

*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 04 de septiembre de 2024.

No. 71

Folleto Anexo

ACUERDO N° 112/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

VISTAS DEL NORTE ORIENTE

SIN TEXTO

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

ACUERDO 112/2024

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 veinticinco de marzo del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vistas del Norte Oriente"**, en los lotes ubicados dentro del predio Quinta Carolina de esta ciudad, identificados como Lote 155, fracción del lote 125 y fracción del lote 141, Lote 3 (Polígono 1), Lote 3B, Lote 78 (Polígono I), Lote 78 (Polígono II) y Lote 3 (Polígono 2) que forman una superficie total de **195,551.85** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cuatro días del mes de junio 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. 06/2024**

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 25 de marzo del año 2024, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Vistas del Norte Oriente", en los lotes ubicados dentro del predio Quinta Carolina de la ciudad de Chihuahua identificados como Lote 155, fracción del lote 125, fracción del Lote 141, Lote 3 (Polígono 1), Lote 3B, Lote 78 (Polígono I), Lote 78 (Polígono II) y Lote 3 (Polígono 2) que forman una superficie total de 195,551.85 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

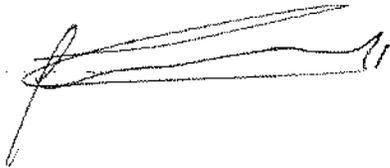
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vistas del Norte Oriente", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los lotes ubicados dentro del predio Quinta Carolina de la ciudad de Chihuahua identificados como Lote 155, fracción del lote 125 y fracción del Lote 141, Lote 3 (Polígono 1), Lote 3B, Lote 78 (Polígono I), Lote 78 (Polígono II) y Lote 3 (Polígono 2) que forman una superficie total de 195,551.85 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60.

TERCERO. Túmese 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, al primer día del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VISTAS DEL NORTE ORIENTE"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Juan Carlos Bautista Sanz**, en su carácter de representante legal de **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Norte Oriente**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los lotes ubicados dentro del predio Quinta Carolina de la ciudad de Chihuahua identificados como Lote 155, fracción del lote 125, fracción del Lote 141, Lote 3 (Polígono 1), Lote 3B, Lote 78 (Polígono I), Lote 78 (Polígono II) y Lote 3 (Polígono 2) que forman una superficie total de **195,551.85 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito del mes de junio del 2023, signado por el **C. Juan Carlos Bautista Sanz**, en su carácter de representante legal de **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Norte Oriente**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los lotes ubicados dentro del predio Quinta Carolina de la ciudad de Chihuahua identificados como Lote 155, fracción del lote 125, fracción del Lote 141, Lote 3 (Polígono 1), Lote 3B, Lote 78 (Polígono I), Lote 78 (Polígono II) y Lote 3 (Polígono 2) que forman una superficie total de **195,551.85 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60**, 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 "**Vistas del Norte Oriente**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** del mes de junio del 2023, signada por el C. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Juan Carlos Bautista Sanz;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 19,805** de fecha 15 agosto del año 2007, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Adscrito a la Notaría Pública Número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular, señor Licenciado Felipe Colomo Castro, ante quien compareció el señor Licenciado Rodrigo Atahualpa Tena Cruz, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Parel Construcciones, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la cual se acuerda el cambio de denominación y régimen jurídico de la sociedad a Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,298** de fecha 18 de diciembre del 2007, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular, Lic. Felipe Colomo Castro, comparecieron el Ing. Luis Enrique Terrazas Seyffert, en su carácter de apoderado legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., con el objeto de otorgar a los señores Ing. Juan Carlos Bautista Sanz y/o Ixca Alfonso Flores Morales, para que lo ejerciten conjunta o separadamente, un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 23,512** de fecha 31 de octubre del año 2020, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, comparecieron con el objeto de celebrar un contrato de compraventa ad mesuram con reserva de dominio parcial que celebran por una parte la sociedad denominada Mykonos, S.A. de C.V., representada por el contador público José Luis García Mayagoitia como la parte vendedora y por la otra parte, la sociedad denominada Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., representada por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, como la parte compradora, sobre los siguientes inmuebles ubicados dentro del predio Quinta Carolina de esta ciudad:
 - Lote de terreno número 3 (polígono 1), con superficie de 19,572.660 metros cuadrados, con folio real 2932779;
 - Lote de terreno número 3 (polígono 2) con superficie de 37,015.03 metros cuadrados, con folio real 2932784;
 - Lote de terreno número 78 (polígono 1) con superficie de 11,685.940 metros cuadrados, con folio real 2932789;

- Lote de terreno número 78 (polígono II) con superficie de 15,542.00 metros cuadrados, con folio real 2932794;
 - Lote de terreno número 3B con una superficie de 7,367.180 metros cuadrados, con folio real 2932787;
 - Lote de terreno número 155 con superficie de 39,149.50 metros cuadrados, con folio real 2932810;
 - Fracción del lote de terreno número 125 con superficie de 20,874.54 metros cuadrados, con folio real 2932812;
 - Fracción del lote de terreno número 141 con superficie de 44,345.00 metros cuadrados, con folio real 2932813;
- 6. Copia certificada de la Escritura Pública número 32,545** de fecha 28 de junio del 2023, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció la persona moral Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, para hacer constar la protocolización del Dictamen de Fusión DJ 9059 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 20 de abril del 2023, para fusionar tres predios identificados como Lotes número 141, 155 y 125 ubicados dentro del predio Quinta Carolina con superficies de 44,345.00 metros cuadrados, 39,149.00 metros cuadrados y 20,874.54 metros cuadrados para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 104,269.04 metros cuadrados, inscrito bajo el número 49 del Libro 7112 de la Sección Primera con folio real 3106862 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
- 7. Copia certificada del escrito** de fecha 28 de septiembre de 2023, signado por el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, representante legal de Mykonos, S.A. de C.V., en la que informa que su representada no tiene inconveniente en que Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., quien es propietaria de los predios identificados como resultante de la fusión de los lotes: 125, 155, 141, así como los lotes número 3 (polígono I) y lote 3B, lote 3 (polígono 2), lote 78 (polígono I), lote 78 (polígono II) ubicados dentro del predio Quinta Carolina de la ciudad de Chihuahua, que forman una superficie de 195,551.85 metros cuadrados, los cuales tienen reserva de dominio parcial, realice el estudio de planeación denominado "Vistas del Norte Oriente", anexando al mismo el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Cambiario y Actos de Dominio que otorgó Mykonos, S.A. de C.V. a favor del Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio;
- 8. Copia simple del recibo pago del Impuesto Predial 2024-263908** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de febrero de 2024, respecto al lote 3B;
- 9. Copia simple del recibo pago del Impuesto Predial 2024-263902** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de febrero de 2024, respecto al lote 155;

10. **Copia simple del recibo pago del Impuesto Predial 2024-263897** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de febrero de 2024, respecto al lote 141;
11. **Copia simple del recibo pago del Impuesto Predial 2024-263916** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de febrero de 2024, respecto al lote 3 (polígono 2);
12. **Copia simple del recibo pago del Impuesto Predial 2024-263911** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de febrero de 2024, respecto al lote 3 (polígono 1);
13. **Copia simple del recibo pago del Impuesto Predial 2024-263906** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de febrero de 2024, respecto al lote 125;
14. **Copia simple del recibo pago del Impuesto Predial 2024-263924** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de febrero de 2024, respecto al lote 78 (polígono I);
15. **Copia simple del recibo pago del Impuesto Predial 2024-263918** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de febrero de 2024, respecto al lote 78 (polígono II);
16. **Oficio DASDDU/1011/2023** de fecha 14 de noviembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
17. **Oficio 710/2023** de fecha 23 de noviembre 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:
 - El predio se ubica en área de borde, aplicándole las siguientes condiciones: proyectos urbanos de suelo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo.
 - El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior.
 - Habrá de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, así mismo integrar una propuesta paisajista de delimitación del borde urbano.
 - Se empleará en determinadas condiciones de borde una franja o franjas de vivienda de baja densidad.
 - Edificios de vivienda o viviendas unifamiliares o multifamiliares con un COS bajo, ocupando menos del 25% del suelo con la construcción.
 - Con una densidad habitacional máxima de 15 viviendas por hectárea.
 - En los casos de vivienda unifamiliar, las franjas y conjuntos serán de carácter campestre, con alta interacción con las zonas de borde, tanto dentro de la ciudad como dentro del medio natural. En casos de vivienda

multifamiliar, se trata de edificios verticales que tendrán una huella u ocupación de suelo menor.

- Los fraccionamientos de vivienda unifamiliar deberán ser de un COS y un CUS altos, que otorguen flexibilidad para el desarrollo y ampliación de las unidades de vivienda.
- Las densidades promedio estarán dentro del rango de 40 a 120 viviendas por hectárea.
- Será considerada área de montaña cuando la superficie del terreno tenga una pendiente superior al 20%, debido a la dificultad para el desarrollo urbano; provisión de infraestructura y accesibilidad, pero sobre todo donde actualmente las obras de urbanización intervienen con gran impacto modificando radicalmente el paisaje natural. En el caso de que las partes altas de los promontorios o montañas tengan una pendiente de menos del 20% conformando mesetas o plataformas, estas se considerarán también zonas de montaña.
- Siempre deberá existir un espacio abierto de la propiedad privada colindando con un espacio abierto de carácter público o semi-público, Es decir, las zonas posteriores al desarrollo deberán ser accesibles.
- Las zonas de contacto inmediato con el borde en montaña deberán integrar obras que den un tratamiento y mitigue cualquier situación de riesgo por colindancia con el medio natural, por lo cual se deberán emplear:
 - Emplear ángulos de corte menos verticales, menos que lo recomendado incluso por los estudios de ingeniería civil, que amplíen el espacio ocupado por el corte. Suavizar el corte, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano.
 - En la zona baja del corte se deberá de crear y respetar una franja entre el corte y el primer límite de propiedad, el corte debe de ser accesible en su zona baja, el ancho mínimo de esta franja deberá considerar dentro de ésta dos zonas, una para la sedimentación y crecimiento de plantas con un ancho mínimo de 5 metros, y otra para la accesibilidad, con un carril de un mínimo de 2.5 metros de ancho para limpieza, mantenimiento, y acceso.
- Las relaciones entre zonas de corte y la propiedad privada se convierten en una amenidad pública y de paisaje con las franjas de borde por lo que en lugar de una barda que separa ambos deberá de instalarse un murete bajo, de no más de un metro de altura, y arriba de él una malla o enrejado que permita la continuidad visual entre ambos.
- Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales.
- Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su

conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones.

- Por regla general se tratará de conservar al máximo el estado natural de los arroyos en zonas de borde.
- Se evitará la canalización de estos, se respetará la anchura del arroyo, incluyendo no sólo el arroyo sino también las comunidades de plantas que mantenga.
- En su caso, se reforestarán e incluirán plantas diversas pero nativas a la región o resistentes a climas áridos para convertir a los arroyos en amenidades públicas.
- Se emplearán estanques en escurrimientos menores y arroyos que intersecten el límite o borde urbano. De esta manera no sólo se proveerá de una infraestructura muy útil para la recarga de los mantos freáticos, sino que se crearán comunidades de plantas alrededor de los estanques que contribuirán a disminuir el efecto de isla de calor de las zonas urbanas, bajando la temperatura, mejorando la imagen urbana con sus plantas árboles, creando oportunidades de espacio y amenidades públicas a lo largo del borde consolidándolo como un componente de la estructura urbana de la ciudad.
- El predio se ubica dentro del ZEID Norte, las cuales son "consideradas amplias zonas periféricas de la ciudad, y ante la considerable distancia que existe entre ellas y las centralidades superiores (subcentros urbanos), es necesario, dar un sentido de autosuficiencia a las ZEID, estas deben acercar la dotación de los satisfactores urbanos a la amplia zona donde se ubican. La propuesta de integración de ZEID, se plantea mediante la inversión público-privada a través de un ente gestor o fideicomiso, con el fin de llevar a cabo un desarrollo integral (comunidad)". Especificando la ZEID Norte que "La zona representa una gran superficie de reserva urbanizable, cuyos usos deberán responder a las características de las barreras urbanas o naturales mencionadas anteriormente; es decir, en la colindancia con el Libramiento, se deberá establecer un área de amortiguamiento que incluya una propuesta de paisaje, donde las redes de infraestructura encuentren su límite. En el contexto de la carretera Panamericana, se establecerá una franja de usos mixtos para su intenso uso por su estratégica ubicación. En relación a la colindancia con el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios, se establecerán usos condicionados a integrarse de una manera respetuosa al contexto natural con un mínimo impacto ambiental y a propuestas de integración paisajística"

- Se observa la trayectoria del arroyo Bordo La Noria en cuatro de los predios en estudio.
 - No se omite mencionar que se observa en el entorno inmediato dentro del 1000 metros, el área de Industria de Alto Impacto, que corresponde a la Ladrillera Norte.
 - Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con una infraestructura vial consolidada. Se recomienda a la autoridad realizar acuerdos que den seguimiento y cumplimiento a las etapas de implementación de las vías requeridas para evitar problemas viales o de conectividad a la zona. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 106 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
 - Los predios en estudio no se cuentan con la cobertura de los servicios básicos.
 - No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece un desarrollo habitacional
 - No presente estudio de impacto urbano y ambiental. Debido a la cercanía del área Industrial de Alto Impacto correspondiente a la Ladrillera Norte, se recomienda a la Dirección solicitar al promotor un Estudio Urbano Ambiental.
18. **Oficio DASDDU/1016/2023** de fecha 14 de noviembre 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;
 19. **Oficio DDHE/1825/2023** de fecha 17 de noviembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
 20. **Oficio DASDDU/1136/2023** 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;
 21. **Oficio SJ/DRPA/1364/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua por 10 días;
 22. **Copia del Acta de la Sesión número 52 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 15 de febrero de 2024, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pabla Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
 23. **Oficio DASDDU/191/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 08 de marzo de 2024, en el cual el estudio se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto vial,

impacto urbano, ambiental e hidrológico, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/191/2024 de fecha 08 de marzo 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 CONDICIONADO a presentar estudio de impacto vial, impacto urbano, ambiental e hidrológico y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 52 celebrada el día 15 de febrero del 2024, 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 "Vistas del Norte Oriente", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los lotes ubicados dentro del predio Quinta Carolina de la ciudad de Chihuahua identificados como Lote 155, fracción del lote 125, fracción del Lote 141, Lote 3 (Polígono 1), Lote 3B, Lote 78 (Polígono I), Lote 78 (Polígono II) y Lote 3 (Polígono 2) que forman una superficie total de 195,551.85 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

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

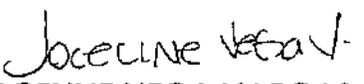
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vistas del Norte Oriente", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los lotes ubicados dentro del predio Quinta Carolina de la ciudad de Chihuahua identificados como Lote 155, fracción del lote 125 y fracción del Lote 141, Lote 3 (Polígono 1), Lote 3B, Lote 78 (Polígono I), Lote 78 (Polígono II) y Lote 3 (Polígono 2) que forman una superficie total de 195,551.85 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60.

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

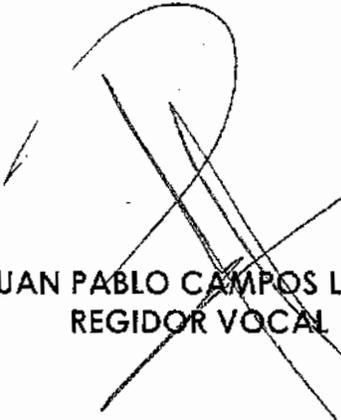
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 25 días del mes de marzo del año 2024.

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


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 EL C. JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "VISTAS DEL NORTE ORIENTE", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS LOTES UBICADOS DENTRO DEL PREDIO QUINTA CAROLINA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA IDENTIFICADOS COMO LOTE 155, FRACCIÓN DEL LOTE 125, FRACCIÓN DEL LOTE 141, LOTE 3 (POLÍGONO 1), LOTE 3B, LOTE 78 (POLÍGONO I), LOTE 78 (POLÍGONO II) Y LOTE 3 (POLÍGONO 2) QUE FORMAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 195,551.85 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/191/2024

Chihuahua, Chih., 08 de marzo de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Ruba Desarrollos S.A de C.V.** en su carácter de propietario de los lotes: **Lote 155, fracción del lote 125 y fracción del Lote 141 ubicadas en el predio Quintas Carolinas, Lote 3 (Polígono 1) del predio Quinta Carolina y Lote 3B del predio Quintas Carolinas, Lote 78 (Polígono II) del predio Quinta Carolina, Lote 78 (Polígono I) del predio Quinta Carolina y Lote 3 (Polígono 2) del predio Quinta Carolina** con una superficie total de **195,551.85m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Vistas del Norte Oriente”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H60**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/1011/2023 de fecha 14 de noviembre del 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Vistas del Norte Oriente”** 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. 710/2023 de fecha 23 de noviembre 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Vistas del Norte Oriente”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/1016/2023 de fecha 14 de noviembre 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/1825/2023 de fecha 17 de noviembre 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/1136/2023 de fecha 06 de diciembre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1364/2023 de fecha 22 de diciembre 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 "**Vistas del Norte Oriente**" fue presentado en la **Quincuagésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de febrero de 2024** 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 presentar estudio de impacto vial, impacto urbano y ambiental hidrológico** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Habitacional H60**.

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

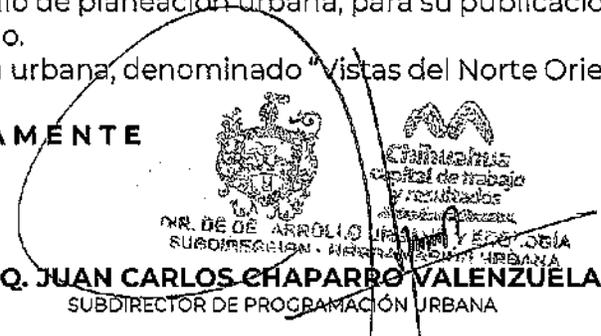
Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder del representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficios No. DASDDU/1011/2023 de fecha 14 de noviembre 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. 710/2023 de fecha 23 de noviembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

8. Oficio No. DASDDU/1016/2023 de fecha 14 de noviembre 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/1825/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/1136/2023 de fecha 06 de diciembre 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/1364/2023 de fecha 22 de diciembre 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 Quincuagésima Segunda Sesión Ordinaria del día 15 de febrero del 2024 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 "Vistas del Norte Oriente".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

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



RESERVA *VISTAS DEL NORTE ORIENTE*

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE USO DE SUELO: HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60

PROMOTOR:
RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
SEPTIEMBRE 2023

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN
CHIHUAHUA, CHIH. - VISTAS DEL NORTE ORIENTE

PRESENTACIÓN

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II. ANTECEDENTES

- II.1. Ubicación del predio
- II.2. Definición del área de estudio
- II.3. Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.
- II.4. Régimen de tenencia de la tierra

III. DIAGNÓSTICO

- III.1. Estructura urbana
- III.2. Aspectos socioeconómicos

Medio natural

- III.3. Topografía y clima
- III.4. Hidrología

Medio físico

- III.5. Vivienda
- III.6. Comercio y servicios
- III.7. Industria
- III.8. Ruta de seguridad
- III.9. Equipamiento
- III.10. Estructura vial
- III.11. Transporte público
- III.12. Agua potable
- III.13. Drenaje sanitario
- III.14. Energía eléctrica y Alumbrado público
- III.15. Predios baldíos
- III.16. Riesgos y vulnerabilidad

IV. NORMATIVO

- IV.1. Congruencia con los instrumentos de planeación
- IV.2. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027
- IV.3. Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024
- IV.4. Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua
- IV.5. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

V. ESTRATEGIA

- V.20. Estrategia de uso de suelo
- V.21. Estrategia vial
- V.22. Estrategia infraestructura
- V.23. Síntesis de la propuesta

VI. BIBLIOGRAFÍA

VII. CREDITOS

VIII. ANEXO GRÁFICO

PRESENTACIÓN

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio de uso de suelo, la Ley Estatal y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua prevén los mecanismos que permiten a desarrolladores e inversionistas solicitar al Municipio su autorización y a su vez le otorga competencia para su aplicación mediante la figura de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto urbano en base al Reglamento antes citado y al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Visión 2040 vigente.

El propósito de este estudio es llevar a cabo el cambio de uso de suelo actualmente establecido en el PDU 2040 Sexta Actualización sobre 5 polígonos localizados al norte de la ciudad, con una superficie en conjunto de 195,551.85m² y que para efectos de este estudio urbano se denominará como “*el predio*”, el cual presenta un uso de suelo Habitacional H35; y se pretende el cambio a uso **HABITACIONAL H60**, tomando en consideración las disposiciones que le permitan su afinidad con su entorno, la vocación de suelo, la infraestructura construida y el impulso económico propio del sector.

El presente documento es promovido por la persona moral denominada RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V. , quien pretende desarrollar el predio de su propiedad, con el propósito de aportar en la oferta de suelo habitacional, aprovechando su ubicación en convivencia con viviendas de régimen particular y otros ejemplos de vivienda de similares características identificadas en la zona, la inmediata localización a corredores urbanos y la viabilidad del uso de los predios con un aprovechamiento que es congruente con los instrumentos de planeación con el fin de consolidación de una ciudad, eficiente y vibrante.

Esta propuesta de desarrollo habitacional proporciona una alternativa más a la oferta de vivienda al norte de la ciudad.

El objetivo de esta acción es cumplir con los requisitos legales que se establecen en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, para la obtener la autorización de uso de suelo Habitacional H-60.

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

PROCESO DE APROBACIÓN.

LEY DE ASENTAMIENTO HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 02 de octubre de 2021

Art. 76. la modificación a los planes municipales podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- I.-
- II.-
- II.-
- IV.-
- V.-

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

Y establece que, en todo caso, la autoridad municipal está facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba.

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.

En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Anexo al Periódico Oficial No.155-III del 01 de Marzo del 2021

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

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.

ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917
Última reforma publicada DOF 28-05-2021

Artículo 25.- Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante 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.

Artículo 26.- inciso A tercer párrafo. - La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

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

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

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

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

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

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

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

LEY DE PLANEACIÓN.

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el miércoles 5 de enero de 1983.
Última reforma publicada en DOF: 16 de febrero de 2018.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

CAPÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

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

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada DOF 01-06-2021

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Primero

Objeto de la Ley

Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento; mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

Capítulo Segundo

Principios

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de

vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

VII.....

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Capítulo Tercero

Causas de Utilidad Pública

Artículo 6. En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Son causas de utilidad pública:

I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;

II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;

III. La constitución de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano;

IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;

V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de Servicios Urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la Movilidad;

VI. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;

VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los Centros de Población;

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

Capítulo Primero

Concurrencia

Artículo 7. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Capítulo Segundo

Atribuciones de la Federación.

Artículo 8. Corresponden a la Federación, a través de la Secretaría, las atribuciones siguientes:

I. Formular y conducir la política nacional de asentamientos humanos, así como el ordenamiento territorial, en coordinación con otras dependencias de la Administración Pública Federal;

II. Formular el proyecto de estrategia nacional de ordenamiento territorial con la participación de las dependencias del Poder Ejecutivo Federal, con las entidades federativas y los municipios;

III. Participar, en coordinación con las entidades federativas y los municipios en la planeación, promoción y financiamiento de las infraestructuras, equipamientos y servicios metropolitanos;

VII. Elaborar, apoyar y ejecutar programas que tengan por objeto satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de Provisiones y Reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los Centros de Población, lo anterior con la colaboración entre las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, con la coordinación entre éstas y los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, y con la participación y concertación con los diversos grupos sociales;

X. Formular y ejecutar el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como promover, controlar y evaluar su cumplimiento;

XI. Participar en la identificación, delimitación y planeación de las Zonas Metropolitanas y conurbadas a que se refiere esta Ley;

XII. Impulsar y promover en las instancias competentes de las entidades federativas y los municipios la creación de institutos municipales, multimunicipales, metropolitanos y estatales de planeación, observatorios ciudadanos, así como proponer la creación de consejos participativos y otras estructuras institucionales y ciudadanas, en los términos de esta Ley; XV. Proponer a las autoridades de las entidades federativas la Fundación de Centros de Población;

XVI. Verificar que las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal se ajusten, en su caso, a la legislación y planes o programas en materia de ordenamiento territorial, Desarrollo Urbano y Gestión Integral de Riesgos;

XVII. Vigilar las acciones y obras relacionadas con el Desarrollo Regional y urbano que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal ejecuten directamente o en coordinación o concertación con las entidades federativas y los municipios, así como con los sectores social y privado;

XVIII. Formular recomendaciones para el cumplimiento de la política nacional de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de los convenios y acuerdos que suscriban las autoridades pertenecientes al Ejecutivo Federal con los sectores público, social y privado en materia de Desarrollo Regional y urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes;

XXI. Participar en la ordenación y regulación de zonas conurbadas de Centros de Población ubicados en el territorio de dos o más entidades federativas;

XXII. Fomentar el desarrollo de estudios e investigaciones, así como la capacitación y asistencia técnica en materia de planeación, ordenamiento territorial, Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano;

XXIII. Promover, en coordinación con la Secretaría de Gobernación, la elaboración de instrumentos que identifiquen las zonas de alto riesgo ante los fenómenos perturbadores de origen natural y antropogénicos;

XXVI. Procurar, promover, respetar, proteger, garantizar, y tomar las medidas necesarias para el pleno ejercicio de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano;

XXVII. Aprobar con el consejo nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, la estrategia nacional de ordenamiento territorial, así como sus modificaciones;

XXVIII. Prever el mecanismo que coadyuve, asesore y en su caso represente, los intereses de los habitantes ante cualquier autoridad administrativa o jurisdiccional, con especial atención a mujeres y a los sectores más desfavorecidos;

XXIX. Asesorar a las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para asegurar la correcta distribución competencial entre los niveles de gobierno;

XXX. Impulsar programas que propicien la uniformidad de trámites, permisos y autorizaciones en la materia, y

XXXII. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

Artículo 9. La Secretaría, expedirá normas oficiales mexicanas que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano únicamente en los siguientes aspectos:

I. La estructura de la red de vialidades primarias en los asentamientos humanos, Centros de Población y sus áreas de Crecimiento, y para las obras de cabecera y la Movilidad urbana;

II. La custodia y aprovechamiento de las zonas de valor ambiental no urbanizables, incluyendo las primeras dunas de las playas, vados de ríos, lagos y vasos reguladores de agua, para la Resiliencia urbana;

III. La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamientos en los planes o programas de Desarrollo Urbano;

IV. La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los planes y programas en la materia, y los criterios para su actualización con una visión de largo plazo, y

V. La prevención y atención de contingencias en los Centros de Población para el fortalecimiento de la Resiliencia.

Mismas que deberán ser observadas por los tres órdenes de gobierno.

Capítulo Cuarto

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes; así como para crear y mantener un instituto multimunicipal de planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

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

XXVI. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Lej publicada en el Diario Oficial de la Federación, el jueves 28 de enero de 1988
Última reforma publicada en el DOF 11-04-2022

Artículo 10.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de

orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

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

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

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

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

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

VII.- 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;

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.

TÍTULO SEGUNDO

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

CAPÍTULO I

COMPETENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS

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

ÁMBITO ESTATAL**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021

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

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.

V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.

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

VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombro.

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.

d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

f) Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.

X. Promover y participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y los convenios en la materia respectivos.

- XI.Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación.
- XII.Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.
- XIII.Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.
- XIV.Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.
- XV.Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.
- XVI.Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.
- XVII.Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.
- XVIII.Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia.
- XIX.Participar en la ejecución de los planes, programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley.
- XX.Crear, administrar y promover los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXI.Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:
- a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.
 - b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.
 - c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.
- XXII.Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXIII.Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.
- XXIV.Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con lo dispuesto en esta Ley.
- XXV.Asegurar el buen uso y administración de los recursos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión establecidos en la presente Ley.
- XXVI.Promover el uso de tecnologías de la información y comunicación en las gestiones urbanas, priorizando el uso de procesos digitales de gestión urbana.

- XXVII. Crear entidades y organismos para la gestión del suelo y las reservas territoriales en su municipio, acatando las leyes administrativas aplicables en la materia.
- XXVIII. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.
- XXX. Promover programas de capacitación permanentes para el servicio público en la materia de esta Ley, bajo los principios de legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género.
- XXXI. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 92 del 18 de noviembre de 1995
Última Reforma POE 2021.06.09/No. 46

Capítulo III, título Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos.

Artículo 28.- Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

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

- A) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- B) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- C) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
- D) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- E) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

Artículo 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada. [Fracción Derogada mediante Decreto No. 1193-04 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 87 del 30 de octubre del 2004]
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio; y
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

Artículo 85. Cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al municipio en la planeación urbana. En los municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser experta en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y una persona titular de la Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

La persona titular de la Presidencia tendrá voto de calidad; la persona titular de la Secretaría será la encargada de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión de la persona titular de la Presidencia, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

Artículo 87. La persona titular de la Presidencia Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el Municipio, por:

- a) La o el representante del Gobierno del Estado;
- b) La o el representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representaciones de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidurías;
- e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Quienes el propio Consejo determine.

Artículo 91. El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

- I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los planes directores urbanos;

- II. Estudiar, opinar y proponer al municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
- V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;
- VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;
- VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
- VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
- IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del municipio;
- X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
- XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
- XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última Reforma P.O.E. 2017.11.08/No. 89

Artículo 1º. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

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

Artículo 64. Son facultades del Congreso:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.03.24/No. 24

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- a) BIS El Plan Estatal de Seguridad Pública.
- a) TER El Plan Estatal Hídrico.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los

Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

Artículo 38. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en los Planes y los programas que se deriven de estos, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados.

AMBITO LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80
Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013. Última reforma 27 de febrero del 2021.

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

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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.

II. ANTECEDENTES

II. 1 UBICACIÓN DEL PREDIO

El Predio en estudio se encuentra localizado al norte de la ciudad dentro de la zona de los Fraccionamientos de Vistas del Norte; los polígonos que conforman el terreno urbano están ubicados en la Prolongación de la Calle Paseo del Real cerca del Libramiento Oriente, presentan una superficie en conjunto de 195,551.85m² conformada por:

- POLIGONO 1.- Resultante de fusión Lotes 141, 155 y 125 con superficie 104,369.04 m²
- POLIGONO 2.- Resultante de fusión Lote 3, Polígono 1 y Lote 3B con superficie 26,939.84m²
- POLIGONO 3.- Lote No. 3, Polígono 2 con superficie 37,015.03 m²
- POLIGONO 4.- Lote No. 78, Polígono I con superficie 11,685.94 m²
- POLIGONO 5.- Lote No. 78, Polígono II con superficie 15,542.00 m²

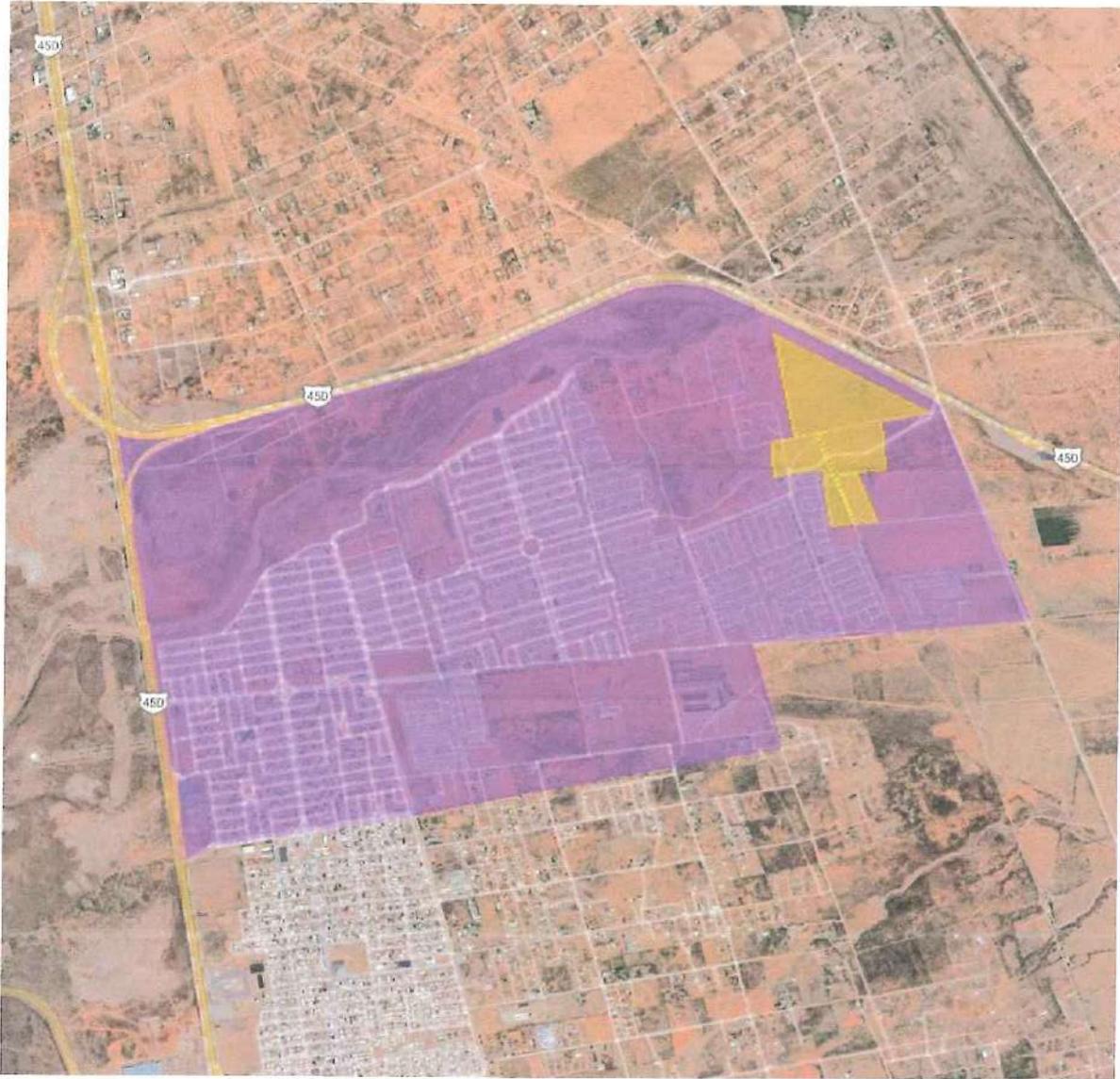


Ubicación del predio en estudio en la mancha urbana.
Fuente Google Earth.



