Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 10 de julio de 2024. **No. 55**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 062/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CITY CENTER BUSINESS PARK

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

A C U E R D O 062/2024

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 catorce de febrero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"City Center Business Park"**, en los predios identificados como 9 lotes de la fracción I de la subdivisión de la fusión de la fracción II, de la fracción 8, de la fracción V y fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 2 lotes de la fracción 2 resultantes de la fusión de tres predios fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3, con una superficie de **44,265.202** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de abril 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. 03/2024

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 14 de febrero del año 2024, dentro del punto número siete 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, de nueva cuenta otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos José Miguel Guízar Real, Salvador Beltrán Sáenz, en su carácter de representante legal de Proyectos Inmobiliarios Hermes, S.A. de C.V. y este mismo junto con el C. Alejandro Guízar Esparza en su carácter de representantes legales de Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "City Center Business Park", en los predios identificados como 9 lotes de la fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 zona 1, Polígono 1/3; 2 lotes de la fracción 2 resultantes de la fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13 Zona 1 Polígono 1/3, con superficie total de 44,265.202 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los C. José Miguel Guízar Real, Salvador Beltrán Sáenz en su carácter de representante legal de Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V., y este mismo junto con el C. Alejandro Guízar Esparza en su carácter de representantes legales de la persona moral Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "City Center Business Park", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como 9 lotes de la fracción I de la subdivisión de la fusión de la fracción II, de la fracción 8, de la fracción V y fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y fracción IV de la Parcela 13 zona 1, Polígono 1/3; 2 lotes de la fracción 2 resultantes de la fusión de tres predios fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13 Zona 1 Polígono 1/3, con una superficie de 44,265.202 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintiséis días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los **C. José Miguel Guízar Real, Salvador Beltrán Sáenz** en su carácter de representante legal de **Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V.**, y este mismo junto con el **C. Alejandro Guízar Esparza** en su carácter de representantes legales de la persona moral **Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"City Center Business Park"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como 9 lotes de la fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 zona 1, Polígono 1/3; 2 lotes de la fracción 2 resultantes de la fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13 Zona 1 Polígono 1/3, con una superficie de 44,265.202 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado** a **Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito de fecha de 24 de agosto de 2023, signado por los C. José Miguel Guízar Real, Salvador Beltrán Sáenz en su carácter de representante legal de Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V., y este mismo junto con el C. Alejandro Guízar Esparza en su carácter de representantes legales de la persona moral Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"City Center Business Park"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como 9 lotes de la fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 zona 1, Polígono 1/3; 2 lotes de la fracción 2 resultantes de la fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13 Zona 1 Polígono 1/3, con una superficie de 44,265.202 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado** a **Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de

Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

1. **Solicitud** de fecha 24 de agosto de 2023, signado por los C. José Miguel Guízar Real, Salvador Beltrán Sáenz en su carácter de representante legal de Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V., y este mismo junto con el C. Alejandro Guízar Esparza en su carácter de representantes legales de la persona moral Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de José Miguel Guízar Real;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Salvador Beltrán Sáenz;
4. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Alejandro Guízar Esparza;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 58** de fecha 17 de abril del año 2000, otorgada ante el Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron los señores Licenciados Salvador Beltrán Sáenz y Alfredo Penagos García con el objeto de constituir una sociedad anónima de capital variable, que se denominará Proyectos Inmobiliarios Hermes, S.A. de C.V., dicha sociedad será administrada por su Administrador Único designando como tal al Licenciado Salvador Beltrán Sáenz, quien cuenta con las facultades de poder amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,139** de fecha 05 de noviembre del año 2001, otorgada ante el Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron los señores Licenciados Salvador Beltrán Sáenz y Carlos Guízar Cortázar con el objeto de constituir una sociedad anónima de capital variable, que se denominará Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., dicha sociedad será administrada por un consejo de Administración designando como presidente al Licenciado Salvador Beltrán Sáenz y Secretario a Carlos Guízar Cortázar, quienes

cuentan con las facultades para que lo ejerciten conjunta o separadamente de poder amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;

7. **Copia certificada de la Escritura Publica número 31,151** de fecha 16 de octubre del 2018, ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Publico numero 8, para el Distrito Judicial Morelos, compareció el Ing. Alejandro Guízar Esparza, en su carácter de Delegado especial de Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., con el objeto de protocolizar el Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 8 de octubre del 2018, en la cual se hizo constar el otorgamiento a favor de los señores Salvador Beltrán Sáenz y Alejandro Guízar Esparza para que lo ejerciten conjunta o separadamente un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio;
8. **Copia certificada de la Escritura Publica número 13,471** de fecha 04 de junio del 2018, ante el Lic. Leobardo Meza Fourzan, Adscrito a la Notaria Publica numero 2, para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por separación temporal de su titular el Lic. Fernando Rodríguez García se hizo constar la constitución del régimen de propiedad en condominio comercial denominado "City Center Business Park", mediante declaración unilateral de voluntad que otorga Proyectos Inmobiliarios Hermes, S.A. de C.V., y Kokopelli Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., representadas por el señor Salvador Beltrán Sáenz con respecto al inmueble identificado como Fracción I, de la Fracción 2 de la fracción 8 de la fracción V y Fracción IV de la Parcela 13, zona 1 Polígono 1/3 con una superficie de 41,142.07 metros cuadrados que queda inscrito bajo el número 6 del Libro 6300 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, con folio real 1884750;
9. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,846** de fecha 27 de octubre del 2021, ante el Lic. Rosario Alejandra Meza Fourzan, Notaria Auxiliar de la Notaria Publica número 2, del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por separación temporal de su titular el Licenciado Fernando Rodríguez García se hizo constar la protocolización de un Dictamen de Fusión DJ 8268 de fecha 25 de agosto del 2021 a solicitud de Kokopelli Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., representado por el Lic. Salvador Beltrán Sáenz y por el señor Carlos Guízar Cortázar y Proyectos Inmobiliarios Hermes, S.A. de C.V., representada por el Lic. Salvador Beltrán Sáenz, mediante el cual se realizó una Fusión de tres pedios identificados el primero de ellos como la Fracción A de la Fracción II de la Subdivisión de la Fusión de las Fracciones I,II y III de 8,237.03 metros cuadrados y el segundo identificado como Fracción 2 con una superficie de 2,166.32 metros cuadrados y el tercero como Fracción III con superficie de 805.16 metros cuadrados se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 11,208.51 metros cuadrados, mismo

que obra inscrito bajo el número 63 del Libro 6943 de la Sección Primera con folio real 3018591 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

10. **Copia certificada de la Ratificación Notarial** de fecha 24 de marzo del año 2023, signada por el Lic. Fernando Rodríguez Pérez, Notario Auxiliar de la Notaria Publica numero 2 del Distrito Judicial Morelos, mediante la cual solicita al Registro Publico de la Propiedad que se rectifique la inscripción numero 63 del Libro 6943 de la Sección Primera, asentando que la superficie correcta del predio a que se hace referencia es de 11,195.54 metros cuadrados y no de 11,208.51 metros cuadrados que consta en el Dictamen de Fusión, así como la medidas y colindancias correctas según consta el oficio PUT 164/2022 de fecha 18 de julio del 2022;
11. **Copia certificada de la Escritura Pública número 2,373** de fecha 23 de abril del 2021, otorgada ante el Lic. Enrique Aguilar Aceves, Notario Público número 3 para el Distrito Judicial Benito Juárez, hizo constar un Contrato de Donación que celebra el señor Jorge Guízar Cortázar con su hijo el señor José Miguel Guízar Real, con respecto a un lote de terreno urbano que es la unidad de propiedad individual número 18 de la manzana 2 del condominio comercial "City Center Business Park" ubicado en la Av. Teófilo Borunda numero 11400 con una superficie de 1,692.57 metros cuadrados, con folio real 2043455 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
12. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-102083** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 16 de enero de 2023 con respecto al Lote 18 de la manzana 2 ubicado en Av. Teófilo Borunda Ortiz 1140;
13. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-379567** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de junio de 2023 con respecto al Lote 17 de la manzana 2 ubicado en Av. Teófilo Borunda Ortiz 1140;
14. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-379558** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de junio de 2023 con respecto al Lote 14 de la manzana 4 ubicado en Av. Teófilo Borunda Ortiz 1140;
15. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-379553** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de junio de 2023 con respecto al Lote 11 de la manzana 4 ubicado en Av. Teófilo Borunda Ortiz 1140;
16. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-379563** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de junio de 2023 con respecto al Lote 15 de la manzana 3 ubicado en Av. Teófilo Borunda Ortiz 1140;
17. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-379566** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de junio de 2023 con respecto al Lote 16 de la manzana 3 ubicado en Av. Teófilo Borunda Ortiz 1140;
18. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-379547** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de junio de 2023 con respecto al Lote 07 de la manzana 4 ubicado en Av. Teófilo Borunda Ortiz 1140;

19. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-379544** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de junio de 2023;
20. **Oficio DASDDU/396/2023** de fecha 06 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
21. **Oficio 459/2023** de fecha 19 de septiembre de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

- Condicionado a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.
- Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente.

22. **Oficio DASDDU/398/2023** de fecha 06 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;
23. **Oficio DDHE/1383/2023** de fecha 11 de septiembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos registrados en la zona;
24. **Oficio DASDDU/788/2023** de fecha 06 de octubre de 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;
25. **Oficio SJ/DRPA/1139/2023** de fecha 09 de octubre de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua y retirado el día 24 de octubre del año 2023;
26. **Copia del Acta de la Sesión número 48 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 18 de diciembre de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
27. **Oficio DASDDU/0044/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 29 de enero de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/0044/2024 de fecha 29 de enero de 2024, 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 CONDICICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 48 celebrada el día 18 de diciembre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "City Center Business Park", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como 9 lotes de la fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 zona 1, Polígono 1/3; 2 lotes de la fracción 2 resultantes de la fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13 Zona 1 Polígono 1/3, con una superficie de 44,265.202 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso, 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 C. José Miguel Guízar Real, Salvador Beltrán Sáenz en su carácter de representante legal de Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V., y este mismo junto con el C. Alejandro Guízar Esparza en su carácter de representantes legales de la persona moral Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "City Center Business Park", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como 9 lotes de la fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 zona 1, Polígono 1/3; 2 lotes de la fracción 2 resultantes de la fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13 Zona 1 Polígono 1/3, con una superficie de 44,265.202 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso.

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

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

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal Colonia Soto, a los 14 días del mes de febrero del año 2024.

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

Joceline Vega V.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS C. JOSÉ MIGUEL GUÍZAR REAL, SALVADOR BELTRÁN SAENZ EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES S.A. DE C.V., Y ESTE MISMO JUNTO CON EL C. ALEJANDRO GUÍZAR ESPARZA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTES LEGALES DE LA PERSONA MORAL KOKOPELLI DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "TORRE PRESA REJÓN", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO 9 LOTES DE LA FRACCIÓN I DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FUSIÓN DE LA FRACCIÓN II, DE LA FRACCIÓN 8, DE LA FRACCIÓN V Y FRACCIÓN IV DE LA PARCELA 13 ZONA 1, POLÍGONO 1/3; 1 LOTE DE LA FRACCIÓN I DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FUSIÓN DE LA FRACCIÓN II, DE LA FRACCIÓN 8, DE LA FRACCIÓN V Y FRACCIÓN IV DE LA PARCELA 13 ZONA 1, POLÍGONO 1/3; 2 LOTES DE LA FRACCIÓN 2 RESULTANTES DE LA FUSIÓN DE TRES PREDIOS FRACCIÓN A CON LA FRACCIÓN III Y LA FRACCIÓN 2 DE LA PARCELA 13 ZONA 1 POLÍGONO 1/3, CON UNA SUPERFICIE DE 44,265.202 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO A MIXTO INTENSO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/0044/2024

Chihuahua, Chih., 29 de enero de 2024

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 **José Miguel Guízar Real, Proyectos Inmobiliarios Hermes, S.A de C.V y Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V.,** en su carácter de **propietario de los predios identificados como 9 lotes de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 2 lotes de la Fracción 2 resultantes de la Fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13 Zona 1 Polígono 1/3,** con una superficie total de **44,365.202m2,**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"City Center Business Park"** 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 **Comercio y Servicios y Zona Especial de Desarrollo Controlado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Intenso.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/396/2023 de fecha 06 de septiembre de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"City Center Business Park"** 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. 459/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"City Center Business Park".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/398/2023 de fecha 06 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/1383/2023 de fecha 11 de septiembre 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/788/2023 de fecha 06 de octubre 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/1139/2023 de fecha 09 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 **"City Center Business Park"** fue presentado en la **Cuadragésima Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **18 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 un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente** el cambio de uso de suelo **Comercio y Servicios y Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a Mixto Intenso.**

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 y propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los representantes legales y propietario

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. Oficios No. DASDDU/396/2023 de fecha 06 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. 459/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/398/2023 de fecha 06 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/1383/2023 de fecha 11 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/788/2023 de fecha 06 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.
11. Oficio No. SJ/DRPA/1139/2023 de fecha 09 de octubre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Cuadragésima Octava Sesión Ordinaria del día 18 de diciembre del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "City Center Bussiness Park".

ATENTAMENTE

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

CITY CENTER
BUSINESS PARK

PRÓL. AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
EJIDO LABOR DE TERRAZAS

SUP. POLÍGONO APLICACIÓN 44,365.202 M2
SUP. TOTAL ESCRITURAS 52,337.610 M2

PROPIETARIOS:
PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES S.A DE C.V.,
KOKOPELLI DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V
Y JOSÉ MIGUEL GUIZAR REAL

RESPONSABLE: ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
DRU.037

JULIO 2023

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. 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.d. ESTRATEGIA DE ACCESIBILIDAD .....
6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA .....
VII. INSTRUMENTACIÓN .....
VIII. BIBLIOGRAFÍA .....
IX. CREDITOS .....

I. INTRODUCCIÓN

Éste documento de planeación urbana denominado Modificación Menor, pretende transformar el uso de suelo actual de un condominio comercial urbanizado, con la operación de algunas plazas comerciales y otros macrolotes sin desarrollar, el cual, establece dentro del PDU vigente como uso **Comercio y Servicios (CYS) y Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)** buscando la transformación a uso de suelo **Mixto Intenso M3** con la finalidad de que a la hora de urbanizar los macrolotes se pueda potencializar el suelo, creando una mixtura de giros dentro del condominio, siendo compatible con las vialidades, el contexto y sobre todo a la ciudad.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se sitúa a un costado del Subcentro Surponiente de la ciudad, siendo un sector que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, el cual, los últimos años se ha consolidado como una zona versátil, contando con predios comerciales, algunos equipamientos de cobertura regional y sobre todo diversidad de zonas habitacionales, entre otros usos. El polígono es caracterizado "por tener funciones predominantes de equipamiento regional de servicio público, lo que favorece el establecimiento de usos compatibles como vivienda, comercio, oficinas, recreación y servicios especializados, entre otros". Asimismo, éste Subcentro, es determinado con vocación de "turismo recreativo y educación" por lo que es de suma importancia para la zona, que se complemente con usos comerciales que presten servicio a la población asentada en la zona, así como visitantes.

Es importante mencionar que la zona surponiente de la ciudad, es un sector que se ha ido desarrollando los últimos años respecto a la traza urbana y sobre todo respecto a la habitabilidad, creando diversidad de usos de suelo, dotación de nueva infraestructura y construcción de importantes proyectos inmobiliarios, tanto públicos como privados.

Le predio consiste en una un condominio comercial, que agrupa 12 macrolotes (de un total de 18 macrolotes comerciales), además de áreas comunes conformando una **superficie del polígono de aplicación de 44,365.202 m2,** situado dentro de un polígono de las escrituras que contempla dos polígonos Fracción I y Fracción 2 de la Parcela 13, Zona 1, Polígono 1/3 dentro del Ejido Labor de Terrazas, con una superficie de 52,337.610 m2. El polígono se refiere a un predio en condominio ubicado en la **Av. Teófilo Borunda Ortiz**, **dentro del Ejido Labor de Terrazas**, actualmente se encuentra dentro del área urbanizable como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040, contando con excelente accesibilidad e infraestructura, propiedad de Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A De C.V., Kokopelli Desarrollo Inmobiliario, S.A. De C.V. y José Miguel Guizar Real.

Imagen 1. El predio, visto desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Google Earth, captura noviembre 2022.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este documento se encuentran las áreas de estudio 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.

Aunado a toda ésta información, se adoptan las definiciones de la nueva LAHOTDU, en su Artículo 77, el cual menciona que, toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

El polígono que nos ocupa se encuentra totalmente urbanizado, formando parte del Condominio Comercial City Center Business Park, donde el principal acceso a la plaza es mediante la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz; dicha plaza se encuentra lotificada y urbanizada, actualmente cuenta con macrolotes a desarrollar, una vialidad interna con 2 carriles por sentido, mobiliario urbano, accesos, entre otros elementos.

Es importante destacar que del polígono que consideran las escrituras, surge un polígono de aplicación de menor superficie, ya que no todos los macrolotes pretenden modificar de uso de suelo, cuantificando 12 macrolotes a intervenir de 18 que son en total; cada uno de los macrolotes cuenta con una vialidad interna de acceso, puntas de infraestructura, entre otros.

Imagen 2. Polígono de estudio y aplicación del condominio comercial City Center Business Park.

Por otra parte, el predio Condominio Comercial "City Center Business Park" contiene dos plazas comerciales denominadas "Plaza Summa" y "Plaza Dessin", ambas situadas al oriente del predio. Actualmente está en proceso de construcción la futura Plaza Interior 05, que de igual manera, contará con giro comercial.

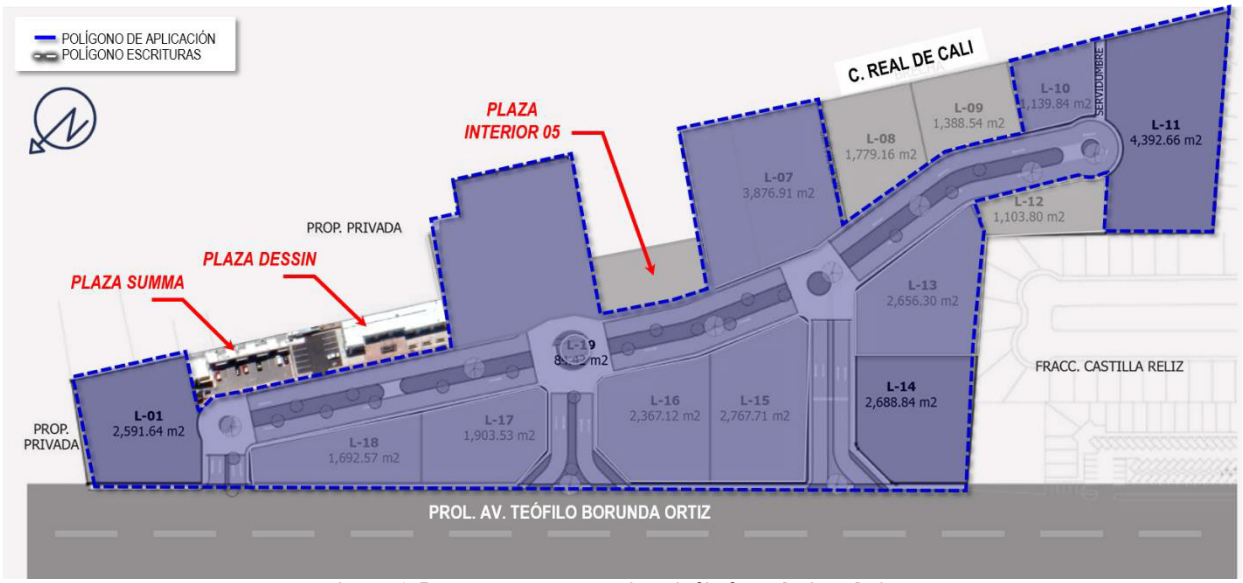


Imagen 3. Esquema anteproyecto en planta de City Center Business Park.

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

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 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 1°, 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, 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

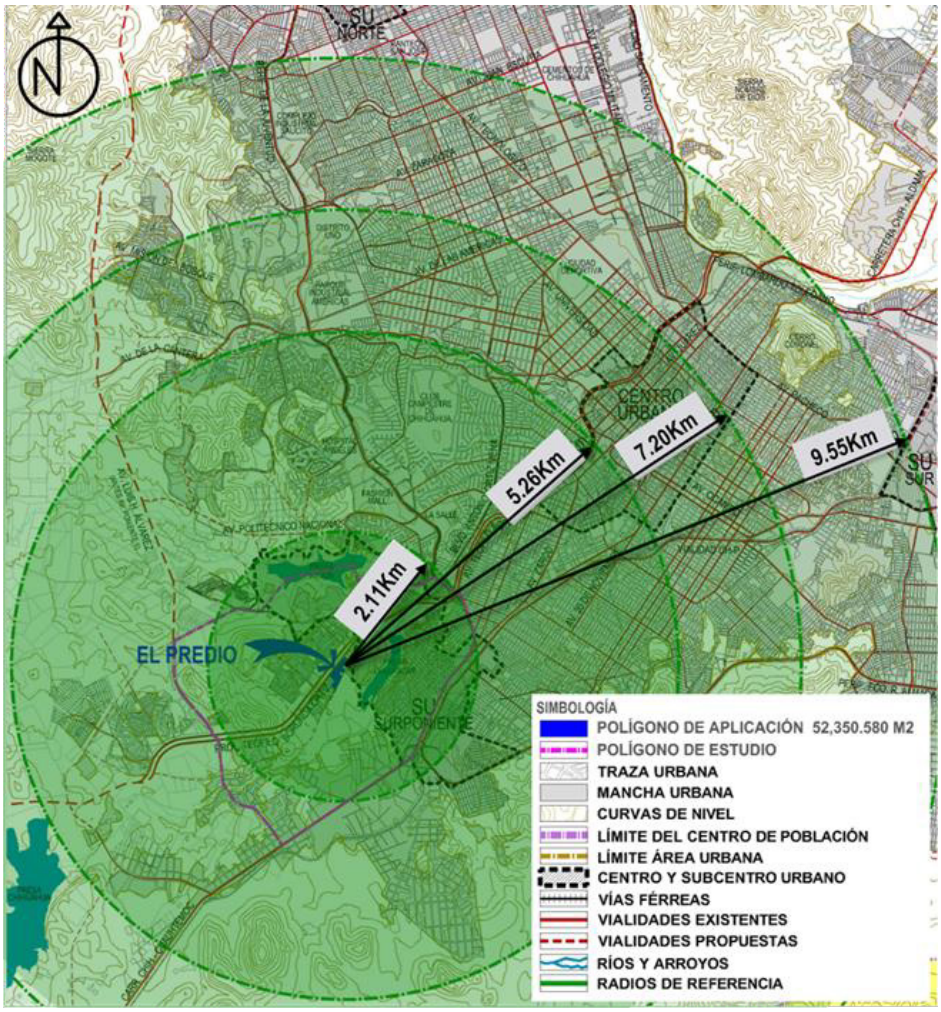
3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

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, se considera la zona de influencia que directamente ofrece la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz que es una vialidad que colinda con el predio que nos ocupa, geográficamente el polígono de estudio colinda con el Santuario del Padre Maldonado, la Universidad la Salle y las presas Chuvíscar y Rejón.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 12,928,125.4216 m2, delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al Norte se define por el límite de la Av. De las Tres Presas, la Presa El Rejón y la Av. Reliz,
- Al Este, el límite es la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Av. Silvestre Terrazas Enríquez,
- Al Sur, se define por la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc
- Al Oeste se define por la C. 138 y posteriormente la Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5).



Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono, tomando en cuenta los límites de las vialidades principales, límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, sobre todo los Ageb's.

Imagen 4. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza en la zona surponiente de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales y de equipamientos diversos, algunos de ellos de índole regional. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por una figura que comprende 12 macrolotes, que al igual que la vialidad interna y áreas comunes suman una superficie de 44,365.202 m2, quedando dentro del polígono de 52,337.610 m2 que dictamina las escrituras, situado dentro del Ejido Labor de Terrazas dentro de ésta ciudad, con acceso directo mediante la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Ver plano 01 y 02.

Imagen 5. El predio, vista satelital. Fuente: Imagen google earth, capturada noviembre 2022.

El área que nos ocupa, se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al norte colinda con propiedad privada donde se encuentra el salón de eventos infantiles "Eureka mundo de diversión"
- ✓ Al este colinda con algunos predios privados en algunos lindes, mientras que el resto corresponde a la vialidad terciaria C. Real de Cali/Lat. Río Chuvíscar,
- ✓ Al sur colinda con el desarrollo habitacional y comercial del mismo nombre "Castilla Reliz",
- ✓ Al oeste colinda con el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, vialidad que le da acceso al condominio comercial.

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. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al oriente de la ciudad cercano al aeropuerto de la ciudad de Chihuahua.

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 establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, **la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio,** la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.

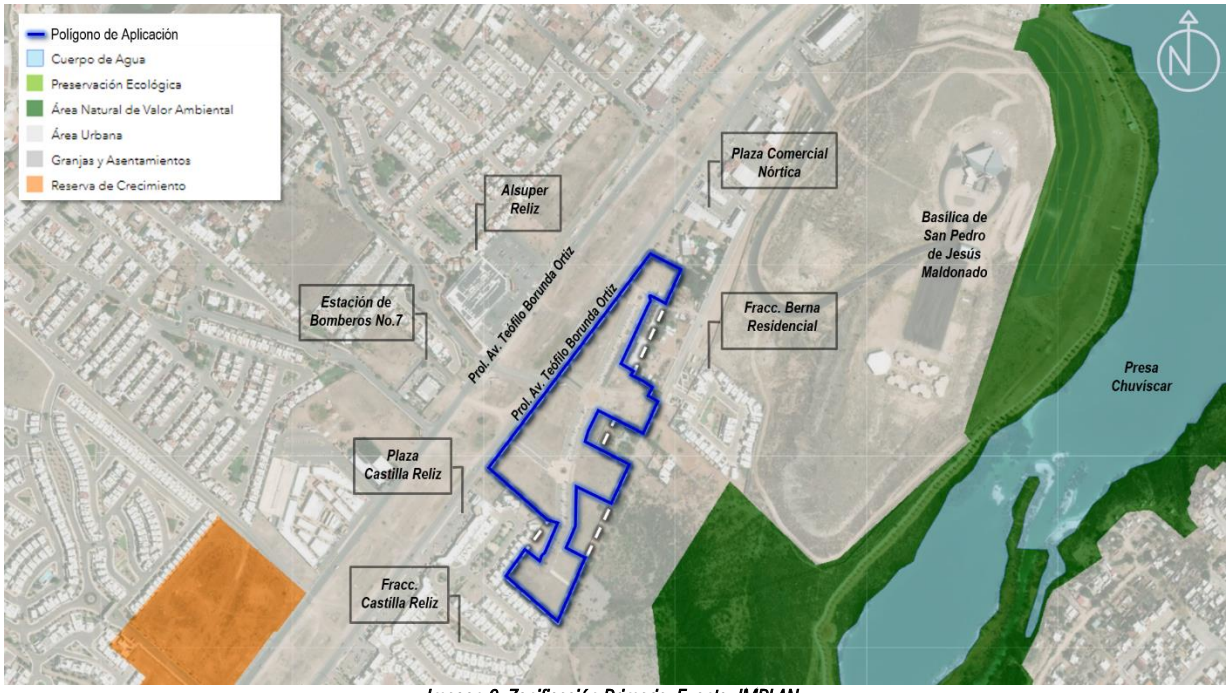


Imagen 6. Zonificación Primaria. Fuente: IMPLAN.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **Comercio y Servicios (CYS) y Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)** con acceso inmediato por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, dentro del Ejido Labor de Terrazas.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado e Intenso, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35, H-45 y en menor cantidad H-60 y H-60+ viv/ha. Es una zona donde se ubican dos de las tres pesas que existen dentro de la ciudad llamadas Rejón (al norte) y Chuvíscar (al oriente), asimismo, se detectan zonas con usos ecológicos como Preservación Ecológica (PE) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA). Ver plano 03.

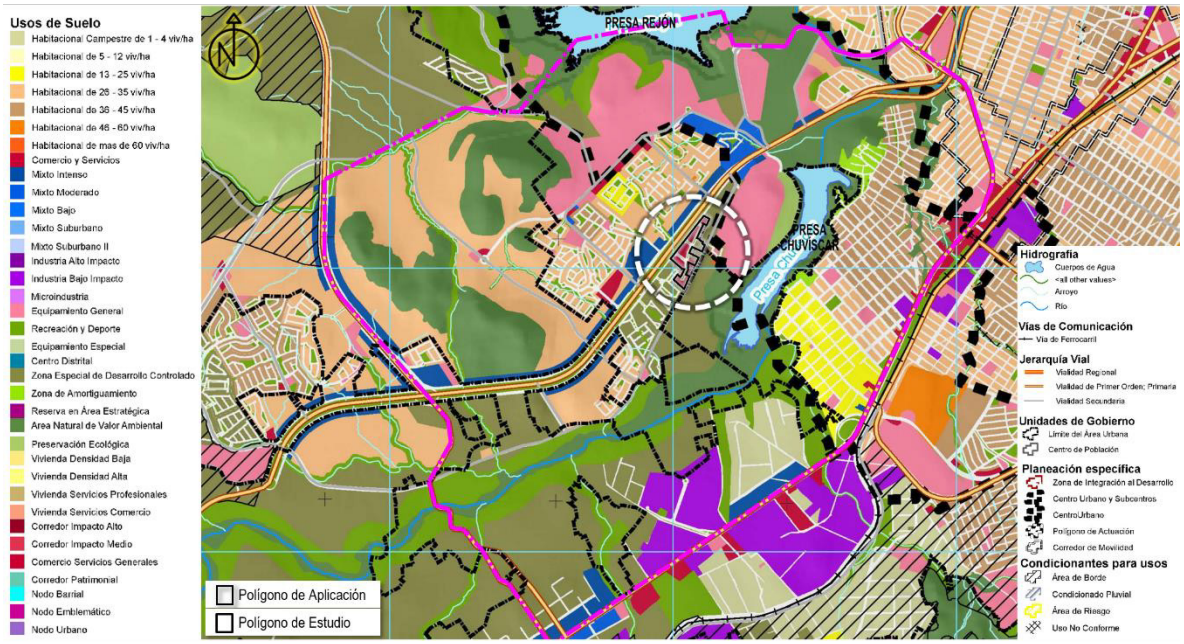


Imagen 7. El predio definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Imagen 8. El predio y sus usos de suelo. Fuente: IMPLAN.

Comercio y Servicios (CS). Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente sobre las vialidades e incluirán y preferentemente habrán de establecerse en grupos complementarios; en corredores estratégicos no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	SP	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.75	4	30%	SR	SR	40	VER NOTA 1

Imagen 9. Normatividad de uso de suelo actual Comercio y Servicios. Fuente PDU 2040.

Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC). Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y un Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano.

Ésta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación de suelo.

- Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona denominada ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacío" el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realzando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio amiente.
- ZEDEC promueve incrementar la utilización del suelo con menor ocupación del mismo para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente (COS, CUS).
- La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.
- El Plan Maestro de Urbanización deberá desarrollar un proyecto de manejo pluvial, incluyendo obras para su regulación, capacidad e infiltración, así como un análisis hidrológico que asegure que no existan inundaciones por efecto de lluvias.
- El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter tipo medio ambiental.
- El proyecto de construcción deberá de garantizar mayor superficie de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística.
- Los elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.
- Topográficamente, podrán ser urbanizables las superficies con pendientes hasta del 30% bajo un tratamiento paisajístico de los taludes, sin alterar el estado natural del mismo y conservando la imagen urbana.
- El tratamiento paisajístico deberá utilizar vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	ZEDEC	1	120.00	0.5	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones X vivienda
		2	300.00	0.5	SP	60%	SP	SP	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	SP	40	VER NOTA 1
NOTAS										
1	Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente									
2	Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2									

Imagen 10. Normatividad de uso de suelo ZEDEC. Fuente PDU 2040.

ESTRUCTURA VIAL

El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad de primer orden denominada Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz misma que atraviesa toda la ciudad en sentido poniente a oriente y viceversa, contando con una sección variable de 33.00 a 100.00 m, contando con 3 carriles por sentido, continuando desde la Av. De la Juventud Luis Donaldo Coloso Murrieta hasta la Av. Monte Verde, dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos sentidos, ver plano 05, 06 y 06.1.

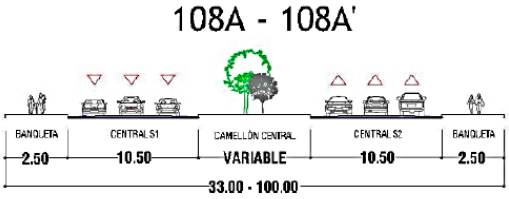


Imagen 11. Sección actual Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, según el PDU 2040.

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que el predio colinda a espaldas con la vialidad terciaria C. Real de Cali/Lat. Río Chuvíscar, que cuenta con una sección actual de 14.00 m de ancho, con un carril por sentido. Se determina según el PDU vigente que la vialidad se transforme en una calle con 2 carriles por sentido, con una sección de 23.50 m de ancho.

