

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 29 de junio de 2022.

No. 52

Folleto Anexo

ACUERDO N° 142/2022

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 142/2022

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 veintidós de junio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Fideicomiso de Inversión"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de ZEDEC, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto a Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en dos predios ubicados en la calle América s/n de la colonia Campestre Granjas Agropecuarias, con superficie de **68,994.19** metros cuadrados.

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 veintiocho días del mes de junio del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

Secretaría del
H. Ayuntamiento
S.O. 12/2022

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de junio del año 2022, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el Lic. Raúl de la Paz Parga, en su carácter de Gerente Único de Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. y como representante de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciaria del Fideicomiso de Administración 3078 por conducto de su Administradora FIBRA Norte, S.C., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Fideicomiso de Inversión"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de ZEDEC, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto a Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en dos predios ubicados en la Calle América s/n de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias con superficie de 68,994.19 m²...Al concluir las participaciones anteriormente descritas el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno el dictamen para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecisiete votos a favor y cuatro votos en contra, de la Regidora Ishtar Ibarra Barraza, el Regidor Eliel Alfredo García Ramos, la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla y el Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Raúl de la Paz Parga, en su carácter de Gerente Único de Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. y como representante de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciaria del Fideicomiso de Administración 3078 por conducto de su Administradora FIBRA Norte, S.C., en la que solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Fideicomiso de Inversión"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de ZEDEC, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto a Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en dos predios ubicados en la calle América s/n de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias con superficie de 68,994.19 metros².

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Fideicomiso de Inversión", de conformidad con lo establecido en el Dictamen expedido por 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 DASDDU/236/2022 de fecha 20 de junio del 2022, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión número 17 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 20 de junio del 2022, donde se aprobó el estudio de planeación por mayoría de votos.

TERCERO. Publíquese 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, por lo que deberá remitirse al Ejecutivo del Estado para lo conducente, de conformidad con el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. Condicionado a protocolizar en escritura pública el dictamen de Fusión dentro del expediente DJ 8647 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

QUINTO. Queda condicionada esta autorización al seguimiento del Dictamen emitido por CONAGUA y a que se acaten las observaciones emitidas por la misma.

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

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **Lic. Raúl de la Paz Parga**, en su carácter de Gerente Único de Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. y como representante de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciaria del Fideicomiso de Administración 3078 por conducto de su Administradora FIBRA Norte, S.C., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Fideicomiso de Inversión**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **ZEDEC, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto a Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en dos predios ubicados en la Calle América s/n de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias con superficie de 68,994.19 metros cuadrados;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 19 de mayo del año 2022, presentado por el **Lic. Raúl de la Paz Parga**, en su carácter de Gerente Único de Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. y como representante de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciaria del Fideicomiso de Administración 3078 por conducto de su Administradora FIBRA Norte, S.C., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Fideicomiso de Inversión**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **ZEDEC, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto** al uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en dos predios ubicados en la Calle América s/n de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias con superficie de 68,994.19 metros cuadrados;

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de su titular, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Fideicomiso de Inversión**", 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 Chuiscar No. 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 19 de mayo del año 2022, presentada por el Lic. Raúl de la Paz Parga, en su carácter de Gerente Único de Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. de C.V. así como representante de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria; como fiduciaria del Fideicomiso de Administración 3078 por conducto de su Administradora FIBRA Norte, S.C.;
2. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 1,473** de fecha 11 de julio de 2011, otorgada ante la Lic. Rosario Alejandra Meza Fourzan, adscrita a la Notaría Pública Número Dos de este Distrito Judicial Morelos en funciones del Notario por licencia de su titular, Licenciado Fernando Rodríguez García, ante quien compareció el señor Oscar Eugenio Baeza Fares en representación de Grupo Bafar, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, para constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable o de sus abreviaturas S.R.L. de C.V. denominada Avicultura y Tecnologías Santa Anita S. de R.L. de C.V., la cual será administrada por un consejo de gerentes nombrando como secretario al Licenciado Raúl de la Paz Garza, otorgándole Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y de delegación ;
3. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 2,368** de fecha 30 de enero de 2012, otorgada ante la Lic. Rosario Alejandra Meza Fourzan, adscrita a la Notaría Pública Número Dos de este Distrito Judicial Morelos en funciones del Notario por licencia de su titular, Licenciado Fernando Rodríguez García, ante quien compareció la señorita Licenciada Lizet Aida Ochoa Tapia, en su carácter de Delegada de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Avicultura y Tecnologías Santa Anita S. de R.L. de C.V. celebrada con fecha 24 de enero de 2012, en la cual se modificó su objeto social y el cambio de denominación para quedar como: Ganadería y Tecnologías Santa Anita S. de R.L. de C.V.;
4. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 25,544** de fecha 8 de junio de 2021, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek Notario Público Número 24 de este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el Licenciado Raúl de la Paz Parga en su carácter de Delegado Especial de Ganadería y Tecnologías Santa Anita S. de R.L. de C.V., con el fin de protocolizar su Acta de la junta de socios anual ordinaria, en la que entre otros se ratificó al Licenciado Raúl de la Paz Parga como Gerente Único de la Sociedad;
5. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 6,252** de fecha 2 de octubre de 2014, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron Intercarnes S.A. de C.V. representada por el Licenciado Oscar Eugenio Baeza Fares, como parte vendedora y por otra parte Ganadería y Tecnologías Santa Anita S. de R.L. de C.V., como la parte compradora, con el objeto de celebrar

un Contrato de Compra Venta, del predio identificado como Lote de terreno D-2 del Ejido Labor de Terrazas, Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 9,730.50 m² el cual obra bajo la inscripción 108 del libro 5540 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

6. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 7,310** de fecha 23 de diciembre de 2021, otorgada ante el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el Contrato de Compra Venta, que celebran por una parte el señor Mauricio Augusto Madero Muñoz y la señora Yamel Hepo Gonzalez como la Parte Vendedora, y por otra parte Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como parte compradora, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso Irrevocable de administración con derechos de Reversión 3078, respecto de tres predios ubicados en el Km 8.5 de la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc con superficies de 28,952.00, 28,177.27 y 2,134.4290 m² los cuales obra bajo los folios reales 2950423, 1149455 y 1301942, respectivamente del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
7. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 8,045** de fecha 30 de mayo de 2022, otorgada ante el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar la protocolización del oficio de Fusión, dentro del expediente DJ8526 de fecha 10 de marzo de 2022, presentado por la Licenciado Georgina Mora Mendoza en su carácter de Delegado Fiduciario de Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario en el fideicomiso Irrevocable de administración con derechos de Reversión 3078, respecto de tres predios ubicados en el Km 8.5 de la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc con superficies de 28,952.00, 28,177.27 y 2,134.4290 m², se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 59,263.69m²;
8. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 201,195** de fecha 25 de julio de 2017, otorgada ante el Lic. Cecilio Gonzalez Márquez, titular de la Notaria Pública Número 151 de la Ciudad de México, hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas y el poder general para actos de administración que otorga Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso Irrevocable de administración con derechos de Reversión 3078, a favor de la Sociedad denominada Administradora Fibra Norte Sociedad Civil el cual será ejercitado a través de los Señores Oscar Eugenio Baeza Fares, Luis Eduardo Ramírez Herrera, Raúl de la Paz Parga y Luis Carlos Piñón Reza en el entendido que los poderes y facultades otorgadas deberán ser ejercidas de manera conjunta por dos de ellos o individualmente si el apoderado cuenta con autorización por escrito firmada por dos apoderados;
9. **Carta de autorización complemento**, signada por el Licenciado Luis Eduardo Ramírez Herrera y el C.P. Luis Carlos Piñón Reza, en sus caracteres de

Administradores Asesores y Representantes Legales de Administradora Fibra Norte S.C., Fideicomiso irrevocable de Administración con derecho de reversión 3078, otorgada a favor del Lic. Raúl de la Paz Parga, para que en su calidad de Apoderado, pueda ejercer individualmente todas y cada una de las facultadas señaladas en la escritura pública 201,195 de fecha 25 de julio de 2017;

10. **Copia certificada de Dictamen de Fusión-Subdivisión** dentro del expediente DJ 8647 de fecha 3 de junio de 2022, en el cual se fusionan dos predios identificados como el resultante de la fusión de los lotes número 1 , 2 y 3 ubicados a la altura del kilómetro 8.5 de la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc y el segundo de ellos ubicado en el kilómetro 8.5 de la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc con superficies de 59,263.690 m2 y 9,730.50 m2, se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 68,994.19 m2;
11. **Disco Compacto (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
12. **Factura del pago del Impuesto Predial T1460721**, expedido por Tesorería Municipal con fecha 30 de enero de 2022, del predio con superficie de 59,263.69 m2;
13. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2022/213809**, expedido por Tesorería Municipal con fecha 28 de enero de 2022, del predio con superficie 9,730.50 m2;
14. **Certificado de Pago 2022/5368** relativo a Revisión de Estudio de Planeación Urbana y Trámite Estudio de Planeación Urbana con fecha 26 de mayo de 2022;
15. **Copia de Oficio DASDDU/293/2022** de fecha 31 de mayo del 2022, emitido por 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, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana denominado "Fideicomiso de Inversión";
16. **Oficio 291/2022** de fecha 09 de junio del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO debiendo respetar las observaciones que se hacen en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
17. **Oficio DASDDU/325/2022** de fecha 31 de mayo del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
18. **Oficio DDHE/0692/2022** de fecha 13 de junio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos;
19. **Oficio DASDDU 324/2022** de fecha 2 de junio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subdirección Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

20. **Oficio SJ/0541/2022**, del día 17 de junio de 2022 emitido por la Subdirección Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
21. **Copia de la Credencial de elector de Raúl de la Paz Parga;**
22. **Copia del Acta de la Sesión número 17 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 20 de junio de 2022, encontrándose presentes vía zoom los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría de votos, con un voto en contra de la regidora Eva América Mayagoitia Padilla;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/336/2022 de fecha 20 de junio de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada, dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 17, celebrada el día 20 de junio del 2022, en la cual se aprobó por mayoría 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; 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables y la Subsecretaría Jurídica, 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 "Fideicomiso de Inversión", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de ZEDEC, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto a Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en dos predios ubicados en la Calle América s/n de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias con superficie de 68,994.19 metros cuadrados, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por los el **Lic. Raúl de la Paz Parga**, en su carácter de Gerente Único de Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. y como representante de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciaria del Fideicomiso de Administración 3078 por conducto de su Administradora FIBRA Norte, S.C., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Fideicomiso de Inversión"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **ZEDEC, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto a Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en dos predios ubicados en la Calle América s/n de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias con superficie de 68,994.19 metros cuadrados;

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Fideicomiso de Inversión"**, de conformidad con lo establecido en el Dictamen expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano DASDDU/236/2022 de fecha 20 de junio del 2022, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión número 17 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 20 de junio del 2022, donde se aprobó el estudio de planeación por mayoría de votos.

TERCERO.- Una vez aprobado, deberá ser publicado 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, por lo que deberá remitirse al Ejecutivo del Estado para lo conducente, de conformidad con el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO.- Condicionado a protocolizar en escritura pública el dictamen de Fusión dentro del expediente DJ 8647 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

QUINTO.- Queda condicionada esta autorización al seguimiento del Dictamen emitido por CONAGUA y a que se acaten las observaciones emitidas por la misma.

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

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA. CHIH.**

Joeline Vega V.

**JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA**

Issac Díaz Gurrola
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**

Juan Pablo Campos López
**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL**

**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL**

Nadia Hanoi Aguilar Gil
**NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL LIC. RAÚL DE LA PAZ PARGA, EN SU CARÁCTER DE GERENTE ÚNICO DE GANADERÍA Y TECNOLOGÍAS SANTA ANITA, S. DE R.L. Y COMO REPRESENTANTE DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN 3078 POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "FIDEICOMISO DE INVERSIÓN", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZEDEC, RECREACIÓN Y DEPORTE E INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO Y RECREACIÓN Y DEPORTE DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN DOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE AMÉRICA S/N DE LA COLONIA CAMPESTRE GRANJAS AGROPECUARIAS CON SUPERFICIE DE 68,994.19 METROS CUADRADOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/336/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 20 de junio de 2022

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

AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del Lic. Raúl de la Paz Parga en su carácter de representante legal de "Canadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. de C.V. y Banco Antinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciaria del Fideicomiso de Administración 3078 por conducto de su Administradora Fibra Norte, S.C., propietario de 2 predios ubicados en la calle América S/N, de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias, de esta ciudad, que suman una superficie de **68,994.19m2.**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Fideicomiso de Inversión"** 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 **ZEDEC, Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte** establecido en el Plan de Desarrollo Urbano la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte.**