Predio en estudio.
Fuente Google Earth.

VER PLANO 01 - UBICACION



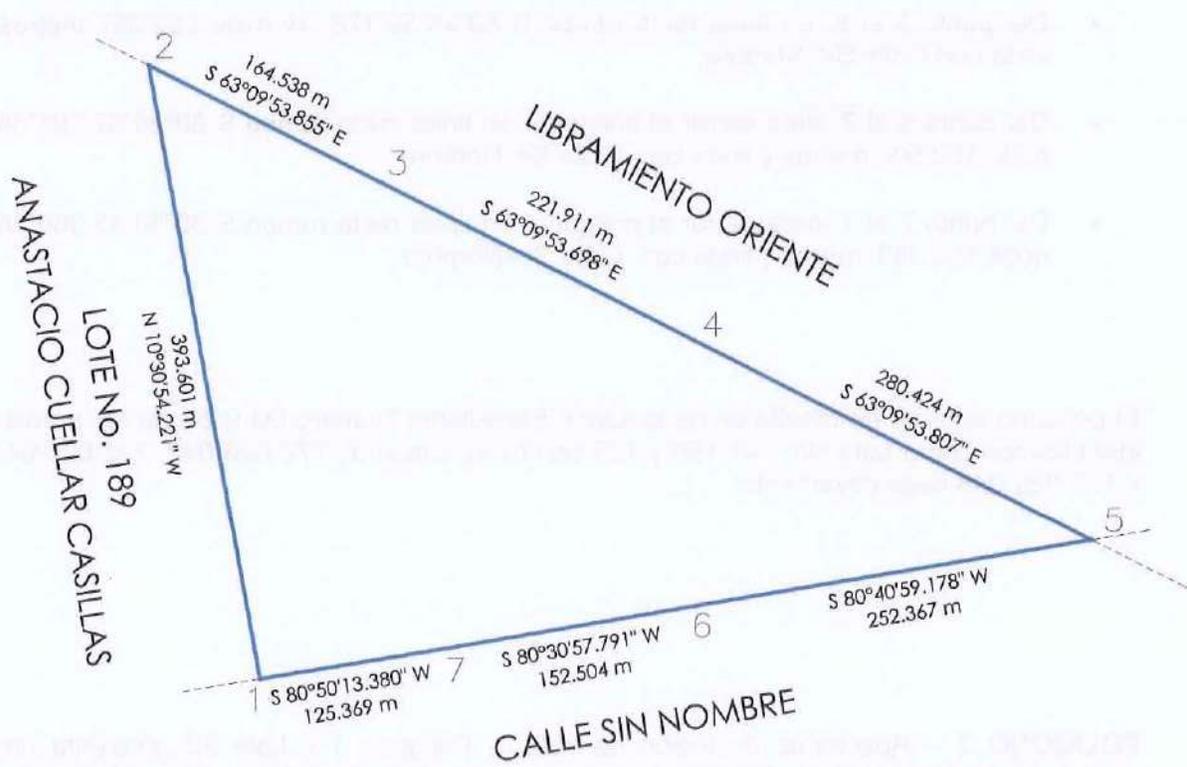
Definición del Área de estudio.
Fuente Google Earth Adecuación propia
Predio en estudio

II.3. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA: POLIGONO DE ACTUACION

El predio está comprendido por 6 polígonos urbanos, que integran el área sujeta a la acción urbana para Cambio de Uso de Suelo con una superficie total de **195,551.85m²**, y se describe de la siguiente manera:

VER PLANO 03 – POLIGONO DE ACTUACION

POLIGONO 1 – Resultante de fusión de los lotes no. 141, 155 y 125, presenta una superficie de **104,369.04 m²**, ubicado dentro del predio Quinta Carolina, en el Municipio y Estado de Chihuahua.; presenta la siguiente geometría y colindancias actuales:



El inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad:

ESCRITURA: 32,545 VOL.: 1,337
 FOLIO REAL: 3106862

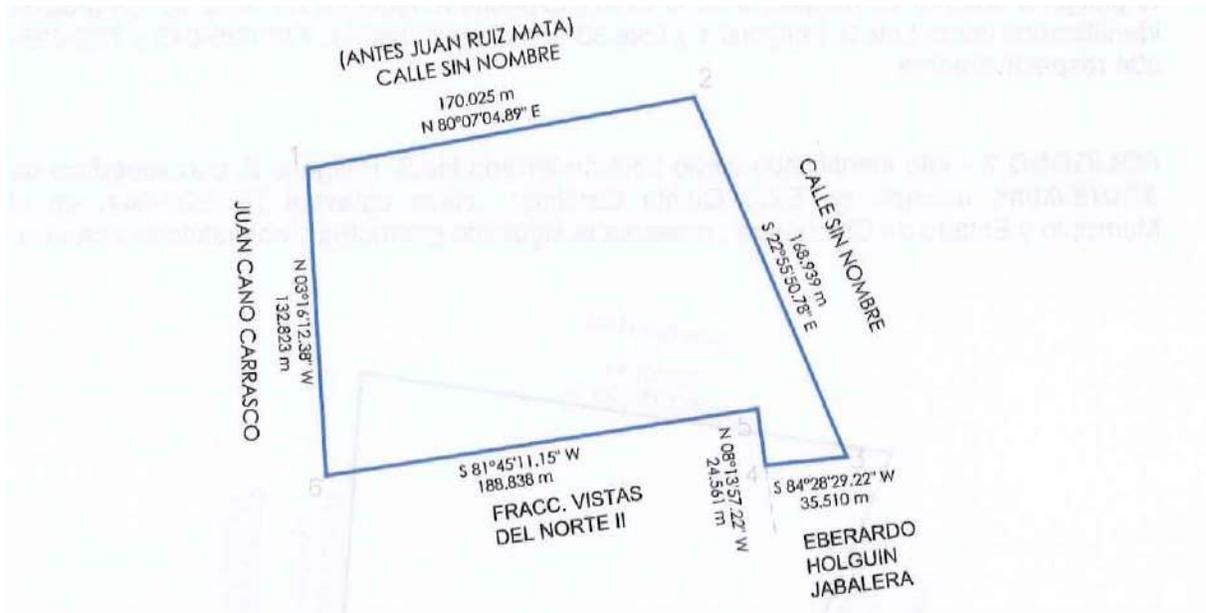
INSCRIPCION: 49
LIBRO: 7112
SECCION: PRIMERA

El predio según escritura se describe con los siguientes rumbos y distancias:

- Del punto 1 al 2, en línea recta rumbo N $10^{\circ}30'54.221''$ W mide 393.601 metros; linda con propiedad Anastacio Cuellar Casillas;
- Del punto 2 al 3, en línea recta rumbo S $63^{\circ}09'53.855''$ E mide 164.538 metros, linda con Libramiento Oriente;
- Del punto 3 al 4, en línea recta rumbo S $63^{\circ}09'53.698''$ E mide 221.911 metros, linda con Libramiento Oriente;
- Del punto 4 al 5, en línea recta rumbo S $63^{\circ}09'53.807''$ E mide 280.424 metros; linda con Libramiento Oriente;
- Del punto 5 al 6, en línea recta rumbo S $80^{\circ}40'59.178''$ W mide 252.367 metros, linda con Calle Sin Nombre;
- Del punto 6 al 7, para cerrar el polígono, en línea recta rumbo S $80^{\circ}30'57.791''$ W mide 152.504 metros y linda con Calle Sin Nombre;
- Del punto 7 al 1, para cerrar el polígono, en línea recta rumbo S $80^{\circ}50'13.380''$ W mide 123.369 metros y linda con Calle Sin Nombre.

El polígono anterior es resultante de la fusión Expediente Numero DJ 9059 de los predios identificados como Lote No. 141,155 y 125 con clave catastral; 772-026-042, 722-026-041 y 722-026-046 respectivamente.

POLIGONO 2 – Resultante de fusión de Lote 3, Polígono 1 y Lote 3B, presenta una superficie de **26,939.84m²**, ubicado dentro del predio Quinta Carolina, en el Municipio y Estado de Chihuahua.; presenta la siguiente geometría y colindancias actuales:



El inmueble se encuentra en proceso de protocolización de dictamen de fusión e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo que los lotes individuales presentan datos de:

ESCRITURA: 23,512 VOL.: 979

Lote 3, Polígono 1- Sup. 19,572.66m²

FOLIO REAL: 2932779

INSCRIPCION: 1

LIBRO: 6759

SECCION: PRIMERA

Lote 3B - Sup. 7,367.18m²

FOLIO REAL: 2932787

INSCRIPCION: 3

LIBRO: 6759

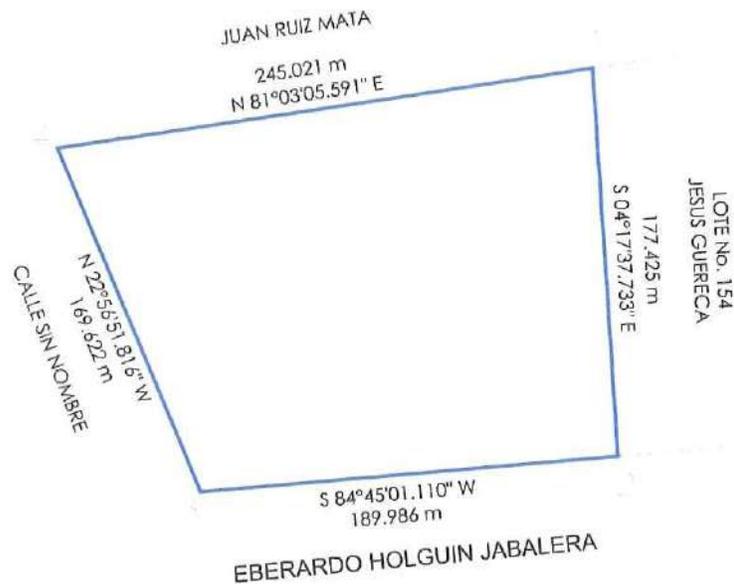
SECCION: PRIMERA

El predio según escritura se describe con los siguientes rumbos y distancias:

- Del punto 1 al 2, en línea recta rumbo N 80°07'04.89" E mide 170.025 metros; linda con Calle sin nombre;
- Del punto 2 al 3, en línea recta rumbo S 22°55'50.78" E mide 168.939 metros, linda con Calle sin nombre;
- Del punto 3 al 4, en línea recta rumbo S 84°28'29.22" W mide 35.510 metros, linda con propiedad Eberardo Holguin Jabalera;
- Del punto 4 al 5, en línea recta rumbo N 08°13'57.22" W mide 24.561 metros, linda con Fracc. Vistas del Norte II;
- Del punto 5 al 6, en línea recta rumbo S 81°45'11.15" W mide 188.838 metros, linda con Fracc. Vistas del Norte II;
- Del punto 6 al 1, en línea recta rumbo N 03°16'12.38" W mide 132.823 metros, linda con Fracc. Vistas del Norte;

El polígono anterior es resultante de la fusión Expediente Numero DJ 9058 de los predios identificados como Lote 3, Polígono 1 y Lote 3B con clave catastral; 722-026-045 y 722-025-004 respectivamente.

POLIGONO 3 - lote identificado como Lote de terreno No.3, Polígono 2, con superficie de **37,015.03m²**, ubicado en Ejido Quinta Carolina; clave catastral 722-026-044, en el Municipio y Estado de Chihuahua.; presenta la siguiente geometría y colindancias actuales:



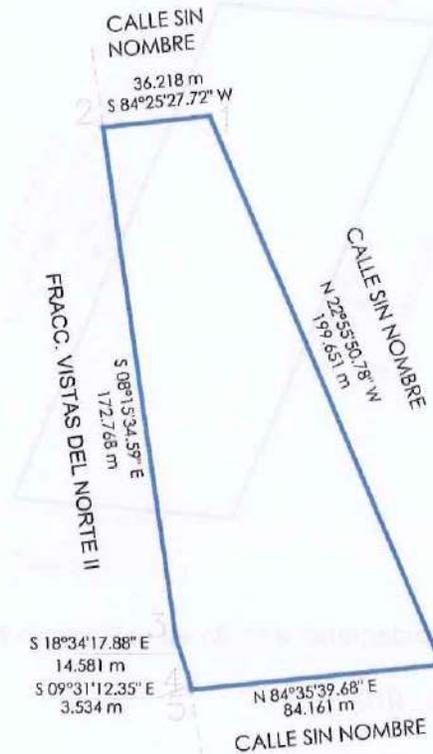
El inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad:

ESCRITURA: 23,512 VOL.: 979
 FOLIO REAL: 2932784
 INSCRIPCION: 2
 LIBRO: 6759
 SECCION: PRIMERA

El predio según escritura se describe con los siguientes rumbos y distancias:

- Del punto 1 al 2, en línea recta rumbo S 04°17'37.733" E mide 177.425 metros; linda con propiedad Jesus Güereca;
- Del punto 2 al 3, en línea recta rumbo S 84°45'01.110" W mide 189.986 metros; linda con propiedad Eberardo Holguín Jabalera;
- Del punto 3 al 4, en línea recta rumbo N 22°56'51.816" W mide 169.622 metros; linda con Calle sin nombre;
- Del punto 4 al 1, en línea recta rumbo N 81°03'05.591" E mide 245.021 metros; linda con propiedad Juan Ruiz Mata.

POLIGONO 4 - lote identificado como Lote no. 78, Polígono I, con superficie de **11,685.94m²**, ubicado dentro del predio Quinta Carolina; clave catastral 722-026-048, en el Municipio y Estado de Chihuahua.; presenta la siguiente geometría y colindancias actuales:



El inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad:

ESCRITURA: 23,512 VOL.: 979

FOLIO REAL: 2932789

INSCRIPCION: 5

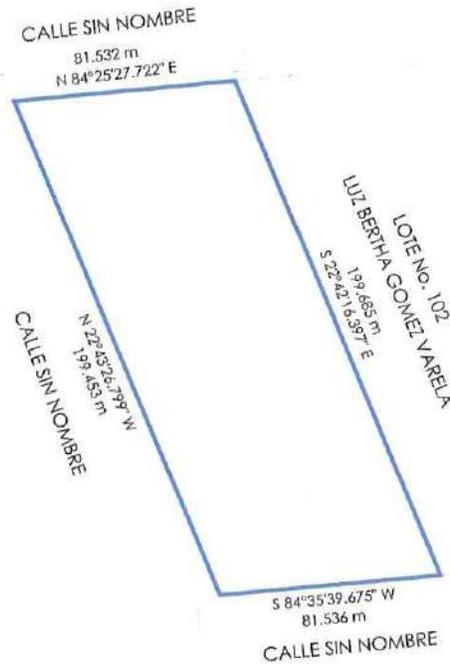
LIBRO: 6759

SECCION: PRIMERA

El predio según escritura se describe con los siguientes rumbos y distancias:

- Del punto 1 al 2, en línea recta rumbo S 84°25'27.72" W mide 36.218 metros; linda con Calle sin nombre;
- Del punto 2 al 3, en línea recta rumbo S 08°15'34.59" E mide 172.768 metros, linda con Fracc. Vistas del Norte II;
- Del punto 3 al 4, en línea recta rumbo S 18°34'17.88" E mide 135.760 metros, linda con Lote No. 3 Fracción A;
- Del punto 4 al 5, en línea recta rumbo N 41°35'39.68" E mide 3.534 metros, linda con Fracc. Vistas del Norte II.

POLIGONO 5 - lote identificado como Lote no. 78, Polígono II, con superficie de **15,542.00m²**, ubicado dentro del predio Quinta Carolina ; clave catastral 722-026-049, en el Municipio y Estado de Chihuahua.; presenta la siguiente geometría y colindancias actuales:



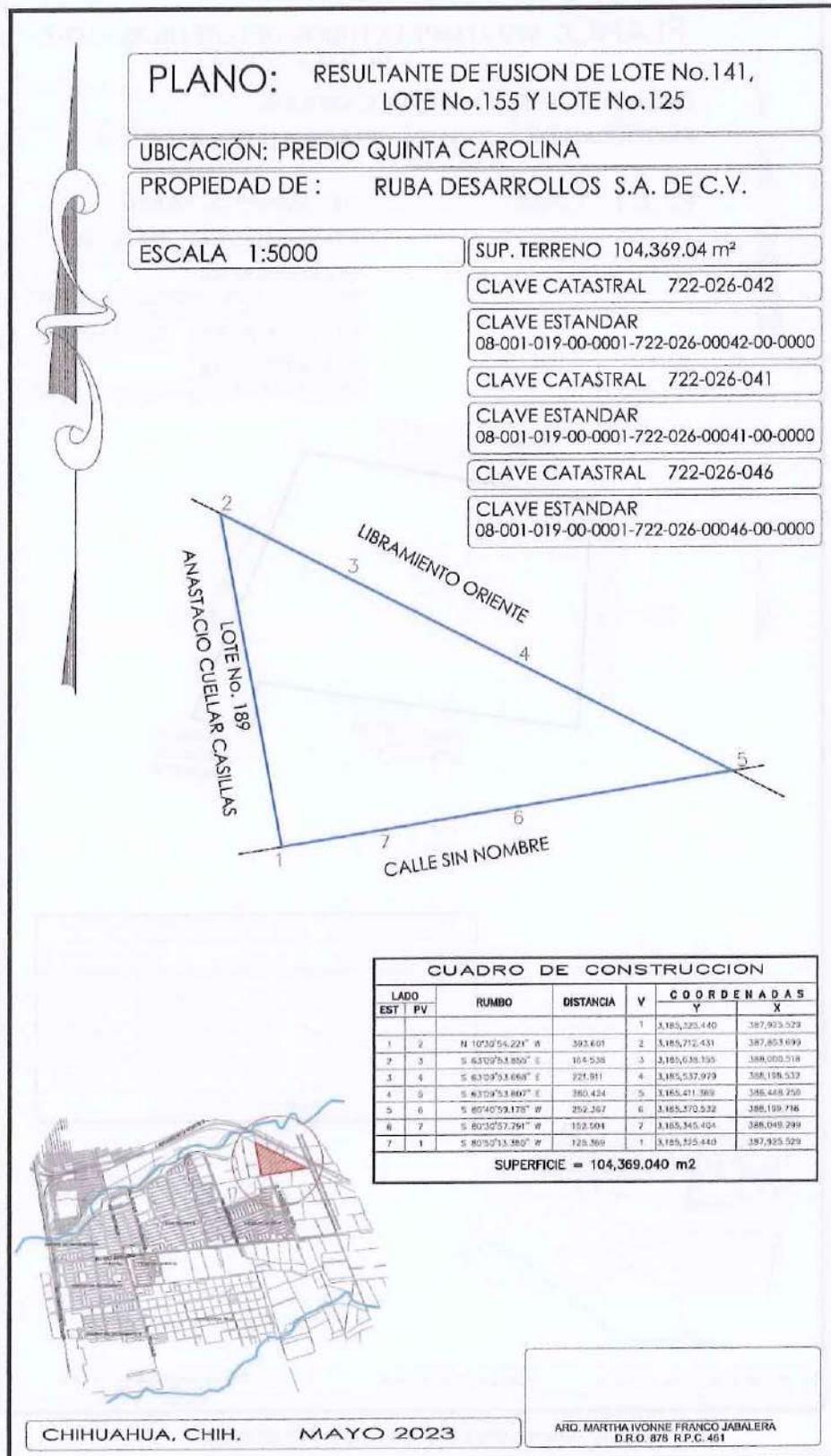
El inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad:

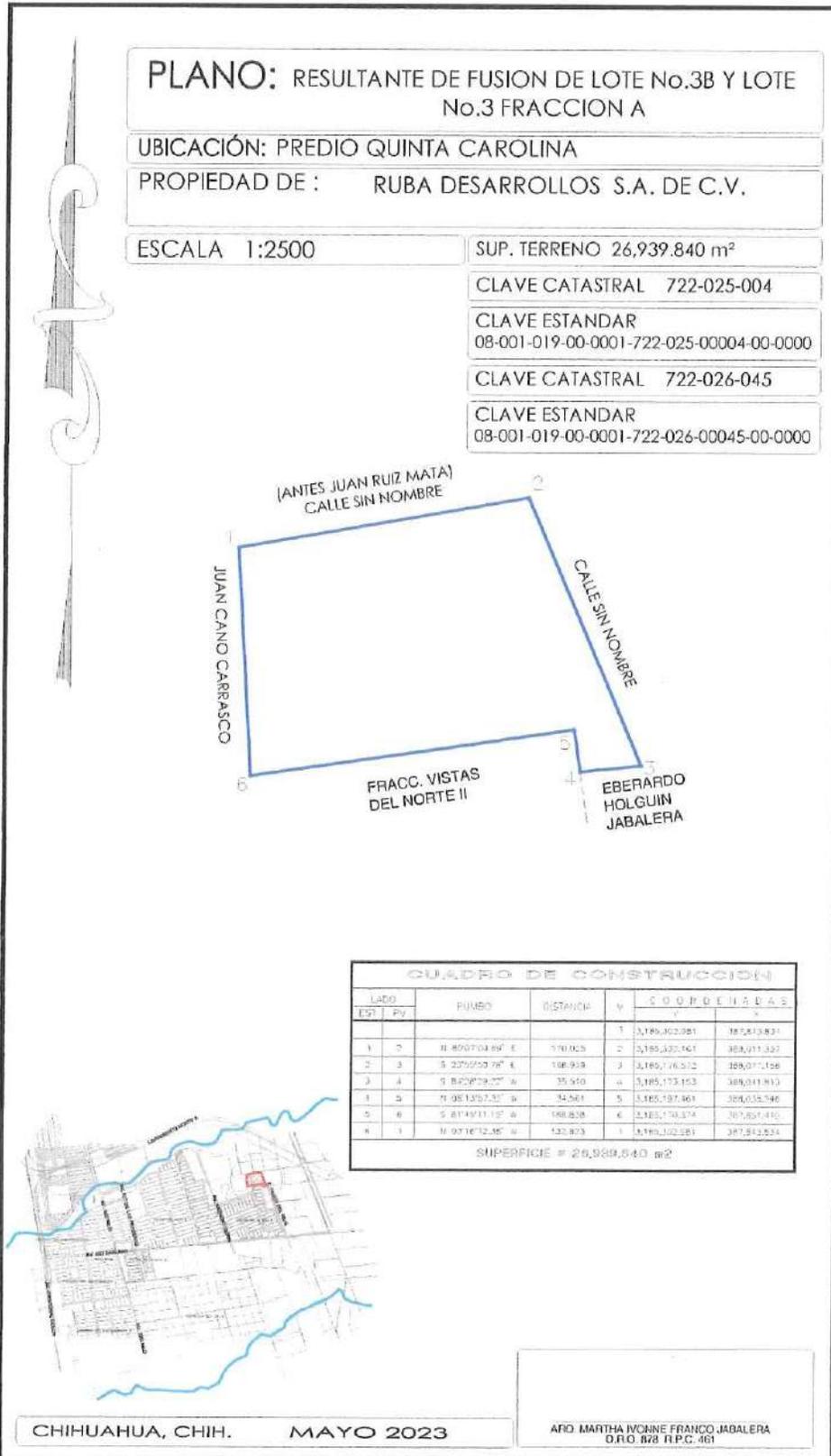
ESCRITURA: 23,512 VOL.: 979
 FOLIO REAL: 2932794
 INSCRIPCION: 6
 LIBRO: 6759
 SECCION: PRIMERA

El predio según escritura se describe con los siguientes rumbos y distancias:

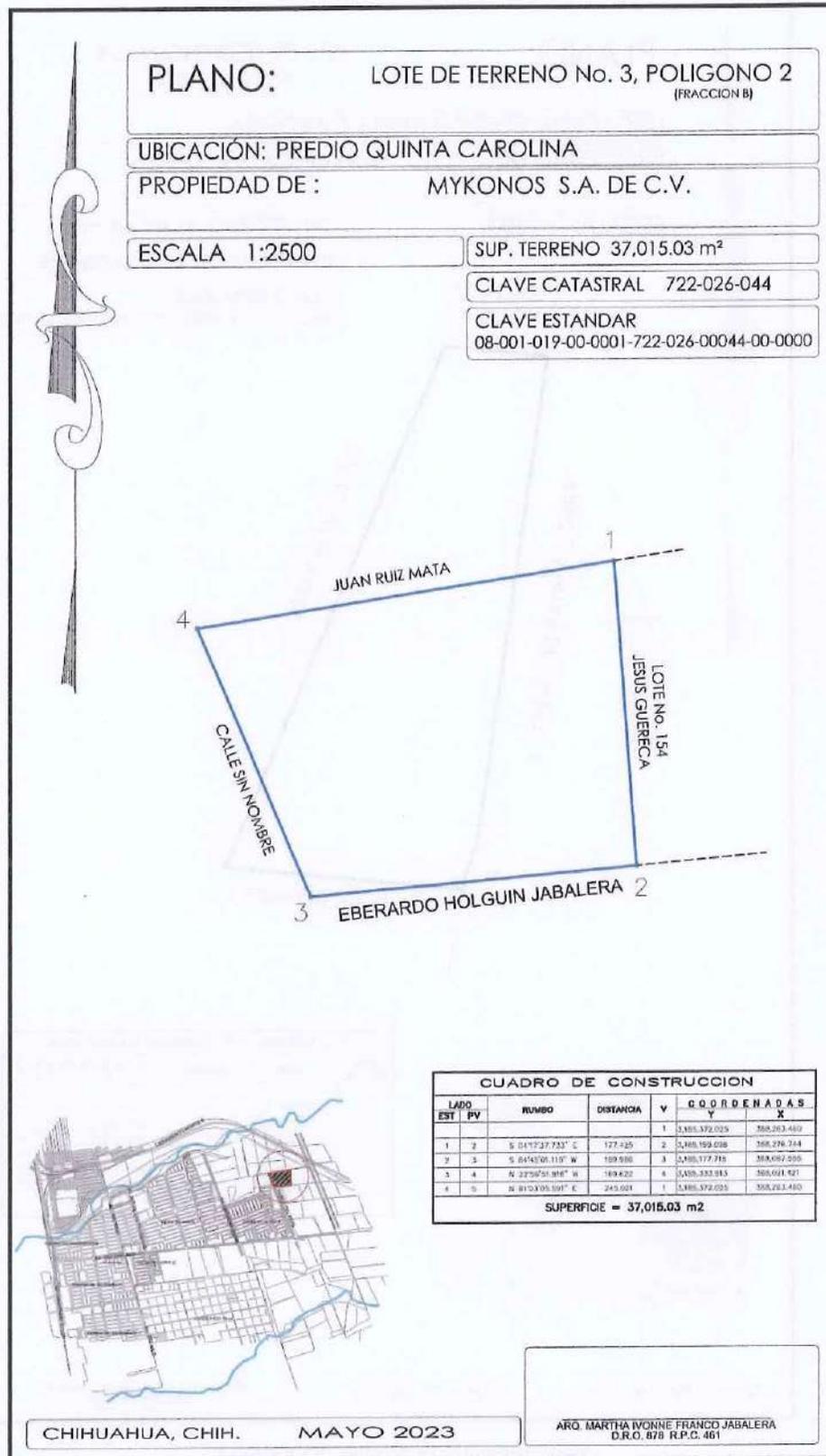
- Del punto 1 al 2, en línea recta rumbo N 84°25'27.72" E mide 81.532 metros; linda con Calle sin nombre;
- Del punto 2 al 3, en línea recta rumbo S 22°42'16.397" E mide 199.695 metros, linda con propiedad Luz Bertha Gómez Varela;
- Del punto 3 al 4, en línea recta rumbo S 84°35'39.675" W mide 81.536 metros, linda con Calle sin nombre;
- Del punto 4 al 1, en línea recta rumbo N 22°43'26.799" W mide 199.453 metros, linda con Calle sin nombre.

Los 5 polígonos que forman El Predio en estudio se establecen dentro del régimen de propiedad privada a nombre de la persona moral RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., con acta constitutiva mediante Escr. 19,805 Vol. 994, representada por el ingeniero JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ, con poder y mandato limitado mediante instrumento jurídico numero 21,298 Vol. 1,099.

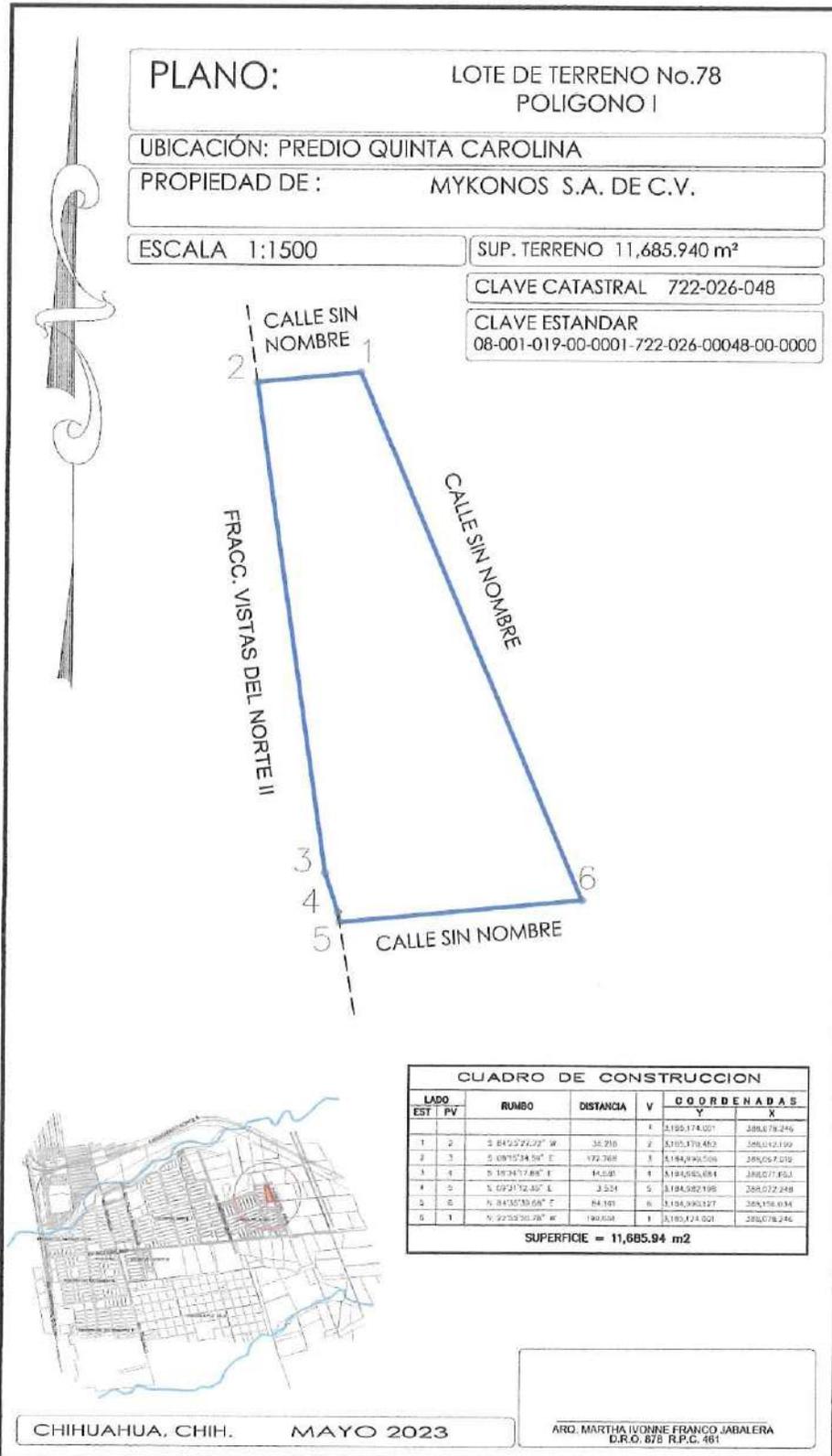




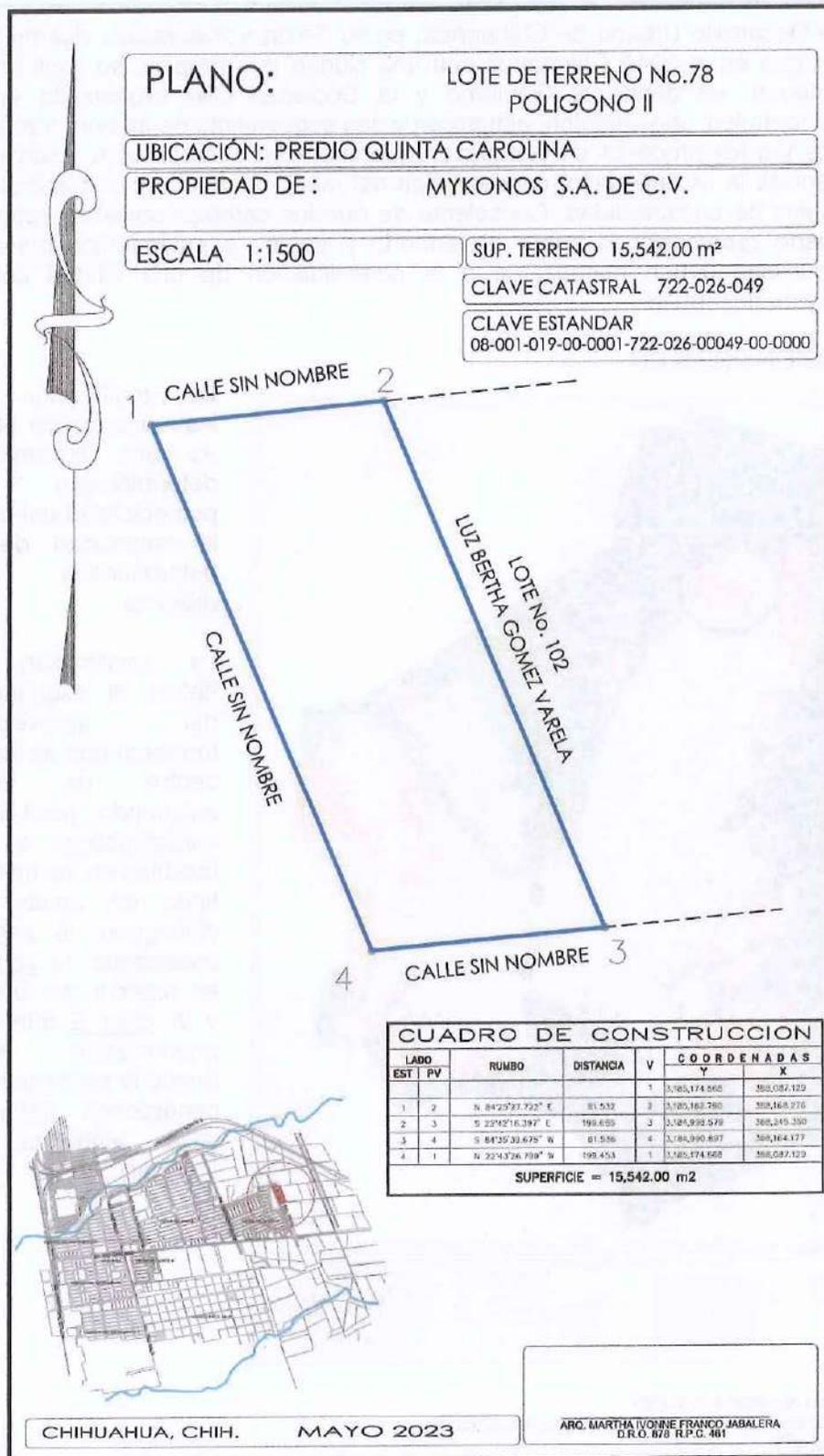
Plano catastral datos escritura / fusión POLIGONO 2



Plano catastral datos escritura POLIGONO 3



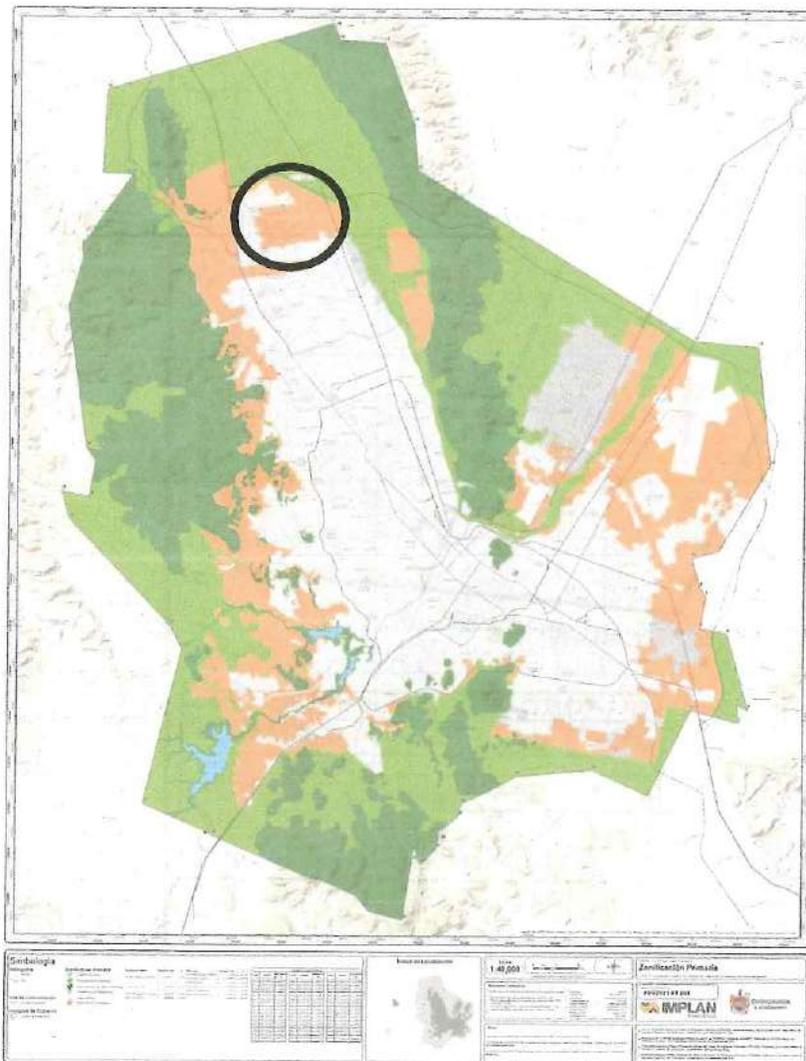
Plano catastral datos escritura POLIGONO 4



II.4. DISPOSICIONES PARA EL PREDIO DE CONFORMIDAD AL PDU 2040.

