

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como  
Artículo  
de segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., miércoles 15 de mayo de 2024.

**No. 39**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 043/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
EDIFICIO PUERTA DEL VALLE**

**SIN TEXTO**

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

#### **ACUERDO 043/2024**

**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 veinte de diciembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Edificio Puerta del Valle"**, en el predio identificado como fracción 8, lote resultante de la subdivisión del lote 2 al 23, de la manzana 3 del Fraccionamiento Puerta del Valle V, con superficie de **1,779.965** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**.

**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 febrero del año dos mil veinticuatro.

#### **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. 24/2023**

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 20 de diciembre del año 2023, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, 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 los CC. José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles S.A. de C.V., mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Edificio Puerta del Valle", en el predio identificado como Fracción 8, lote resultante de la subdivisión del Lote 2 al 23, de la manzana 3, del Fraccionamiento Puerta del Valle V, con una superficie total de 1,779.965 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

**ACUERDO**

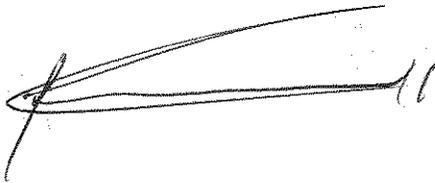
**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Edificio Puerta del Valle", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 8, lote resultante de la subdivisión del lote 2 al 23, de la manzana 3 del Fraccionamiento Puerta del Valle V, con superficie de 1,779.965 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

**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 veintiún días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"EDIFICIO PUERTA DEL VALLE"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de **Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Edificio Puerta del Valle**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 8, lote resultante de la subdivisión del lote 2 al 23, de la manzana 3 del Fraccionamiento Puerta del Valle V, con superficie de 1,779.965 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** Mediante escrito signado por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de **Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.**, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Edificio Puerta del Valle**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 8, lote resultante de la subdivisión del lote 2 al 23, de la manzana 3 del Fraccionamiento Puerta del Valle V, con superficie de 1,779.965 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

*Camacho*

*Camacho*

*[Handwritten signature]*

1. **Solicitud** del mes de agosto del año 2023, signada por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama;
3. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 17,868** de fecha 24 de enero de 2006, otorgada ante el Lic. Oviedo Baca García, Notario Público número 15 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, con el objeto de constituir una sociedad anónima de capital variable denominada Diseños y Construcciones Civiles, otorgando Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, sin ninguna limitación para que lo ejerzan de manera conjunta o separada a favor de los señores José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 33,413** de fecha 14 de diciembre del año 2022, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaria Público número 21 del Distrito Judicial Morelos, donde se hace constar la protocolización de un permiso de fusión y subdivisión y un contrato de compraventa que celebran como la parte vendedora la persona moral denominada Ronsi, S.A. de C.V., representada en ese acto por su administrador único, el señor Sergio Aguilar Weber, y por otra parte como la compradora la persona moral denominada Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., representada en ese acto por el señor José Luis Rodríguez Hernández, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, quedando de la siguiente manera:
  - I. **Fusión** de los predios identificados como los lotes número 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 de la manzana 3 ubicados en la calle puerta de Albán y del Fraccionamiento Puerta del Valle V, los cuales se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie de 5,485.084 metros cuadrados;
  - II. **Subdivisión** de la superficie de 5,485.084 que se subdivide en 25 lotes, quedando la fracción 8 con superficie de 1,779.965 metros cuadrados, inscrito bajo el número 5 del libro 7049 de la sección Primera, con folio real 3041177, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-412611** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 15 de agosto de 2023;
6. **Oficio DASDDU/702/2023** de fecha 7 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al

*Esnayra*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;

7. **Oficio 517/2023** de fecha 5 de octubre de 2023, 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
  - Se recomienda a la Dirección se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características, contar con la factibilidad de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, y los proyectos, los análisis de Impacto Vial, Impacto Ambiental, (incluir la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos) y análisis de asoleamiento.
8. **Oficio DASDDU/703/2023** de fecha 7 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/1393/2023** de fecha 13 de septiembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona;
10. **Oficio DASDDU/735/2023** de fecha 19 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Alejandro Axel Lozoya Rougon, Presidente del Comité de Puerta del Valle, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+;
11. **Escrito** signado por el comité de vecinos del Fraccionamiento Puerta del Valle de fecha 12 de septiembre de 2023, dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en donde hacen manifestaciones respecto al cambio de uso de suelo;
12. **Oficio DASDDU/910/2023** de fecha 25 de octubre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la persona moral denominada Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., las manifestaciones que hace el comité de vecinos de Fraccionamiento Puerta del Valle;
13. **Escrito** de fecha 6 de noviembre de 2023, emitido por la persona moral denominada Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., en el cual brindan respuesta a las inquietudes y manifestaciones que hace el comité de vecinos del Fraccionamiento en mención;
14. **Oficio DASDDU/1033/2023** de fecha 15 de noviembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al comité de vecinos del fraccionamiento Puerta del Valle, la respuesta que brinda la persona moral denominada Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.;

*Lozoya Rougon*

*[Signature]*

*[Signature]*

15. **Oficio DASDDU/909/2023** de fecha 25 de octubre del 2023, 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;
16. **Oficio SJ/DRPA/1240/2023** de fecha 30 de octubre de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua y retirado el día 15 de noviembre del presente año en curso;
17. **Copia del Acta de la Sesión número 47 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 4 de diciembre 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 unanimidad de votos;
18. **Oficio DASDDU/1155/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 12 de diciembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, solicitar el Estudio de Impacto Vial, Impacto Ambiental donde incluya la visualización e impacto de Residuos Sólidos Urbanos y análisis de asoleamiento el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+

*Dictamen*

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/1155/2023 de fecha 12 de diciembre 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 CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, solicitar el Estudio de Impacto Vial, Impacto Ambiental donde incluya la visualización e impacto de Residuos Sólidos Urbanos y análisis de asoleamiento y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 47 celebrada el día 4 de diciembre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

*[Handwritten signature]*

#### CONSIDERANDO

*[Handwritten signature]*

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

*[Handwritten signature]*

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 "Edificio Puerta del Valle", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 8, lote resultante de la subdivisión del lote 2 al 23, de la manzana 3 del Fraccionamiento Puerta del Valle V, con superficie de 1,779.965 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, 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:

**DICTAMEN**

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Edificio Puerta del Valle", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 8, lote resultante de la subdivisión del lote 2 al 23, de la manzana 3 del Fraccionamiento Puerta del Valle V, con superficie de 1,779.965 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

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

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

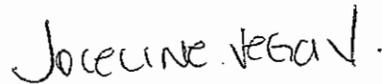
**COTEJADO**

*Handwritten signature*

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 20 días del mes de diciembre del año 2023.

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



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

  
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**  
**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**  
**EVA AMERICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**  
**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ Y JACOBO HERIBERTO MÁRQUEZ BALDERRAMA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTES LEGALES DE DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES, S.A. DE C.V., SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "EDIFICIO PUERTA DEL VALLE", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 8, LOTE RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE 2 AL 23, DE LA MANZANA 3 DEL FRACCIONAMIENTO PUERTA DEL VALLE V, CON SUPERFICIE DE 1,779.965 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A HABITACIONAL H60+.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/1155/2023

Chihuahua, Chih., 12 de diciembre del 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Diseños y Construcciones Civiles S.A. de C.V.** en su carácter de **propietario del predio identificado como Fracción 8, lote resultante de la subdivisión del Lote 2 al 23, de la manzana 3, del Fraccionamiento Puerta del Valle V**, con una superficie total de **1,779.965m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Edificio Puerta del Valle"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H60+**.

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

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/702/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Edificio Puerta del Valle"** 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. 517/2023 de fecha 05 de octubre de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Edificio Puerta del Valle"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/703/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023** 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/1393/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/735/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Puerta del Valle, el comité por medio de escrito recibido el 13 de octubre de 2023 en esta Dirección donde informa de inquietudes ante el estudio.

Por medio del Oficio **No. DASDDU/910/2023 de fecha 25 de octubre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité. El promotor por medio de escrito de fecha 06 de noviembre de 2023 solventa inquietudes ante el estudio.

Por medio de Oficio **DASDDU/1033/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/909/2023 de fecha 25 de octubre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1240/2023 de fecha 30 de octubre de 2023** 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 **"Edificio Puerta del Valle"** fue presentado en la **Cuadragésima séptima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **04 de diciembre de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a contar las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, solicitar un Estudio de Impacto Vial, Impacto Ambiental donde incluya la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos y análisis de asoleamiento el cambio de uso de suelo Habitacional H45 a Habitacional H60+.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los representantes legales.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los representantes legales.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. **Oficio No. DASDDU/702/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023** 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. 517/2023 de fecha 05 de octubre de 2023** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio **No. DASDDU/703/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023** 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/1393/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio **DASDDU/735/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023** de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos donde informa del alcance del estudio.
11. **Escrito de fecha 12 de septiembre del 2023 recibido el 13 de octubre del mismo año** del comité de vecinos del Fraccionamiento Puerta del Valle dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita la propuesta.
12. Oficio **No. DASDDU/910/2023 de fecha 25 de octubre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité.
13. **Escrito de fecha 06 de noviembre de 2023 recibido el 07 de noviembre del mismo año** del promotor dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solventa inquietudes ante el estudio.
14. Oficio **DASDDU/1033/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos.
15. **Oficio No. DASDDU/909/2023 de fecha 25 de octubre de 2023**, 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.
16. **No. SJ/DRPA/1240/2023 de fecha 30 de octubre de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.

17. Copia simple de la Cuadragésima séptima Sesión Ordinaria del día 04 de diciembre de 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
18. Copia simple del comprobante de pago de predial.
19. Copia del comprobante de pago del trámite.
20. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
21. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Edificio Puerta del Valle".

**ATENTAMENTE**

  
**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

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

  
**ARQ. JESUS MANUEL SILVA GARCIA**  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL Y EVALUACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS  
EN AUSENCIA DEL SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA, DE  
CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 111 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO  
DE CHIHUAHUA

  
**PRESIDENTE  
CHIHUAHUA**



**ESTUDIO DE  
PLANEACIÓN  
EDIFICIO  
PUERTA DEL VALLE**

Propietario:  
**DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES, S.A DE C.V**

Representantes Legales:  
**JACOBO HERIBERTO MÁRQUEZ BALDERRAMA y  
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**

Ubicación:  
**C. PUERTA DE ALBANY  
FRACCIONAMIENTO PUERTA DEL VALLE V ETAPA**

Superficie:  
**1,779.965 m<sup>2</sup>**

**ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN D.R.U. 037**

## CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN.....	
II.	FUNDAMENTACION JURIDICA.....	
	2.a. PROCESO DE APROBACIÓN.....	
	2.b. ÁMBITO FEDERAL.....	
	2.c. AMBITO ESTATAL.....	
III.	ANTECEDENTES.....	
	3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN.....	
	Definición de Área de Estudio.....	
	Definición del Área de Aplicación.....	
	3. b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO.....	
IV.	DIAGNÓSTICO.....	
	4.a. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	
	4.b. TENENCIA DE LA TIERRA.....	
	4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD.....	
	4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	
	4.e. VALORES DEL SUELO.....	
	4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO.....	
	4.g. MEDIO NATURAL.....	
	4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO).....	
	4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	
	4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	
V.	LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
	5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027.....	
	5.b. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	
	5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....	
	5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....	
	5.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.....	
VI.	ESTRATEGIA.....	
	6.a. ESTRATEGIA GENERAL.....	
	6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO.....	
	6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO.....	
	6.c. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
	6.d. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....	
VII.	INSTRUMENTACIÓN.....	
VIII.	ANEXO CARTOGRÁFICO.....	
IX.	BIBLIOGRAFÍA.....	
XI.	CREDITOS.....	

## I. INTRODUCCIÓN

El predio se localiza al norponiente de la ciudad de Chihuahua, dentro de una de las zonas habitacionales de la ciudad que en los últimos años ha sido altamente desarrollada, con la característica de ser urbanizaciones cerradas, cambiando el esquema de colonias tradicionales que comúnmente conocemos. La urbanización desmedida de esta zona ha llevado a la ciudad a una expansión cada vez más extensa y horizontal, con una baja densidad poblacional, generado problemas en la sectorización, distribución de servicios, construcción de nuevas vialidades, obligando a los residentes a desplazarse distancias cada vez más largas. Sin embargo, también existen predios baldíos que, por su ubicación estratégica, pueden ser desarrollados en beneficiando el desarrollo urbano de dicha zona.

El polígono de aplicación se encuentra ubicado dentro del Fraccionamiento Puerta del Valle V Etapa, donde la propuesta busca un desarrollo habitacional plurifamiliar, con departamentos de 60 y 120 m<sup>2</sup>, motivo por el cual se busca el cambio de uso de suelo, para un mejor aprovechamiento del predio, modificando el uso de suelo a Habitacional H-60+ viv/ha. De acuerdo con el PDU vigente, el área de aplicación cuenta con uso de suelo Habitacional H-45 viv/ha. con acceso directo a la vialidad local denominada C. Puerta de Albany, y que se encuentra a 295 metros de la vialidad secundaria Av. Bahía de San Quintín.

La Modificación Menor que obedece a éste estudio, motivo de un instrumento de planeación urbana que establecerá la estrategia para el desarrollo de una superficie de 1,779.965 m<sup>2</sup>, localizado al norponiente de la ciudad de Chihuahua, esta zona durante los últimos años ha dado paso a procesos de crecimiento y consolidación.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este documento se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, esto con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.



Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura agosto 2023.

## II. FUNDAMENTACION JURIDICA

---

### 2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

La presente modificación al PDU, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Asentamientos Humanos recientemente aprobada, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 77 de la LAHOTDU (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

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

---

#### CAPÍTULO PRIMERO. DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

##### 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:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

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.

##### Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

##### Publicación y vigencia de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.

## **CAPÍTULO UNDÉCIMO. DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO**

### **Aprobación y consulta**

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

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

### **Procedimiento para la formulación y aprobación**

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

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

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

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.

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.

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.

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

Este reglamento fue publicado en el anexo 3, con fecha del 5 de octubre 2013 y su última actualización el 27 de febrero del 2021.

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

## **2.b. ÁMBITO FEDERAL**

### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en junio de 1999 y el artículo 26 reformado en abril del 2006.

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento

económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

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

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

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

### **LEY DE PLANEACIÓN**

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

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

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

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

### **LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

A partir de reformas y adiciones a la Constitución y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuya última reforma fue publicada el 28 de diciembre de 2016.

Ésta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Referente al Artículo 11 en los incisos I, II y III menciona que, corresponde a los municipios:

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

- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

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

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 21 de octubre del 2021.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1º, que son:

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

- I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;
- II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica; Fracción reformada DOF 13-12-1996
- III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético; Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011
- IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011
- V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

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

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

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

## 2.c. AMBITO 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.

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

- XI. En materia de desarrollo urbano:
  - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
  - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

### **LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y 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 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. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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 EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

### III. ANTECEDENTES

#### 3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

##### Definición de Área de Estudio.

El área de estudio permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, el polígono de estudio impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 665.5029 Ha., delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al Norte se define por el límite de la C. Paseos de la Universidad, Av. San Miguel el Grande y la Prolongación de la Av. Homero.
- Al Oeste con la Av. Abolición de la esclavitud, límites de AGEBs urbanos y la vialidad propuesta por el PDU vigente Blvd. Luis H. Álvarez.
- Al Este, por el límite de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.
- Al Sur, Calle Universidad de Oxford y los límites de usos de suelo.

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta AGEBs urbanos de la zona, generando una poligonal con una superficie más grande para su estudio, abarcando en su mayoría la zona urbanizada, tomando en cuenta los límites de las vialidades principales, las propiedades y límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido.

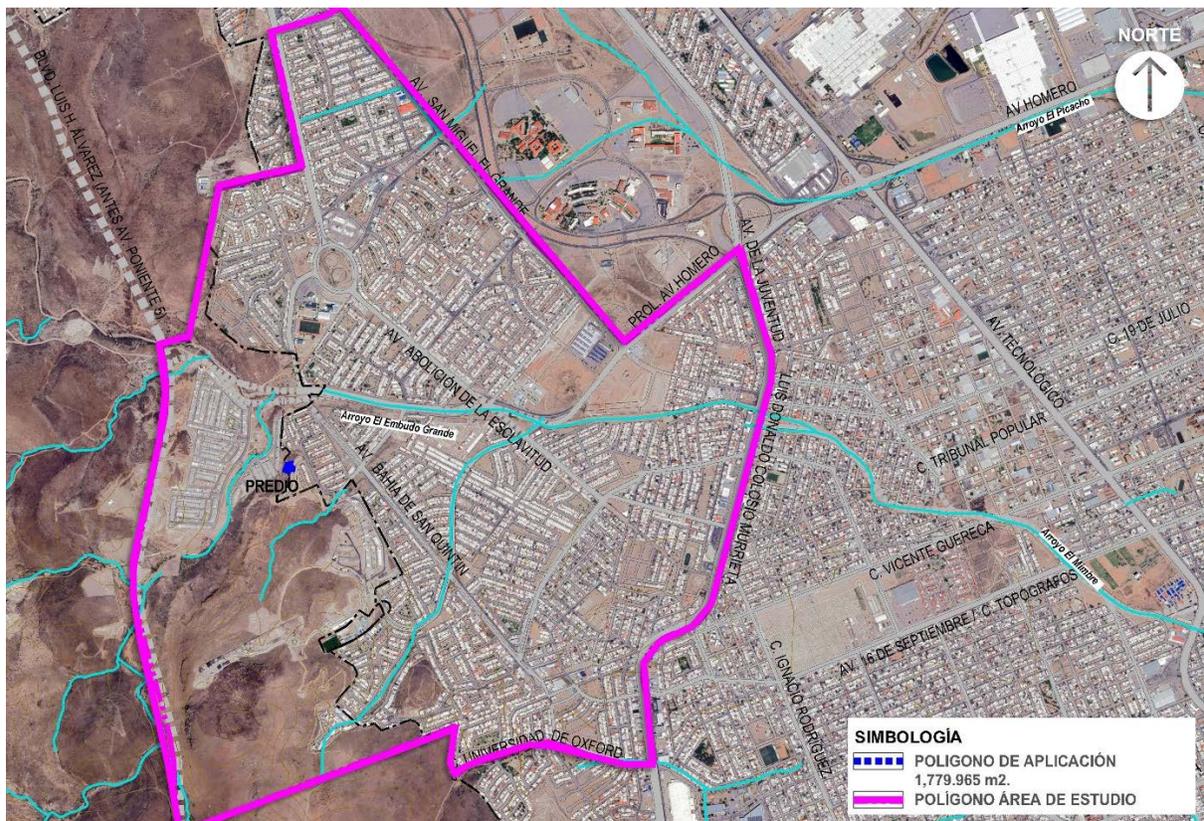


Imagen 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

### Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 1,779.965 m<sup>2</sup>, ubicado sobre la C. Puerta de Albany que desemboca en la Av. Bahía de San Quintín (ubicada al oriente de la vialidad, la cual, desemboca al norte en la Av. Homero) ubicado en la Fraccionamiento Puerta del Valle V Etapa, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias.

- ✓ Al norte colinda con la Lote No. 26 A y la Fracción 7, 6 y 5 del Fracc. Puerta del Valle V.
- ✓ Al sur linda con la Fracción III, 9 10 y 11 del Fracc. Puerta del Valle V.
- ✓ Al Este se ubica con la vialidad de acceso Calle Puerta de Albany,
- ✓ Y al oeste con la Fracción III del Fracc. Puerta del Valle V.



Imagen 3. El predio. Fuente: Google Earth, 2023.

Ver plano D-02

### 3. b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71.

Éste documento tiene una visión para que en el 2040, Chihuahua sea una ciudad vanguardista 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.

### ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El Plan de Desarrollo Urbano vigente establece en su zonificación primaria las áreas que integran y delimitan un Centro de Población, estas áreas se dividen Preservación y ecológica y Área Natural de Valor Ambiental denominadas Áreas No Urbanizables, el área de reserva para el crecimiento, y por último el Área Urbana.

El predio específicamente se localiza en la **zona U ya urbanizada**, considerándose apta para el desarrollo, ya que actualmente cuentan con infraestructura, vialidades y servicios consolidados.

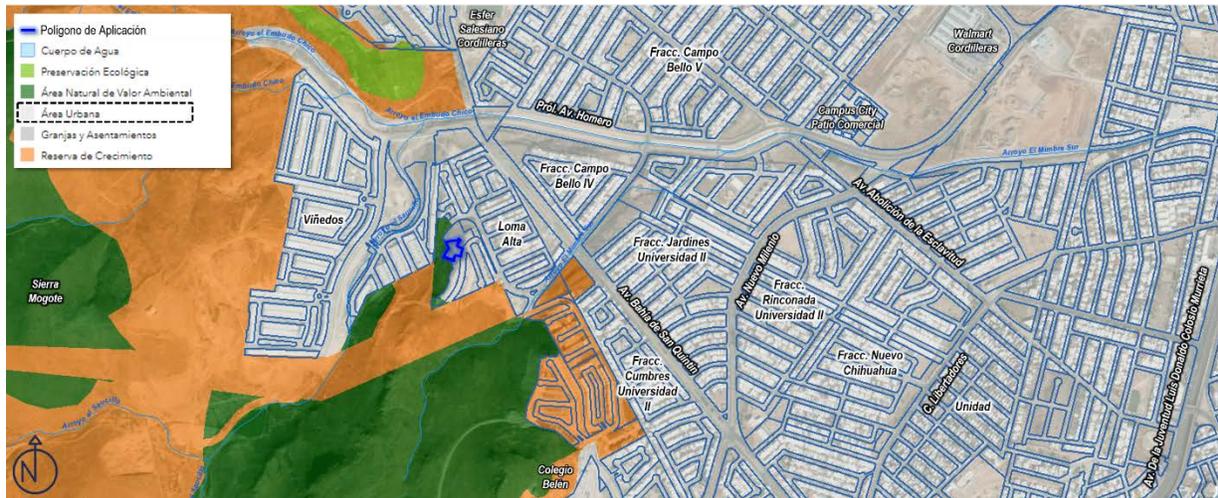


Imagen 4. El predio y la Zonificación Primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

Respecto a la Zonificación Secundaria que dictamina el PDU 2040 vigente, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **Habitacional H-45 viv/ha**; el predio cuenta con acceso inmediato con la C. Puerta de Albany que desemboca con la Av. Bahía de San Quintín.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Habitacionales, Mixto Moderado, Mixto Intenso, Equipamiento Urbano, Comercio-Servicio, Recreación-Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC y Área Natural de Valor Ambiental ANVA principalmente.