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 293/2022 de fecha 31 de mayo de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Fideicomiso de Inversión"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No. 291/2022 de fecha 09 de junio de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Fideicomiso de Inversión"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/325/2022 de fecha 31 de mayo de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0692/2022 de fecha 13 de junio de 2022** 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 324/2022 de fecha 02 de junio de 2022**, 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 lo 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 Chuvistar 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/0541/2022 de fecha 17 de junio de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Fideicomiso de Inversión"** fue presentado en la **Decimo Séptima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **20 de junio del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

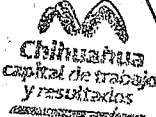
De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **ZEDEC,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

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 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:

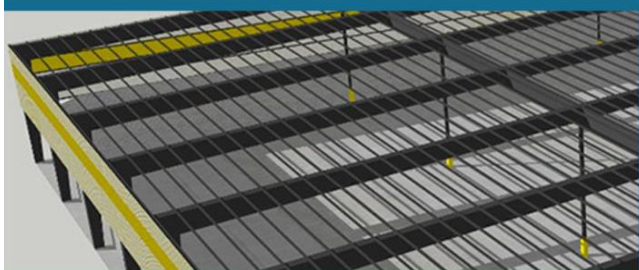
1. Original de la solicitud firmada por el representante legal de la empresa.
2. Acta constitutiva de la empresa
3. Poder del representante legal de la empresa
4. Copia certificada de las escrituras del predio.
5. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal de la empresa.
6. Oficio No. DASDDU 293/2022 de fecha 31 de mayo de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 291/2022 de fecha 09 de junio de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/325/2022 de fecha 31 de mayo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0692/2022 de fecha 13 de junio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/324/2022 de fecha 02 de junio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ-0541/2022 de fecha 17 de junio de 2022 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 Decimo Séptima Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 20 de junio de 2022.
13. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Fideicomiso de Inversión".
14. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,
CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MODIFICACIÓN MENOR AL PDU **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN**



Responsable de Elaboración:
Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón
DRU 037
Junio 2022

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	-----
2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	-----
a. PROCESO DE APROBACIÓN	-----
b. ÁMBITO FEDERAL	-----
c. AMBITO ESTATAL	-----
3. ANTECEDENTES	-----
a. ALCANCE DEL PLAN: Definición del área de estudio y de aplicación.	-----
Definición de área de estudio.	-----
Definición del área de aplicación.	-----
b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.	-----
4. DIAGNÓSTICO	-----
a. EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	-----
b. TENENCIA DE LA TIERRA	-----
c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	-----
d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL	-----
e. VALORES DEL SUELO	-----
f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO	-----
g. MEDIO NATURAL	-----
Clima	-----
Geología	-----
Pendientes topográficas	-----
Hidrología superficial	-----
Aguas Subterráneas	-----
h. MEDIO CONSTRUIDO	-----
Uso de vivienda	-----

Uso de comercio y servicios-----

Uso de Industria -----

Uso de equipamiento-----

Estructura vial -----

Transporte-----

Infraestructura existente -----

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD -----

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS-----

a. LEY DE AGUAS NACIONALES -----

b. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022- 2027-----

c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024 -----

d. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA,
VISION 2040.-----

6. ESTRATEGIA -----

a. Estrategia General-----

b. Políticas de desarrollo -----

c. Zonificación Primaria-----

d. Zonificación secundaria / usos de suelo -----

e. Estructura Urbana -----

f. Infraestructura-----

g. Estrategia de vialidad -----

8. INSTRUMENTACIÓN-----

a. Programación de acciones-----

9. BIBLIOGRAFÍA -----

10. CRÉDITOS -----

1. INTRODUCCIÓN

El municipio de Chihuahua registra un proceso de urbanización y desarrollo acelerado, más que nada en la zona Sur poniente de la ciudad, donde se puede notar el potencial de desarrollo y dinamismo económico que brinda ésta situación.

Esta condición ha originado que las reservas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano visión 2040 vigente, se desarrollen de manera anticipada a los horizontes de planeación, por lo tanto es indispensable que la iniciativa privada realice las acciones urbanas correspondientes para coadyuvar con las autoridades a que se desarrollen los proyectos de la mejor manera.

En este caso, el predio que se analiza en el presente estudio se localiza en las inmediaciones de la Carretera a Cuauhtémoc y no cuenta con el uso de suelo adecuado para construir el fin requerido por el dueño de la tierra, por lo tanto, existen esquemas de acuerdo al Art. 64 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que permiten el cambio de uso de suelo siempre y cuando éste no impacte negativamente en la zona y que sean acordes con los objetivos planteados por el PDU vigente.

La propuesta se presenta dentro del marco jurídico para justificar el cambio de uso de suelo de dos terrenos que suman una superficie de 68,994.19 m².

El uso de suelo establecido en el PDU para estos predios es de Recreación y Deporte, Industria de Bajo Impacto (éstos dos usos no se pretenden modificar) y en su mayoría por ZEDEC el cual se pretende modificar a uso IBI (Industria de Bajo Impacto en su totalidad), mismo que sería congruente con el contexto donde se localiza, todo esto en congruencia con lo establecido por CONAGUA en la zona federal del arroyo Las Escobas.



Ilustración 1. Imagen Satelital del predio en estudio.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen. Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y

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

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

b. ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

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

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

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de

desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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

Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los

correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

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

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 11 de abril del 2022.

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan. En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY DE AGUAS NACIONALES

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1ro de diciembre de 1992 y su última reforma en el DOF el 11 de mayo del 2022.

El instrumento que regula y trata todo lo concerniente a los arroyos, es la Ley de Aguas Nacionales, que para este estudio aplicará en los casos específicos de los afluentes del Arroyo La Noria y El Mimbres Norte, ya que estos arroyos en su camino hacia su desembocadura al este (Río Sacramento) atraviesan el predio en estudio, por lo que es de importancia el incluir las disposiciones que para los afluentes estén dictadas:

Artículo 3. XLVII, se despliega el tema de Ribera o Zona Federal, en donde establece:

- I. Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.
- II. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.
- III. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.
- IV. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- V. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- VI. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

Artículo 4. La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de "la Comisión".