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA



La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas.

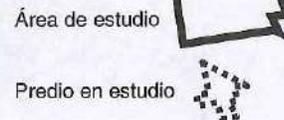
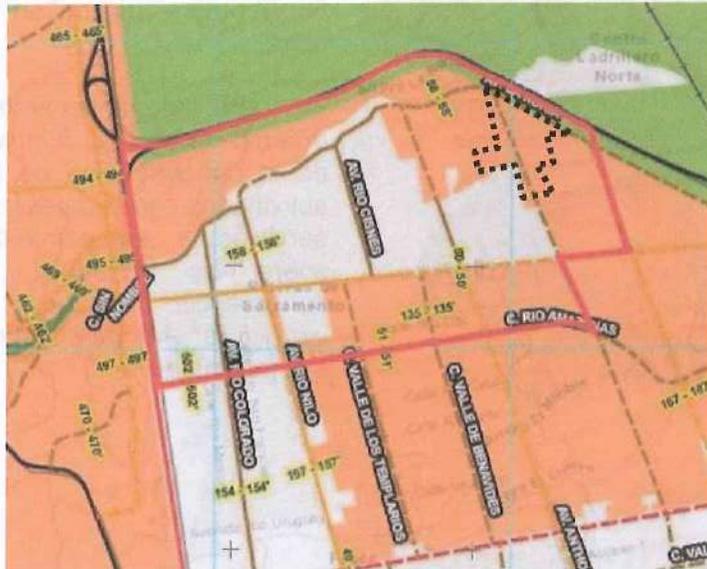
La zonificación primaria define el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E que es la de preservación ecológica, donde la salvaguarda de las condiciones naturales de valor ambiental es la finalidad.

Localización con respecto a la ciudad.
Fuente: Plano Zonificación Primaria 2021. Sexta Actualización.
Área en estudio ○

Dentro del área de estudio definida convergen 3 zonificaciones: Área Urbana, Reserva de Crecimiento y Preservación Ecológica.

Zonificación Primaria

-  Cuerpo de Agua
-  Preservación Ecológica
-  Área Natural de Valor Ambiental
-  Granjas y Asentamientos
-  Área Urbana
-  Reserva de Crecimiento

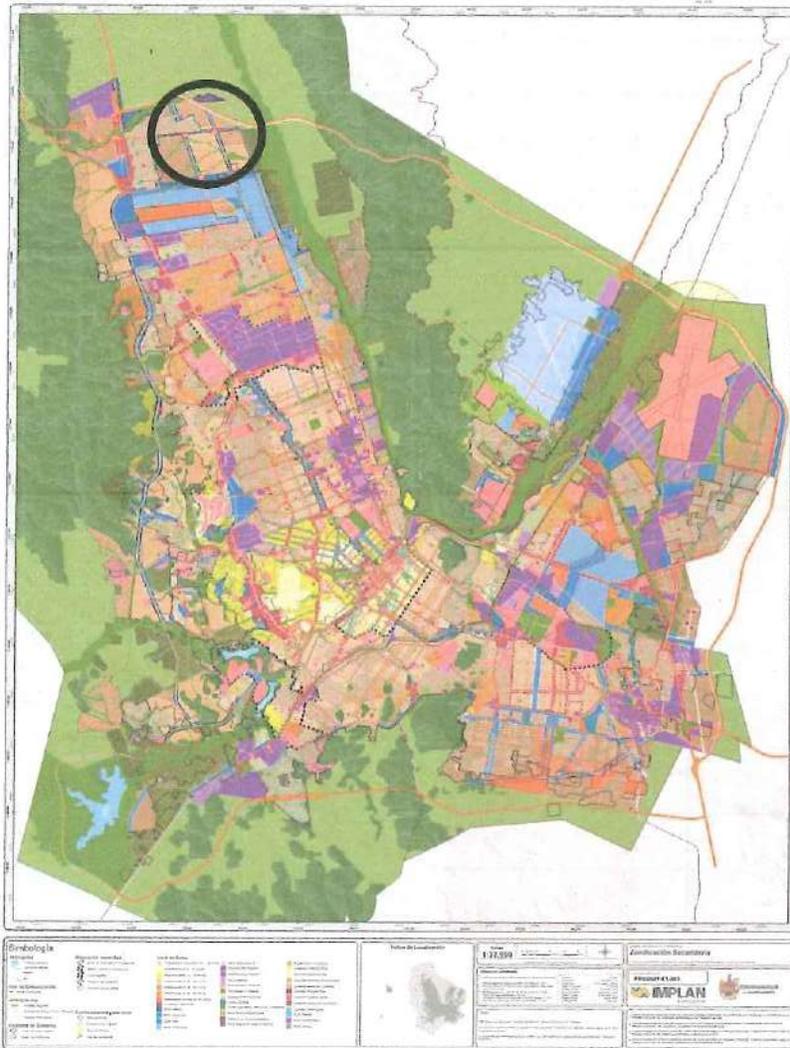


Localización del predio
Fuente: Plano Zonificación Primaria 2021. Sexta Actualización.

El predio se ubica en un área dispuesta como parte de la reserva de crecimiento de la zona, la cual es definida por el plan como:

ZONA DE RESERVA R. Áreas de reserva para el crecimiento urbano, es decir que son urbanizables y construibles bajo ciertas condiciones técnicas y temporales con base en los procedimientos previstos en la legislación vigente y en este plan. Toda zona de reserva deberá ser objeto de planificación mediante un plan maestro de urbanización de crecimiento de la zona que defina los detalles de su desarrollo, aunque en este plan las zonas R ya cuentan con zonificación secundaria, el estudio de planeación deberá justificar sus etapas de desarrollo, es decir, el proceso de ocupación de las zonas R dependerá no de un proceso de tiempo, sino de su integración física y funcional con el área urbanizada, misma que el instrumento de planeación deberá justificar.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



Localización con respecto a la ciudad.

Fuente: Plano Zonificación Secundaria 2021. Sexta Actualización.

Área en estudio ○

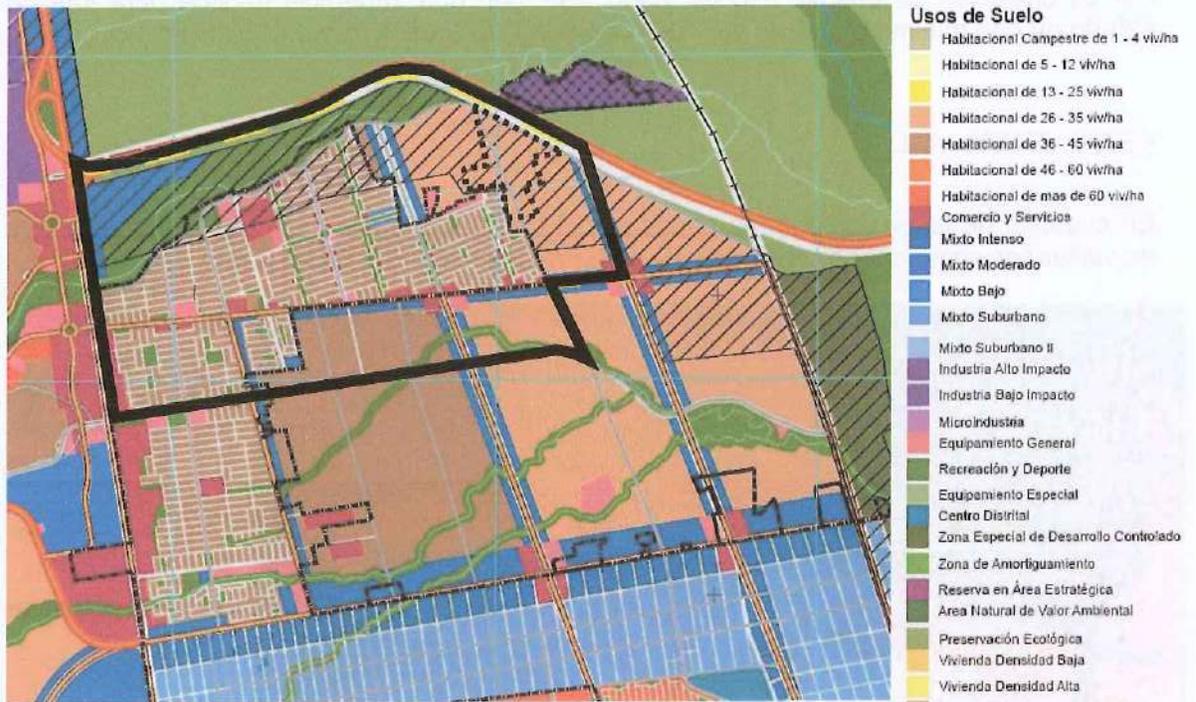
Esta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

Dentro del área de estudio, se establecen los siguientes usos de suelo: Habitacional H-35 y H-45, Mixto Intenso, Comercio y Servicios, Equipamiento, Preservación Ecológica y áreas de Recreación y Deporte.

La zonificación secundaria establecida obedece a la estrategia de estructura urbana que busca fortalecer la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana.

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos.

Se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.



Localización del predio. Fuente: Plano Zonificación Primaria 2021. Sexta Actualización.



VER PLANO 04 – USO DE SUELO ACTUAL

Los Usos de Suelo que establece el PDU 2040 vigente, determina en el predio base de este estudio, el uso de suelo de Habitacional H35, el cual se define como:

HABITACIONAL. (H) Zona de uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

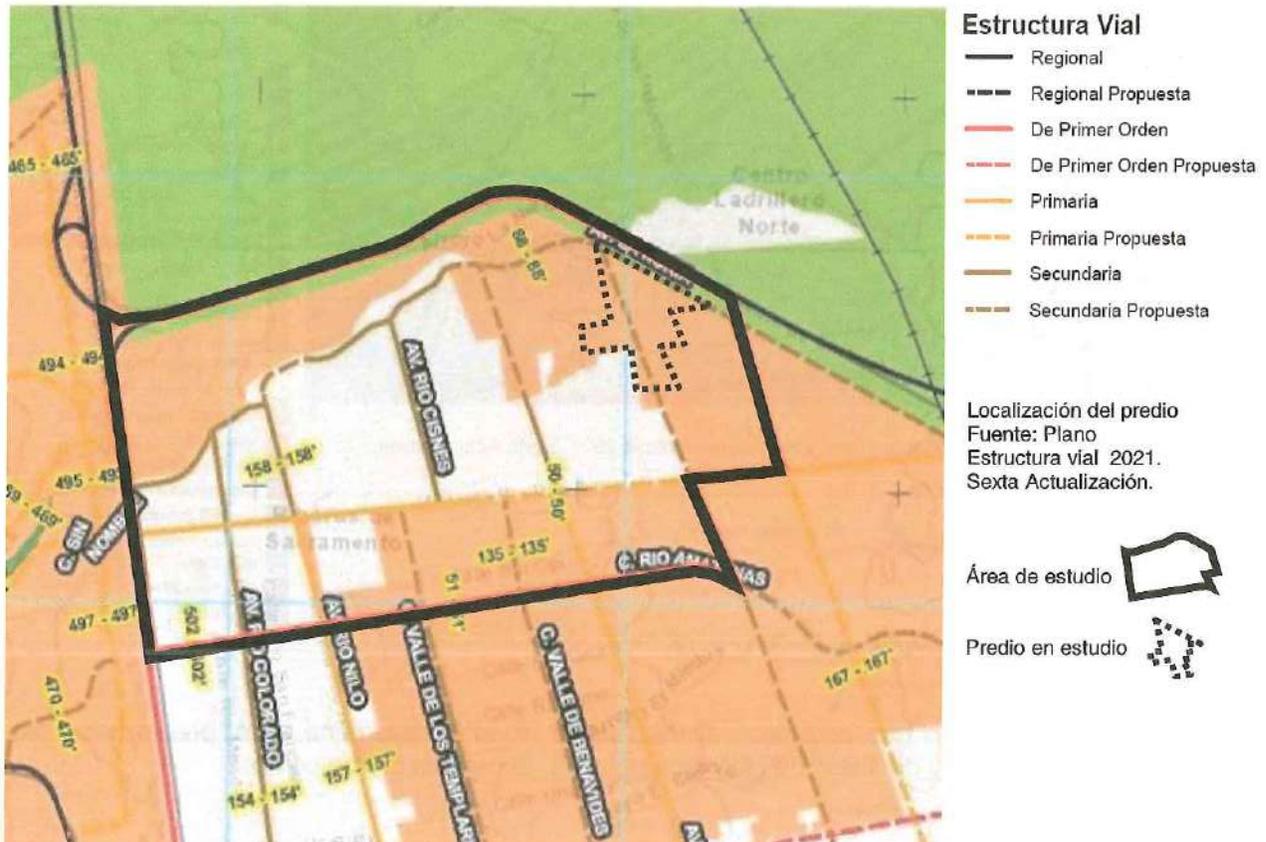
USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMISIBLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50N/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50N/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	180	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00N/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Fuente: Carta Síntesis 2016.

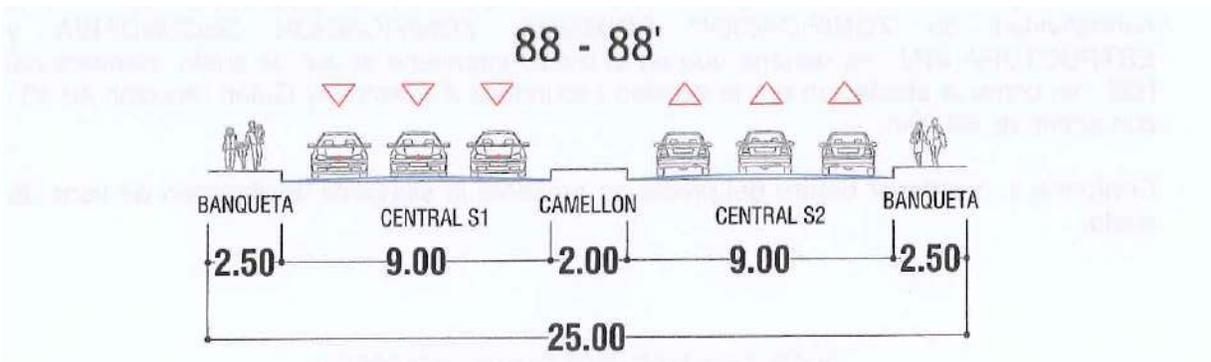
Por su ubicación se precisa uso de suelo H35, con una superficie mínima para lote de 120.00 m² con mínimo de frente de 7.00m, con un C.O.S de 0.75 y un C.U.S de 1.6.

ESTRUCTURA VIAL

En cuestión de las vialidades marcadas por el PDU2040, intervienen dos prolongaciones de vialidades secundarias: Av. La Noria y C. Prolongación Paseo del Real.



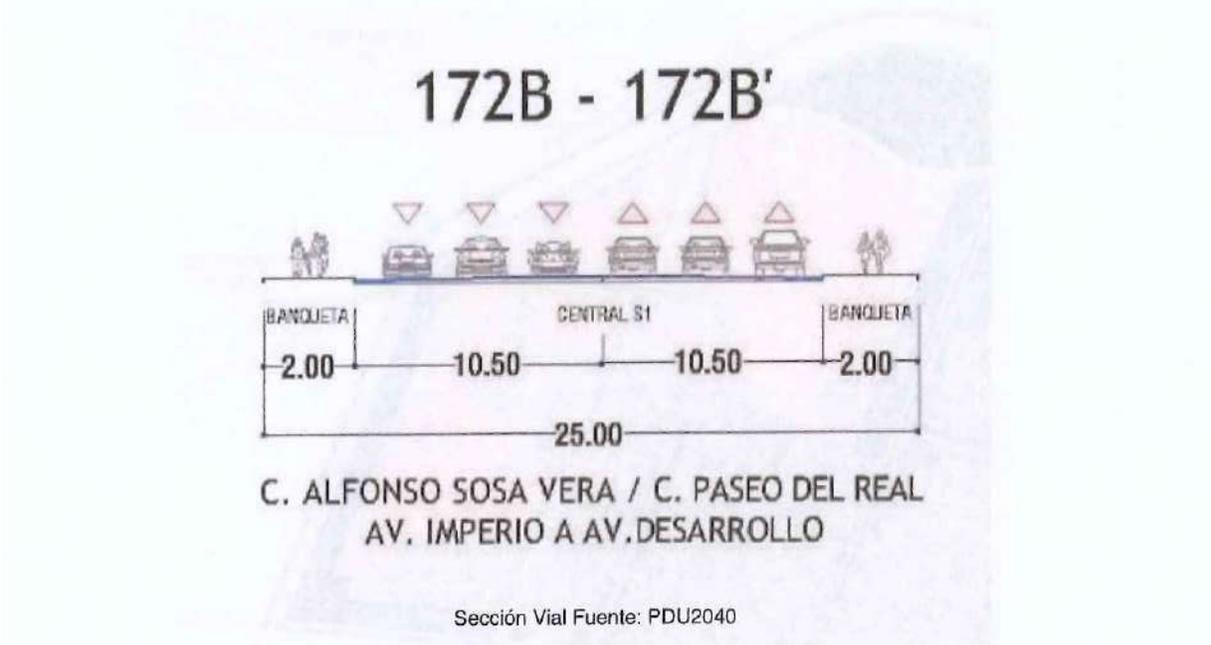
La vialidad prolongación Av. La Noria, sección 88-88', con una longitud completa de 25.00m formada por camellón central, 2 sentidos de circulación con 3 carriles para cada uno con un ancho de 3.00m y banquetas de 2.50m.



AV. LA NORIA
AV. RIO COLORADO A AV. VENCEREMOS

Sección Vial Fuente: PDU2040

La vialidad prolongación C. Paseo del Real, sección 172B-172B', con una longitud completa de 25.00m formada por 2 sentidos de circulación con 3 carriles para cada uno con un ancho de 3.50m y banquetas de 2.00m.



De acuerdo al análisis sobre lo dispuesto en el PDU2040 Sexta Actualización, dentro de la normatividad de ZONIFICACION PRIMARIA, ZONIFICACION SECUNDARIA y ESTRUCTURA VIAL, se resume que en el predio interviene el uso de suelo: Habitacional H35; así como la afectación por la vialidad secundaria Av. Anthony Quinn (sección 40-40') con ancho de 60.00m.

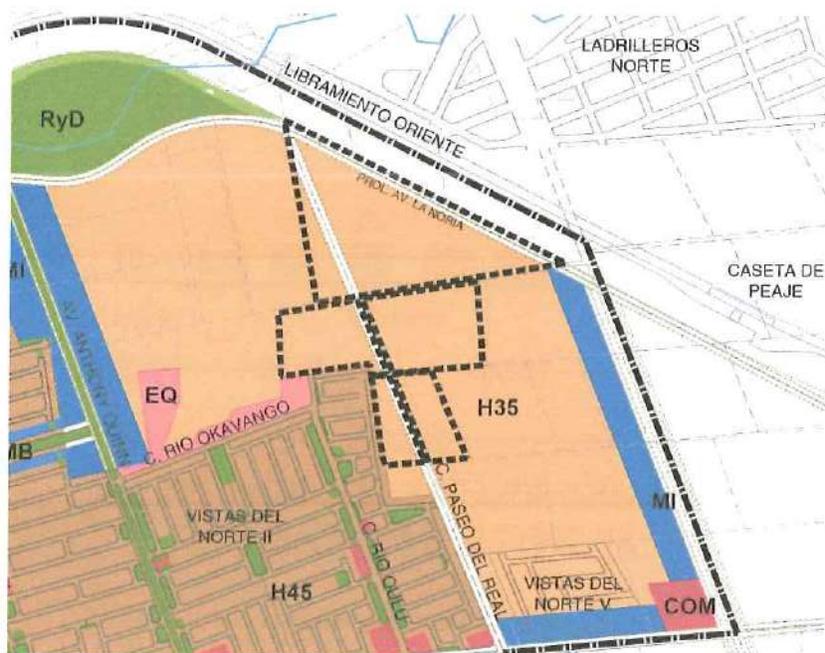
Conforme a lo anterior dentro del predio se presenta la siguiente dosificación de usos de suelo:

DOSIFICACION DE USOS DENTRO DEL PREDIO

SUPERFICIE PREDIO= 195,551.85m²

	Habitacional (26-35 viv/ha)	164,731.40 m ²
	Afectacion por Vialidad	30,820.45 m ²
	Av. La Noria	16,026.62 m ² aprox.
	C. Paseo del Real	14,793.83 m ² aprox.

TOTAL = 195,551.85 m²



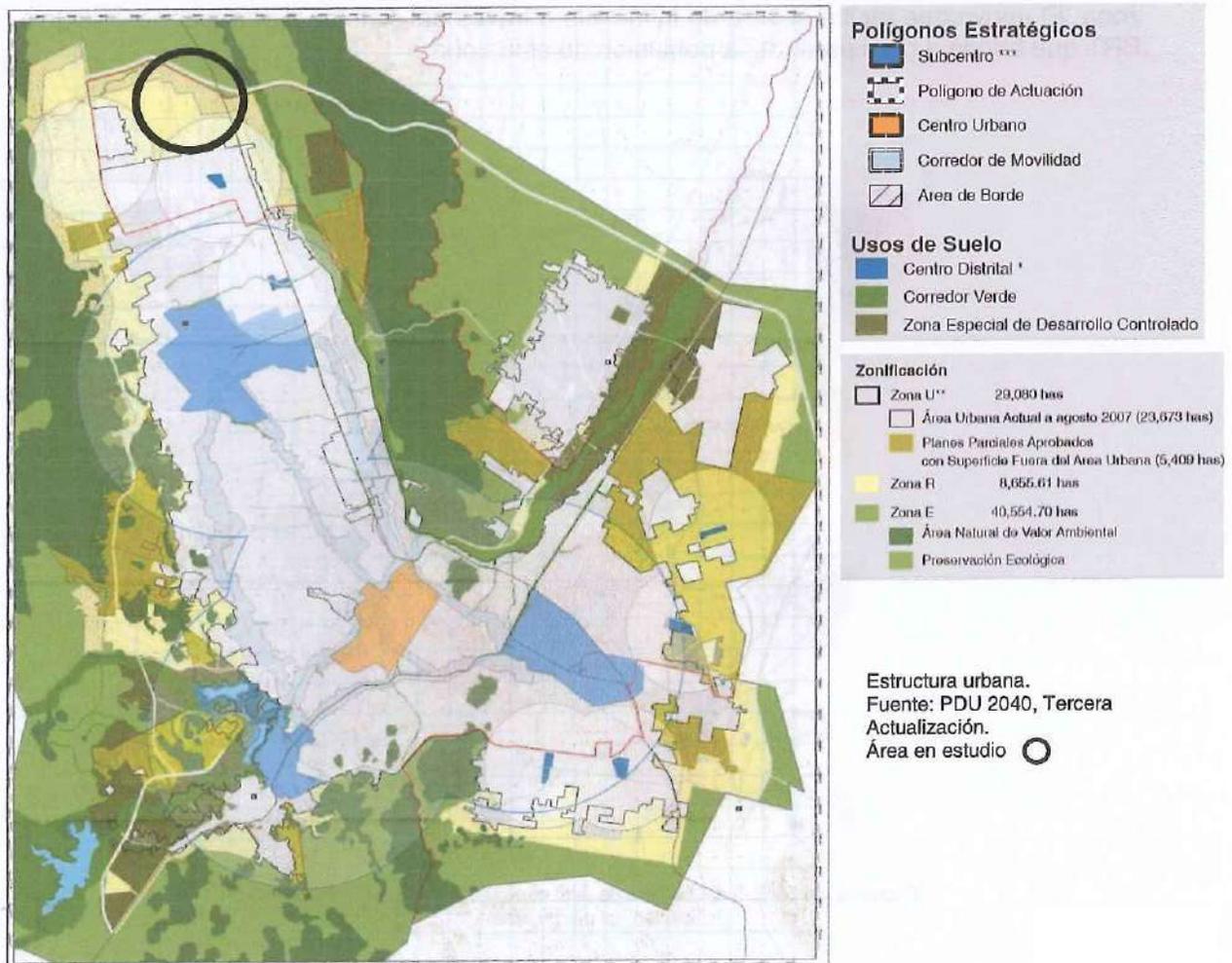
Dosificación de Usos dentro del predio
Fuente: Elaboración propia

III. DIAGNÓSTICO

III.1. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, esta se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

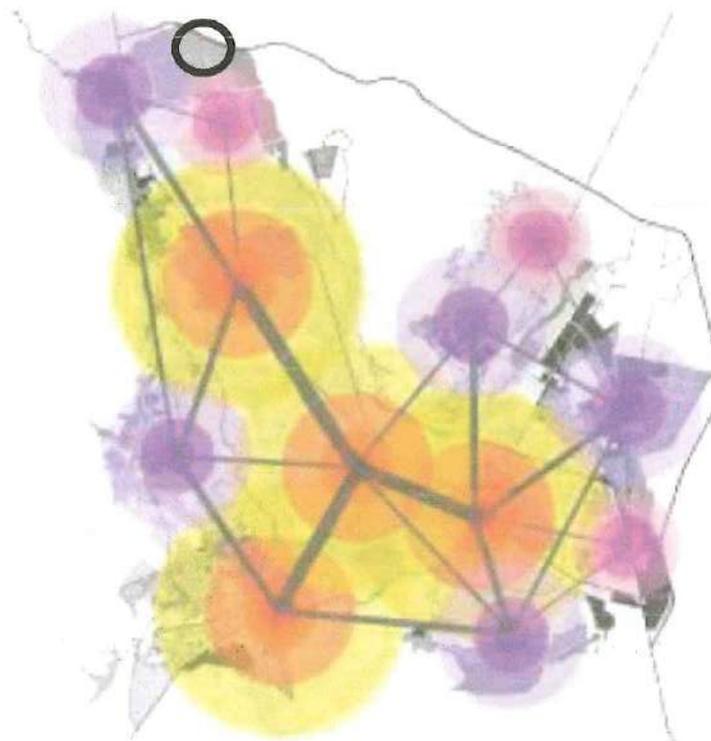
La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.



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

El desarrollo de la Ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el crecimiento de su estructura urbana, principalmente encabezada por el crecimiento habitacional y por tanto por la continuación de la estructura vial que requieren para su liga con el resto de la mancha urbana. Esto a su vez impulsa el desarrollo de otros usos complementarios para dar servicio a la población como son el equipamiento y las actividades comerciales cuyo auge es inminente para consolidar las zonas habitacionales.

El predio base de este estudio, presenta cercanía con el Sub-centro urbano Norte, así como los Centros de Distrito planteados para la zona. El Sub-Centro Norte es un componente que contiene centros laborales de importancia como el caso del Parque Industrial Chihuahua y en específico la Planta Ford por mencionar una de los más grandes, de equipamiento de nivel urbano, mencionando la Universidad Autónoma de Chihuahua Nuevo Campus y al Instituto Tecnológico de Chihuahua II; espacio público, considerando así parte de las instalaciones deportivas de la UACH y la Unidad Deportiva Pistolas Meneses y la Unidad Deportiva Nuevo Milenio ubicada en la Av. Homero; así como una serie de centros comerciales y de servicios, cuya magnitud se ha ajusta a la magnitud de la zona. El apoyo que recibe el área de influencia a través del sistema de transporte colectivo BRT que brinda a gran parte de la población de esta zona.



Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta PDU2040.
Ubicación del predio en estudio ○

III.2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

En las principales ciudades del mundo se está experimentando una gran transformación espacial con un gran crecimiento demográfico. En 1950, aproximadamente el 30% de la población podía considerarse urbana. En el 2000 el porcentaje de la población urbana era ya del 50%. Las expectativas prevén que para el año 2025, cerca del 70% de la población mundial será urbana. Los demógrafos predicen también que para el año 2025 habrá más de 30 mega ciudades, con más de 8 millones de habitantes, y más de 500 ciudades con más de un millón de habitantes, dentro de las cuales pudiera pertenecer la ciudad de Chihuahua.

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

De acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, elaborado por INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 128,287 unidades detectadas al año 2020.

La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas, sin embargo, se observa que las actividades del sector secundario concentran la mayor cantidad de personal ocupado a pesar de no concentrar una gran cantidad de unidades económicas. Esto debido a la alta densidad de empleo que se genera en el sector secundario a pesar de su baja densidad por tipología de predio y localización.

La dinámica de la población es un tema central en términos de la definición de tipologías urbano – arquitectónicas acordes a tamaño de la población, composición familiar y demás factores que definen preferencias de ubicación y concentración de población y vivienda.

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Según información del censo de población 2020 realizado por el INEGI el municipio de Chihuahua tiene 819,543 hab y la densidad de población es de 97.8 hab/km².

ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO EN EL ÁREA DE ESTUDIO

A razón de conocer los datos estadísticos de manera puntual el panorama socio-en la zona, se genera el análisis sobre la superficie de aproximadamente 540ha delimitada como área de estudio y en congruencia con el INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

Por lo que tenemos que nuestra área de estudio se contiene una población estimada en 18,105 habitantes, de los cuales se presenta una similitud porcentual entre hombres y mujeres.



Esquema de delimitación de área de estudio para análisis



Encontramos los diferentes porcentajes por grupo de edad de la población total que reside dentro del área delimitada, según los siguientes rangos:

- a) De 0 a 14 años – niños
- b) De 15 a 24 años - jóvenes
- c) De 25 a 44 años - adultos jóvenes
- d) De 45 a 64 años - adultos
- e) De 65 y más - adultos mayores

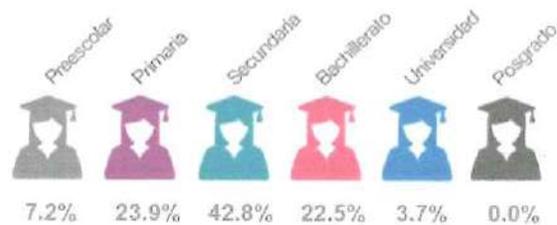
Grandes grupos de edad



Para la escolaridad se refiere a la distribución de la población de 3 años y más en el área delimitada, según el último grado o año que aprobó en la escuela al momento de ser censado:

- a) Preescolar
- b) Primaria
- c) Secundaria
- d) Bachillerato
- e) Profesional
- f) Posgrado

Nivel de escolaridad



Fuente: OVIE (IMPLAN)

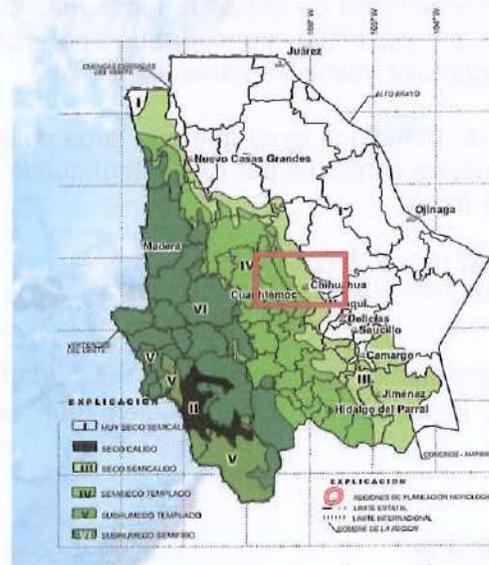
MEDIO NATURAL

III.3. CLIMA Y TOPOGRAFIA

CLIMA:

De acuerdo a la clasificación de climas realizada por Köppen y modificada por Enriqueta García (1964) para las condiciones de la República Mexicana, el clima del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra ubicado dentro de la unidad de clima seco BWkw (x') cuya característica principal es que la evaporación excede la precipitación.