Imagen 12. Sección actual C. Real de Cali/ Lat. Río Chuvíscar, según el PDU 2040.

A continuación, se muestran la estructura así como las secciones viales, que dan acceso al predio:

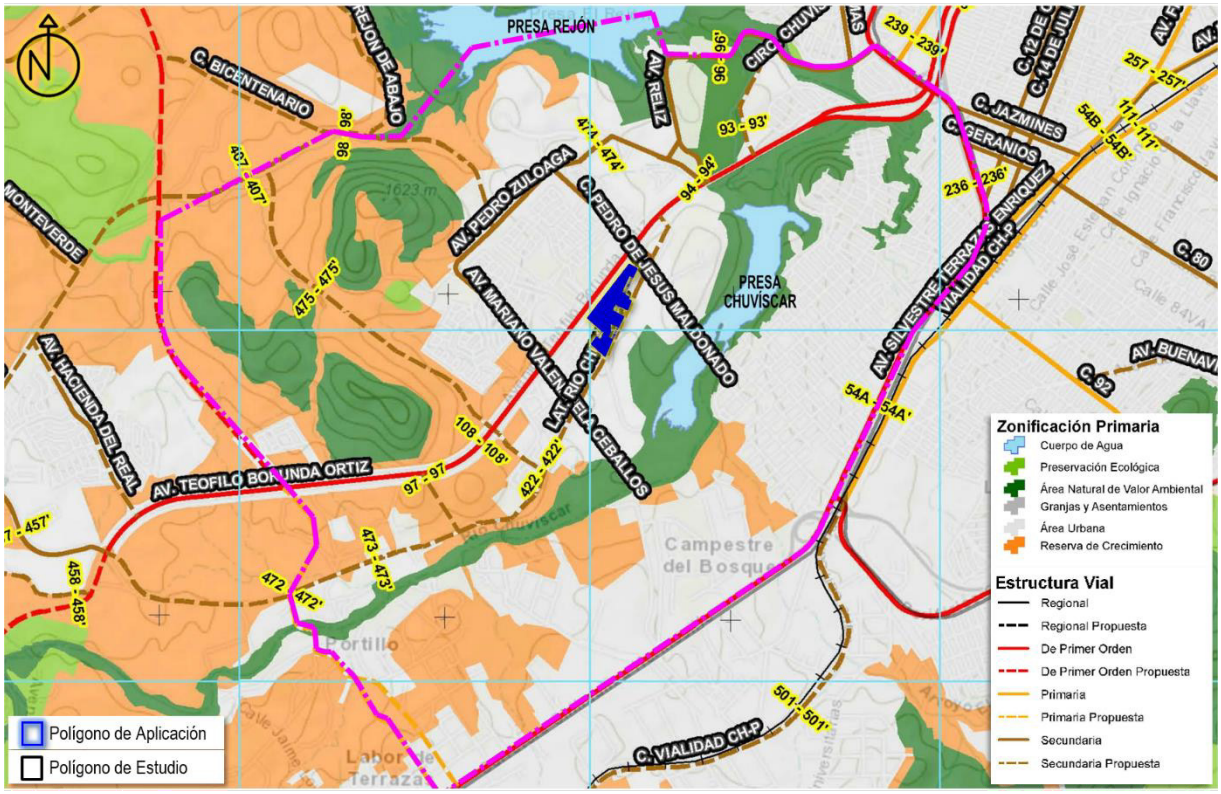


Imagen 13. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

IV. DIAGNÓSTICO

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

Dentro de 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.

ÁMBITO REGIONAL

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.

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.

Respecto a 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 de edad.

Imagen 14. Datos de población, Inegi 2020. Fuente: Implan.

ÁMBITO URBANO

En el ámbito urbano que aplica 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 surponiente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y algunas torres que contienen departamentos o en otros de los casos, con oficinas y comercios, además de usos mixtos, equipamientos, comercios y servicios que, contando con buena 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.

Es importante mencionar que, en la ciudad de Chihuahua se continúan 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. Sin embargo, como la zona es de reciente creación, se ha expandido la mancha urbana considerando pare de las carencias que actualmente padece la ciudad.

El sector aparte de contener vivienda, prevalece el sector comercial, donde se contabilizan a nivel ciudad 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 a 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 o 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 101 a 200 Unidades Económicas, concentradas, sobre todo en el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz y en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

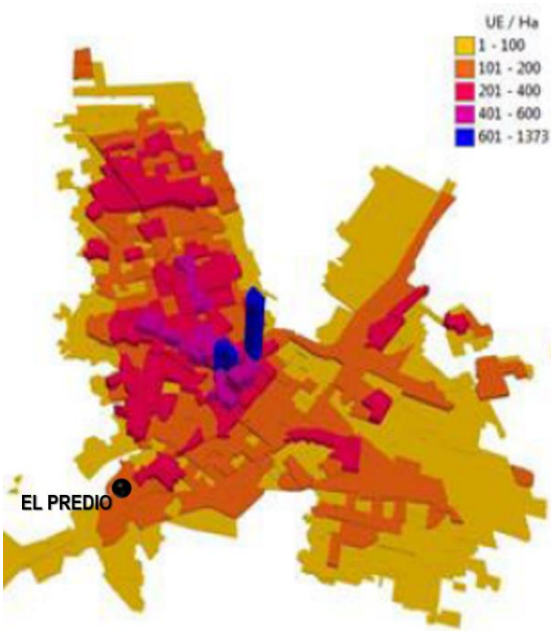


Imagen 15. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

La zona por encontrarse cercano a la zona surponiente de la ciudad y sobre todo cercano a vialidades de gran importancia para la ciudad, la zona según el PDU vigente, se encuentra dentro de una franja denominada corredor urbano, que envuelve el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, corredor importante que en estos últimos años se ha consolidado con el asentamiento de fraccionamientos, desarrollos comerciales, zonas recreativas, deportivas y equipamientos de cobertura regional.

Según la estructura urbana, el predio se ubica a 5,260 m del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 334 m de distancia del predio.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a uno de los corredores importantes de la ciudad, destacando la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, donde la vocación del corredor, se ha generado en torno al gran número comercios, equipamientos y el acceso a fraccionamientos o colonias. Asimismo, la zona surponiente es la que ha sido objeto de grandes planes parciales, modificaciones y desarrollo de infraestructura. Algunos para la promoción, planeación e instrumentación de programas de vivienda; otros para cambio de uso de suelo, comercial, equipamiento, mixto, entre otros (debido a la sobre oferta que se ha generado).

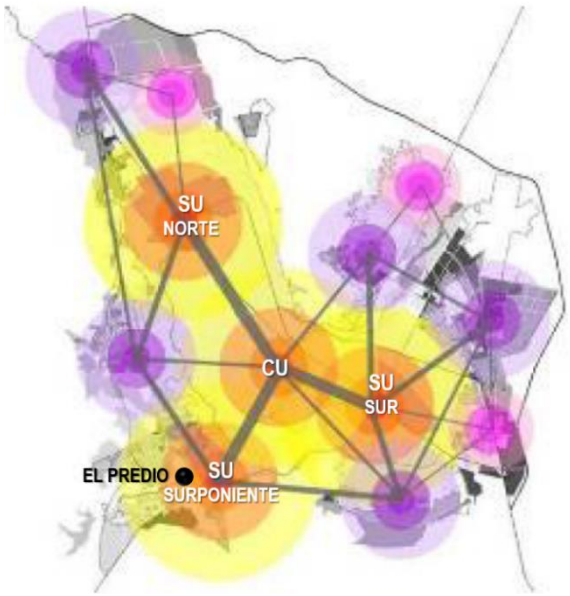


Imagen 16. Estructura Urbana y el predio. Fuente: IMPLAN.

Dentro del desarrollo urbano "modernizador" al poniente de la ciudad destaca la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, así como, en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, podemos mencionar que detrás de estas tendencias de crecimiento urbano se encuentran algunos factores que las impulsan: el suministro de agua, la propiedad del suelo y su urbanización, la influencia de proyectos detonadores tales como parques industriales o universidades, así como nuevas vialidades primarias, principalmente. Otro de los corredores importantes de la ciudad, es la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc ubicado al sur del predio

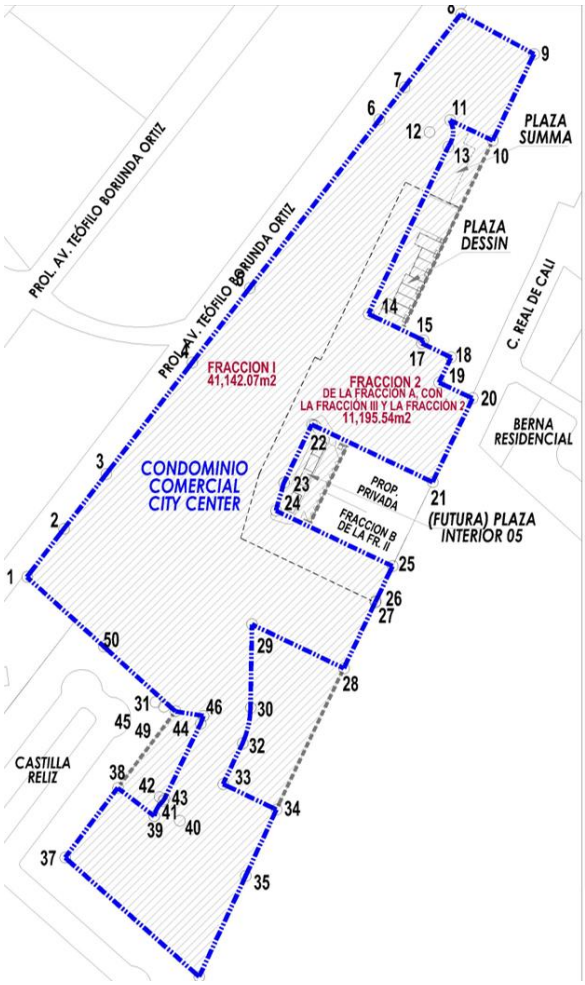
Dentro de la zona de estudio encontramos diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H-12, H-25, H-35, H-45 H-60, y H-60+ viv/ha, así como Mixto, Comercio-Servicio, Recreación-Deporte, Preservación Ecológico y Área Natural de Valor Ambiental

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El polígono. de aplicación al que se refiere éste estudio cuenta con una superficie total de 44,365.202 m2, que considera 12 macrolotes, vialidades y áreas comunes, ubicada sobre la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz ubicada dentro del Ejido Labor de Terrazas, donde 11 macrolotes son propiedad de Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V. y Kokopelli Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., por último, 1 macrolote el propietario es de José Miguel Guizar Real.

Es importante mencionar que el polígono de aplicación, se encuentra dentro del polígono de escrituras que cuenta con una superficie total de 52,337.610 m2, conformado por dos figuras Fracción I y Fracción 2 de la Parcela 13, Zona 1, Polígono 1/3; éste polígono es una zona designada como condominio comercial denominado "City Center Business Park", el cual, cuenta con 18 macrolotes de distintos propietarios, vialidades, áreas comunes, entre otros.

Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano 02



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	Y	X
1-2	N 37°38'04" E	32.71	1	3,164,056.98	389,985.41
2-3	N 37°38'04" E	37.22	2	3,164,082.88	390,005.38
3-4	N 37°38'04" E	75.89	3	3,164,112.35	390,028.10
4-5	N 37°38'04" E	50.51	4	3,164,172.45	390,074.45
5-6	N 37°38'04" E	114.36	5	3,164,212.46	390,105.29
6-7	N 37°38'04" E	22.10	6	3,164,303.02	390,175.12
7-8	N 37°38'04" E	49.63	7	3,164,320.52	390,188.62
8-9	S 61°22'37" E	44.87	8	3,164,359.83	390,218.92
9-10	S 25°31'14" W	51.58	9	3,164,338.34	390,258.31
10-11	N 64°31'17" W	25.48	10	3,164,291.79	390,236.08
11-13	S 03°36'29" W	14.34	11	3,164,302.75	390,213.08
	CENTRO DE CURVA		12	3,164,296.26	390,201.98
	DELTA=67°50'19" LONG. CURVA=15.21 RADIO=12.85 SUB.TAN.=8.64				
13-14	S 25°33'39" W	99.64	13	3,164,288.44	390,212.17
14-15	S 64°26'11" E	32.77	14	3,164,198.55	390,169.18
15-17	S 28°09'36" W	1.93	15	3,164,184.41	390,198.75
17-18	S 64°13'18" E	17.59	17	3,164,182.71	390,197.84
18-19	S 25°28'18" W	15.00	18	3,164,175.06	390,213.68
19-20	S 65°00'27" E	19.88	19	3,164,161.52	390,207.23
20-21	S 25°31'44" W	49.96	20	3,164,153.12	390,225.25
21-22	N 64°30'24" W	72.01	21	3,164,108.04	390,203.72
22-23	S 25°31'16" W	34.79	22	3,164,139.03	390,138.72
23-24	S 16°03'59" W	15.61	23	3,164,107.63	390,123.73
24-25	S 64°33'28" E	69.46	24	3,164,092.63	390,119.41
25-26	S 25°26'32" W	20.91	25	3,164,062.79	390,182.13
26-27	S 24°36'54" W	0.70	26	3,164,043.91	390,173.15
27-28	S 25°31'25" W	39.25	27	3,164,043.28	390,172.86
28-29	N 64°28'44" W	54.77	28	3,164,007.86	390,155.94
29-30	S 00°58'20" W	44.72	29	3,164,031.45	390,106.52
30-32	S 12°41'59" W	19.74	30	3,163,986.74	390,105.76
	CENTRO DE CURVA		31	3,163,987.15	390,059.04
	DELTA=24°23'2" LONG. CURVA=19.89 RADIO=46.73 SUB.TAN.=10.10				
32-33	S 25°31'14" W	24.31	32	3,163,967.49	390,101.42
33-34	S 64°28'44" E	31.84	33	3,163,945.54	390,090.95
34-35	S 24°49'40" W	39.39	34	3,163,931.83	390,119.68
35-36	S 24°49'40" W	59.65	35	3,163,896.08	390,103.14
36-37	N 48°24'02" W	96.44	36	3,163,841.94	390,078.10
37-38	N 37°02'56" E	47.00	37	3,163,905.97	390,005.98
38-39	S 52°21'56" E	24.82	38	3,163,943.48	390,034.29
39-41	N 29°50'53" E	9.28	39	3,163,928.32	390,053.95
	CENTRO DE CURVA		40	3,163,925.84	390,067.59
	DELTA=39°5'14" LONG. CURVA=9.46 RADIO=13.86 SUB.TAN.=4.92				
41-43	N 37°30'28" E	1.33	41	3,163,936.37	390,058.57
	CENTRO DE CURVA		42	3,163,938.55	390,056.81
	DELTA=27°21'44" LONG. CURVA=1.34 RADIO=2.80 SUB.TAN.=0.68				
43-44	N 25°36'23" E	45.13	43	3,163,937.42	390,059.38
44-46	N 20°31'54" E	4.35	44	3,163,978.12	390,078.88
	CENTRO DE CURVA		45	3,163,989.55	390,054.56
	DELTA=09°16'32" LONG. CURVA=4.35 RADIO=26.88 SUB.TAN.=2.18				
46-49	N 80°36'50" W	15.22	46	3,163,982.19	390,080.41
49-50	N 47°53'04" W	52.05	49	3,163,964.67	390,065.39
50-1	N 47°53'04" W	55.77	50	3,164,019.58	390,026.78

SUPERFICIE=44,365.202 m2

Imagen 17. Plano Catastral y cuadro catastral.

El polígono de escrituras cuenta con una superficie total de 52,337.610 m2, comprendiendo dos polígonos, descritos a continuación:

#	POLÍGONO	SUPERFICIE	PROPIETARIO	DOC. LEGAL
1	**Fracción I** de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13, Zona 1, Polígono 1/3	41,142.070 m2 *Nota 1	Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V. por el Lic. Salvador Beltrán Sáenz y Kokopelli Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V. representada por el C. Alejandro Guizar Esparza	Escritura 11,011. Vol. 482 08 mayo 2017 Notaría No. 2 a cargo del Lic. Fernando Rodríguez García
2	**Fracción 2** resultante de la Fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13, Zona 1, Polígono 1/3	11,195.540 m2 *Nota 2	Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V. por el Lic. Salvador Beltrán Sáenz y Kokopelli Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V. representada por el C. Alejandro Guizar Esparza	Protocolización dictamen de fusión Escritura 21,846. Vol. 953 27 octubre 2021. Notaría No. 2 a cargo del Lic. Fernando Rodríguez García
	TOTAL POLÍGONO ESCRITURAS	52,337.610 m2		

Tabla 1. Polígono de Escrituras. Fracción I y Fracción 2, con sus cuadros de construcción.

***Nota 1.** El polígono No. 1 con una superficie de 41,142.07 de ellos corresponde a un condominio denominado City Center Business Park mediante una Constitución del Régimen de Propiedad de Condominio Comercial asentada en la Escritura 13,461, Volumen 601, celebrada el día 04 de junio del 2018 ante la Notaría Pública No. 2.
***Nota 2.** En la Protocolización Dictamen de Fusión con número de Escritura 21,846, Volumen 953 del día 27 octubre 2021, emitida por la Notaría No. 2 a cargo del Lic. Fernando Rodríguez García, donde se destaca la fusión con superficie de 11,208.51 m2; **se genera la protocolización de medidas correctas, derivadas del dictamen de medidas y colindancias, modificando la superficie a 11,195.54 m2, mediante la ratificación notarial del día 24 de marzo del año 2023, ante la Notaría No. 26 ante la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero.**

MACROLOTES

Dentro de ésta constitución surgen 18 unidades de propiedad individual denominados macrolotes, sin embargo, el estudio que nos aplica, busca transformar 12 macrolotes sumando una superficie de 30,289.540 m2, desglosados a continuación:

Fracción I de la subdivisión de la fusión de Fracción II, de Fracción 8, de Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13, Z-1, P-1/3

Dentro de la Fracción I surgen 10 Macrolotes dentro del estudio que nos ocupa sumando una superficie total de 24,605.91 m2, pero de distintos propietarios.

A. **PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES S.A. DE C.V.** por el Lic. Salvador Beltrán Sáenz y **KOKOPELLI DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. DE C.V**. representada por el C. Alejandro Guizar Esparza, el cual, contienen **9 macrolotes sumando una superficie total de 22,912.94 m2**, donde destaca la **Manzana 1** con los lotes **01, 07, 10, 11, 13, 14**, de la **Manzana 2** los lotes **15 y 16** y de la **Manzana 3** el **Lote 17**.

PARCELA 13. FRACCIÓN I						
MANZANA	LOTE	PROPIETARIO	USO DE SUELO ACTUAL	CLAVE CATASTRAL	ÁREA PRIVATIVA m2	SUPERFICIE URBANIZABLE TOTAL m2
M1	L-01	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-241-001	2,588.61	15,874.58
	L-07	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-007	2,408.33	
	L-10	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-010	1,139.84	
	L-11	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-011	4,392.66	
	L-13	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-013	2,656.30	
	L-14	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-014	2,688.84	
M2	L-15	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-243-015	2,767.71	5,134.83
	L-16	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-243-016	2,367.12	
M3	L-17	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-242-017	1,903.53	1,903.53
						22,912.94

Tabla 2. Macrolotes Comerciales situados dentro del Condominio Comercial City Center Business Park.

B. El otro predio comercial se encuentra asentado en la escritura No. 2,363, volumen 59, celebrada el día 23 de abril del 2021 dentro de la Notaría Pública No. 3 a cargo del Lic. Enrique Aguilar Aceves en la Cd. De Cuauhtémoc, Chihuahua, el cual, se celebró un contrato de donación que celebró el Sr. Jorge Guizar Cortazar hacia su hijo **JOSÉ MIGUEL GUIZAR REAL**, sumando al estudio **1 Macrolote** designado como **Lote 18 de la Manzana 3 con una superficie de 1,692.57 m2**.

PARCELA 13. FRACCIÓN I						
MANZANA	LOTE	PROPIETARIO	USO DE SUELO ACTUAL	CLAVE CATASTRAL	ÁREA PRIVATIVA m2	SUPERFICIE URBANIZABLE TOTAL m2
M3	L-18	José Miguel Guízar Real	Comercio y Servicios	159-242-018	1,692.57	1,692.57

Tabla 3. Macrolote Comercial situados dentro del Condominio Comercial City Center Business Park.

Fracción 2 resultante de la Fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13, Z-1, P-1/3

Dentro de la Fracción 2 surgen 2 Macrolotes con una superficie total de 5,684.03 m2, actualmente el predio es fragmentado por la afectación vial de la C. City Center, además de que actualmente se encuentra en construcción una plaza comercial, por lo que

la resultante de la parcela se cuantifica en 2 Macrolotes, designados como Lote 04 y 06 dentro de la Manzana 1, propiedad de propiedad de PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES S.A. DE C.V. por el Lic. Salvador Beltrán Sáenz y KOKOPELLI DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. DE C.V. representada por el C. Alejandro Guizar Esparza.

PARCELA 13. FRACCIÓN 2						
MANZANA	LOTE	PROPIETARIO	USO DE SUELO ACTUAL	CLAVE CATASTRAL	ÁREA PRIVATIVA m2	SUPERFICIE URBANIZABLE TOTAL m2
M1	L-04	Kokopelli / Hermes	ZEDEC	705-001-013	4,225.00	5,684.03
	L-06	Kokopelli / Hermes	ZEDEC	705-001-013	1,459.03	

Tabla 4. Predio que conforma parte del polígono de aplicación.

Por lo tanto, el polígono de aplicación considera 12 macrolotes anteriormente descritos, sumando una superficie urbanizable de 30,289.540 m2 motivo por el cual, surge éste estudio, visualizados a continuación:

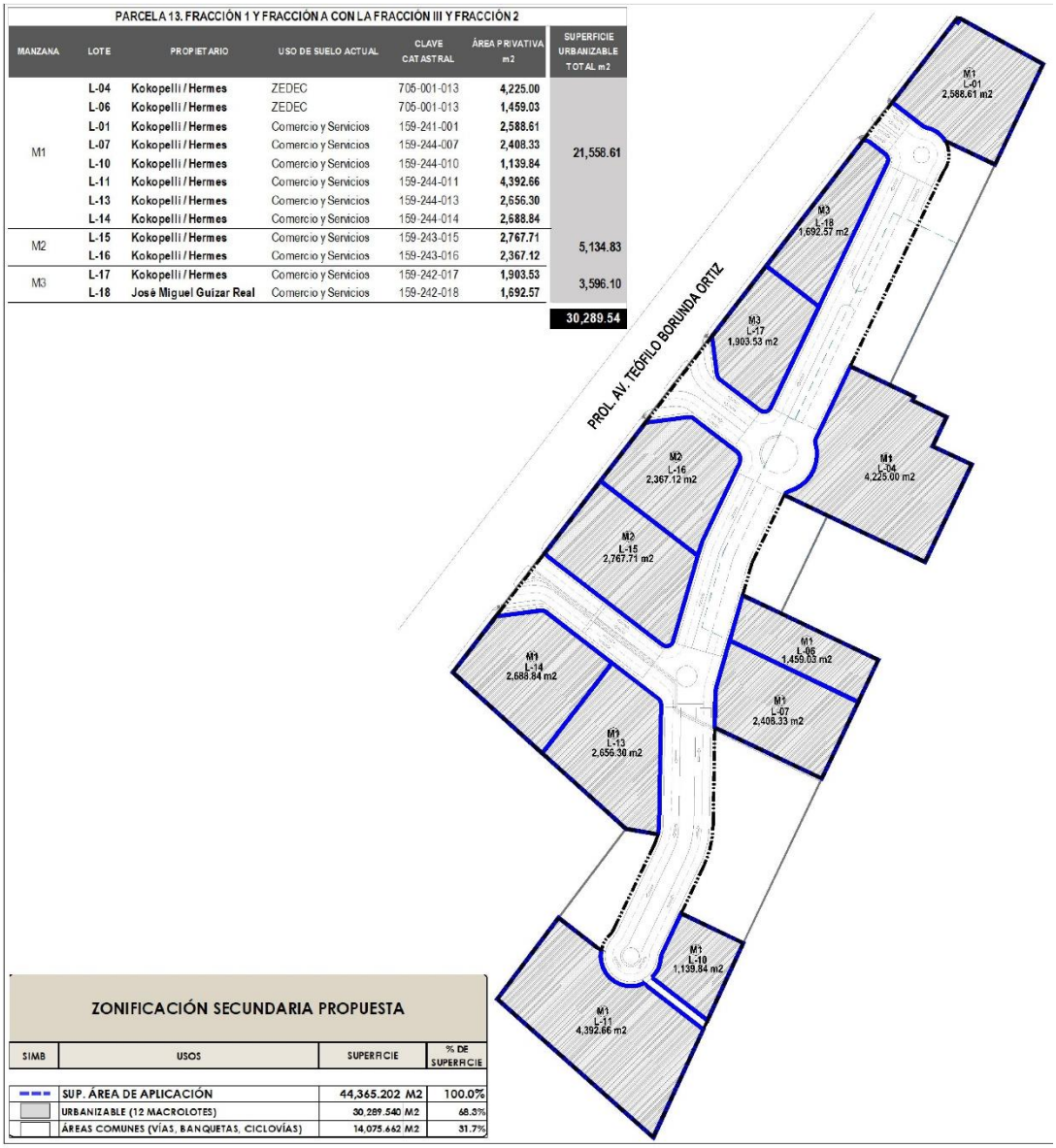


Imagen 18. Polígono de Aplicación con sus 12 macrolotes.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana se refiere a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo zonas comerciales e industriales, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en el centro urbano, así como, los subcentros poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

La ciudad cuenta con su centro urbano, tres subcentros y varios centros de distrito, dentro de la Estructura Urbana, el predio se localiza a 334 m del subcentro surponiente y a 5,260 m del Centro Urbano de la ciudad. El sector cuenta con el Santuario del Padre Maldonado, que colinda de manera inmediata, se ubica el Parque Metropolitano Tres Presas entre otros equipamientos de cobertura general, con una homogeneidad de diversos usos de suelo, considerando varias tipologías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar con torres de vivienda, de alto interés social.

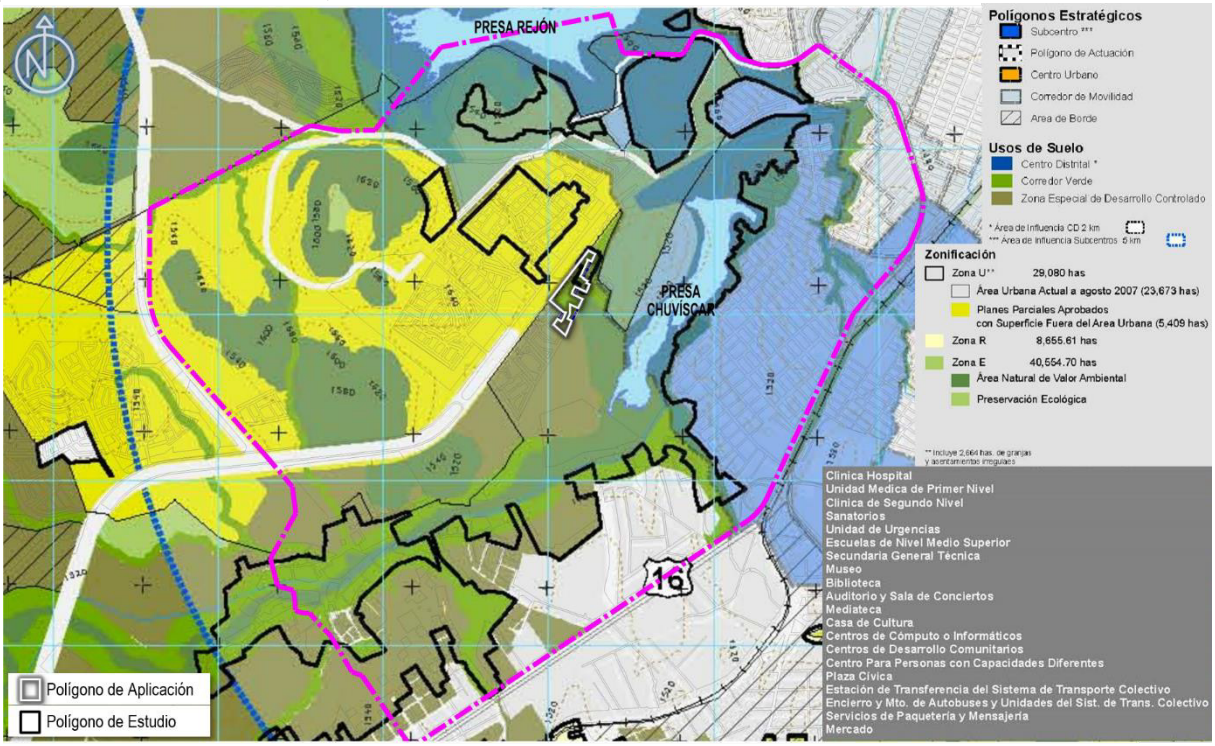


Imagen 19. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio.

Los polígonos de la estructura urbana anteriormente mencionadas, son desarrolladas a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondiente al Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta principalmente, que son las vías de principal acceso entre el predio y la estructura urbana, en donde se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

Zonas Habitacionales. Dentro del área en estudio se encuentra las colonias o fraccionamientos Berna residencial, Andares, Castilla Reliz, Ankara, Reserva del Parque, Monte Caleres, Andalucía, Cataluña, Baleares, Cerrada Castilla, Cerrada de Baena, Cerrada de Navarra, Cerrada de Rioja, Verandah, Rincón de las Flores, Península Residencial, Vistas Reliz, Diamante Reliz, Villa Santa Lucía de reciente creación, por otra parte se ubican las colonias Peña de Mica, Campesina Nueva, Hidalgo, Ramón Reyes, Martín López, Esperanza, colonias que tienen bastantes años al igual que la colonia Campestre del Bosque y las viviendas que se asientan dentro del Ejido Labor de Terrazas. Algunas de ellas son cerradas con acceso restringido por medio de casetas.

Fuera del polígono de estudio se ubican al Norte las colonias Bosques del Rejón, Haciendas del rejón, Puerta de Hierro, Las Fuentes, Lomas Altas, Fuentes del Sol, Vista Real, Avícola; al oriente, se detectan las colonias Abraham González, Campesina y Campesina Nueva, así como, Pavis Borunda, Zootecnia; al sur las Colonias Granjas universitarias, Las Ánimas, Rancho Las Escobas, entre otras, ver plano 04.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial, abarcan las siguientes vialidades: el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz principalmente, además de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc que es donde mayormente se ubican plazas comerciales, tiendas de autoservicio y medianos y pequeños establecimientos económicos, asimismo, se detectan comercios enfocados al equipamiento como escuelas privadas, guarderías, entre otros.

Zonas de Equipamiento. Las instalaciones de equipamiento educativo de la zona de estudio cuentan con diversos elementos, en su mayoría son de carácter privado, contendiendo la Universidad La Salle de Chihuahua, la escuela de psicología ELPAC, la Universidad Politécnica de Chihuahua, el Santuario del Padre Maldonado, además de otros establecimientos educativos. Por otra parte, se localizan algunas iglesias, centros de salud, una cruz roja, así como guarderías e instituciones gubernamentales de nivel municipal y estatales como la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y Obras públicas del Municipio de Chihuahua, la Unión Ganadera de Chihuahua y la Estación de Bomberos No. 7, entre otros.

En cuestión de áreas de recreación y deporte, se localizan diversos parques, canchas y jardines en el interior de las áreas habitacionales, así como Parque El Reliz, el Parque El Acueducto, el club Independiente Sur, así como, parte del Parque Metropolitano Tres Presas que contiene la Senda El Encino y el Parque Metropolitano El Rejón, entre otros. Se ubican algunos establecimientos fuera del área de estudio, como la Dirección de Vialidad y Protección Civil, la escuela Particular Bilingüe Espabil, el Poliforum, la Facultad de Zootecnia y Ecología, la escuela Cecati 102 y la Expogan de Chihuahua.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y las actividades que se dan a través de ella, 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 fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona. La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible.

Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Núcleos de Actividad. La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz que colinda de manera directa con el predio, dando acceso al condominio comercial City Center Business Park que es uno e los centros comerciales, en lo que actualmente se encuentran urbanizados dos macrolotes conteniendo 2 pequeñas plazas comerciales, mientras que la conexión de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta se sitúa al oriente del predio a 2.11 km de lejanía, dicha vialidad atraviesa toda la ciudad en la zona poniente de norte a sur. Otra de las conexiones futura se dará mediante la Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5), situado a 2.5 km al poniente del predio, donde conectará la zona norte Carr Chihuahua a Juárez libre y cuota, con la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc.

Otros núcleos de actividad son los equipamientos educativos que existen en la zona, los más relevantes son de cobertura regional, este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes.

Imagen 20. Comercio sobre la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz.

Atractores. El polígono se ubica a una distancia de 334 m del Sub Centro Surponiente, el cual, pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, donde se ubican los equipamientos educativos de la Universidad La Salle, el Parque Metropolitano El Rejón, además, del equipamiento religioso el Santuario del Padre Maldonado, entre otros equipamientos.

