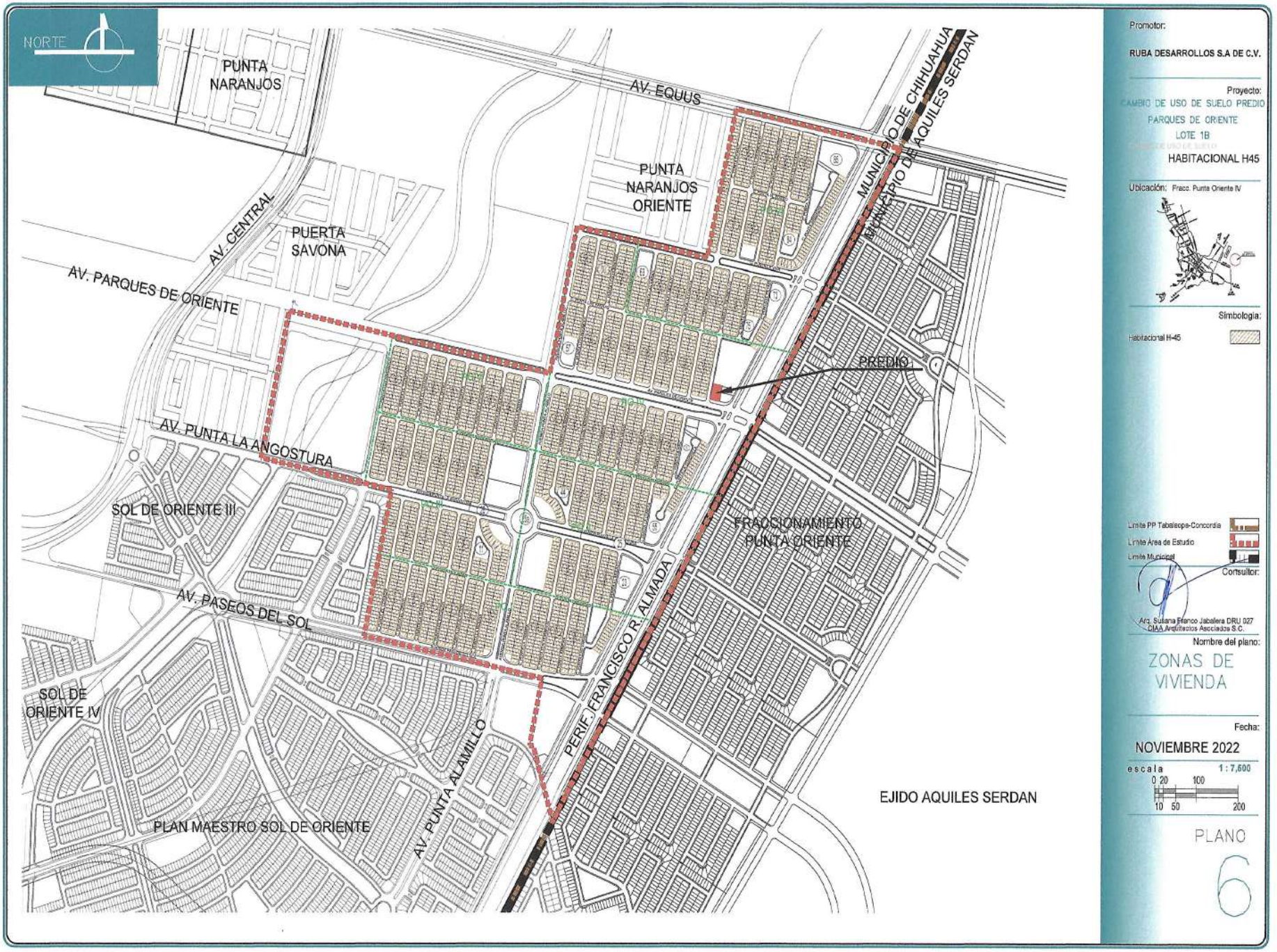
escala 1 : 250

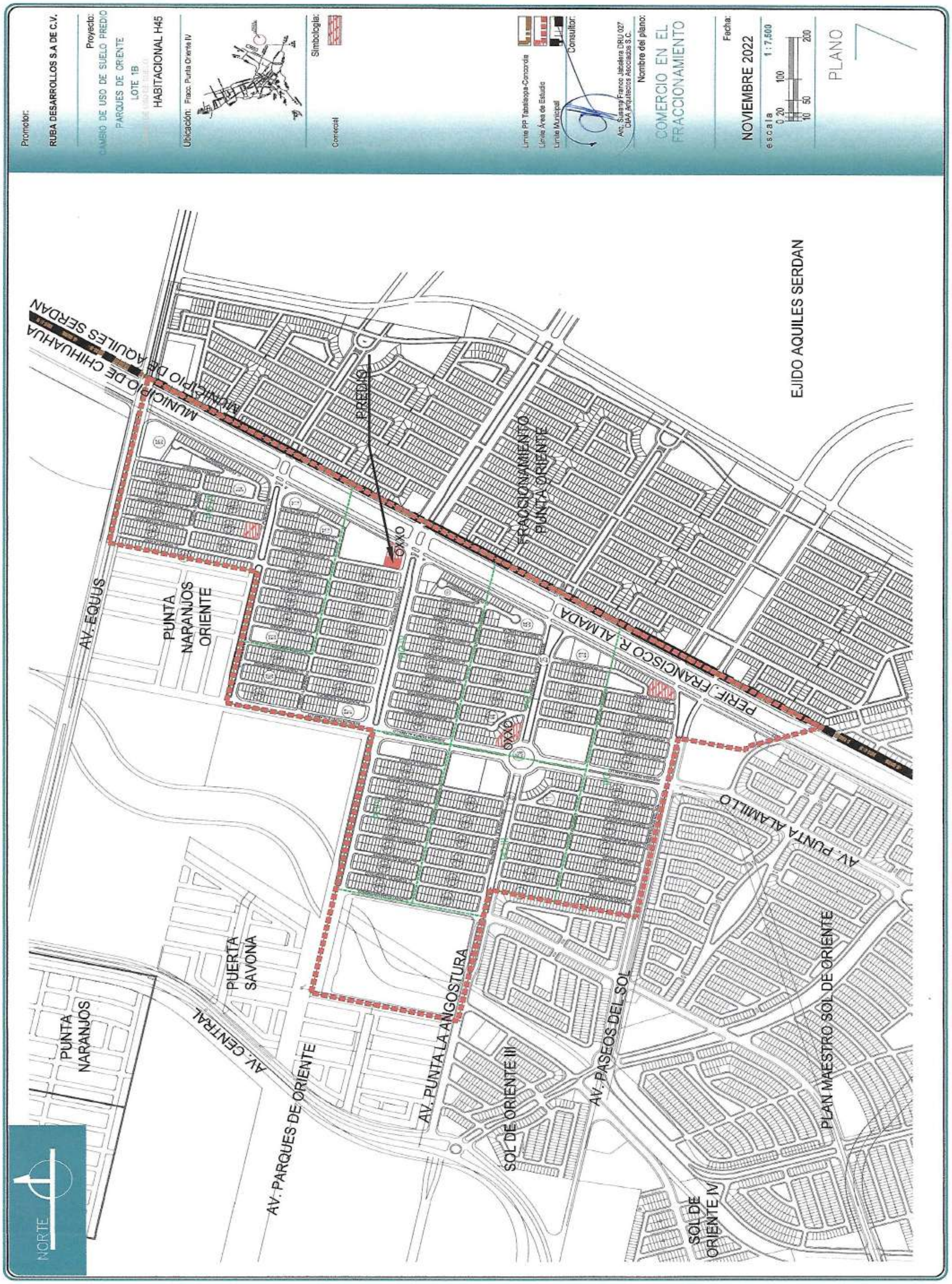
0 5
1 10

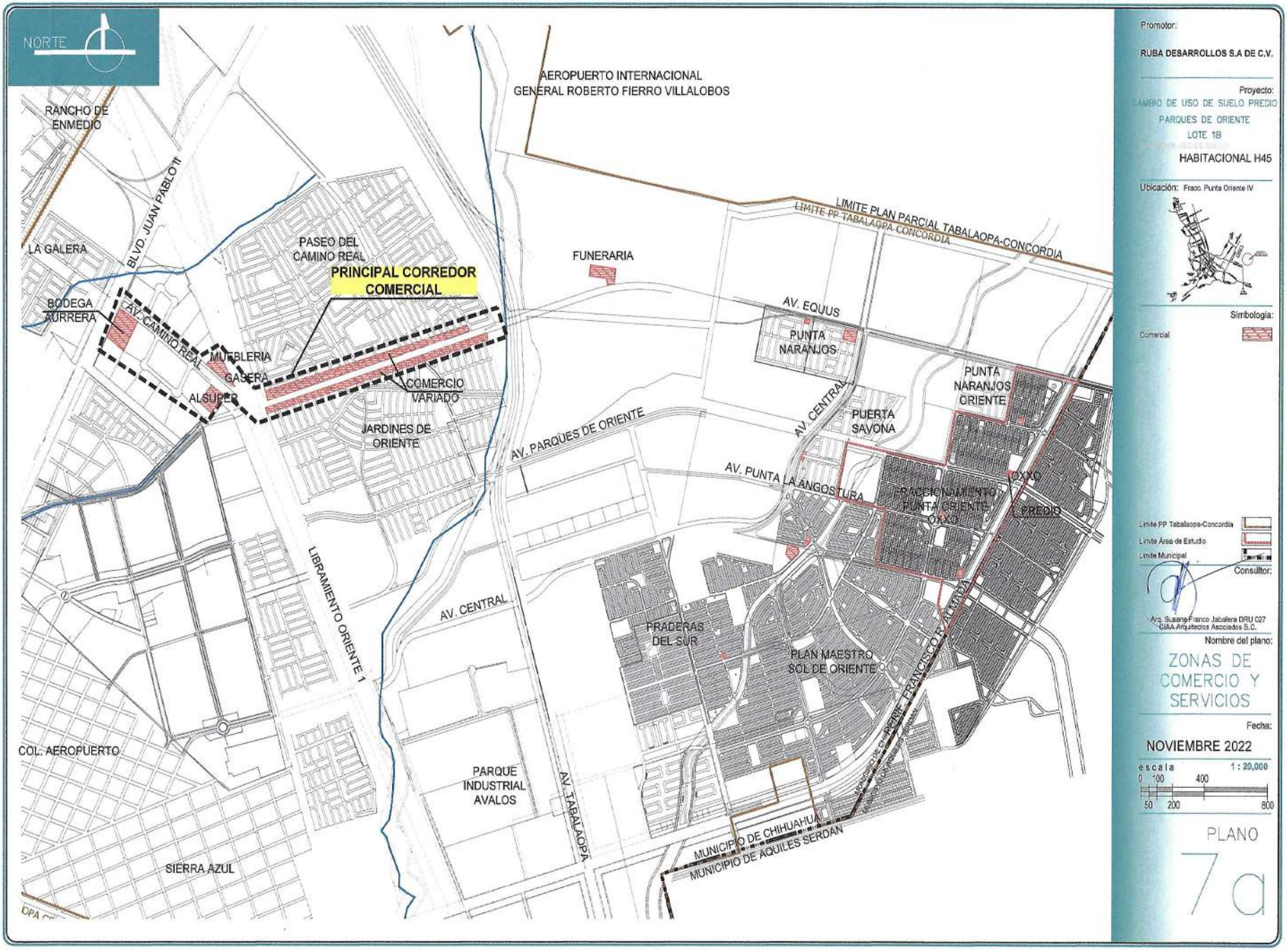
PLANO

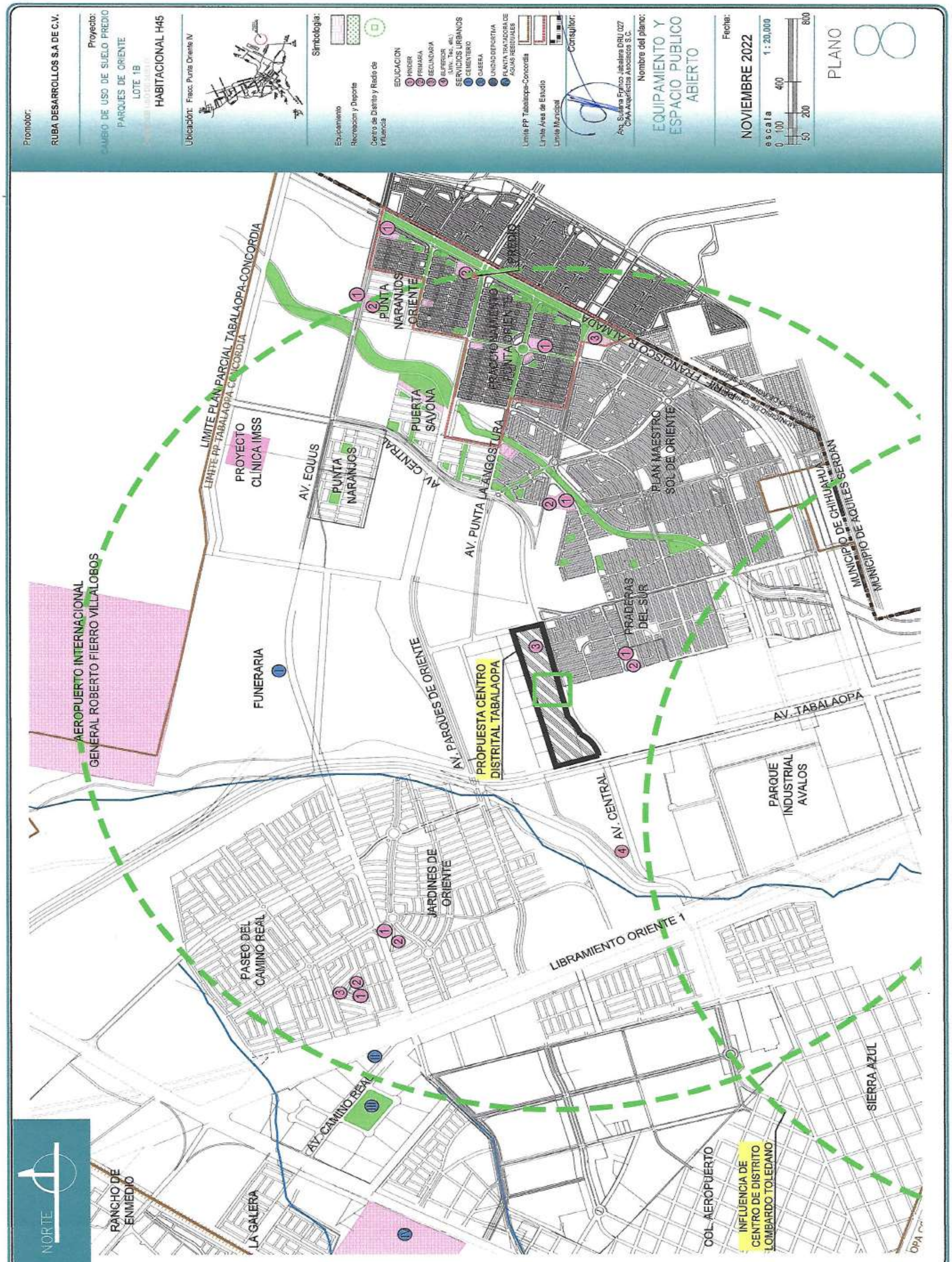
4C

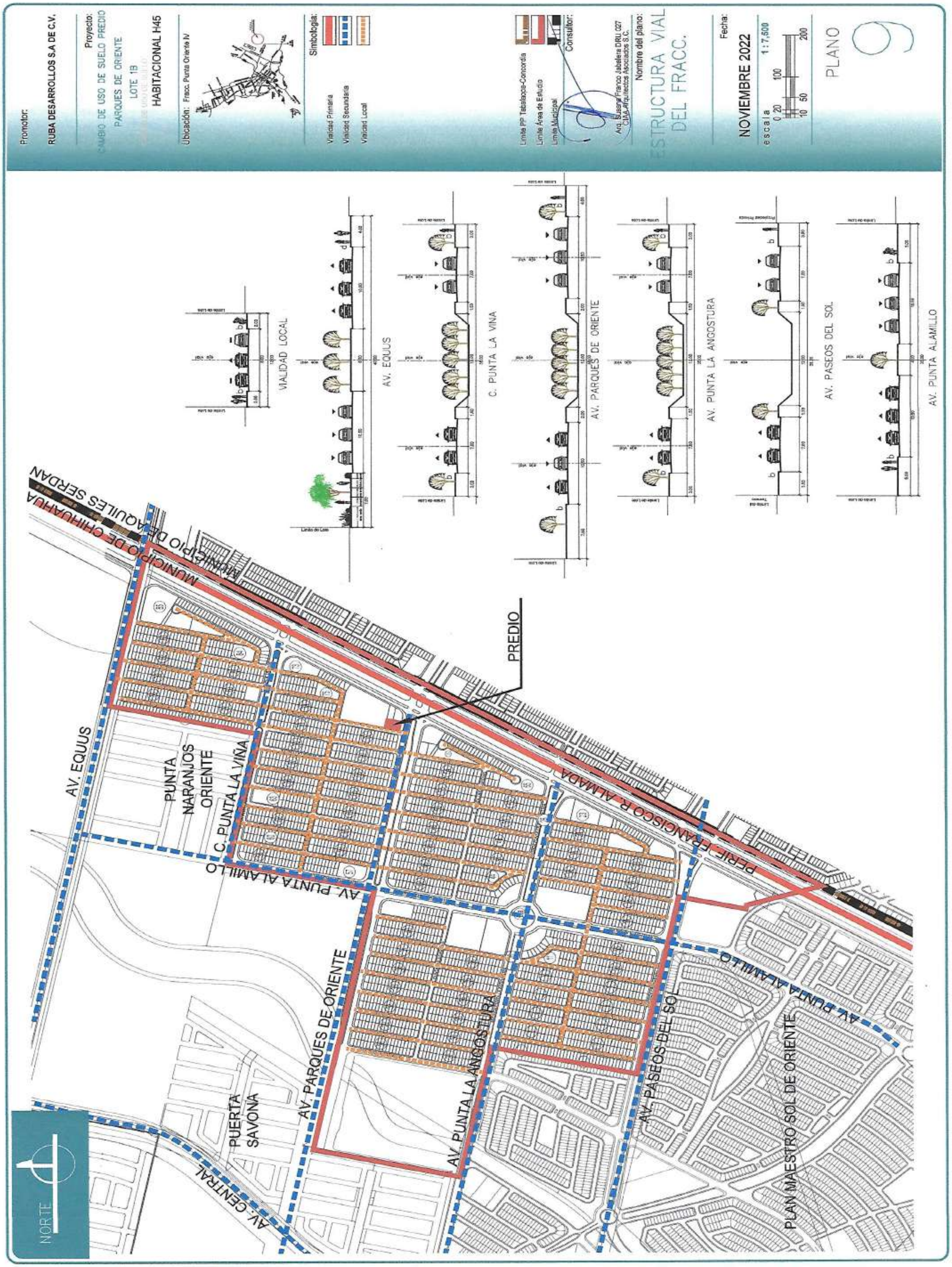

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Cuenca Baja Río Chuviscar
Cuenca Arroyo Los Nogales
Cuenca Arroyo El Cacahuatal
Límite FP Tabalaopa-Concordia
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
CIAH Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
CUENCAS
HIDROLÓGICAS
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala
1 : 40,000
PLANO
5
NORTE
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
EJIDO AQUILES SERDAN
LIMITE MUNICIPAL
AV. TABALAOPA
AEROPUERTO INTERNACIONAL GENERAL ROBERTO FIERRO VILLALOBOS
PARQUE INDUSTRIAL AVALOS
LIBRAMIENTO ORIENTE T
AV. CENTRAL
AV. EQUUS
AV. PUNTA ORIENTE
PARQUES DE ORIENTE
SIERRA AZUL
SAN ALBERTO
COL. AEROPUERTO
LIMITE PLAN PARCIAL TABALAOPA-CONCORDIA
F.F.C.C. CHIHUAHUA AL PACIFICO
BLVD. JUAN PABLO II
RANCHO DE ENMEDIO
LA GALERA
GIRASOLES
CARRETERA CHIHUAHUA-ALDAMA
AV. PALESTINA
CONCORDIA
AV. INDUSTRIAL CATORCE
FIERRO CORONEL
AV. CARLOS PACHECO
BLVD. FUENTES MARES