Clave	Unidad de Clima
BWkw(x')	Muy seco



Clasificación climática del estado de Chihuahua

Su tipo (BW) considerando los valores de precipitación total anual, obtenidos al relacionar la temperatura con una constante específica para régimen de lluvias corresponde al Desértico, el cual es descrito como el más seco de los secos.

La condición de temperatura es señalada por el valor "k" a la cual le corresponde un tipo templado con verano cálido, con temperaturas medias, anual entre 12° a 18 °C, del mes más frío entre -3° y 18 °C y del mes más cálido > 18 °C.

La temporada calurosa dura 2.9 meses, del 10 de mayo al 5 de agosto, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 31 °C. El mes más cálido del año en Chihuahua es junio, con una temperatura máxima promedio de 34 °C y mínima de 18 °C.

La temporada fresca dura 2.7 meses, del 23 de noviembre al 14 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 20 °C. El mes más frío del año en Chihuahua es enero, con una temperatura mínima promedio de 1 °C y máxima de 18 °C

La temporada calurosa dura 2.9 meses, del 10 de mayo al 5 de agosto, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 31 °C. El mes más cálido del año en Chihuahua es junio, con una temperatura máxima promedio de 34 °C y mínima de 18 °C.

La temporada fresca dura 2.7 meses, del 23 de noviembre al 14 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 20 °C. El mes más frío del año en Chihuahua es enero, con una temperatura mínima promedio de 1 °C y máxima de 18 °C

Promedio	ene.	feb.	mar.	abr.	may.	jun.	jul.	ago.	sep.	oct.	nov.	dic.
Máxima	18 °C	21 °C	24 °C	28 °C	32 °C	34 °C	32 °C	30 °C	29 °C	26 °C	22 °C	18 °C
Temp.	8 °C	11 °C	15 °C	19 °C	23 °C	26 °C	25 °C	24 °C	22 °C	18 °C	12 °C	9 °C
Mínima	1 °C	3 °C	6 °C	10 °C	14 °C	18 °C	18 °C	17 °C	15 °C	10 °C	4 °C	1 °C

CARACTERISTICAS DEL SUELO:

El subsuelo de la zona se encuentra constituido por estratos conglomerados (Qcg) y con rocas sedimentarias, constituidos en términos generales por gravas y arenas arcillosas con fragmentos de rocas de aristas redondeadas "boleos", depósitos derivados de la erosión de las rocas preexistentes, transportados por corrientes fluviales menores y energía eólica, que se acumulan hacia las partes bajas.

La zona de estudio al igual que una larga columna longitudinal que atraviesa la ciudad de Chihuahua, se conforma por roca Q(cg) que la clasifican como conglomerada sedimentaria del cuaternario.

VER PLANO 05 – CARTA GEOLOGICA
VER PLANO 06 – CARTA EDAFOLOGICA

Los deslizamientos son más raros en la ciudad de Chihuahua por el carácter de aridez que presenta la región y porque requiere que el suelo o material deslizado se encuentre saturado.

TOPOGRAFIA:

Las características topográficas de la Ciudad de Chihuahua son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios hasta el valle denominado Chihuahua-Aldama con pendientes mínimas del 1 ó 2 %, este descenso abrupto en la sierra y luego paulatino en el valle es dado en sentido poniente oriente y conduce los escurrimientos hacia el Río Chuvíscar mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar del valle.

La topografía al interior del predio en estudio se presenta de manera regular, el nivel más alto oscila en los 1501.50 msnm, mientras que el más bajo es de 1493.80 msnm; presentando pendientes regulares que de manera general se identifican entre el 1% y 1.30%.

VER PLANO 07 – TOPOGRAFIA DEL PREDIO

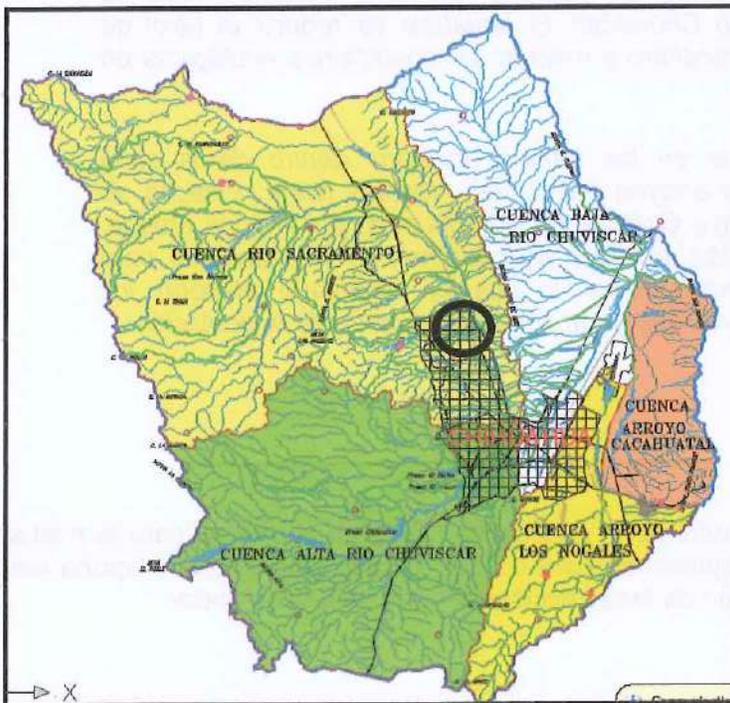
III.4.HIDROLOGÍA Y AGUA SUBTERRANEA

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural. En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca Río Sacramento (c).

El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua, al igual que el resto de escurrimientos principales de la ciudad hace estudios de riesgo e inundación, además de identificar la situación física de cada uno de sus tramos.

Este Plan identifica la cuenca hidrológica que interviene en este estudio, de la siguiente manera:



Cuenca del río Sacramento.- Se ubica al norte de la ciudad con una superficie de 1,084.39Km², la parte más baja de la cuenca ingresa a la zona urbana, siendo los arroyos Calabacillas, Sacramento, el Mimbres, el Alamo, Nogales Norte, Los Arcos, El Picacho, Magallanes, Mimbres Sur y Galera los que cruzan parte de la mancha urbana. Este río cuenta con una presa, el San Marcos ubicado en la parte alta de la cuenca.

Esquema cuencas hidrológicas
Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua.

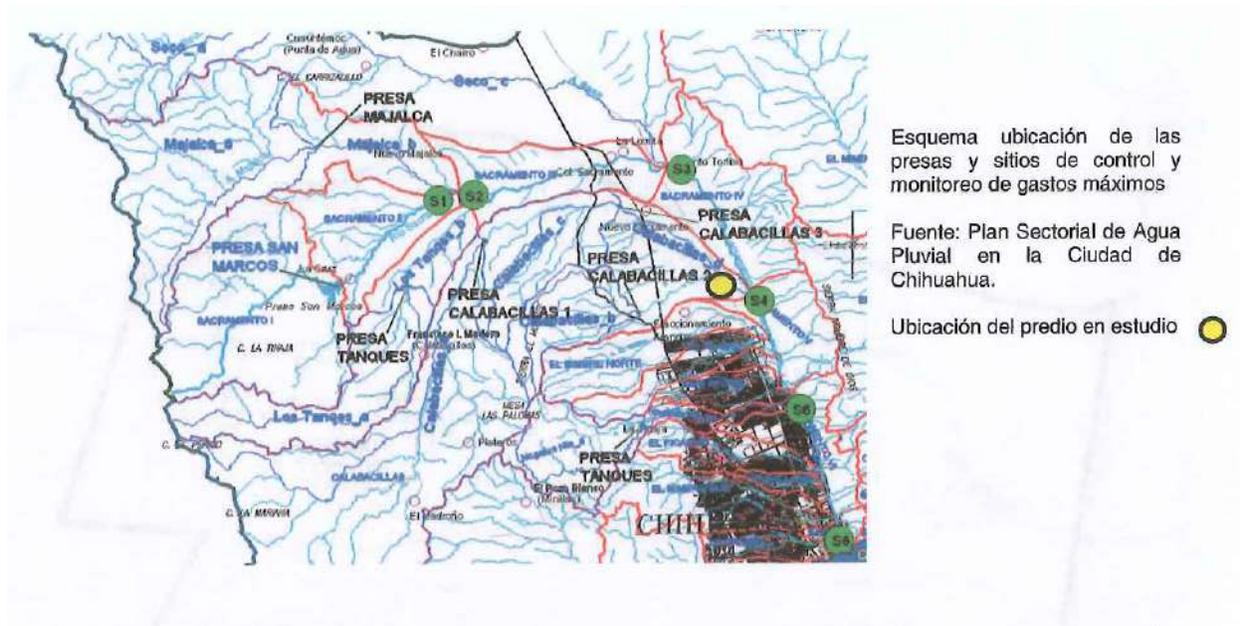
Ubicación del predio en estudio ○

VER PLANO 08 – SUBCUENCAS HIDROLOGICAS

Para esta cuenca, el PSMAP contempla una serie de acciones para cada sub-cuenca, en donde, por las características y volúmenes de agua calculados para las condiciones actuales, es necesario lograr los siguientes objetivos:

- a) *Reducir el gasto máximo en el río Sacramento.- Para esto, se propone la construcción de varias presas reguladoras en las partes altas y medias de la cuenca. En base a la topografía y condiciones de sitios seleccionados, se proponen las siguientes obras de control: Tres Presas en el arroyo Calabacillas, una presa en el arroyo Los Tanques, dos presas en el arroyo Seco y una presa en el arroyo Nogales Norte.*
- b) *Generar áreas ecológico-turísticas en las inmediaciones de las presas.- Este beneficio tendrá un gran impacto en la zona, tanto en la ecología del lugar como oportunidades de trabajo para los habitantes y propietarios de los sitios seleccionados. La propuesta es diseñar almacenamientos en donde parte de la capacidad quede almacenada permanentemente y otra parte actúe como regulador para avenidas máximas y para ofrecer un gasto ecológico al cauce.*
- c) *Infiltración de agua pluvial para recarga del acuífero.- Esta acción puede ser realizada a lo largo del río Sacramento, principalmente en el tramo comprendido entre el poblado de este nombre hasta la confluencia con el río Chuviscar. El beneficio es reducir el nivel de sobreexplotación del acuífero y mejorar las condiciones ecológicas en el tramo señalado.*
- d) *Encauzar los arroyos en los tramos ubicados dentro de la zona urbana.- Parte de los arroyos Los Arcos, Nogales Norte, Picacho, El Mimbresur, El Saucito y Galeras, ha sido ocupado por la zona urbana. Algunos tramos y sitios de cruce no cuentan con la capacidad para conducir el gasto máximo por lo que es necesario elaborar los proyectos para las obras que garanticen la seguridad de la población.*

El área de estudio se localiza dentro de la subcuenca CALABACILLAS_d, para la cual se plantea Construir tres presas reguladoras para reducir el gasto máximo que aporta esta sub-cuenca y apoyar la generación de áreas ecológicas y de desarrollo social.

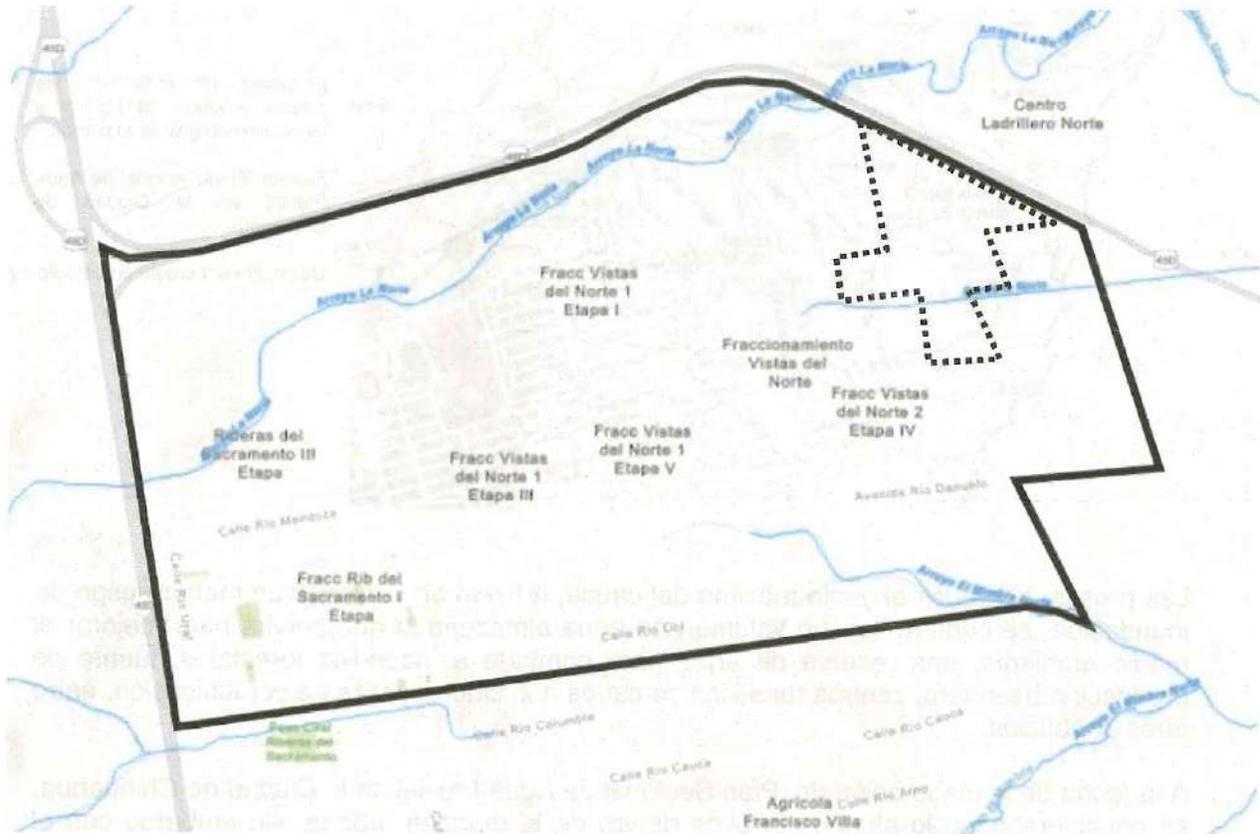


Las presas, al reducir el gasto máximo del cauce, reflejan en la ciudad un menor riesgo de inundación, se contara con un volumen de agua almacenado que servirá para mejorar el medio ambiente, una reserva de agua para combate a incendios forestales, fuente de producción pesquera, centros turísticos cercanos a la ciudad y vías de comunicación, entro otros beneficios.

A la fecha de la elaboración del Plan Sectorial de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua, se consideraban solo algunos arroyos dentro de la mancha urbana, sin embargo con el crecimiento de la zona urbana, esta lista de los arroyos ha ido en aumento, y de acuerdo a su constitución es necesario realizar obras que garanticen la seguridad de la población, para lo cual hay que determinar:

- 1.- Los tramos de arroyo que han sido invadidos o donde las construcciones limitan los espacios de cauce, será necesario construir canales pluviales que pueden ser revestidos para obtener la capacidad de conducción de agua.
- 2.- Las estructuras de cruce de vialidades con los cauces, son analizadas para conocer si cuentan con la capacidad hidráulica requerida. De no cumplirse con esta condición, se propondrá la ampliación o reconstrucción de las mismas.
- 3.- Los cauces donde aun se cuenta con las condiciones originales del terreno, se delimitará la zona federal y se solicitará a la Comisión Nacional del Agua la concesión para el uso de la misma.
- 4.- El cauce y la zona federal de ambos márgenes podrá ser utilizada para la creación de corredores ecológicos, sea como áreas verdes, deportivas o entretenimiento o de ser necesario se construirán vialidades marginales.

Dentro del área de estudio se localiza el Arroyo "La Noria", cuyo cauce (hasta la fecha) se ha conservado de manera natural, ya que los fraccionamientos desarrollados en la zona han respetado la delimitación y/o restricción del mismo.



Hidrología Área de Estudio
Fuente: SIGMUN.

Área de estudio



Predio en estudio



En el aspecto hidrogeológico en el área de estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas.

La distribución de la secuencia de materiales granulares que integran el medio poroso, asociado con las rocas volcánicas y carbonatadas que constituyen el medio fracturado, forman parte del sistema que, conjuntamente con el patrón estructural, controlan el movimiento del agua subterránea en el valle de Chihuahua-Sacramento.

Este acuífero es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos. El agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

VER PLANO 09 – AGUAS SUBTERRANEAS

MEDIO FÍSICO

III.5. VIVIENDA

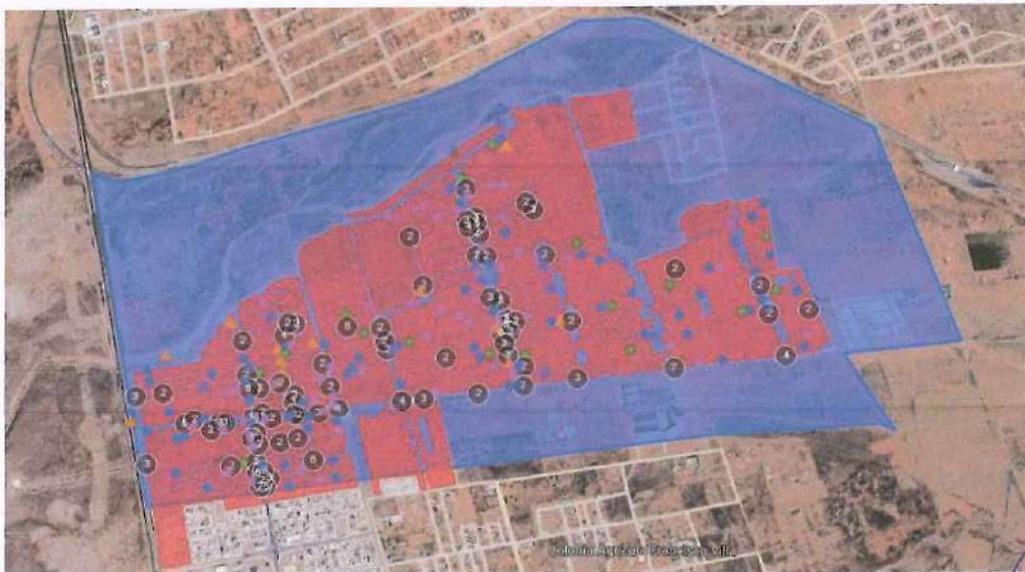
El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 predominantemente en el área de estudio referente al uso habitacional se establece en densidades H35 y mayormente H45, conteniéndose en los fraccionamientos Vistas del Norte (varias etapas) y Riberas del Sacramento (varias etapas); que se integran con el resto de la ciudad a través de la vialidad de Primer Orden Av. Cristóbal Colon.

El principal crecimiento para la ciudad de Chihuahua en el tema de la vivienda se ha generado en la zona norte, a causa de las características de esta para alojar el uso de suelo habitacional; es una zona de la ciudad donde se detonó el desarrollo de vivienda desde inicios de los años 60's, en sus inicios se por asentamiento de viviendas de origen irregular, para posteriormente en los '90s mediante la construcción de colonias populares, promovidos por instituciones gubernamentales y de interés social por agentes privados con créditos institucionales.

A finales de los años 90's, esta zona, bajo la influencia que presentan la intervención de los parques Industriales, Parque Industrial Chihuahua y el Parque Industrial Impulso, son determinantes para que los inversionistas privados inicien con la ocupación de la zona con desarrollos de tipo popular y/o de interés social, esto con el objeto de dotar de vivienda cercana a los centros labores, generados por estos parques industriales.

Estas viviendas se caracterizan por ser generadas por procesos constructivos en serie, empleados por los desarrolladores de vivienda, lo cual presume de ser de buena calidad, así como la tipología de vivienda, un tanto uniforme, en cuanto a estilos arquitectónicos y de paisaje.

Según el Inventario Nacional de Vivienda (INV 2020), dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se analizan 290 manzanas donde nos arroja la siguiente información:



INV 2020. Fuente: DENUÉ

Nombre del indicador	Características del entorno urbano					Viviendas	
	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica		
Recubrimiento de la calle	236	18	2	2	3	Total de viviendas	7996
Rampa para silla de ruedas	96	53	107	2	3	Total de viviendas particulares	7980
Paso peatonal	1	32	223	2	3	Viviendas particulares habitadas	7301
Banqueta	224	27	5	2	3	Viviendas particulares no habitadas	540
Guarnición	225	27	4	2	3	Fecha de actualización:	2020
Ciclovia	0	1	255	2	3	Características de las viviendas particulares habitadas	
Ciclocarriil	0	1	255	2	3	Con 3 o más ocupantes por cuarto	22
Alumbrado público	9	216	31	2	3	Con piso de material diferente de tierra	7269
Letrero con nombre de la calle	23	168	65	2	3	Con energía eléctrica	7287
Teléfono público	1	42	213	2	3	Con servicio sanitario	7287
Árboles y palmeras	3	173	80	2	3	Con drenaje	7282
Semaforo para peatón	0	1	255	2	3	Población	
Semaforo auditivo	0	0	256	2	3	Población total	23982
Parada de transporte colectivo	0	17	239	2	3	Población femenina	12113
Estación para bicicleta	0	0	256	2	3	Población masculina	11846
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	0	256	2	3	Población de 0 a 14 años	8290
Transporte colectivo	1	103	152	2	3	Población de 15 a 29 años	7033
Sin restricción del paso a peatones	1	30	225	2	3	Población de 30 a 59 años	8075
Sin restricción del paso a automóviles	1	31	224	2	3	Población de 60 años y más	373
Puesto semifijo	0	36	220	2	3	Población con discapacidad	437
Puesto ambulante	0	10	246	2	3	Fecha de actualización:	2020

INV 2020. Inventario Nacional de Vivienda



Casa tipo de una planta. Fuente: Google Maps.

Los usos habitacionales en la zona, son coincidentes en función de su densidad, tipo de construcción y nivel socioeconómico. Predomina la vivienda de interés social de una y dos plantas, construidas en serie.

También se localizan algunas viviendas con procesos auto-constructivos por ampliaciones y/o adecuaciones para generar comercios, por lo que se generan variedad de tipologías, materiales constructivos y calidad de la vivienda.

VER PLANO 10 – AREA HABITACIONAL EXISTENTE

III.6. COMERCIO Y SERVICIOS

El sector comercial y de servicios en la zona norte de la ciudad de Chihuahua esta demarcado principalmente por el corredor urbano-regional generado a los costados de la Av. Cristóbal Colon, el cual ha dado importante énfasis en el tema comercial a la zona norte y el cual consolidara aún más en el núcleo focalizado en al cruce de la Av. Homero y la misma Av. Cristóbal Colon, destinado a dotar una variedad de servicios, entre ellos el de comercio, a los habitantes de la zona norte de la ciudad de Chihuahua.

Para la zona norte de la ciudad, los establecimientos importantes localizados cerca de del área de estudio y que son de gran importancia por su magnitud son los centros comerciales de autoservicio:

- Soriana
- Coppel
- Alsuper
- SAM'S

El concepto de plazas comerciales también se han iniciado a desarrollar en pequeñas cantidades, sin embargo donde se ubica la mayoría de los asentamiento de vivienda aún son escasos los espacios comerciales para dotar este servicio a los pobladores, encontrándose de manera dispersa algunas tiendas de abarrotes y conveniencia, de barrio o vecinales.

Dentro del área de estudio la oferta en el sector terciario para la zona se concentra en la Avenida Rio Danubio "Madre Teresa de Calcuta" y sobre la Avenida Rio Colorado se ubican diversos comercios principalmente dedicados al comercio al por menor.



Oxxo sobre avenida Rio Danubio "Madre Teresa de Calcuta"
Fuente: Google Maps.

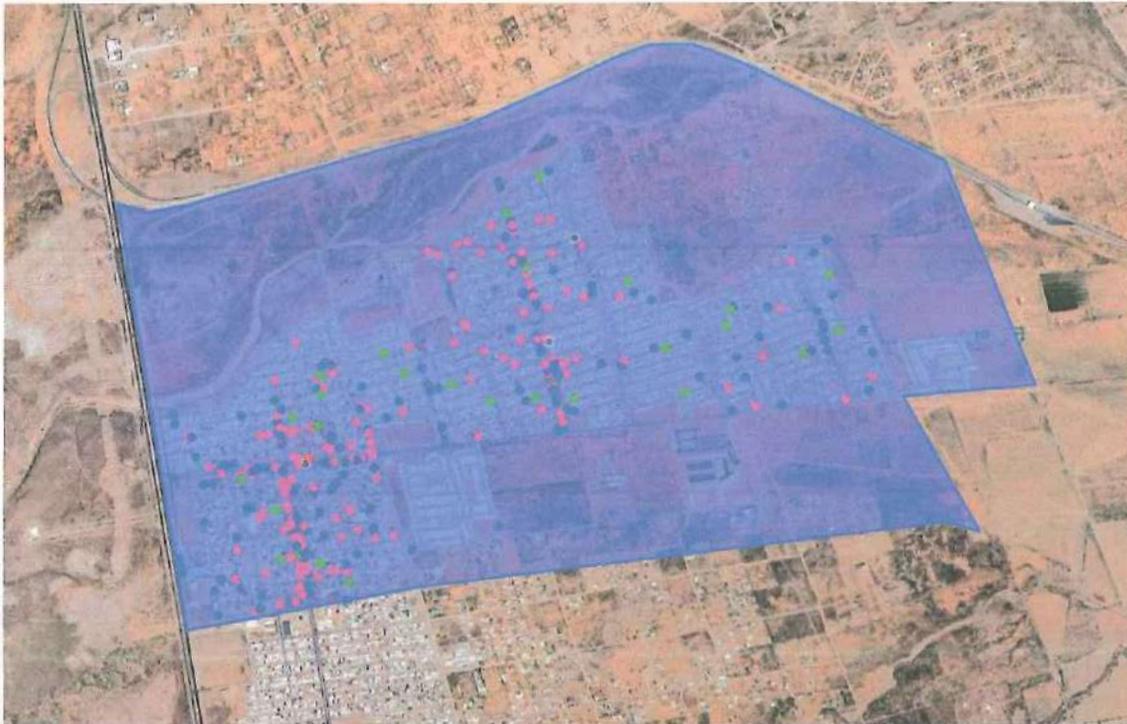


Tienda de abarrotes sobre avenida Rio Colorado.
Fuente: Google Maps.

VER PLANO 11 – COMERCIO EXISTENTE

Se han desarrollado comercios y servicios en pequeña y mediana escala al interior de las zonas habitacionales actuales que conviven en forma no impactante con la vivienda existente favorecidos en mayor grado por la tipología de lote habitacional de gran dimensión en algunas áreas de la zona de estudio tales como los fraccionamientos denominados Riberas del Sacramento y Vista Norte.

De acuerdo a la información proporcionada por el INEGI en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), se localizan 377 unidades económicas las principales actividades económicas identificadas:



Actividad	Total
(31) Industrias manufactureras	18
(32) Industrias manufactureras	1
(33) Industrias manufactureras	14
(43) Comercio al por mayor	7
(46) Comercio al por menor	166
(52) Servicios financieros y de seguros	2
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	5
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	4
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	3
(61) Servicios educativos	14
(62) Servicios de salud y de asistencia social	14
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	45
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	80
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1
TOTAL	377

Fuente: DENUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

De acuerdo al portal de Oficina Virtual de Información Estratégica de Chihuahua (OVIE) la zona tiene alrededor de 371 unidades económicas, el tipo de actividad económica y servicios que se presenta es de carácter barrial, por esa razón se presenta un índice de desarrollo económico bajo (0.41), ya que es una zona predominantemente habitacional donde el comercio existente solo satisface las necesidades de sus habitantes; por esta razón los comercios principales son minisúper y locales de alimentos preparados.



Dentro de los datos obtenidos tenemos un total de personal ocupado de 428 que contempla a todas las personas que trabajan, que incluyen al personal dependiente de la razón social, personal no dependiente de la razón social, propietarios, familiares y personal no remunerado; así mismo el promedio de trabajadores en la mayoría de las unidades económicas encontradas son de 0-5 empleados

III.7. EQUIPAMIENTO

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

En un panorama general la ciudad de Chihuahua tiene una cobertura de equipamiento de tipo barrial, considerada como adecuada, aunque siguen existiendo algunas zonas desprovistas de éste. En cuanto a la cobertura de equipamiento de jerarquía urbana también se identifica como aceptable, aun cuando la mayoría de éste, especialmente de los sectores salud, educación y cultura, se localizan de forma centralizada.

En equipamiento educativo en el área de estudio se puede encontrar, entre otros, centros educativos como guarderías, jardines de niños, primarias y secundarias; no se localizaron escuelas de nivel preparatoria, medio superior o superior.



Jardín de niños J.N Arewa Kurowi.
Fuente: Google Maps.



Escuela Primaria Cecilio Polanco.
Fuente: Google Maps.

De equipamientos de salud, no se identifican instalaciones dentro del área de estudio; lo referente a salud se limita a farmacias y consultorios médicos de las mismas. Los centros de salud más cercanos se ubican en la Av. Río Uruguay.



Clínica San Clemente.
Fuente: Google Maps.



Centro de Salud Riberas, Clínica Dr. Pedro Leal.
Fuente: Google Maps.

Las instalaciones o áreas destinadas a recreación y deporte, dentro de la zona, están esparcidas en pequeñas áreas de parques dentro de los fraccionamientos, que se limitan a dar cobertura y servicio a la población que habita en ellos.

VER PLANO 12 – EQUIPAMIENTO

III.8. ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial garantiza las condiciones de accesibilidad y conectividad de los nuevos desarrollos y de las áreas de reserva previstas, con el resto de la ciudad. Las tareas para la definición de la red vial implican la revisión detallada de las iniciativas de planeación aprobadas desde la última actualización del PDU 2040, que intervienen en las previsiones de uso de suelo. De acuerdo a dichas previsiones se conforma la red vial del centro de población Chihuahua en conjunto con la red vial prevista por el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Chihuahua, lo cual garantizará la visión integral de movilidad en un entorno regional.

Desde el año 2009 hasta la fecha, la estructura vial de la ciudad ha desarrollado avances significativos en materia de continuidad en sus avenidas, sistemas periféricos y entronques de vialidades jerárquicas con la red regional como son avenida Teófilo Borunda Ortiz, avenida De La Juventud, Boulevard Fuentes Mares, Periférico Francisco R. Almada, avenida Tecnológico, libramiento Oriente, entre otras que recorren la ciudad de norte a sur y de oriente a poniente, la mayoría de éstas consolidadas como corredores urbanos y de servicios.

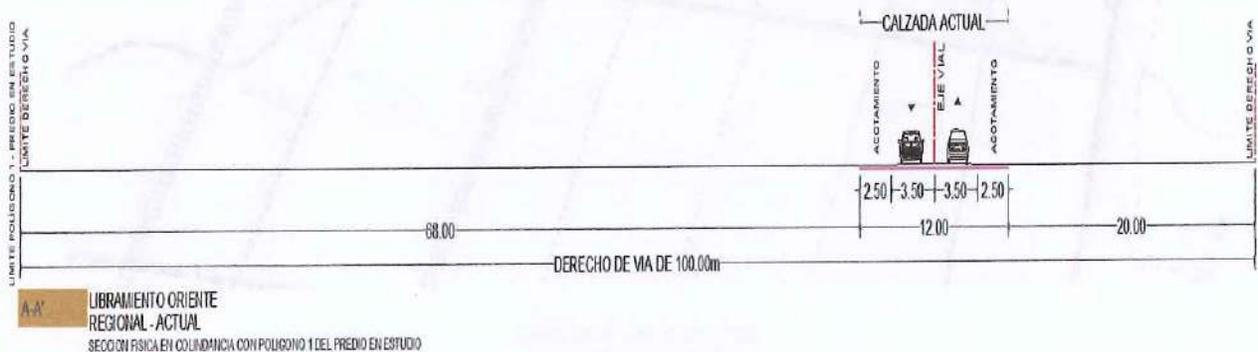


Localización con respecto a la ciudad.
Fuente: Plano estructura Vial 2021. Sexta Actualización.
Área en estudio ○

Dentro de la zona se destaca la Vialidad Regional "Libramiento Oriente" el cual fue tomado como referencia para definir el límite norte del área de estudio; además de ser colindancia directa con el Polígono 1 que integra El Predio en estudio.

Esta vialidad es considerada una carretera tipo A2, cruza entre en los municipios de Aquiles Serdán, Chihuahua y una zona adyacente a Aldama; inicia en entronque Jiménez sobre la carretera federal 45, cuenta con dos plazas de cobro troncales y entronques a distinto nivel: Entronque Jiménez (km 0+000), Entronque Aeropuerto (km 19+111), Entronque Aldama (km 21+775); la vía tiene un ancho en la calzada de 12 m, que aloja dos carriles; uno por sentido y acotamientos a cada lado.

Por su jerarquía y características, esta vía que bordea la mancha urbana, sirve para desviar el tránsito pesado, evitando el paso de camiones de carga por las calles de la ciudad; por esta razón no hay una conexión directa con esta vialidad.