Los elementos de atracción natural principalmente se detectan son: al poniente con la Sierra El Mogote situada a una distancia de 6,063.10 m del predio y la presa Chuvíscar situada al oriente del predio a una longitud de 400.36 m, los cuales, permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, conforma una vialidad que atraviesa la ciudad, en el que se desarrollan actividades comerciales y de equipamientos que conllevan a actividades importantes que se desarrollan en la vialidad. En este caso es el sector de comercio y servicios de mayor presencia la zona.

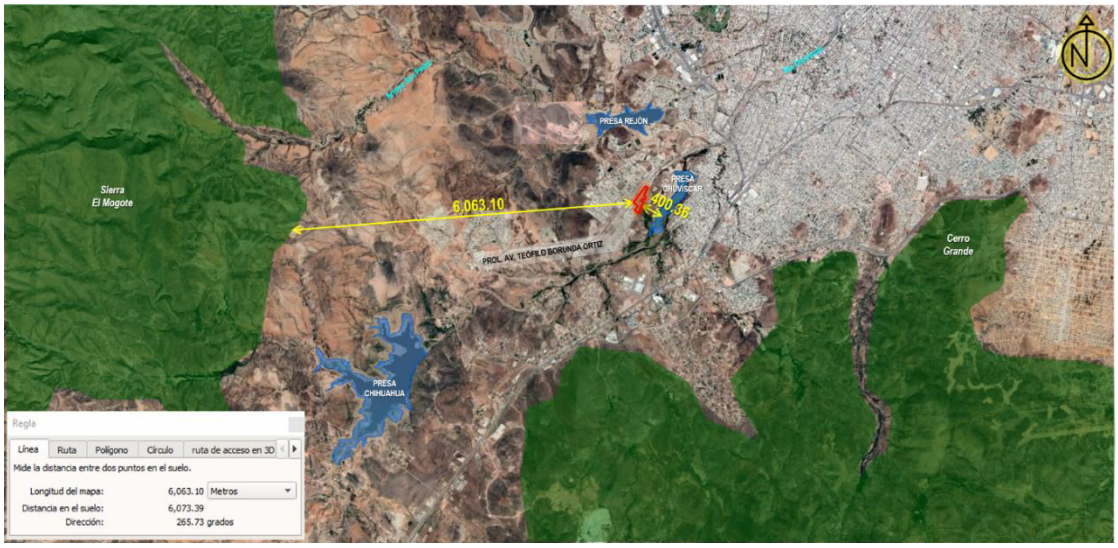


Imagen 21. Atractores naturales en la zona. Fuente: Google earth, capturada octubre 2022.

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, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral a la fecha es medio-alto en las inmediaciones, a partir de la presa Chuvíscar hacia el suroriente el valor catastral es medio bajo.

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 que lo colinda ronda el valor unitario hasta $2,000.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, en algunos casos algunas zonas de hasta $2,500.00, al oriente y sur del polígono el valor del suelo es de hasta $1,000.00 m2.

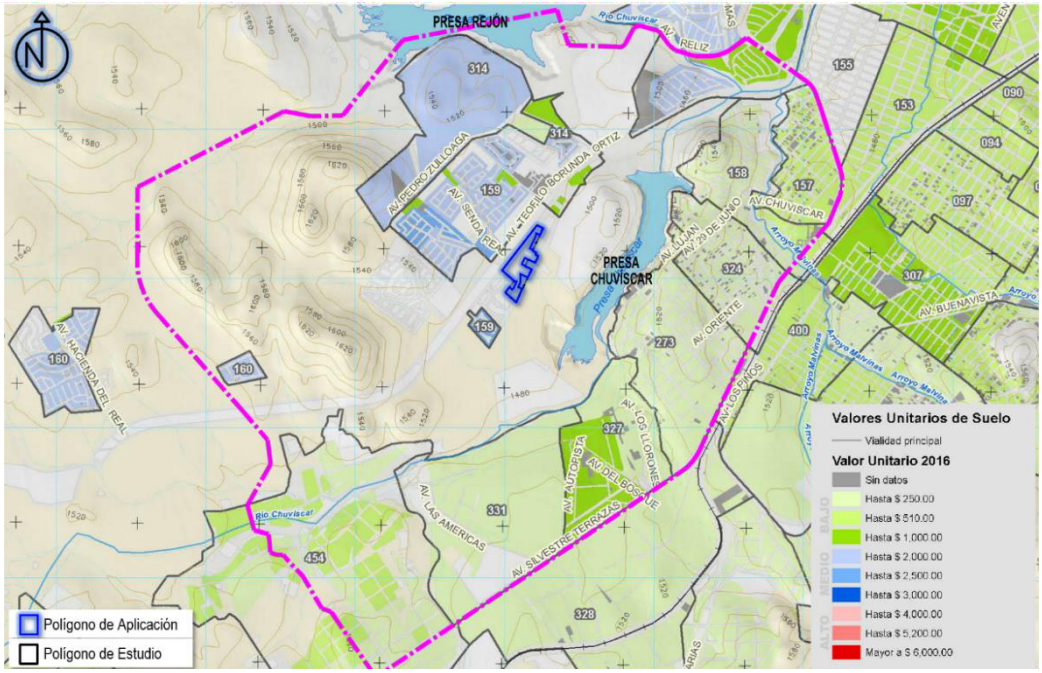


Imagen 22. Valores del Suelo PDU 2020. Fuente: PDU 2040.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

De acuerdo a 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.

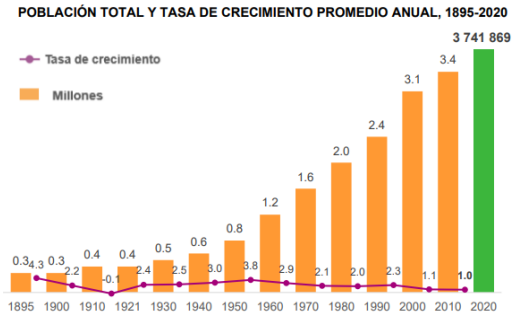


Imagen 23. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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%.

La 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.

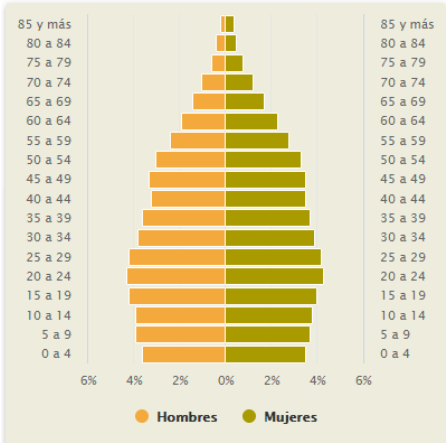


Imagen 24. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

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 10 Áreas Geo estadísticas Básicas.

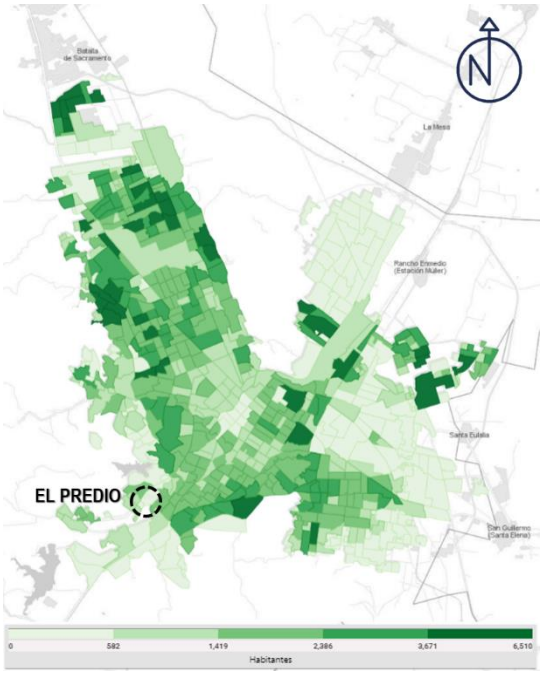


Imagen 25. Áreas geostadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

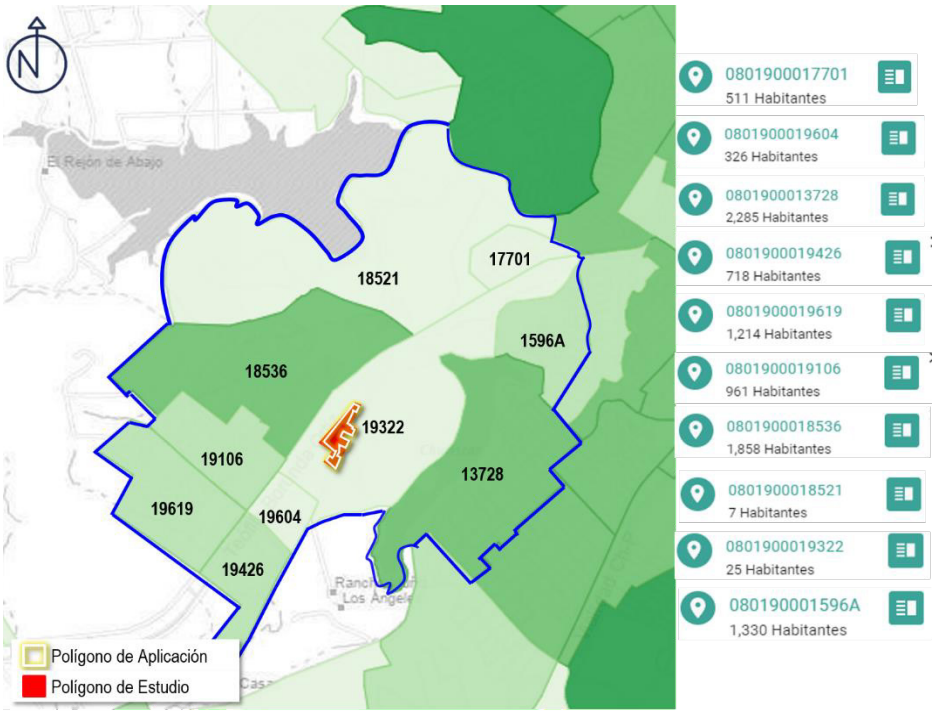


Imagen 26. Áreas geostadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población

La población total en el área de estudio al año 2020 es de 9,235, de la cual, la población femenina equivale a un 53%, mientras que la masculina equivale al 47%, por lo cual nos menciona que la población femenina es mayor por un 6%.

Imagen 27. Población total dentro de la zona de estudio.

Población en situación de Vulnerabilidad

De la población total, el 2.57% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 237 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 765 habitantes representando el 8.28% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio. Es importante mencionar que en algunos polígonos de Ageb's se reservaron algunos datos, por lo que la cantidad y porcentajes pudieran incrementarse más.

Educación

Respecto al sector educativo, del total de la población existen un total de 6,733 habitantes alfabetas dentro de una población de 15 años o más correspondientes al 72.9% de la población total, respecto a la población analfabeta con el mismo rango de edad, corresponde a 72 personas, representando el 0.8% del total de la población

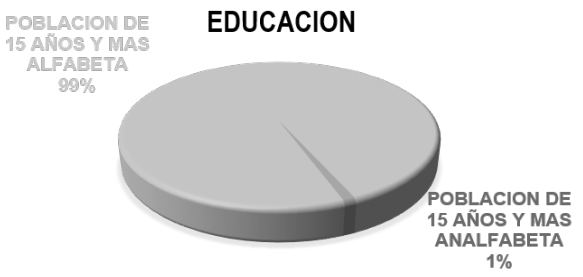


Imagen 28. Población alfabeta y analfabeta. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Vivienda

En el censo 2010 del INEGI versión 05/2012 nos menciona que existen un total de 3,406 viviendas de las cuales, 2,855 que equivalen al 83.8% del total se encuentran habitadas dejando así 344 viviendas particulares deshabitadas que equivalen al 10.1% del total de viviendas.

Imagen 29. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Sector económico

La población económica activa (PEA) del área de estudio, corresponde a 4,842 habitantes la cual representa el 52.4% de la población que cuentan algún empleo.

La población desocupada es de 61 habitantes la cual representa el 0.7% de la población, esto nos indica que existe demanda muy bajo de empleo en la zona.

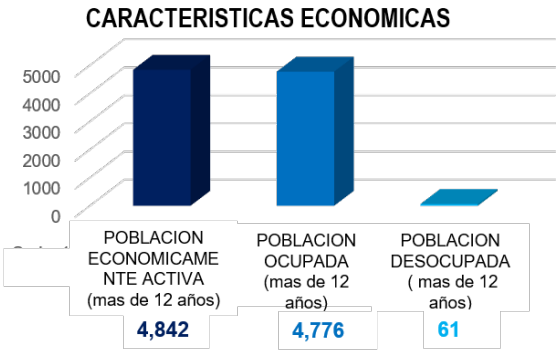


Imagen 30. PEA. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Sector salud

De la población afiliada se detectan 8,279 habitantes, representando el 89.6% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 47.1% (4,350 habitantes); respecto a la población sin afiliación 926 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 10%

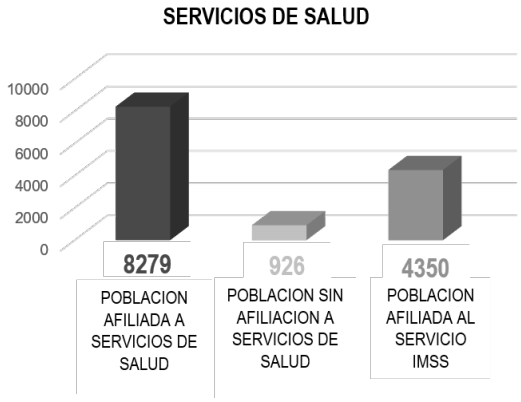


Imagen 31. Población respecto al Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

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 ºC, y con media mínima de -7.4 ºC y hasta 37.7 ºC 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.

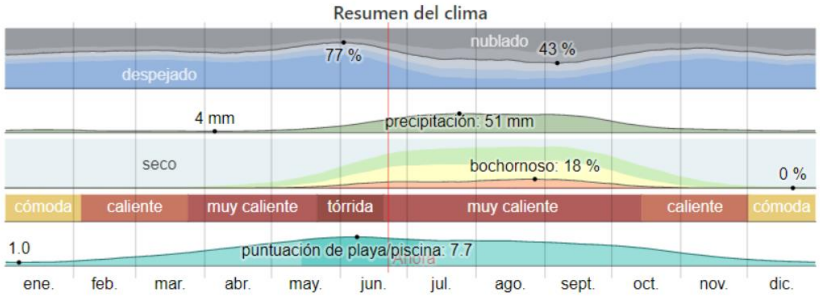


Imagen 32. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se encontró una mixtura de dos tipos de rocas: Sedimentarias, Ígneas Extrusivas y Suelo Aluvial, con unidades de roca Conglomerado, Riolita-Toba Ácida y Aluvial respectivamente, los cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes.

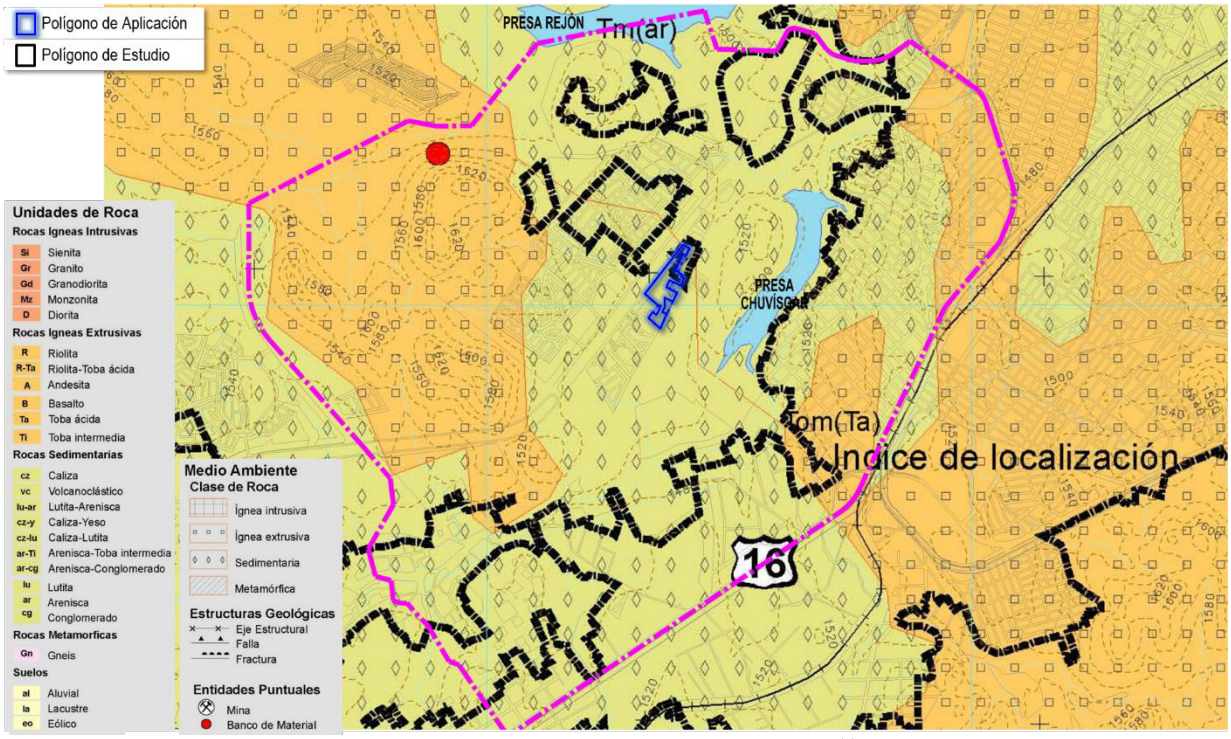


Imagen 33. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

Las Unidades de Suelo con el que cuenta el predio es Regosol (Rc), el cual es, definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI como, "suelos con propiedades físicas o químicas insuficientes para colocarlos en otro grupo de suelos. Son pedregosos, de color claro en general y se parecen bastante a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos. Son comunes en las regiones montañosas o áridas de México, asociados frecuentemente con Leptosoles".

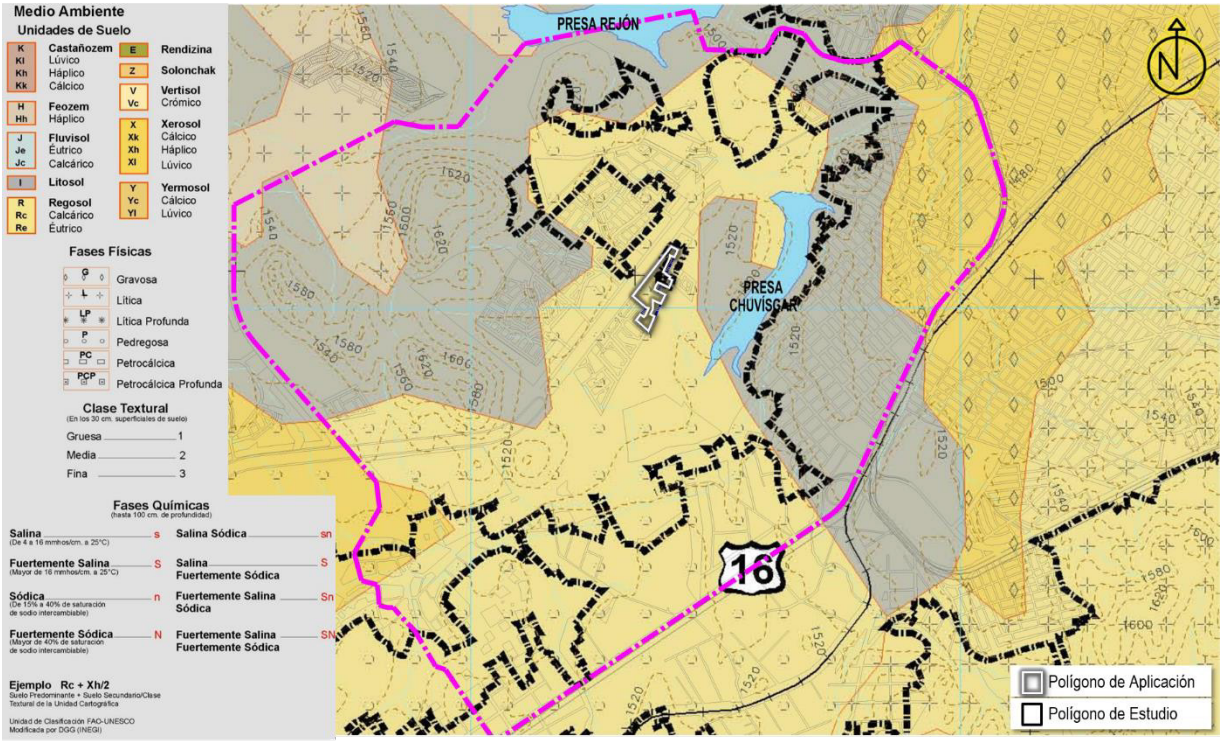


Imagen 34. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, muy suave y regular con porcentajes de pendiente de 0 al 12%, donde, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste que es donde se localiza el río Chuvíscar, donde las aguas pluviales drenan sus aguas hacia el cuerpo de agua.

Respecto al predio, las elevaciones más altas corresponden a 1492 MSNM sobre el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, mientras que lo más bajo se ubica sobre la C. Real de Cali/Lat. Río Chuvíscar con 1488 MSNM.

Imagen 35. Predio y la topografía.

A continuación, se muestra la topografía del sector, donde las aguas de lluvia vierten sus aguas dirigidas hacia la presa Rejón, Chuvíscar o el río Chuvíscar.

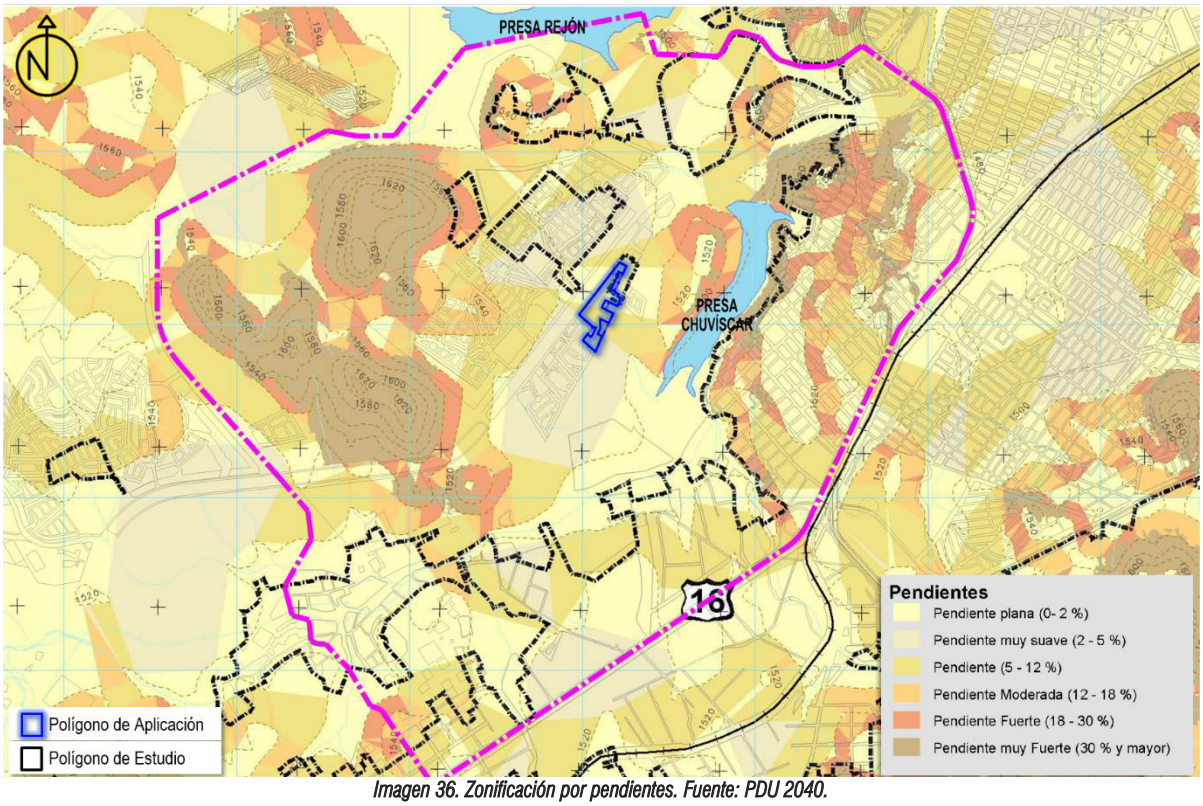


Imagen 36. Zonificación por pendientes. Fuente: PDU 2040.

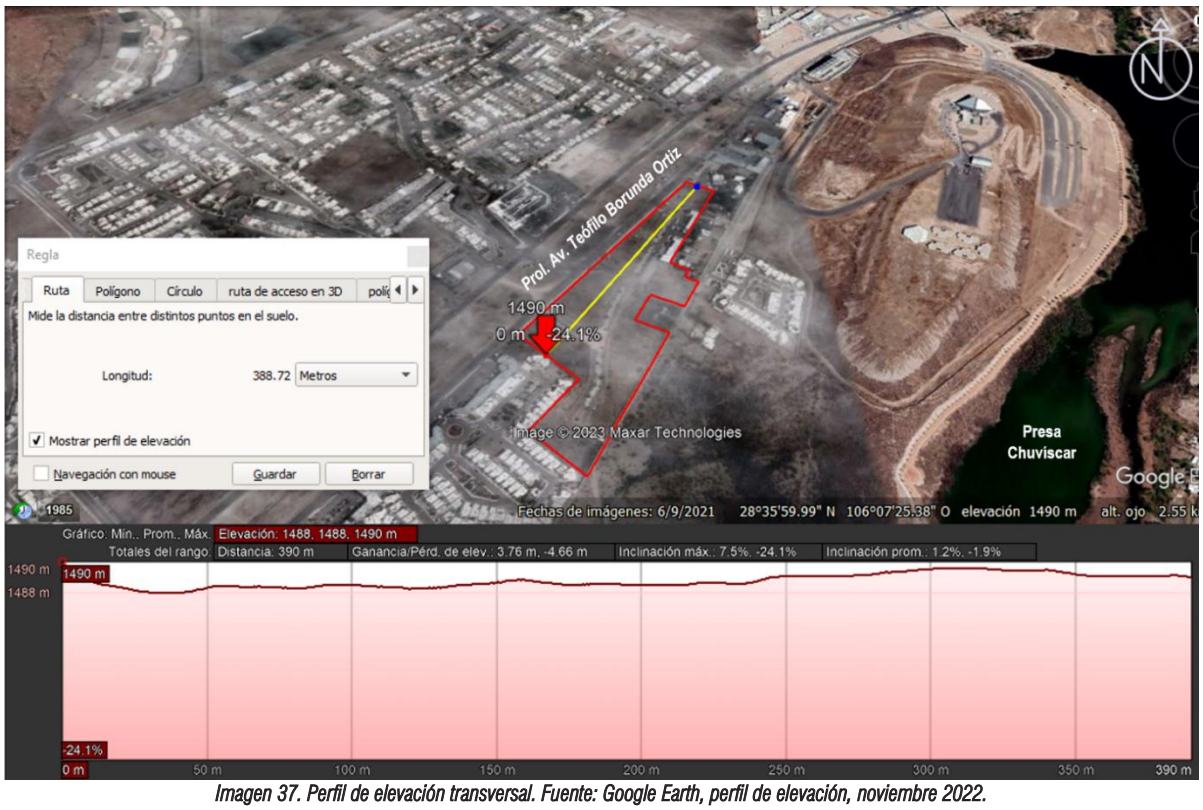


Imagen 37. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, noviembre 2022.

El rango de pendiente es bajo, ya que el terreno ya fue urbanizado, dándole las pendientes necesarias para el correcto dren de las aguas de lluvia, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano. Al momento de que se urbanicen los macrolotes, de deberán de diseñar proyectos, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio. Ver plano 09.

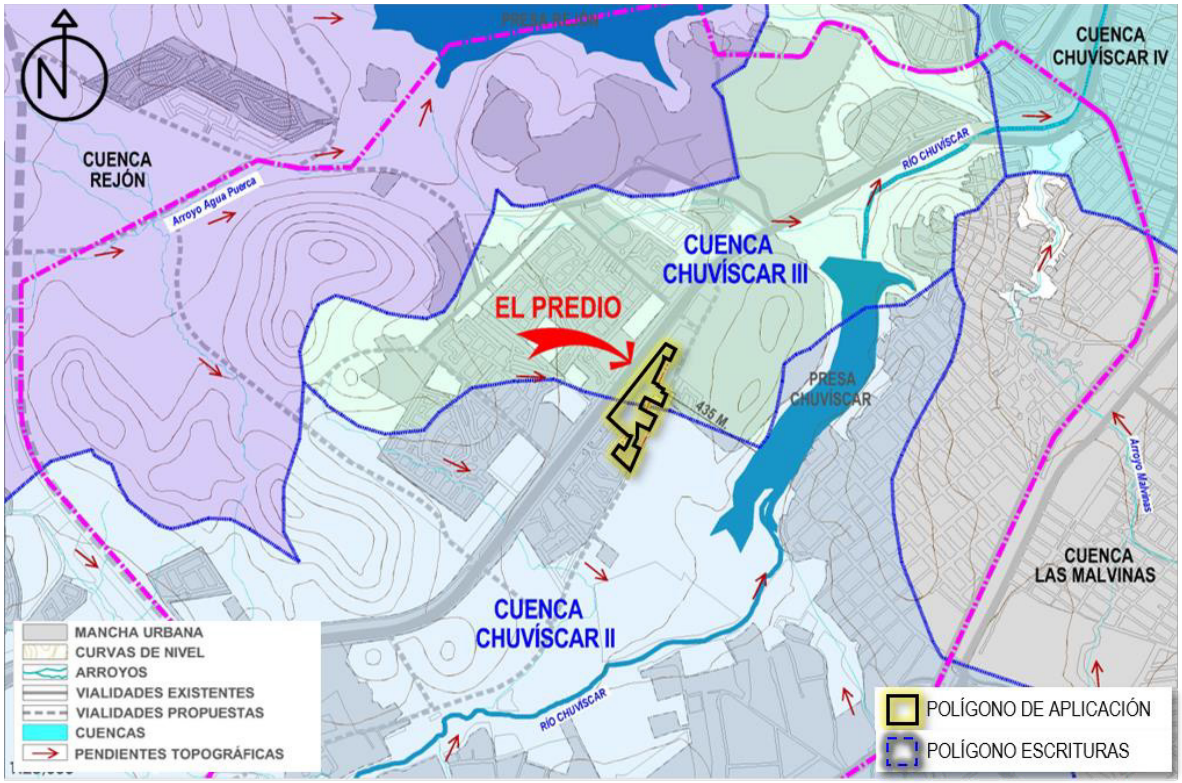
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

Respecto a la hidrología, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuencas hidrológicas Chuvíscar II y Chuvíscar III, contando con las siguientes características:

Subcuenca Chuvíscar II. Cuenta con un área de 81.708 km2[1] y una longitud de cauce de 8.189.9 m, contando con una pendiente de 0.00693% con dirección hacia el oeste del predio, desembocando sus aguas sobre el río Chuvíscar.
Subcuenca Chuvíscar III., La sub cuenca cuenta con una superficie de 3.185 km2, de los cuales el 10% del área se localiza en la zona urbana, con una pendiente de 0.02303%. Ésta cuenca contiene parte de la Presa Chuvíscar y el río que lleva el mismo nombre con dirección oriente, hacia la Junta de los Ríos, el cual, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial tiene una longitud total de 34.168 km de desarrollo.

El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento, el más cercano denominado se ubica al este del predio donde circula río Chuvíscar (atravesando la ciudad de manera horizontal con sentido oeste a este), con una longitud de 34.168 kms, con un cauce revestido en gran parte del río situado a 435 m de distancia, mientras la otra presa denominada Rejón cercana se ubica al norte del predio, a una distancia aproximada de 1.2 km. Ver plano 09.

Imagen 38. Vista hacia la presa Chuvíscar. Fuente: Google Earth.



[1] Dato proveniente del Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.

Imagen 39. subcuencas hidrológicas en el predio.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, proveniente desde la Sierra mogote y las presas Chihuahua, Rejón y Chuvíscar, siguiendo la dirección de la topografía hasta los ríos Chuvíscar y Sacramento, donde al oriente de la ciudad unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define en la mayoría del predio un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, y en menor superficie material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporase a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Cercano al pedio se detectan dos tanques donde abastecen de agua a los desarrollos cercanos.