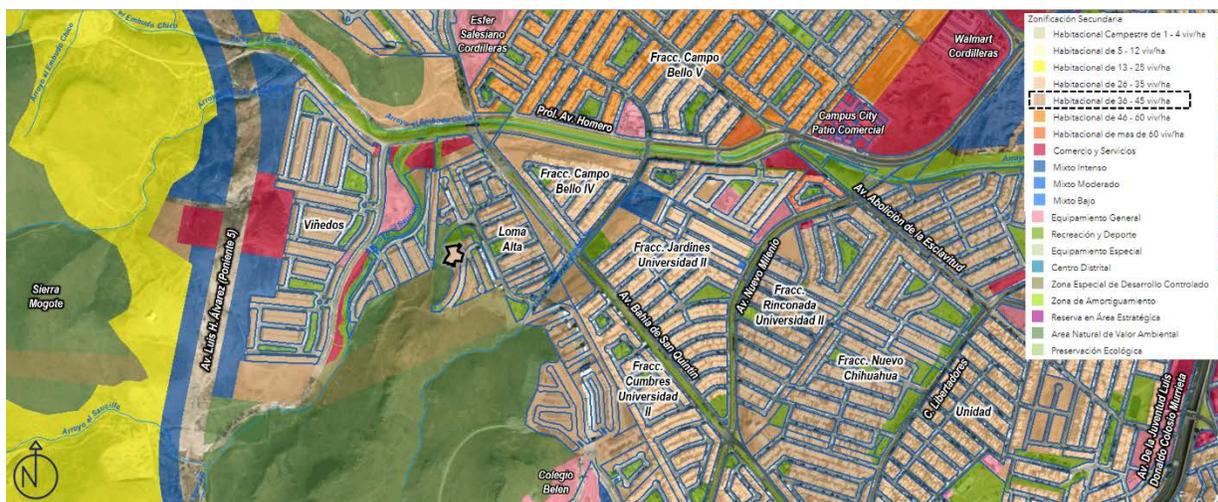


Imagen 5. El predio y sus usos de suelo, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver plano D-03

**ESTRUCTURA VIAL**

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso inmediato es mediante la vialidad terciaria denominada C. Puerta de Albany, que desemboca en la vialidad secundaria Av. Bahía de San Quintín, con una sección vial de 30 a 36 mts. de ancho.

Ver plano D-09 y D-10



## IV. DIAGNÓSTICO

### 4.a. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

En éste capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para éste capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

#### ÁMBITO REGIONAL

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país. En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), donde la edad promedio en el estado es de 29 años.

#### ÁMBITO URBANO

En cuanto al aspecto urbano, la ciudad de Chihuahua ha consolidado parcialmente su estructura y calidad desde el punto de vista físico, debido a la creación de abundantes fraccionamientos y complementándose con comercios y servicios, que, sumado con los equipamientos educativos, deportivos y de salud, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la incompleta operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

Respecto a las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, según consulta realizada en el año 2021.

De acuerdo con los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa reside entre 1 hasta 200 Unidades Económicas, concentradas sobre la Pról. Av. Homero y Av. Bahía de San Quintín.

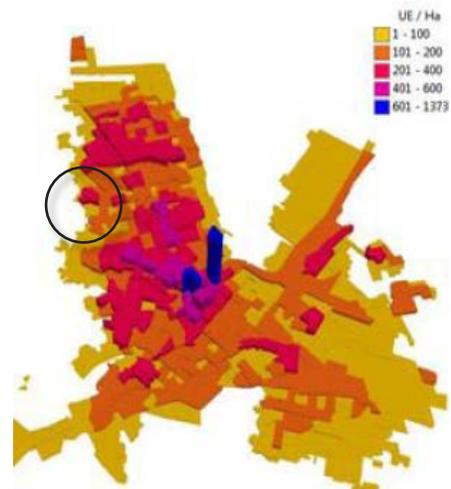


Imagen 9. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.



#### 4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad corresponde a una organización espacial propuesta que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad, actualmente está compuesta por nodos interconectados por vialidades principales, los cuales constituyen corredores en los que se concentran establecimientos de fuentes de empleo involucrando comercio, mixtos y de servicios principalmente; por otra parte, la estructura urbana se desarrolla a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, el cual, se reflejado en algunas concentraciones de actividad subcentros urbanos en proceso de consolidación y sin estrategia de fortalecimiento.

Con respecto a la estructura urbana de la ciudad, el área de aplicación se localiza dentro del radio de influencia del Subcentro Urbano Norte, y se encuentra estratégicamente localizado entre corredores urbanos importantes.

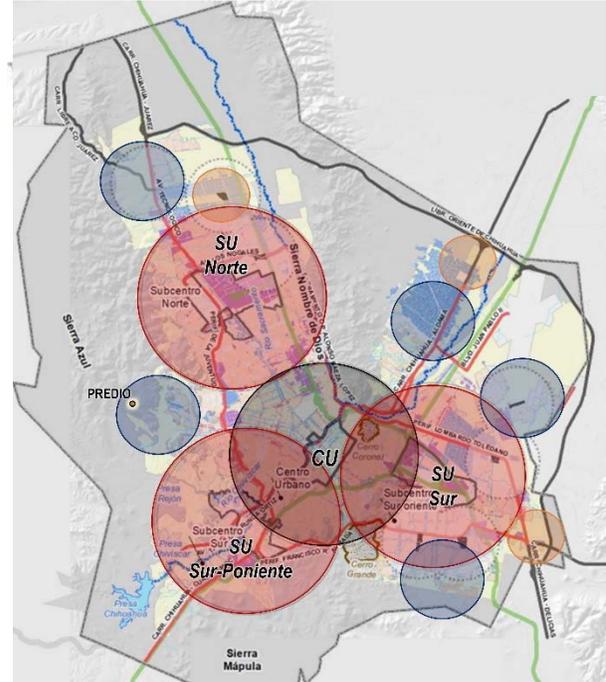


Imagen 11. Estructura urbana de la ciudad. Fuente: PDU 2040.

Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que las zonas oriente y poniente donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento.

El área de aplicación se encuentra a 1,000 metros del Subcentro Urbano Norte, por lo tanto, localizándose dentro de su radio de influencia, este núcleo concentrador de actividad se caracteriza por contener actividades comerciales e industriales, así como equipamiento urbano de carácter regional. Así mismo, el predio se localiza cercano a corredores urbanos planteados por el PDU vigente, lo cual ofrece al predio una ubicación estratégica, ya que permite acceder fácilmente a una amplia gama de servicios y establecimientos comerciales, lo que puede ser beneficioso tanto para los futuros residentes como para el desarrollo económico de la zona.

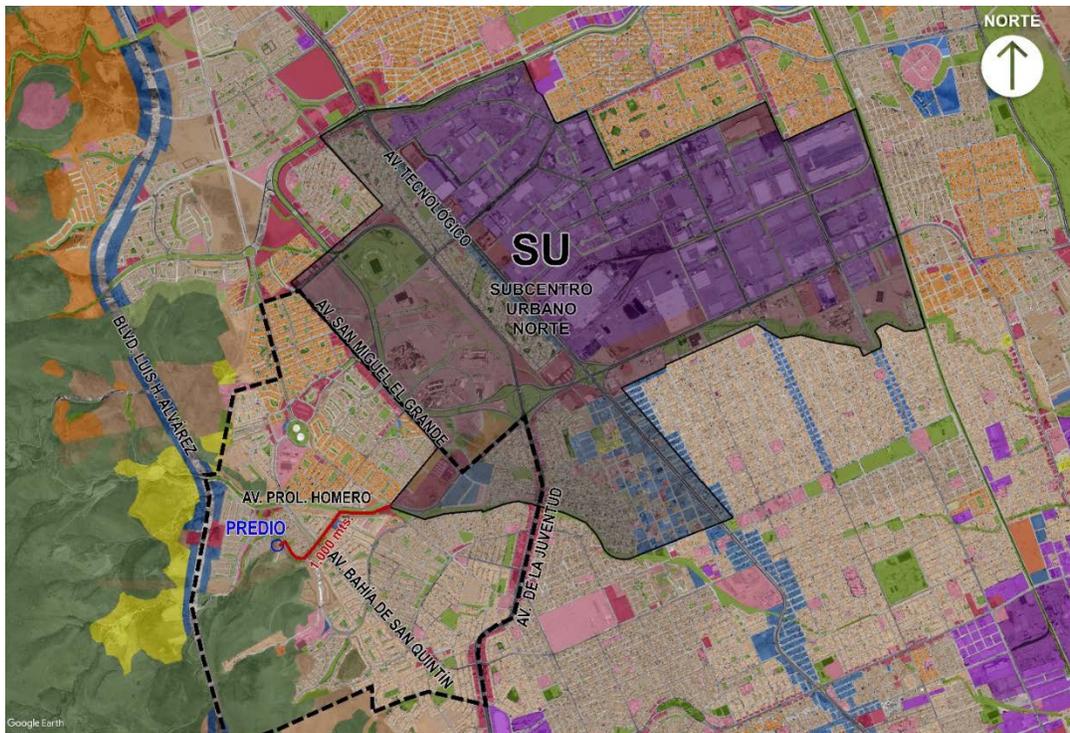


Imagen 12. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, son los siguientes:

**Zonas Habitacionales.** Dentro de la zona de estudio se encuentran zonas habitacionales de nivel medio a medio-alto las cuales han sido construidos en años recientes, destacando la colindancia a la derecha con la colonia Campo Bello en sus diversas etapas, al sur con Cumbres Universidad, Rincón de la Mora, etc, y al norte con Riscos del Sol y Riscos del Ángel y poniente los fraccionamientos Los Viñedos, ver plano D-04.

Las unidades habitacionales en su mayoría consisten en unos fraccionamientos de traza regular, derivadas de manzanas rectangulares con lotes de 120 a 160 m<sup>2</sup>. Las viviendas cuentan con similares sistemas constructivos de concreto y block, además de parques infantiles-deportivos y escasos equipamientos públicos, apenas algunos centros escolares de educación básica y tiendas de barrio dispersas.

**Zonas Comerciales.** Otra zona homogénea que se desarrolla son usos comerciales y de servicios, donde los sitios de mayor actividad se ubican principalmente en el corredor del Perif. De la Juventud, la Av. Tecnológico y la Av. Bahía de San Quintín, además se ubican negocios y plazas sobre la Av. Cordillera Negra y Blanca, y sobre la Av. Abolición de la Esclavitud, donde se han estado consolidando pequeños locales y plazas comerciales y tienda de autoservicio donde el más cercano colinda al oriente de la zona, denominada Walmart Cordilleras y el Patio Comercial City Center sobre la Av. Bahía de San Quintín.

**Zonas Industriales.** Fuera del área de estudio, al nororiente de la zona se localiza el gran polo atractor de empleo denominado Complejo Industrial Chihuahua situado también, dentro del polígono del Sub-Centro Norte, situado como una de las zonas como principales fuentes de empleo; la accesibilidad hacia el interior del complejo es principalmente por las vialidades la Av. Tecnológico y por la Av. Homero.

**Zonas de Equipamiento.** Cercano al predio se ubican equipamientos de tipo privados destacando los niveles educativos primarios encontrándose desde maternal hasta nivel superior; dentro del polígono de estudio se ubica el Colegio Esfer Salesianos, el Colegio Belén bilingüe, asimismo, se localizan la Escuela Primaria Federal Campo Bello, Ignacio Allende. Fuera del área de estudio, al nororiente del predio, a una distancia de 1,500 m se localiza la Universidad Autónoma de Chihuahua con nivel de asistencia estatal, que es donde se ubica el Estadio Olímpico Universitario que se encuentra rodeado de instalaciones deportivas para el uso de los estudiantes, sin embargo, son utilizados los corredores como sendas peatonales y ciclistas para el uso vecinal.

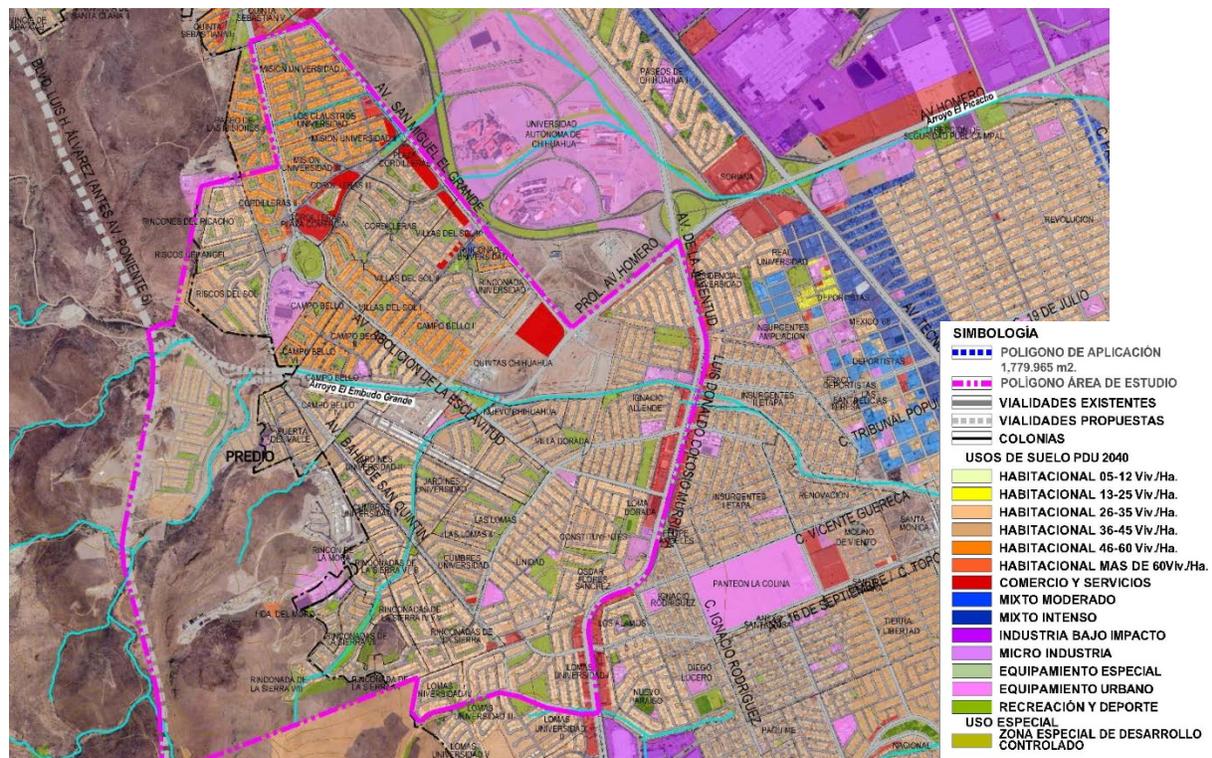


Imagen 13. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia, con datos del PDU 2040.

**4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL**

La organización espacial de la ciudad incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentan en la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Av. Bahía de San Quintín que se une con dos vialidades muy importantes para la ciudad, la Pról. Av. Homero y la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, convirtiéndose corredores con comercio y acceso a zonas habitacionales que se ha ido consolidando cada vez más por el hecho de ejercer una liga natural que atraviesa toda la ciudad en el caso de la Av. Tecnológico, denominada también como Carr. Panamericana, además de la Av. De La Juventud que colinda con la zona poniente de la ciudad.

**Atractores.** Por encontrarse dentro del radio de influencia del Subcentro Norte, cabe mencionar, que pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, donde se ubican grandes equipamientos educativos, gubernamentales, administrativos y sobre todo del sector comercial e industrial, creadores de fuentes de empleo.

Los elementos de atracción natural son, primeramente, la Sierra Mogote situado al poniente de la ciudad a una distancia de 1.29 km donde se encuentra el inicio de la zona cerril; en el elemento hidrológico, el predio colinda en la zona sur con el arroyo El Mimbres Sur con dirección hacia el río Sacramento.

**Núcleos de Actividad.** Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de emplazamientos que se han ido asentando en el Complejo Industrial Chihuahua, uno de los más grandes de la ciudad. Así mismo, su cercanía con corredores urbanos, como son la Av. De la Juventud o la Av. Tecnológico, o algunos de menor jerarquía, como el corredor existente en la Av. Bahía de San Quintín, generan una serie de intercambios económicos y de actividades comerciales y de servicios, atrayendo población de diferentes puntos de la ciudad.

**4.e. VALORES DEL SUELO**

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio se encuentra en una zona central que se encuentra dentro de la mancha urbana, siendo una de las zonas baldías con gran resistencia.

Cabe mencionar, que el sector, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona no cuenta con un valor en específico, no obstante, las colindancias oscilan entre \$510.00 hasta \$2,000.00 el metro cuadrado, de acuerdo con el PDU del 2016.

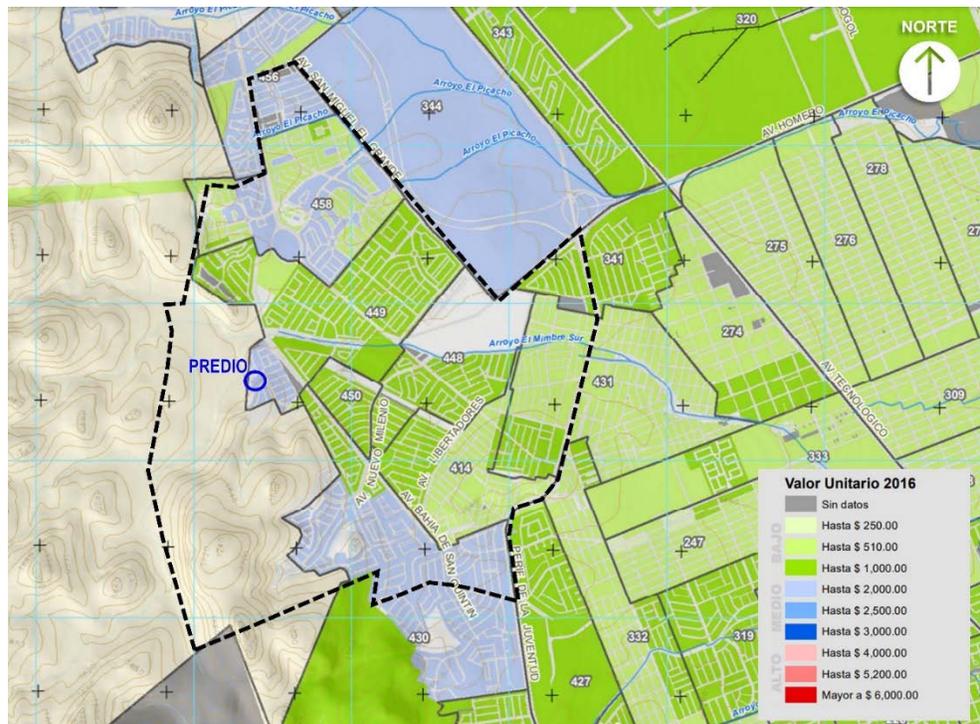


Imagen 14. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040.

Actualmente, con datos de la plataforma SIGMUN, el predio se encuentra localizado en una zona con valor de 2,033 pesos el m<sup>2</sup>, mientras que el valor del suelo de las áreas colindantes va de los 1,272 a 3326 pesos el m<sup>2</sup>, por lo que podemos concluir que con el paso de los años la zona ha adquirido plusvalía, teniendo valores de suelo muy variables en las diferentes zonas habitacionales circundantes al polígono de aplicación.



Imagen 15. Valores del Suelo. Fuente: SIGMUN.

**4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO**

**Nivel Estatal**

De acuerdo con la cuantificación de la CENSO realizado al 2020 la población del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 representando el 3.0% de la población total del país, destacando los siguientes puntos:

- ✓ De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).
- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

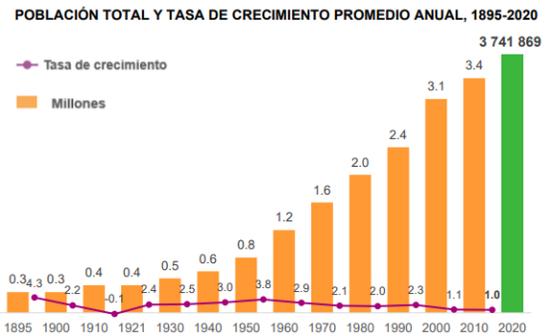


Imagen 16. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

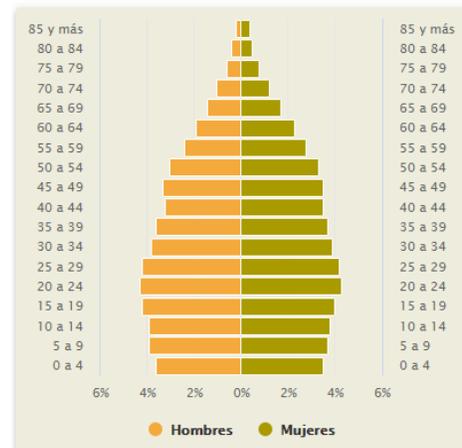
**Nivel Municipal**

De acuerdo a la cuantificación realizada en el SINCE 2020 la población del Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos realizados por el INEGI en donde el año del 2010 fue de 1.57%, para el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%.