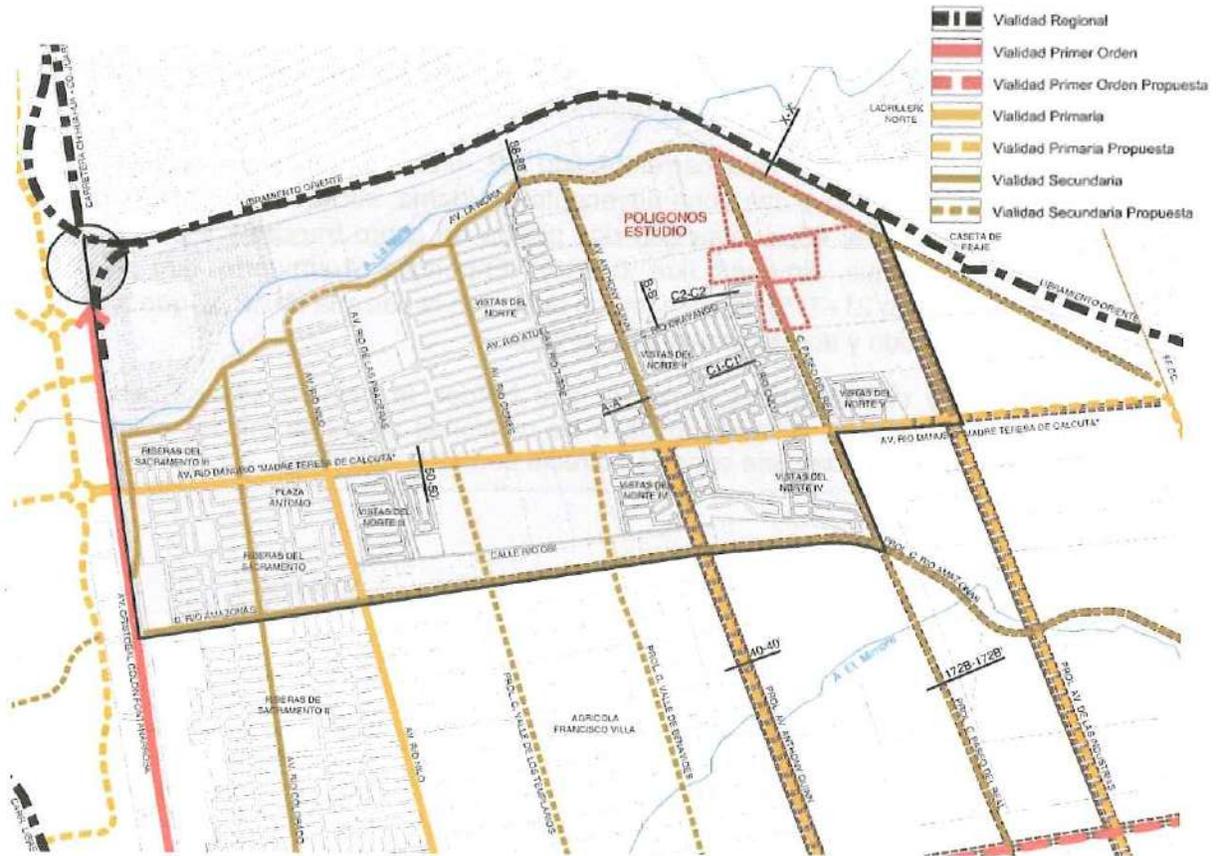


Sección vial Libramiento Oriente
Elaboración Propia de acuerdo a levantamiento de sección física.

Dentro del área de estudio, la estructura vial se conforma por una retícula definida de vialidades primarias y secundarias existentes y algunas propuestas; así como de vialidades locales que se han ido desarrollando por la urbanización de la zona.

Las vialidades marcadas por el PDU2040 de jerarquía primaria y secundaria son la Av. Rio Danubio "Madre Teresa de Calcuta", Av. Rio Nilo, Av. Rio Cisnes, Av. Anthony Quinn, Av. La Noria y Paseo del Real que forman la estructura principal de movilidad dentro del área de estudio, y cuyo acceso y salida conectan con la vía de primer orden: Avenida Cristóbal Colón, la cual es la principal vía de acceso a la zona y que conduce al centro de la ciudad.

VER PLANO 13 y 13a – ESTRUCTURA VIAL



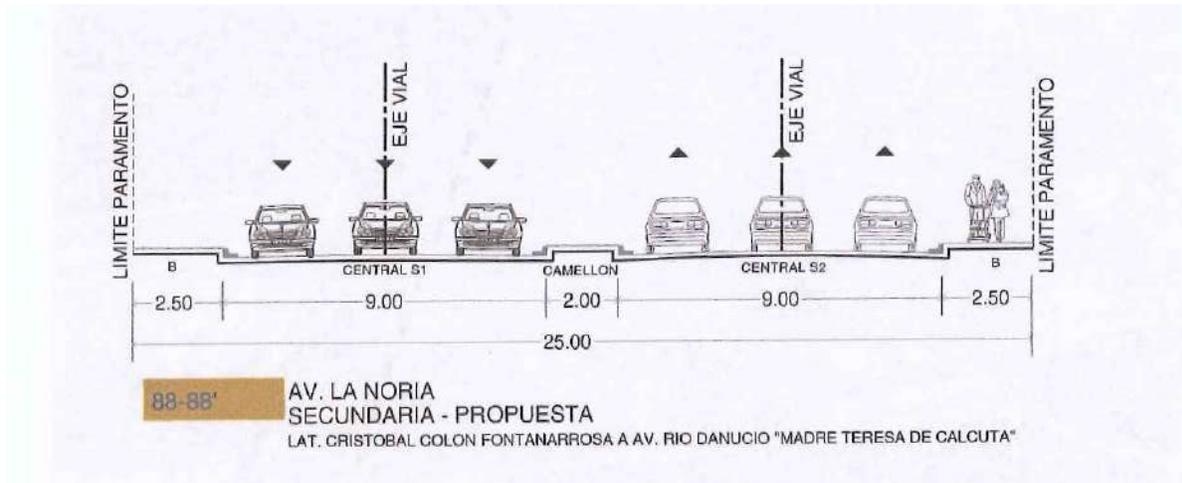
Estructura vial PDU 2040
Elaboración Propia

Por su ubicación, en el predio intervienen dos vías secundarias cuya jerarquía la define el PDU 2040 como:

Vialidad secundaria: Red vial destinada fundamentalmente a comunicar la vialidad primaria con todos los predios del centro de población.

Dentro de las vías propuestas del PDU 2040 se tiene:

-Prolongación de la Av. la Noria: se origina y presenta sección existente desde la lateral de la Av. Cristóbal Colón con trayectoria paralela al arroyo del mismo nombre, bordeando los desarrollos habitacionales del Fracc. Riberas del Sacramento III y Vistas del Norte I y II; la continuidad propuesta por el PDU2040 es continuar paralela al arroyo, seguir al sureste por límite del Derecho de Vía del Libramiento Oriente (dentro del Polígono 1 del predio) y conectarse a la prolongación de la Av. de las Industrias y posteriormente a la prolongación de la C. 41 (Av. Venceremos).



Sección vial Av. La Noria
Sección PDU 2040 Elaboración Propia

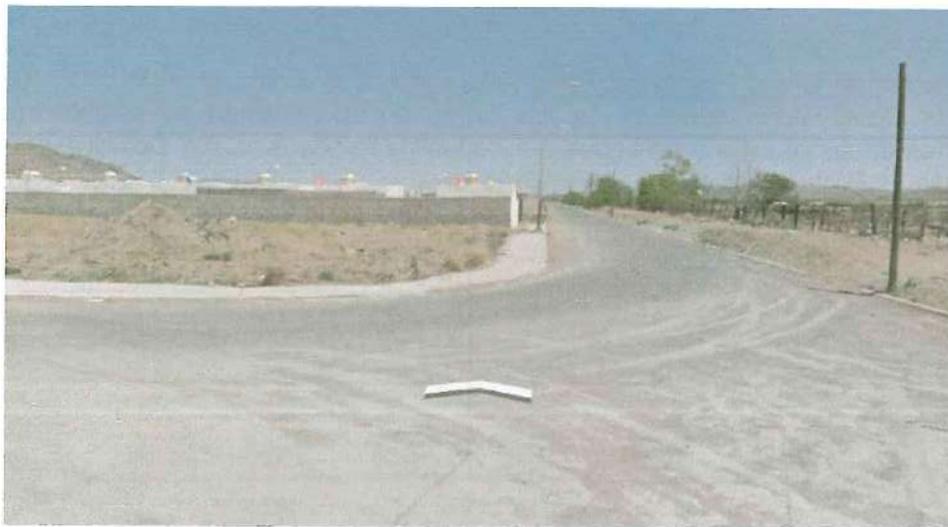
-Prolongación de la Av. Paseo del Real: esta vialidad se indica en el PDU 2040 desde la Av. Fedor Dostoyevsky hasta la Av. La Noria; en su recorrido se establecen algunas variaciones en su sección y se encuentra consolidada desde la Av. Dostoyevsky hasta la Calle Valle de Portugal en el Fracc. Vendanova. Posterior a ese tramo, la vialidad se indica como propuesta hasta la Av. La Noria.



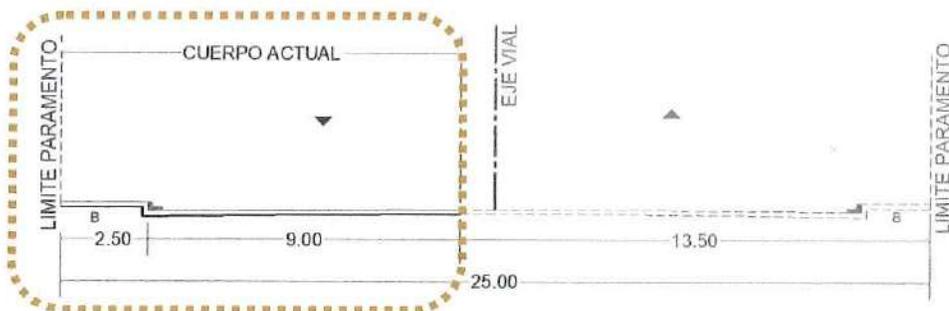
Actualmente presenta solo la construcción de medio cuerpo en el tramo desde la intersección con la Av. Rio Danubio "Madre Teresa de Calcuta" hasta el límite construido por del Fracc. Vistas del Norte II; esta vialidad sería el principal acceso a los polígonos que forman el Predio en estudio.



Tramo de C. Paseo del Real con construcción de medio cuerpo.
Fuente: Google Earth



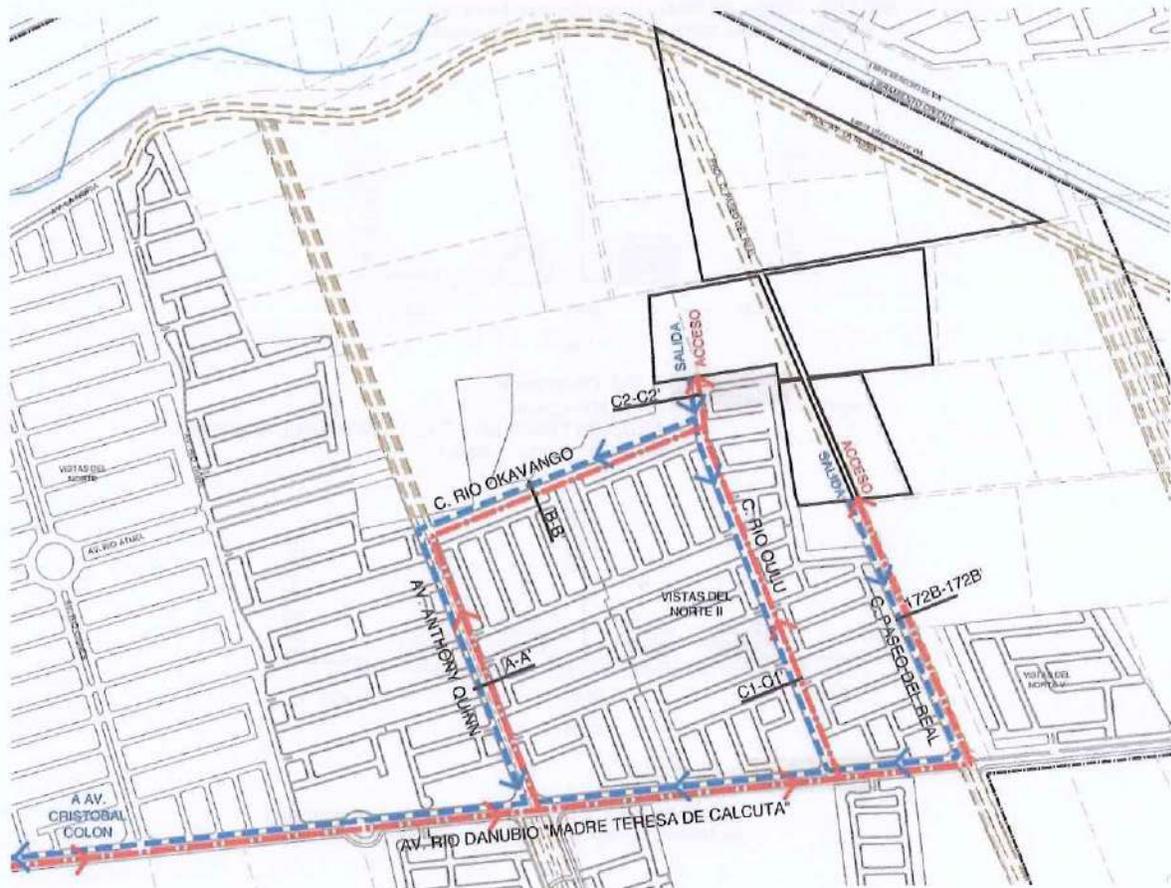
Vista 1, Calle Paseo del Real desde Av. Rio Danubio "Madre Teresa de Calcuta"
Fuente: Google Earth



AV. PASEO DEL REAL
SECCION FISICA EN FRACC. VISTAS DEL NORTE II

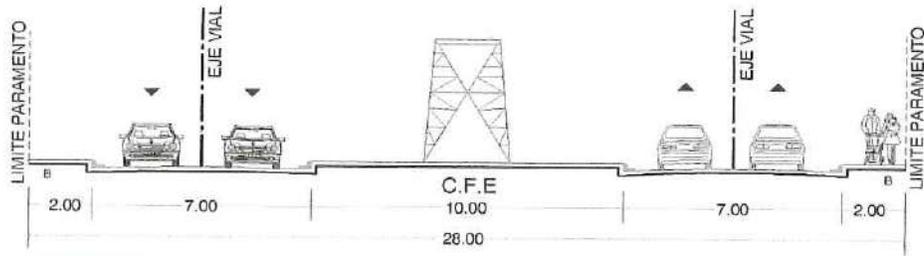
Dentro del análisis de las condiciones actuales, para acceso y salida del predio, se identifican otras de las vialidades urbanizadas dentro del Fracc. Vistas del Norte II, las cuales pudieran formar un circuito de ruta alternativa a la C. Paseo Real.

VER PLANO 13a y 13b – ESTRUCTURA VIAL

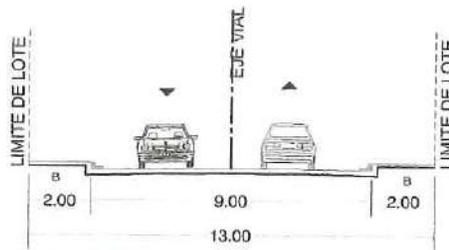


Rutas de acceso y salida del predio.
Fuente: Elaboración propia

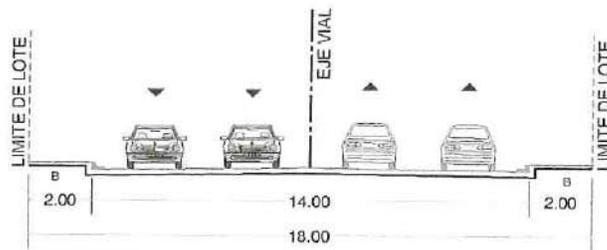
A excepción de la Av. Anthony Quinn que presenta una jerarquía de vialidad secundaria, el resto de las calles internas se consideran de carácter local; la Av. Anthony Quinn presenta una sección construida de 28.00m, mientras que las otras cuentan con 18.00m y 13.00m, todas con funcionan en ambos sentidos, según se indica a continuación:



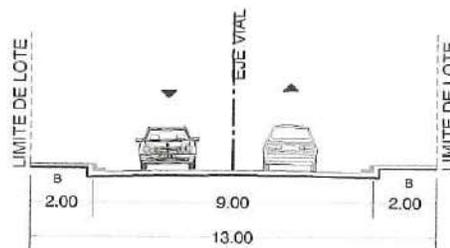
A-A' AV. ANTHONY QUINN
VIALIDAD SECUNDARIA
SECCION FISICA EN FRACC. VISTAS DEL NORTE II
AV. RIO DANUBIO "MADRE TERESA DE CALCUTA" A C. RIO OKAVANGO



B-B' C. RIO OKAVANGO
VIALIDAD LOCAL
SECCION FISICA EN FRACC. VISTAS DEL NORTE II
AV. ANTHONY QUINN A C. RIO OULU



C1-C1' C. RIO OULU
VIALIDAD LOCAL
SECCION FISICA EN FRACC. VISTAS DEL NORTE II
AV. RIO DANUBIO "MADRE TERESA DE CALCUTA" A C. RIO OKAVANGO



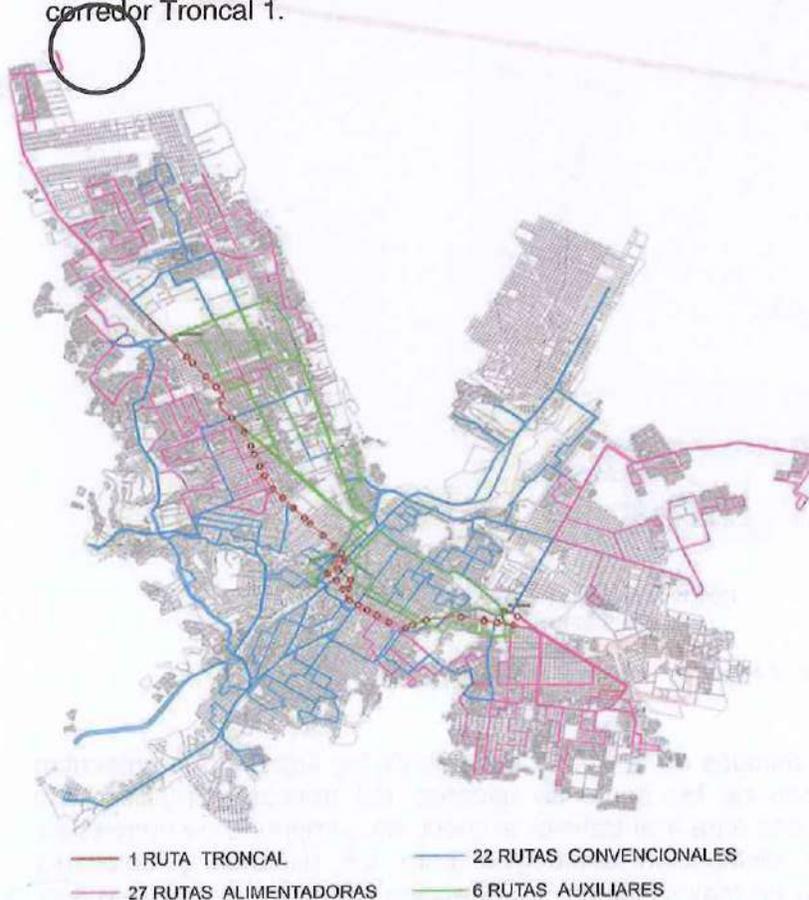
C2-C2' C. RIO OULU
VIALIDAD LOCAL
SECCION FISICA EN FRACC. VISTAS DEL NORTE II
C. RIO OKAVANGO A LIMITE DE FRACCIONAMIENTO

Secciones en Fracc. Vistas del Norte II para acceso y salida del predio
Fuente: Elaboración propia

III.9. TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público es uno de los principales medios de desplazamientos que se hacen en la ciudad. La movilidad es, sobre todo, un derecho que se definen como *“el derecho de toda persona y de la colectividad a disponer de un sistema integral de movilidad de calidad y aceptable, suficiente y accesible que, en condiciones de igualdad y sostenibilidad, permita el efectivo desplazamiento de todas las personas en un territorio para la satisfacción de sus necesidades y pleno desarrollo”*. Una política de movilidad urbana sustentable reconoce este derecho y busca que se garantice para todos.

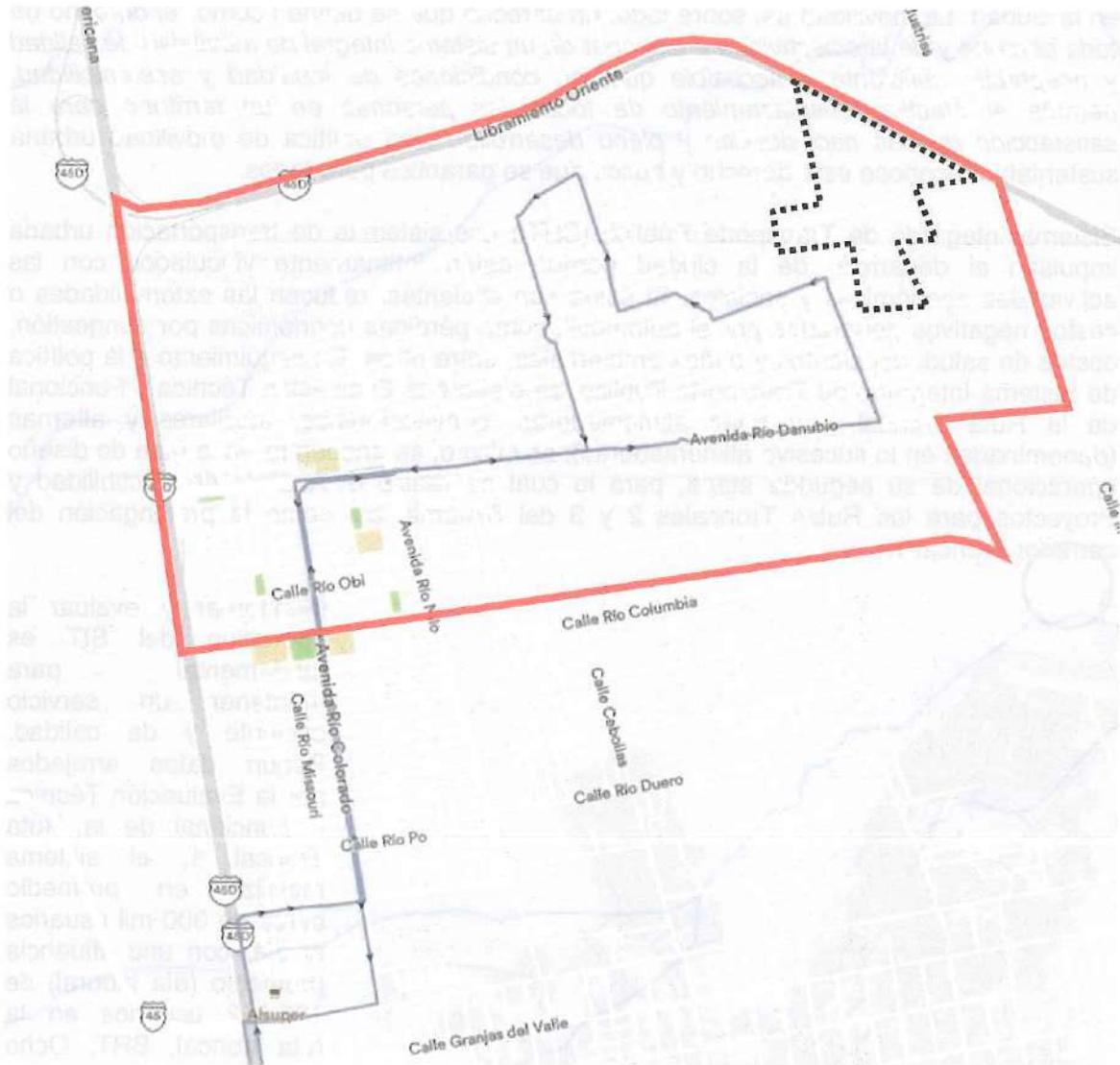
Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) Los sistemas de transportación urbana impulsan el desarrollo de la ciudad porque están íntimamente vinculados con las actividades económicas y sociales. Si éstos son eficientes, reducen las externalidades o costos negativos generados por el automóvil, como pérdidas económicas por congestión, costos de salud, accidentes y daños ambientales, entre otros. En seguimiento a la política de Sistema Integrado de Transporte Público, se elaboró la Evaluación Técnica y Funcional de la Ruta Troncal 1 y rutas alimentadoras, convencionales, auxiliares y alternas (denominadas en lo sucesivo alimentadoras); asimismo, se encuentra en la fase de diseño operacional de su segunda etapa, para lo cual se realizó el Análisis de Factibilidad y Proyectos para las Rutas Troncales 2 y 3 del Sistema, así como la prolongación del corredor Troncal 1.



Monitorear y evaluar la operación del SIT es fundamental para mantener un servicio eficiente y de calidad. Según datos arrojados por la Evaluación Técnica y Funcional de la Ruta Troncal 1, el sistema moviliza en promedio cerca de 300 mil usuarios al día, con una afluencia promedio (día laboral) de 106,852 usuarios en la ruta troncal, BRT. Ocho de cada 10 usuarios, utiliza diariamente el SIT; cerca del 50% se moviliza por trabajo, mientras que el 25% lo hace para llegar a los centros de educación.

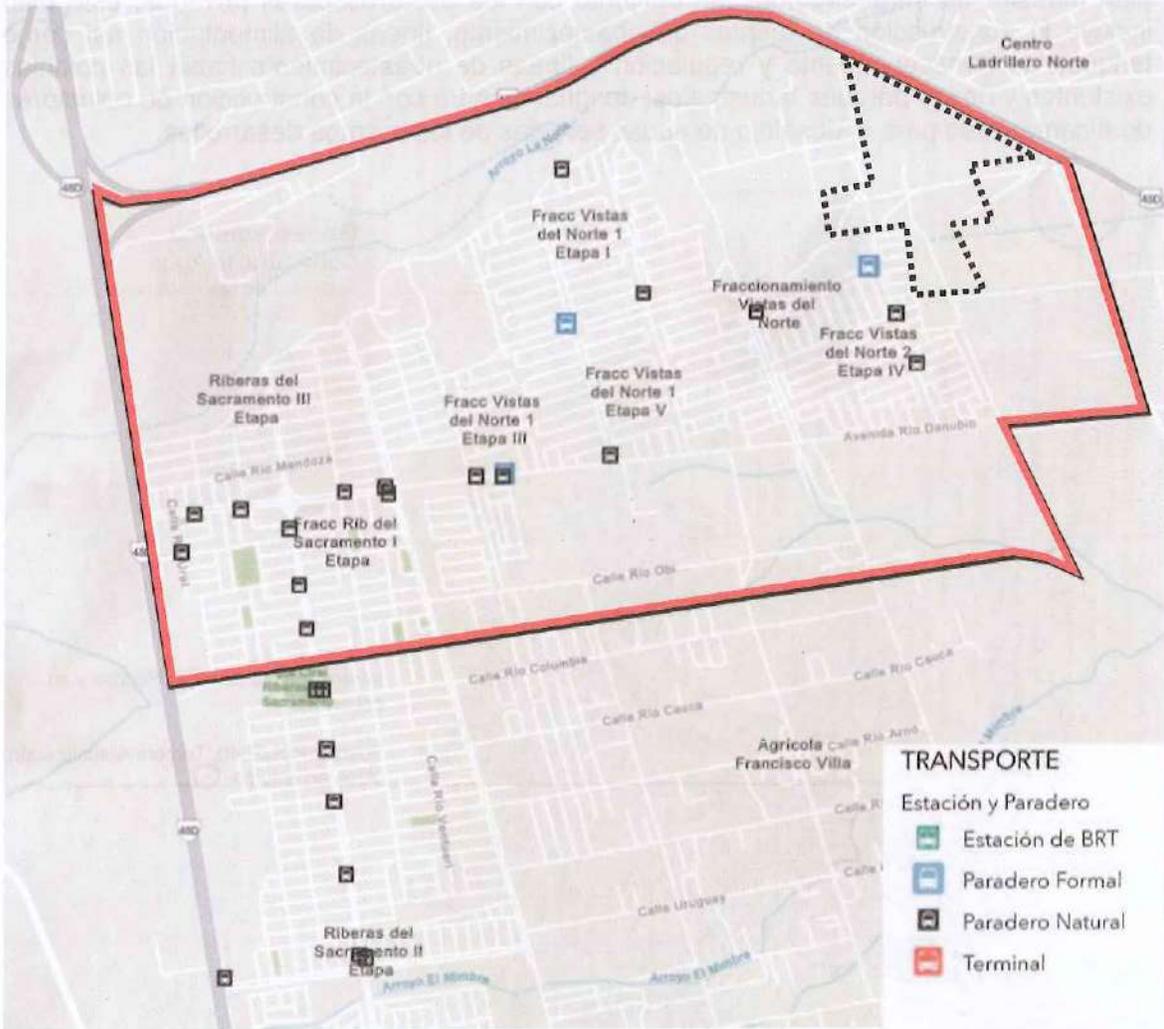
Sistema Integral de Transporte Público BRT.
Fuente: PDU2040, Tercera Actualización. Área en estudio ○

Actualmente cerca de la zona de estudio transita un autobús frente a la intersección que entra por la Av. Cristóbal Colón, doblado por la C. Uruguay y subiendo por la Av. Río Colorado hasta la Av. Danubio; por lo que el proyecto cuenta con una ruta de transporte público cercana.



Las estaciones y paradas de autobús en la ciudad son uno de los lugares que presentan mayor actividad por el tránsito de las personas usuarias del transporte público, con distintos motivos de viaje, ya sea para ir al trabajo, escuela, de compras o de recreación. Estas deben de tener una distribución estratégica para los usuarios y colocarse preferentemente en sitios con un mayor número de atracción de personas como lo son: centros comerciales, escuela, hospitales, áreas de trabajo, etc.

Se cuentan con algunas paradas de transporte cerca del área de estudio, las cuales la mayoría de ellas se localizan a lo largo de la Avenida Cristóbal Colon y la Av. Río Danubio y en menor cantidad sobre sus calles perpendiculares; cabe mencionar que la mayoría no cuenta con mobiliario urbano, solo se señala el sitio por medio de señalamiento vertical de parada de autobús “SIS-19”



Paraderos de Transporte Público.
Fuente: SIGMUN.

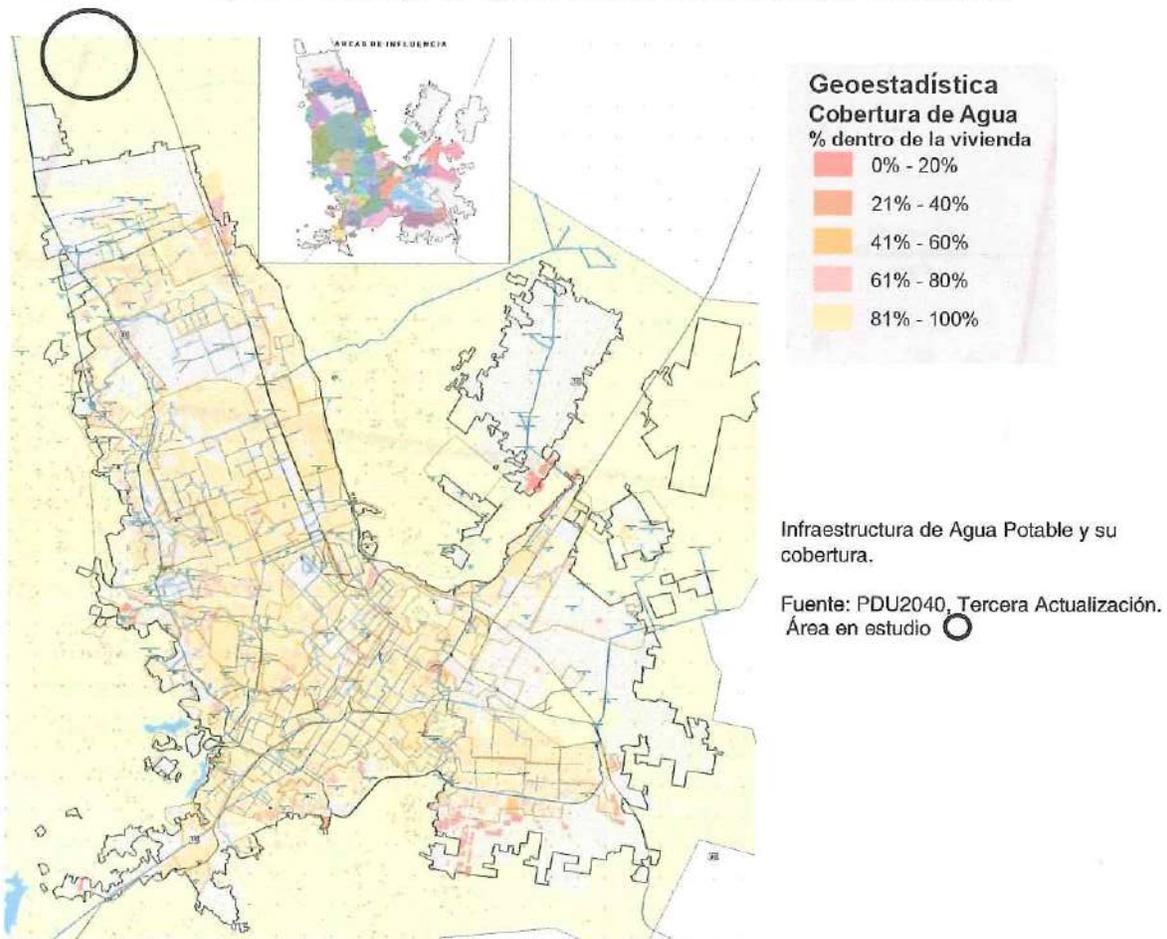


En cuanto a la cobertura del transporte en áreas de construcción densa, la distancia óptima entre las estaciones debe ser aproximadamente de 450 metros, por lo que los paraderos actuales cubren dicha longitud, encontrándose incluso a distancias menores.