Artículo 5. Para el cumplimiento y aplicación de esta Ley, el Ejecutivo Federal:

- I. Promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de los estados y de los municipios, sin afectar sus facultades en la materia y en el ámbito de sus correspondientes atribuciones. La coordinación de la planeación, realización y administración de las acciones de gestión de los recursos hídricos por cuenca hidrológica o por región hidrológica será a través de los Consejos de Cuenca, en cuyo seno convergen los tres órdenes de gobierno, y participan y asumen compromisos los usuarios, los particulares y las organizaciones de la sociedad, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos;
- II. Fomentará la participación de los usuarios del agua y de los particulares en la realización y administración de las obras y de los servicios hidráulicos, y
- III. Favorecerá la descentralización de la gestión de los recursos hídricos conforme al marco jurídico vigente.

Artículo 9. La Comisión Nacional del Agua es el órgano administrativo desconcentrado de "la Secretaría", que se encarga de la regulación conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y de su Reglamento Interior.

"La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica a nivel nacional y regional hidrológico.

Realizará las declaratorias de clasificación de zonas de alto riesgo por inundación y elaborar los atlas de riesgos conducentes; así como los trámites de permisos y autorizaciones para obras hidráulicas.

c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

- I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
- II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado;

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

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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

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

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

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

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos

que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

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

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

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

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

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

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

3. ANTECEDENTES

a. ALCANCE DEL PLAN: Definición del área de estudio y de aplicación.

Definición de área de estudio.

El área de estudio considerada comprende una superficie aproximada de 1,374.3985 has, delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al norte se define por el trazo de la Av. Teófilo Borunda.
- Al este se en una fracción por el trazo del Perfi. De la Juventud y sigue su curso por la Av. Silvestre Terrazas.
- Al sur se seleccionó el límite de las vías del ferrocarril CH-P y se toman en cuenta los límites de AGEB.
- Al oeste se limita por el trazo de la Carretera Presa-Chihuahua, hasta entroncar con la Prol. De la Av. Teófilo Borunda.

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono (hasta 4 veces más), en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado que impacte para la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros.

Se tomaron en cuenta también los límites de las vialidades principales, las propiedades y límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido.

Ver plano 01

Definición del área de aplicación.

La superficie de aplicación del presente documento de planeación abarca dos predios; el lote 1, cuenta con una superficie de terreno de 59,263.69 m² (el cual fue una fusión de 3 predios) a este predio se pretende modificar el uso ZEDEC solamente y el lote no. 2 con una superficie de terreno de 9,730.50 m², al cual se pretende modificar en su totalidad el uso de suelo, lo anterior, ambos suman un total de **68, 994.19 m²**, procurando la integración ordenada y equilibrada al medio construido de la zona.

A los predios se accesa por la Carretera a Cuauhtémoc, posteriormente por la Calle América, a un costado de BAFAR, al norte de la Empacadora Ganadera de Chihuahua, colindan perpendicularmente a las calles Chapri, Martha y Paola.

Ver plano 02

Al noreste colinda con un predio de granjas agropecuarias propiedad del grupo BAFAR, mientras que al suroeste colinda con el arroyo Las Escobas y terrenos de propiedad privada.

Los predios son de forma irregular conformado por pendientes regulares, Ambos predios se encuentran prácticamente baldíos, actualmente en proceso de movimiento de tierras.



Ilustración 2. Vistas del terreno, entrada por calle lateral Americas.

b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Esta ciudad capital cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano publicado en el mes de diciembre del 2009 y su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71

El P.D.U. es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, dispone en el área de aplicación uso de suelo de Recreación y Deporte, Industria de Bajo Impacto y en su mayoría el uso ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado).

USOS DE SUELO ACTUALES (PDU VIGENTE)		
PREDIO	USO ACTUAL	SUPERFICIE
LOTE 1	ZEDEC	9,730.50
	ZEDEC	55,926.47
	Recreación y Deporte	1,183.92
	Industria Bajo Impacto	2,104.14
	sin uso	49.16
LOTE 2		
total:		68,994.19

Tabla de usos de suelo actuales. Fuente: elaboración propia

En total la superficie de Recreación y Deporte ocupa un 1.72% prácticamente la zona federal y el uso de ZEDEC ocupa la mayoría el 95.16% de todo el total. El uso Industrial ocupa el 3.05 %.

Ver plano 03

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial en este caso el predio se localiza en la zona urbana.

En su tabla de compatibilidad de usos de suelo, el PDU establece ciertos giros compatibles condicionados con el uso RYD (recreación y deporte), se enlistan a continuación, los cuales no cumplen con las expectativas del desarrollador:

- Habitacional unifamiliar
- Guarderías y jardín de niños
- Centros comunitarios
- Instalaciones deportivas
- Puestos de socorro
- Bibliotecas
- Galería de arte y museos
- Abarrotes
- Comercio de artículos no perecederos
- Tiendas de autoservicio
- Oficinas de 51 m2 a 300 m2
- Estacionamiento
- Sitios de taxi
- Parques y jardines
- Cultivos de granos y arboles mixtos
- Terminas de transporte y central camionera

- Cementerios
- Infraestructura general
- Pozos, represas, presas y canales

En cuestión de vialidades, no establece vialidades de jerarquía contiguas al predio, la única vialidad de jerarquía secundaria que marca el PDU se localiza a 500 metros al norte del predio denominada Lateral Río Chuvíscar (no existe algún tramo todavía, sin embargo se considera benéfico para el predio).

Otra vialidad establecida por el PDU que no afecta al predio, sin embargo se menciona debido a que es el acceso principal al predio, es la Carretera a Cuauhtémoc, vialidad de primer orden, su sección actual es de 30.00 mts de ancho con dos carriles por sentido, con un camellón central de 5mts aproximadamente y en algunos tramos puede variar su distancia.



Ilustración 3. Sección vial futura de la Carretera a Cuauhtémoc Fuente: PDU 2040 vigente.

4. DIAGNÓSTICO

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

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada abarcando el 21.7%.

En el ámbito urbano, a la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La ciudad de chihuahua es un lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar detrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación, deporte y educación.¹

Estamos convencidos de que las vías de comunicación representan la base para detonar el desarrollo en general, cobrando una mayor importancia en el Estado de Chihuahua por su gran extensión territorial, que obliga a recorrer grandes distancias entre sus polos de desarrollo y sus poblaciones.

Actualmente en el ámbito urbano, la ciudad de Chihuahua goza de la denominación de Zona Metropolitana; por ser una extensión urbana que rebasa los límites municipales, concentrar los poderes del estado y por el fenómeno de inmigración de otras ciudades de la entidad.