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.23% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.77% restante corresponde a los hombres (457,240).

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

Imagen 17. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.



**Área de Estudio**

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 14 Áreas Geo Estadísticas Básicas.

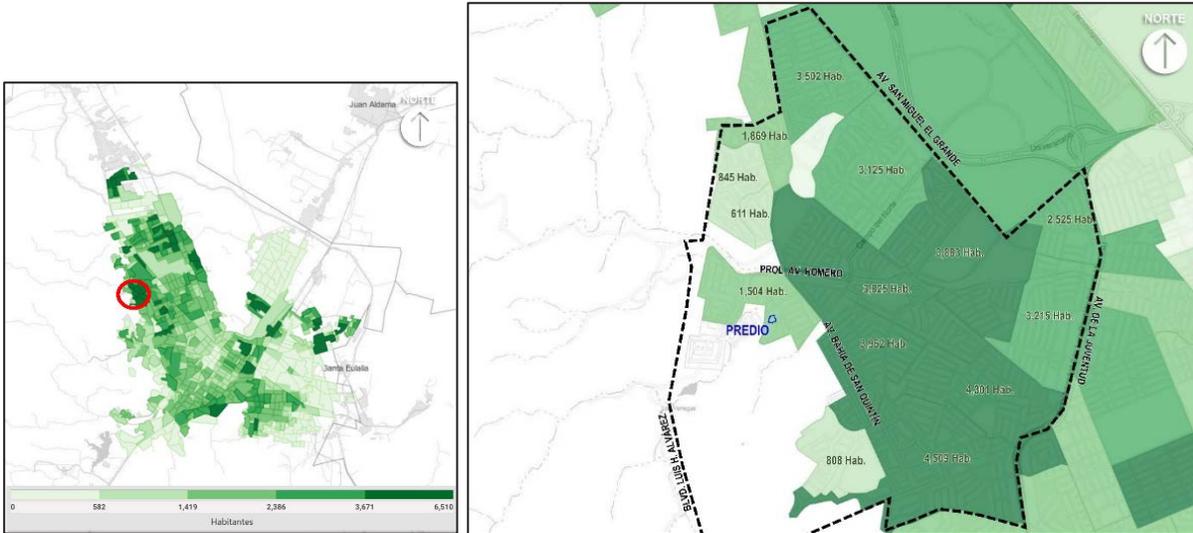


Imagen 18. Áreas geoestadísticas básicas dentro del área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2020.

**Población**

Se determina una población total de Agebs, dentro del polígono de aplicación con la cuantificación de 38,484 habitantes, de los cuales, el 51.41% representa a la población femenina con 19,783 féminas, mientras que el 48.59% corresponde a población masculina con 18,701 caballeros, con una diferencia de 2.81% entre población femenina y masculina.



Imagen 19. Población por género. Fuente INEGI, Censo 2020.

**Vivienda**

Se detectan en la zona de estudio existen 14,017 viviendas, de las cuales 11,855 se consideran particulares, siendo 10,657 (el 90%) viviendas particulares habitadas, mientras que los restantes de las viviendas se encuentran están deshabitadas cuantificando 1,198 casas (10%). Es importante mencionar que la zona cuenta con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.



Imagen 20. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

**Discapacidad.** Dentro de la población contabilizada se detectaron 3,290 personas con limitación, siendo la población con poca dificultad respecto a sus condiciones físicas o mentales), siendo el 8.55% del total de la población. Respecto a las personas con discapacidad se detectaron 979 personas, representando el 2.54%.

**Población Económicamente Activa.** La población económicamente activa en el área de estudio es de 20,837 habitantes, donde la población económicamente activa, cuenta con algún empleo, formando la población ocupada un porcentaje del 49.75%. Se concluye que es muy poco el porcentaje de personas económicamente activas que no tienen empleo, sólo el 4.39%, por lo que no hay demanda de empleo significativa.

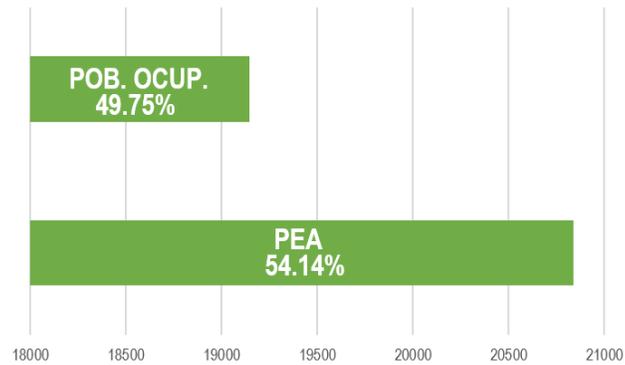


Imagen 21. PEA. Fuente: Inegi, Censo 2010, información por Ageb.

**Salud.** De la población derechohabiente a algún tipo de salud se contabilizaron 34,945 derechohabientes, representando el 91% de la población, mientras que el restante no tiene ningún servicio (3,456 personas).

En cuanto a los servicios médicos los usuarios son representados con los siguientes derechohabientes:

- ✓ Imss 22813
- ✓ Issste 3848
- ✓ Issste Estatal 560
- ✓ Instituto de salud para el Bienestar 2345

El resto pertenece a otros servicios médicos.

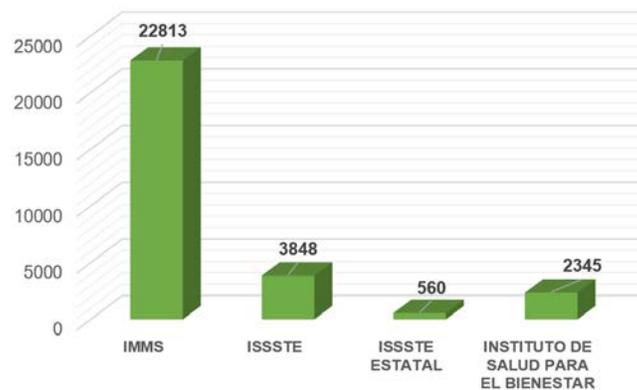


Imagen 22. Servicios de Salud. Fuente: Inegi, Censo 2010, información por Ageb.

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

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



Imagen 23. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se identifican estructuras de origen sedimentario, específicamente conglomerado con roca sedimentaria, de la era Cenozoico del sistema Cuaternario. Asimismo, se presenta una falla geológica al pie de la Sierra Mogote, el cual, al momento de realizar cualquier tipo de obras, que se llegasen a llevar a cabo, se deberán de adoptar medidas de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras.

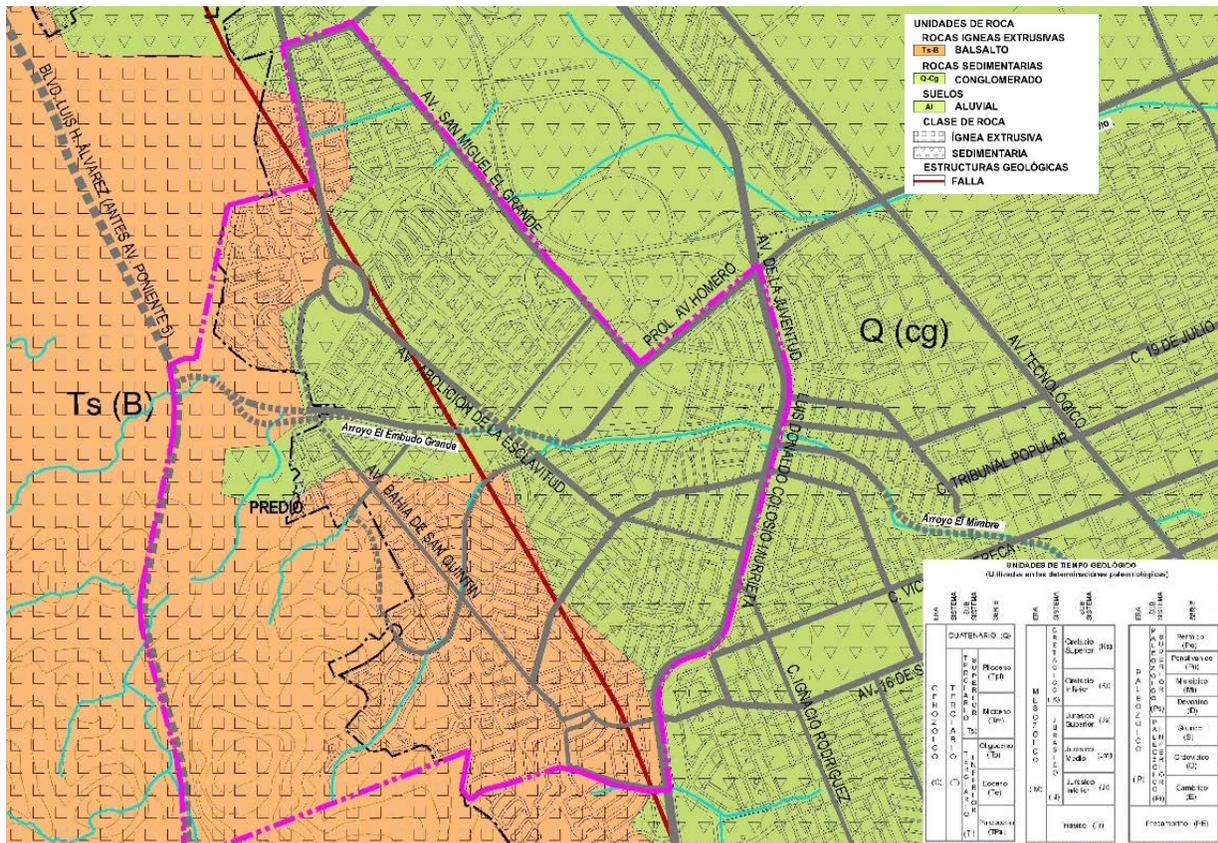


Imagen 24. Plano de Geología de acuerdo con el PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

Ver plano D-07.

### EDAFOLOGÍA

El suelo que predomina dentro del predio es Feozem, de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos que predominan en las zonas áridas presentan un contenido moderado de materia orgánica. No se constituyen como suelos problemáticos, solo aquellos que presentan fase química sádica (sales) ya que puede afectar principalmente a las tuberías enterradas.

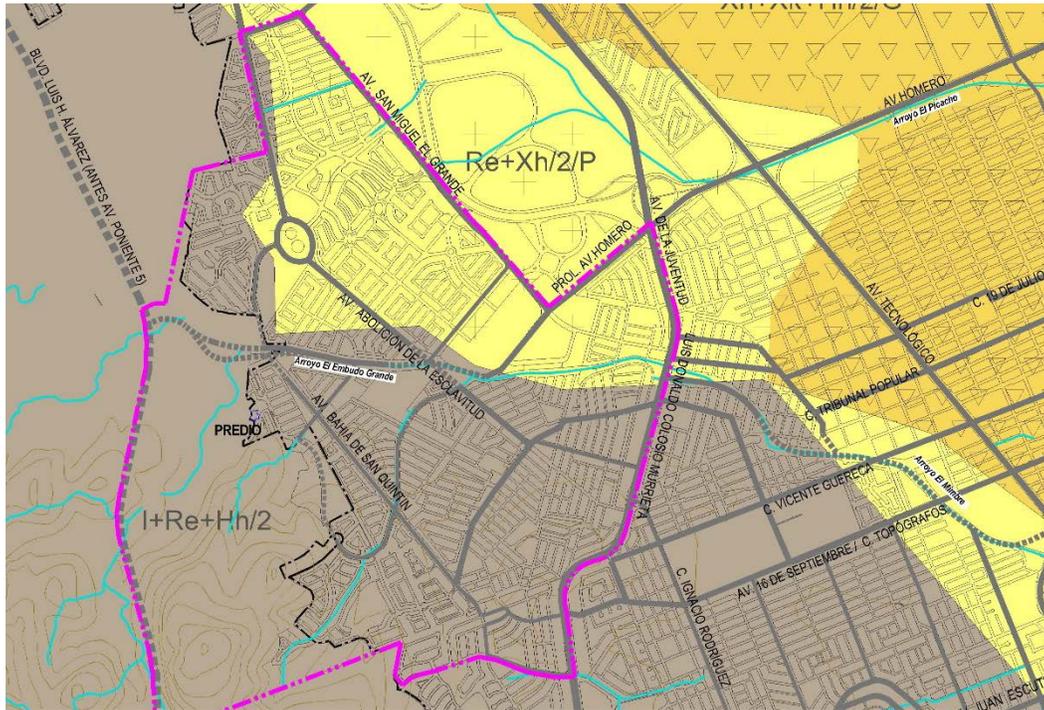


Imagen 25. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

Ver plano D-06.

### VEGETACIÓN

La vegetación en la zona circundante al predio es escasa predominando la vegetación existente de los fraccionamientos aledaños. Cabe mencionar que, últimamente la arquitectura incluye el paisajismo dentro de los diseños, donde se manifiesta vegetación ornamental, rastreras y sobre todo vegetación que no es de la región.

Se encuentran también matorrales que regularmente se presentan en pequeñas comunidades representados por huizache y mezquite en su mayoría.



Imagen 26. Vegetación cercana al predio.

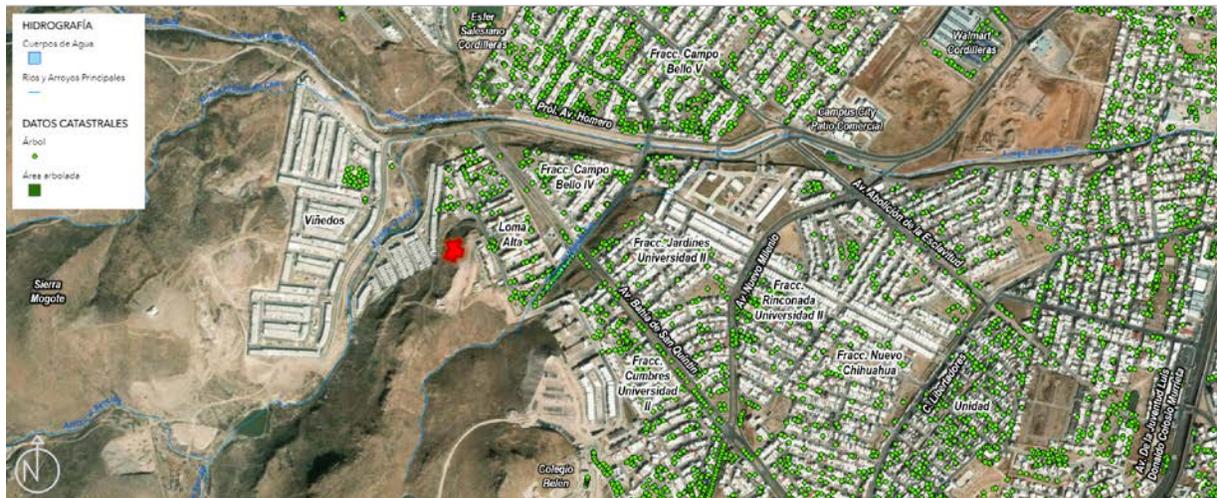


Imagen 27. Zonas arboladas. Fuente: SIGMUN.

**PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio se asienta bajo las faldas de la Sierra Mogote, ubicada a una distancia de 1.29 kms aproximadamente al poniente del predio. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes muy fuertes, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el oeste que es donde se localiza el río Sacramento, donde la zona determina topografía “pendiente muy fuerte que de 30% o mayores, según lo dictamina el PDU 2040.

Respecto al predio se encuentra en breña las elevaciones más altas corresponden a 1584 MSNM, mientras que lo más bajo se ubica sobre la C. Puerta de Albany con 1571 MSNM, a pesar de que el PDU vigente, marca la zona con pendiente fuerte, la pendiente que se maneja en el predio es de 20.97%, siendo esta apta para el desarrollo urbano.

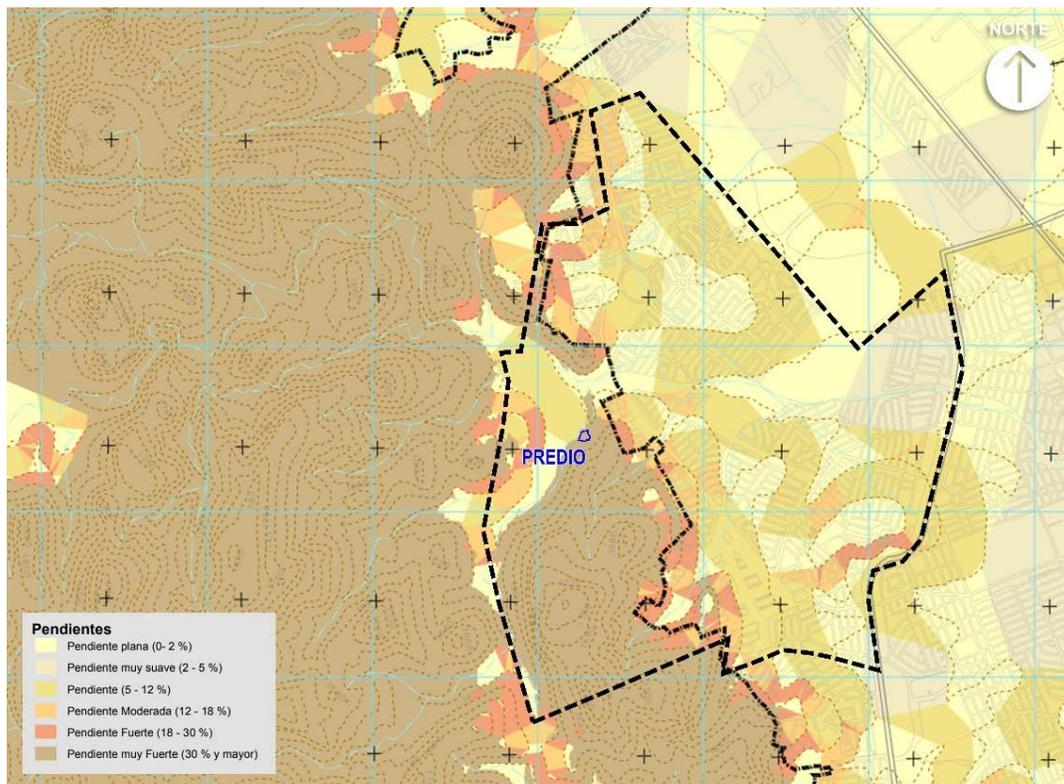


Imagen 28. Topografía y pendientes de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

En la siguiente ilustración se visualiza las elevaciones topográficas del predio, donde la parte más alta cuenta con 1584 M.S.N.M. mientras que la parte más baja, cuenta con 1571 M.S.N.M.



**Imagen 29. Perfil de elevación longitudinal, extremo poniente. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, agosto 2023.**

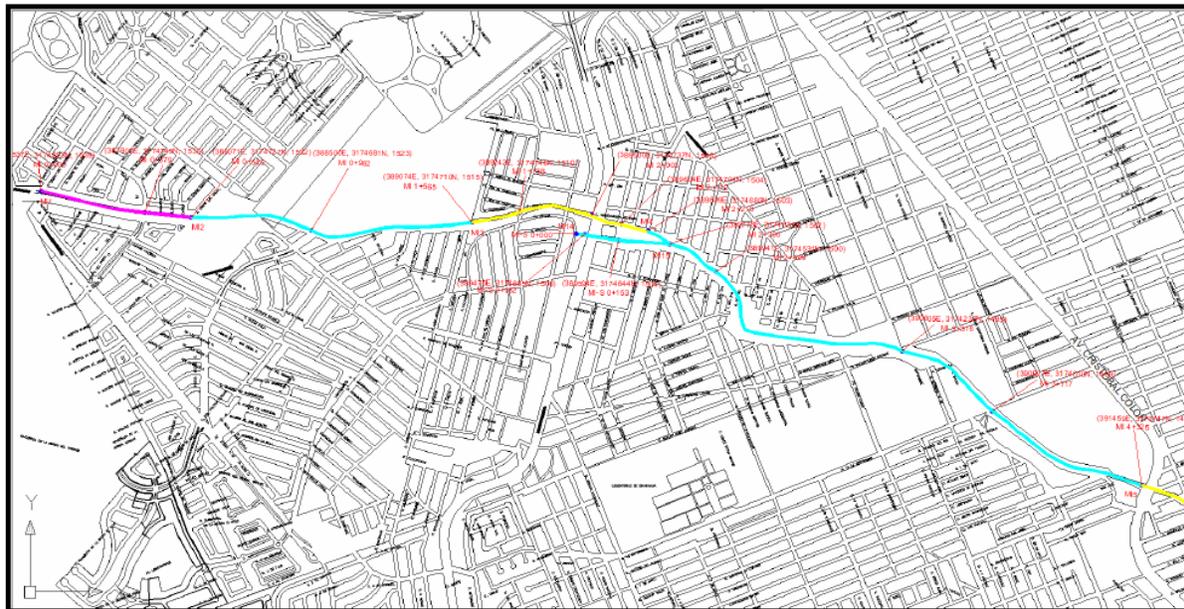


**Imagen 30. Perfil de elevación transversal colocada al sur del polígono. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, agosto 2023.**

En conclusión, el polígono de aplicación cuenta con pendientes muy marcadas, por lo que se recomienda realizar estudios de mecánica de suelo antes de cualquier proyecto o actividad en el predio, esto con el fin de evaluar la viabilidad según la estabilidad de dicho suelo.

**HIDROLOGÍA SUPERFICIAL**

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua, el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de El Mimbres, que cuenta con 34.477 km<sup>2</sup>, de los cuales el 50% de la superficie se localizan en la zona urbana. La pendiente corresponde a 0.0228% con una longitud de 16,755 m de distancia.