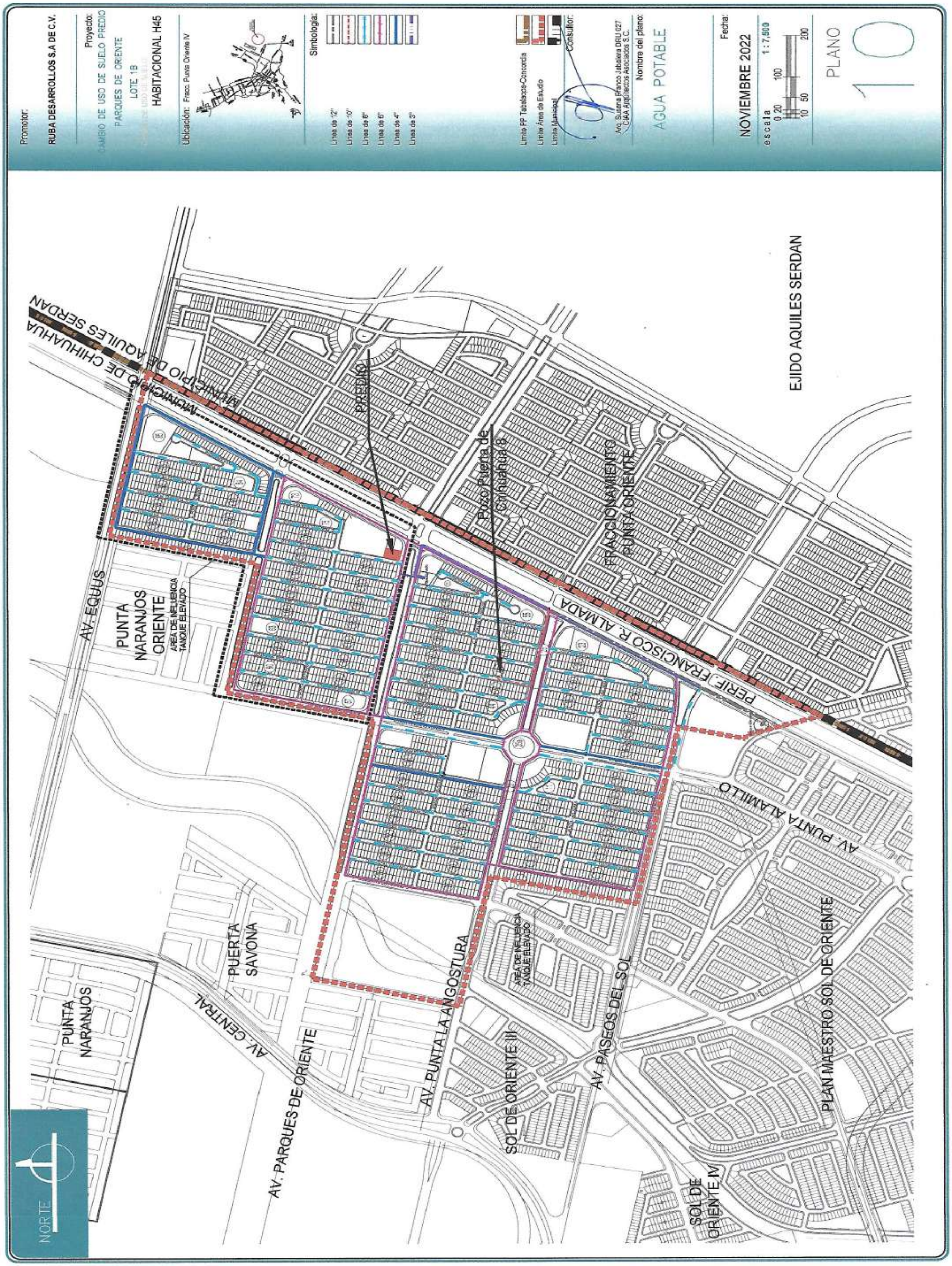

NORTE
PUNTA NARANJOS
AV. EQUUS
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
PUNTA NARANJOS ORIENTE
AV. CENTRAL
PUERTA SAVONA
AV. PARQUES DE ORIENTE
PREDIO
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
SOL DE ORIENTE III
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE
AV. PASEOS DEL SOL
SOL DE ORIENTE IV
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. PUNTA ALAMILLO
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
EJIDO AQUILES SERDAN
Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Habitacional H-45
Limite PP Tabalopa-Concordia
Limite Área de Estudio
Limite Municipal
Consultor:
Arq. Susana Franco Jabalera DRU 027
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ZONAS DE VIVIENDA
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1 : 7,600
0 20 100
10 50 200
PLANO
6