Su carácter de ciudad capital, así como su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia ésta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original. Sin embargo esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso Chihuahua y Cd. Juárez.

El crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continua siendo positiva. Por lo tanto la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es

¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.

una demanda constante para el Estado; y por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

En los últimos años, el sector inmobiliario y la producción masiva de vivienda han generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una constante hasta nuestros días, sin embargo a partir del año 2000-2005 fue creciendo dispersa tal y como se muestra en la imagen. El predio se



encuentra al suroponiente de la ciudad, una zona que definitivamente en las inmediaciones de la Carretera a Cuauhtémoc crece más lento respecto al Poniente, sin embargo no deja de tener potencial porque cuenta con grandes baldíos inmersos en la ciudad que podrían consolidarse fácilmente.

Ilustración 4. Vista de la zona surponiente de la ciudad de Chihuahua.

La zona de influencia al predio se encuentra en un contexto en proceso de desarrollo, la mayor intensidad de usos y actividades es la Carretera a Cuauhtémoc, justo al Este del predio. Sin embargo existe otra zona en proceso de consolidación en las inmediaciones de la Prol. De la Teofilo Borunda, la cual se localiza a escasos metros al norte del predio, sin embargo actualmente no cuenta con conexión.

Las colonias que componen el área de estudio, por lo tanto de influencia son Pavis Borunda, Ramón Reyes, Martín López, Miguel Hidalgo, Esperanza, Campesina Nueva, Campestre del Bosque, Granjas Agropecuarias, Las Animas, al norte del predio Diamante Reliz, Rincón de las Flores, Cataluña, Villa Santa Lucía, Las Haciendas, Residencial del Parque, etc. las cuales cuentan con equipamientos inmersos como los son Primarias, Jardines de Niños, 2 escuelas Secundarias, iglesias, gasolineras, entre otras, cuenta con los parques inmersos en las colonias pero el más representativo es el Parque Lineal El

Encino. Cuenta con suficiente comercio de pequeña escala, comercio mayorista y con carencia de comercio de gran escala.

Finalmente la saturación de la zona es de un nivel socioeconómico medio- baja, cuenta con un 65% de terrenos construidos y algunas reservas en breña, lo anterior se deduce a que se especula de cierta manera con los valores del suelo o bien en su mayoría son granjas con grandes espacios sin construir.

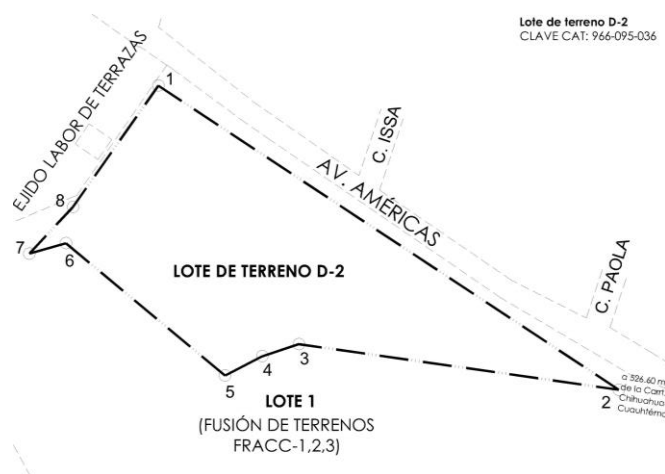
b. TENENCIA DE LA TIERRA

La zona sujeta a la presente modificación es propiedad privada y corresponde a **68,994.190 m²**, se compone por una superficie de 59,263.50 m² propiedad de Banco Actinver S.A. de C.V. como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión 3078 y una superficie de 9,730.50 m² propiedad de Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. de C.V, inmueble que se localiza en la Calle América S/N de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias, al suroeste de la ciudad de Chihuahua, a la altura del km 8.5 de la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc.

LOTE	SUPERFICIE	PROPIETARIO
Predio 1 (resultado de una fusión de 3 lotes)	59,263.50 m ²	Banco Actinver S.A. de C.V. como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión 3078
Predio 2 (D-2)	9,730.50 m ²	Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. de C.V
TOTAL	68,994.19 M2	

Ambos predios cuentan con clave catastral 331-006-009 se encuentran inscritos bajo escritura pública número 25,544, otorgada ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público No. veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua. El poder de ambos predios es otorgado a Licenciado Raúl de la Paz Parga.

Ver plano 02.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
						Y X
					1	3,162,429.5600 389,573.7200
1	2		S 56°33'48" E	228.30	2	3,162,304.4400 389,763.2100
2	3		N 81°53'02" W	146.00	3	3,162,323.2100 389,631.5900
3	4		S 71°45'34" W	13.00	4	3,162,318.2500 389,616.5400
4	5		S 62°31'53" W	12.90	5	3,162,310.2700 389,601.1900
5	6		N 50°15'29" W	38.00	6	3,162,364.7300 389,535.6900
6	7		S 74°04'47" W	15.00	7	3,162,360.4400 389,520.6500
7	8		N 43°01'46" E	25.40	8	3,162,379.6800 389,538.6100
8	1		N 35°08'29" E	64.00	1	3,162,429.5600 389,573.7200

SUPERFICIE ANTECEDENTE DE ESCRITURA = 9,730.50 m2

Cuadro de construcción del lote 2.

CATASTRAL ANTECEDENTE DE LA FUSION

ESCALA : 1: 3000

Lote 1 (FUSIÓN DE TERRENOS FRACC-1,2,3)

CLAVE CAT: 331-006-009

CLAVE CAT. ESTANDAR :