Zona inundable alto riesgo		Zona inundable de medio riesgo		Estructura de cruce insuficiente	
Cauce sin revestir		Ducto rectangular		Canal trapezoidal revestido	
Calle pavimentada		Canal rect. Abierto		Zona arbolada	
				Calle sin pavimento	

Imagen 31. Tramo del Arroyo El Mimbres Col. Allende a Av. Tecnológico. Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial.

El arroyo más cercano al predio es el Mimbres Sur, como se describe en El Plan Sectorial el arroyo “El Mimbres Sur” cuenta con una longitud con un total de 8.026 kms de desarrollo, de los cuales 4.695 kms son sin revestir, 2.047 kms son de canal rectangular, 0.544 kms son de canal trapezoidal, 0.740 kms son de canal rectangular subterráneo. Se describe como un arroyo caudaloso.

Este es un arroyo que se encuentra encauzado en un canal revestido que circula por la Av. Bahía de San Quintín y esquina con C. Campo de Sandillal hasta la C. Abolición de la Esclavitud en un tramo de aproximadamente 765 m y a partir de la C. Prolongación Unidad, o bien, donde inicia la Col. Ignacio Allende se encauza el arroyo hasta culminar en el río Sacramento. El polígono de aplicación se encuentra ubicado en medio de dos escurrimientos pluviales que van a dar al Arroyo el Embudo Grande, por lo que no representa ningún problema para el predio.

Ver plano D-08.



Imagen 32. Arroyo El Mimbres Sur vista desde la Av. Homero.

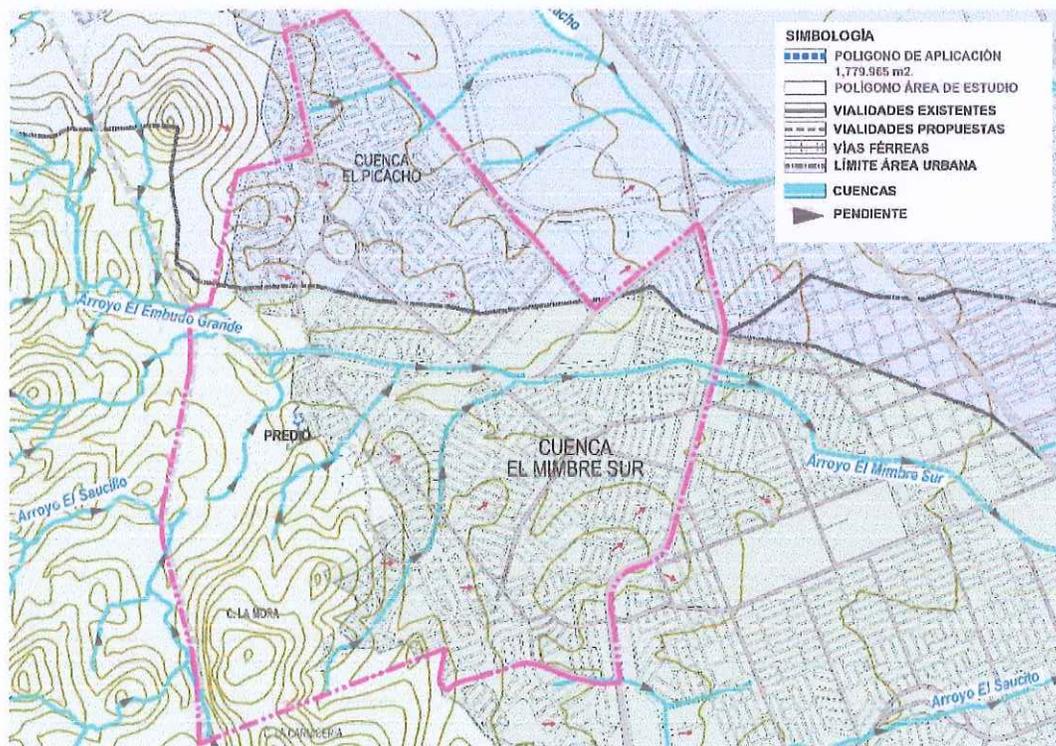


Imagen 33. Cuencas y arroyos cercanos al predio. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

**4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)**

El polígono se ubica cercano al Subcentro Norte, es una zona que prácticamente está consolidadas sin embargo se encuentran algunos predios baldíos. Asimismo, el polígono cuenta con alto potencial ya que se encuentran equipamientos de cobertura regional, zonas comerciales, industriales y sobre todo vivienda.

El predio se encuentra inmerso entre colonias habitacionales, por lo que se aprecia a esta zona como un polo de atracción natural de personas.

Según el INV 2020, la población dentro del polígono de estudio contabiliza 36,440 habitantes dentro del cual, el 51.37% corresponde a población femenina y el 48.55% a población masculina.

Población	
	Población total 36,440
	Población femenina 18,721
	Población masculina 17,692
	Población de 0 a 14 años 7,402
	Población de 15 a 29 años 10,932
	Población de 30 a 59 años 15,552
	Población de 60 años y más 2,369
	Población con discapacidad 698
Fecha de actualización: 2020	

Imagen 34. Características de viviendas habitadas Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2020.

**VIVIENDA**

La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 120 a 160 m2 alcanzando rangos de densidades de H-35, H-45 y H-60 viviendas por hectárea. En la zona constantemente se incorporan nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la aptitud territorial y de la demanda de vivienda que tiene. Dentro de las características particulares de las viviendas habitadas el 87.4% de las viviendas particulares habitadas cuentan con servicios básicos, dentro de una cuantificación de 11,670 viviendas particulares.

Características de las viviendas particulares habitadas	
	Con 3 o más ocupantes por cuarto 0
	Con piso de material diferente de tierra 11,623
	Con energía eléctrica 11,654
	Con servicio sanitario 11,644
	Con drenaje 11,633
Fecha de actualización: 2020	

Imagen 35. Características de viviendas habitadas Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2020.

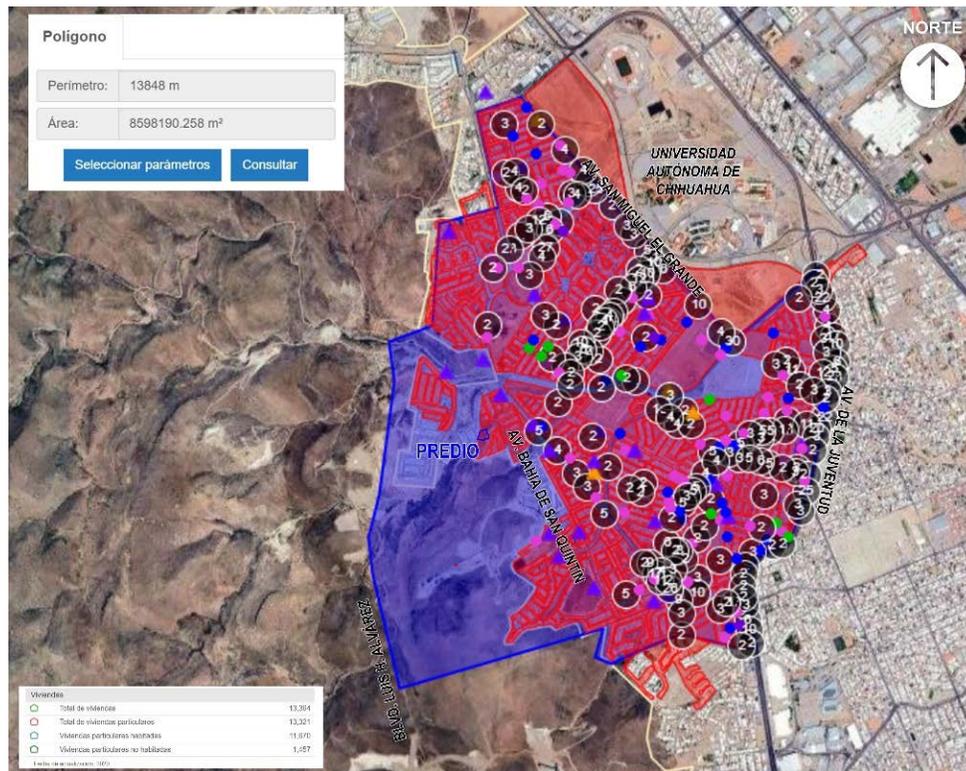


Imagen 36. Manzanas cuantificadas dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2020.

El polígono que encierra nuestra área de estudio contiene un porcentaje alto de viviendas relativamente jóvenes hechas por desarrolladores y también colonias medianamente más viejas en edad, se presenta también viviendas en zonas ejidales. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua 2040 el área de estudio de nuestro terreno está constituida por usos de suelo con densidades variables entre H35, H45, y H60 viv/ha, donde se puede ver como la tipología de vivienda contrasta una con otra, ya que existe vivienda económica, media y media alta. Y más que nada la diferencia estriba en los materiales de construcción desde casas hechas de ladrillo o bloque de concreto, entre otros materiales.

Ver plano D-04

Cercano al predio, se localizan principalmente en los primeros fraccionamientos, para población con nivel socio económico medio destacado las colonias Ignacio Allende, Jardines Universidad, Campo Bello, entre otras, contando con lotificaciones a partir de los 120.00 m<sup>2</sup>, diversas fachadas y construidas a base de block. La mayoría de los fraccionamientos son cerrados, contando con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.

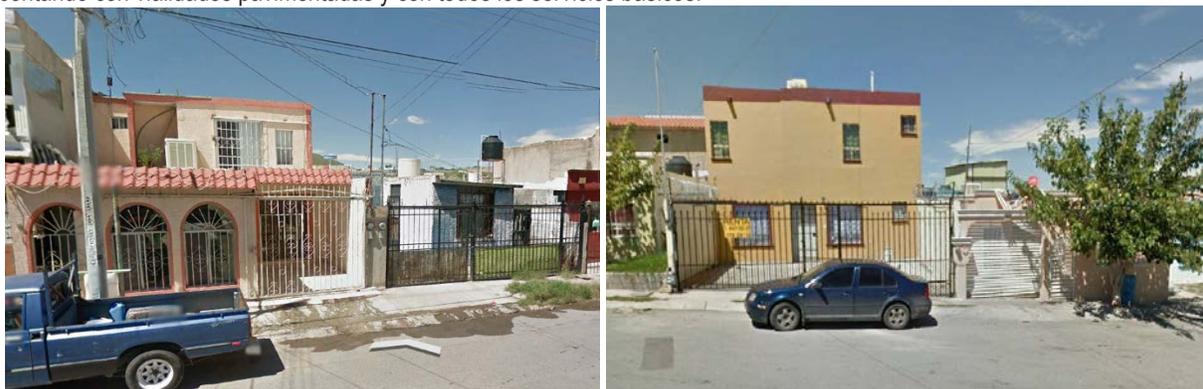


Imagen 37. Viviendas de la colonia Ignacio Allende y Nuevo Chihuahua. Fuente: Captura propia en campo, agosto 2023.

Destaca el sector habitacional donde las viviendas tienden a ser terrenos más amplios que rondan a partir de los 190 m<sup>2</sup> hasta los 342 m<sup>2</sup>, con valores desde 1,800,000 hasta los 4,200,000 pesos, en su mayoría de 2 niveles de altura.



Imagen 38. Viviendas de la colonia Cordilleras. Fuente: Captura propia en campo, agosto 2023.

Así mismo el polígono de aplicación se encuentra dentro del fraccionamiento denominado Puerta del Valle, el cual cuenta con uso de suelo Habitacional H45, con lotes de 120 m2 aproximadamente, los modelos habitacionales cuentan con 3 recamaras, 2 baños y una superficie de construcción de aproximadamente 162 m2.



Imagen 39. Viviendas y acceso de la colonia Puerta del Valle. Fuente: Captura propia en campo, agosto 2023.

Asimismo, en los últimos años se detecta una tendencia por desarrollar vivienda plurifamiliar, derivado de la demanda que genera la Universidad Autónoma de Chihuahua de lugares cercanos para vivir y del Complejo Industrial Chihuahua que genera empleos y requiere zonas para habitar, aunque esta tipología de vivienda es dispersa, se destaca que varios propietarios de casas habitación en la zona, han optado por generar departamentos informales o aprovechar predios baldíos para desarrollar edificios departamentales, principalmente en la Av. Paseos de la Universidad y otros tantos insertos en las zonas habitacionales, cabe destacar que muchos de estos departamentos no cuentan con el uso de suelo y la densidad adecuada.



Imagen 40. Viviendas plurifamiliares en e área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

**COMERCIO Y SERVICIOS**

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza principalmente a lo largo de vialidad de primer orden Prol. Av. De la Juventud, de segunda instancia se detecta comercio en la Av. Bahía de San Quintín, seguida de la Av. Homero, algunos de los comercios locales se detectan al interior de las colonias o fraccionamientos.

La Av. De la Juventud es el corredor urbano de jerarquía en la zona de estudio, ya que en los últimos años se ha visto un gran desarrollo de comercios y servicios sobre esta vialidad, en él se encuentran inmersos una serie de grandes comercios que van desde plazas comerciales, tiendas de autoservicios, franquicias de alimentos internacionales, nacionales o incluso locales, restaurantes y bares, salones de eventos, gimnasios, entre otros.

Dentro del comercio relevante en la zona, se detecta una tienda de autoservicio obre la Av. Homero, Walmart Cordilleras, se ubica el Patio comercial City Center donde se ubican varios locales comerciales como restaurantes, ferreterías, paleterías, entre otros negocios, cabe mencionar que es poca la apropiación comercial, ya que hay algunos lotes que aún no se construyen.



Imagen 41. Tienda de autoservicio Walmart Cordilleras y Patio Comercial City Center. Fuente: Google Earth, captura agosto 2023.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del predio de estudio se detectan 601 unidades, dentro de las cuales destacan 199 unidades económicas de *comercio al por menor* como tiendas de abarrotes, ferreterías, gasolineras, papelerías; además de 142 unidades de *servicios excepto actividades gubernamentales*, 114 de *servicio e alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas*, entre otros.

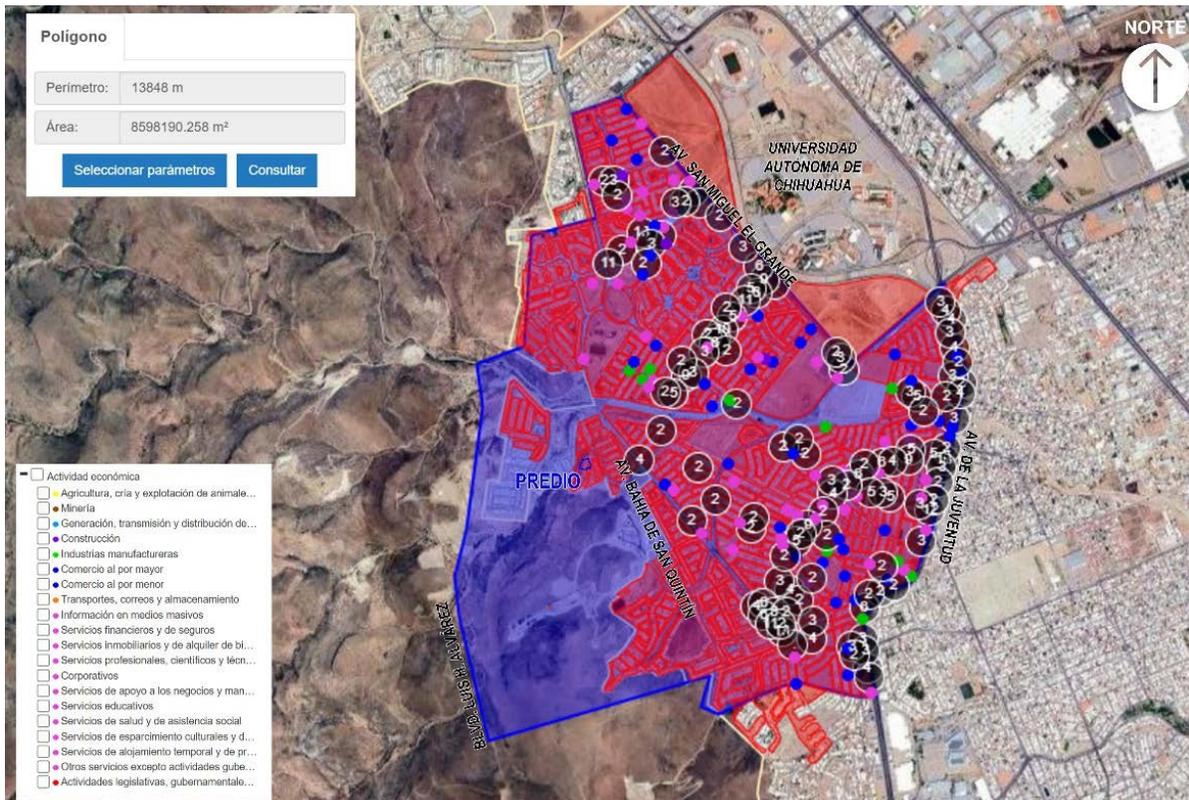


Imagen 42. Unidades Económicas dentro del polígono de estudio. Fuente: Denué 2023.

Cercano al predio, se encuentra la Av. Bahía de San Quintín, en la que se ubican comercios y servicios, además de establecimientos y plazas comerciales que se han ido asentando debido a la demanda estudiantil y la creación de nuevas viviendas; dentro de algunos fraccionamientos se encuentran elementos de cobertura local como; tiendas de conveniencia, de barrio, ciber cafés, servicios públicos, etc.



Imagen 43 Comercio sobre Av. Bahía de San Quintín. Fuente: Google Earth, captura agosto 2023.

**INDUSTRIA**

Dentro del área de estudio no se encuentra ningún tipo de establecimiento industrial, sin embargo, cerca del sector se ubican dos agrupaciones de empresas altamente accesible, una de ellas es el Complejo Industrial Chihuahua ubicado a una distancia de 3,880 m del predio, dicha zona cuenta con gran relevancia, constituyendo una mayor superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 674 has. Se presume que, dentro del Complejo Industrial Chihuahua cuenta con 128 empresas establecidas que generan de 178 a 279 empleos por hectárea, donde los principales ramos de la industria establecida ahí son: el ramo automotriz, textiles, calzado, papel, celulosa, impresión, productos metálicos, maquinaria y maquiladoras.

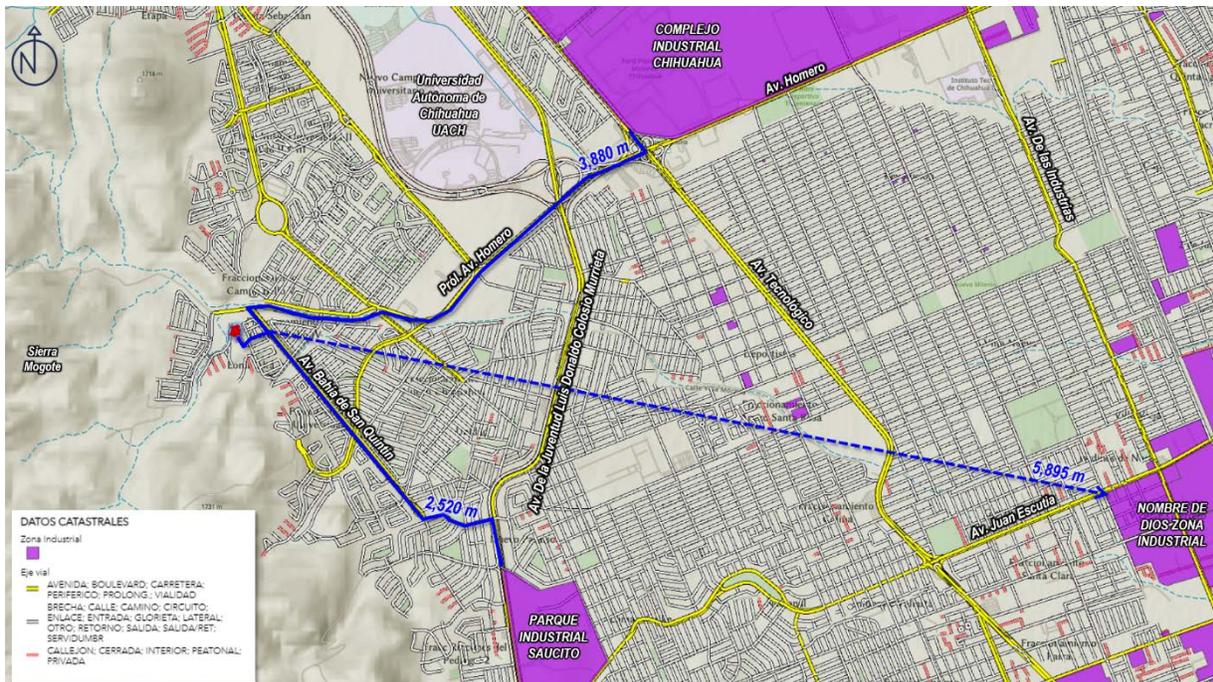


Imagen 44. Área de aplicación y su cercanía con las zonas industriales. Fuente: Google Earth, captura agosto 2023.

Otro de los complejos más importantes es el Parque Industrial El Saucito con una superficie aproximada de 40 Has, con acceso directo por el Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Juan Escutia, donde, según el conteo realizado por el DENUE, se contabilizan alrededor de 6 industrias dentro del radio de referencia donde destaca la presencia de Fagerdala México, Altec Electrónica de Chihuahua, Tecnología de Moción Controlada, ZF Chihuahua, entre otras empresas. El parque se ubica a una distancia aproximada de 2,520 m hacia el suroriente del predio.

De acuerdo a la conformación de las nuevas zonas industriales en la ciudad, se establece el criterio de que el empleo actual maquilador genera un indicador de 39.2 empleos/ha tomado en consideración los empleados y superficie de terreno por planta existente.