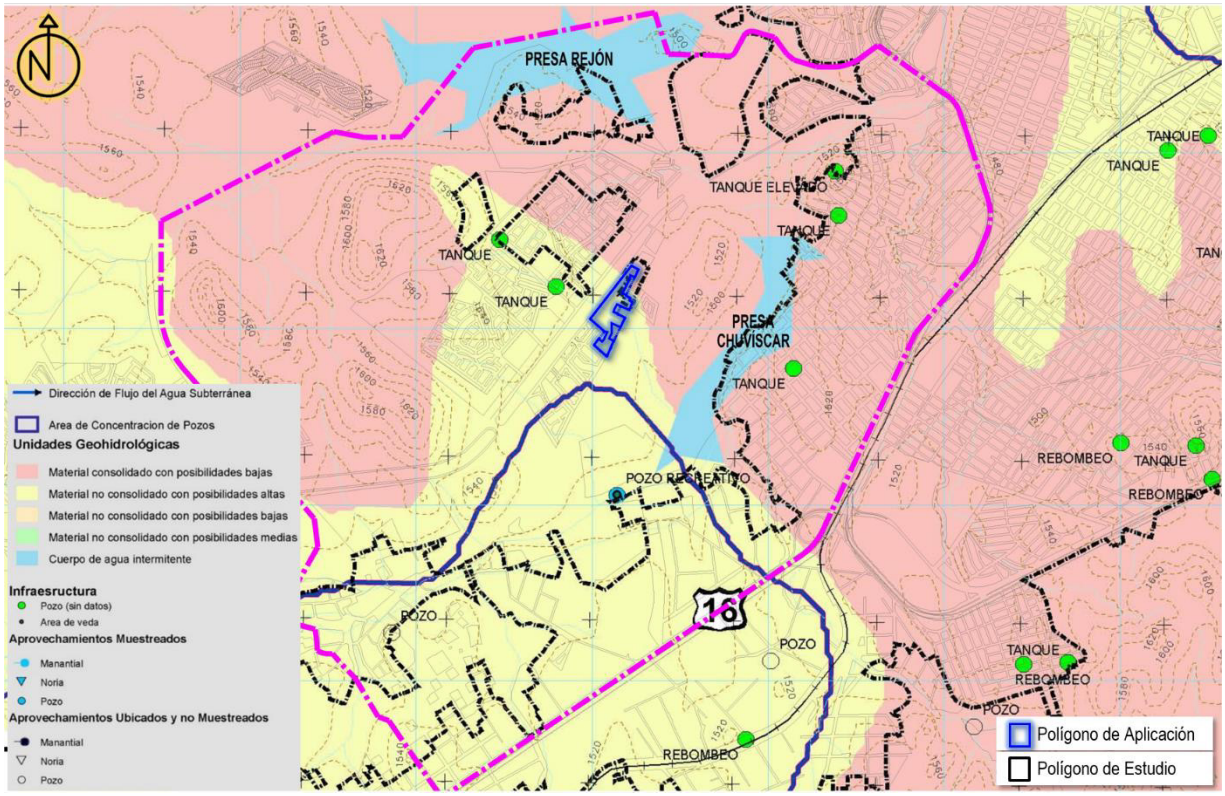


Imagen 40. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

VIVIENDA

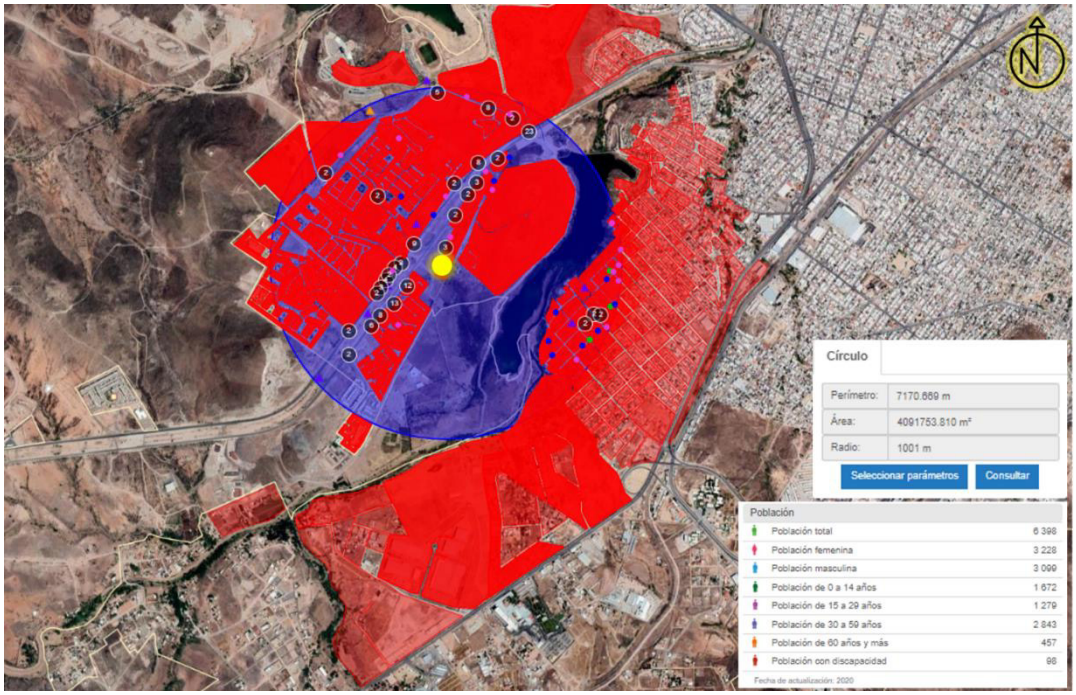
Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 160 manzanas, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 2,310 habitantes dentro del radio de referencia de 1,000 m, en donde se detectan 2,267viviendas particulares, de las cuales 1,969 se encuentran habitadas (85.2%).

Viviendas	
Total de viviendas	2 310
Total de viviendas particulares	2 267
Viviendas particulares habitadas	1 969
Viviendas particulares no habitadas	249

Fecha de actualización: 2020

Imagen 41. Viviendas en el radio de referencia de 1,000 m. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

En el contexto inmediato de usos de suelo habitacionales asignado por el PDU 2040, destaca la presencia de Habitacional H-35 viv/ha, encontrándose las cerradas de Monte Caleres, Reserva del parque, Andalucía, Cataluña, Cerrada de Rioja de navarra, de Baena, además de Verandah, Rincón de las Flores Diamante Reliz, la mayoría son



fraccionamientos que cuentan con diversas etapas, donde algunos de los ellos funcionan como cerradas, con acceso restringido por medio de casetas; así como las colonias populares como Avícola, Campesina Nueva y una parte de la colonia Esperanza.

Imagen 42. Colonias en el radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

En menor superficie se encuentran los usos de H-25 viv/ha conteniendo la Cerrada Castilla y la colonia Esperanza, además del uso H-45 que contiene el fraccionamiento Baleares y las colonias de Peña de Mica, Alfredo Chávez, hidalgo, Ramón reyes y Martín López, seguido del uso H-60 viv/ha, que actualmente se encuentra en reserva. El otro uso habitacional corresponde de Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC ubicándose los fraccionamientos Akara, Andares, Castilla Reliz, y parte de la zona del Ejido Labor de terrazas situado al sur del predio.

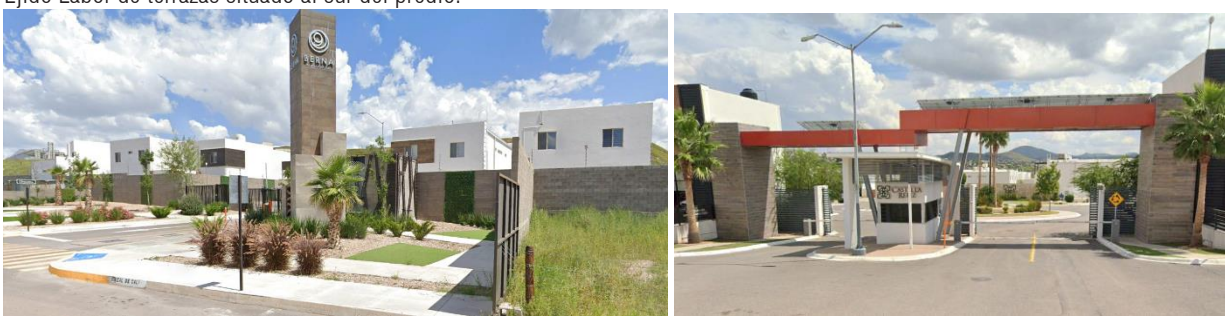


Imagen 43. Berna Residencial y acceso del fraccionamiento Castilla Reliz.

Se ubican uso de suelo Mixto Moderado donde se ubican algunas torres con departamentos como Domo, y algunos donde algunos contienen comercio y oficinas como el edificio Vistas del Reliz, además del fraccionamiento Península Residencial.

Imagen 44. Torres Domo y Vistas del Reliz. Fuente Google Earth, 2023.

COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro de esta zona se encuentran gran cantidad de edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicios, los cuales se encuentran en su mayoría plazas comerciales, asimismo se detectan tiendas de autoservicio, locales, escuelas privadas, entre otros; los cuales sirven para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del resto de la ciudad.

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza principalmente a lo largo de vialidad de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, a lo largo se detectan distintos usos de suelo, destacando los mixtos, comerciales, de equipamiento, habitacionales, entre otros, dentro del cual, se ha ido incorporando usos de Comercio y Servicios como: gasolineras, plazas comerciales, con diversos establecimientos, salones de eventos, restaurantes, etc. ver plano 04.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 128 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio (dentro de un radio de 1,000m), se encuentran diversos establecimientos donde predominan, 35 empresas donde el comercio al por menor predomina, se contabilizaron 34 unidades económicas de alojamiento temporal y de preparación de alimentos, además de 23 establecimientos de otros servicios excepto actividades gubernamentales, entre otros.

Actividad económica	
Industrias manufactureras	4
Comercio al por mayor	1
Comercio al por menor	34
Servicios financieros y de seguros	1
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	5
Servicios profesionales, científicos y técnicos	2
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	4
Servicios educativos	10
Servicios de salud y de asistencia social	4
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	5
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	34
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	23
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1

Imagen 45. Actividades DENUE. Fuente: Inegi.

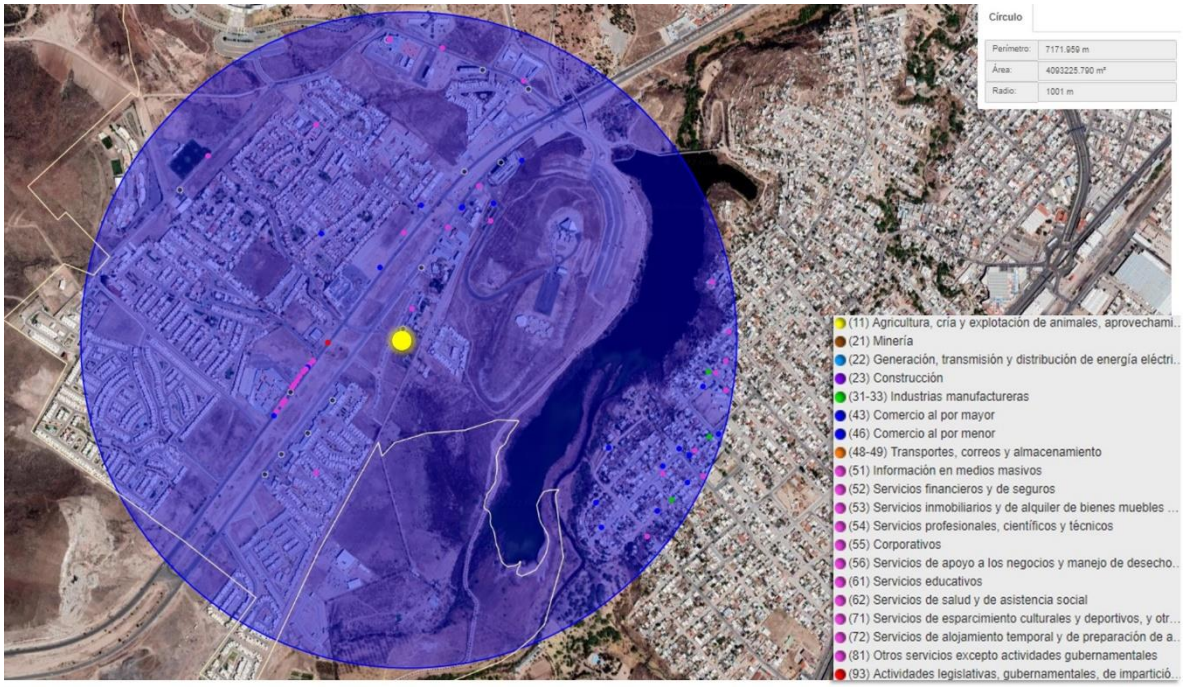


Imagen 46. Unidades económicas DENUE. Fuente: 2020, INEGI.

El predio que nos ocupa contiene un condominio comercial City Center Business Park, el cual, se encuentra lotificada y urbanizada, actualmente cuenta con una vialidad interna con 2 carriles por sentido, mobiliario urbano, entre otros elementos. Dentro del complejo se asientan dos pequeñas plazas comerciales denominadas Plaza Summa, Plaza Dessin, diseñadas como strip comercial con cajones de estacionamiento, diseñadas para contener de pequeños locales comerciales, oficinas, entre otros.

Imagen 47. Renders de acceso al Condominio Comercial City Center Business Park y vialidad interior. Elaboración propia.

Imagen 48. Vista de las Plaza Summa y Plaza Dessin. Fuente Google Earth.

Destaca la presencia de las plazas comerciales Nórtica, Plaza Castilla Reliz I y II, Plaza Travessía, con diversos comercioa al interior de las plazas, por otra parte, se detecta la tienda de autoservicio llamada Al Super Reliz, así como el saón de eventos Verona, entre otros comercios.

Imagen 49. Plaza Comercial Travessía y Al super Reliz.

Imagen 50. Plaza Comercial Nórtica y Plaza Castilla Reliz.

EQUIPAMIENTO

Respecto al equipamiento por encontrarse cercano al Subcentro Sur-Poniente, la zona cuenta con equipamientos de gran cobertura sobre todo educativa desde el nivel básico hasta superior, por otra parte, se encuentra el Parque Metropolitano Rejón, Santuario del Padre Maldonado, la Universidad la Salle, Universidad Tecnológica de Chihuahua, Parque el Encino, la Unión Ganadera de Chihuahua, Estación de Bomberos No. 7, Instituto Hamilton, así como, la Canaco Servytur, Fechac, entre otros, se encuentran dispersos en el sector, pero íntimamente ligados con las vialidades de mayor jerarquía como la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, ver plano 07

Equipamiento	*Dentro polígono*	*Fuera polígono*	*Equipamiento*	*Dentro polígono*	*Fuera polígono*
Parques	3		Preescolar	6	5
Club Deportivo privado	1	1	Primaria	8	6
Iglesia	16	6	Secundarias	1	2
Grupo Vulnerable		2	Preparatoria		1
Asilo		1	Profesional	3	1
Guarderías	5	1	Profesional Técnico		1
Rehabilitación		2	Centro de Salud	1	
Biblioteca	2	1	Cruz Roja	1	
Gasolinera	4	4	Clínica	1	1
Bomberos	1		Gobierno Municipal	2	
Policía	1		Gobierno Estatal	0	1

Tabla 5. Cuantificación de los equipamientos existentes en el radio de referencia.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 19 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio (dentro de un radio de 1,000m), en torno a los equipamientos educativos, de salud, asistencia social, culturales y deportivos.

Imagen 51. Actividades de equipamiento según DENUE. Fuente: Inegi.

Subsistema Educación y Cultura. Se ubican 10 unidades educativas dentro de la zona de estudio, como la Universidad La Salle perteneciendo al sector público, además de la "Escuela Libre de Psicología ELPAC", las casas de cuidado o guarderías como Casa de niños Siglo XXI y Colegio Mundo Creativo. Como escuelas públicas se detecta la Universidad Politécnica de Chihuahua, entre otras. Dentro del polígono de estudio, a partir de la Av. Teófilo Borunda Ortiz la mayoría de los equipamientos educativos son privados, mientras que en la zona situada a partir del río Chuvíscar, los equipamientos son públicos.

Imagen 52. Universidad La Salle y mundo Creativo. Fuente: Captura google earth, noviembre 2022.

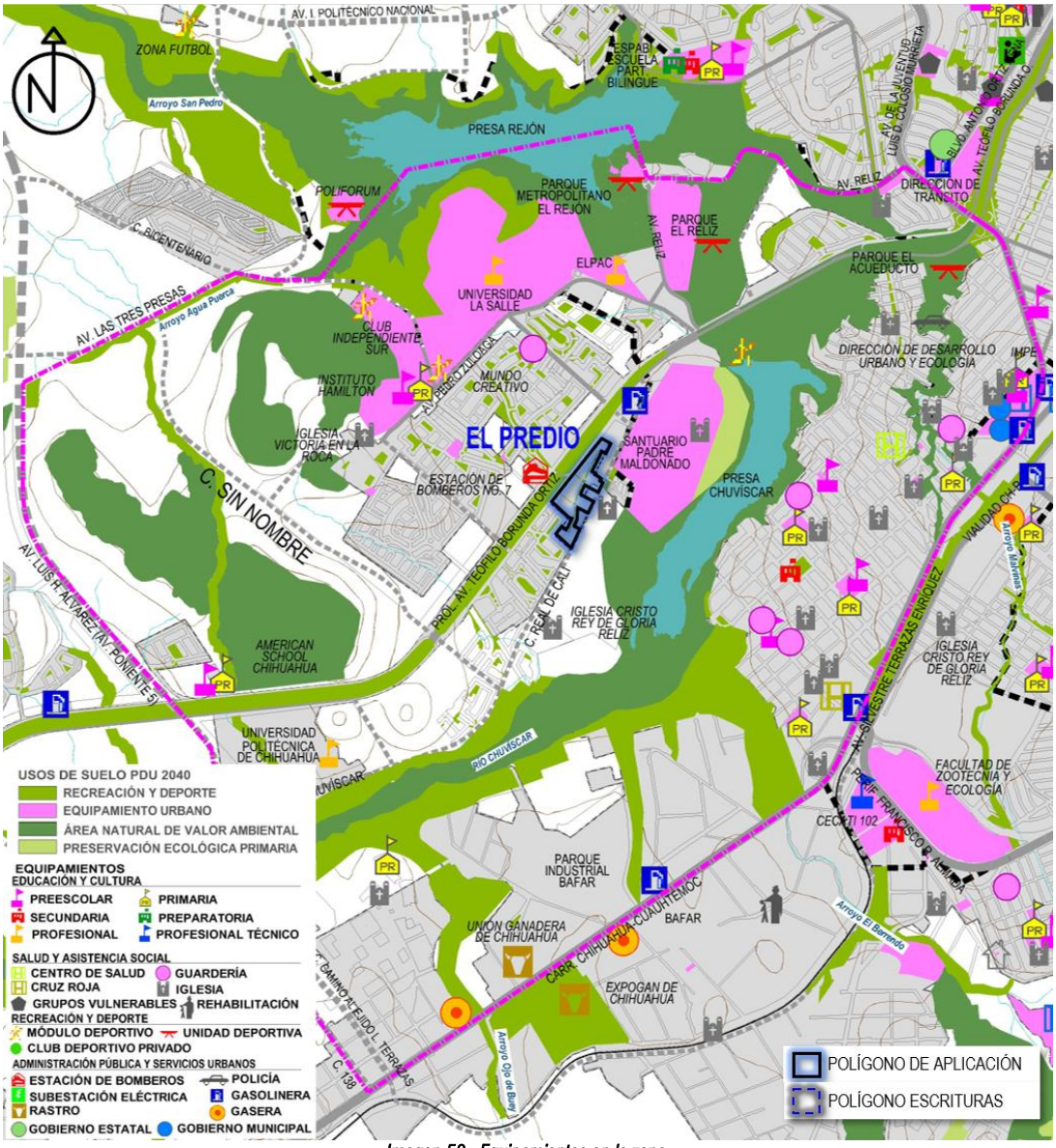


Imagen 53. Equipamientos en la zona.

Subsistema Salud y Asistencia Social. Dentro del polígono de estudio se ubica la Clínica Martín López y la Clínica Miguel Aranda Ledezma, así como el Centro de Rehabilitación Chihuahua Noroeste. Asimismo, se localiza 5 guarderías, es importante mencionar las iglesias donde se ubican 16 unidades destacando la cercanía con el Santuario del Padre de Jesús Maldonado, la iglesia de Cristo Rey de Gloria Reliz, etc.

Imagen 54. Santuario Padre de Jesús Maldonado.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran varios parques al interior de los fraccionamientos de reciente creación, mismos que son reforzados por los parques dentro de las escuelas privadas. Asimismo, destaca la presencia de algunos proyectos que forman parte del Parque Metropolitano Tres Presas, conde se ubica el Parque Metropolitano El Rejón, Senda los Encinos, asimismo se ubica el Parque El Reliz y Parque El Acueducto. Al oriente del polígono se ubica el río Chuvíscar, que es donde drenan las aguas de los arroyos al río.

Imagen 55. Parque Metropolitano El Rejón y Parque El Acueducto. Fuente: Captura google earth, noviembre 2022.

Subsistema Actividades Gubernamentales y de Administración Pública. Se determinan 2 unidades municipales considerando Obras Públicas y Desarrollo Urbano y Ecología. Por otra parte, se ubica la Estación de Bomberos No. 7 y la Caseta de Seguridad Pública.

Imagen 56. Cuerpo de Bomberos Estación No. 7 y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chih.

INDUSTRIA

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de complejos que se han ido asentando principalmente en la zona norte, sur y poniente de la ciudad.

Referente a la zona de estudio se ubica al sur del predio sobre la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc, el Parque Tecnológico BAFAR (de reciente creación 2016) complejo industrial donde se asientan algunas industrias como Visteon de México, ALT Tecnologies, Tuper Cedis Chihuahua, Altec Electrónica de Chihuahua. Al frente del parque se ubica el Grupo Bafar, dicho parque cuenta con 18.5 Has de superficie en donde se asientan 5 predios industriales, situado a una distancia de 1,339 m del polígono. Del otro lado de la carretea, fuera del polígono de estudio se ubica una zona industrial grande donde se ubica el Grupo Bafar, Grúas San marcos, Fortacero Chihuahua, rebombeo las Ánimas, entre otras.

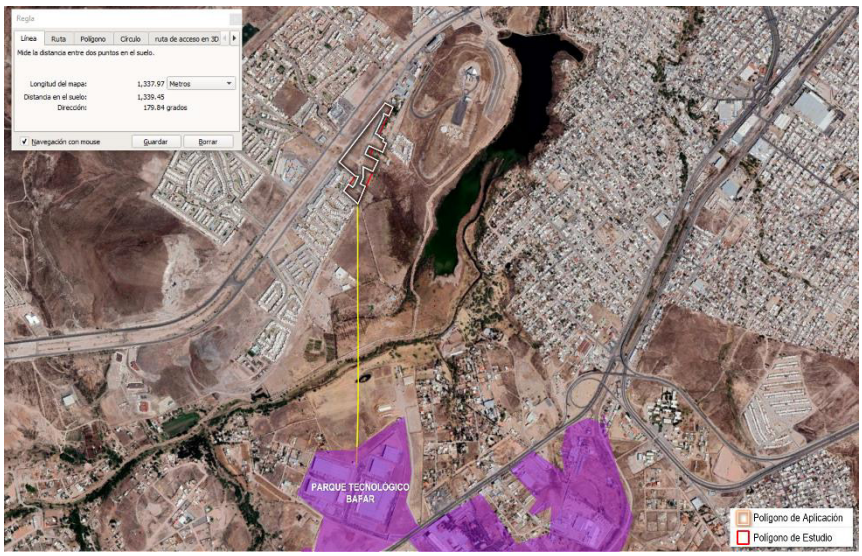


Imagen 57. La industria y el predio.

ESTRUCTURA VIAL

La zona de estudio es altamente accesible desde la parte poniente con la conexión con la vialidad de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta situada a 2.1 km de distancia; y por la parte, central de la ciudad que atraviesa toda la ciudad de manera horizontal y que colinda con el predio, mediante la vialidad de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz dicha sección cuenta con una sección de 33.00 a 100.00 m de ancho, que mantiene un muy elevado aforo vehicular a lo largo del día, según lo establece el PDU visión 2040, y por último, la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, situado a una distancia de 1,549 m de distancia del predio. Ver plano 05, 06 y 06.1.

La planeación de la infraestructura vial como columna vertebral de la movilidad e integración urbana, resulta fundamental para que el sistema vial opere eficientemente. Por la jerarquía vial, se determina que cuentan con la suficiente capacidad vehicular para el tráfico actual y futura de la zona. Por lo que no existe un impacto vial significativo en la zona.

Imagen 58. Accesibilidad actual y futura en el polígono.

El sector urbano donde se asienta el predio, se encuentra dentro de una zona altamente accesible, por la cercanía al Subcentro Sur-Poniente en el que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad. Por el hecho de ser una zona en constante crecimiento, faltan algunas vialidades por desarrollarse, entre ellas la Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5) que atravesará la ciudad en la zona poniente conectando la salida a Cd. Juárez con la Pról. Av Teófilo Borunda Ortiz.

473 - 473'	LAT. RIO CHUVISCAR	Secundaria Propuesta	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	4506.41
108 - 108'	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	De Primer Orden	AV. MONTEVERDE A ACCESO FRACC. DIAMANTE RELIZ	4941.04
214 - 214'	CARR. CHIHUAHUA - CUAUHTEMOC	De Primer Orden	PERIF. FRANSISCO R. ALMADA A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	8996.76
235 - 235'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	1522.74
236 - 236'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ	1129.29
472 - 472'	BLVD. LUIS H. ALVAREZ	Primaria Propuesta	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A CARR. CHIHUAHUA - CUAUHTEMOC	3123.19

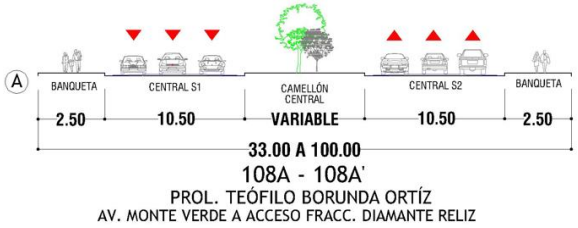
Imagen 59. Vialidades de acceso al predio actuales y futuras. Fuente: PDU visión 2040, vigente.

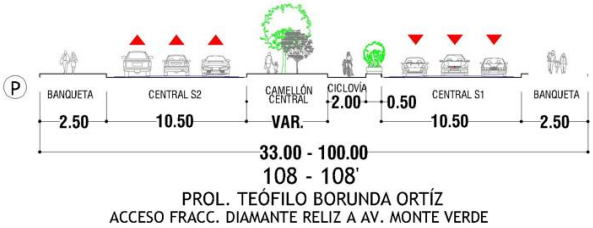
Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. El predio es altamente accesible desde la Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, vialidad de primer orden en buenas condiciones con una longitud de tramo de 2,727.66 5ml que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, nace en la salida hacia Cd. Juárez (por el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana), recorriendo el poniente de la ciudad hasta la Av. Silvestre Terrazas, su longitud es de 11 km aproximadamente con una sección variable de 39.50 a 59.80 m con 5 carriles por sentido, camellón en la parte central y camellones laterales.

Imagen 60. Imagen y secciones viales actuales del Periférico de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. La vialidad permite la conexión con la Av. De la Juventud situada a 2.1 km de distancia, vialidad que permite llegar al Centro Urbano de la ciudad y sobre todo al poniente de la ciudad. Actualmente cuenta una sección variable de 33.00 a 100.00 m de ancho, con 3 carriles por sentido, se encuentra construida en ambos sentidos viales a la altura de la Universidad del Valle de México.

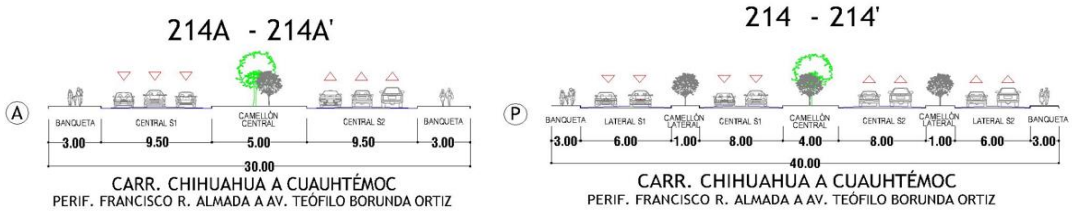
Imagen 61. Imagen y sección vial actual y propuesta de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: PDU visión 2040.





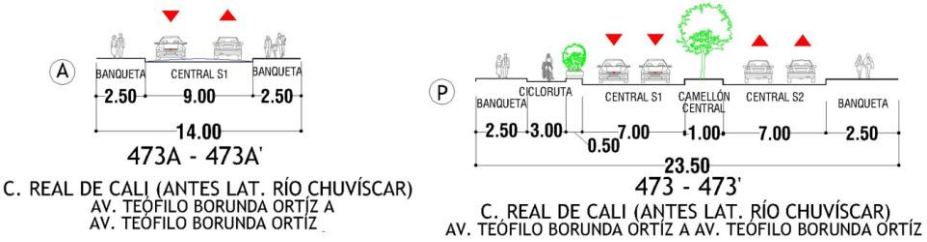
Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc. Vialidad de primer orden, que da salida a la ciudad con la zona surponiente de la ciudad, proveniente de las vialidades Av. Silvestre Terrazas y Perif. Francisco R. Almada, que colinda de manera directa con el predio, contendiendo una sección actual de 30.00 m, con 3 carriles por sentido, un camellón central y banquetas en ambos extremos.

Imagen 62. Sección vial actual y futura de la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc.



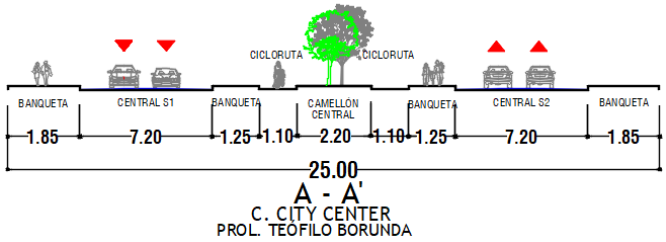
C. Real de Cali/Lat. Río Chuvíscar. Otra de las vialidades de influencia es la vialidad posterior denominada C. Real de Cali/Lat. Río Chuvíscar (antes Lat. Av Teófilo Borunda O.) de jerarquía secundaria, actualmente está construida en el tramo de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz hasta donde termina el Fracc. Berna Residencial, contando con una sección 14.00 m, de 1 carril por sentido y banquetas de 2.50 en ambos lados.

Imagen 63. Imagen y sección vial actual C. Real de Cali/Lat. Río Chuvíscar. Fuente: PDU visión 2040.



C. City Center. La vialidad que permite el acceso del predio con la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, es la vialidad privada del Condominio Comercial City Center Business Park, actualmente urbanizada, con una sección vial de 25.00 m de ancho, contando con 2 carriles de circulación, además de un camellón central con cicloruta y franja arbolada y banquetas en ambos sentidos.

Imagen 64. Imagen y sección vial actual de vialidad privada del Condominio Comercial City Center.



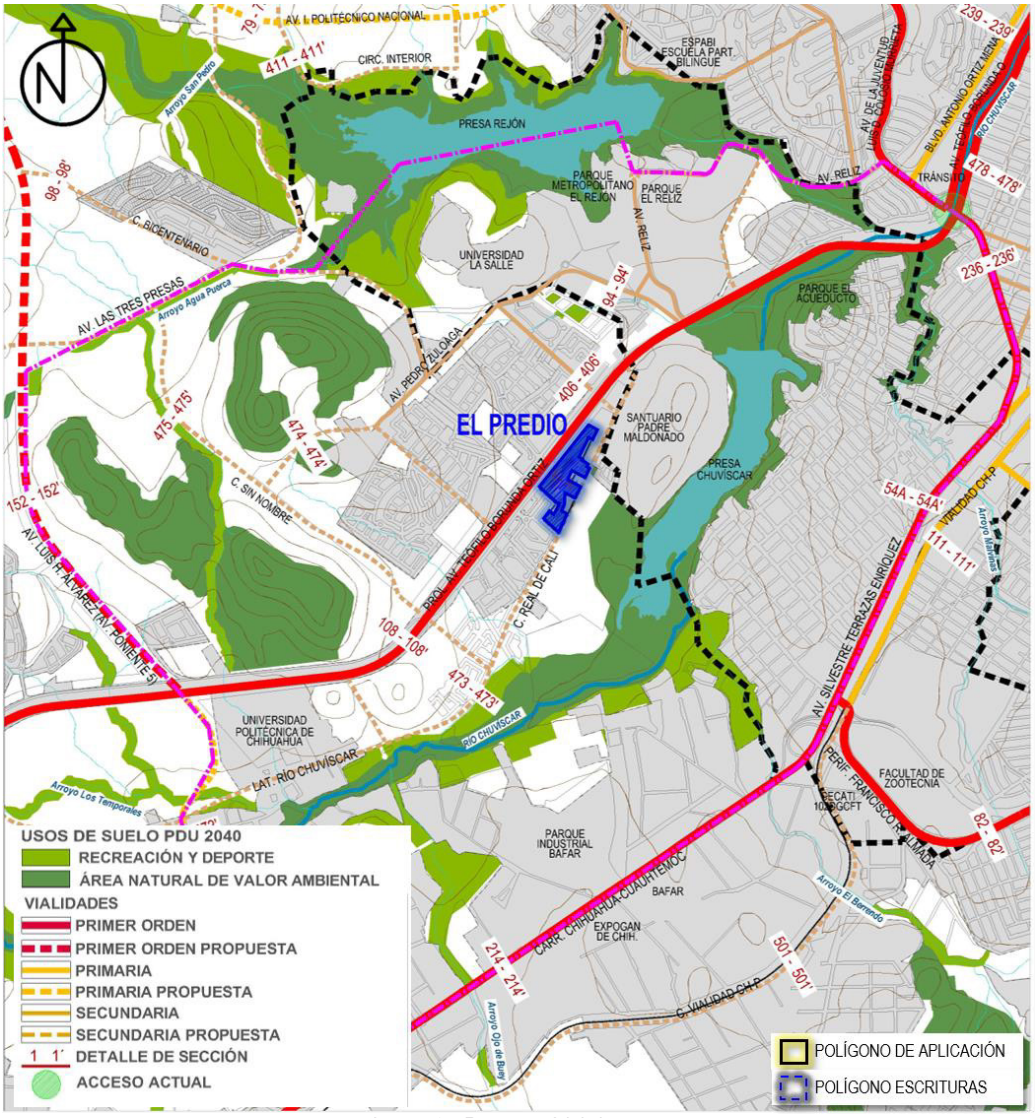


Imagen 65. Estructura vial de la zona.