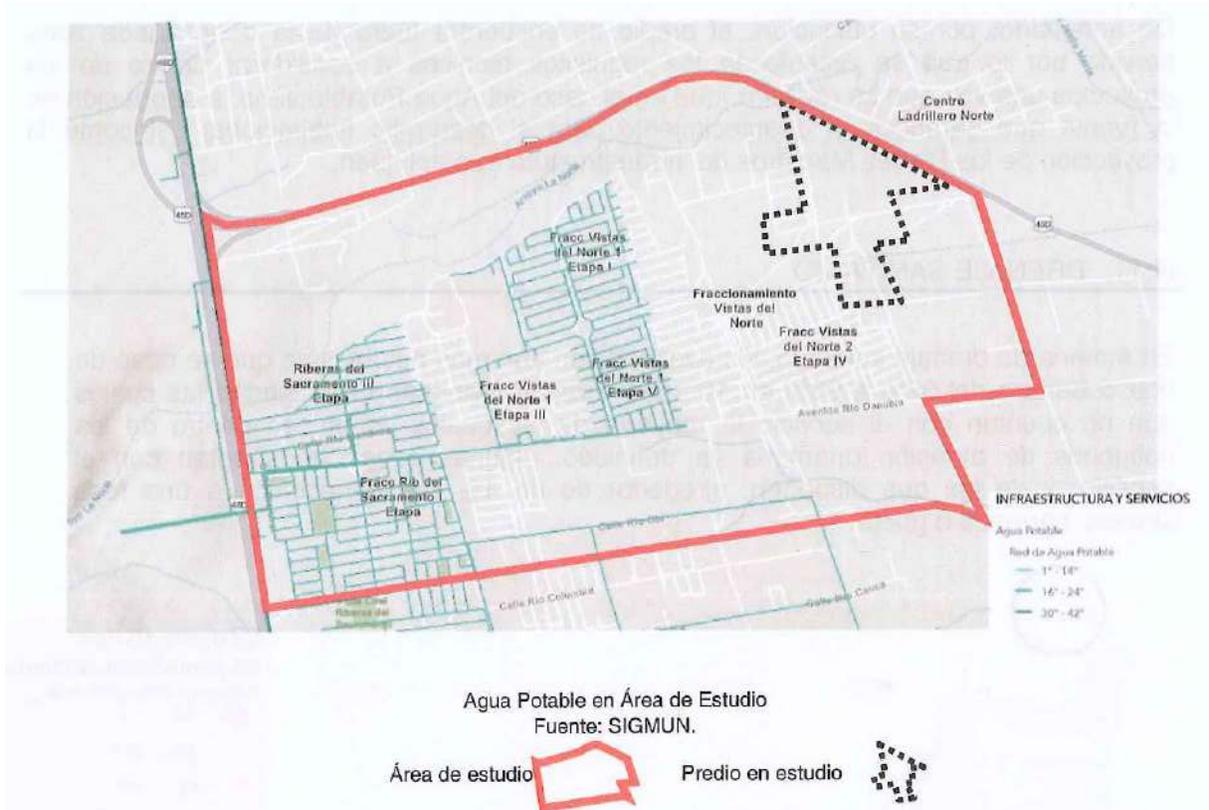
III.10. AGUA POTABLE

La infraestructura de servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y dar buena calidad de vida a sus habitantes, son primordiales.

La zona norte ahora en estudio, en cuanto a estos servicios de encuentra dotada en gran parte de extensión territorial, dado a que desde sus inicios de regularización de colonias y asentamientos por parte del gobierno del estado y del gobierno municipal, se introdujo un plan maestro de infraestructura, en conjunto con los desarrolladores privados, este plan incluye la construcción de fuentes de abastecimiento, líneas de alimentación así como tanques de almacenamiento y regulación y líneas de abastecimiento hacia las colonias existentes y de los parques Industriales; de igual manera con la construcción de colectores de alcantarillado para el desalojo de aguas servidas de los mismos desarrollos.



El servicio de agua potable que suministra la mayoría de las colonias de la zona norte de la ciudad se sirven a través de las fuentes de suministro conformada por una serie de pozos que se inyectan al Acueducto Sacramento y al Acueducto El Sauz, el primero de los acueductos se localiza perpendicular a la Carretera Panamericana en el límite norte del Parque Industrial Supra; y el segundo se localiza paralelo a la Carretera Panamericana (Av. Tecnológico) y abastece principalmente a los desarrollo del sector norponiente y nor-orientado de la ciudad.



De acuerdo a la información digital de consulta, la zona donde se encuentra el predio en estudio no cuenta con cobertura de agua potable, sin embargo los fraccionamientos que se han ido desarrollando han contribuido en llevar y adecuar la infraestructura para este servicio.

El área de los fraccionamientos de Riberas del Sacramento y Vistas del Norte, se sirven del Tanque superficial ubicado al poniente de la Av. Cristóbal Colon y de la línea principal ubicada por la Av. Río Danubio “Madre Teresa de Calcuta”.

VER PLANO 14 – AGUA POTABLE

De acuerdo los oficios “Dictamen Técnico” otorgado por la JMAS, para cada uno de los predios:

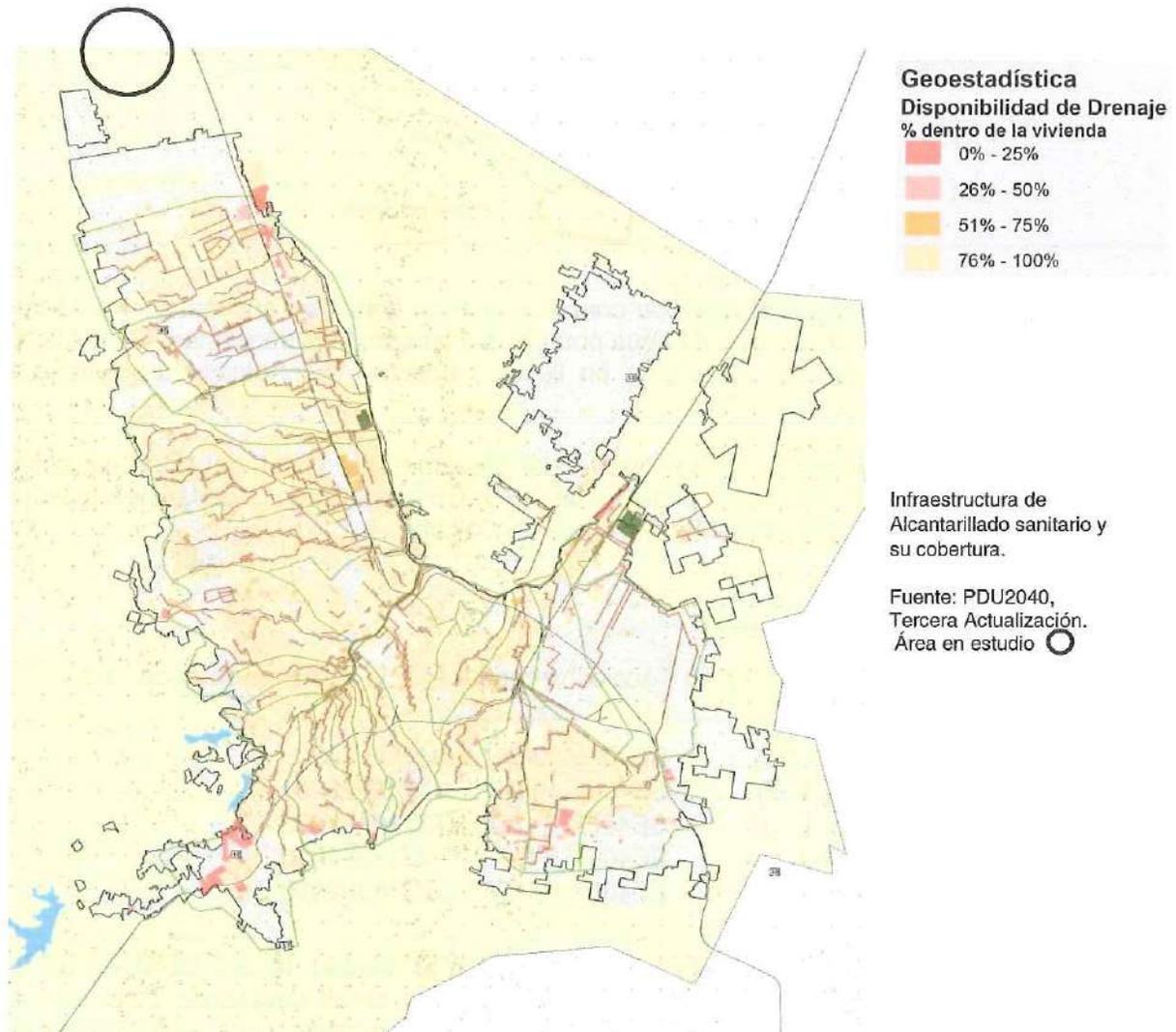
- FUSION 141-155-125 SE400/649/D.T.F.043/03-2023
- FUSION 3 fracc.A-3B SE400/649/D.T.F.042/03-2023
- Lote 3 Polígono II SE400/SS410/01/T233/08-2023
- Lote 78 Polígono I SE400/SS410/01/T231/08-2023
- Lote 78 Polígono II SE400/SS410/01/T232/08-2023

El organismo no ve inconveniente a que se realice el cambio de uso de suelo de los predios en mención, el suministro para el predio y las obras necesarias para este se podrán determinar hasta que se presente un proyecto puntual y las necesidades del mismo.

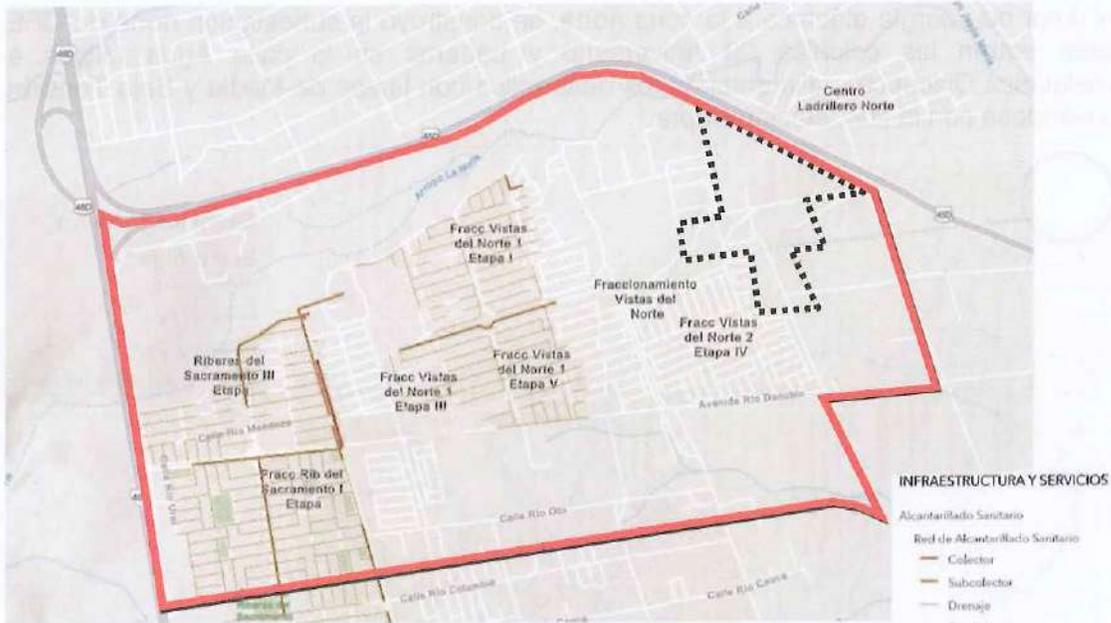
De antemano, por su ubicación, el predio se encuentra fuera de la denominada zona servida por lo que se establecen los requisitos técnicos a considerar dentro de los proyectos una vez que se realicen, que en el caso del Agua Potable sería la aportación de la fuente que garantice el abastecimiento para el desarrollo habitacional así como la proyección de los Planes Maestros de infraestructura que apliquen.

III.11. DRENAJE SANITARIO

En materia de drenaje sanitario, los avances son aún más notables ya que se pasó de una cobertura del 92% a 98% en 10 años. Existen viviendas en la ciudad las cuales aún no cuentan con el servicio la mayoría de las cuales se ubican dentro de los polígonos de atención prioritaria ya definidos, algunas zonas no cuentan con el servicio, y de los que disponen, alrededor de un 4% son conectados a una fosa séptica, barranca o grieta.



Al igual que el agua potable, y de acuerdo a la información digital de consulta, el servicio de drenaje sanitario no se encuentra cubierto en el predio en estudio.



Alcantarillado Sanitario en Área de Estudio
Fuente: SIGMUN.
Área de estudio  Predio en estudio 

La cobertura del servicio de alcantarillado sanitario para la zona es a través de una serie de redes de atarjeas al interior de los desarrollos, estas redes de atarjeas se conectan aguas abajo al colector ubicado en Av. Río Danubio “Madre Teresa de Calcuta”, que va de 18” a 24” de diámetro con destino a la Planta de Tratamiento de la zona.

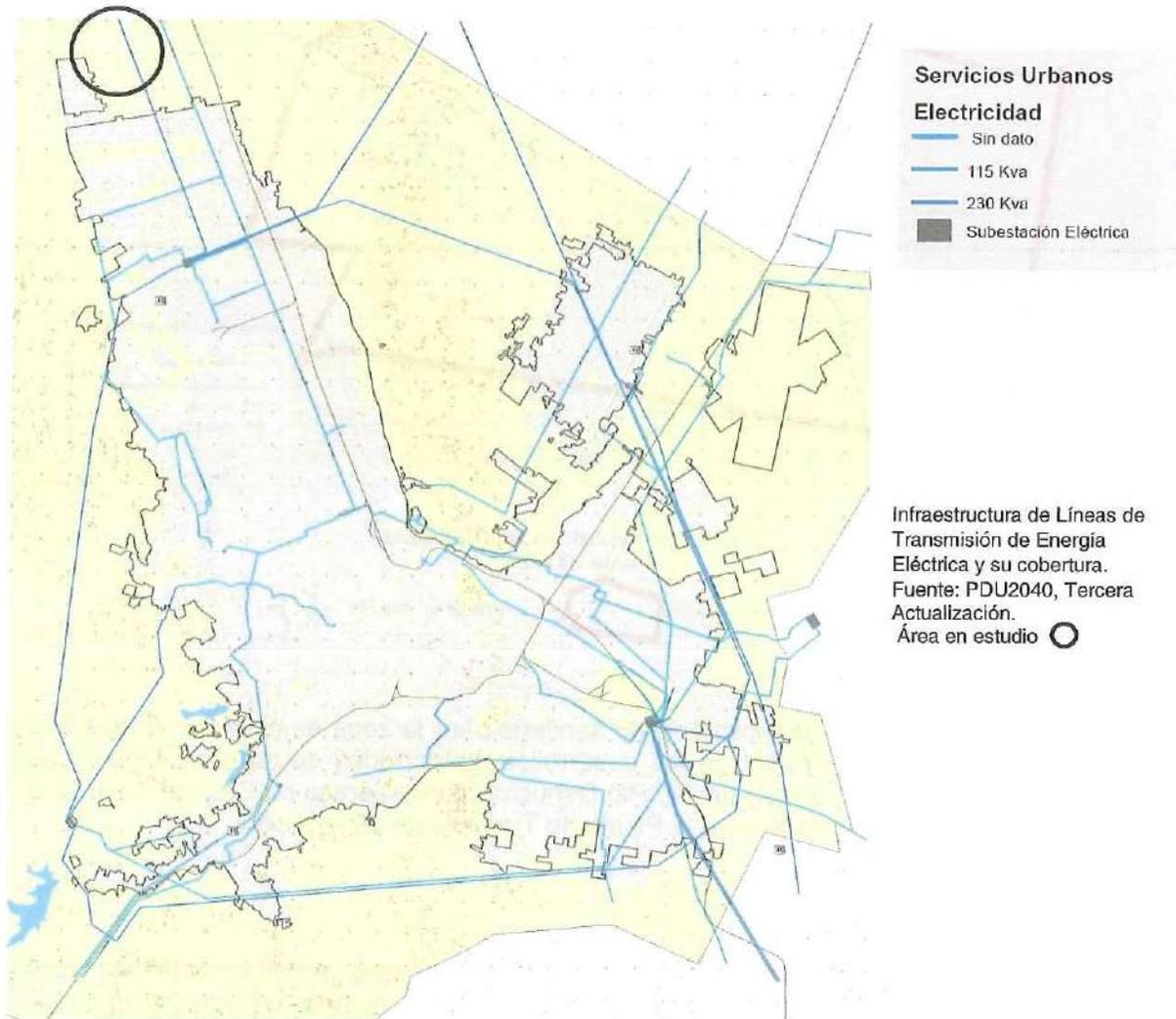
VER PLANO 15 – DRENAJE SANITARIO

Como se menciona en los Dictámenes Técnicos citados anteriormente las obras necesarias para este se podrán determinar hasta que se presente un proyecto puntual y las necesidades del mismo; en el caso del Drenaje Sanitario se deberán de resolver de manera integral el desalojo de las aguas residuales generadas por el futuro desarrollo habitacional así como la proyección de los Planes Maestros de infraestructura que apliquen.

III.12. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

La cobertura de energía eléctrica representa un avance, aunque la necesidad de dotación de servicio en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento; el suministro de energía eléctrica está cubierto dentro del área de estudio.

Para dotar de energía eléctrica a la zona norte, se construyó la subestación norte de CFE ubicada entre las colonias 20 Aniversario y Laderas en la calle Agua Milpas e Hidroeléctrica Chicuacén, alimentando los desarrollos con líneas de Media y Baja Tensión y apoyándose con la subestación Supra.



Dentro del área de estudio cruza líneas de energía eléctrica identificadas de 115 kva y 230 kva, por los derechos de vía de las Av. Industrias y Anthony Quinn, respectivamente; además de la infraestructura por las vialidades principales que dan servicio a los fraccionamientos.

VER PLANO 16– ENERGIA ELECTRICA

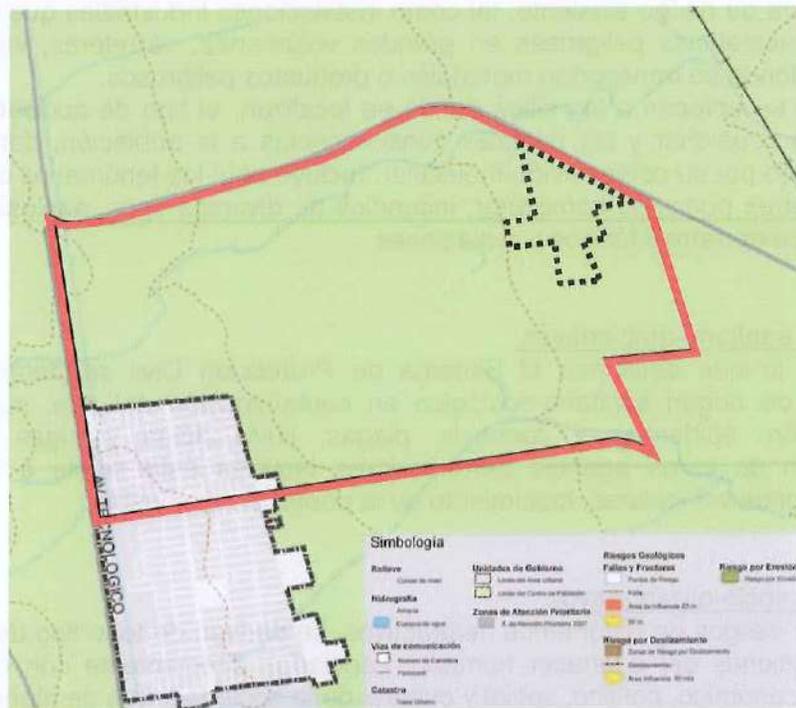
III.14. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los análisis de riesgos contenidos en el PDU 2040 elaborado en el 2009, así como los Atlas de Riesgos de 2006 y 2014, carecen de información de la zona, ya que para el año de elaboración dicha zona no se encontraba desarrollada y la cartografía que se muestra en dichos documentos muestran a la actual zona norte de la ciudad fuera del límite del área urbana; por esta razón el área carece de este tipo de información.

FALLAS Y FRACTURAS

Las fallas y fracturas son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, la orientación de las estructuras corresponde a los cuatro sistemas de fallas de tipo normal, con orientaciones bien definidas.

El primer sistema de deformación, lo representan las fallas La Boquilla, Sacramento y Minillas dan origen a los bloques Sacramento, Chihuahua, El Mogote-La Haciendita; el segundo sistema de fallas representado por la Falla del Rejón y otras de menor importancia localizadas en los alrededores de la zona de Minillas; El tercer sistema corresponde a la Falla de la Presa Chihuahua y otras menores, localizadas en toda el área oriental de la ciudad; y finalmente el cuarto sistema de fallas, de orientación sensiblemente N-S, es de tipo normal, con movimientos laterales tanto izquierdos como derechos, posee inclinaciones o buzamientos no menores de 80°, lo representan las fallas Nombre de Dios y El Madroño, así como otros desplazamientos menores.



Riesgo Geológico de la Zona
Fuente: PDU 2040-Riesgos Geológicos



Según se muestra en la Imagen del Plano de Fallas Geológicas, la zona no cuenta con fallas. Los deslizamientos son más raros en la ciudad de Chihuahua por el carácter de aridez que presenta la región y porque requiere que el suelo o material deslizado se encuentre saturado.

SISMOS

La ciudad ha sido considerada como una zona asísmica, sin embargo, en los últimos años se han registrado algunos eventos. La ciudad de Chihuahua está ubicada justo en el límite de la zona sísmica baja o nula y la sísmica media o meso-sísmica.

HUNDIMIENTO

Las zonas susceptibles de riesgo por hundimiento, se restringen en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua a las planicies de inundación de los ríos y arroyos que atraviesan la zona urbana. Las áreas más amplias se encuentran en las planicies de inundación de los ríos Sacramento y Chuvíscar.

RIESGOS INDUCIDOS POR EL HOMBRE

En general, los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad.

En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

Fenómenos químicos-tecnológicos.

En la identificación de peligros a nivel municipal o local se determinan las actividades e infraestructura de riesgo existente, tal como instalaciones industriales que manejan y/o almacenan sustancias peligrosas en grandes volúmenes, carreteras, vías férreas y ductos por donde se transportan materiales o productos peligrosos.

En especial se enfocan a los sitios donde se localizan, el tipo de accidente o evento que pueden ocasionar y las posibles consecuencias a la población, derivada de su interacción y/o por su composición molecular. Incluye aquí los fenómenos considerados como desastres pudiendo considerar: incendios de diversos tipos, explosiones, fugas, liberaciones o derrames tóxicos y radiaciones.

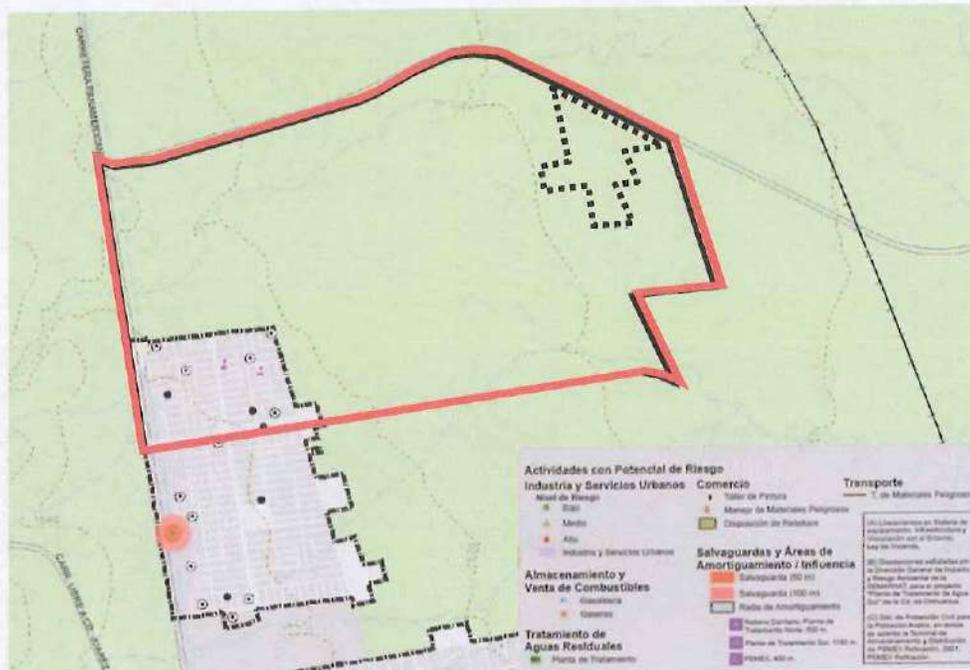
Fenómenos sanitario-ambientales.

En base a lo que establece el Sistema de Protección Civil se determinaron los fenómenos de origen sanitario-ecológico en contaminación del aire, suelo y agua, desertificación, epidemias y zoonosis, plagas, lluvia ácida y fugas tóxicas. La identificación de estos agentes perturbadores también está sujeta a las grandes concentraciones vehiculares, crecimiento de la población e industria.

Fenómenos socio-organizativos.

Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector

industrial no asociados a productos o sustancias químicas, pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades cotidianas, y que van a derivar del comportamiento desordenado en diversas concentraciones de la población; o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc.



Riesgo Antropogénico de la Zona
Fuente: PDU 2040-Riesgos Geológicos

Área de estudio  Predio en estudio 

La imagen que se muestra del PDU2040, no se encuentra actualizada con todos los fraccionamientos existentes en el área.

Las líneas de transmisión eléctrica de alta tensión en la zona colindante al predio, se ubican en la Av. Anthony Quinn y en el derecho de vía de Av. de las Industrias, como se indica en el apartado y plano de energía eléctrica. Lo anterior, define la inexistencia de impactos hacia dentro del terreno.

Las estaciones de venta de combustible gasolineras y/o gaseras se encuentran distribuidas en los fraccionamientos y localizadas en las vías principales.



Ubicación de la Estación No. 6 de Bomberos
Fuente Google Earth.

IV. NORMATIVO

IV. 1. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

IV. 2. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

Este Plan es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes.

Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes:

1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua
2. Crecimiento económico innovador y competitivo.
3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.
4. Seguridad humana y procuración de justicia.
5. Buen gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje 3 destacan los temas:

- Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- Movilidad y transporte.
- Infraestructura y gestión integral del agua.
- Vivienda.
- Desarrollo territorial y regional.
- Ecología y medio ambiente.

Y en los cuales se tiene los siguientes objetivos:

1. Ampliar y modernizar la infraestructura pública del estado como detonador del desarrollo para mejorar la calidad de vida de los chihuahuenses en todas las regiones del estado, con respeto a la biodiversidad y la conservación de los servicios ecosistémicos para las próximas generaciones.

2. Contar con vías de comunicaciones suficientes, adecuadas, de calidad y seguras.

3. Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del estado.

4. Garantizar el derecho humano al agua y al saneamiento, a través de programas y acciones para la gestión integral del recurso hídrico del estado, asegurando un aprovechamiento sustentable y equitativo del agua superficial y subterránea que permita la conservación de la biodiversidad y los ecosistemas.

5. 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.

6. Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

7. Impulsar acciones que garanticen un medio ambiente sano y un desarrollo sustentable del territorio, la protección de la biodiversidad y de los ecosistemas, promoviendo la mitigación y adaptación al cambio climático.

IV. 3. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Como resultado del análisis de los diferentes diagnósticos, problemas y áreas de oportunidad de los grandes temas del municipio, el presente Plan Municipal de Desarrollo se ha compuesto de 4 ejes rectores:

Eje 1. Competitividad y Desarrollo

FINALIDAD: Hacer de Chihuahua un municipio competitivo en el campo y la ciudad, a través del fomento al emprendimiento y el desarrollo de las pymes, fomento al turismo, la atracción de más y mejores empresas y empleos de alto valor agregado.

Eje 2. Desarrollo Humano

FINALIDAD: Impulsar el bienestar y la unidad familiar en la comunidad a través de programas orientados a fomentar el desarrollo integral y la educación y cultura, la inclusión de personas con discapacidad, al sano esparcimiento de los jóvenes, la dignificación del adulto mayor y la equidad de género para fortalecer el tejido social.

Eje 3. Seguridad

FINALIDAD: Fomentar la paz en el municipio a través de la profesionalización, la inteligencia y la dignificación policial para prevenir la violencia, robustecer la confianza y combatir el delito.

Eje 4. Gobierno Eficaz y Eficiente

FINALIDAD: Ser un gobierno abierto y digital, visionario, transparente, con finanzas sanas, promotor de eficiencia administrativa en la prestación de los servicios públicos, la mejora regulatoria y la rendición de cuentas.

IV. 4. PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

Políticas de Desarrollo Urbano.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales.

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

OBJETIVOS PARTICULARES

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura.

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio ciudadano, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda",

siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de "hacer ciudad":

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

IV. 5. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible

Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Artículo 67. Las vialidades son las áreas utilizadas para el tránsito de personas y vehículos. Los parámetros y relaciones que determinan las características básicas de los elementos viales se encuentran señalados en las normas para vialidad...

Sección segunda de la zonificación

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Sección tercera de los fraccionamientos

Artículo 79. Para los efectos de este Capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley y por la Ley de Equilibrio Ecológico. Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán realizar las etapas de revisión de anteproyecto y proyecto ejecutivo.

Para la revisión y autorización de los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad deberán presentar un anteproyecto preliminar del conjunto con solución de la estructura vial, además del plano del contexto y proyecto geométrico con su relación y especificación de áreas correspondientes, levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada metro, propuesta de nomenclatura de calles y nombre del fraccionamiento, factibilidades de servicio de agua potable, drenaje sanitario y agua tratada emitida por la JMAS así como de suministro de energía eléctrica por la CFE, y presentar la acreditación de propiedad y personalidad. Será atribución de la Comisión de Regidores en materia de desarrollo urbano sostenible y nomenclatura, otorgar autorización para obras de movimiento de terracerías, una vez aprobado el anteproyecto de lotificación.

El proyecto ejecutivo deberá ser integrado por los planos y documentos que a continuación se señalan, debidamente firmados por el Director Responsable de Obra ante la Dirección, en original y copia en archivo digital...

V. ESTRATEGIA

La política de desarrollo es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable, pues se contempla tanto para áreas nuevas como para las acciones insertas en el espacio urbano existente y que conlleven a elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

El presente estudio tiene como objetivo modificar la totalidad del uso de suelo actual de Habitacional H35 para los 5 polígonos localizados al norte de la ciudad, con una superficie en conjunto de 195,551.85m², solicitando el Cambio de Uso de Suelo actual a uso Habitacional H60 mismo que resulta congruente con los usos colindantes y en general con los del área de estudio.

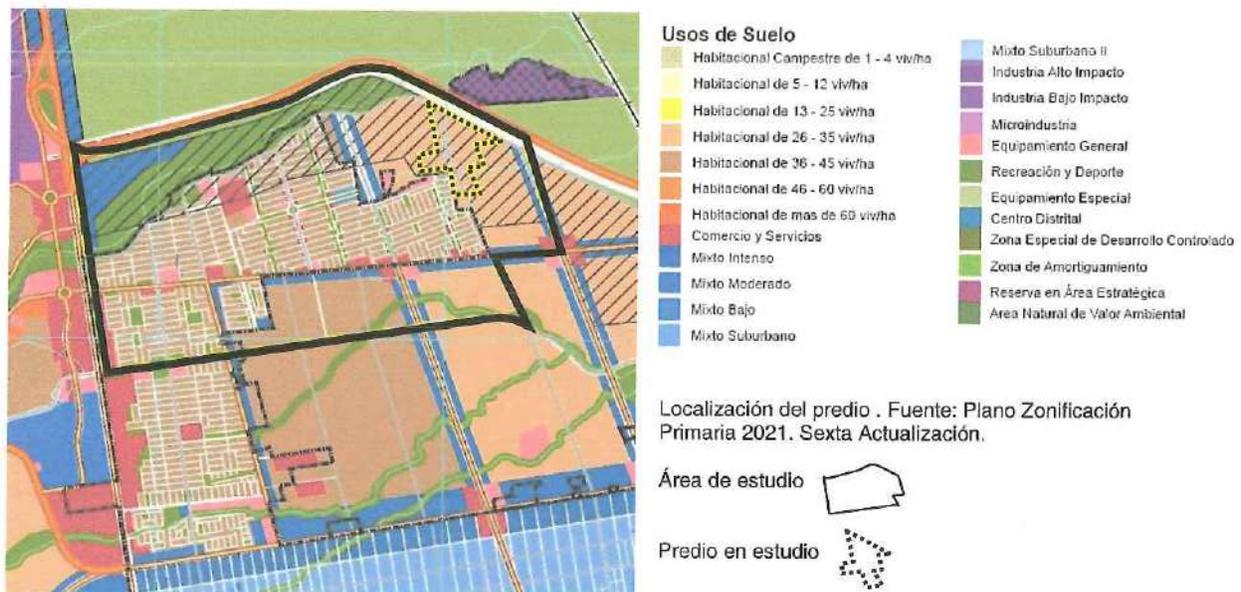
V.1. ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

ZONIFICACION PRIMARIA

De acuerdo al objetivo y alcances de este documento de planeación, por tratarse de la propuesta de cambio de uso de suelo de un predio en el interior de la zona de reserva de crecimiento, no se generan modificaciones en la zonificación primaria del Plan de Desarrollo Urbano vigente para el centro de población, dentro de la zona "R" reserva.

ZONIFICACION SECUNDARIA

Como se menciona en el apartado de antecedentes, en las disposiciones del PDU2040 para el predio, el predio de análisis cuenta con un uso de suelo asignado dentro de la zonificación secundaria:



VER PLANO 04 – USO DE SUELO ACTUAL

La modificación de uso de suelo solicitado en este documento, propone una adecuación en la zonificación secundaria vigente con el fin de establecer el uso de suelo HABITACIONAL CON DENSIDAD H60 en el Predio denominado: VISTAS DEL NORTE ORIENTE.

El planteamiento de uso de suelo y zonificación se hace en base a un análisis de las características del sitio y el contexto, y de esta manera se solicita se autorice el cambio a Uso de Suelo "**HABITACIONAL H60**" respetando las secciones viales dispuestas por el PDU actual que afecten a los polígonos de propiedad; y de manera consecuente, se planteará a futuro un desarrollo para fraccionamiento habitacional unifamiliar con las características propias del nuevo uso de suelo; para así continuar consolidando la zona norte de la ciudad con la ocupación de un área actualmente baldía, dando valor agregado y proyectando una integración más adecuada al entorno donde se encuentra.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado en la presente modificación:

USOS HABITACIONALES

(H)Habitacional. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades:

H4, de 1 a 4 viv/ha

H12, de 5 a 12 viv/ha

H25, de 13 a 25 viv/ha

H35, de 26 a 35 viv/ha

H45, de 36 a 45 viv/ha

H60, de 46 a 60 viv/ha

H60+, mas de 60 viv/ha

La vivienda, es el uso predominante en la zona urbana. Se dividen en tipologías en base a su densidad.