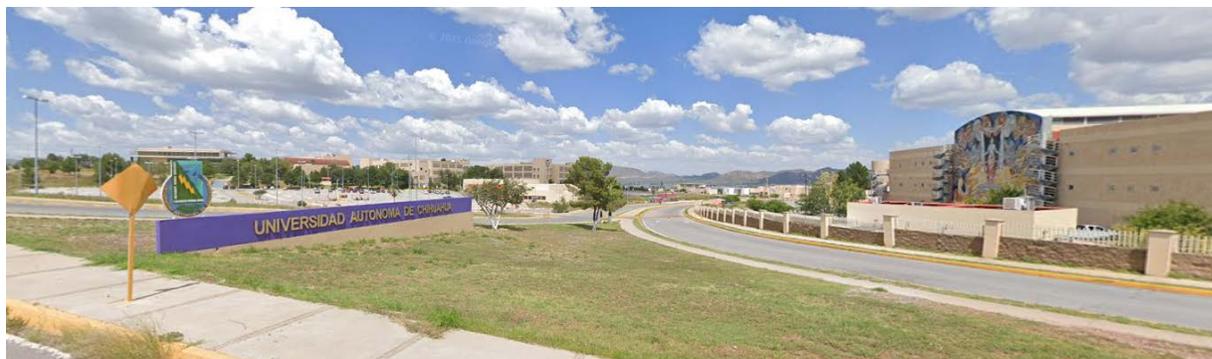
**EQUIPAMIENTO**

La zona dentro del polígono de estudio, cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando los equipamientos de cobertura básica asentados al interior de las colonias, sin embargo, se encuentra muy cercano el Subcentro Sur poniente que es donde se localiza una diversidad de equipamientos sobre todo de cobertura regional como la Universidad Autónoma de Chihuahua con diversas licenciaturas e ingenierías, la Estación Troncal BOWI, Estación Dual de Bombero y Policía, entre otros, en su mayoría ubicados sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, la Av. Tecnológico y Av. Homero.

Los equipamientos de la zona se describen en base a los criterios de SEDESOL, cuantificando los siguientes elementos:

SUBSISTEMA	EQUIPAMIENTO	DENTRO DEL POLÍGONO ESTUDIO	FUERA DEL POLÍGONO ESTUDIO
<b>SALUD, CULTURA Y ASISTENCIA SOCIAL</b>	Centro Comunitario	1	5
	Guardería	7	11
	Iglesias	4	18
	Centro de Salud		2
<b>EDUCACIÓN</b>	Jardines de Niños	11	17
	Primarias	7	18
	Secundarias	1	4
	Media	2	4
	Profesional		6
	Profesional Técnico		1
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	Gasolineras	2	3
	Gasera	1	2
	Panteón		2
<b>RECREACIÓN Y DEPORTE</b>	Unidad Recreativa		2
	Módulo Deportivo	1	6
<b>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>	Estación Troncal		1
	Estación de Bomberos		1
	Estación de Policía		1
	Gobierno Municipal		2
	Gobierno Estatal		1
	Gobierno Federal		1

*Tabla 1. Inventario de equipamiento.*



*Imagen 45. Universidad regional Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH.*

Dentro del DENU del Inegi 2020, se contabilizaron alrededor de 94 establecimientos de equipamiento, dentro del polígono de estudio, donde predominan los servicios educativos con 44 establecimientos, seguidos de los servicios de salud y de asistencia social con 36 elementos y, por último, con 14 establecimientos culturales, deportivos y recreativos.

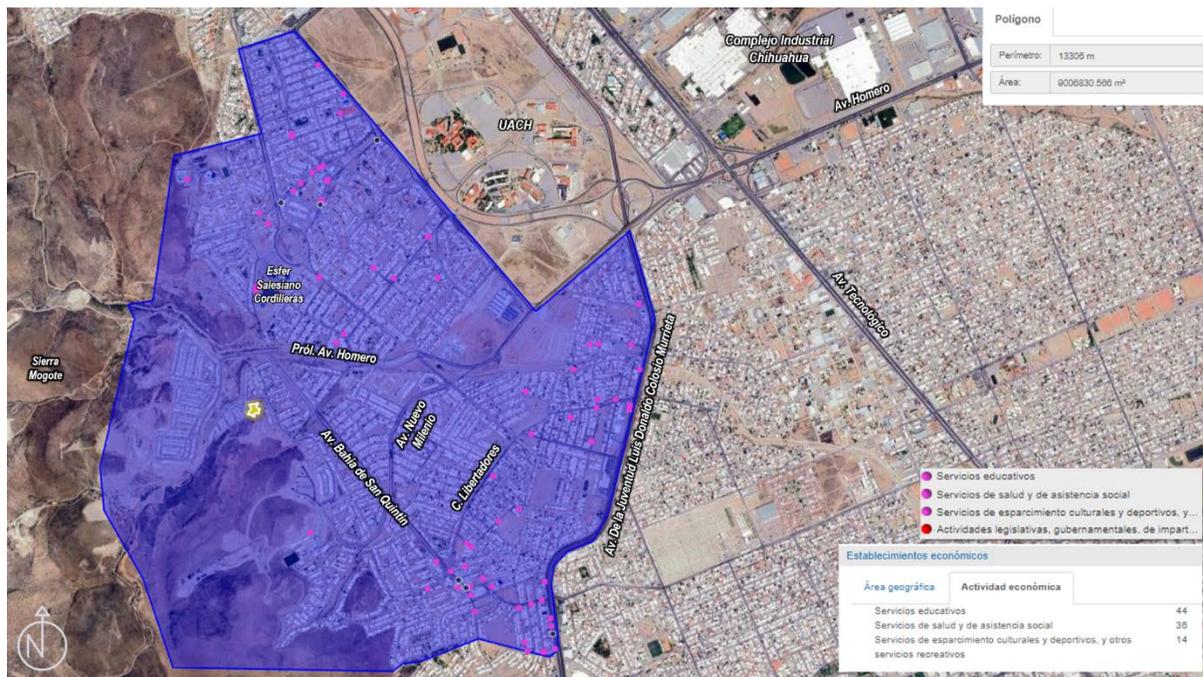


Imagen 46. Unidades Económicas de Equipamiento dentro del polígono de estudio. Fuente: Deneue 2022.

Los usos de equipamiento educativo importantes se componen principalmente por la escuela Esfer Salesianos Cordillera, Colegio Belmont, Colegio Belén, todos colegios privados, dentro de jardines de niños, secundarias y preparatorias de índole privada y pública. En la educación básica se encuentran 11 jardines de niños, 7 primarias, 1 secundaria y 2 escuelas de educación media, algunas de ellas privadas y públicas como la primaria Ignacio Allende, Campo Bello, Solidaridad, etc.



Imagen 47. Colegio Belén y escuela primaria Campo Bello. Fuente: Captura google earth, agosto 2023.

Respecto a los equipamientos de Salud, Cultura y Asistencia Social la zona cuenta con alrededor de 4 iglesias, 7 guarderías y 1 centro comunitario, ubicadas dentro de los desarrollos habitacionales pero la necesidad de las mismas aún no ha sido resuelta, se ubican algunas áreas recreativas, deportivas, entre otras. De acuerdo al equipamiento de Salud dentro del polígono de estudio, no se encuentra ningún centro.



Imagen 48. Centro Comunitario Unidad y Parroquia el Señor de la Misericordia. Fuente: Captura google earth, agosto 2023.

En cuanto a los servicios urbanos se cuantificaron 2 gasolineras y 1 gasera dentro del polígono de estudio.

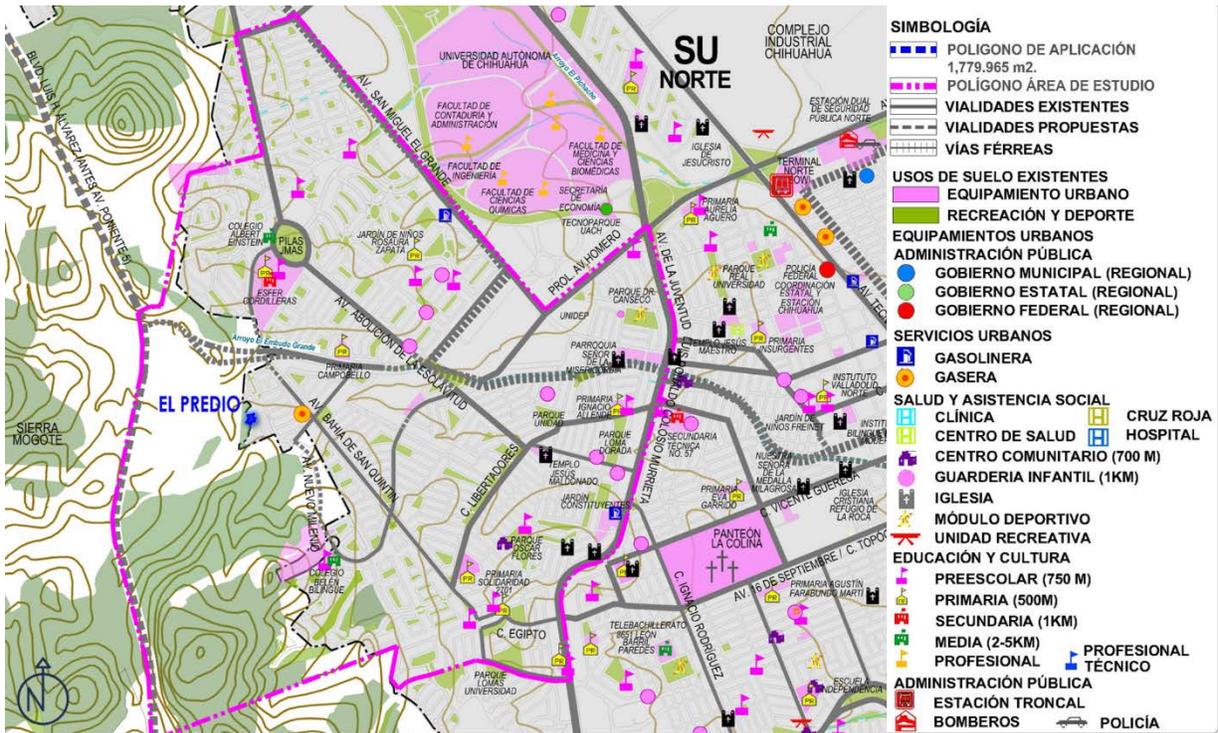


Imagen 49. Equipamientos Urbanos existentes. Fuente: Elaboración propia.

Es importante mencionar que la zona, tal vez carezca de algunos equipamientos, sin embargo, por el hecho de situarse enseguida del Subcentro Norte, se termina de complementar.

En el tema de seguridad hacia el predio, se ubica sobre la Av. Homero la estación dual de seguridad pública y bomberos.



Imagen 50. Estación de Transferencia Bowi y Estación Dual de Bomberos y Policía. Fuente: Google Earth, Captura agosto 2023.

**ESTRUCTURA VIAL**

El predio es fácilmente accesible principalmente desde la **Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta** con sentido norte-surponiente y viceversa vialidad de primer orden en buenas condiciones, dicha vialidad, funge como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur; la otra vialidad es la **Av. Homero** que conduce tráfico de manera horizontal desde el poniente que es donde se ubica el predio hasta la Av. Heroico Colegio Militar al oriente de la ciudad. Las vialidades que le dan acceso al predio son las vías secundarias **Av. Bahía de San Quintín** y la **Av. Nueva Fe**.

Ver planos D-09 y D-10

**Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta.** Vialidad de primer orden altamente accesible desde la Av. Tecnológico y Av. Homero, que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, cuenta con una longitud es de 11 km aproximadamente y actualmente cuenta con 5 carriles por sentido, con camellón central de 4.00 m de ancho cuya sección es de 44.00 a 54.00 m.



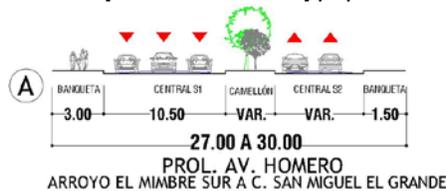
Imagen 51. Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual y propuesta. Fuente PDU 2040.



**Av. Homero.** Vialidad primaria que da acceso al predio directamente mediante la Av. Bahía de San Quintín que conecta de manera perpendicular con dicha vialidad, situado a una distancia de 274.00 m; contando con una sección vial de 27.00 a 30.00 m, con 3 y 2 carriles de por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados.



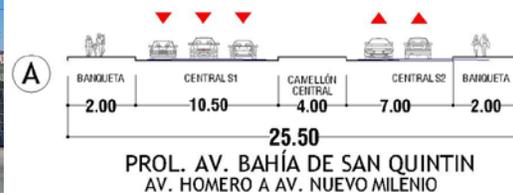
Imagen 52. Av. Homero y su sección vial actual y propuesta. Fuente PDU 2040.



**Av. Bahía de San Quintín.** Vialidad primaria que conecta de manera perpendicular con la Prol. Av. Homero con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta (donde se transforma el nombre a C. Egipto), la sección vial comprende una sección de 25.50 con 3 carriles en el sentido norponiente a suroriente y en el otro sentido dos carriles, la vialidad contiene un camellón central y banquetas en ambos lados.



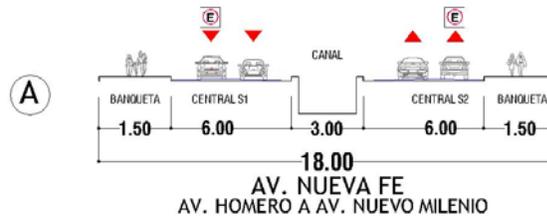
Imagen 53. Av. Bahía de San Quintín. y su sección actual. Fuente PDU 2040.



**Av. Nueva Fe.** Vialidad secundaria que cuenta con una sección vial de 18.00 m con 2 carriles por sentido y banquetas en ambos extremos, iniciando en la Av. Homero hasta la Av. Nuevo Milenio, dicha vialidad contiene un canal encauzado que lleva las aguas del arroyo El Embudo Grande.

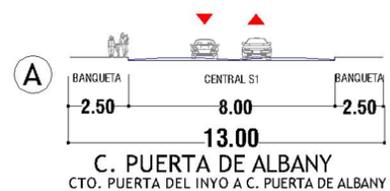


Imagen 54. Av. Nueva Fe. y su sección actual. Fuente PDU 2040.



**C. Puerta Albany.** Vialidad local que da acceso al predio, situada dentro de un fraccionamiento cerrado, el cual, cuenta con una sección de 13.00 m de ancho con 1 carril por sentido, con banquetas en ambos extremos, actualmente no se encuentra totalmente urbanizada.

Imagen 55. C. Puerta de Albany. Fuente PDU 2040.



Según el Inventario Nacional de Vivienda 2020, en cuestión de vialidades se observa que en la mayoría de las vialidades al interior del fraccionamiento están urbanizadas, sin embargo, en la manzana donde se ubica el predio, es mencionado como alguna vialidad, ya que la C. Puerta de Albany no está totalmente concluida.



Imagen 56. Disponibilidad de recubrimiento de la calle en la zona. Fuente INV 2020.

De las 51 banquetas sólo existen 3 rampas para silla de ruedas y 3 pasos peatonales, por lo que representa un déficit para la movilidad inclusiva, respecto al alumbrado público y banquetas se encuentra casi cubierto.

**TRANSPORTE PÚBLICO**

El sistema de transporte público actual es un sistema de autobús de tránsito rápido (BRT), que cuenta con una línea Troncal que recorre la ciudad desde hasta la "Terminal Norte" ubicada en la Av. Tecnológico esquina con Av. Homero, con destino a la "Terminal Sur" ubicada en el Blvd. Juan Pablo II esquina con Av. Pacheco. En esa estación multimodal aparte del intercambio de transporte público, llegan vehículos privados, bicicletas y peatonalmente, situándose a una distancia de 2.95 km del predio.



Imagen 57. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, agosto 2023.

Según se observa dentro del transporte público manejada por la información basada en BUSCUU y SIGMUN, se visualiza que la zona de estudio está cubierta mediante **Ruta alimentadora Ruta 100**, que circula por la Av. Bahía de San Quintín y Av. Nueva Fe, situado a una distancia de 453.00 m del predio que es donde se encuentra un paradero, con frecuencia de paso cada 20 minutos, contando con 3 autobuses, siendo la ruta más cercana al predio, con costos de \$8.00 y preferencial \$4.00.

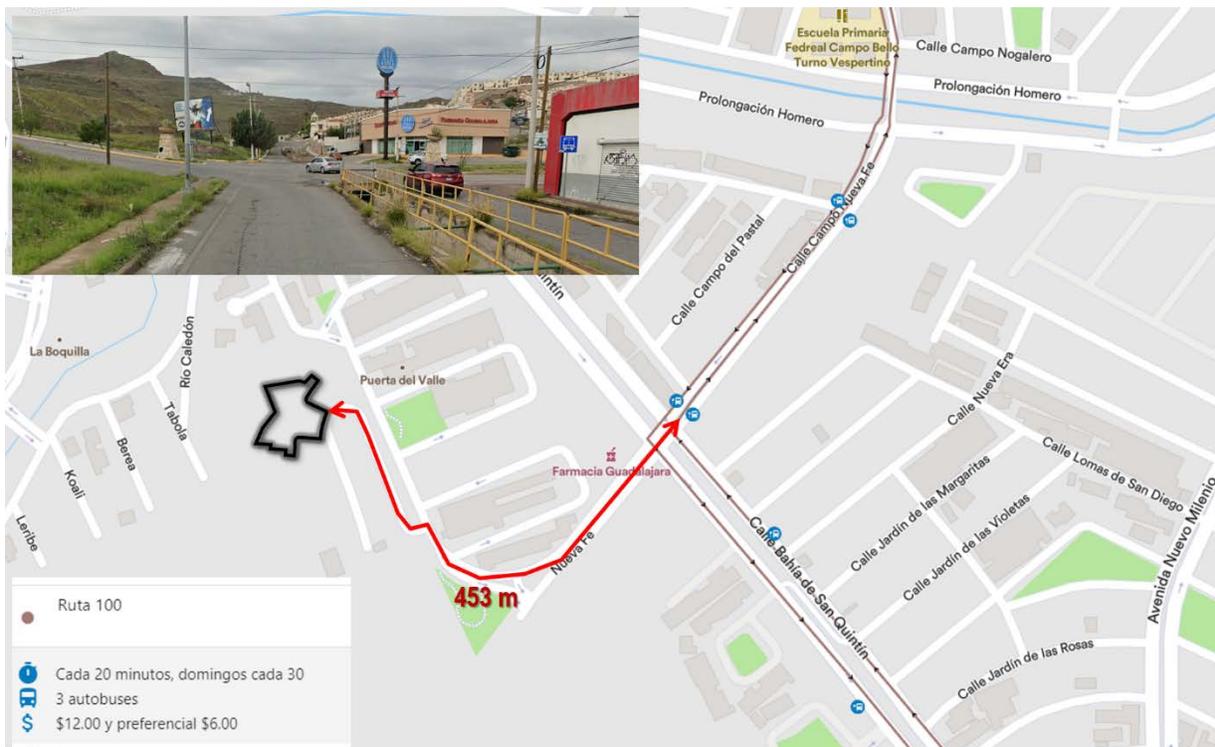


Imagen 58. Ruta 100, el predio y la relación con el paradero más cercano.

**INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**

La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, según el desarrollo de las zonas habitacionales y comerciales cercanas, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

El predio se encuentra en breña, por lo que deberá de realizarse todas las obras de sembrado de infraestructura para dotar de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de líneas de aguas tratada. Por la zona urbanizada, se asume técnicamente que existe factibilidad de dotación para los servicios, lo cual, debe ser avalado y aprobado por los organismos.

**Agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada**

La zona se encuentra abastecida por agua potable mediante algunos pozos donde el tanque de rebombeo más cercano es el llamado “Rialto” situado al suroriente del predio, donde la línea de conducción que abastece al predio cuenta con un diámetro de 1 a 14”, cabe mencionar que el predio por el hecho de encontrarse baldío, carece del servicio. Al oriente del predio circula una línea de conducción de agua potable de 16 a 24” que circula por la Av. Bahía de San Quintín, proveniente del acueducto Sauz-Encinillas.



Imagen 59. Tanque de Rebombeo Rialto.

Respecto al drenaje sanitario, el desalajo de las aguas negras será por el colector que circula por el arroyo El Embudo Chico, situado al norte del predio, con dirección hacia el río Sacramento que conduce las aguas negras, rumbo a la zona norte que es donde se ubica la Planta de Tratamiento Norte.

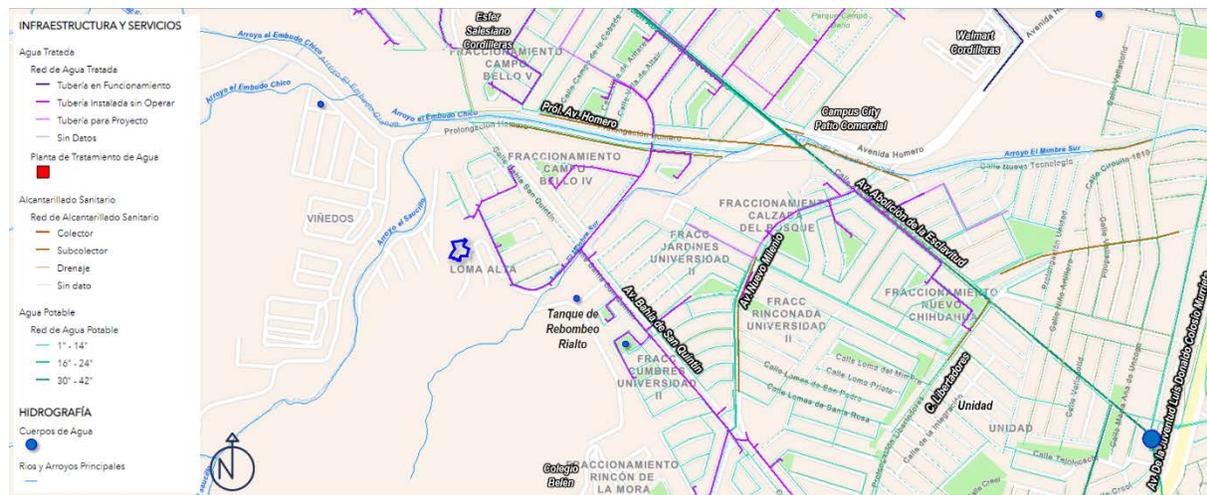


Imagen 60. Servicio de agua potable. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

**Infraestructura eléctrica y alumbrado público**

La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), al poniente del predio por la futura Av. Luis H. Álvarez circulará una torre de alta tensión que le da servicio al sector de ubicado a una distancia de 560 m, por lo que no representa algún problema, sin embargo, se deberán de respetar las restricciones sobre la infraestructura existente, propiedad de CFE. Por lo que, es factible la instalación eléctrica y alumbrado público ya que actualmente ya existe en la zona ésta infraestructura.