08-001-019-00-0001-331-006-0009-00-0000

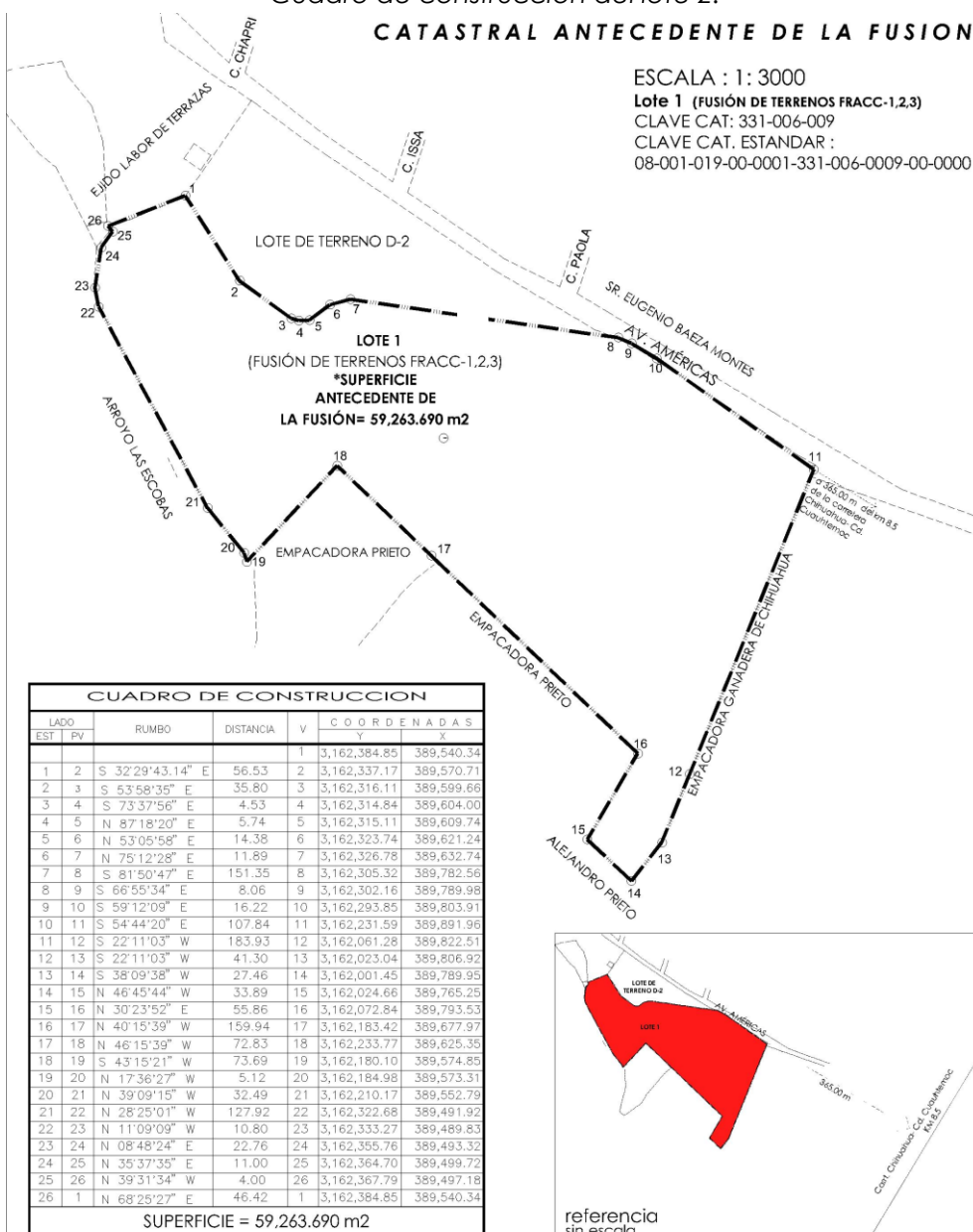
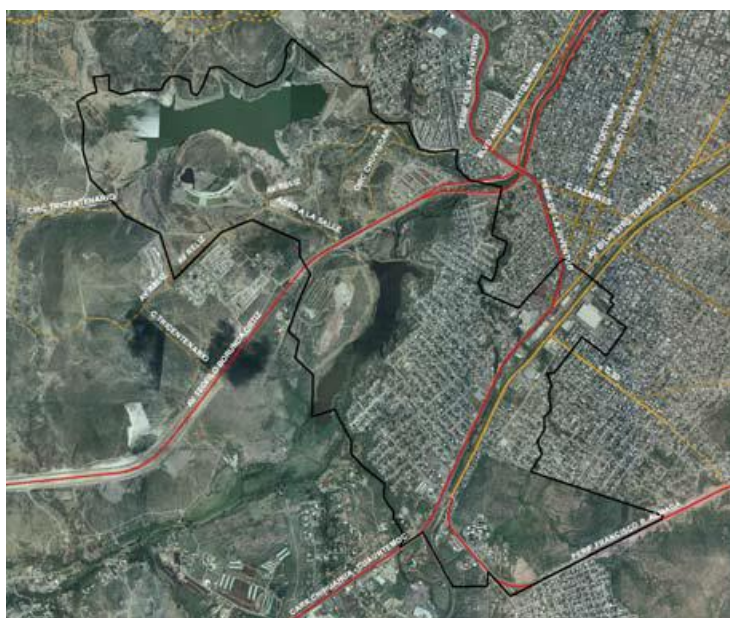


Ilustración 5. Cuadro de construcción del lote 1.

c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad es uno de los puntos determinantes de la organización espacial, se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí un conjunto de equipamientos y zonas homogéneas en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad.

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un centro urbano donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional en menor



medida, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de este centro, se han localizado 3 subcentros en la ciudad, el Subcentro Surponiente es el más cercano al predio, el cual contiene una Arquidiócesis, el Parque Metropolitano El Rejón entre los más relevantes, sin embargo está en proceso de consolidación de los respectivos equipamientos.

Al subcentro Surponiente todavía le faltan equipamientos y servicios de cobertura regional para consolidarse como los que marca el PDU, más que nada en el sentido de Salud como con clínicas y hospitales, faltan escuelas de nivel medio superior públicas, Mediateca, centros de cómputo e informática, etc.

Con éstos equipamientos una vez consolidados se detonaría más la zona y subiría su valor catastral y plusvalía.

El subcentro surponiente se ve favorecido por la confluencia de la autopista Chihuahua-Cauhtémoc con vialidades primarias como lo son el Periférico de la Juventud, el Periférico R. Almada, la Vialidad Ch-P y la Avenida Silvestre Terrazas, situación que requiere de un nodo vehicular resuelto con un distribuidor vial en su cruce más conflictivo, el cual da pie al establecimiento de un núcleo de comercio-servicios que se conecta a través del corredor Ecológico establecido en el derecho de vía del Ferrocarril Chihuahua al Pacífico con predios sin construcción de superficies considerables para la instalación

de equipamientos de salud, educación y una estación de transferencia al servicio de las rutas troncales del SITP.²

Lo que liga a los subcentros con el centro urbano son los corredores, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado pero con una relevancia significativa al suroriente.

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 usos autorizados para el desarrollo urbano, se perfilan como las de mayor crecimiento.