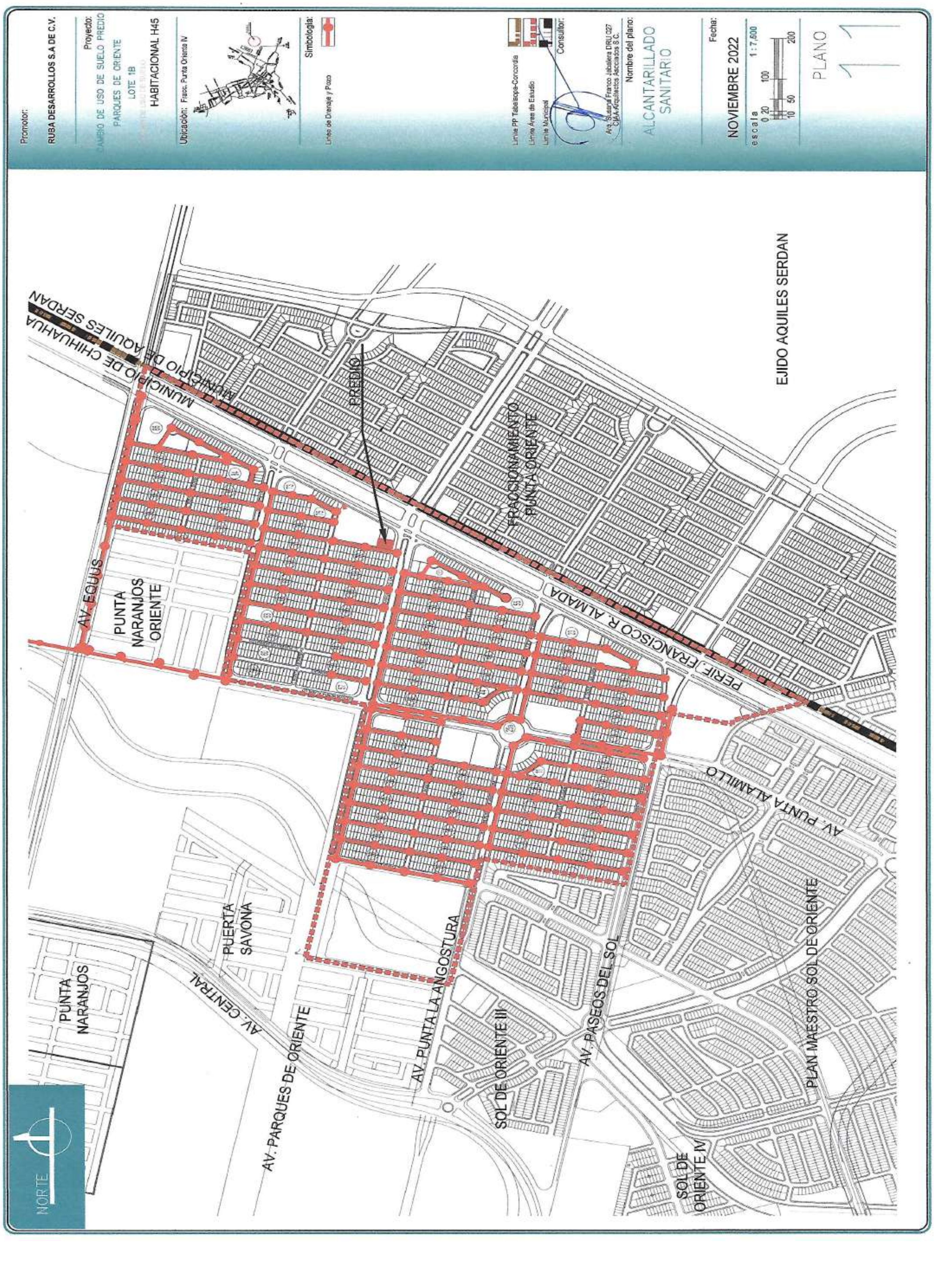

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Comercial
Límite PP Tabalaopa-Concordia
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Susana Franco Jabalera DRU 027
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
COMERCIO EN EL FRACCIONAMIENTO
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:7,500
PLANO 7
NORTE
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
PREDIO
OXXO
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE
EJIDO AQUILES SERDAN
AV. EQUUS
PUNTA NARANJOS ORIENTE
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. PUNTA ALAMILLO
PUERTA SAVONA
PUNTA NARANJOS
AV. CENTRAL
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
SOL DE ORIENTE III
AV. PASEOS DEL SOL
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
SOL DE ORIENTE IV