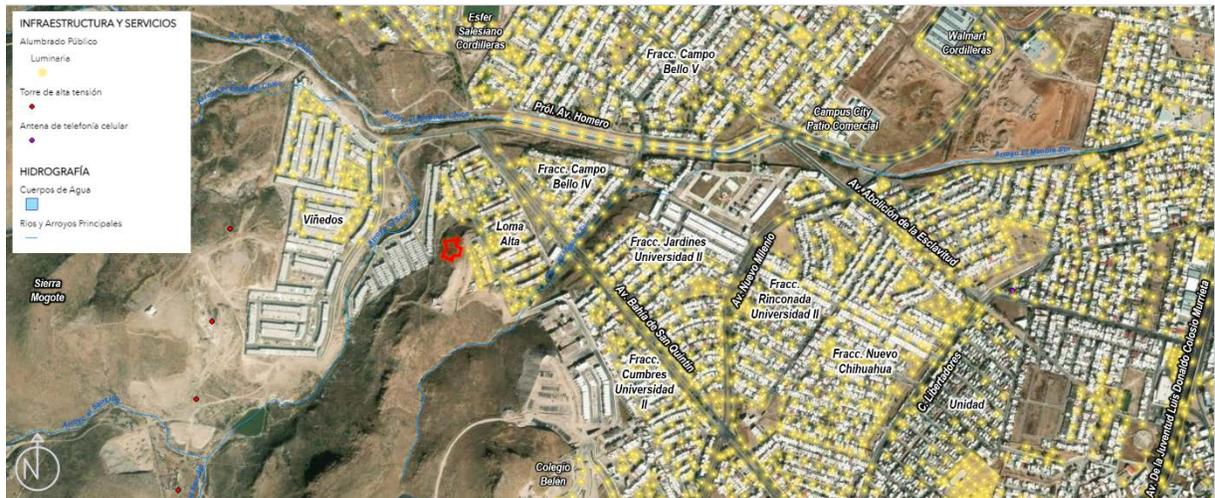


Imagen 61. Servicio de alcantarillado sanitario. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

### Telefonía

El área cuenta con el servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio.

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura respeta lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada.

Ver plano D-11

### 4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio, sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona según lo dictamina el Atlas de Riegos.

### RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Dentro del polígono de estudio se detectan 2 gasolineras, donde la gasolinera más accesible es la ubicada al norponiente dentro de la Col. Campo Bello a una distancia de 1,425 m de distancia al nororiente del predio, asimismo se detecta 1 gasera, donde la gasera más cercana Supergas se ubica al oriente del predio a una distancia de 200 m ubicada sobre la Av. Bahía de San Quintín, dicha gasera no influye de manera directa en el predio, ya que cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias, que cuentan con salvaguardas de 50 m y 100 m respectivamente.



Imagen 62. Gasolinera y gasera más cercana del predio. Fuente: Google Earth, Captura agosto 2023.

Hacia el nororiente del predio se encuentra el Complejo Industrial Chihuahua donde se ubican diversas industrias con diversos niveles de riesgo, a 3,880 m de distancia, por lo que ninguno de éstos elementos, interfiere o ponen en riesgo las operaciones al interior del predio. Al suroriente se sitúa el Parque Industrial Saucito a una distancia de 2,520 m.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Av. Bahía de San Quintín a 295 m de distancia, o bien, la cercanía con la Pról. Av. Homero a 274 m de distancia del predio.

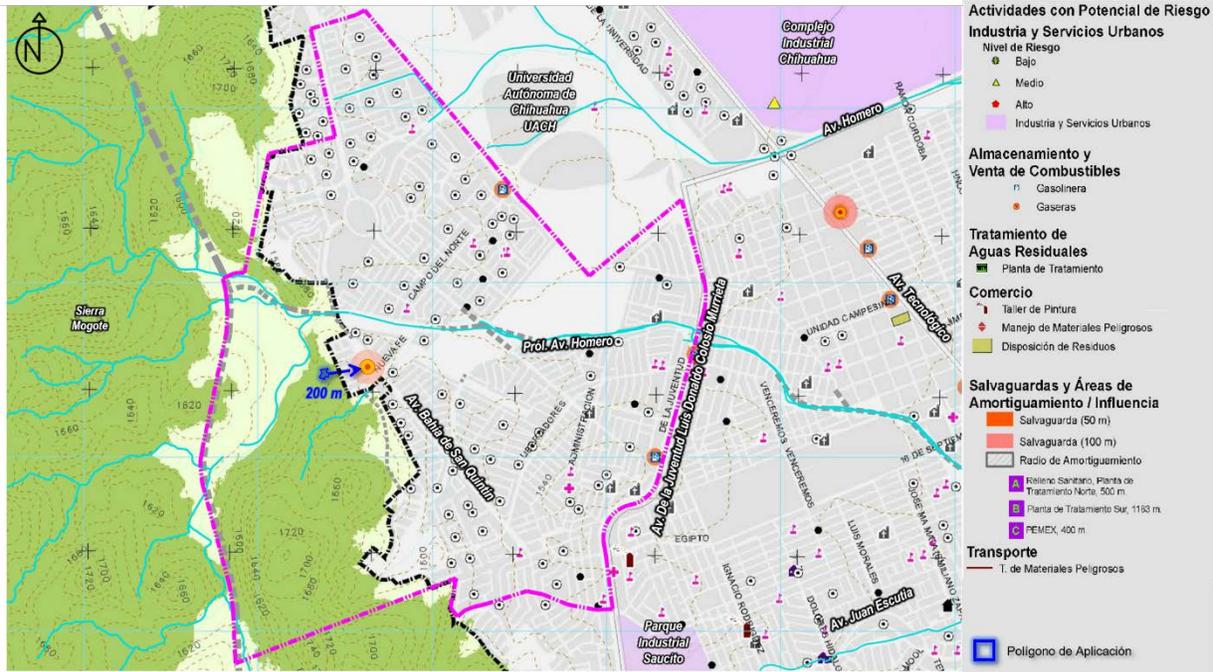


Imagen 63. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

## RIESGOS NATURALES

### Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, en éste caso, el predio se encuentra cercano a un arroyo sin nombre que circula por la Av. Nueva Fe a una distancia de 251 m, asimismo, al norte se sitúa el arroyo El Embudo Grande que acompaña la Pról. Av. Homero a una distancia de 306 m, ambos cauces se encuentran canalizados, ubicado a en el eje centran de las vialidades, donde la elevación del arroyo es menor que la topografía situada al interior del polígono de aplicación.



Imagen 64. Arroyos cercanos al predio. Av. Nueva Fe y El Embudo Grande.

Según la carta de riesgos hidrometeorológicos, según el PDU 2040, no marca ningún tipo de riesgo cercano a la zona.

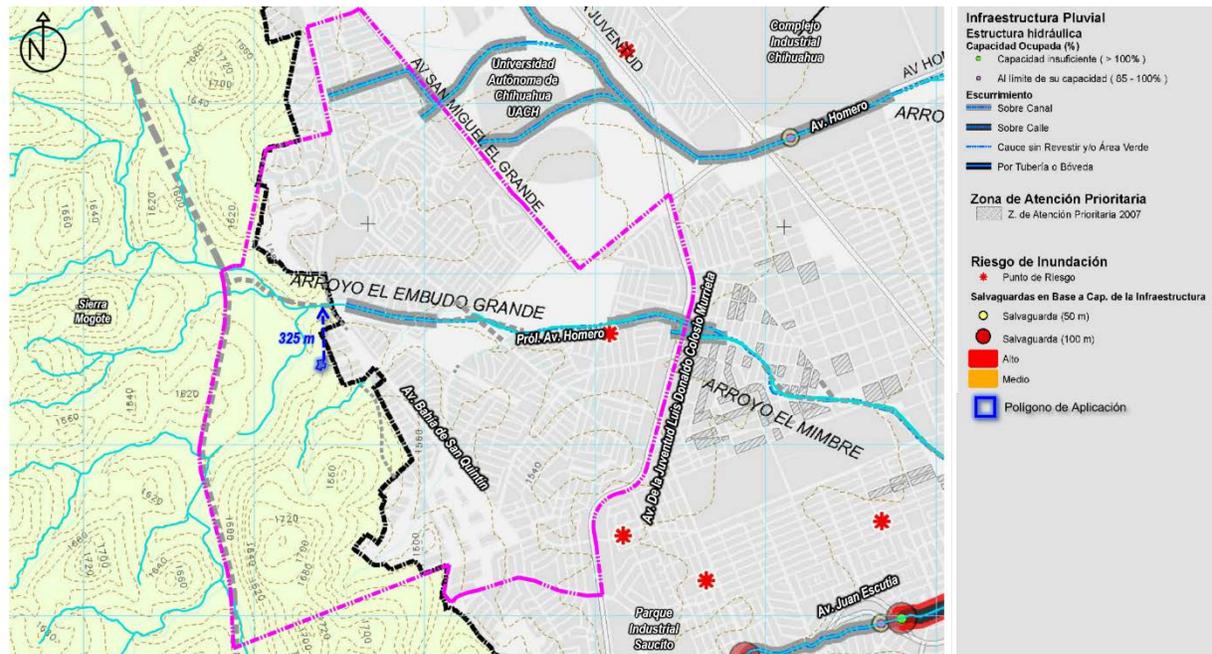


Imagen 65. Riesgos Hidrometeorológico. Fuente: PDU 2040.

**Riesgos Geológicos**

El área de aplicación se encuentra cercana a la Sierra Mogote (al poniente) a una distancia de 1.29 km, el cual, según la carta de riesgos geológicos del PDU vigente, ubica la falla geológica al denominada El Porvenir al norte del predio a una distancia aproximada de 273 m del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.

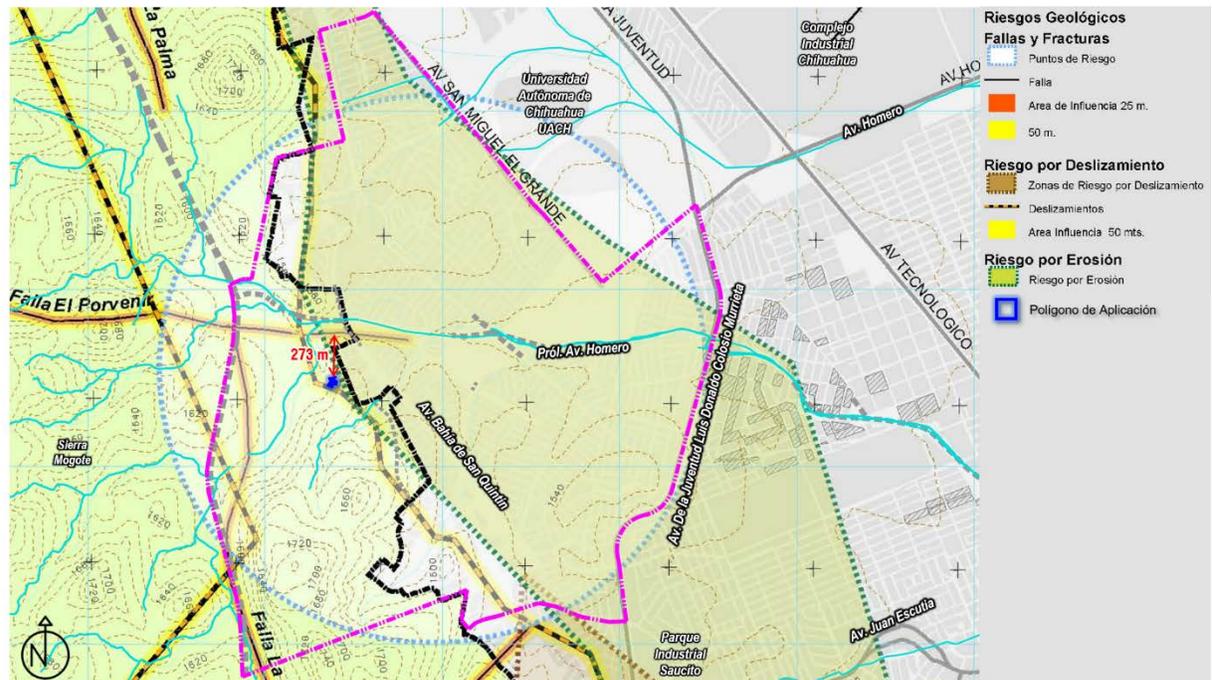


Imagen 66. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

Otro de los factores que se presenta en la zona es el riesgo por erosión, además de que está dentro de un punto de riesgo por fallas o fracturas, por lo que se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegase a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

#### 4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo al Diagnóstico presentado para la zona de estudio se puede concluir como síntesis los siguientes puntos.

1. El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 1,779.965 m<sup>2</sup>, ubicado sobre la C. Puerta de Albany que desemboca en la Av. Bahía de San Quintín (ubicada al oriente de la vialidad, la cual, desemboca al norte en la Av. Homero) ubicado en la Fraccionamiento Puerta del Valle V Etapa.
2. El predio específicamente se localiza en la zona U ya urbanizada, considerándose apta para el desarrollo, ya que actualmente cuentan con infraestructura, vialidades y servicios consolidados.
3. el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo Habitacional H-45 viv/ha; el predio cuenta con acceso inmediato con la C. Puerta de Albany que desemboca con la Av. Bahía de San Quintín.
4. En el contexto inmediato, el predio cuenta con usos de suelo Habitacionales, Mixto Moderado, Mixto Intenso, Equipamiento Urbano, Comercio-Servicio, Recreación-Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC y Área Natural de Valor Ambiental ANVA principalmente.
5. El área de aplicación del presente instrumento está identificada como la Fracción 8 del lote resultante de la subdivisión de la fusión del lote 2 al 23 de la Manzana 3, del Fraccionamiento Puerta del Valle V Etapa, con domicilio en la Calle Puerta de Albany No. 9133.
6. La Acreditación Legal del Predio se encuentra asentado dentro de la Escritura Pública 33,413 dentro del Volumen 771 dentro de la Notaría Pública 21 del Distrito Judicial Morelos, a cargo de la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, situada en la ciudad de Chihuahua, celebrada el día 14 de diciembre del año 2022.
7. El área de aplicación se encuentra a 1,000 metros del Subcentro Urbano Norte, por lo tanto, localizándose dentro de su radio de influencia. Así mismo, el predio se localiza cercano a corredores urbanos, lo cual ofrece al predio una ubicación estratégica, ya que permite acceder fácilmente a una amplia gama de servicios y establecimientos comerciales, lo que puede ser beneficioso tanto para los futuros residentes como para el desarrollo económico de la zona.
8. El predio se encuentra localizado en una zona con valor de 2,033 pesos el m<sup>2</sup>, mientras que el valor del suelo de las áreas colindantes va de los 1,272 a 3326 pesos el m<sup>2</sup>.
9. Dentro del área de estudio se identificaron 14 AGEBs urbanos, con una población total de 38,484 habitantes, de los cuales, población femenina es de 19,783, mientras la población masculina es de 18,701.
10. No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se identifican estructuras de origen sedimentario, específicamente conglomerado con roca sedimentaria, de la era Cenozoico del sistema Cuaternario.
11. El suelo que predomina dentro del predio es Feozem, los cuales, no se constituyen como suelos problemáticos, solo aquellos que presentan fase química sádica (sales) ya que puede afectar principalmente a las tuberías enterradas.
12. La vegetación en la zona circundante al predio es escasa predominando la vegetación existente de los fraccionamientos aledaños y también se encuentran matorrales que regularmente se presentan en pequeñas comunidades representados por huizache y mezquite en su mayoría.
13. El predio se encuentra en breña, las elevaciones más altas corresponden a 1584 MSNM, mientras que lo más bajo se ubica sobre la C. Puerta de Albany con 1571 MSNM, a pesar de que el PDU vigente, marca la zona con pendiente fuerte, la pendiente que se maneja en el predio es de 20.97%, siendo esta apta para el desarrollo urbano.
14. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua, el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de El Mimbres, y cercano al Arroyo Mimbres Sur, contiguo al predio se encuentran dos escurrimientos pluviales que desembocan en el Arroyo Mimbres Sur.

15. La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 120 a 160 m<sup>2</sup> alcanzando rangos de densidades de H-35, H-45 y H-60 viviendas por hectárea, área de estudio contiene un porcentaje alto de viviendas relativamente jóvenes hechas por desarrolladores y también colonias medianamente más viejas en edad, se presenta también viviendas en zonas ejidales.

16. Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza principalmente a lo largo de vialidad de primer orden Prol. Av. De la Juventud, de segunda instancia se detecta comercio en la Av. Bahía de San Quintín, seguida de la Av. Homero, algunos de los comercios locales se detectan al interior de las colonias o fraccionamientos.

17. Cerca del sector se ubican dos agrupaciones de empresas altamente accesible, una de ellas es el Complejo Industrial Chihuahua ubicado a una distancia de 3,880 m del predio, dicha zona cuenta con gran relevancia, constituyendo una mayor superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 674 has. Otro de los complejos más importantes es el Parque Industrial El Saucito con una superficie aproximada de 40 Has, con acceso directo por el Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Juan Escutía.

18. La zona dentro del polígono de estudio, cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando los equipamientos de cobertura básica asentados al interior de las colonias, sin embargo, se encuentra muy cercano el Subcentro Sur poniente que es donde se localiza una diversidad de equipamientos sobre todo de cobertura regional como la Universidad Autónoma de Chihuahua con diversas licenciaturas e ingenierías, la Estación Troncal BOWI, Estación Dual de Bombero y Policía, entre otros, en su mayoría ubicados sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, la Av. Tecnológico y Av. Homero.

19. El predio es fácilmente accesible principalmente desde la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta con sentido norte-surponiente y viceversa vialidad de primer orden en buenas condiciones, dicha vialidad, funge como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur; la otra vialidad es la Av. Homero que conduce tráfico de manera horizontal desde el poniente que es donde se ubica el predio hasta la Av. Heroico Colegio Militar al oriente de la ciudad. Las vialidades que le dan acceso al predio son las vías secundarias Av. Bahía de San Quintín y la Av. Nueva Fe.

20. El transporte público manejada por la información basada en BUSCUU y SIGMUN, se visualiza que la zona de estudio está cubierta mediante Ruta alimentadora Ruta 100, que circula por la Av. Bahía de San Quintín y Av. Nueva Fe, situado a una distancia de 453.00 m del predio que es donde se encuentra un paradero.

La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, según el desarrollo de las zonas habitacionales y comerciales cercanas, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

21. Los riesgos antropogénicos detectan dentro del polígono de estudio se detectan 2 gasolineras, donde la gasolinera más accesible es la ubicada al norponiente dentro de la Col. Campo Bello a una distancia de 1,425 m de distancia al nororiente del predio, asimismo se detecta 1 gasera, donde la gasera más cercana Supergas se ubica al oriente del predio a una distancia de 200 m ubicada sobre la Av. Bahía de San Quintín. Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular.

22. El riesgo hidrometeorológico se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, en éste caso, el predio se encuentra cercano a un arroyo sin nombre que circula por la Av. Nueva Fe a una distancia de 251 m, asimismo, al norte se sitúa el arroyo El Embudo Grande que acompaña la Pról. Av. Homero a una distancia de 306 m, ambos cauces se encuentran canalizados, ubicado a en el eje centran de las vialidades, donde la elevación del arroyo es menor que la topografía situada al interior del polígono de aplicación.

23. El predio se encuentra cercana a la Sierra Mogote (al poniente) a una distancia de 1.29 km, el cual, según la carta de riesgos geológicos del PDU vigente, ubica la falla geológica al denominada El Porvenir al norte del predio a una distancia aproximada de 273 m del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole. Otro de los factores que se presenta en la zona es el riesgo por erosión, además de que está dentro de un punto de riesgo por fallas o fracturas, por lo que se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegase a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

## V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

### AMBITO ESTATAL

#### 5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

En este Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027, se encuentran contenidos los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos de este Gobierno del Estado a través de los foros de consulta, realizados a lo largo y ancho de nuestro gran territorio.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

#### Vivienda digna y de calidad

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

Estrategia: Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

#### 5.b. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 120º, lo siguiente:

#### Dimensiones mínimas de vialidades

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación, establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- III. Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.
- IV. En su caso, carril ciclista un sentido: 1.50 metros, más el espacio de transición o protección cuando exista convivencia con un carril de circulación vial; y 1.00 metro, cuando no exista tal convivencia.

#### Normas de vialidad

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
- II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.
- III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.
- IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

## **Sección Segunda. Del Habitacional Urbano**

### **Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos**

Artículo 240. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán aquellos que se encuentren dentro del límite de centro de población sujeto a un plan de desarrollo urbano y en predios con uso de suelo factible. Se destinarán a la construcción de vivienda y usos compatibles, siendo estos unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto o en régimen en condominio. El lote mínimo y su frente se determinarán en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en función del potencial urbano, de las alturas y demás características dispuestas para cada colonia, sector o centro de población, conforme a lo siguiente:

- I. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión de 120 metros cuadrados como mínimo.
- II. Los lotes de vivienda multifamiliar tendrán una dimensión de 200 metros cuadrados como mínimo.
- III. El frente de los lotes para vivienda no podrá ser menor de 7 metros lineales.