TRANSPORTE PÚBLICO

Respecto al transporte público circula por la zona una única ruta alimentadora denominada Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, cercano al predio la ruta transita por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz a una distancia de 55.00 m, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades.

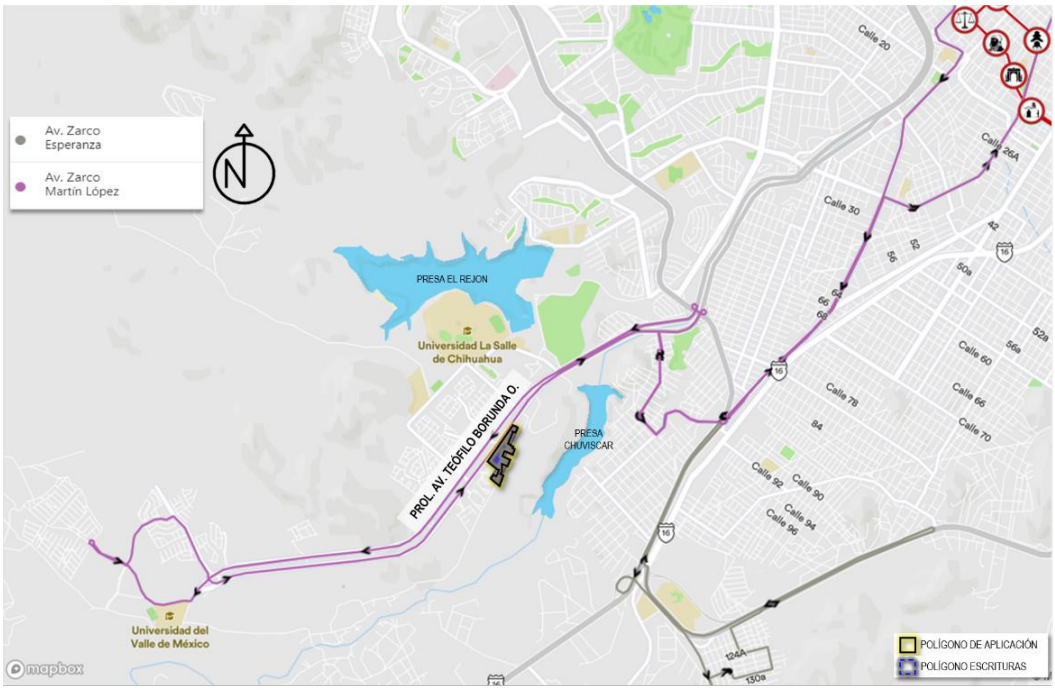


Imagen 66. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta junio 2022.

El transporte urbano cuenta con un paradero "natural" según lo define el IMPLAN, ubicado justo en uno de los accesos al condominio, sin señalética, no está adaptada la banqueta para contener el camión, ya que, se considera importante que la gente tenga un lugar para sentarse o esperar bajo sombra su autobús.

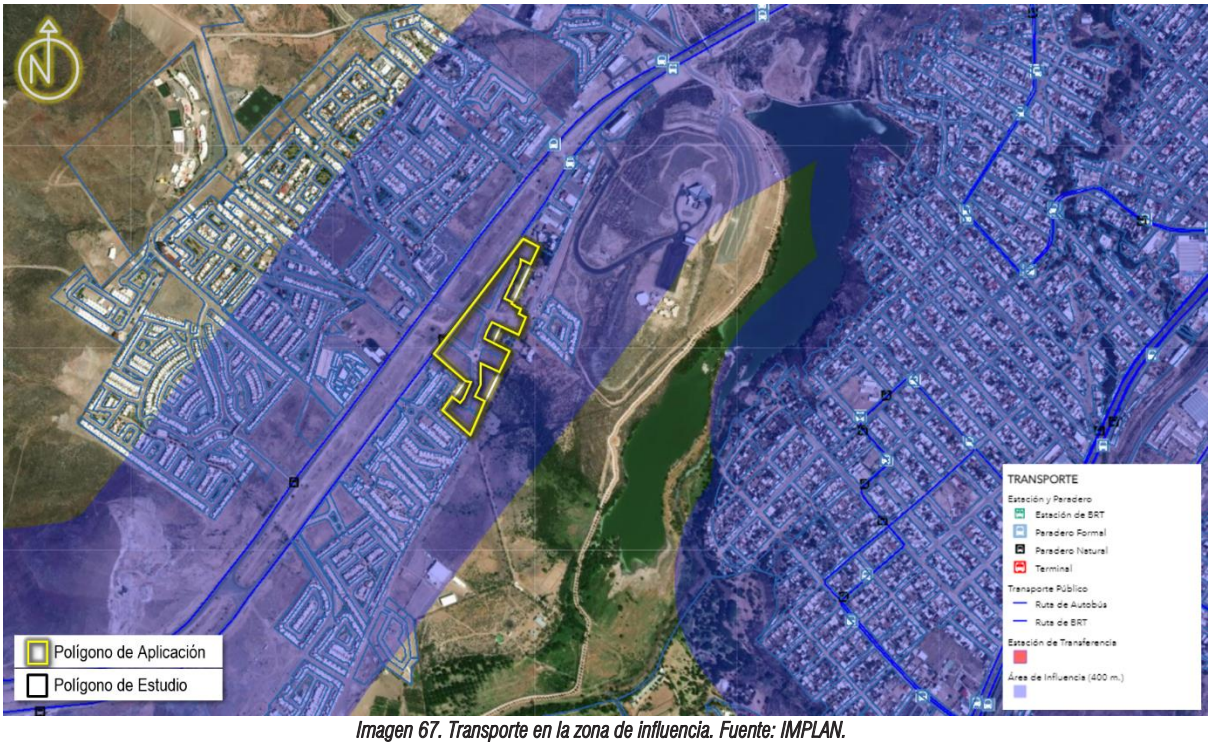


Imagen 67. Transporte en la zona de influencia. Fuente: IMPLAN.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a 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. El sector cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, ver plano 08.

El polígono que nos ocupa, contiene un condominio comercial City Center Business Park, el cual, se encuentra urbanizado, lotificado y con las instalaciones necesarias para dar abasto a los futuros desarrollos, por lo que el predio cuenta con los servicios, dejando las puntas necesarias al pie de los macrolotes.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 16-18" que circula por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

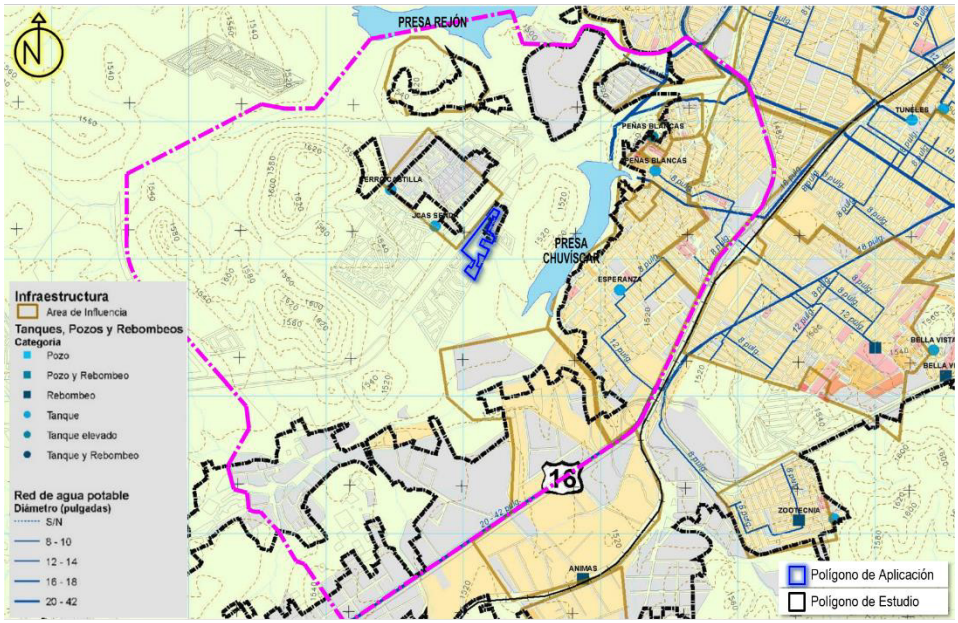


Imagen 68. Agua potable en la zona. Fuente: PDU 2040.

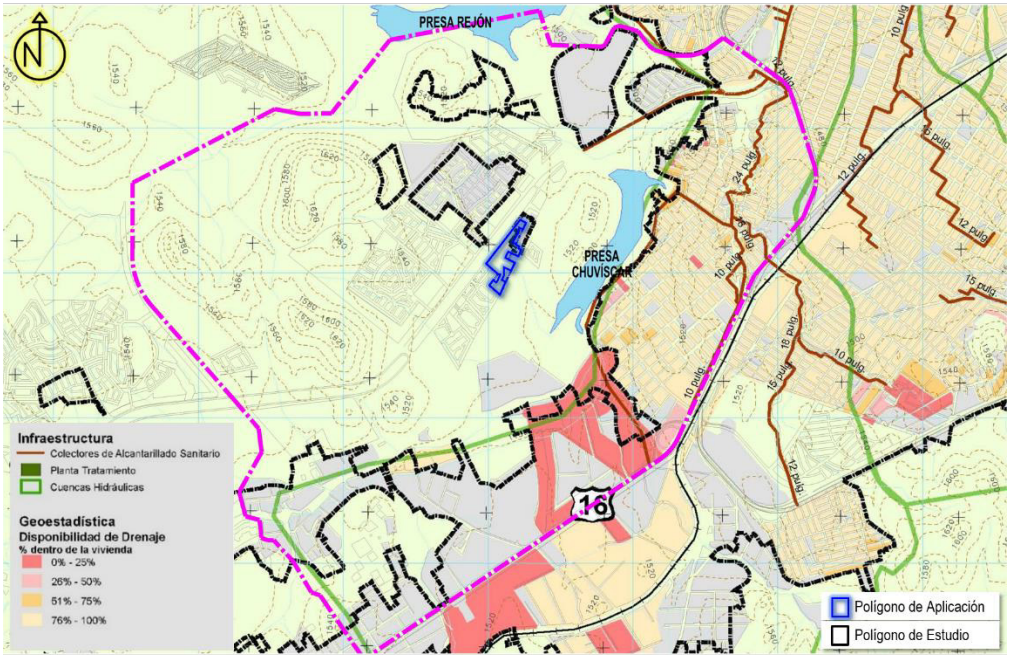
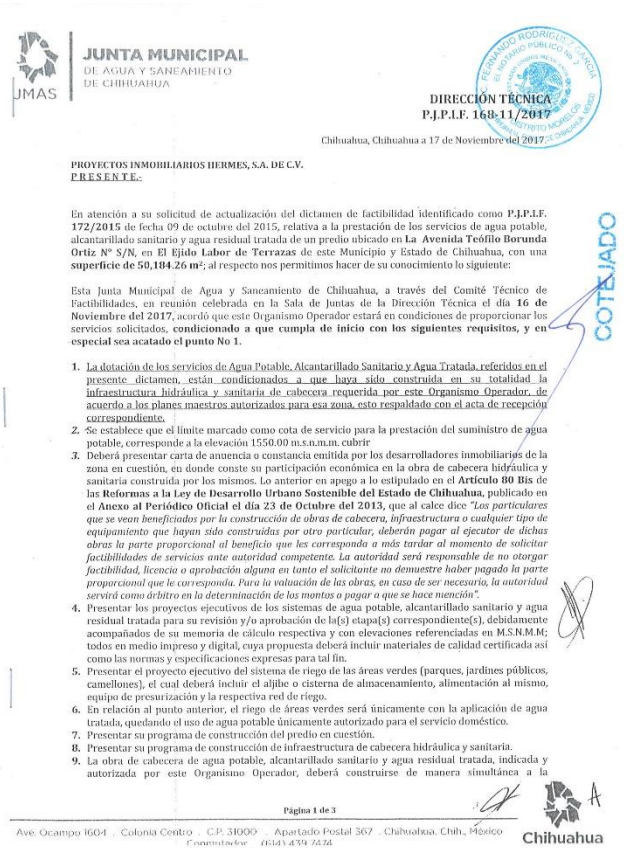


Imagen 69. Alcantarillado Sanitario en la zona. Fuente: PDU 2040.

Actualmente el predio se encuentra urbanizado, el cual, se diseñó conforme a las condiciones señaladas dentro de la factibilidad de JMAS con no de oficio P.J.P.I.F 168-11/2017, emitida el 17 de noviembre del 2017, el cual, el servicio actualmente se encuentra al pie del macrolotes, el cual, a la hora de generar un proyecto arquitectónico, se deberá de generar un proyecto hidrosanitario, el cual, calculará los gastos futuros.



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA
JMAS

DIRECCIÓN TÉCNICA
P.J.P.I.F. 168-11/2017

Chihuahua, Chihuahua a 17 de Noviembre del 2017

PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES, S.A. DE C.V.
PRESENTE.-

En atención a su solicitud de actualización del dictamen de factibilidad identificado como **P.J.P.I.F. 172/2015** de fecha 09 de octubre del 2015, relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada de un predio ubicado en **La Avenida Teófilo Borunda Ortiz N° S/N**, en **El Ejido Labor de Terrazas** de este Municipio y Estado de Chihuahua, con una **superficie de 50,184.26 m²**; al respecto nos permitimos hacer de su conocimiento lo siguiente:

Esta Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, a través del Comité Técnico de Factibilidades, en reunión celebrada en la Sala de Juntas de la Dirección Técnica el día **16 de Noviembre del 2017**, acordó que este Organismo Operador estará en condiciones de proporcionar los servicios solicitados, **condicionado a que cumpla de inicio con los siguientes requisitos, y en especial sea acatado el punto No 1.**

1. La dotación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada referidos en el presente dictamen, están condicionados a que haya sido construida en su totalidad la infraestructura hidráulica y sanitaria de cabecera requerida por este Organismo Operador, de acuerdo a los planes maestros autorizados para esa zona, esto respaldado con el acta de recepción correspondiente.
2. Se establece que el límite marcado como cota de servicio para la prestación del suministro de agua potable, corresponde a la elevación 1550.00 m.s.n.m.m. cubrir
3. Deberá presentar carta de anuencia o constancia emitida por los desarrolladores inmobiliarios de la zona en cuestión, en donde conste su participación económica en la obra de cabecera hidráulica y sanitaria construida por los mismos. Lo anterior en apego a lo estipulado en el **Artículo 80 Bis** de las **Reformas a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**, publicado en el **Anexo al Periódico Oficial el día 23 de Octubre del 2013**, que al calce dice *"Los particulares que se vean beneficiados por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otro particular, deberán pagar al ejecutor de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda a más tardar al momento de solicitar factibilidades de servicios ante autoridad competente. La autoridad será responsable de no otorgar factibilidad, licencia o aprobación alguna en tanto el solicitante no demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda. Para la valuación de las obras, en caso de ser necesario, la autoridad servirá como árbitro en la determinación de los montos a pagar a que se hace mención"*.
4. Presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, cuya propuesta deberá incluir materiales de calidad certificada así como las normas y especificaciones expresas para tal fin.
5. Presentar el proyecto ejecutivo del sistema de riego de las áreas verdes (parques, jardines públicos, camellones), el cual deberá incluir el aljibe o cisterna de almacenamiento, alimentación al mismo, equipo de presurización y la respectiva red de riego.
6. En relación al punto anterior, el riego de áreas verdes será únicamente con la aplicación de agua tratada, quedando el uso de agua potable únicamente autorizado para el servicio doméstico.
7. Presentar su programa de construcción del predio en cuestión.
8. Presentar su programa de construcción de infraestructura de cabecera hidráulica y sanitaria.
9. La obra de cabecera de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, indicada y autorizada por este Organismo Operador, deberá construirse de manera simultánea a la

Página 1 de 3

Ave. Ocampo 1604 . Colonia Centro . C.P. 31000 . Apartado Postal 367 . Chihuahua, Chih., México
Conmutador (614) 439 7474

COTEJADO

Chihuahua

Imagen 70. Factibilidad JMAS.

Infraestructura eléctrica y Alumbrado Público

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Al sur del predio pasa una línea de CFE de 115 Kva, por lo que la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación.

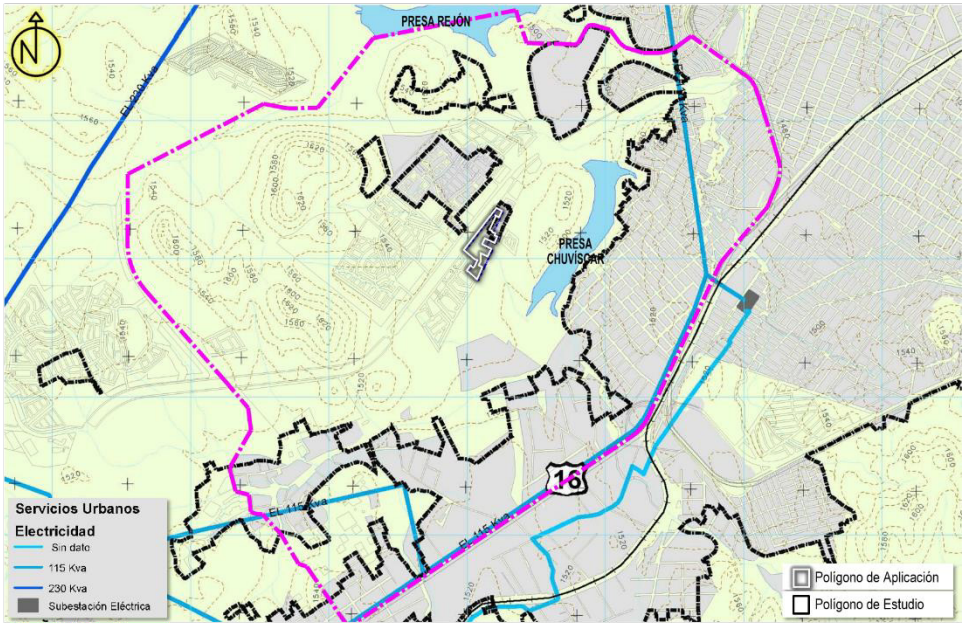
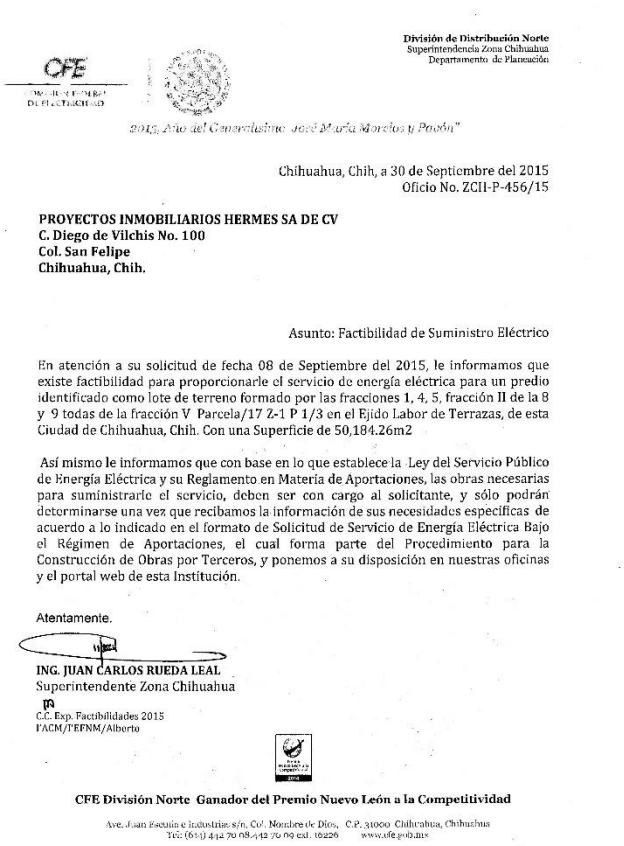


Imagen 71. Energía eléctrica en la zona y recibo de pago CFE. Fuente: PDU 2040.

Al igual que el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, por el hecho de encontrarse urbanizado, las instalaciones eléctricas generales y de alumbrado público ya se encuentran dentro del condominio comercial, de acuerdo a lo establecido por la CFE, mediante la factibilidad No de oficio ZCH-P-456/15, emitida el 30 de septiembre del 2015, el cual, la red general subterránea se ubica justo al pie del terreno, el cual, a la hora de generar un proyecto arquitectónico, se deberá de generar un proyecto eléctrico conforme a las necesidades requeridas.



División de Distribución Norte
Superintendencia Zona Chihuahua
Departamento de Planeación

CFE
COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

Chihuahua, Chih, a 30 de Septiembre del 2015
Oficio No. ZCH-P-456/15

PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES SA DE CV
C. Diego de Vilchis No. 100
Col. San Felipe
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 08 de Septiembre del 2015, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio identificado como lote de terreno formado por las fracciones 1, 4, 5, fracción II de la 8 y 9 todas de la fracción V Parcela/17 Z-1 P 1/3 en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Ciudad de Chihuahua, Chih. Con una Superficie de 50,184.26m2

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente.

ING. JUAN CARLOS RUEDA LEAL
Superintendente Zona Chihuahua

C.C. Exp. Factibilidades 2015
FACM/TEFNM/Alberto

CFE División Norte Ganador del Premio Nuevo León a la Competitividad

Ave. Juan Escutia e Industrias s/n, Col. Nombre de Dios, C.P. 31060 Chihuahua, Chihuahua
Tel: (614) 442 70 08/442 70 09 ext. 16226 www.cfe.gob.mx

Imagen 72. Factibilidad CFE.

Red de Telefonía e Internet

La zona poniente se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet. Existe la posibilidad de colocar este tipo de infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos en la zona. Adicionalmente, otras empresas han instalado en el sector servicio de cable para televisión e Internet.

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, incluso según el Atlas de Riesgos.

Riesgos Geológicos

Se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar al área de influencia, según la carta del PDU 2040. Sin embargo, uno de los riesgos importantes a considerar, es la falla geológica denominada Agua Zarca al poniente 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.

Otra de los riesgos dentro de la zona de estudio, se ubica una zona de riesgos por deslizamiento a una distancia de 692 m al poniente del predio.

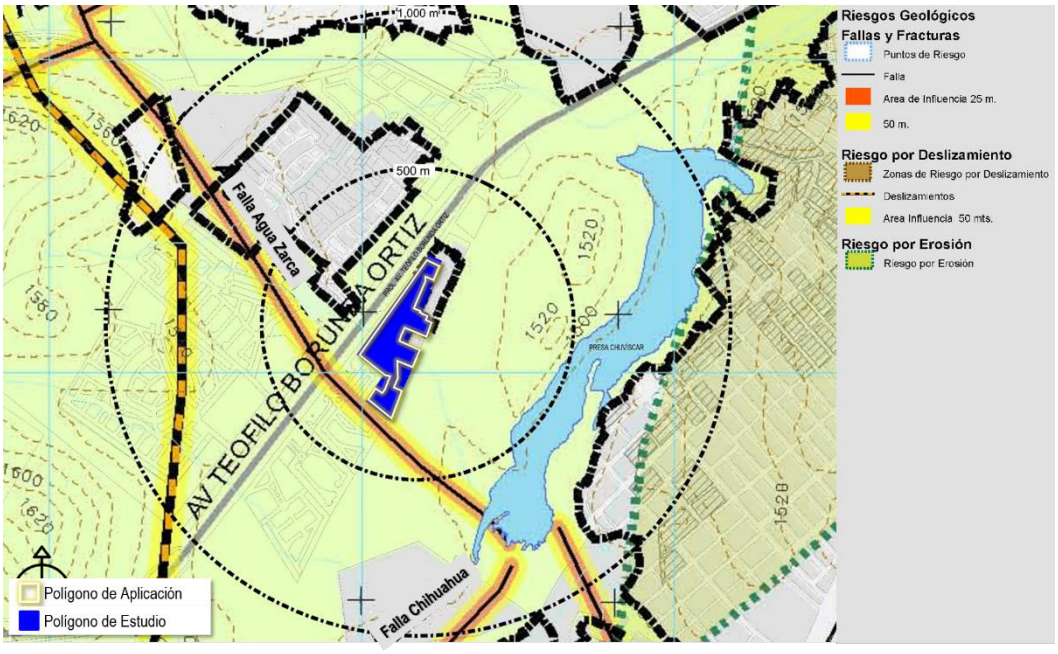


Imagen 73. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Hidrometeorológicos

Otro de los riesgos naturales son los hidrometeorológicos, el cual, en cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad, ya que el escurrimiento más cercano al predio es el río Chuvíscar situado al sur del predio con dirección hacia el río Sacramento (al oeste del predio). Por lo que, no marca ningún tipo de riesgo hidrometeorológico según el PDU 2040, sin embargo, al momento de elaborar un proyecto el interior de los macrolotes, se deberán de considerar las pendientes para su óptimo escurrimiento.

El río Chuvíscar (encontrándose en estado natural) es uno de los afluentes más importantes de la ciudad, mismo, que desemboca sus aguas en la Presa Chuvíscar situado al suroriente del predio, situado a una distancia de 435 m aproximadamente. Asimismo, al sur del predio se ubica un escurrimiento que atraviesa el condominio, el cual se encauza mediante dos servidumbres con dirección hacia la presa.

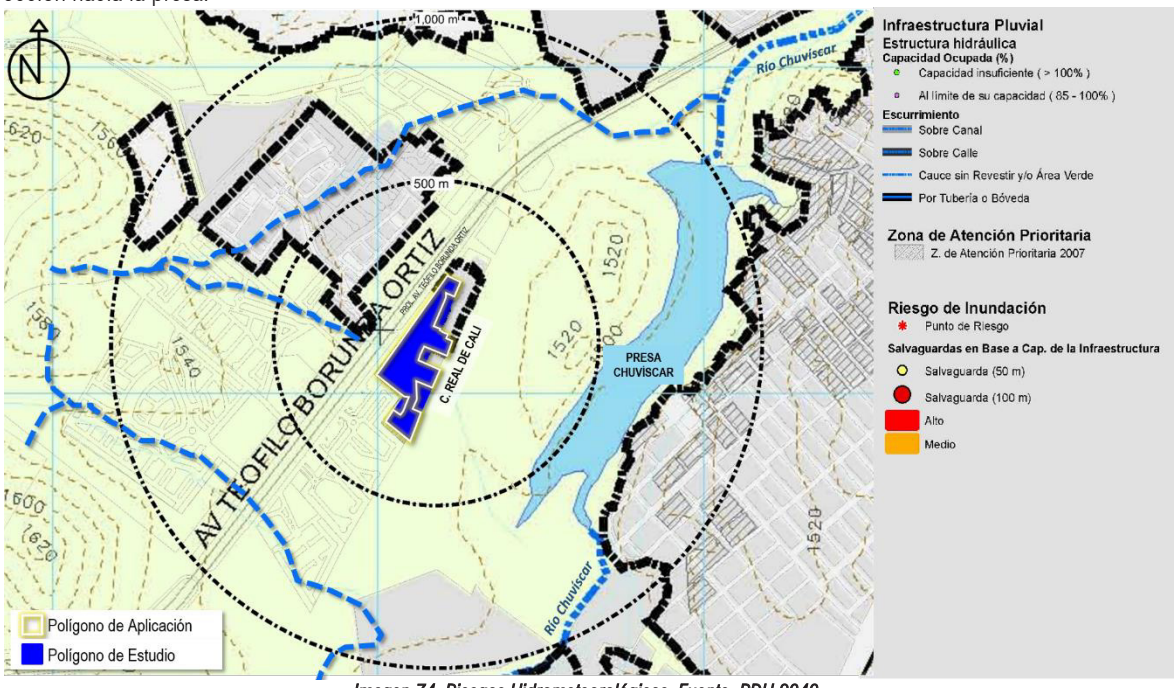


Imagen 74. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

Imagen 75. Servidumbres dentro del proyecto.

Riesgos Antropogénicos

Existen dos elementos a considerarse dentro de la carta de riesgos antropogénicos del PDU vigente, uno de ellos es la cercanía a una gasolinera Arpe Reliz 1 (Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz con dirección hacia la C. Real de Cali), situada a 210 m hacia el norte del predio, el cual, pudiera ser objeto de algún tipo de riesgo, derivado por fugas de líquidos o incendios, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. El radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m. Dentro del polígono de aplicación se ubican 4 gasolineras.

Imagen 76. Gasolinera ARPE Reliz 1.

Cabe mencionar que justo enfrente del predio, se ubica la Dirección de Seguridad Pública Municipal, donde se encuentra la Estación de Bomberos No. 7, que en caso de algún siniestro rápidamente pueden dar soporte a los usuarios que habiten dentro del polígono.

Imagen 77. Estación de Bomberos No. 7.

Otro de los riesgos por contaminación lo podría generar los bancos de materiales y las nuevas construcciones de la zona, derivado de emisiones a la atmósfera, por partículas de polvo o por las detonaciones del uso de explosivos, pero estos impactos ambientales deben ser resueltos por la propia compañía de manera que no impacten a la zona urbana ni a la ciudad.

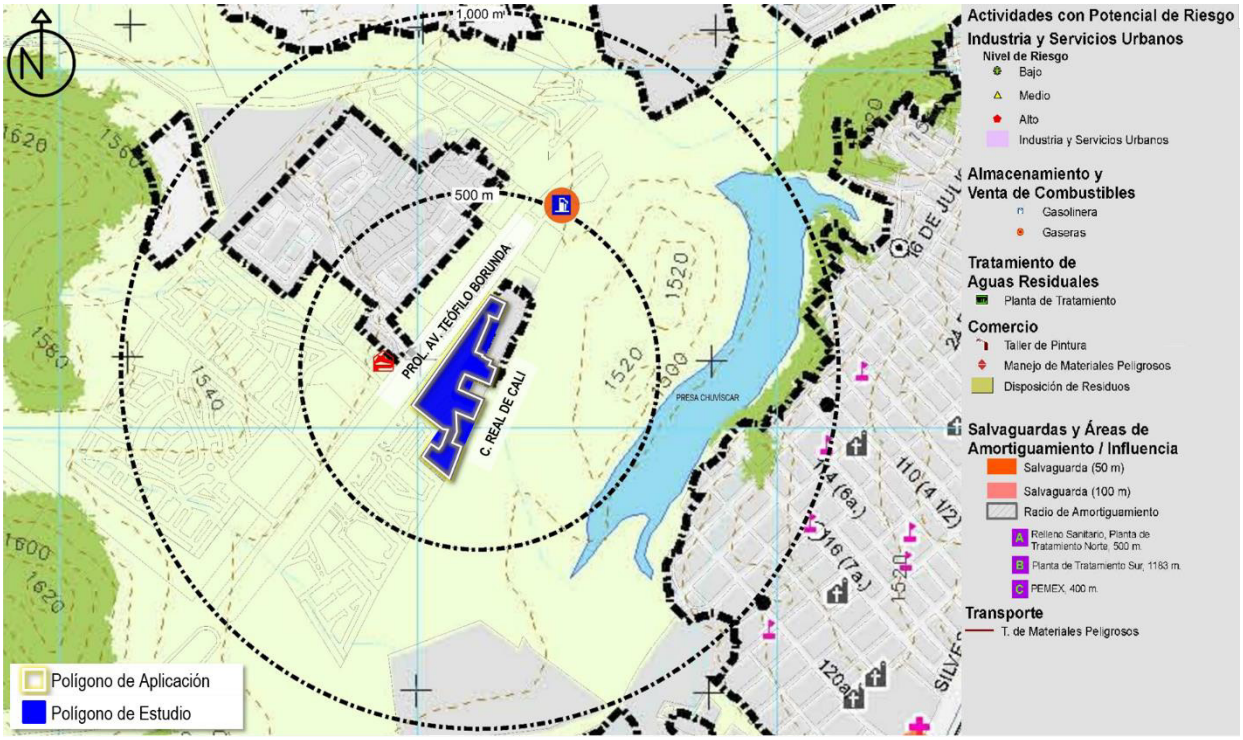


Imagen 78. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

- El área de estudio se localiza en la zona surponiente de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales y de equipamientos diversos, algunos de ellos de índole regional. El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 12,928,125.4216 m2.