Zonas Homogéneas

La estructura urbana actual define las zonas homogéneas principales en la zona que son: zonas Habitacionales, el área comercial de la Av. Silvestre Terrazas, áreas campestres, zonas de venta y almacenamiento de materiales (Industria ligera) y las zonas de reserva territoriales en la zona; Habitacional compuesta principalmente por desarrollos de nivel medio, bajo y campestre tales como Residencial Campestre del Bosque, colonia las Animas, colonias Los Pinos, La Esperanza, Martín López, Zootecnia, Pavis Borunda, Ramón Reyes, Campesina Nueva, Granjas Universitarias, y la existencia de granjas agropecuarias dentro del Ejido Labor de Terrazas.

Comercial baja concentrada en torno a la Av. Silvestre Terrazas, vialidad primaria que alberga diferentes giros destinados a la actividad comercial e industrial y de prestación de servicios.

Los corredores urbanos también forman parte de ésta zonas, hacia la Avenida Silvestre Terrazas (Carretera Chihuahua – Cuauhtémoc), vialidad de primer Orden, en donde se aprecia la concentración de usos comerciales, servicios, equipamiento y oficinas, el cual colinda de manera casi directa con el predio en estudio.

El Periférico de la Juventud, conforma un anillo periférico de la ciudad, en el que se desarrollan actividades comerciales y de industria que conllevan a actividades importantes que se desarrollan en la vialidad. En este caso es el sector de comercio y servicios de mayor presencia la zona y la Av. Zarco la cual están ubicadas áreas de comercio local.

Ver plano 08 y 09.

² Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. vigente.

d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial se puede definir como la forma en que espacios se encuentran relacionados entre sí y la forma en la que los entendemos. La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto negativo posible.

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

El predio se localiza cercano al sub centro surponiente, donde los **Núcleos de actividad y atractores** con mayor concentración localizados en el contexto inmediato son: la terminal de autobuses, como sucursal de la Central Camionera ya que camiones foráneos recogen y dejan pasaje en este punto, por ser una de las entradas a la ciudad y hacer más accesible el traslado de los pasajeros a los destinos dentro de la ciudad. Este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

Los elementos atractores de viajes de la zona y sus alrededores están relacionados con la concentración de la actividad comercial e industrial que se localiza sobre la Avenida Silvestre Terrazas y Carretera a Cuauhtémoc debido a la diversidad de giros que comprenden desde pequeños locales comerciales hasta grandes plantas productivas; entre la que destaca la empresa Bafar además de tiendas especializadas en la venta de productos y materiales para la construcción y edificios destinados a alojamiento.

Para términos de integración social, los equipamientos existentes como el parque Metropolitano o el Parque lineal El Encino han encontrado satisfactores que repercuten en su calidad de vida, como son la recreación, el entretenimiento y el deporte. Lo que se observa carente son lugares para la atención a la salud y educación pública de cobertura regional.

e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores como topografía, tipo de suelo, servicios, infraestructura, etc., en este caso es un predio que cuenta con todos los servicios y a su vez cercano al centro urbano o a corredores importantes.

El área de estudio se encuentra en proceso de consolidación urbana, por lo cual el análisis del suelo habitacional, comercial e industrial urbanizado se hace en función de

los desarrollos en proceso, y del actual valor catastral. El valor de adquisición de suelo en la zona varía entre \$510.00 y \$1,000.00 el m² tal y como se muestra en la siguiente imagen.

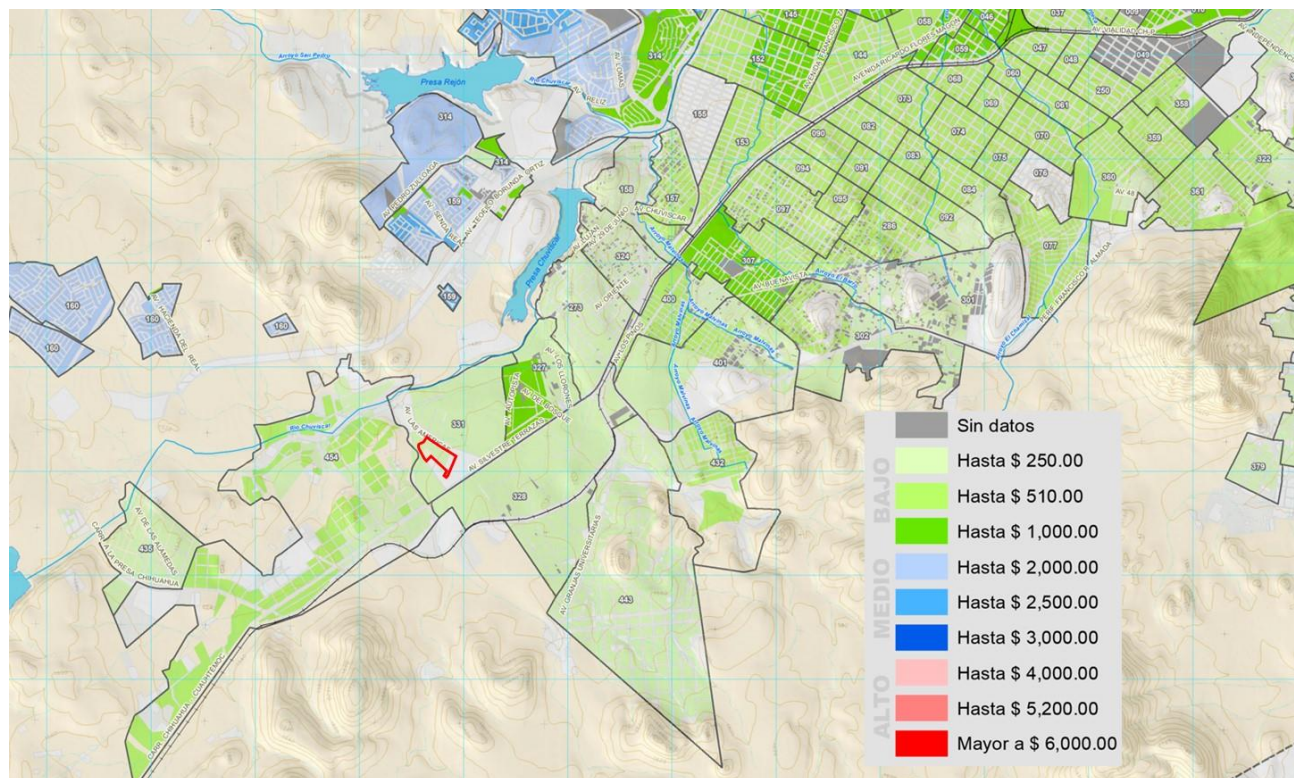


Ilustración 6. Plano de valores catastrales del suelo de acuerdo al Mapa de Valores del suelo IMPLAN.

f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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.