En municipios cuya población sea menor de cincuenta mil habitantes y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población no establezca la dimensión de los lotes, estos deberán tener como mínimo 250 metros cuadrados.

En los fraccionamientos habitacionales se garantizará un porcentaje de viviendas con características para personas con discapacidad, adultas mayores, grupos vulnerables y grupos minoritarios. El porcentaje lo determinará el instrumento de planeación correspondiente.

## **AMBITO MUNICIPAL**

### **5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio. El presente documento representa la herramienta básica de planeación a nivel municipal, y es el instrumento rector en el cual se fijan las bases generales para tomar las decisiones en el ámbito público a fin de organizar y armonizar los esfuerzos del gobierno y la sociedad para mejorar las condiciones de vida de la población, partiendo de una concepción amplia del desarrollo.

#### **Programa 4.10 Chihuahua, Ciudad Visionaria**

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

#### **Componente 4.10.1 Instrumentos de Desarrollo de la Ciudad Actualizados.**

Actividades

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

#### **Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada**

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.5 Gestionar la creación de campañas y brigadas de protección animal con los diferentes órdenes de gobierno.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.7 Apoyar el desarrollo del sector de ciberseguridad e inteligencia artificial en el municipio para empresas, sector productivo y ciudadanía.

4.10.2.8 Fortalecer la estrategia de colaboración y articulación con la tetrahélice.

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

4.10.2.13 Fortalecer el rediseño del modelo público-privado de revisión del desempeño del Plan Municipal de Desarrollo a través de los subcomités del Comité de Planeación para el Desarrollo de Municipio (COPLADEMUN).

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georeferencia, avance y evaluación de manera pública.

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

#### 5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 05 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **HABITACIONAL H-60+ VIV/HA**, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación” que, el caso que nos ocupa describimos el inciso “A”, lo siguiente:

##### A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y
- c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

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

##### I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
<b>I. HABITACIONAL</b>		
I.2 Plurifamiliar	Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
	De más de 60 m2 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 250 m2	3 por cada vivienda

- II. Lo que resulte de la aplicación de la tabla anterior en cuanto al número de cajones se deberá aplicar un incremento del 10% el cual será utilizado para los empleados.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en “cordón” en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- X. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros<sup>2</sup> en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

### 5.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71. Este documento tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista 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.

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo Habitacional H-45 viv/ha, según el PDU; sin embargo, se busca transformar el uso de suelo a H-60+ viv/ha, sobre el predio que se ubica sobre la vialidad C. Puerta de Albany, por tanto, al momento de proyectar el diseño, deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso:

Habitacional (H). Habitacional. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las densidades, en el caso que nos ocupa corresponde a H-60+ viv/ha.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR**

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIVIHA	DENSIDAD NETA VIVIHA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m <sup>2</sup> )	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTALFONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	NIVEL		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

- \* LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTORIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO
- 1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS REQUERIDOS SEGÚN PROYECTO
- 2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

*Imagen 67. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar.*

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- ✓ 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.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido.
- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

## VI. ESTRATEGIA

### 6.a. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del fraccionamiento Puerta del Valle V Etapa situada dentro de la mancha urbana, cercano a la Av. Bahía de San Quintín. La zona se encuentra cercano al polígono del Subcentro Norte urbano de la ciudad.



Imagen 68. Acceso al fraccionamiento Puerta del Valle V Etapa.

El principal objetivo propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de H-45 a uso de suelo H60+ viv/ha, en un predio con una superficie total de terreno de 1,779.965 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>** para un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones de vivienda, adoptando la versión plurifamiliar, cercano a los equipamientos urbanos, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona; dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.



Imagen 69. El Predio. Fuente: Google Earth, Captura agosto 2023.

La propuesta propone incorporar un predio baldío a la mancha urbana, mediante un desarrollo habitacional totalmente compatible con el sector, con acceso directo por la C. Puerta de Albany, con una conexión a una distancia de 295 m de la vialidad secundaria denominada Av. Bahía de San Quintín.

Se pretende emplazar en el predio una edificación plurifamiliar con departamentos de entre 60 y 120.00 m<sup>2</sup>, el cual, al momento de que se autorice el cambio de uso de suelo, se deberá de presentar un proyecto arquitectónico, el cual, deberá de ser diseñado con la finalidad de absorber al interior del predio, todos los impactos viales, accesibilidad, circulaciones, movilidad, áreas verdes, entre otros, que sean necesarios para su correcta integración con el resto de la ciudad.

El PDU 2040 dentro del modelo de desarrollo, propone principios de sustentabilidad, económica, social y ambiental, contando con una propuesta con tres claves fundamentales que aplican a ésta propuesta con giro habitacional, que lo estructuran:

- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- ✓ La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del predio sujeto a este estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos y es congruente con las estrategias del PDU vigente en cuestión.

## 6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, para el predio en estudio aplican dos políticas de desarrollo:

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

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

- a) Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- b) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano. Por tal se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos con el fin de desalentar la expansión urbana.

**3. La diversificación y mezcla de usos del suelo.** La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

**6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO**

La propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con el crecimiento que se ha logrado alrededor de la zona sobre todo los desarrollos con acceso por la Av. Bahía de San Quintín, donde se ubican usos habitacionales, comercio y de servicios locales, que últimamente se han estado asentado en la zona.

El objetivo principal objeto de éste estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de H-45, al uso de suelo **HABITACIONAL H-60+ VIV/HA**, buscando el aprovechamiento del predio y su relación con el contexto.



Imagen 70. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano E-01

**NORMATIVIDAD**

El PDU establece para el predio situado sobre una vialidad local C. Puerta de Albany, situada a 295 m de la vialidad primaria Av. Bahía de San Quintín, con uso de suelo **Habitacional H-60+ viv/ha** la siguiente normatividad, la cual, será parte de los lineamientos a considerar dentro del proyecto, objeto de éste estudio:

USO CLAVE/ TIPO	SUP PRIV. HAB.	COS	CUS	% permeable superficie libre	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM
					METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO		
H-60+ VIV/HA	45.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Tabla 2. Normatividad para el uso de suelo Habitacional.

NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU vigente, el uso de suelo H-60+ viv/ha, menciona que es **permitido** el uso habitacional, donde se busca realizar un fraccionamiento privado, con vivienda unifamiliar.

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P

Imagen 71. Compatibilidad de usos de suelo. Fuente: PDU visión 2040.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes baldíos. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentran grandes predios habitacionales predominando densidades Habitacional H-35, H-45, H-60 viv/ha, por lo que el cambio de uso a **Habitacional H-60+ viv/ha** es posible.

**ANTEPROYECTO**

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo designado por el PDU vigente, y que busca la modificación del uso **Habitacional H-60+ viv**, en sincronía con el fraccionamiento Puerta del Valle V Etapa y demás colonias, el cual, el proyecto busca crear 12 departamentos, con superficies de 60.00 y 120.00 m2. Con ésta propuesta dará servicio a toda la población que deseé vivir en la zona, o que labore por el sector, consolidando más la zona baldía en congruencia con ésta propuesta.

DEPARTAMENTOS		
TIPO	CANTIDAD DE DEP.	M2
TIPO1	8 DEPARTAMENTOS	120 M2
TIPO2	3 DEPARTAMENTOS	60 M2
TIPO3	1 DEPARTAMENTOS	60 M2
<b>TOTAL</b>		<b>12 DEP.</b>

Imagen 72. Relación del proyecto.

El anteproyecto consiste en un desarrollo habitacional plurifamiliar con varios departamentos, sumando una superficie aproximada de 1,798.50 m2, respecto al área de estacionamiento se consideran 818.40 m2 y como área de servicios 76.165 m2, sumando un área construable d 2,415.40 distribuida en 4 niveles de altura, cumpliendo lo aplicado en la normatividad.

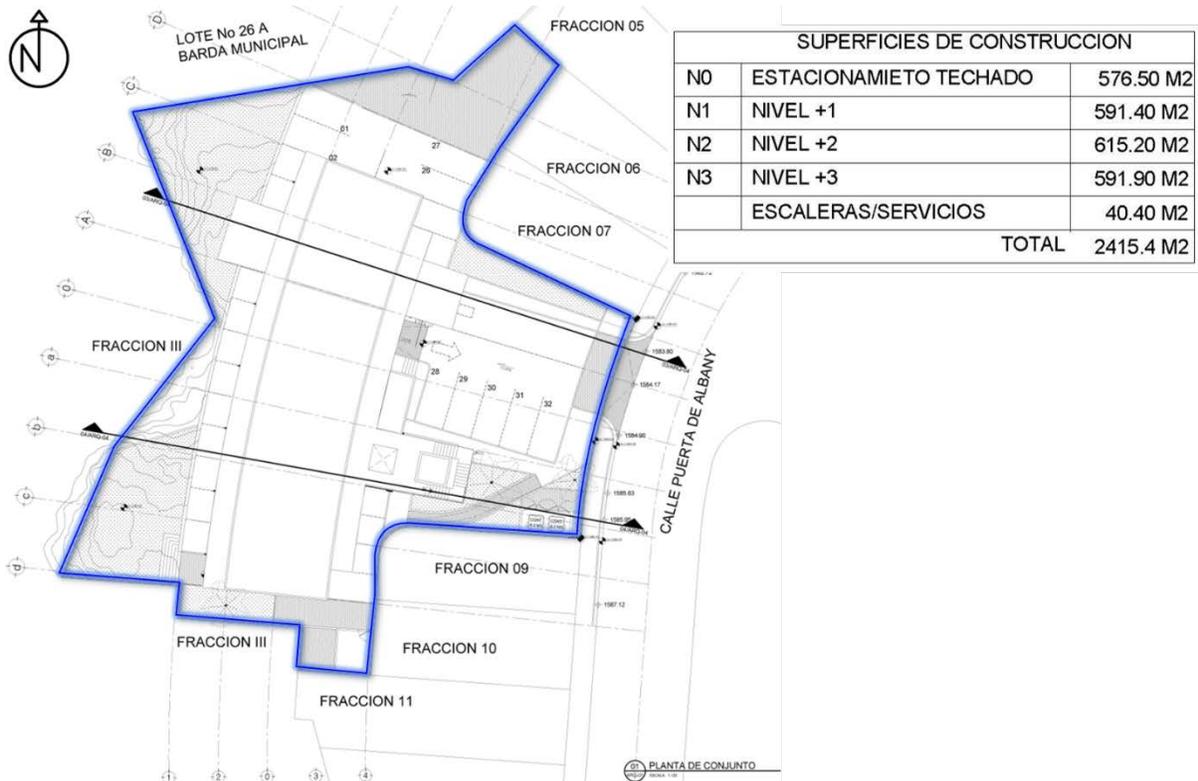


Imagen 73. Anteproyecto conceptual de vivienda plurifamiliar. Plano de Conjunto.

El edificio consta de 4 niveles, en planta baja se adoptarán estacionamientos, áreas libres, acceso a los departamentos y área de servicios, en los niveles 2, 3 y 4 se alojarán los departamentos, que consiste en 4 departamentos por nivel, en el 4 piso se concentra el área común, cabe mencionar que esta sujeto a proyecto ejecutivo.

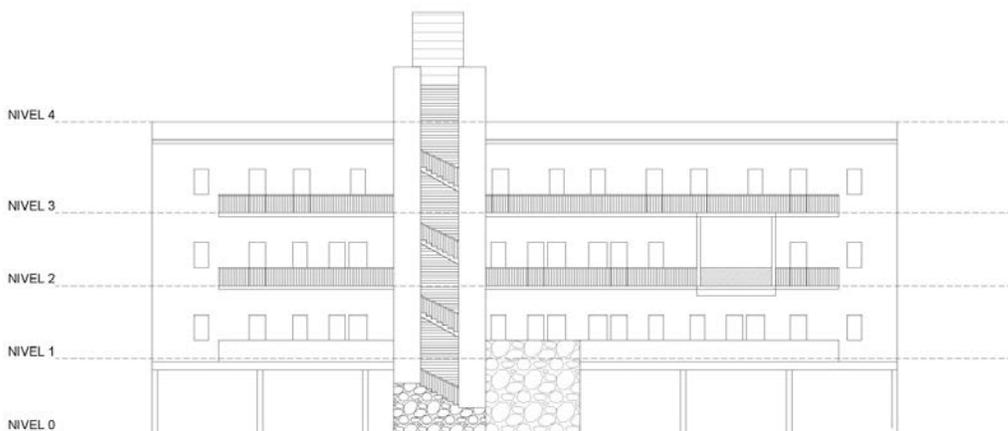
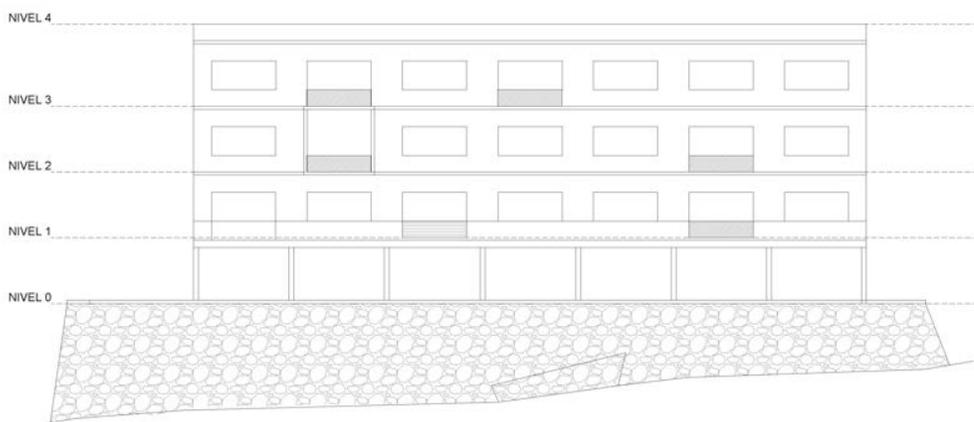


Imagen 74. Fachadas del edificio.



01 FACHADA  
ARQ-03 ESCALA: 1:125



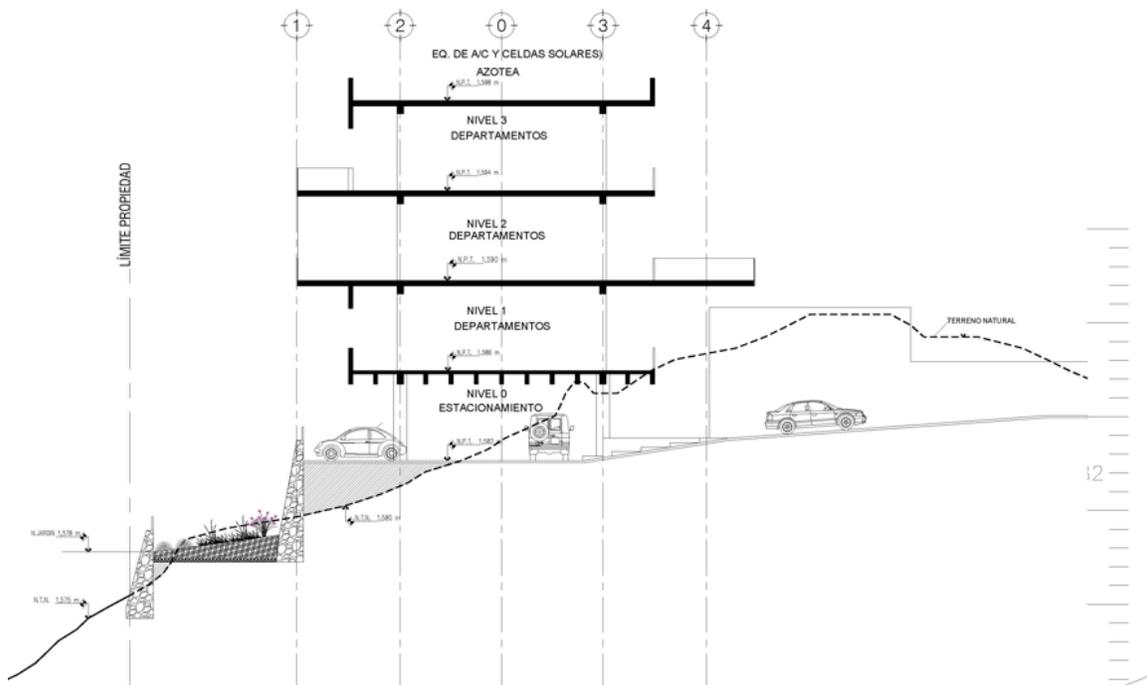
02 PLANTA NIVEL 2  
ARQ-03 ESCALA: 1:125

Imagen 75. Piso 3, denominado Nivel 2 en el anteproyecto.

La propuesta cuenta con tres prototipos de vivienda, el Tipo 1 cuenta con 120.00 m<sup>2</sup> y dos recámaras, el Tipo 2 con 60.00 m<sup>2</sup> y una recámara y el Tipo 3 con 60.00 m<sup>2</sup> y 2 recámaras.



Imagen 76. Prototipo de departamentos sujeto a proyecto ejecutivo.



03 SECCION DE EDIFICIO  
ARQ-04 ESCALA: 1:125

Imagen 77. Sección del edificio sujeto a proyecto ejecutivo.

El anteproyecto conceptual permite realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

**6.c. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA**

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra prácticamente cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades tanto de JMAS y CFE, que a continuación se muestran:

Una vez que se defina el proyecto arquitectónico y posteriormente se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.4 habitantes por vivienda en la ciudad

Los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica serán construidos de acuerdo con las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y del Departamento de Alumbrado Público.

**6.d. ESTRATEGIA DE VIALIDAD**

La estrategia vial que se plantea no modifica la estructura existente, la propuesta plantea incorporar un acceso vial a la C. Puerta de Albany, ubicada a 295 m de la Av. Bahía de San Quintín, cumpliendo con lo establecido por los reglamentos que nos rigen, que permitan una buena accesibilidad y no entorpezcan la entrada y salida de vehículos de ninguno de los vecinos. Respecto a éste proyecto se aprovecharán los accesos a los predios, sin afectar a los vecinos y movilidad de la zona.

Respecto al acceso inmediato al predio, se permite mediante la vialidad local **C. Puerta de Albany** con una sección vial de 13.00 m, con un carril por sentido y banquetas, el cual no está construida en su totalidad. Conecta con la Av. Nueva Fé con una sección de 18.00 m con dos carriles por sentido, un canal de agua pluvial y banquetas, que atraviesa la Pról. Av. Homero.

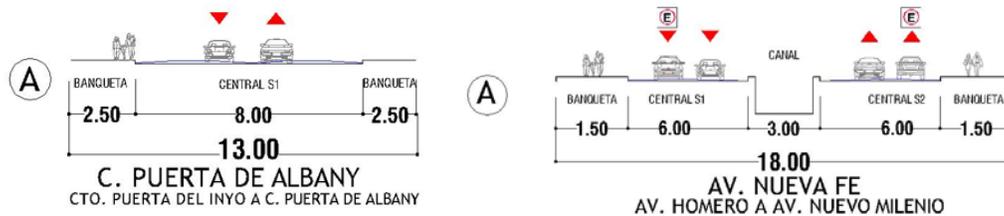


Imagen 78. Av. Nueva Fe. y su sección actual. Fuente PDU 2040.



Imagen 79. Accesibilidad al futuro desarrollo habitacional.

**Estacionamiento**

Dentro del anteproyecto se cuantifican 32 cajones de estacionamiento para el conjunto considerando 3 cajones por departamento Tipo 1 (120.00 m<sup>2</sup>) y 2 cajones para los departamentos Tipo 2 y 3 (60.00 m<sup>2</sup>)

Cumpliendo por lo previsto dentro del reglamento que nos norma.



Imagen 80. Esquema de estacionamiento.