- El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por una figura que comprende 12 macrolotes (de un total de 18 predios), que al igual, que la superficie en común suman una superficie de 44,365.202 m2, situado al interior del polígono que conforman las escrituras con una superficie de 52,337.610 m2 dentro del Ejido Labor de Terrazas dentro de ésta ciudad, con acceso directo mediante la Av. Teófilo Borunda Ortiz.

- El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.

- Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo Comercio y Servicios (CYS) y Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), con acceso inmediato por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, dentro del Ejido Labor de Terrazas.

- Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado e Intenso, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35, H-45 y en menor cantidad H-60 y H-60+ viv/ha. Es una zona donde se ubican dos de las tres pesas que existen dentro de la ciudad llamadas Rejón (al norte) y Chuvíscar (al oriente), asimismo, se detectan zonas con usos ecológicos como Preservación Ecológica (PE) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).

- El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad de primer orden denominada Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz misma que atraviesa toda la ciudad en sentido poniente a oriente y viceversa, contando con una sección variable de 33.00 a 100.00 m, contando con 3 carriles por sentido, continuando desde la Av. De la Juventud Luis Donaldo Coloso Murrieta hasta la Av. Monte Verde, dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos sentidos.

- La zona que nos ocupa, reside entre 101 a 200 Unidades Económicas, concentradas, sobre todo en el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz y en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

- Según la estructura urbana, el predio se ubica a 5,260 m del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 334 m de distancia del predio.

- El polígono. de aplicación al que se refiere éste estudio cuenta con una superficie total de 44,365.202 m2, que considera 12 macrolotes, vialidades y áreas comunes, ubicada sobre la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz ubicada dentro del Ejido Labor de Terrazas, donde 11 macrolotes son propiedad de Proyectos Inmobiliarios Hermes S.A. de C.V., Kokopelli Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V. y 1 macrolote el propietario es de José Miguel Guizar Real.

- El polígono de aplicación, se encuentra dentro del polígono de escrituras que cuenta con una superficie total de 52,337.610 m2, conformado por dos figuras Fracción I y Fracción 2 de la Parcela 13, Zona 1, Polígono 1/3; éste polígono es una zona designada como condominio comercial denominado “City Center Business Park”, el cual, cuenta con 18 macrolotes de distintos propietarios, vialidades, áreas comunes, entre otros.

- El sector, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta $2,000.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, en algunos casos algunas zonas de hasta $2,500.00, al oriente y sur del polígono el valor del suelo es de hasta $1,000.00 m2.

- 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 10 Áreas Geo estadísticas Básicas, con una población estimada de 9,235 habitantes, mientras que existen un total de 3,406 viviendas.
- Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se encontró una mixtura de dos tipos de rocas: Sedimentarias, Ígneas Extrusivas y Suelo Aluvial, con unidades de roca Conglomerado, Riolita-Toba Ácida y Aluvial respectivamente, los cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

- Las Unidades de Suelo con el que cuenta el predio es Regosol (Rc), el cual es, definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI como, "suelos con propiedades físicas o químicas insuficientes para colocarlos en otro grupo de suelos. Son pedregosos, de color claro en general y se parecen bastante a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos. Son comunes en las regiones montañosas o áridas de México, asociados frecuentemente con Leptosoles".

- La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, muy suave y regular con porcentajes de pendiente de 0 al 12%, donde, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste que es donde se localiza el río Chuvíscar, donde las aguas pluviales drenan sus aguas hacia el cuerpo de agua. Respecto al predio, las elevaciones más altas corresponden a 1492 MSNM sobre el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, mientras que lo más bajo se ubica sobre la C. Real de Cali/Lat. Río Chuvíscar con 1488 MSNM.

- La hidrología, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuencas hidrológicas; Subcuenca Chuvíscar II. Cuenta con un área de 81.708 km2 y una longitud de cauce de 8.189.9 m, contando con una pendiente de 0.00693% con dirección hacia el oeste del predio, desembocando sus aguas sobre el río Chuvíscar y Subcuenca Chuvíscar III., La sub cuenca cuenta con una superficie de 3.185 km2, de los cuales el 10% del área se localiza en la zona urbana, con una pendiente de 0.02303%. Ésta cuenca contiene parte de la Presa Chuvíscar y el río que lleva el mismo nombre con dirección oriente, hacia la Junta de los Ríos, el cual, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial tiene una longitud total de 34.168 km de desarrollo.

- El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento, el más cercano denominado se ubica al este del predio donde circula río Chuvíscar (atravesando la ciudad de manera horizontal con sentido oeste a este), con una longitud de 34.168 kms, con un cauce revestido en gran parte del río situado a 435 m de distancia, mientras la otra presa denominada Rejón cercana se ubica al norte del predio, a una distancia aproximada de 1.2 km.

- Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define en la mayoría del predio un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, y en menor superficie material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporase a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Cercano al pedio se detectan dos tanques donde abastecen de agua a los desarrollos cercanos.

- Las viviendas, según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 160 manzanas, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 2,310 habitantes dentro del radio de referencia de 1,000 m, en donde se detectan 2,267viviendas particulares, de las cuales 1,969 se encuentran habitadas (85.2%).

- Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 128 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio (dentro de un radio de 1,000m), se encuentran diversos establecimientos donde predominan, 35 empresas donde el comercio al por menor predomina, se contabilizaron 34 unidades económicas de alojamiento temporal y de preparación de alimentos, además de 23 establecimientos de otros servicios excepto actividades gubernamentales, entre otros.

- La zona cuenta con equipamientos de gran cobertura sobre todo educativa desde el nivel básico hasta superior, por otra parte, se encuentra el Parque Metropolitano Rejón, Santuario del Padre Maldonado, la Universidad la Salle,

Universidad Tecnológica de Chihuahua, Parque el Encino, la Unión Ganadera de Chihuahua, Estación de Bomberos No. 7, Instituto Hamilton, así como, la Canaco Servytur, Fechac, entre otros, se encuentran dispersos en el sector, pero íntimamente ligados con las vialidades de mayor jerarquía como la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

- En el sector industrial, al sur del predio sobre la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc, se encuentra el Parque Tecnológico BAFAR (de reciente creación 2016) complejo industrial donde se asientan algunas industrias como Visteon de México, ALT Tecnologies, Tuper Cedis Chihuahua, Altec Electrónica de Chihuahua. Al frente del parque se ubica el Grupo Bafar, dicho parque cuenta con 18.5 Has de superficie en donde se asientan 5 predios industriales, situado a una distancia de 1,339 m del polígono. Del otro lado de la carretea, fuera del polígono de estudio se ubica una zona industrial grande donde se ubica el Grupo Bafar, Grúas San marcos, Fortacero Chihuahua, rebombeo las Ánimas, entre otras.

- La zona de estudio es altamente accesible desde la parte poniente con la conexión con la vialidad de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta situada a 2.1 km de distancia; y por la parte, central de la ciudad que atraviesa toda la ciudad de manera horizontal y que colinda con el predio, mediante la vialidad de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz dicha sección cuenta con una sección de 33.00 a 100.00 m de ancho, que mantiene un muy elevado aforo vehicular a lo largo del día, según lo establece el PDU visión 2040, y por último, la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, situado a una distancia de 1,549 m de distancia del predio.

- Respecto al transporte público circula por la zona una única ruta alimentadora denominada Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, cercano al predio la ruta transita por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz a una distancia de 55.00 m, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades.

- La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a 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. El sector cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. El polígono que nos ocupa, contiene un condominio comercial City Center Business Park, el cual, se encuentra urbanizado, lotificado y con las instalaciones necesarias para dar abasto a los futuros desarrollos, por lo que el predio cuenta con los servicios, dejando las puntas necesarias al pie de los macrolotes. El proyecto se diseñó bajo las condiciones señaladas dentro de la factibilidad de JMAS con no de oficio P.J.P.I.F 168-11/2017, emitida el 17 de noviembre del 2017 y por la CFE, mediante la factibilidad No de oficio ZCH-P-456/15, emitida el 30 de septiembre del 2015.

- Respecto a los Riesgos Geológicos Se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar al área de influencia, según la carta del PDU 2040. Sin embargo, uno de los riesgos importantes a considerar, es la falla geológica denominada Agua Zarca al poniente 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.

- Los riesgos antropogénicos del PDU vigente consideran dos riesgos, uno de ellos es la cercanía a una gasolinera Arpe Reliz 1 (Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz con dirección hacia la C. Real de Cali), situada a 210 m hacia el norte del predio, el cual, pudiera ser objeto de algún tipo de riesgo, derivado por fugas de líquidos o incendios, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. El radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m. Dentro del polígono de aplicación se ubican 4 gasolineras.

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. 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 5 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 **MIXTO INTENSO**, 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" y "C", 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.

B. Oficinas:
- a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:
  - i. Más 1000 metros2, y
  - ii. Hasta 100 metros2 sin atención al público.

C. Comercio:
- a) Almacenamiento y Abasto:
  - i. Para productos perecederos;
  - ii. De acopio y transferencias;
  - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes, y
  - iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
- b) Tiendas de básicos:
  - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros2 de área construida;
  - ii. Alimentos, abarrotes, comestibles, vinaterías, panaderías;
  - iii. Perecederos hasta 250 metros2;
  - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros2, y
  - v. Artículos en general hasta 500 metros2;
- c) Tiendas autoservicio:
  - i. Hasta 250 metros2, y
  - ii. De más de 250 metros2;
- d) Tiendas de departamentos: Hasta 5000 metros2;
- e) Centros comerciales: Hasta 25,000 metros2;
- f) Mercados y tianguis: Todos;
- g) Materiales de construcción: Agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.;
- h) Vehículos y maquinaria:
  - i. Distribuidores de marcas, y
  - ii. Maquinaria doméstica;
- i) Librerías y otros: Todas, y
- j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

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
I. HABITACIÓN:		
I.1 Unifamiliar	hasta 120 m2 de más del 120 m2 hasta 250 m2 de más de 300 m2	1 por cada vivienda 2 por cada vivienda 3 por cada vivienda
1.2 plurifamiliar	Hasta 60 m2 De más de 600 m2 hasta 120 m2 De más de 120 m2 hasta 250 m2	1 por cada vivienda 1.25 por cada vivienda 2 por cada vivienda

	De más de 250 m2	3 por cada vivienda
II. SERVICIOS:		
II. Oficinas		1 por cada 25 m2 construidos
II.2.1 Almacenamiento y Abasto		1 por cada 200 m2 construidos
II.2.5 Tiendas de Especialidades		1 por cada 40 m2 construidos
II.3.0 Tiendas de Servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m2 construidos
II.4.0 Educación Básica		1 por 60 m2 construidos
II.5. Alimentos y bebidas		1 cada 15 m2 construidos
II.6.1 Hoteles		0.5 cajón por habitación

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;

IX. 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 metros2 en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y

X. 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 de Comercio y Servicios, según lo indica el PDU; por el cual, donde la normatividad aplicable al predio es el tipo M3 para Mixto Intenso, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Imagen 79. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU visión 2040.

Mixto Intenso (M3). Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos y Centros Distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

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

En conclusión, el predio cumple con los criterios para colocar éste uso de suelo, ya que cuenta con la infraestructura, forma y todo lo que se requiere para dicho uso, asimismo, cuenta con la cercanía del área de influencia del polígono del Subcentro SurPoniente, ya que se ubica sobre el corredor estratégico de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, vialidad que da acceso al predio.

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del Ejido Labor de Terrazas sobre la vialidad de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, cercano al subcentro surponiente de la ciudad. Los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación, corresponden a los usos de suelo Comercio y Servicios, Zedec, Mixto Intenso, Equipamiento Urbano y usos Habitacionales. Dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de plazas comerciales, equipamientos regionales como el Santuario del padre Pedro de Jesús Maldonado, la Universidad La Salle, Parque Metropolitano el Rejón, entre otros.

Imagen 80. Render del polígono, con volumetrías simuladas y urbanización similar actual del predio.

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de Comercio y Servicios (CYS) y Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)** a uso de suelo **a Mixto Intenso (M3)**, manteniendo el uso de las áreas verdes para un condominio comercial existente denominado City Center Business Park con un **superficie del área de aplicación de 44,365.202 m2** para un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones de mixtura de usos de suelo cercanas 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.

Actualmente el predio se encentra urbanizado, contando con macrolotes, buena accesibilidad, una vialidad interna con sendas peatonales, ciclovía, y sobre todo la infraestructura necesaria para su operación; asimismo, el condominio cuenta con dos macrolotes ocupados en donde se asientan las plazas comerciales Summa y Dessin, actualmente está en anteproyecto de diseño de una tercera plaza comercial Interior 05.

6.a.I. MODELO DE DESARROLLO

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona poniente de la ciudad, que últimamente se ha ido desarrollando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad.

Dentro del modelo de desarrollo, se proponen las bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fundo legal.
- ✓ 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, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, situado al surponiente de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios. El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para el desarrollo de vivienda, vialidades, áreas verdes, etc., respetando los atributos naturales del sitio, con acceso directo mediante el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental.

Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

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 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

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio, busca el aprovechamiento de la zona compuesta por predios con uso suelo Comercio y Servicios, ZEDEC, Mixto Intenso, Equipamiento Urbano y usos Habitacionales, además de la accesibilidad con la que cuenta el sector.

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo actual a **MIXTO INTENSO (M3)**, en un área conformada por una poligonal de aplicación que abarca 12 macrolotes comerciales con una superficie total de 30,289.540 m2, el resto de la superficie del polígono de aplicación corresponde a áreas comunes, sumando **44,365.202 m2**, donde se asienta un condominio comercial actualmente urbanizado, buscando giros mixtos que den versatilidad a la zona, los cuales, según el PDU, éste uso permite actividades habitacionales, de prestación de servicios y comerciales, entre otros giros, resultando congruente con los usos colindantes: Habitacionales, Comerciales y Equipamiento.

En el siguiente gráfico se muestra, la comparativa de los usos de suelo actuales y los propuestos dentro del presente estudio:

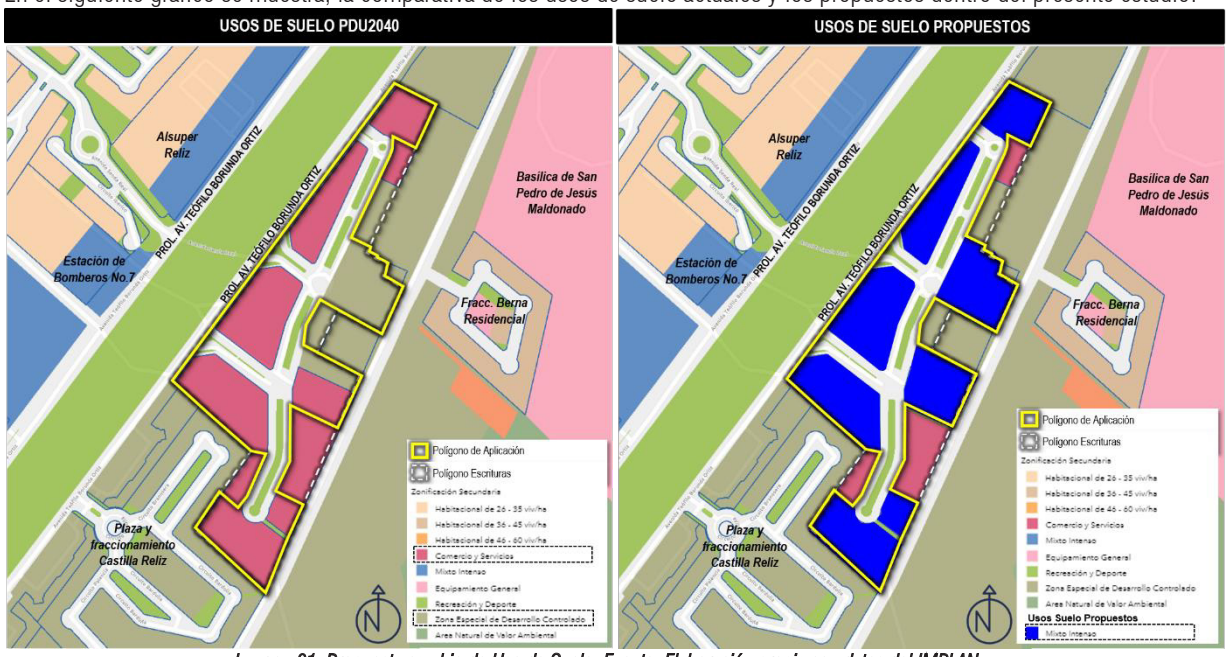


Imagen 81. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

Ver plano E-01

Al momento de intervenirse el polígono, se deberán de plantear proyectos que deberán de operar bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a las condicionantes señaladas en la normatividad aplicable, absorbiendo al interior del predio todos los impactos que pudiera generar la actividad mixta, estableciendo lotificaciones, áreas verdes, circulaciones, cajones de estacionamiento, accesos, entre otros elementos, los cuales deberán de tener acceso directo mediante las vialidades Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz y las vialidades que se integran al resto de la ciudad.

6.c.I. NORMATIVIDAD

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Mixto Intenso (M3), implica un lote mínimo de 120 m2, con un COS de 0.80 y un CUS de 3.00, con las siguientes especificaciones:

NORMATIVIDAD ACTUAL											
USO	HAB/HA	LOTE	COS	CUS	% permeable	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES
CLAVE/ TIPO	(MAX)	MÍNIMO			superficie	METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO		ESTACIONAM
MIXTO INTENSO	140	120.00	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	SP

Tabla 6. Normatividad para el uso de suelo Mixto Intenso según PDU. Fuente: PDU 2040 del Centro de Población de Chihuahua, vigente.

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

La propuesta de uso mixto deberá permitir 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.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU, el giro es compatible con diversos tipos de comercio, oficinas y vivienda, referente al uso de suelo propuesto Mixto Intenso(M3), los cuales se muestran como permitidos, en algunos giros con condicionantes, tal y como se muestra en la tabla siguiente:

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P
EQUIPAMIENTO VECINAL	
Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	1, 3
Escuela primaria	1, 2
Centros comunitarios y culturales	P
Instalaciones deportivas y recreativas	P
Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	P
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	
Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P
Puestos de socorro y central de ambulancias	P
Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	P
Bibliotecas y hemerotecas	P
Templos, lugares para culto y conventos	2
Secundarias y secundarias técnicas	1, 2
Estaciones y central de bomberos	P
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	
Hospitales	1, 2
Centros de atención , asilos, enfermedades crónicas y protección social	P
Centros de rehabilitación de adicciones	X
Galería de arte y museos	2
Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	X
Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	P
Estaciones de policía, garitas de vigilancia	P
Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	2
Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	2
Centros de investigación y laboratorios de investigación	1, 2
Academias y escuelas especiales	1, 2
HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA	
Hoteles, moteles y albergues hasta de 100 cuartos	P
Casa de huéspedes	P
HOTELERÍA EN GRAN ESCALA	
Hoteles y moteles de más de 100 cuartos	6
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P
Oficinas hasta 50 m2	P
Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P
Farmacias	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	
Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P
Cafés, fondas y restaurantes	P
Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P
Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P
Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13
Estacionamiento de vehículos	2
Sitios de taxi	P
Expendios de licor o cerveza	P
Baños públicos, sauna, salones de masaje	P
Club social y salones de fiestas infantiles	P

COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	
Oficinas de más de 300 m2	6
Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	5, 6, 13
Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	2
Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P
Terminales de sistema de transporte colectivo	X
Estaciones de radio y TV	P
Agencia automotriz	6
Venta de vehículos y maquinaria	6

Imagen 82. Tabla de Compatibilidad Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040.

P PERMITIDO
X PROHIBIDO
C CONDICIONADO

Respecto a las condicionantes de los giros compatibles, se visualizan 1, 2, 3, 5, 6, 8 y 13, descritos a continuación:

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación a usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
5. Condicionados al establecimiento del nivel de riesgo y de las medidas de seguridad adecuadas y de control del desarrollo.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.

El polígono actualmente se encuentra urbanizado donde se asienta un condominio comercial, con una estructura que contiene macrolotes con plazas comerciales y una tercera, en proceso de elaboración de anteproyecto, conectando la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz a una vialidad interior con ciclovía y sendas peatonales. El resto de los macrolotes se encuentran en breña, con las puntas de todos los servicios al pie del terreno, por el cual, se busca la transformación del uso de suelo, con la finalidad de diversificar los giros, debiendo acatar los lineamientos dispuestos por las leyes y normatividades vigentes que aplican en la ciudad.

Imagen 83. El predio.

Cabe mencionar que la zona ya cuenta con la infraestructura necesaria en cuanto a servicios, respecto a los equipamientos, servicios públicos, rutas de transportes y fuentes de empleo se han estado consolidando, conforme los desarrollos habitacionales han ido surgiendo.

6.d. ESTRATEGIA DE ACCESIBILIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad actual es mediante la vialidad de primer orden la **Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz** (108-108') que atraviesa toda la ciudad en sentido oriente a poniente (y viceversa), vialidad que conecta de manera perpendicular con la vialidad de primer orden la **Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta** (235-235' y 236-236'), que no inciden de manera directa, pero sí dan accesibilidad al predio. En un futuro se dará paso al desarrollo de la **Av. Luis H. Álvarez** anteriormente conocida como la Av. Poniente 5 (152-152') el cual, será otra opción de accesibilidad al predio.

Imagen 84. Accesibilidad actual y futura con relación al predio y sus secciones viales.

Identificador de sección	Nombre de la vialidad	Jerarquía vial	Tramo entre vialidades A y B	Longitud del tramo (m)
108 - 108'	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	De Primer Orden	AV. MONTEVERDE A ACCESO FRACC. DIAMANTE RELIZ	4941.04
152 - 152'	BLVD. LUIS H. ALVAREZ	De Primer Orden Propuesta	CARR. LIBRE CHIHUAHUA - JUAREZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	20810.49
235 - 235'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	1522.74
236 - 236'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ	1129.29

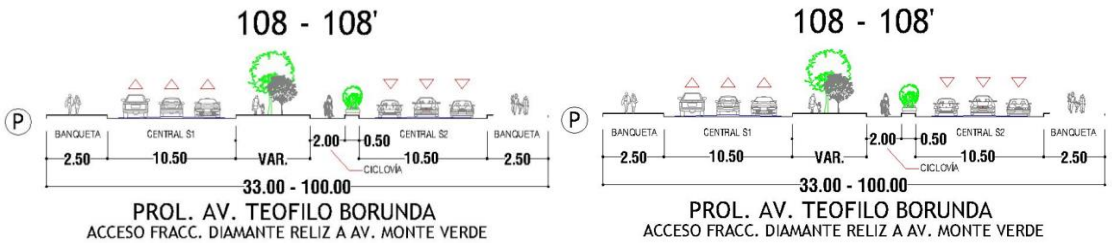


Imagen 85. Sección actual y propuesta del Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: PDU 2040 vigente.

Por otra parte, el predio cuenta con una vialidad terciaria que da acceso a cada uno de los macrolotes denominada **C. City Center,** contando con una sección de 25.00 m de arroyo vehicular con 2 carriles por sentido, un camellón central contendiendo sendas peatonales y ciclorutas, además de banquetas en ambos costados.

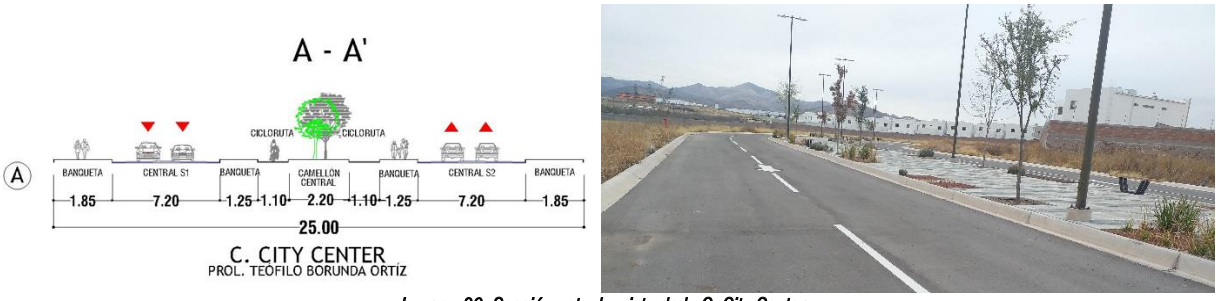


Imagen 86. Sección actual y vista de la C. City Center.

Al momento de generar proyectos dentro de los macrolotes, se deberán de diseñar estrategias viales, para realizar maniobras de trabajo al interior de los predios, evitando cualquier percance al exterior del proyecto, con la finalidad de no afectar el tráfico local.

ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema MIXTO INTENSO (M3), menciona que, atendiendo a los posibles géneros de habitacionales, comerciales, oficinas, mencionando algunas opciones:

Debido a que no se cuenta con un proyecto, no se pueden definir el número de cajones de estacionamiento, sin embargo, ya que se definan los giros, se deberán de cubrir en su totalidad el número de cajones que cubran las necesidades del proyecto, resolviendo al interior del predio la movilidad vehicular, sin obstaculizar el tránsito vial.

Es importante mencionar, que se deberán de realizar los estudios correspondientes, los cuales se deberán de autorizar cumpliendo con los reglamentos vigentes por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en conjunto con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento, con acceso directo por la Av. Pedro Zuloaga y/o a C. Pedro de Jesús Maldonado Lucero con dirección hacia la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
	I. HABITACIONAL	
I.2.2 Conjuntos Habitacionales	Hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 300 m2	3 por cada vivienda

Tabla 7. Cajones de estacionamientos según la vivienda. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Mpio. de Chih.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra 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 anteriormente mencionadas.

Una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice 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 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad.

REDES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Respecto a la infraestructura al interior del polígono se encuentra abastecido tanto en la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, para elaborar las propuestas, se deberán de realizar los proyectos ejecutivos, que se realizarán de acuerdo a los desarrollos propuestos y así mismo cubrir los derechos asignados.

El abastecimiento del agua potable, será por medio de la red general que circula por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, que circula principalmente por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz con dirección hacia la PTAR Norte, que se ubica al nororiente a una distancia aproximada de 22.8 km.

Cabe destacar, que el predio se urbanizó conforme a las condiciones señaladas dentro de la factibilidad de JMAS con no de oficio P.J.P.I.F 168-11/2017, emitida el 17 de noviembre del 2017.

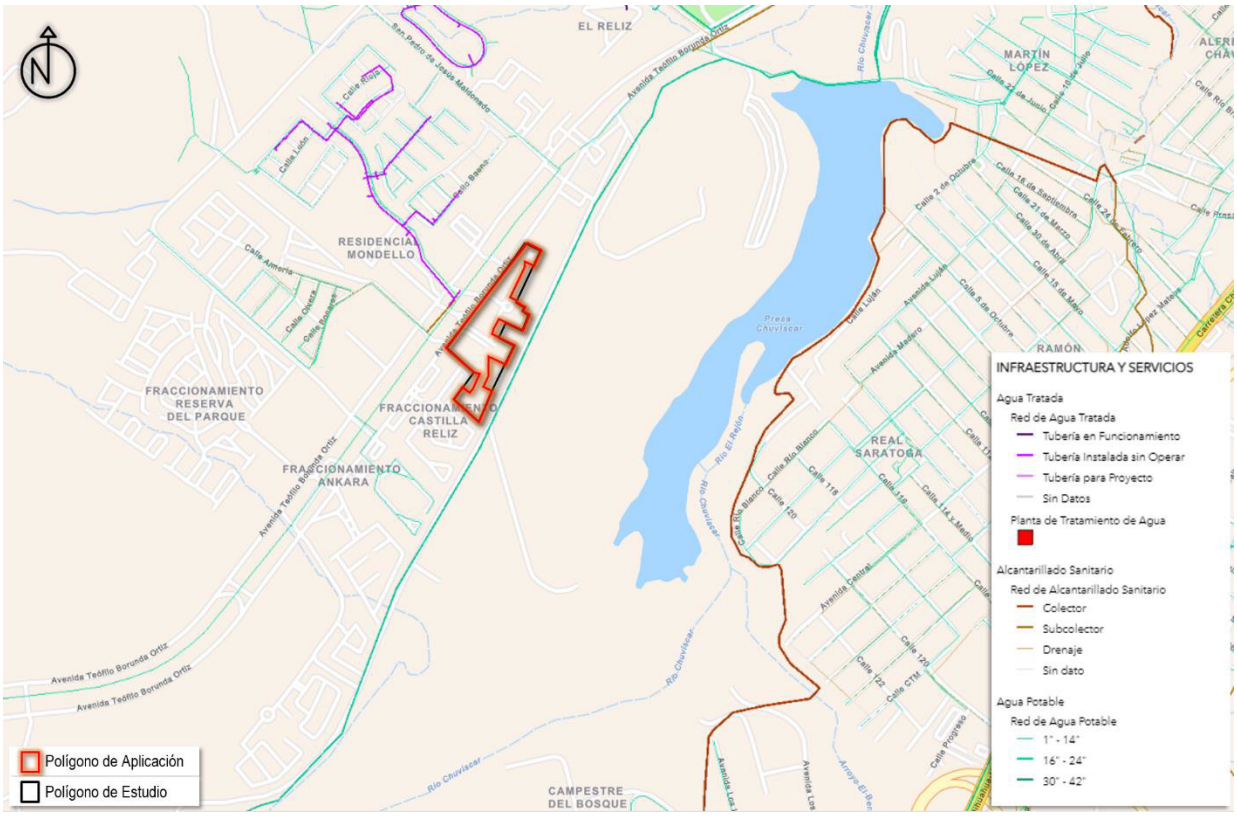


Imagen 87. Infraestructura hidrosanitaria. Fuente: SIGMUN.

Por lo anterior, para la dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual, los proyectos ejecutivos serán condicionados a que haya sido construida en su totalidad la infraestructura hidráulica y sanitaria de cabecera requerida por este organismo operador, de acuerdo a lo que el condominio dicte.

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.

ENERGÍA ELÉCTRICA

El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), factibilidad No de oficio ZCH-P-456/15, emitida el 30 de septiembre del 2015, donde se informa que en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo.

Respecto al interior del predio por el hecho de encontrarse urbanizado, el condominio ya cuenta con instalaciones eléctricas generales y de alumbrado público ya se encuentran dentro del condominio comercial, de acuerdo a lo establecido por la CFE, contendiendo una red general subterránea se ubica justo al pie del terreno, el cual, a la hora de generar un proyecto arquitectónico, se deberá de generar un proyecto eléctrico conforme a las necesidades requeridas.

Sin embargo, una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo de cada uno de los macrolotes, se tendrán que realizar los contratos respectivos que se desarrollen. El alumbrado público y distribución de energía eléctrica serán construidos de acuerdo con las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

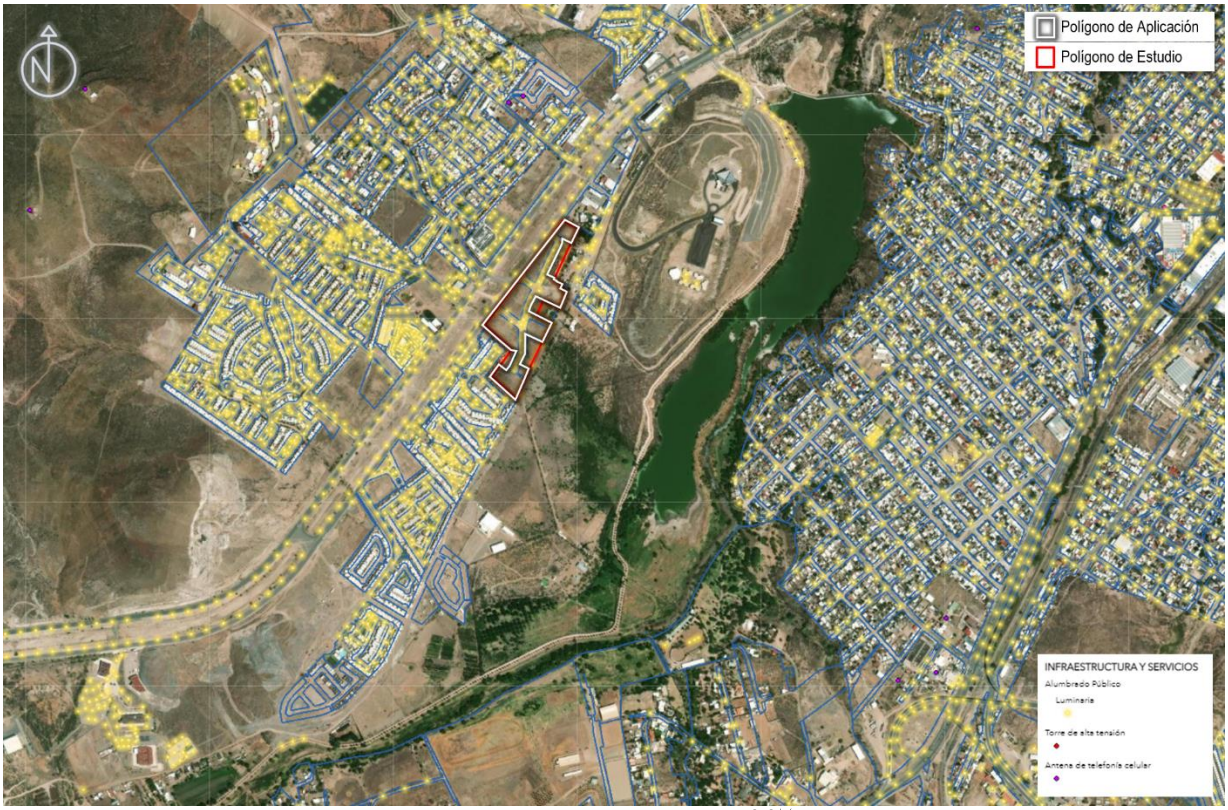


Imagen 88. Infraestructura eléctrica. Fuente: SIGMUN.