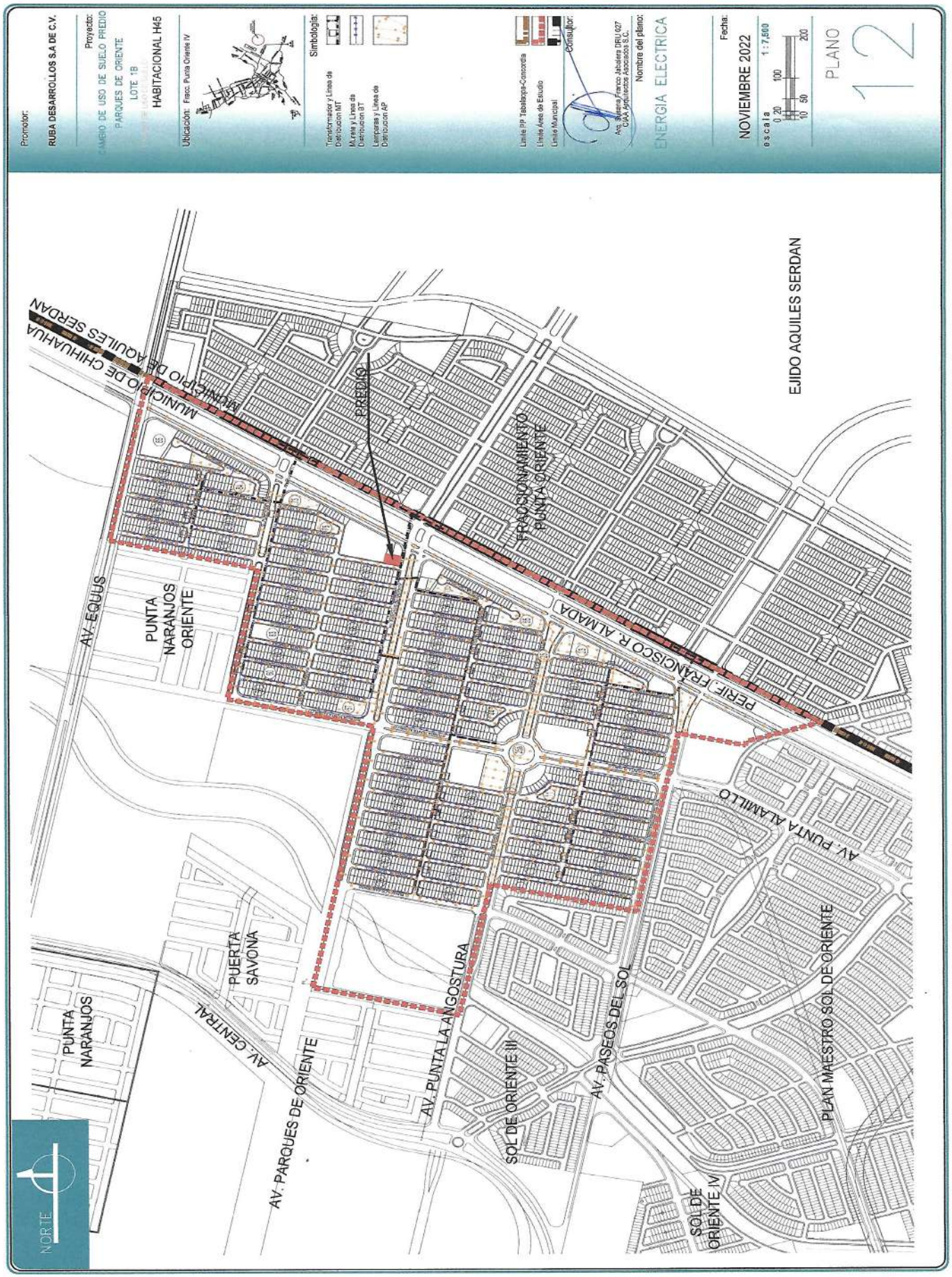

NORTE
AEROPUERTO INTERNACIONAL
GENERAL ROBERTO FIERRO VILLALOBOS
RANCHO DE ENMEDIO
BLVD. JUAN PABLO II
LA GALERA
PASEO DEL CAMINO REAL
PRINCIPAL CORREDOR COMERCIAL
FUNERARIA
LIMITE PLAN PARCIAL TABALAOPA-CONCORDIA
LIMITE PP TABALAOPA-CONCORDIA
AV. EQUUS
BODEGA AURRERA
AV. CAMINO REAL
MUEBLERIA
GASERA
ALSUPER
COMERCIO VARIADO
PUNTA NARANJOS
PUNTA NARANJOS ORIENTE
AV. CENTRAL
PUERTA SAVONA
JARDINES DE ORIENTE
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE IV
OXXO
PREDIO
LIBRAMIENTO ORIENTE 1
AV. CENTRAL
PRADERAS DEL SUR
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
AV. FRANCISCO R. ALMADA
COL. AEROPUERTO
PARQUE INDUSTRIAL AVALOS
AV. TABALAOPA
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
SIERRA AZUL
Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Comercial
Límite PP Tabalaopa-Concordia
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Susana Franco Jaballera DRU 027
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1 : 20,000
0 100 400
50 200 800
PLANO
7a


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Equipamiento
Recreación y Deporte
Centro de Distrito y Radio de Influencia
EDUCACION
1 KINDER
2 PRIMARIA
3 SECUNDARIA
4 SUPERIOR
SERVICIOS URBANOS
1 CEMENTERIO
2 GASERA
3 UNIDAD DEPORTIVA
4 PLANTA TRATADORA DE AGUAS RESIDUALES
Limite PP Tabalaopa-Concordia
Limite Área de Estudio
Limite Municipal
Consultor:
Arq. Sulema Franco Jabalera DRU 027
CIMA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO ABIERTO
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:20,000
0 50 100 200 400 800
PLANO 8
NORTE
AEROPUERTO INTERNACIONAL GENERAL ROBERTO FIERRO VILLALOBOS
FUNERARIA
LIMITE PLAN PARCIAL TABALAOPA-CONCORDIA
LIMITE PP TABALAOPA-CONCORDIA
PROYECTO CLÍNICA IMSS
AV. EQUUS
PUNTA NARANJOS
PUERTA SAVONA
AV. CENTRAL
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
PUNTA NARANJOS ORIENTE
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE
PREDIO
FRANCISCO R. ALMADA
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
PRADERAS DEL SUR
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
AV. PARQUES DE ORIENTE
PROPUESTA CENTRO DISTRITAL TABALAOPA
AV. TABALAOPA
AV. CENTRAL
PARQUE INDUSTRIAL AVALOS
JARDINES DE ORIENTE
LIBRAMIENTO ORIENTE 1
PASEO DEL CAMINO REAL
AV. CAMINO REAL
RANCHO DE ENMEDIO
LA GALERA
COL. AEROPUERTO
INFLUENCIA DE CENTRO DE DISTRITO LOMBARDO TOLEDANO
SIERRA AZUL