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento, bajo el siguiente esquema:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
<b>I. HABITACIONAL</b>		
I.2.2 Conjuntos Habitacionales	Hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 300 m2	2 por cada vivienda

## VII. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los Reglamentos Municipales en la materia.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- ✓ La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- ✓ La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- ✓ La participación del sector social.
- ✓ La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

### Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

	PERIODO 1-2 AÑO 2023-2024	PERIODO 3-4 AÑO 2023-2027		
	Corto plazo	Mediano plazo		
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, planeación y anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las redes hidro sanitarias	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje sanitario	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a red de servicio eléctrico y alumbrado público	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de agua pluvial.	MP			X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

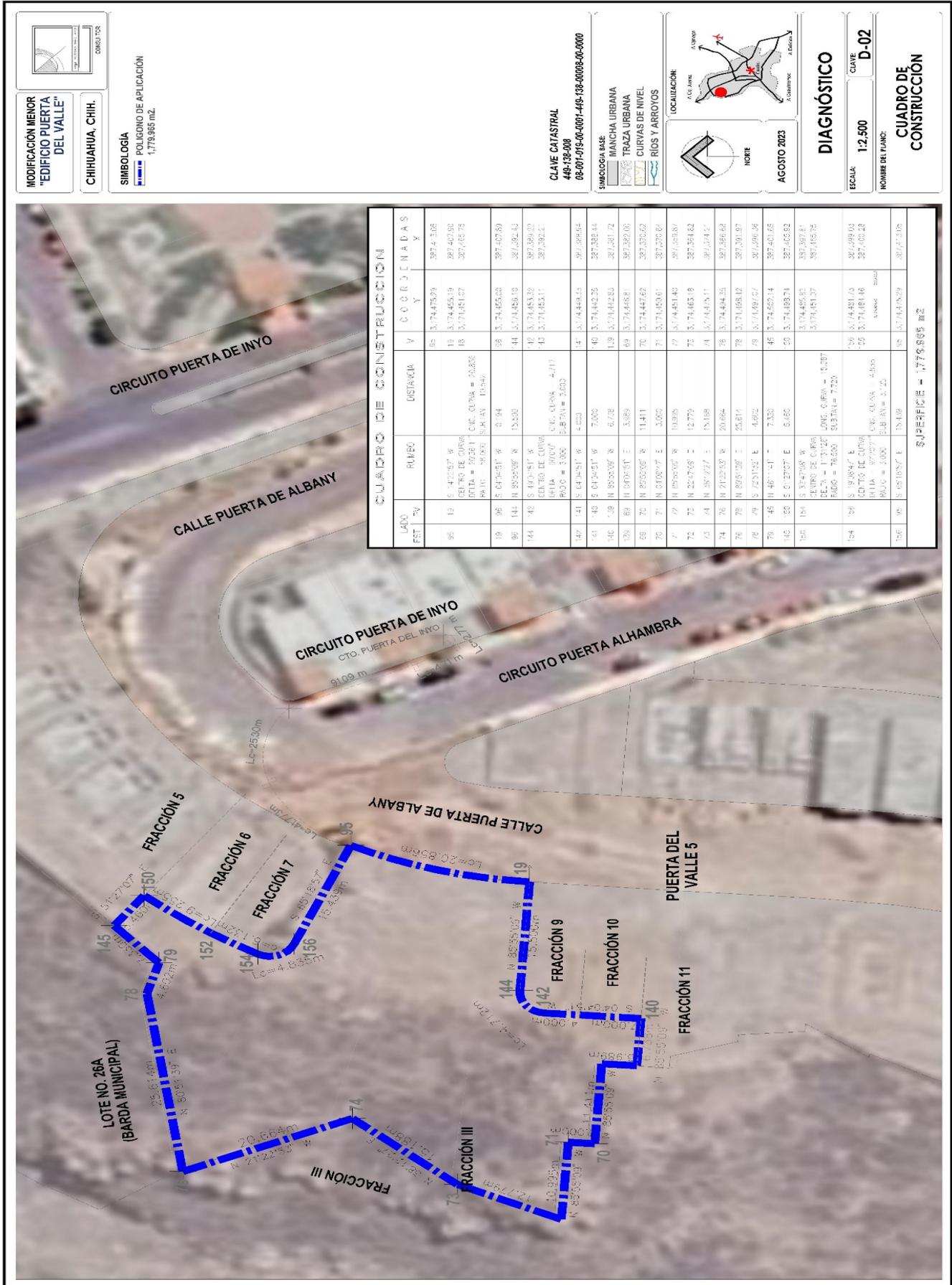
**Corto plazo (CP).** Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

**Mediano Plazo (MP).** Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.









**MODIFICACIÓN MENOR**  
"EDIFICIO PUERTA DEL VALLE"  
CHIHUAHUA, CHIH.

**SIMBOLOGÍA**  
POLICIÓN DE APLICACIÓN  
1,779.965 m<sup>2</sup>.



**CLAVE CATASTRAL**  
449-138-008  
09-001-015-00-0001-449-138-00005-00-0000

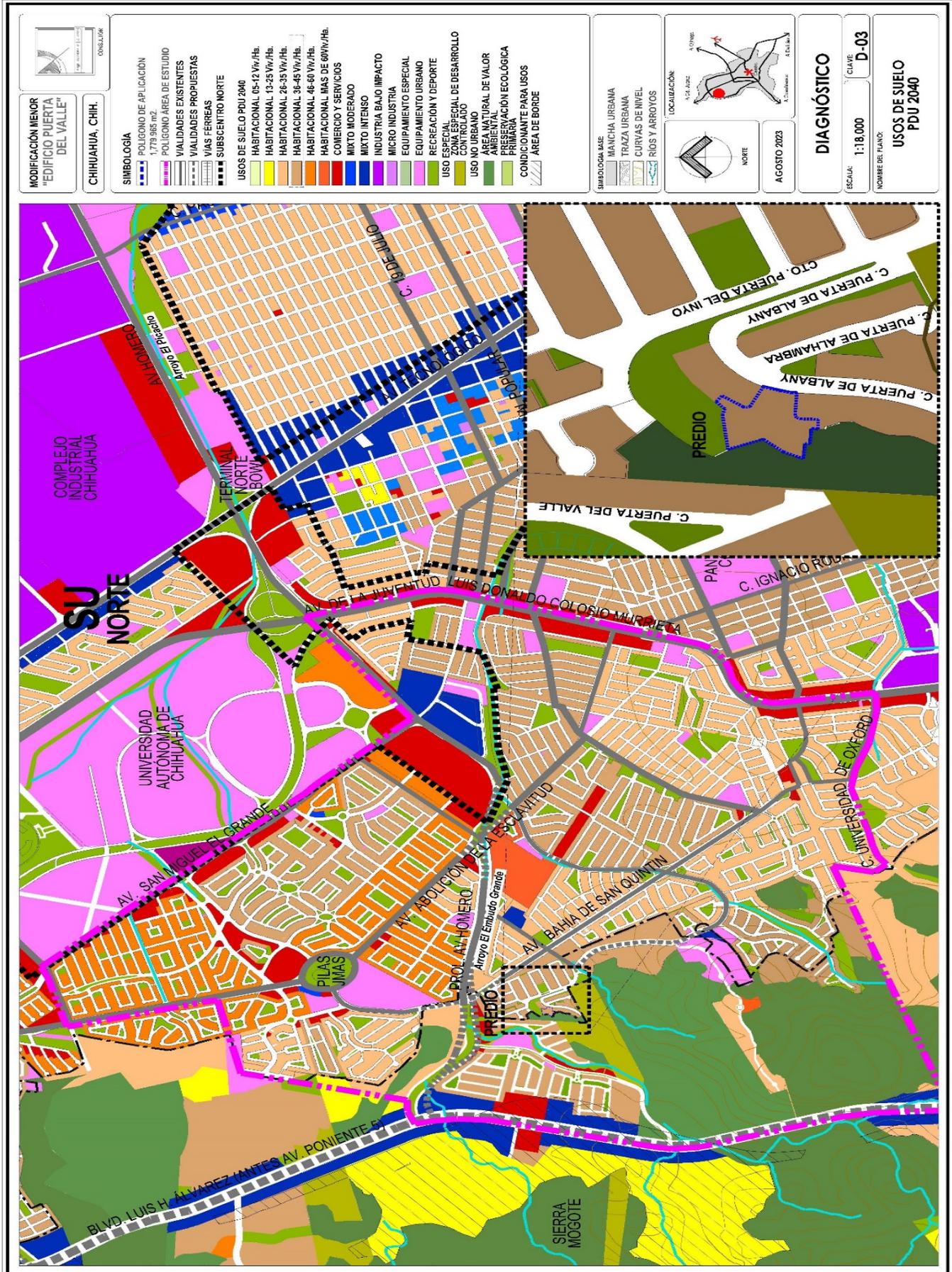
**SIMBOLOGÍA BASE**  
MANCHA URBANA  
TRAZA URBANA  
CURVAS DE NIVEL  
RIGOS Y ARROYOS



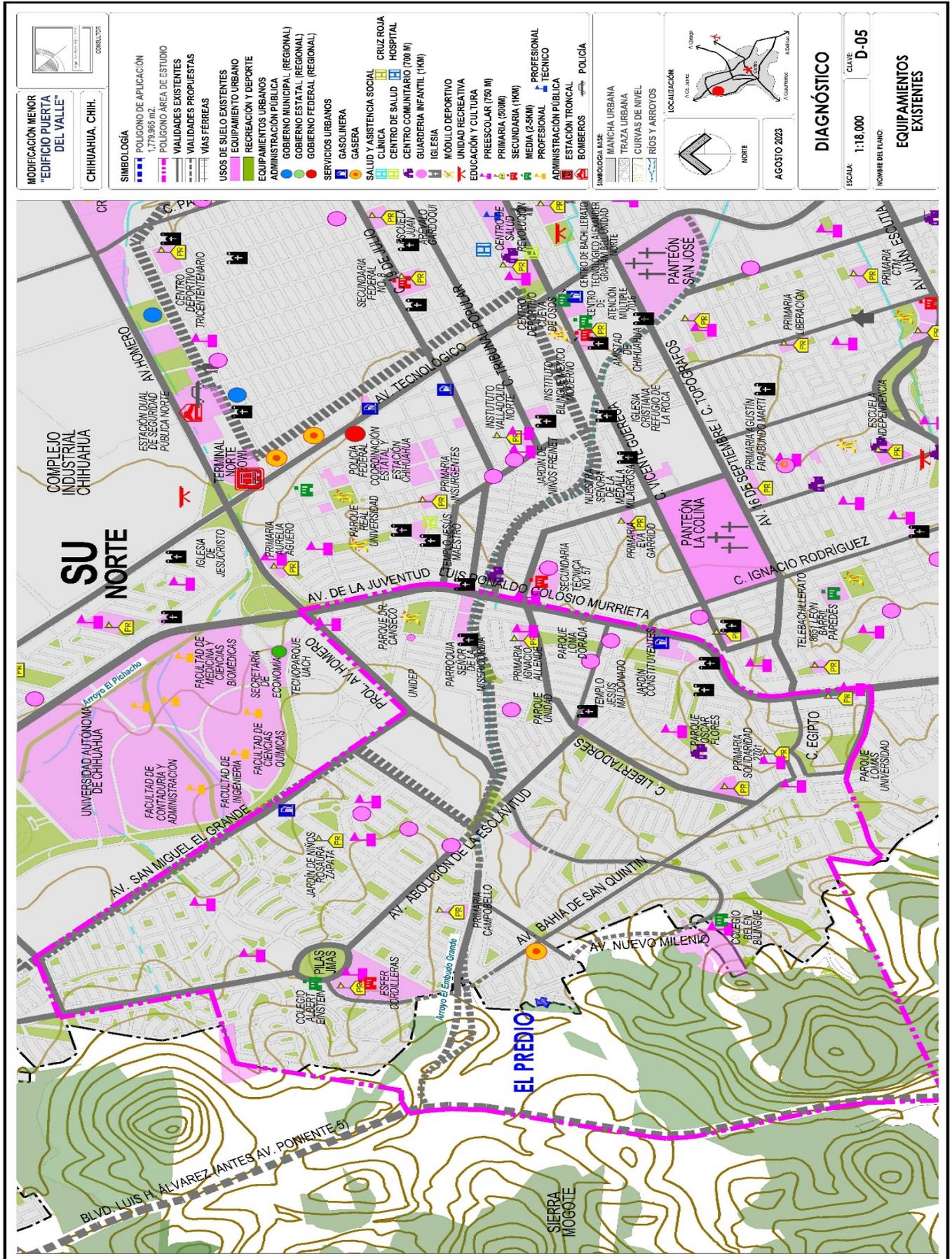
**LOCALIZACIÓN**  
C.O. VALLE  
ALBANY  
PUERTA DEL VALLE  
CHIHUAHUA

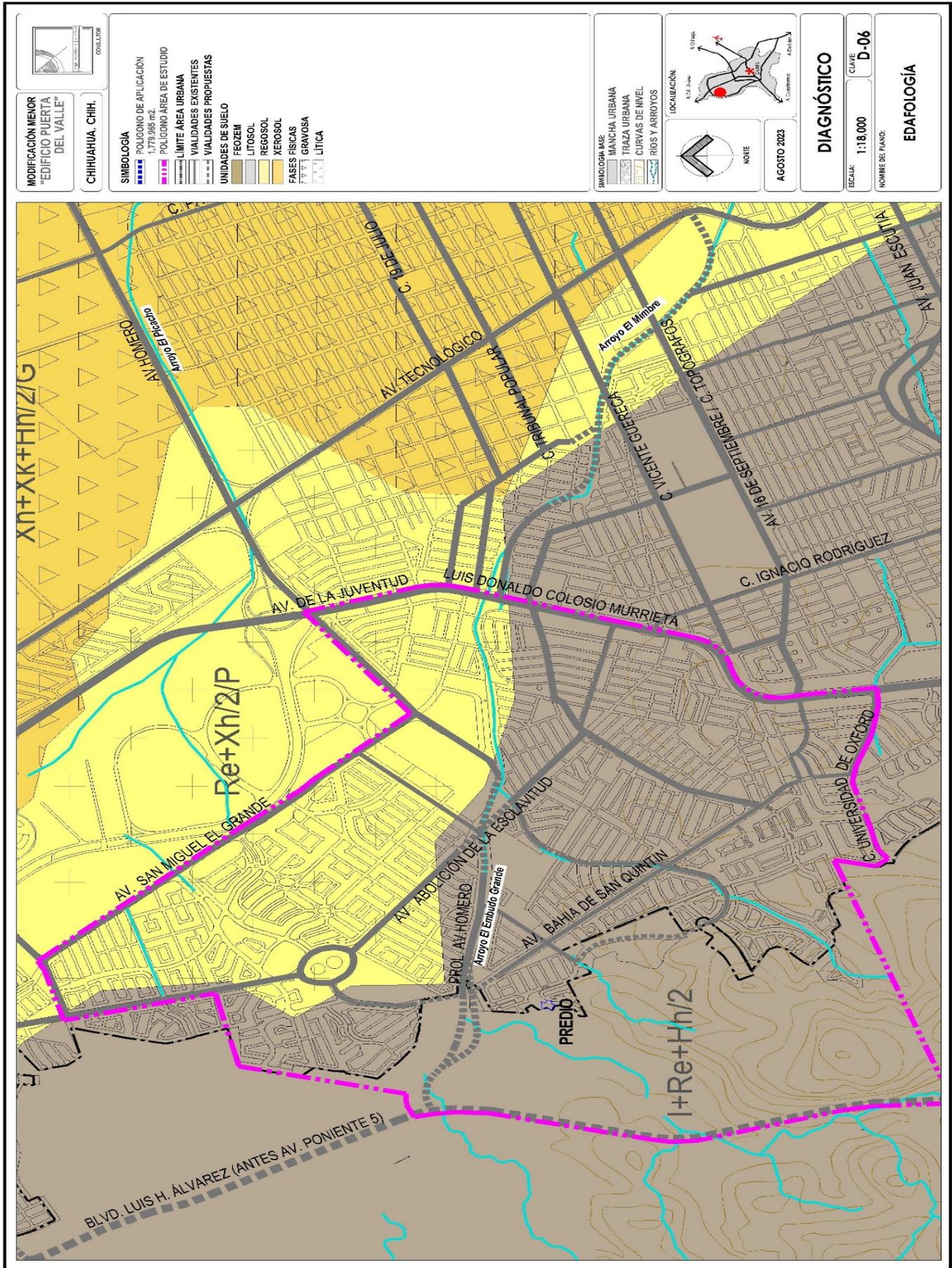
**DIAGNÓSTICO**  
ESCALA: 1:2,500  
CLAVE: D-02  
NOMBRE DEL PLANO: CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN				COORDENADAS	
ORDEN	ALMENO	DISTANCIA	Y	X	Y
95	S 42°25'7" W		95	3,174,475.29	3874,308
	CENTRO DE CURVA		19	3,174,465.19	3874,050
	R=20.85m	ΔC= 0.798 = 76.836	19	3,174,461.07	3874,627
	ΔP=15.389	19.949			
19	S 04°24'51" W	0.394	96	3,174,455.23	3874,078
96	N 89°24'09" W	15.593	94	3,174,456.19	3874,924.4
144	S 10°00'51" W		70	3,174,483.32	3873,890.20
	CENTRO DE CURVA		70	3,174,483.32	3873,890.20
	R=20.85m	ΔC= 0.798 = 77.111	70	3,174,483.32	3873,890.20
	ΔP=15.389	19.949			
149	S 04°24'51" W	4.020	14	3,174,489.45	3873,895.64
141	S 04°24'51" W	7.000	40	3,174,482.25	3873,388.44
146	N 89°24'09" W	6.728	138	3,174,482.53	3873,287.72
138	N 89°24'09" W	3.589	64	3,174,486.81	3873,389.00
98	N 89°24'09" W	11.411	76	3,174,487.62	3873,352.63
79	N 81°00'47" E	3.065	71	3,174,480.61	3873,272.64
77	N 89°24'09" W	0.000	77	3,174,481.40	3873,280.84
72	N 22°47'08" E	12.779	75	3,174,483.19	3873,394.62
73	N 38°22'27" E	15.188	74	3,174,475.11	3873,741.2
74	N 71°32'03" W	20.864	78	3,174,484.35	3873,666.62
76	N 89°24'09" W	25.611	78	3,174,488.12	3873,391.97
86	S 72°51'52" E	4.692	79	3,174,489.57	3873,996.96
79	N 46°14'21" E	7.330	45	3,174,522.14	3874,016.5
146	E 0°27'07" E	6.460	50	3,174,483.74	3874,052.62
156	S 76°49'54" W				
	CENTRO DE CURVA				
	R=20.85m	ΔC= 0.798 = 77.220			
	ΔP=15.389	19.949			
154	S 19°38'47" E		56	3,174,481.73	3873,990.03
	CENTRO DE CURVA		56	3,174,481.16	3874,002.23
	R=20.85m	ΔC= 0.798 = 77.220			
	ΔP=15.389	19.949			
156	S 05°08'57" E	19.169	52	3,174,470.29	3874,743.05
<b>SUPERFICIE = 1,779.965 m<sup>2</sup></b>					

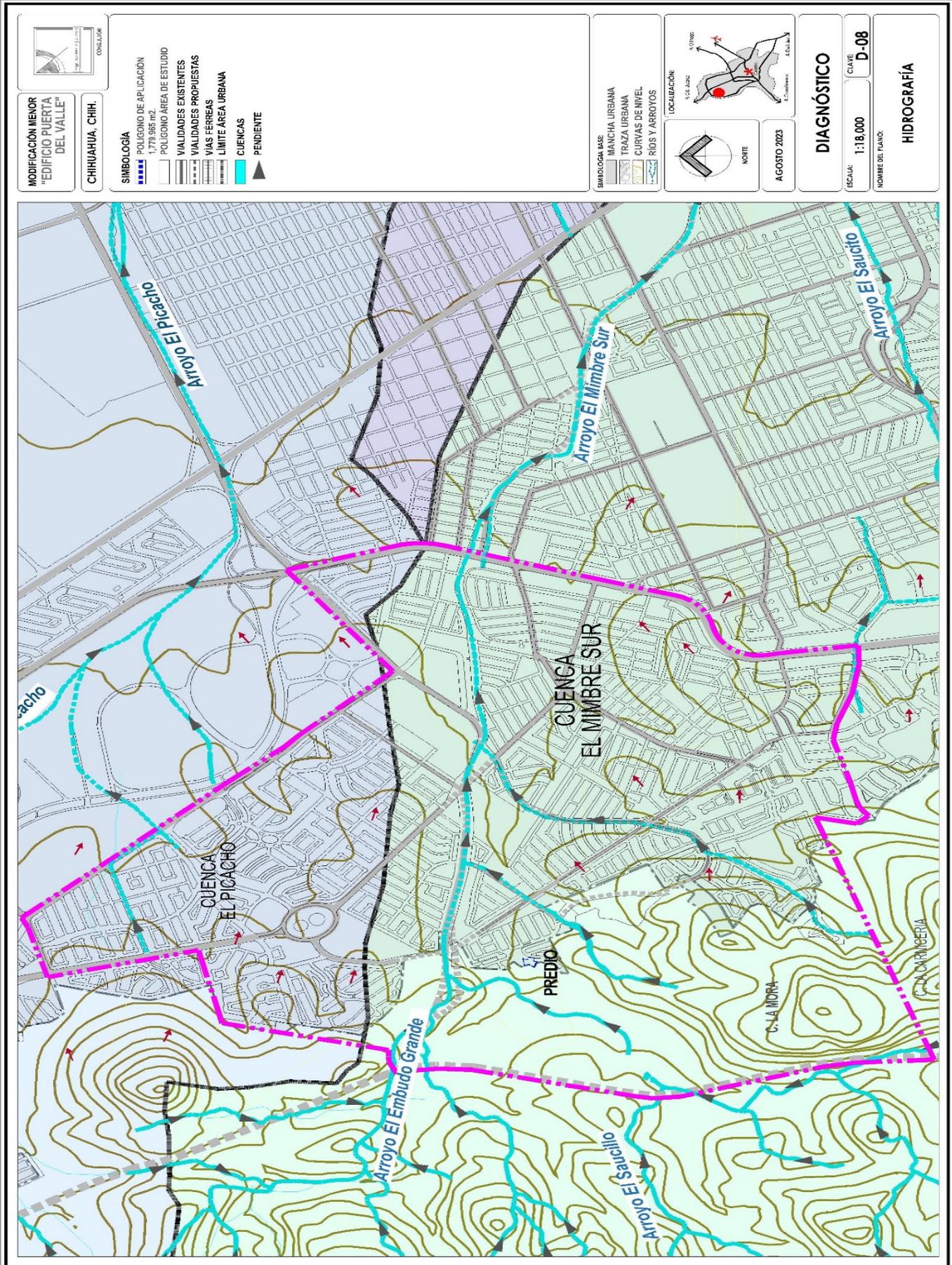




















## IX. BIBLIOGRAFÍA

---

### FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos  
Ley de Planeación  
Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano  
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

### ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua  
Código Municipal para el Estado de Chihuahua  
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua  
Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano  
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua  
Plan Estatal de Desarrollo 2022 - 2027

### MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua  
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024  
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.  
Censo General de Población y Vivienda 2020.  
Cartografía Digital de México

## XI. CREDITOS

---

GOBIERNO FEDERAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO  
LIC. BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS  
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN  
Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ  
Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA  
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA  
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE  
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN  
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO  
Director

---

RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:

ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN

D.R.U. 037

Celular. (614) 198-6674

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**