Densidades bajas:

1. De 01 a 04 viviendas por hectárea

2. De 05 a 12 viviendas por hectárea

Ambas concentradas tanto en la zona donde habita la población dedicada al comercio y a los servicios; como en las zonas con carácter rural / suburbano.

Densidades Medias:

3. De 13 a 25 viviendas por hectárea

4. De 26 a 35 viviendas por hectárea

Ubicadas en zonas intermedias en la parte central de la Ciudad y los extremos norte, poniente, y oriente, dándose una mezcla de la actividad económica de los habitantes dividida entre el sector secundario y el terciario.

Densidades Altas:

5. De 36 a 45 viviendas por hectárea

6. De 46 a 60 viviendas por hectárea

Ubicadas en las zonas contiguas a los polos industriales de la Ciudad, concretamente al norte de la Ciudad, y paulatinamente al oriente, y nororiente de la zona urbana.

RESTRICCIÓN FRONTAL: SR (sin restricción)

COS: 0.6
 CUS: 2.0
 PERMEABLE LIBRE: 26%

ALTURA MAXIMA EN METROS: SP (según proyecto)

ALTURA MAXIMA EN NIVELES: SP (según proyecto)

CAJONES ESTACIONAMIENTO: 1 por vivienda

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Tabla de Normatividad Habitacional Unifamiliar
 Fuente: PDU2040, Carta Síntesis 2016

CLAVE SOLICITADA

* La normatividad del PDU2040 vigente señala la superficie del lote mínimo de 90.00m² y el frente de 6.00m; sin embargo en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Folleto anexo al P.O. No. 79, con fecha de publicación 2 de octubre de 2021, establece en el Art. 240, numerales I, II y III, que:

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.

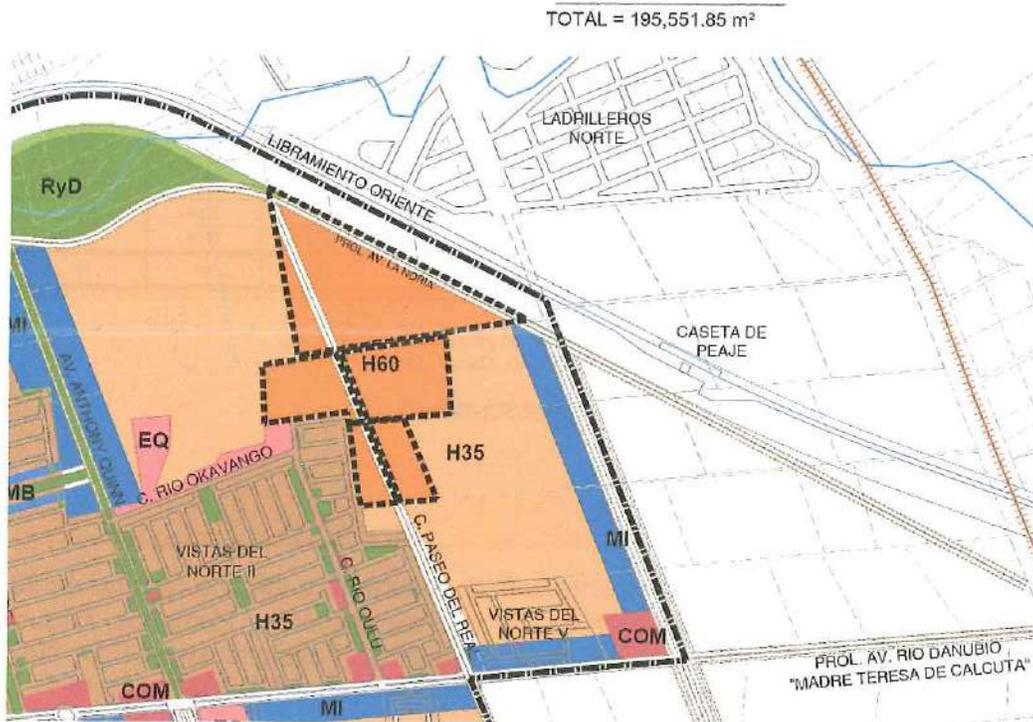
Por lo que el proyecto habitacional que se desarrolle dentro del predio deberá cumplir con las dimensiones mínimas dispuestas por la LAHOTDU.

Conforme a lo anterior dentro del predio se propone la siguiente dosificación de usos de suelo:

PROPUESTA DE:
DOSIFICACION DE USOS DENTRO DEL PREDIO

SUPERFICIE PREDIO= **195,551.85m²**

	Habitacional (46-60 viv/ha)	164,731.40 m ²
	Afectacion por Vialidad	30,820.45 m ²
	Av. La Noria	16,026.62 m ² aprox.
	C. Paseo del Real	14,793.83 m ² aprox.



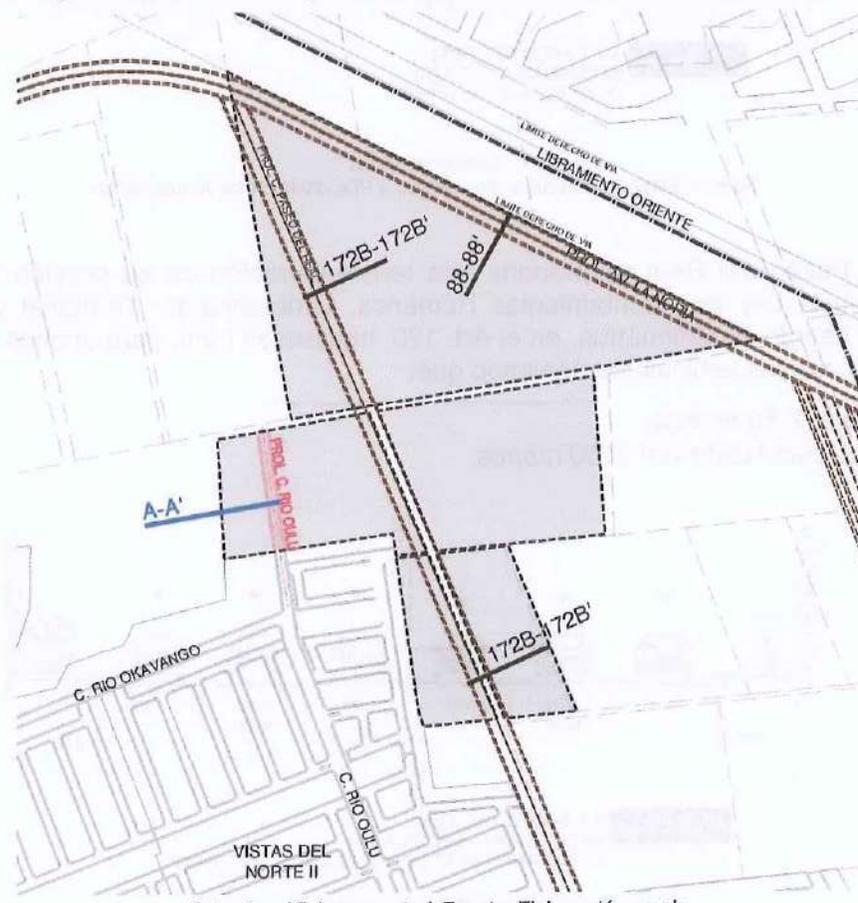
Dosificación de Usos propuesto dentro del predio
Fuente: Elaboración propia

V.2. ESTRATEGIA VIAL.

El predio se encuentra enmarcado por prolongaciones de calles catalogadas como vialidades secundarias, las cuales, una vez que se consoliden en su totalidad, contribuirán de manera importante con la movilidad de toda la zona tanto para vehículos particulares como para las rutas el transporte público.

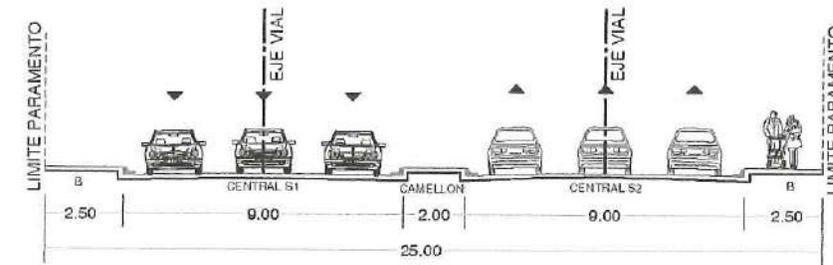
El predio en estudio no cuenta con una definición geométrica de lotificación, por lo que, una vez que se diseñen los fraccionamientos habitacionales, se respetarán las secciones de las vialidades dispuestas por el PDU 2040 Sexta Actualización, además de generar la propuesta de vialidades locales propias del desarrollo habitacional, respetando las secciones mínimas para uno o dos sentidos de circulación.

Adicional a las vialidades marcadas por el PDU2040: C. Paseo del Real y Prol. Av. La Noria que afectan la propiedad; se deberá respetar la prolongación de la vialidad local C. RIO OLULU dentro del predio que colinda directamente con ella. Así mismo, las servidumbres entre propiedades y/o las indicadas en escrituras como "calle sin nombre" deberán de respetar los anchos y secciones mínimas para vialidades que señale la normatividad vigente y que se asegure una mejor estructura vial en el sector a futuro.

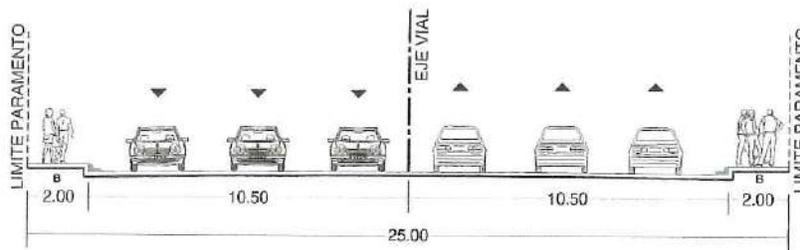


VER PLANO 18 – ESTRATEGIA VIAL

Las secciones dispuestas por el PDU2040 vigente para C. Paseo del Real y Prol. Av. La Noria, son:



88-88' AV. LA NORIA
SECUNDARIA - PROPUESTA
LAT. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A AV. RIO DANUBIO "MADRE TERESA DE CALCUTA"



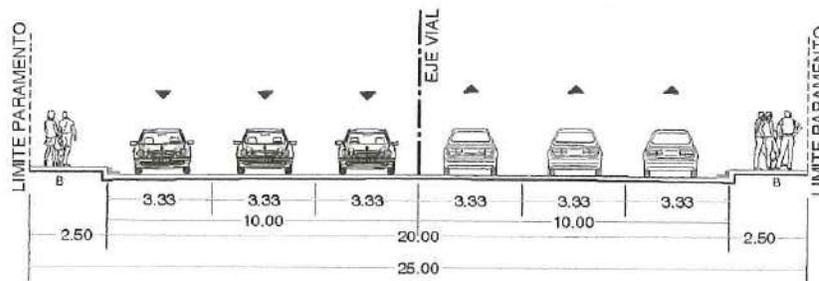
172B-172B' AV. PASEO DEL REAL
SECUNDARIA - ACTUAL
AV. LOS PORTALES A AV. LA NORIA

Secciones viales

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a PDU 2040 Sexta Actualización

Para la C. Paseo del Real se propone una reestructuración en su sección acorde a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en el Art. 120, numerales I y II, para anchos mínimos de banquetas y carriles vehiculares, teniendo que:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.

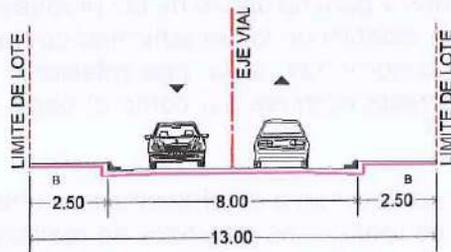


172B-172B' AV. PASEO DEL REAL
SECUNDARIA - PROPUESTA
AV. RIO DANUBIO "MADRE TERESA DE CALCUTA" A AV. LA NORIA

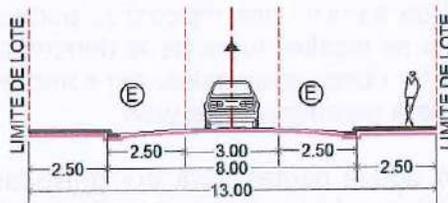
Sección C. Paseo del Real

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a LAHOTDU Edo Chin.

Para la estructura vial al interior del predio, la sección mínima para vialidades locales es de 13.00m, considerando el ancho de banquetas de 2.50m y ancho de carril mínimo de 3.00, según la normatividad vigente, tenemos que pueden ser:



VIALIDAD LOCAL - DOS SENTIDOS DE CIRCULACION



VIALIDAD LOCAL - UN SENTIDO DE CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

Secciones viales mínimas

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a RDUS y LAHOTDU Edo Chin.

En cuanto a la generación de viajes e impacto vial en la zona, producto de la operatividad en el predio, se evaluará puntualmente una vez se desarrolle el proyecto ejecutivo del mismo.

V.22. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

En el tema de infraestructura el sector se encuentra dotado de la misma, una vez que se defina el proyecto interior se elaboraran los proyectos para el desarrollo.

La ubicación, dimensiones y generalidades de las propuestas de servicios e infraestructura estarán sujetas a lo que establecen los organismos operadores mediante sus dictámenes de factibilidad donde condicionan a la presentación, revisión y autorización de los proyectos ejecutivos correspondientes así como al pago de derechos y ejecución de las obras.

El predio se encuentra con acceso a la infraestructura ubicada en las vialidades cercanas, por lo que al momento de realizar los proyectos se realizaran las obras necesarias para su integración.

Para el suministro de agua potable, el organismo operador JMAS, a través de su dictamen técnico para factibilidad de servicio nos indicara lo pertinente para poder proporcionar el servicio, ya que el predio se localiza fuera de la denominada zona servida, por lo que es posible que se requiera de obras adicionales, así como la aportación de fuente y demás requisitos que apliquen para garantizar el servicio.

Para el desalojo de las aguas negras será por gravedad a las redes de alcantarillado conectadas a un sistema troncal de colectores sanitarios que desembocan al sureste, para dirigir sus aguas negras a la Planta de Tratamiento Norte.

Existe la cobertura y operatividad de energía eléctrica para suministrar al polígono en estudio y el desarrollo contemplado dentro del mismo. De manera cercana al polígono en estudio, se localizan líneas de Alta Tensión en 115 kva, las cuales brindan el servicio de electrificación y alumbrado público a todas las zonas desarrolladas comprendidas en el área de estudio y a zonas más extensas de la ciudad.

VER PLANO 19 – ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

V.23. SINTESIS DE LA PROPUESTA

La zona por su jerarquía, por la creciente demanda de vivienda y en congruencia con los planes municipales y estatales que considera a la vivienda como tema esencial y estratégico para el buen desarrollo económico y social de la ciudad de Chihuahua.

La propuesta de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios, considerada como Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040, basando la solicitud en el **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua**, no impacta de manera significativa en la estructura urbana, ni al sistema vial primario del PDU 2040.

El área de estudio cuenta con la prolongación de las avenidas marcadas en el PDU 2040, que conforme se vaya urbanizando la zona, vendrán a formalizar e impulsar el flujo vehicular con el resto de la ciudad de manera funcional, sin cambios en las estrategias vigentes.

La generación de viajes que se demandarán una vez puntualizado un proyecto interno deberá de cumplir con la integración del transporte urbano; las calles al interior del predio, deberán prever la capacidad suficiente para permitir el desalojo del agua pluvial, sin riesgo alguno para los habitantes o vehículos del fraccionamiento, en acuerdo con las leyes y reglamentos vigentes en materia urbana.

El predio, al estar ubicado en una zona predominantemente habitacional, básicamente estriba en la adecuación a este mismo uso de suelo, con el propósito de la acción urbana de fraccionamiento del mismo giro, con el fin de mejorar la cantidad y calidad de vida de la zona, incrementando la densidad e intensificando y mejorando la imagen urbana del sitio.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Habitacional H60, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad a lo siguiente:

- **No se modifica el Límite del Centro de Población,**
- **No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, y,**
- **No se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.**

Es por tanto que el desarrollo habitacional proyectado para el predio en estudio, es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano 2040 vigente en lo referente al crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes predios subutilizados.

Así, la solicitud de cambio de uso de suelo es factible tomando en cuenta que en la zona de estudio se ubican gran número de usos compatibles, fomentando mayor consolidación de la zona.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización

Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENUÉ Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN.
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

VII. CRÉDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario

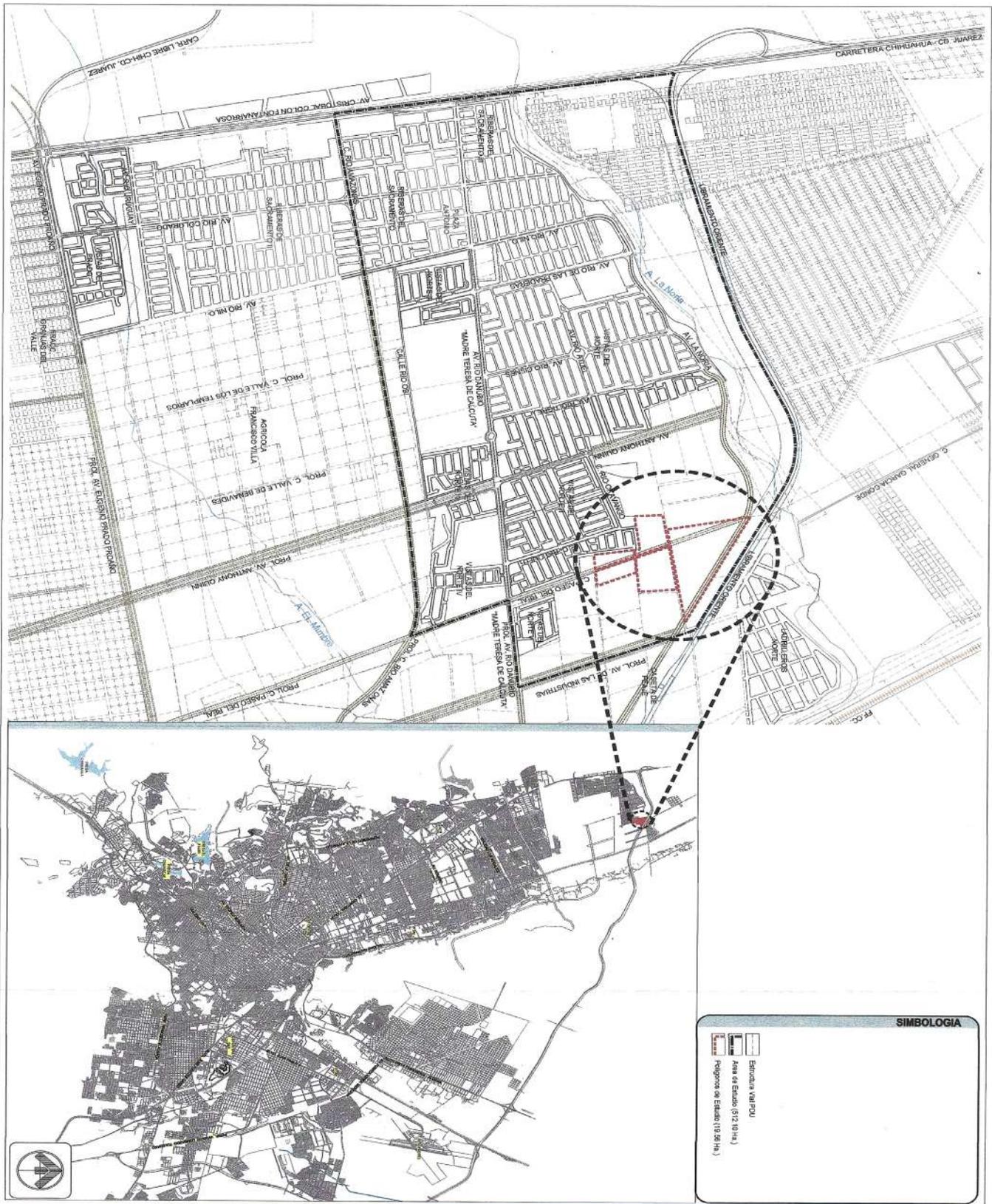
GOBIERNO MUNICIPAL
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**
Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

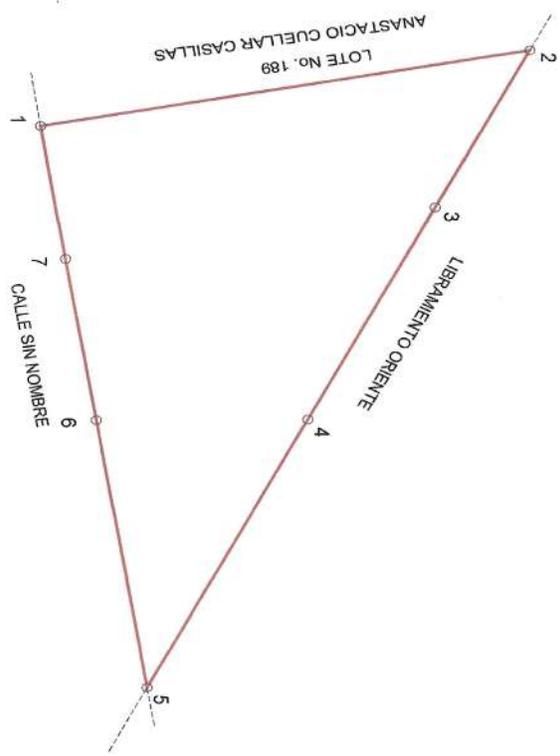
PROMOTOR
RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
Propietario

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

VIII. ANEXO GRAFICO



POLIGONO 1



LUJO EST. P.V.	RUMBO	DISTANCIA	C O O R D E N A D A S			
			V	Y	X	
1	N 07°04'27" W	393.601	1	3,185,325.440	387,205.538	
2	S 67°09'53.688" E	164.438	2	3,185,172.431	387,203.998	
3	S 67°09'53.688" E	221.371	3	3,185,028.155	388,100.516	
4	S 67°09'53.688" E	280.428	4	3,185,327.799	388,198.532	
5	S 67°09'53.688" E	280.428	5	3,185,411.398	388,048.758	
6	S 67°09'53.688" E	280.428	6	3,185,370.532	388,199.718	
7	S 67°09'53.688" E	123.589	7	3,185,354.404	388,049.289	
1	S 67°09'53.688" E	123.589	1	3,185,325.440	387,205.538	

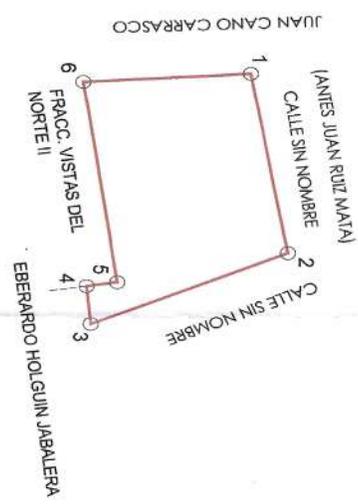
SUPERFICIE = 104,988.040 m

RESULTANTE DE FUSION DE LOTES 141, 155 Y 125
CON SUPERFICIE: 104,988.040 m²

DICTAMEN DE FUSION:
EXP. NO. D1.9059
CLAVES CATASTRALES
722-028-942
722-028-941
722-028-946

ESCRITURA: 32,545 VOLUMEN: 1,337
INSCRIPCION: 49
LIBRO: 7112
SECCION: PRIMERA
FOLIO REAL: 3108862

POLIGONO 2



LUJO EST. P.V.	RUMBO	DISTANCIA	C O O R D E N A D A S			
			V	Y	X	
1	N 67°09'53.688" E	170.028	1	3,185,320.881	387,242.834	
2	S 27°59'30" E	168.298	2	3,185,172.431	388,071.337	
3	S 67°09'53.688" E	35.510	3	3,185,173.155	388,041.813	
4	N 67°09'53.688" E	24.581	4	3,185,197.465	388,038.298	
5	S 67°09'53.688" E	188.838	5	3,185,170.214	387,281.410	
6	N 67°09'53.688" E	123.422	6	3,185,320.881	387,242.834	

SUPERFICIE = 26,938.040 m²

LOTE No. 3, POLIGONO 1
CLAVE CATASTRAL: 722-028-045
CON SUPERFICIE: 19,572.88 m²

LOTE No. 3B
CLAVE CATASTRAL: 722-025-004
CON SUPERFICIE: 7,367.18 m²

ESCRITURA: 23,512 VOLUMEN: 979
INSCRIPCION: 1
LIBRO: 6759
SECCION: PRIMERA
FOLIO REAL: 2932779

ESCRITURA: 23,512 VOLUMEN: 979
INSCRIPCION: 3
LIBRO: 6759
SECCION: PRIMERA
FOLIO REAL: 2932787



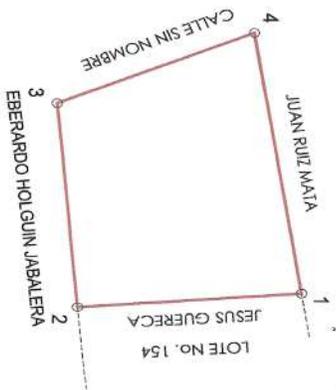
CLAVE:
03a

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
POLIGONOS DE ACTUACION

PROMOTORES:
RUBA BESARROLLOS SA. DE CV.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027



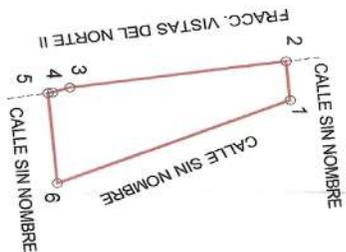
POLIGONO 3



CUADRO DE CONSTRUCCION					
LAZO	EST. / PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
					X
1	2	S 84°17'37.73\" E	177.425	1	3185,372,025
2	3	S 84°49'01.11\" W	188.686	2	3185,190,086
3	4	N 27°26'51.81\" E	188.622	4	3185,333,813
4	5	N 87°03'03.59\" E	244.021	1	3185,372,025
SUPERFICIE = 37,015,03 m					

LOTE No. 3, POLIGONO 2
 CLAVE CATASTRAL: 722-026-044
 CON SUPERFICIE: 37,015,03 m²
 ESCRITURA: 23.512 VOLUMEN: 979
 INSCRIPCION: 2
 LIBRO: 6759
 SECCION: PRIMERA
 FOLIO REAL: 2932794

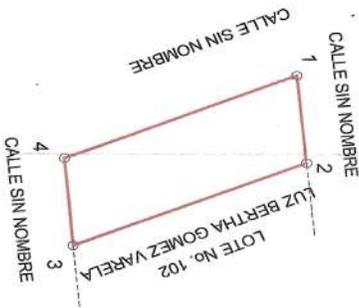
POLIGONO 4



CUADRO DE CONSTRUCCION					
LAZO	EST. / PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
					X
1	2	S 84°23'27.72\" W	36.218	1	3185,174,001
2	3	S 08°15'34.59\" E	172.758	2	3184,999,506
3	4	S 18°34'17.88\" E	14.581	4	3184,983,848
4	5	S 02°31'11.25\" E	33.534	5	3184,982,198
5	6	N 84°35'29.68\" E	84.161	6	3184,980,127
6	1	N 22°35'20.37\" W	189.651	1	3185,174,001
SUPERFICIE = 11,685,94 m					

LOTE No. 78, POLIGONO 1
 CLAVE CATASTRAL: 722-026-048
 CON SUPERFICIE: 11,685,94 m²
 ESCRITURA: 23.512 VOLUMEN: 979
 INSCRIPCION: 5
 LIBRO: 6759
 SECCION: PRIMERA
 FOLIO REAL: 2932789

POLIGONO 5



CUADRO DE CONSTRUCCION					
LAZO	EST. / PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
					X
1	2	N 84°29'27.722\" E	81.532	2	3185,182,790
2	3	S 22°42'16.397\" E	198.685	3	3184,998,579
3	4	S 84°35'29.679\" W	81.536	4	3184,998,887
4	1	N 22°42'28.399\" W	199.433	1	3185,174,688
SUPERFICIE = 15,542,00 m					

LOTE 78, POLIGONO II
 CLAVE CATASTRAL: 722-026-049
 CON SUPERFICIE: 15,542,00 m²
 ESCRITURA: 23.512 VOLUMEN: 979
 INSCRIPCION: 6
 LIBRO: 6759
 SECCION: PRIMERA
 FOLIO REAL: 2932794



CLAVE:
03b

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR
 NOMBRE DE PLANO:
POLIGONOS DE ACTUACION

PROMOTORES:
 RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR:
 CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:4,000
 0 20 100
 SEPTIEMBRE 2023



CLAVE:

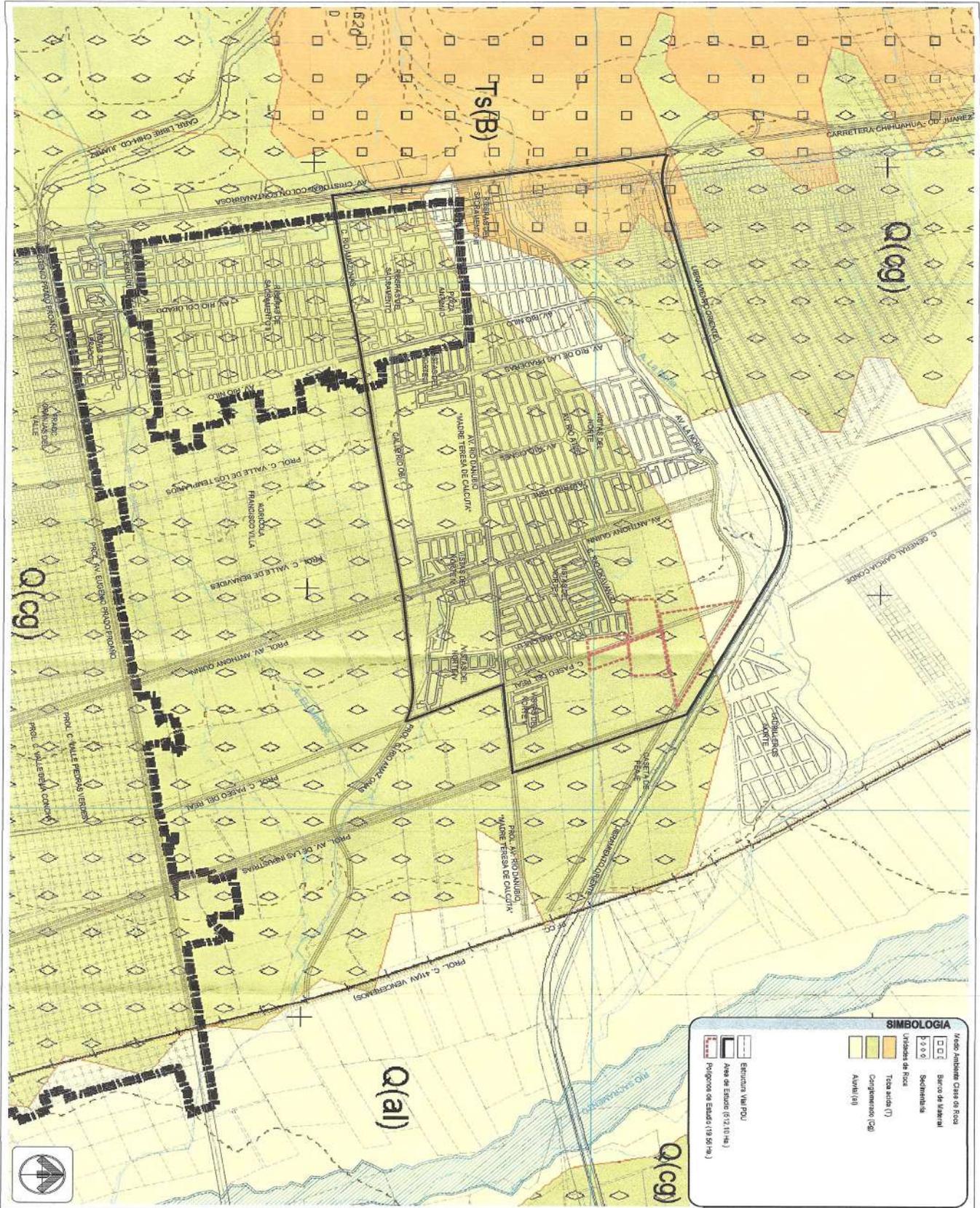
04

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR

NOMBRE DE PLANO:
USOS DE SUELO PDU 2040

PROMOTORES:
 RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR:
 CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:17,500
 0 100 200 500
 SEPTIEMBRE 2023



CLAVE:

05

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR

NOMBRE DE PLANO:

CARTA GEOLOGICA

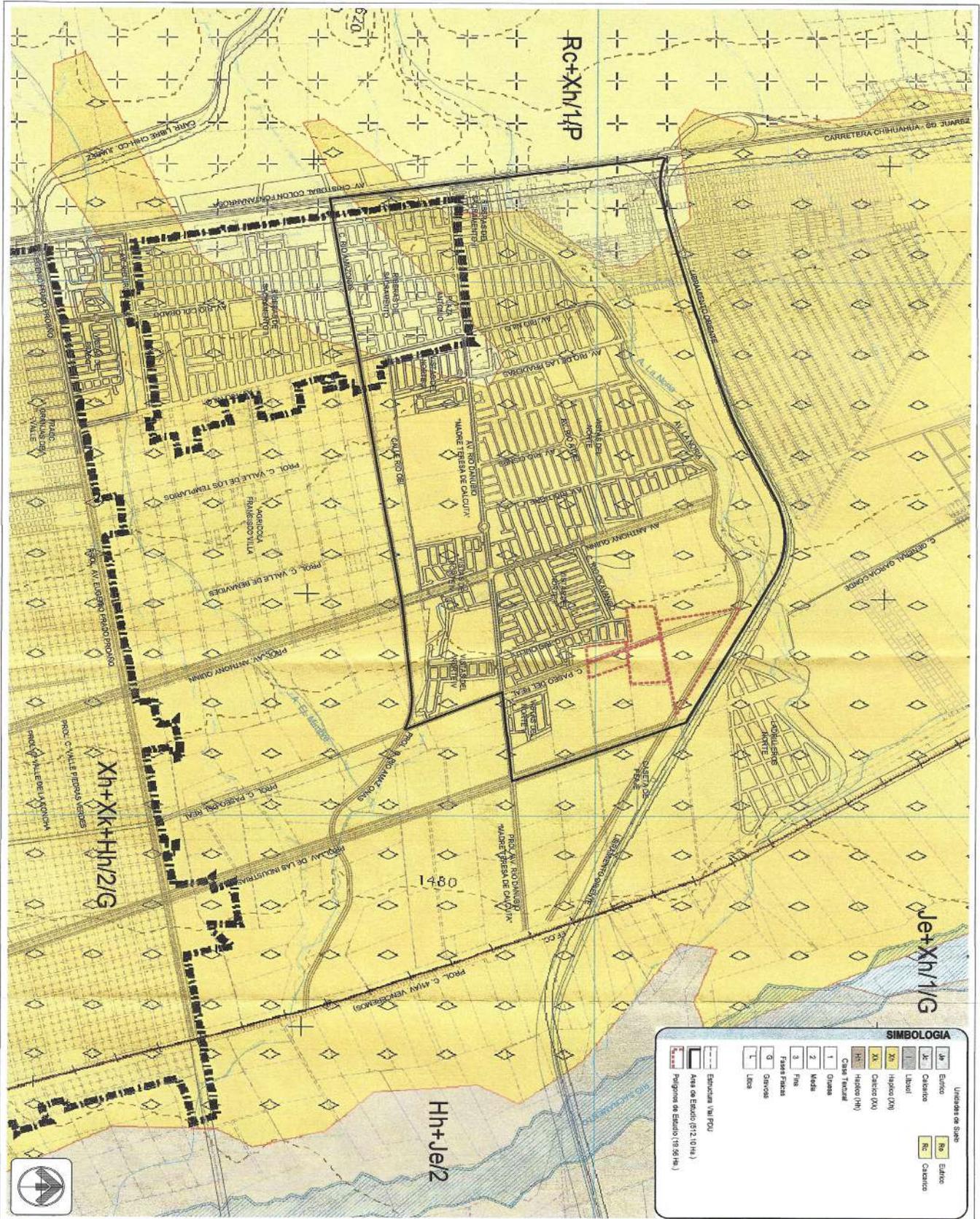


PROMOTORES:
RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:17,500



SEPTIEMBRE 2023



CLAVE: **06** **VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR**
 NOMBRE DE PLANO: **CARTA EDAFOLOGICA**

PROMOTORES: RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR: CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:17,500
 0 50 100 200 500
 SEPTIEMBRE 2023



CLAVE:
07

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR
 NOMBRE DE PLANO:
TOPOGRAFIA DEL PREDIO

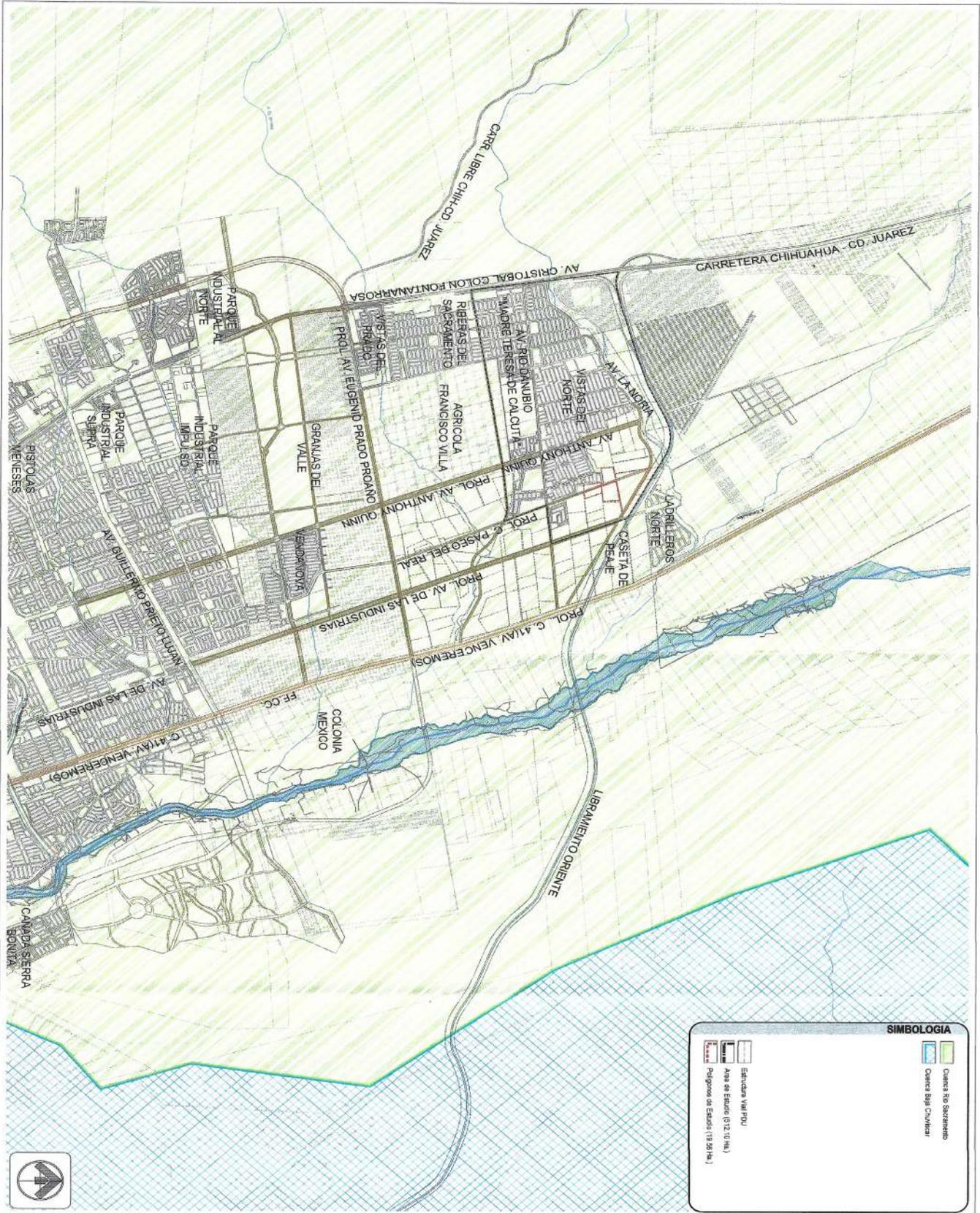
PROMOTORES:
 RUBÁ DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR:
 CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Arq. Susarla Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:4,000

 SEPTIEMBRE 2023

SIMBOLOGIA

- Area de Estado (6.12.10 Ha.)
- Polígono de Estado (18.50 Ha.)
- Casas Topográficas



CLAVE:

08

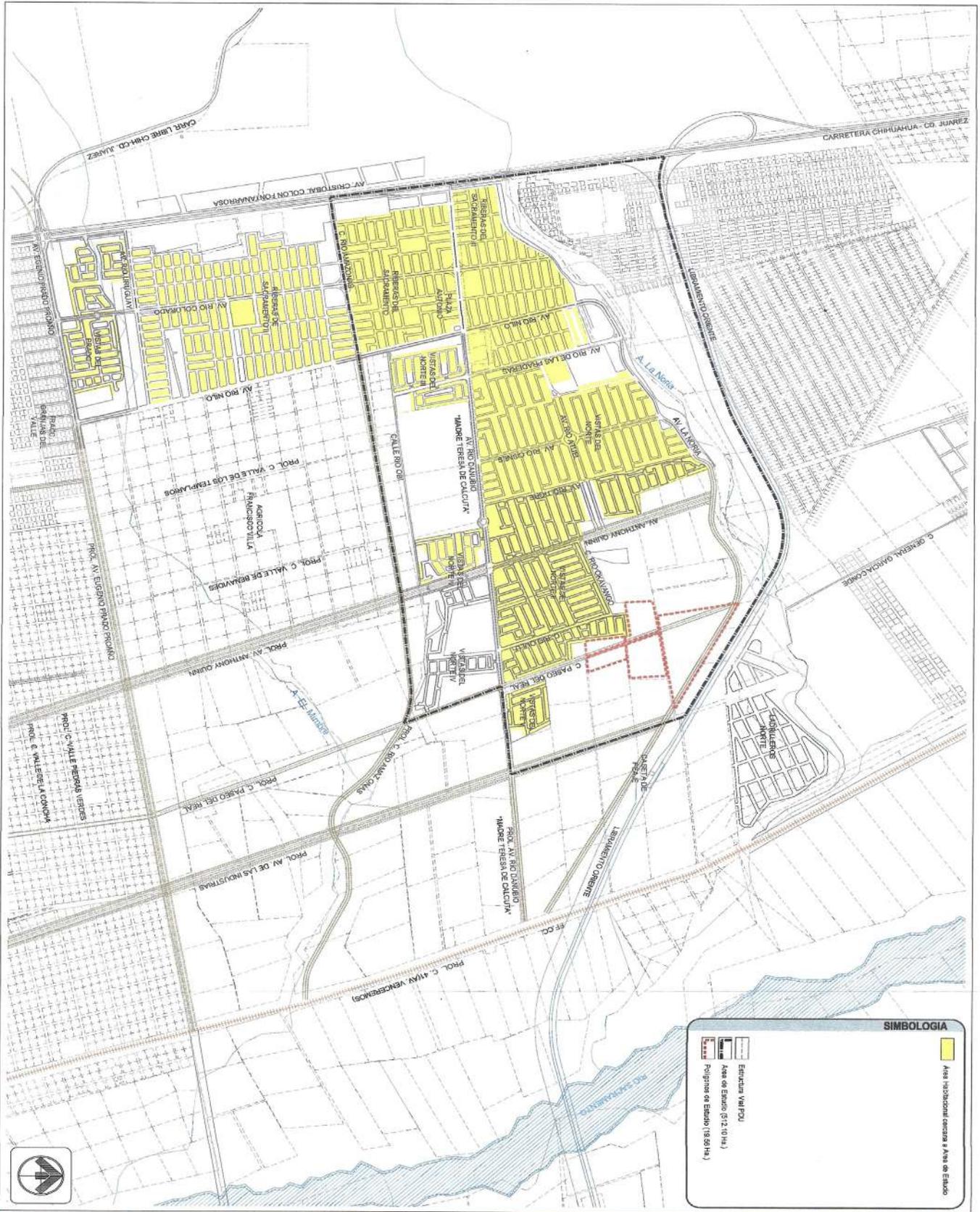
VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR

NOMBRE DE PLANO:
SUBCUENCAS HIDROLOGICAS (aguas superficiales)



PROMOTORES:
RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:40,000
0 200 500 1,000
SEPTIEMBRE 2023

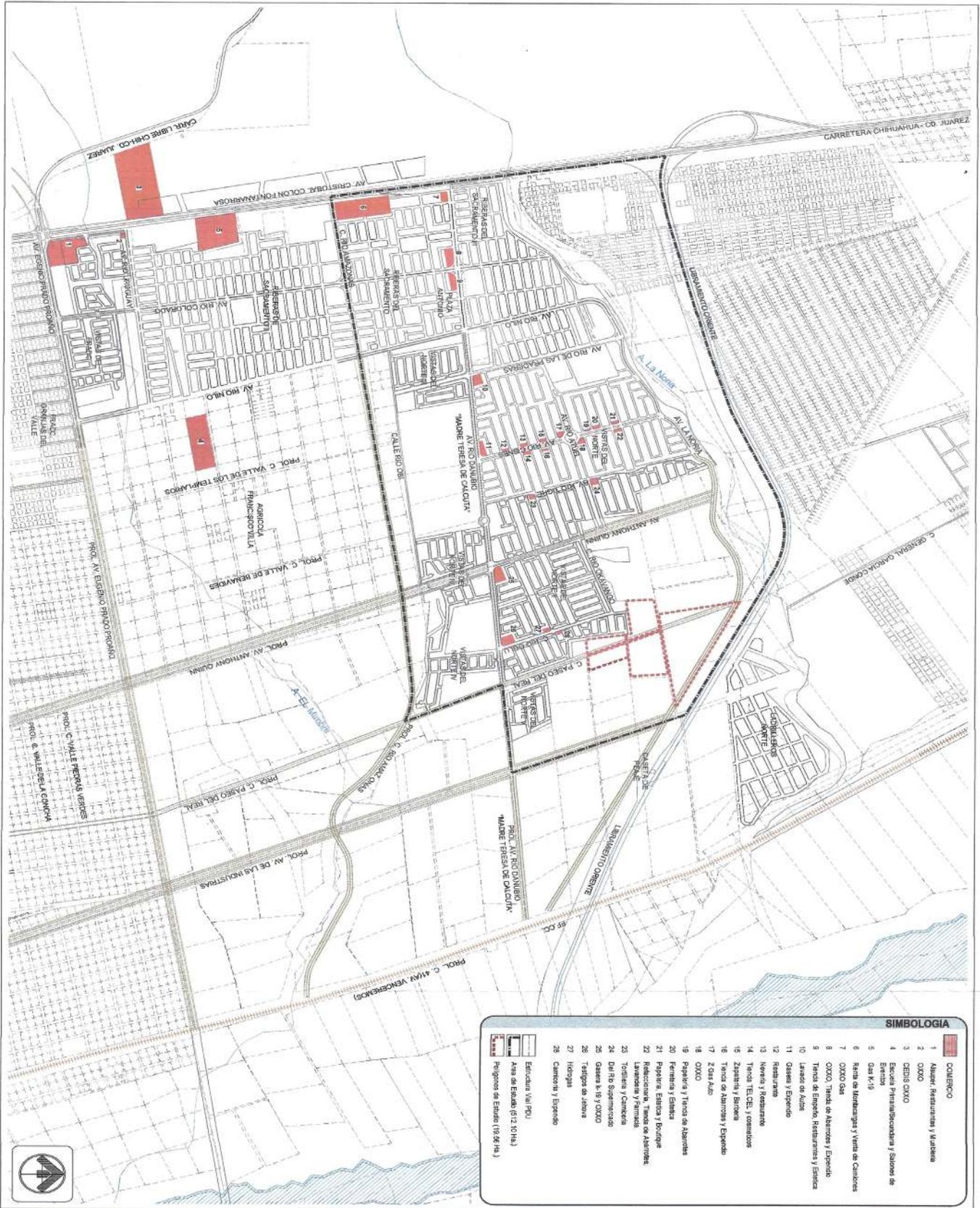


CLAVE:
10

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
AREA HABITACIONAL EXISTENTE

PROMOTORES:
RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:17,500
0 100 200 500
SEPTIEMBRE 2023



CLAVE:

11

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR

NOMBRE DE PLANO:
COMERCIO EXISTENTE

PROMOTORES:

RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.

CONSULTOR:

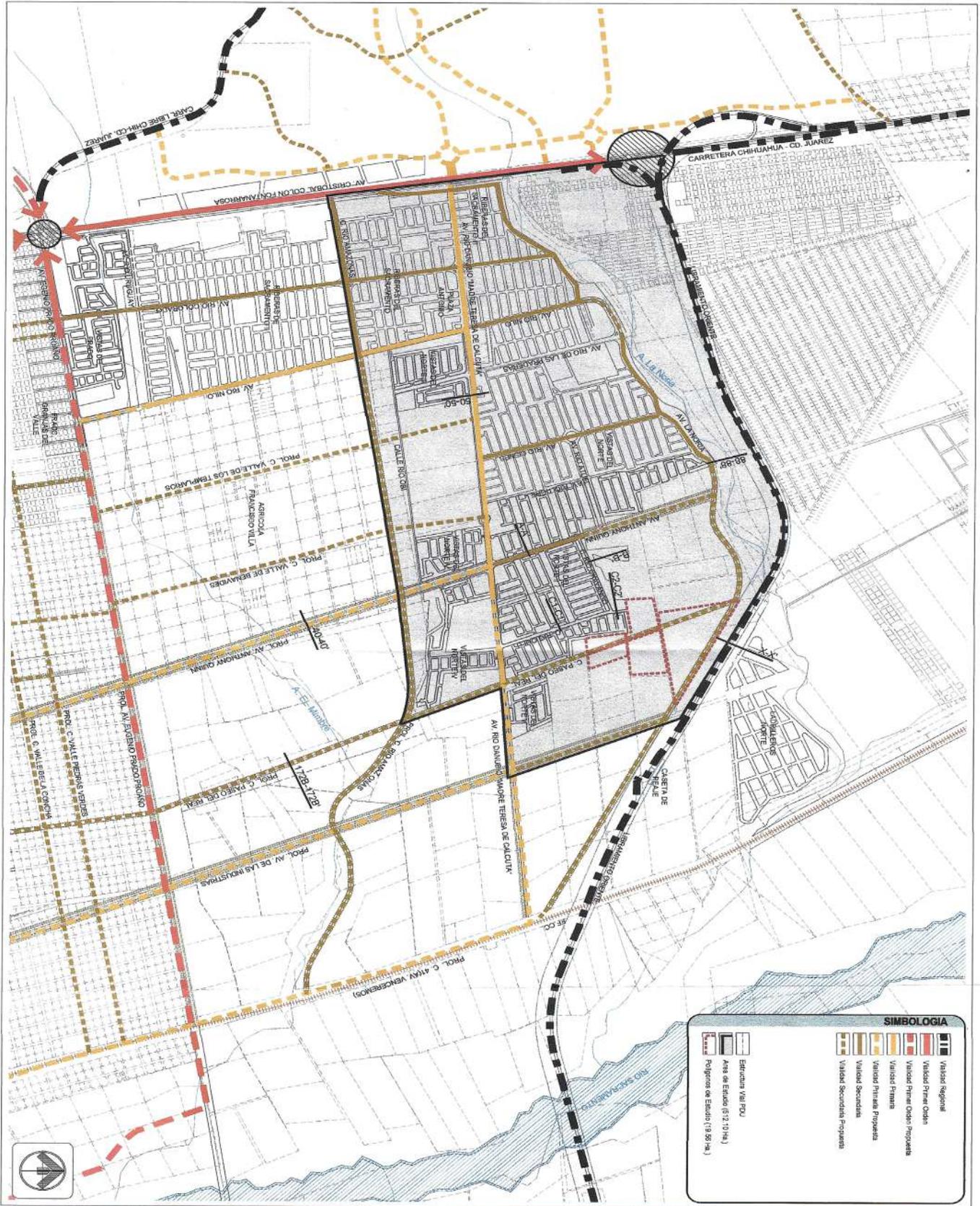
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /

Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:17,500



SEPTIEMBRE 2023



CLAVE:

13

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR

NOMBRE DE PLANO:

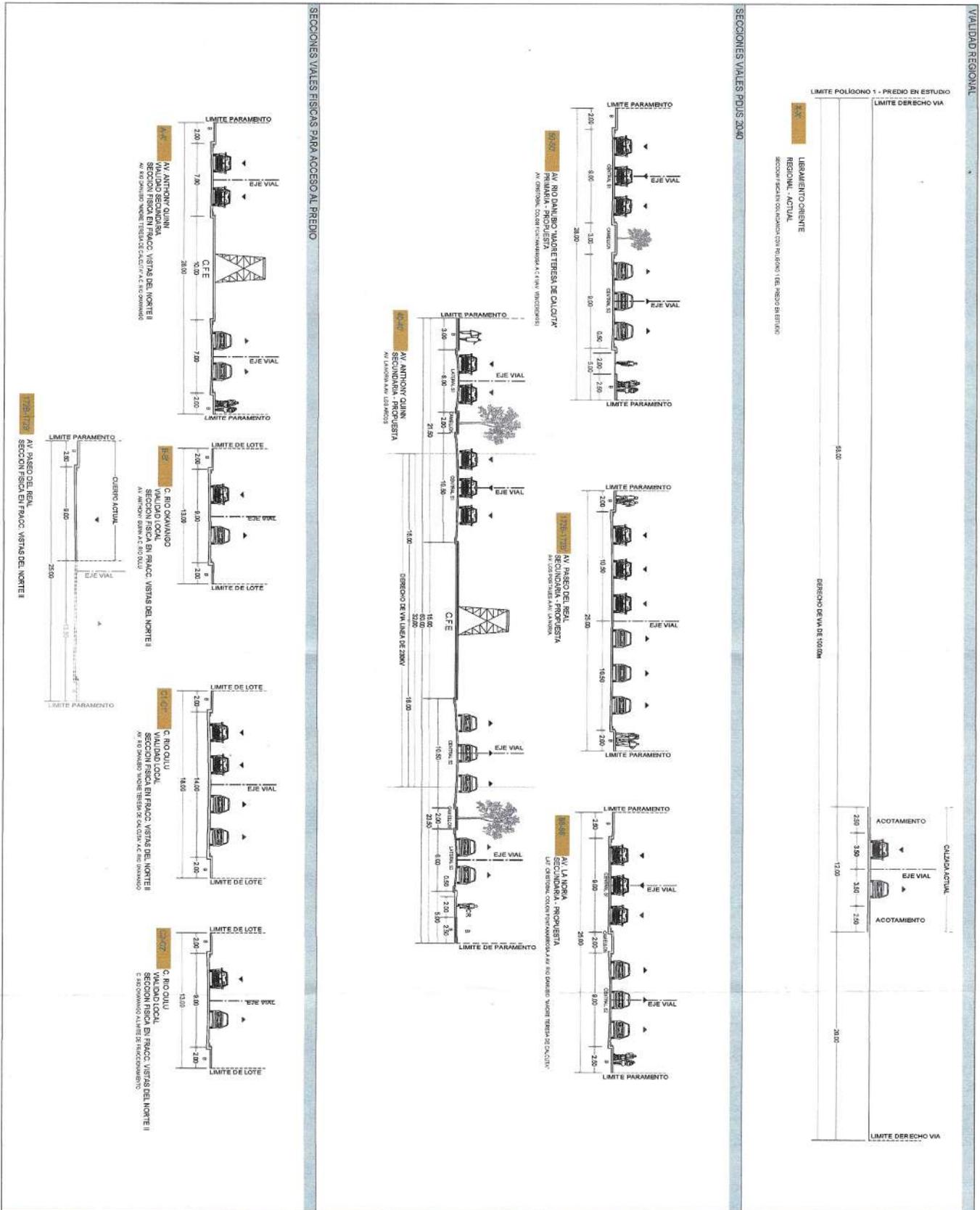
ESTRUCTURA VIAL PDU 2040

PROMOTORES:
 RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR:
 CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Arg. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:17,500



SEPTIEMBRE 2023



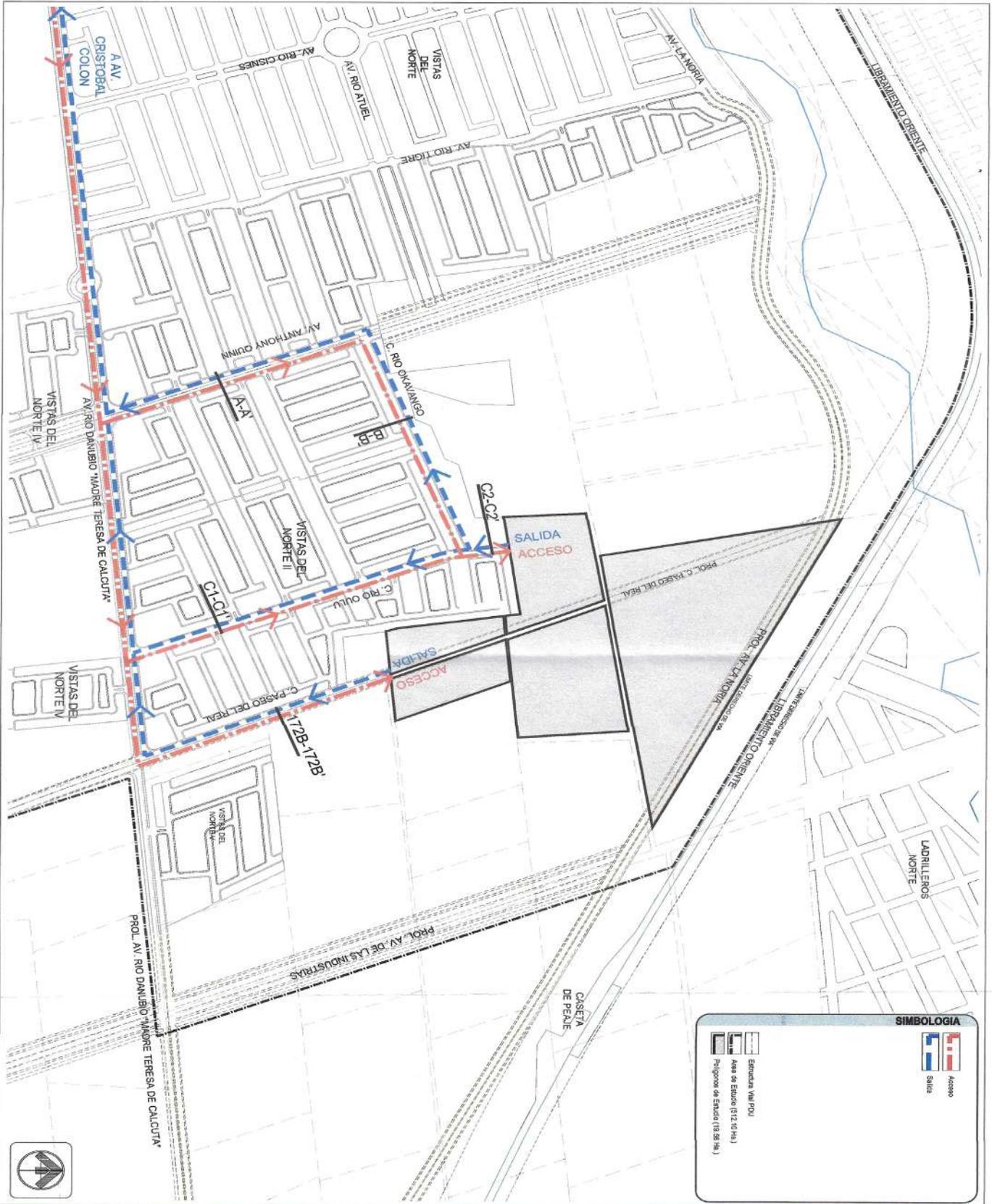
CLAVE:
13a

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR
 NOMBRE DE PLANO:
ESTRUCTURA VIAL secciones

PROMOTORES:
 RUBA-DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR:
 CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Art. Súsana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:300

 SEPTIEMBRE 2023



CLAVE:

13b

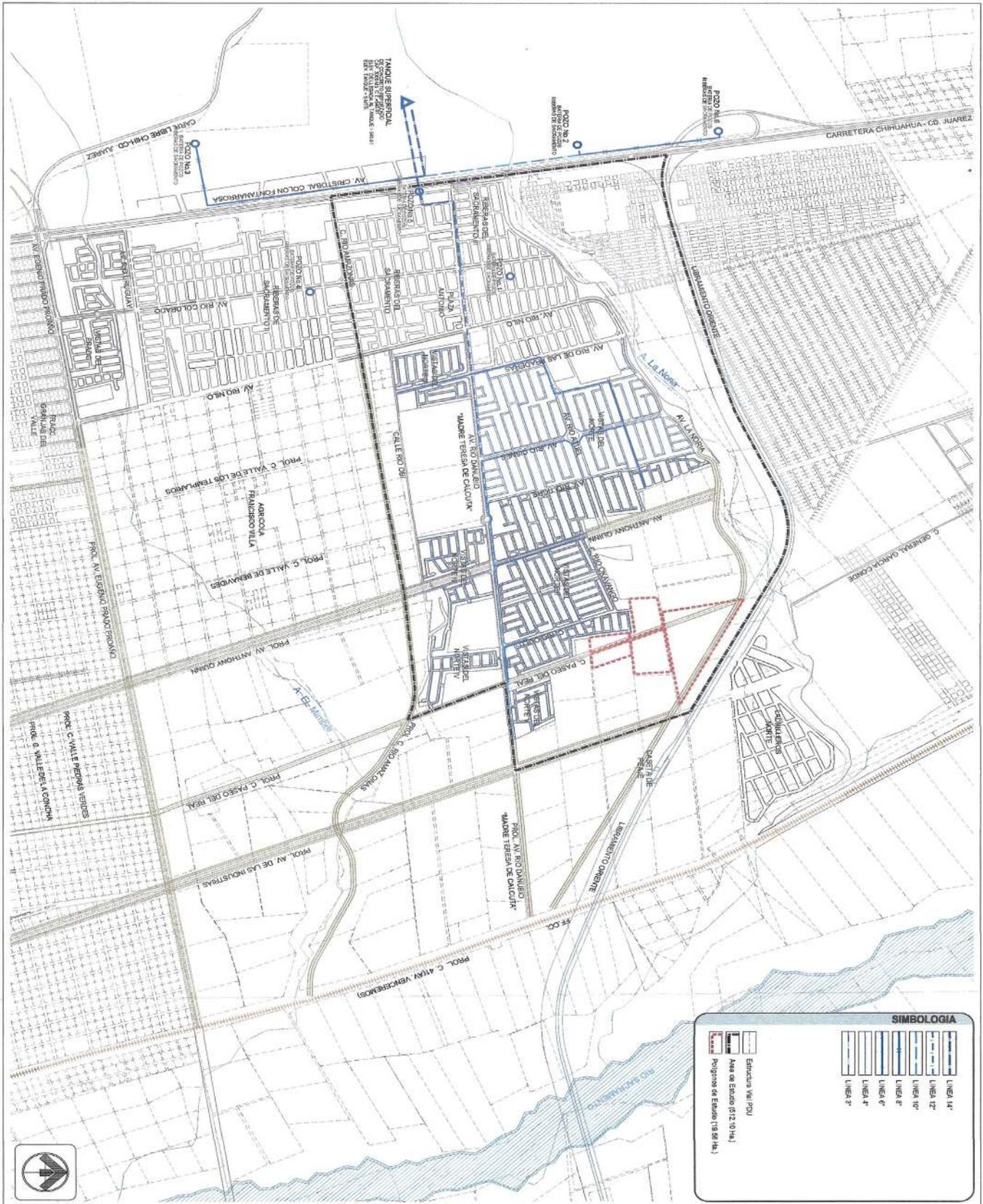
VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR

NOMBRE DE PLANO:

ESTRUCTURA VIAL. ACCESOS Y SALIDAS A EL PREDIO

PROMOTORES:
 RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR:
 CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:6,000
 0 25 75 150
 SEPTIEMBRE 2023



CLAVE:

14

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR

NOMBRE DE PLANO:

SITUACION ACTUAL AGUA POTABLE



Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

PROMOTORES:
RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /

ESCALA 1:17,500
0 100 200 500
SEPTIEMBRE 2023

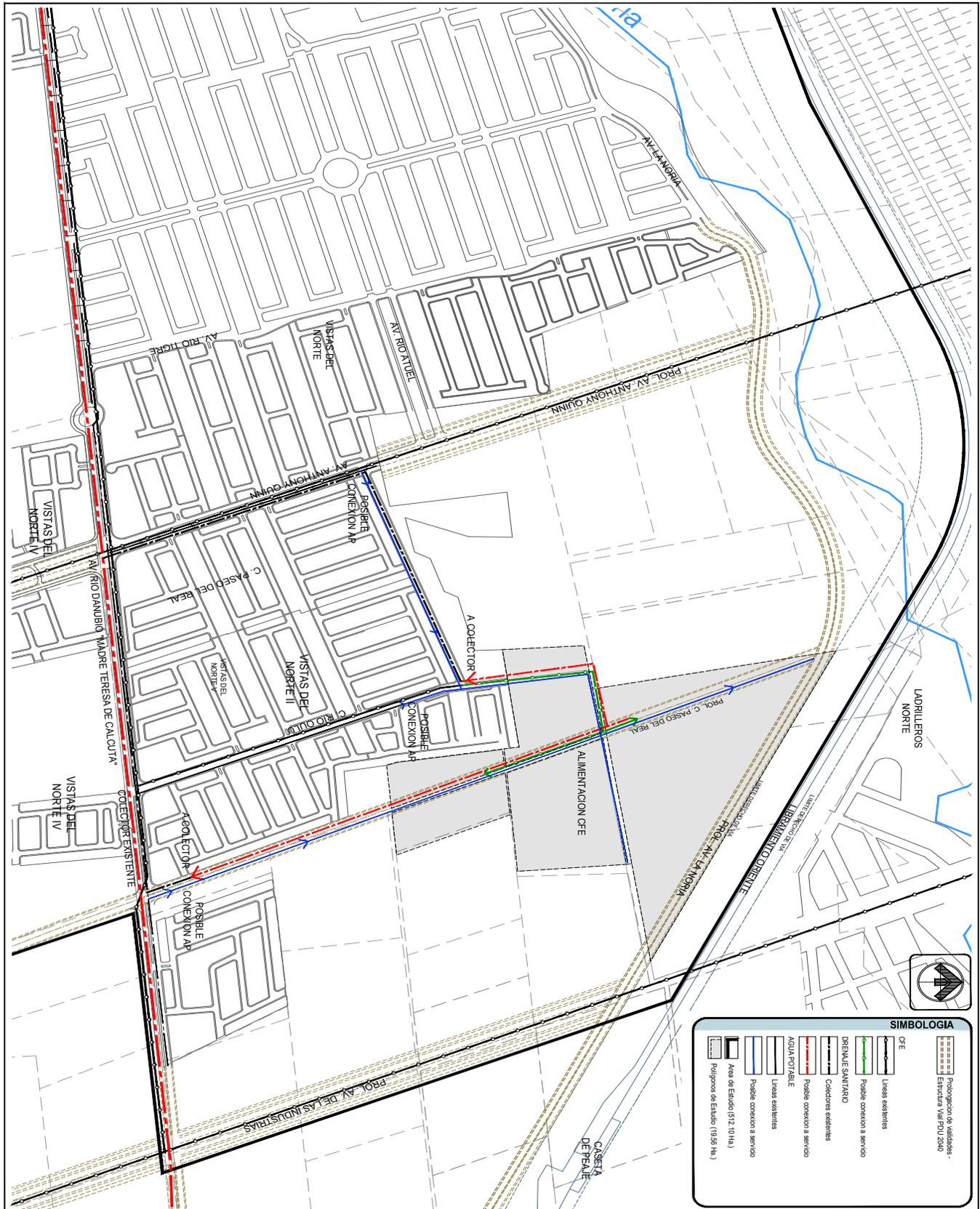


CLAVE:
17

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR
 NOMBRE DE PLANO:
ESTRATEGIA ADECUACION DE USO DE SUELO

PROMOTORES:
 RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR:
 CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:17,500
 0 100 200 300
 SEPTIEMBRE 2023



CLAVE:
19

VISTAS DEL NORTE ORIENTE MODIFICACION MENOR
 NOMBRE DE PLANO:
ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

PROMOTORES:
 RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
 CONSULTOR:
 CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
 Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

ESCALA 1:6,000

 SEPTIEMBRE 2023

SIN TEXTO

SIN TEXTO