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Vialidad Primaria
Vialidad Secundaria
Vialidad Local
Consultor:
Nombre del plano:
ESTRUCTURA VIAL DEL FRACC.
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:7,500
PLANO 9
NORTE
VIALIDAD LOCAL
AV. EQUUS
C. PUNTA LA VIÑA
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
AV. PASEOS DEL SOL
AV. PUNTA ALAMILLO
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
PREDIO
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
PUNTA NARANJOS ORIENTE
PUERTA SAVONA
AV. CENTRAL
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Línea de 12"
Línea de 10"
Línea de 8"
Línea de 6"
Línea de 4"
Línea de 3"
Límite PP Tabalaopa-Concordia
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Nombre del plano:
AGUA POTABLE
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala
1 : 7,500
PLANO
10
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
PREDIO
Pozo Puerta de Chihuahua 8
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE
EJIDO AQUILES SERDAN
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. PUNTA ALAMILLO
AV. EQUUS
PUNTA NARANJOS ORIENTE
ÁREA DE INFLUENCIA TANQUE ELEVADO
PUERTA SAVONA
PUNTA NARANJOS
AV. CENTRAL
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
SOL DE ORIENTE III
AV. PASEOS DEL SOL
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
SOL DE ORIENTE IV
NORTE


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Línea de Drenaje y Pozo
Límite PP Tabalaopa-Concordia
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Susana Franco Jabalera DRU 027
CMA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ALCANTARILLADO
SANITARIO
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:7,500
PLANO
11
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
PREDIO
FRACCIONAMIENTO
PUNTA ORIENTE
EJIDO AQUILES SERDAN
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. EQUUS
PUNTA
NARANJOS
ORIENTE
AV. PUNTA ALAMILLO
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
AV. PASEOS DEL SOL
SOL DE ORIENTE III
SOL DE
ORIENTE IV
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
PUERTA
SAVONA
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. CENTRAL
PUNTA
NARANJOS
NORTE


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Transformador y Línea de Distribución MT
Murete y Línea de Distribución BT
Lámparas y Línea de Distribución AP
Límite PP Tabalaopa-Concordia
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Susana Franco Jabalera DRU 027
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ENERGIA ELECTRICA
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:7,500
0 20 100
10 50 200
PLANO
12
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
PREDIO
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE
EJIDO AQUILES SERDAN
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. EQUUS
PUNTA NARANJOS ORIENTE
AV. PUNTA ALAMILLO
PUERTA SAVONA
PUNTA NARANJOS
AV. CENTRAL
AV. PARQUES DE ORIENTE
AV. PUNTA LA ANGOSTURA
SOL DE ORIENTE III
AV. PASEOS DEL SOL
PLAN MAESTRO SOL DE ORIENTE
SOL DE ORIENTE IV
NORTE

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO FISCAL
LADO | RUMBO | DISTANCIA
1-2 | N 78°12'47" W | 18.06
2-3 | R = 3.50 | 5.51
3-4 | N 11°59'56" E | 28.59
4-5 | S 78°00'04" E | 21.58
5-1 | S 11°59'56" W | 32.03
SUPERFICIE = 688.164 m²
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Sulma Franco Caballero DRU 027
SaAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
POLÍGONO DE ACTUACIÓN
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:750
0 2 5 10 20
PLANO
NORTE
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDÁN
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
LOTE 1-A
1-B
COM
S 78°00'04" E 21.58
N 11°59'56" E 28.59
R=3.50 L=5.51
N 78°12'47" W 18.06
C. PUNTA EL PILONCILLO
C. PUNTA LA RAIZ
C. PUNTA LA LUNETA
AV. PARQUES DE ORIENTE
TANQUE ELEVADO
LOTE 35
LOTE 37
LOTE 38
SERVIDUMBRE
72
69
68

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 1B
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Límite de Fraccionamientos
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Juliana Franco Jaralena CRU 027
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
TOPOGRAFIA
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:1,000
PLANO
14
NORTE
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
PUNTA ORIENTE
AQUILES SERDAN
PREDIO
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. PARQUES DE ORIENTE
C. PUNTA LA RAIZ
C. PUNTA LA LUNETA
68
69
72
53
54
55

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Equipamiento
Comercial
Recreación y Deporte
Habitacional H-45
Límite de Fraccionamientos
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Nombre del plano:
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL PDU
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:7,500
PLANO
NORTE
PREDIO
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. PARQUES DE ORIENTE
HABITACIONAL H-45
PO IV
PO II
PO V
EQ
COM
AV
MM

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO
PARQUES DE ORIENTE
LOTE 18
HABITACIONAL H45
Ubicación: Fracc. Punta Oriente IV
Simbología:
Equipamiento
Comercial
Recreación y Deporte
Habitacional H-45
Mixto Moderado
Límite de Fraccionamientos
Límite Área de Estudio
Límite Municipal
Consultor:
Arq. Silvana Franco Jalalera DRU 027
CHAX Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ANTECEDENTES AL PDU
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
escala 1:7,500
0 20 10 50 100 200
PLANO
16
PREDIO
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN
AV. PARQUES DE ORIENTE
AVENIDA PUNTA ALAMILLO
AVENIDA PUNTA LA JARA
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
HABITACIONAL H-45
EQ
COM
MIM
AV
PQ IV
PQ II
PQ I
PQ V
NORTE

SIN TEXTO

SIN TEXTO