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

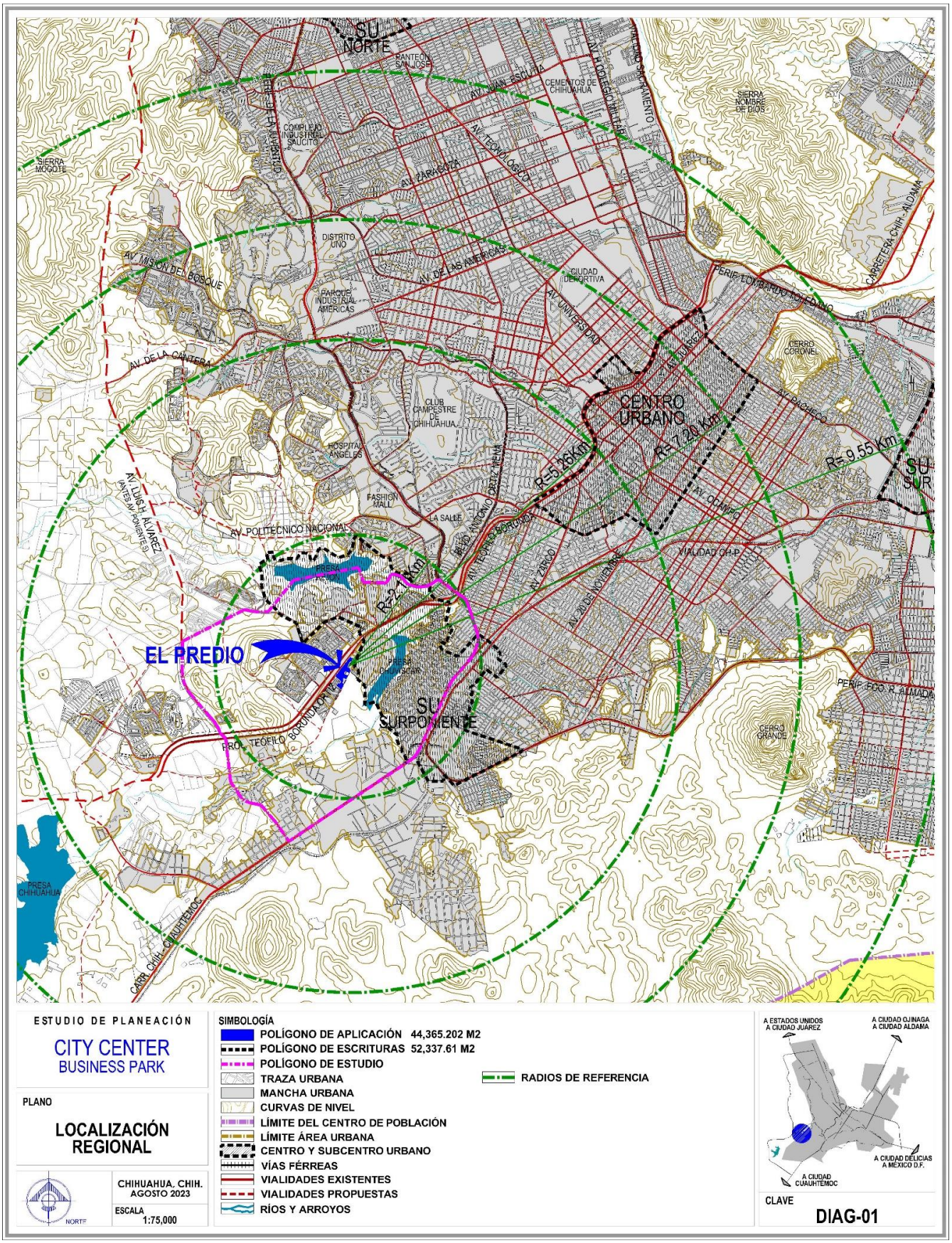
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor (corrección de representación gráfica).	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
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
11. Elaboración de gasas de acceso y salida	MP		X	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

ANEXO CARTOGRÁFICO



ESTUDIO DE PLANEACIÓN

CITY CENTER
BUSINESS PARK

PLANO

LOCALIZACIÓN REGIONAL

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023

ESCALA
1:75,000

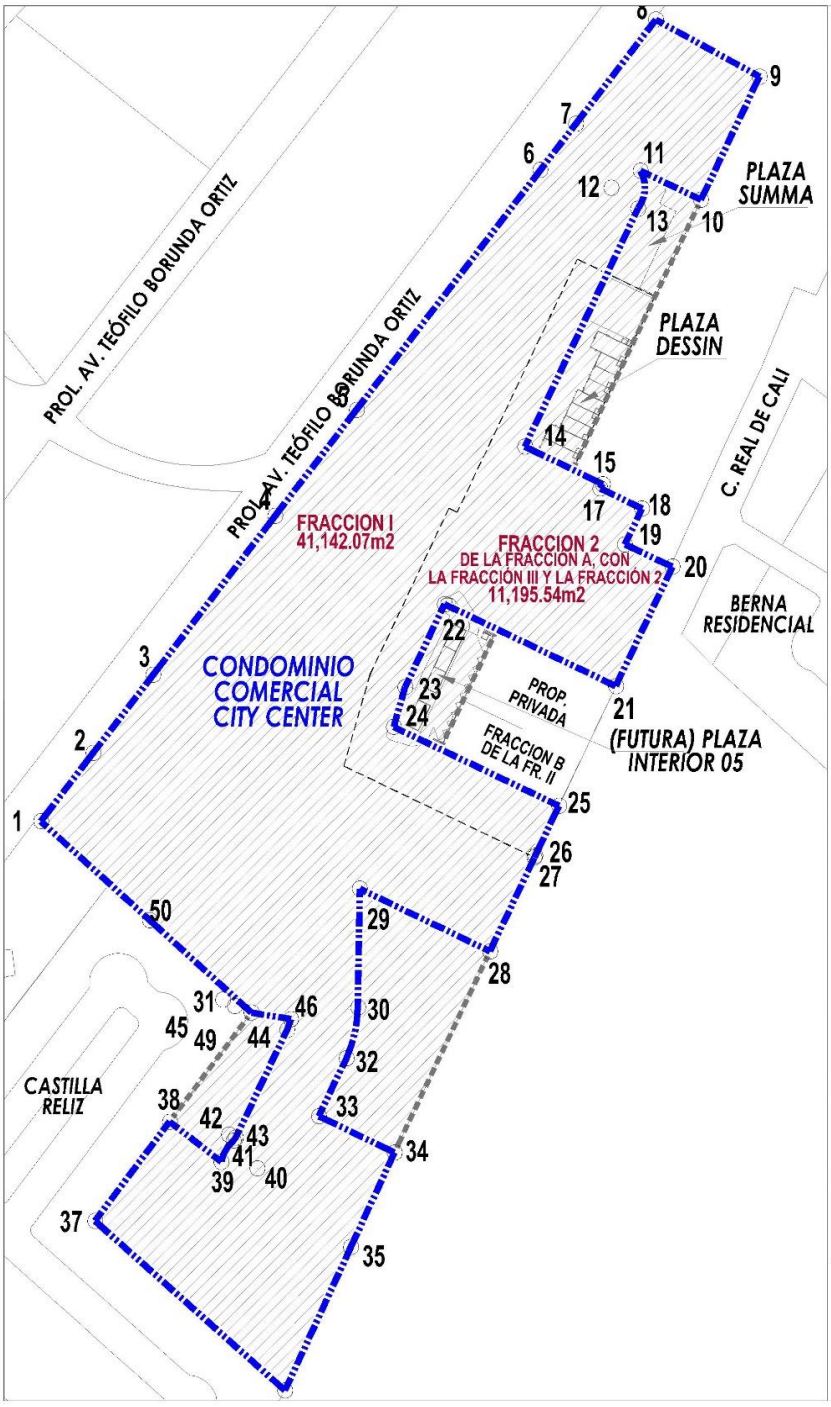
NORTE

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
- POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- CURVAS DE NIVEL
- LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE ÁREA URBANA
- CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
- VÍAS FÉRREAS
- VIALIDADES EXISTENTES
- VIALIDADES PROPUESTAS
- RÍOS Y ARROYOS
- RADIOS DE REFERENCIA

CLAVE

DIAG-01



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	Y	X
1-2	N 37°38'04" E	32.71	1	3,164,056.98	389,985.41
2-3	N 37°38'04" E	37.22	2	3,164,082.88	390,005.38
3-4	N 37°38'04" E	75.89	3	3,164,112.35	390,028.10
4-5	N 37°38'04" E	50.51	4	3,164,172.45	390,074.45
5-6	N 37°38'04" E	114.36	5	3,164,212.46	390,105.29
6-7	N 37°38'04" E	22.10	6	3,164,303.02	390,175.12
7-8	N 37°38'04" E	49.63	7	3,164,320.52	390,188.62
8-9	S 61°22'37" E	44.87	8	3,164,359.83	390,218.92
9-10	S 25°31'14" W	51.58	9	3,164,338.34	390,258.31
10-11	N 64°31'17" W	25.48	10	3,164,291.79	390,236.08
11-13	S 03°36'29" W	14.34	11	3,164,302.75	390,213.08
	CENTRO DE CURVA		12	3,164,296.26	390,201.98
	DELTA=67°50'19"	LONG. CURVA=15.21			
	RADIO=12.85	SUB.TAN.=8.64			
13-14	S 25°33'39" W	99.64	13	3,164,288.44	390,212.17
14-15	S 64°26'11" E	32.77	14	3,164,198.55	390,169.18
15-17	S 28°09'36" W	1.93	15	3,164,184.41	390,198.75
17-18	S 64°13'18" E	17.59	17	3,164,182.71	390,197.84
18-19	S 25°28'18" W	15.00	18	3,164,175.06	390,213.68
19-20	S 65°00'27" E	19.88	19	3,164,161.52	390,207.23
20-21	S 25°31'44" W	49.96	20	3,164,153.12	390,225.25
21-22	N 64°30'24" W	72.01	21	3,164,108.04	390,203.72
22-23	S 25°31'16" W	34.79	22	3,164,139.03	390,138.72
23-24	S 16°03'59" W	15.61	23	3,164,107.63	390,123.73
24-25	S 64°33'28" E	69.46	24	3,164,092.63	390,119.41
25-26	S 25°26'32" W	20.91	25	3,164,062.79	390,182.13
26-27	S 24°36'54" W	0.70	26	3,164,043.91	390,173.15
27-28	S 25°31'25" W	39.25	27	3,164,043.28	390,172.86
28-29	N 64°28'44" W	54.77	28	3,164,007.86	390,155.94
29-30	S 00°58'20" W	44.72	29	3,164,031.45	390,106.52
30-32	S 12°41'59" W	19.74	30	3,163,986.74	390,105.76
	CENTRO DE CURVA		31	3,163,987.15	390,059.04
	DELTA=24°23'2"	LONG. CURVA=19.89			
	RADIO=46.73	SUB.TAN.=10.10			
32-33	S 25°31'14" W	24.31	32	3,163,967.49	390,101.42
33-34	S 64°28'44" E	31.84	33	3,163,945.54	390,090.95
34-35	S 24°49'40" W	39.39	34	3,163,931.83	390,119.68
35-36	S 24°49'40" W	59.65	35	3,163,896.08	390,103.14
36-37	N 48°24'02" W	96.44	36	3,163,841.94	390,078.10
37-38	N 37°02'56" E	47.00	37	3,163,905.97	390,005.98
38-39	S 52°21'56" E	24.82	38	3,163,943.48	390,034.29
39-41	N 29°50'53" E	9.28	39	3,163,928.32	390,053.95
	CENTRO DE CURVA		40	3,163,925.84	390,067.59
	DELTA=39°5'14"	LONG. CURVA=9.46			
	RADIO=13.86	SUB.TAN.=4.92			
41-43	N 37°30'28" E	1.33	41	3,163,936.37	390,058.57
	CENTRO DE CURVA		42	3,163,938.55	390,056.81
	DELTA=27°21'44"	LONG. CURVA=1.34			
	RADIO=2.80	SUB.TAN.=0.68			
43-44	N 25°36'23" E	45.13	43	3,163,937.42	390,059.38
44-46	N 20°31'54" E	4.35	44	3,163,978.12	390,078.88
	CENTRO DE CURVA		45	3,163,989.55	390,054.56
	DELTA=09°16'32"	LONG. CURVA=4.35			
	RADIO=26.88	SUB.TAN.=2.18			
46-49	N 80°36'50" W	15.22	46	3,163,982.19	390,080.41
49-50	N 47°53'04" W	52.05	49	3,163,984.67	390,065.39
50-1	N 47°53'04" W	55.77	50	3,164,019.58	390,026.78

SUPERFICIE=44,365.202 m2

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

CITY CENTER
BUSINESS PARK

PLANO

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023

ESCALA 1:2,500

NORTE

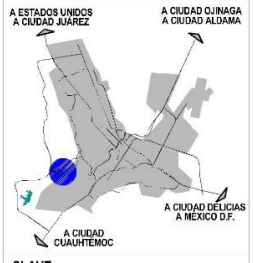
SIMBOLOGÍA

POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2

POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2

FRACCIÓN I DE LA PARCELA 13 41,142.070 m2
FRACCIÓN A , CON LA FRACCIÓN III Y LA FRACCIÓN 2, PARCELA 13 11,195.540 m2

TRAZA URBANA

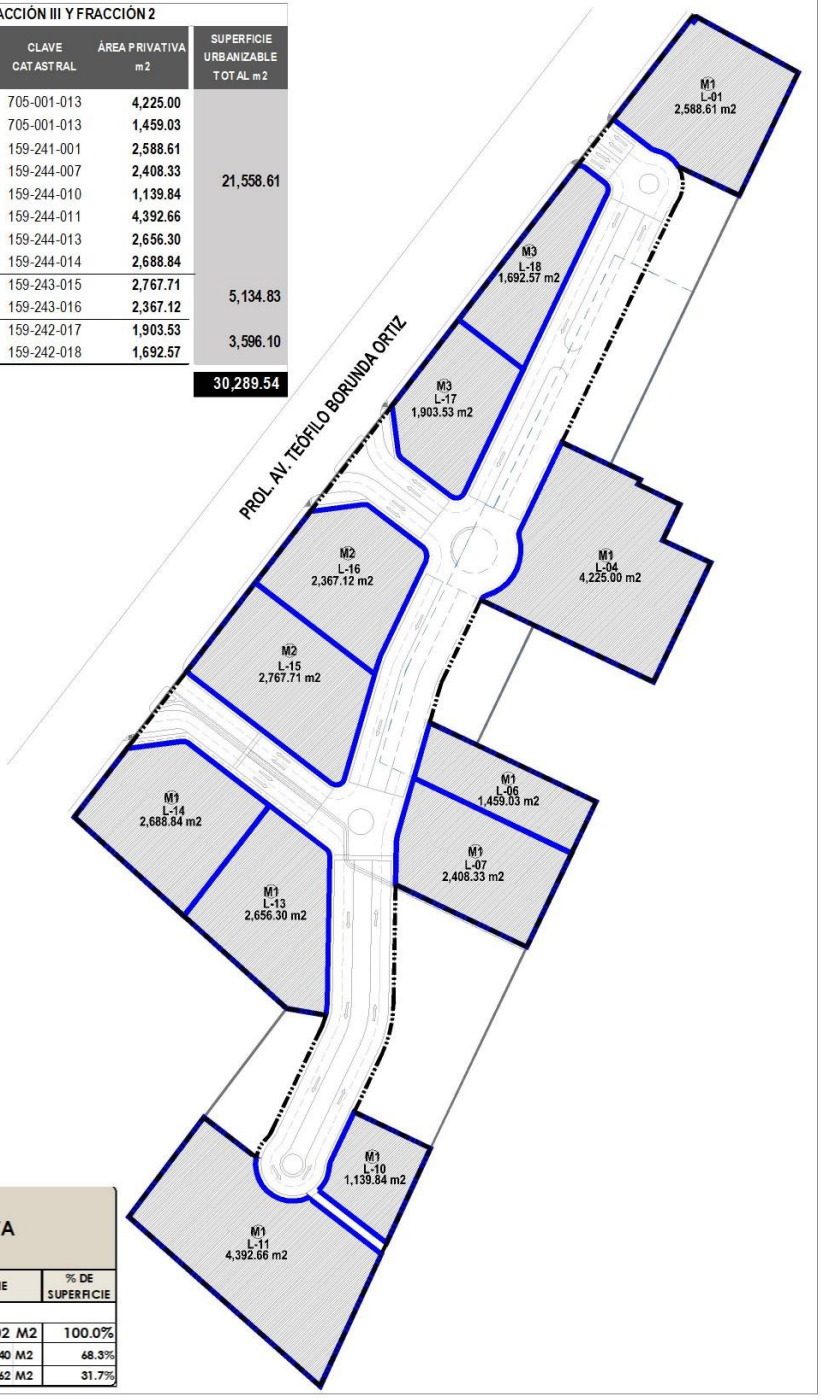


CLAVE

DIAG-02

PARCELA 13. FRACCIÓN 1 Y FRACCIÓN A CON LA FRACCIÓN III Y FRACCIÓN 2

MANZANA	LOTE	PROPIETARIO	USO DE SUELO ACTUAL	CLAVE CATASTRAL	ÁREA PRIVATIVA m2	SUPERFICIE URBANIZABLE TOTAL m2
M1	L-04	Kokopelli / Hermes	ZEDEC	705-001-013	4,225.00	21,558.61
	L-06	Kokopelli / Hermes	ZEDEC	705-001-013	1,459.03	
	L-01	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-241-001	2,588.61	
	L-07	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-007	2,408.33	
	L-10	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-010	1,139.84	
	L-11	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-011	4,392.66	
	L-13	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-013	2,656.30	
	L-14	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-244-014	2,688.84	
M2	L-15	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-243-015	2,767.71	5,134.83
	L-16	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-243-016	2,367.12	
M3	L-17	Kokopelli / Hermes	Comercio y Servicios	159-242-017	1,903.53	3,596.10
	L-18	José Miguel Guízar Real	Comercio y Servicios	159-242-018	1,692.57	
						30,289.54



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PROPUESTA

SIMB	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE
	SUP. ÁREA DE APLICACIÓN	44,365.202 M2	100.0%
	URBANIZABLE (12 MACROLOTES)	30,289.540 M2	68.3%
	ÁREAS COMUNES (VÍAS, BANQUETAS, CICLOVÍAS)	14,075.662 M2	31.7%

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

CITY CENTER
BUSINESS PARK

PLANO

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023

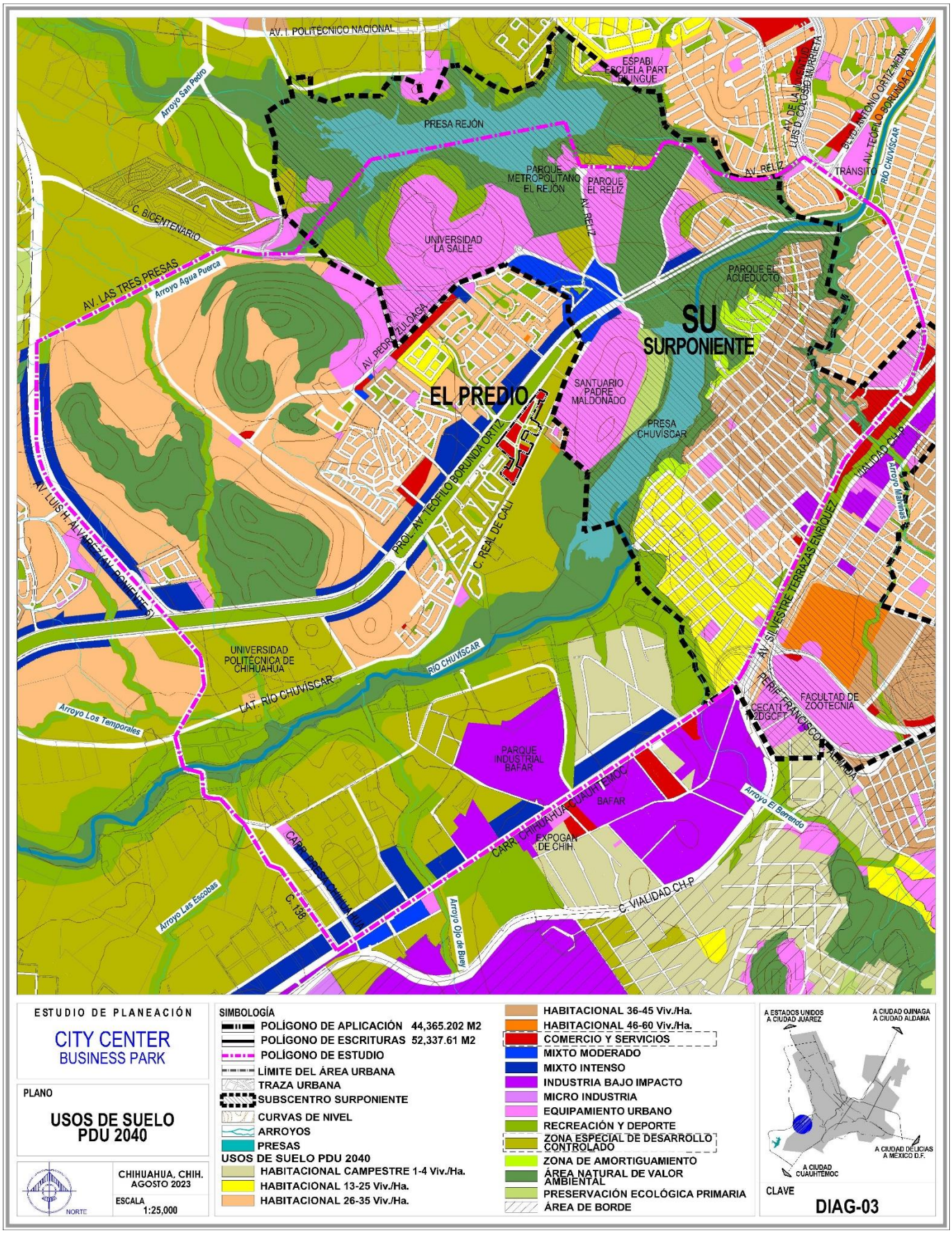
ESCALA
1:2,500

SIMBOLOGÍA

POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
MACROLOTES COMERCIALES (12)

CLAVE

DIAG-02.1



ESTUDIO DE PLANEACIÓN

CITY CENTER
BUSINESS PARK

PLANO

USOS DE SUELO
PDU 2040

NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023

ESCALA
1:25,000

SIMBOLOGÍA

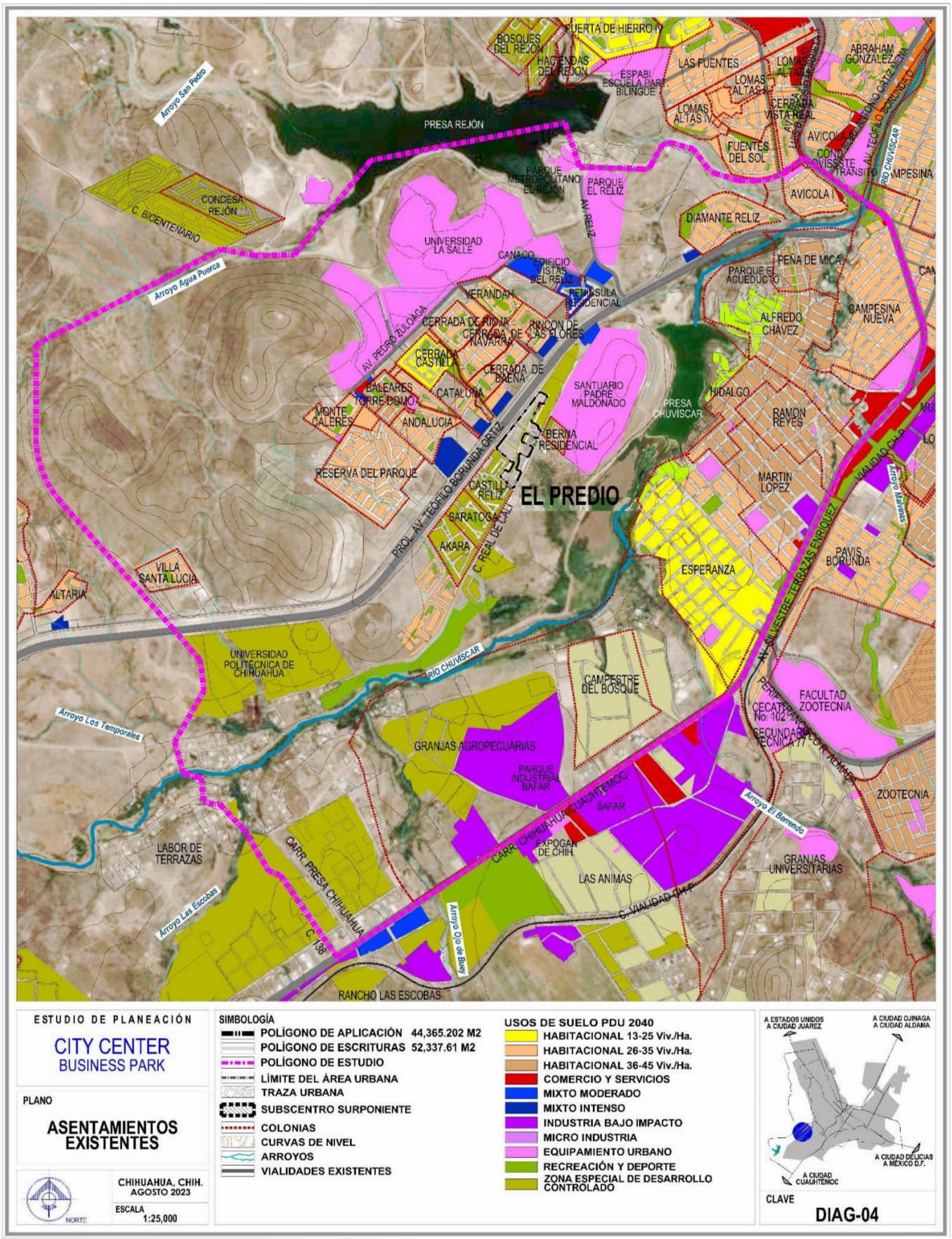
- POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
- POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- TRAZA URBANA
- SUBSCENTRO SURPONIENTE
- CURVAS DE NIVEL
- ARROYOS
- PRESAS

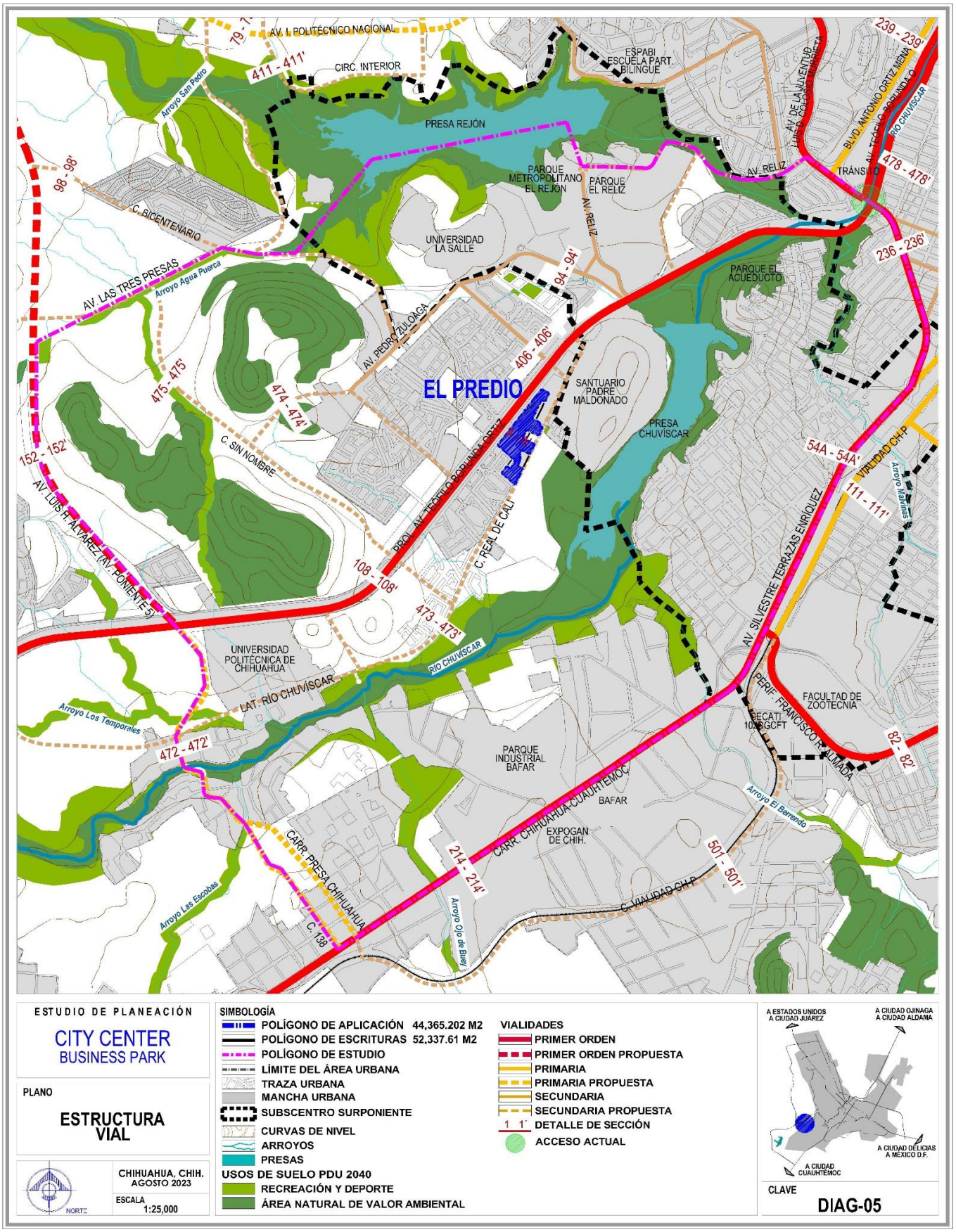
USOS DE SUELO PDU 2040

- HABITACIONAL CAMPESTRE 1-4 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 13-25 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 26-35 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 36-45 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 46-60 Viv./Ha.
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO
- MICRO INDUSTRIA
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO
- ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
- ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
- PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRIMARIA
- ÁREA DE BORDE

CLAVE

DIAG-03


EL PREDIO
PRESA REJÓN
PRESA CHUVISCAR
RÍO CHUVISCAR
Arroyo San Pedro
Arroyo Agua Puerca
Arroyo Los Temporales
Arroyo Las Escobas
Arroyo El Berrendo
Arroyo Ojo de Agua
BOSQUES DEL REJÓN
HACIENDAS DEL REJÓN
PUERTA DE HIERRO IV
LAS FUENTES
LOMAS ALTAS I
LOMAS ALTAS II
LOMAS ALTAS IV
CERRADA VISTA REAL
FUENTES DEL SOL
ABRAHAM GONZÁLEZ
AVÍCOLA I
AVÍCOLA II
CONJ. HAB. ISSSTE TRANSITO
MPESINA
DIAMANTE RELIZ
PARQUE METROPOLITANO EL REJÓN
PARQUE EL RELIZ
AV. RELIZ
CONDESA REJÓN
C. BICENTENARIO
UNIVERSIDAD LA SALLE
CANACO
EDIFICIO VISTAS DEL RELIZ
PENÍNSULA RESIDENCIAL
VERANDAH
CERRADA DE RIOJA
CERRADA DE NAVARRA
RINCÓN DE LAS FLORES
CERRADA CASTILLA
CERRADA DE BRENA
AV. PEDRO ZULOAGA
BALEARES
TORRE DOMO
CATALUÑA
ANDALUCÍA
MONTE CALERES
SANTUARIO PADRE MALDONADO
BERNA RESIDENCIAL
RESERVA DEL PARQUE
CASTILLA RELIZ
SARATOGA
AKARA
PROL. AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
C. REAL DE CALI
VILLA SANTA LUCÍA
ALTARIA
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CHIHUAHUA
ESPERANZA
PEÑA DE MICA
PARQUE EL ACUEDUCTO
ALFREDO CHÁVEZ
CAMPESINA NUEVA
HIDALGO
RAMÓN REYES
MARTÍN LÓPEZ
PAVIS BORUNDA
AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRÍQUEZ
VIALIDAD CH-P
CAMPESTRE DEL BOSQUE
FACULTAD ZOOTECNIA
CECATI No. 102
SECUNDARIA TÉCNICA 77
ZOOTECNIA
GRANJAS AGROPECUARIAS
PARQUE INDUSTRIAL BAFAR
BAFAR
EXPOGAN DE CHIH.
CARR. CHIHUAHUA-CUAUHTÉMOC
CARR. PRESA CHIHUAHUA
C. 138
C. VIALIDAD CH-P
LABOR DE TERRAZAS
LAS ANIMAS
GRANJAS UNIVERSITARIAS
RANCHO LAS ESCOBAS
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
CITY CENTER
BUSINESS PARK
PLANO
ASENTAMIENTOS EXISTENTES
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023
ESCALA
1:25,000
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
POLÍGONO DE ESTUDIO
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
TRAZA URBANA
SUBSCENTRO SURPONIENTE
COLONIAS
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
VIALIDADES EXISTENTES
USOS DE SUELO PDU 2040
HABITACIONAL 13-25 Viv./Ha.
HABITACIONAL 26-35 Viv./Ha.
HABITACIONAL 36-45 Viv./Ha.
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO MODERADO
MIXTO INTENSO
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
MICRO INDUSTRIA
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
CLAVE
DIAG-04



ESTUDIO DE PLANEACIÓN

CITY CENTER
BUSINESS PARK

PLANO

ESTRUCTURA VIAL

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023

ESCALA 1:25,000

NORTE

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
- POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- SUBSCENTRO SURPONIENTE
- CURVAS DE NIVEL
- ARROYOS
- PRESAS

USOS DE SUELO PDU 2040

- RECREACIÓN Y DEPORTE
- ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL

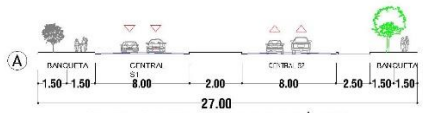
VIALIDADES

- PRIMER ORDEN
- PRIMER ORDEN PROPUESTA
- PRIMARIA
- PRIMARIA PROPUESTA
- SECUNDARIA
- SECUNDARIA PROPUESTA
- 1 1' DETALLE DE SECCIÓN
- ACCESO ACTUAL

CLAVE

DIAG-05

54A - 54A'



AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRÍQUEZ
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

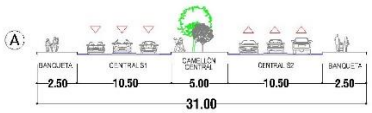
82A - 82A'

PERIF.FRANCISCO R. ALMADA
AV. SILVESTRE TERRAZAS A BLVD. JOSE FUENTES MARES

82 - 82'

PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. SILVESTRE TERRAZAS A BLVD. JOSE FUENTES MARES

79A - 79A'

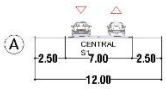


AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
BLVD. LUIS H ÁLVAREZ (AV. PONIENTE 5)
A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

79 - 79'

AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
BLVD. LUIS H ÁLVAREZ (AV. PONIENTE 5)
A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

94A - 94A'



AV. PEDRO ZULOAGA
AV. TEOFILO BORUNDA A C. SIN NOMBRE

94 - 94'

AV. PEDRO ZULOAGA (ACCESO A LA SALLE)
AV. TEOFILO BORUNDA A AV. LAS TRES PRESAS

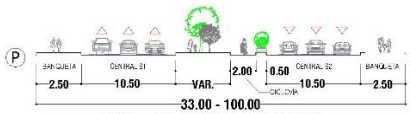
98 - 98'

AV. BICENTENARIO
AV. PEDRO ZULOAGA A AV. MONTE VERDE

108A - 108A'

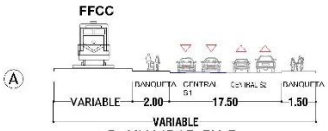
PROL. TEÓFILO BORUNDA
CARR. CUAUHTÉMOC A ACCESO FRACC. RELIZ

108 - 108'



PROL. AV. TEOFILO BORUNDA
ACCESO FRACC. DIAMANTE RELIZ A AV. MONTE VERDE

111A - 111A'

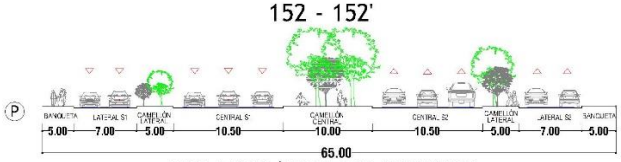


C. VIALIDAD CH-P
C. 120 A. A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS

111 - 111'

C. VIALIDAD CH-P
C. 120 A. A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS

152 - 152'



BLVD. LUIS H ÁLVAREZ (AV. PONIENTE 5)
CARR. CHIHUAHUA- CD. JUÁREZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ

214A - 214A'

CARR. CHIHUAHUA A CUAUHTÉMOC
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ

214 - 214'

CARR. CHIHUAHUA A CUAUHTÉMOC
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ

236 - 236'

PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. TEOFILO BORUNDA A AV. SILVESTRE TERRAZAS

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

CITY CENTER
BUSINESS PARK

PLANO

SECCIONES VIALES PDU2040

NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023

ESCALA
SIN ESCALA

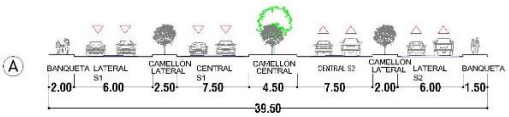
SIMBOLOGÍA

- SENTIDO DE LA CALLE
- (A) SECCIÓN ACTUAL
- (P) SECCIÓN PROPUESTA

CLAVE

DIAG-06

239A - 239A'



BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
CENTRO DE ESTUDIOS PARA INVIDENTES A PERIF. DE LA JUVENTUD

239 - 239'

BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
CENTRO DE ESTUDIOS PARA INVIDENTES A PERIF. DE LA JUVENTUD

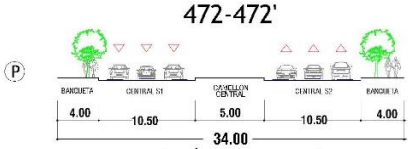
406- 406'

C. PEDRO DE JESUS MALDONADO
AV. TEOFILO BORUNDA A AV. PEDRO ZULOAGA

411-411'

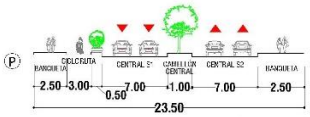
C. CIRCUITO INTERIOR
AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL A
AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL

472-472'



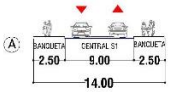
BLVD. LUIS H ÁLVAREZ (AV. PONIENTE 5)
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZA CARR. CHIH-CUAUHTÉMOC

473 - 473'



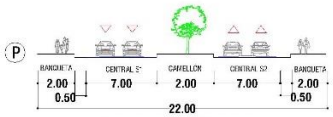
C. REAL DE CALI (ANTES LAT. RÍO CHUVÍSCAR)
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTÍZ A AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ

473A - 473A'



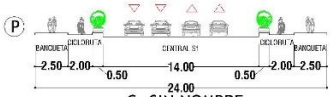
C. REAL DE CALI (ANTES LAT. RÍO CHUVÍSCAR)
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTÍZ A AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ

474-474'



AV. PEDRO ZULOAGA
AV. PEDRO ZULOAGA (ACCESO A LA SALLE) A C. SIN NOMBRE

475-475'

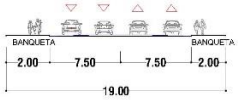


C. SIN NOMBRE
AV. LAS TRES PRESAS A AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ

478-478'

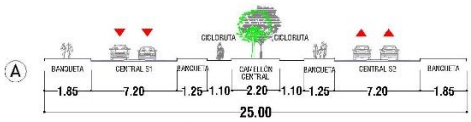
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
AV. MONTEVERDE A CARR. CHIHUAHUA - CUAUHTÉMOC

501-501'



C. VIALIDAD CH-P
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A C. SAN RAMÓN

A - A'



C. CITY CENTER
PROL. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

CITY CENTER
BUSINESS PARK

PLANO

SECCIONES VIALES PDU2040

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023

ESCALA
SIN ESCALA

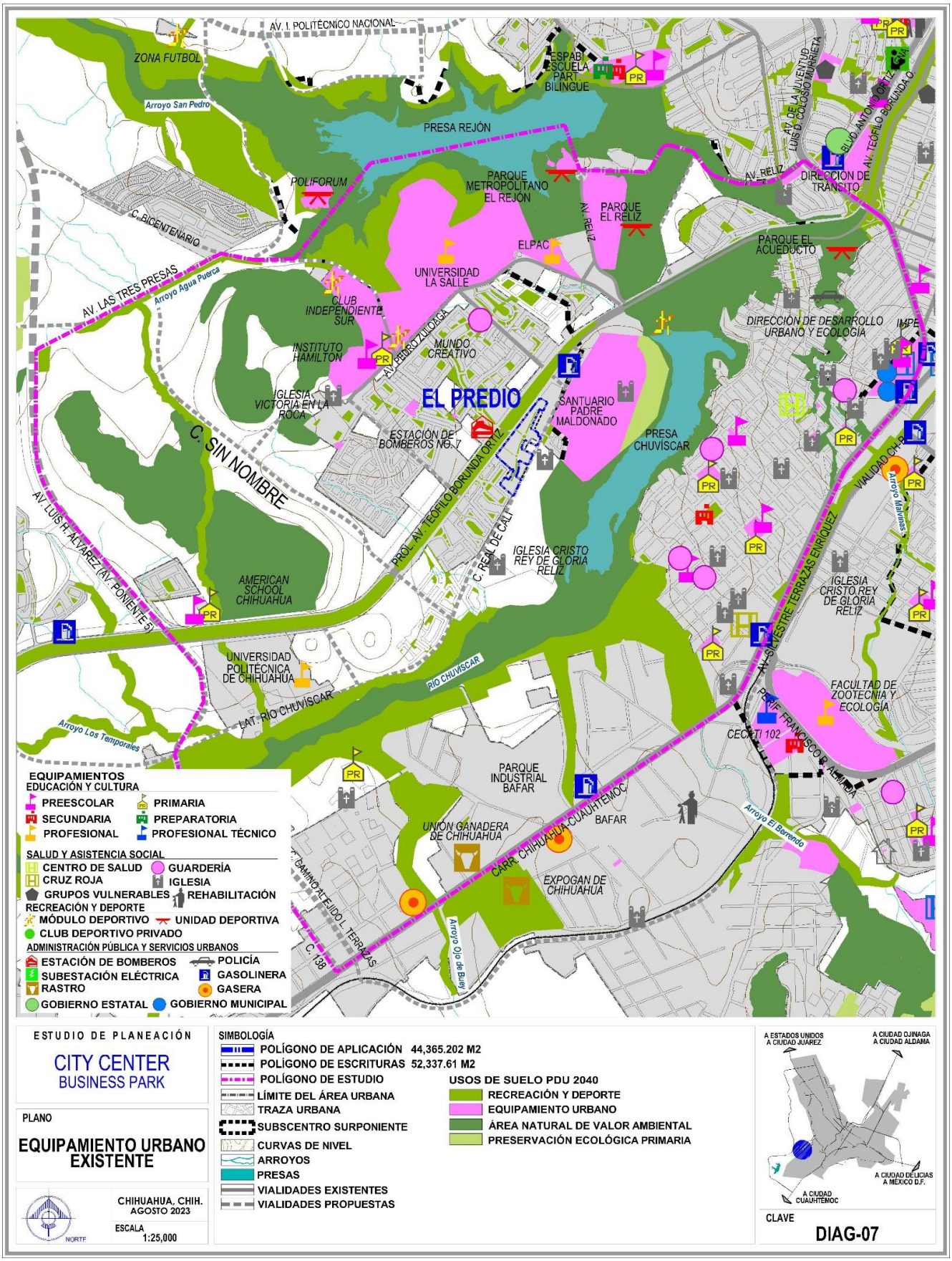
NORTE

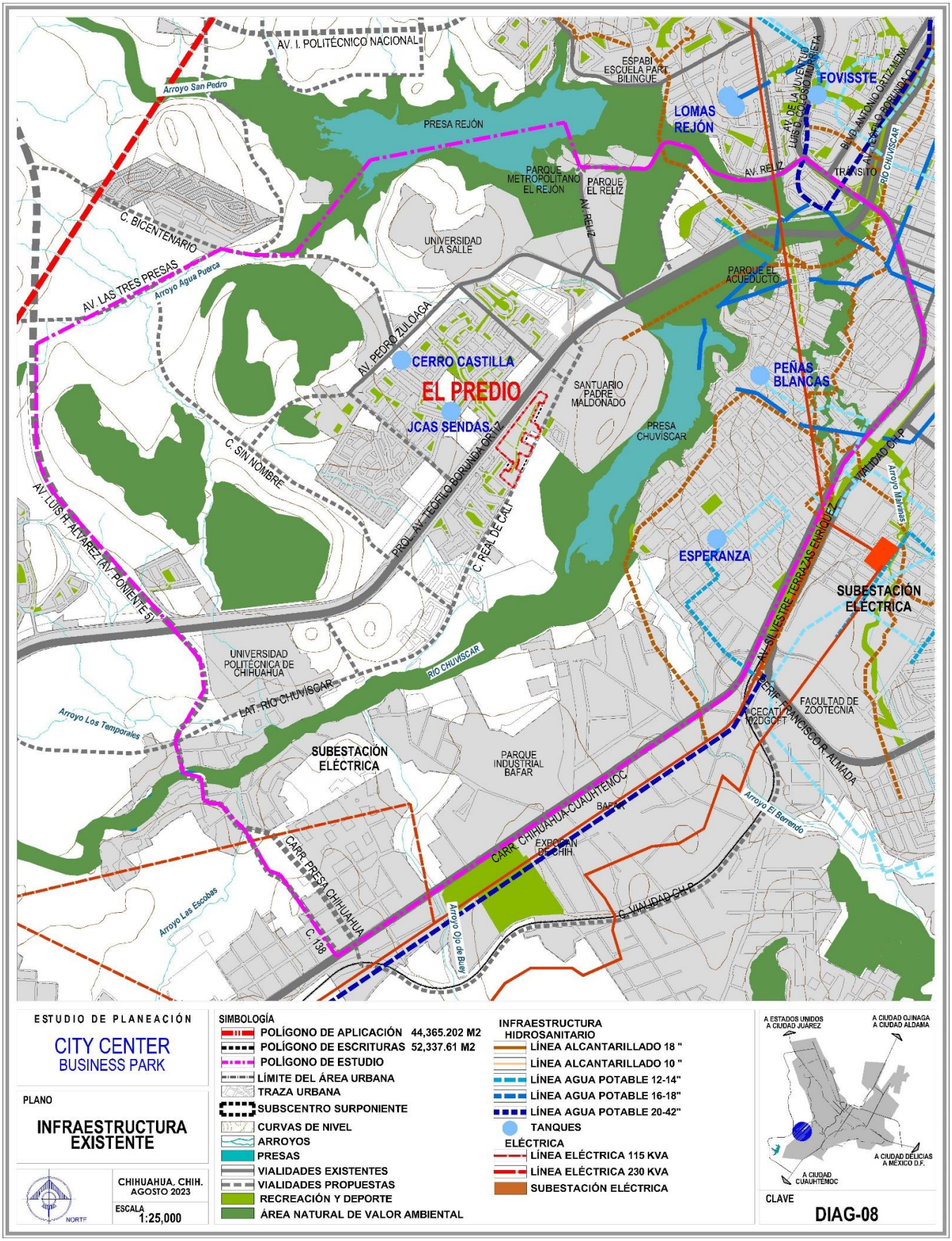
SIMBOLOGÍA

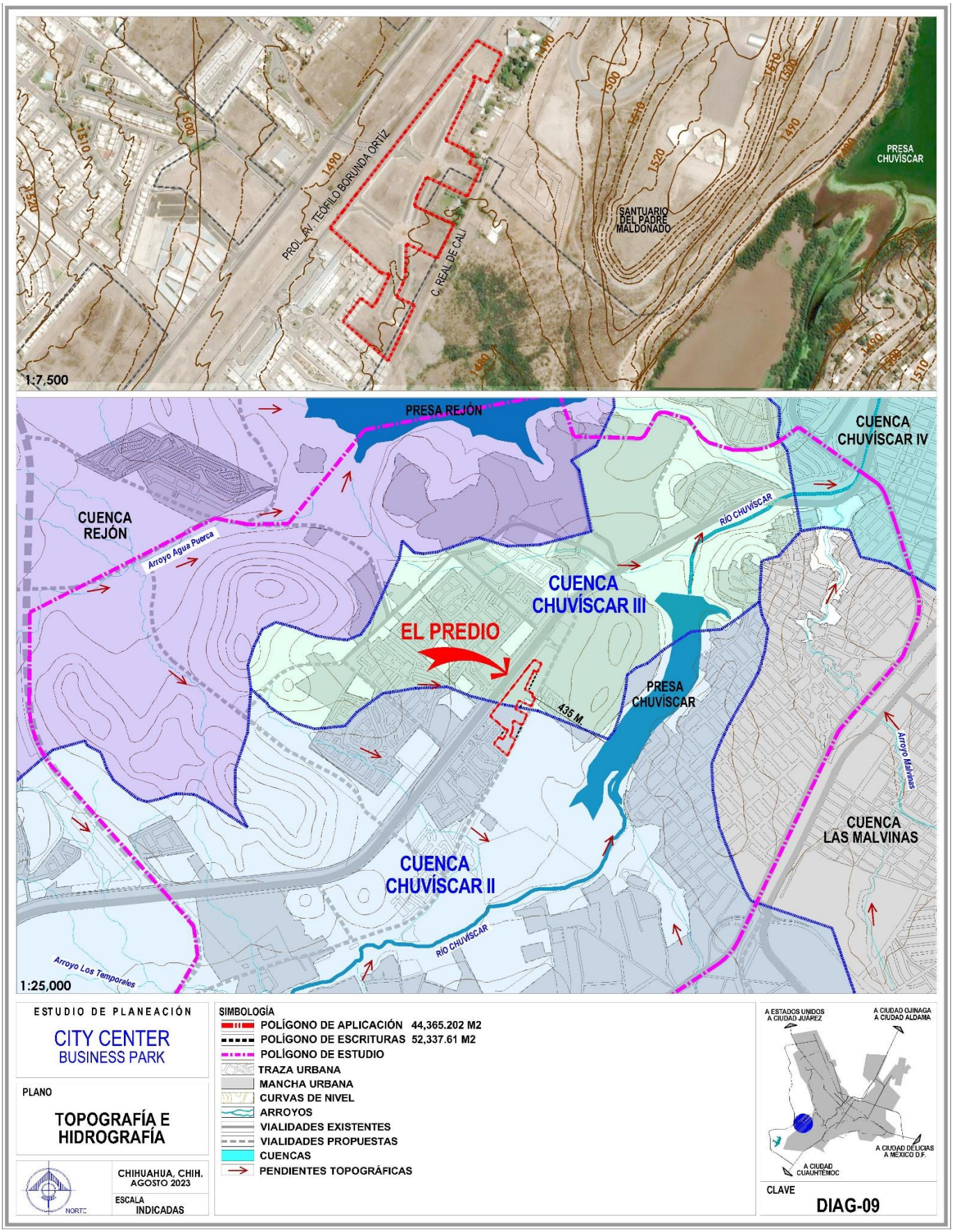
- SENTIDO DE LA CALLE
- (A) SECCIÓN ACTUAL
- (P) SECCIÓN PROPUESTA

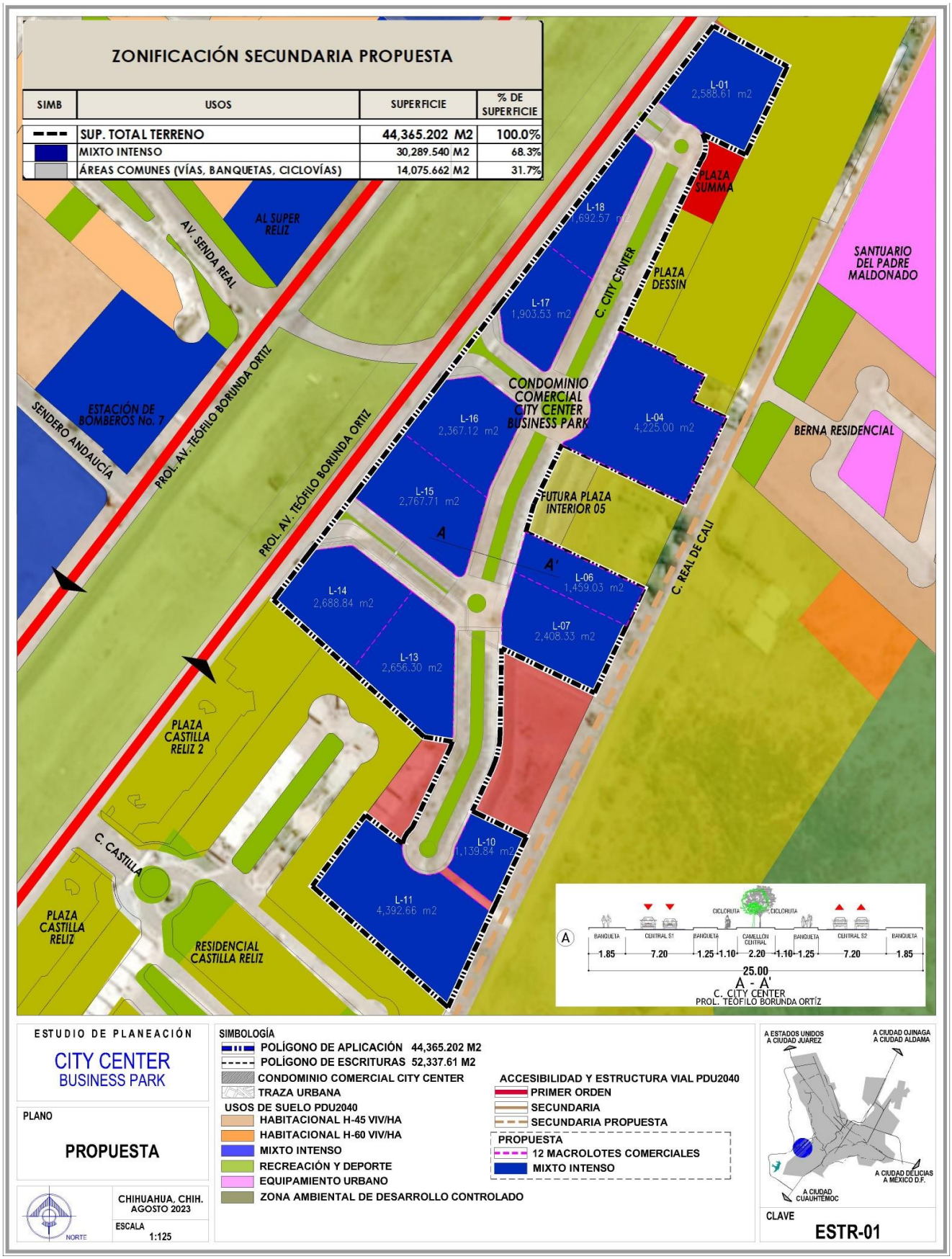
CLAVE

DIAG-06.1


AV. I. POLITÉCNICO NACIONAL
ZONA FUTBOL
Arroyo San Pedro
PRESA REJÓN
ESPAB ESCUELA PART. BILINGUE
AV. DE LA JUVENTUD
LUIS D. COLOSIO MURRIETA
ELIJO ANTONIO ORTIZ
AV. TEOFILO BORUNDA O.
AV. RELIZ
DIRECCION DE TRANSITO
POLIFORUM
PARQUE METROPOLITANO EL REJÓN
PARQUE EL RELIZ
C. BICENTENARIO
ELPAC
PARQUE EL ACUEDUCTO
UNIVERSIDAD LA SALLE
AV. LAS TRES PRESAS
Arroyo Agua Puerca
CLUB INDEPENDIENTE SUR
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
INSTITUTO HAMILTON
AV. PEDRO ZULOBAGA
MUNDO CREATIVO
EL PREDIO
IGLESIA VICTORIA EN LA ROCA
SANTUARIO PADRE MALDONADO
ESTACIÓN DE BOMBEROS NO. 7
C. SIN NOMBRE
PRESA CHUVÍSCAR
AV. LUIS H. ALVAREZ
AV. PONIENTE 51
PROL. AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
C. REAL DE CALI
IGLESIA CRISTO REY DE GLORIA RELIZ
AMERICAN SCHOOL CHIHUAHUA
AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRÍQUEZ
Arroyo Malvinas
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CHIHUAHUA
RIO CHUVÍSCAR
LAT. RIO CHUVÍSCAR
FACULTAD DE ZOOTECNIA Y ECOLOGIA
Arroyo Los Temporales
CECYTI 102
PARQUE INDUSTRIAL BAFAR
BAFAR
UNIÓN GANADERA DE CHIHUAHUA
CARR. CHIHUAHUA-CUAUHTEMOC
Arroyo El Barrendo
EXPOGAN DE CHIHUAHUA
CAMINO AL EJIDO L. TERRAZAS
C. 138
Arroyo Ojo de Buey
EQUIPAMIENTOS
EDUCACIÓN Y CULTURA
PREESCOLAR
PRIMARIA
SECUNDARIA
PREPARATORIA
PROFESIONAL
PROFESIONAL TÉCNICO
SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL
CENTRO DE SALUD
GUARDERÍA
CRUZ ROJA
IGLESIA
GRUPOS VULNERABLES
REHABILITACIÓN
RECREACIÓN Y DEPORTE
MÓDULO DEPORTIVO
UNIDAD DEPORTIVA
CLUB DEPORTIVO PRIVADO
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS
ESTACIÓN DE BOMBEROS
POLICÍA
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
GASOLINERA
RASTRO
GASERA
GOBIERNO ESTATAL
GOBIERNO MUNICIPAL
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
CITY CENTER
BUSINESS PARK
PLANO
EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023
ESCALA
1:25,000
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
POLÍGONO DE ESTUDIO
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
TRAZA URBANA
SUBSCENTRO SURPONIENTE
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
PRESAS
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES PROPUESTAS
USOS DE SUELO PDU 2040
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO URBANO
ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRIMARIA
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTEMOC
CLAVE
DIAG-07


AV. I. POLITÉCNICO NACIONAL
Arroyo San Pedro
PRESA REJÓN
ESPABI ESCUELA PART BILINGUE
FOVISSTE
LOMAS REJÓN
AV. DE LA JUVENTUD LUIS D. COLOSIO MURRIETA
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
RIO CHUVISCAR
AV. RELIZ
TRANSITO
PARQUE METROPOLITANO EL REJÓN
PARQUE EL RELIZ
C. BICENTENARIO
UNIVERSIDAD LA SALLE
PARQUE EL ACUEDUCTO
AV. LAS TRES PRESAS
Arroyo Agua Puerca
AV. PEDRO ZULOAGA
CERRO CASTILLA
EL PREDIO
JCAS SENDAS
SANTUARIO PADRE MALDONADO
PEÑAS BLANCAS
PRESA CHUVISCAR
C. SIN NOMBRE
PROL. AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
C. REAL DE CALI
VIALIDAD C.U.P.
Arroyo Malvinas
AV. LUIS H. ALVAREZ (AV. PONIENTE 5)
ESPERANZA
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CHIHUAHUA
RIO CHUVISCAR
LAT. RIO CHUVISCAR
Arroyo Los Temporales
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
FACULTAD DE ZOOTECNIA
CECATI 102 DGCFT
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
PARQUE INDUSTRIAL BAFAR
CARR. CHIHUAHUA-CUAUHTEMOC
BAFAR
Arroyo El Berrendo
EXPO CAN CHIH
CARR. PRESA CHIHUAHUA
C. VIALIDAD C.U.P.
Arroyo Las Escobas
C. 138
Arroyo Ojo de Agua
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
CITY CENTER
BUSINESS PARK
PLANO
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023
ESCALA
1:25,000
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
POLÍGONO DE ESTUDIO
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
TRAZA URBANA
SUBSCENTRO SURPONIENTE
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
PRESAS
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES PROPUESTAS
RECREACIÓN Y DEPORTE
ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
INFRAESTRUCTURA HIDROSANITARIO
LÍNEA ALCANTARILLADO 18 "
LÍNEA ALCANTARILLADO 10 "
LÍNEA AGUA POTABLE 12-14"
LÍNEA AGUA POTABLE 16-18"
LÍNEA AGUA POTABLE 20-42"
TANQUES
ELÉCTRICA
LÍNEA ELÉCTRICA 115 KVA
LÍNEA ELÉCTRICA 230 KVA
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD QUINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
CLAVE
DIAG-08


PROL. AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
C. REAL DE CALI
SANTUARIO DEL PADRE MALDONADO
PRESA CHUVÍSCAR
1:7,500
PRESA REJÓN
CUENCA REJÓN
Arroyo Agua Puerca
CUENCA CHUVÍSCAR IV
RÍO CHUVÍSCAR
CUENCA CHUVÍSCAR III
EL PREDIO
435 M
PRESA CHUVÍSCAR
Arroyo Malvinas
CUENCA LAS MALVINAS
CUENCA CHUVÍSCAR II
RÍO CHUVÍSCAR
Arroyo Los Temporales
1:25,000
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
CITY CENTER
BUSINESS PARK
PLANO
TOPOGRAFÍA E HIDROGRAFÍA
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023
ESCALA
INDICADAS
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
POLÍGONO DE ESTUDIO
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES PROPUESTAS
CUENCAS
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
CLAVE
DIAG-09


ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PROPUESTA
SIMB | USOS | SUPERFICIE | % DE SUPERFICIE
SUP. TOTAL TERRENO | 44,365.202 M2 | 100.0%
MIXTO INTENSO | 30,289.540 M2 | 68.3%
ÁREAS COMUNES (VÍAS, BANQUETAS, CICLOVÍAS) | 14,075.662 M2 | 31.7%
L-01 2,588.61 m2
L-18 1,692.57 m2
L-17 1,903.53 m2
L-16 2,367.12 m2
L-15 2,767.71 m2
L-14 2,688.84 m2
L-13 2,656.30 m2
L-10 1,139.84 m2
L-11 4,392.66 m2
L-06 1,459.03 m2
L-07 2,408.33 m2
L-04 4,225.00 m2
PLAZA SUMMA
PLAZA DESSIN
SANTUARIO DEL PADRE MALDONADO
BERNA RESIDENCIAL
CONDOMINIO COMERCIAL CITY CENTER BUSINESS PARK
FUTURA PLAZA INTERIOR 05
AL SUPER RELIZ
AV. SENDA REAL
ESTACIÓN DE BOMBEROS No. 7
SENDERO ANDALUCÍA
PROL. AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
C. CITY CENTER
C. REAL DE CALI
C. CASTILLA
PLAZA CASTILLA RELIZ 2
PLAZA CASTILLA RELIZ
RESIDENCIAL CASTILLA RELIZ
A
A'
CICLORUTA
BANQUETA 1.85
CENTRAL S1 7.20
BANQUETA 1.25
1.10
CAMELLON CENTRAL 2.20
1.10
BANQUETA 1.25
CENTRAL S2 7.20
BANQUETA 1.85
25.00
A - A'
C. CITY CENTER
PROL. TEOFILO BORUNDA ORTÍZ
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
CITY CENTER
BUSINESS PARK
PLANO
PROPUESTA
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2023
ESCALA
1:125
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 44,365.202 M2
POLÍGONO DE ESCRITURAS 52,337.61 M2
CONDOMINIO COMERCIAL CITY CENTER
TRAZA URBANA
USOS DE SUELO PDU2040
HABITACIONAL H-45 VIV/HA
HABITACIONAL H-60 VIV/HA
MIXTO INTENSO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO URBANO
ZONA AMBIENTAL DE DESARROLLO CONTROLADO
ACCESIBILIDAD Y ESTRUCTURA VIAL PDU2040
PRIMER ORDEN
SECUNDARIA
SECUNDARIA PROPUESTA
PROPUESTA
12 MACROLOTES COMERCIALES
MIXTO INTENSO
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
CLAVE
ESTR-01

VIII. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Ley de Planeación
Ley General de Asentamientos Humanos
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 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 2020-2018
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

IX. CREDITOS

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

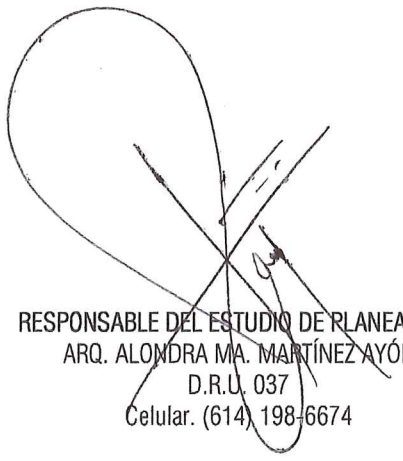
GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
Gobernadora del Estado

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