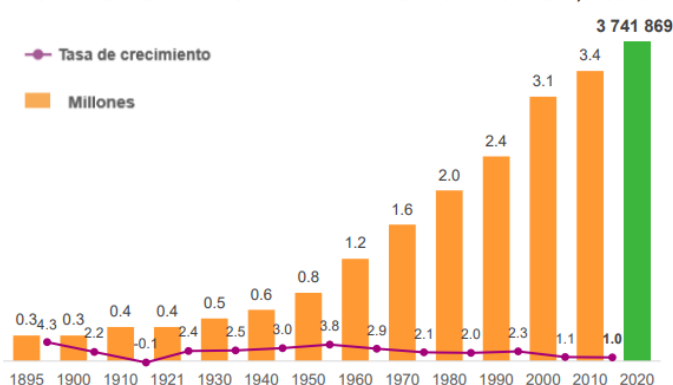
Nivel Estatal

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

De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).

- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020



- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

Nivel Municipal

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

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

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

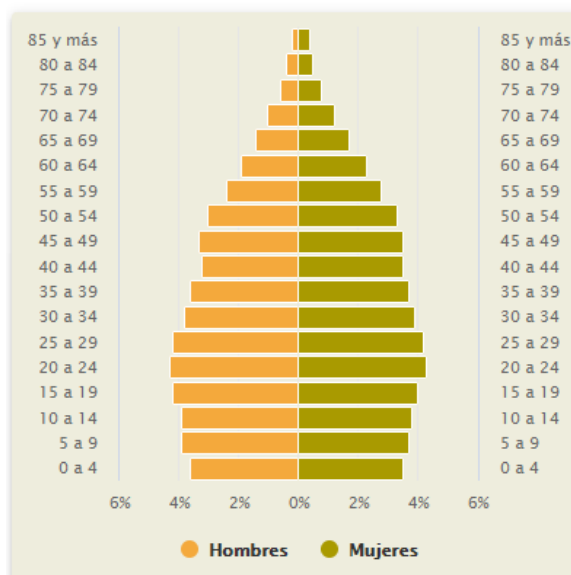


Ilustración 7. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

Análisis poblacional del área de estudio

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

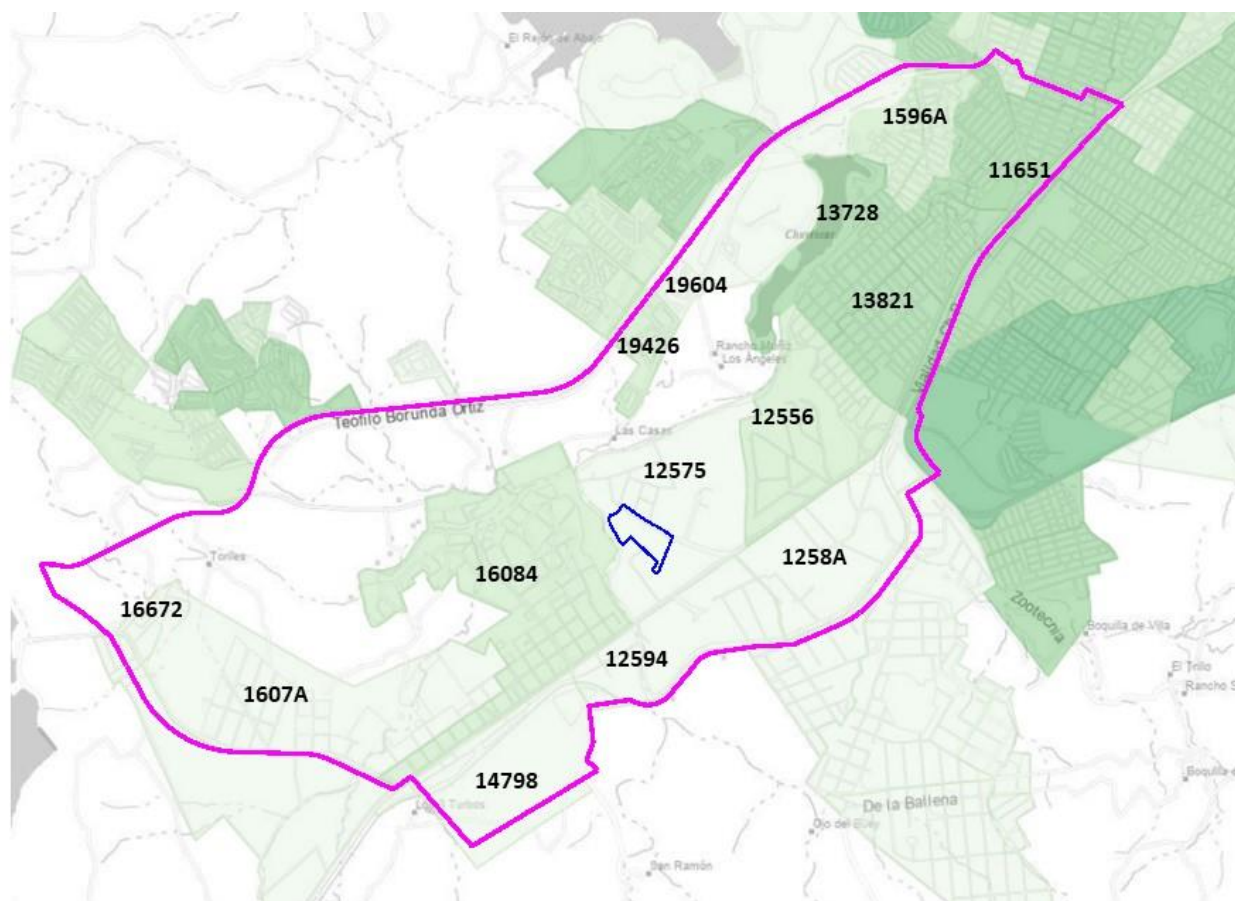


Ilustración 8. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población

Se determina una población total dentro del polígono de aplicación de 10,276 habitantes, de los cuales, el 45.0% representa a la población femenina, mientras que el 50.0% es población masculina.

no.	clave ageb	población
1	1607A	171
2	16672	23
3	14798	35
4	16084	636
5	12594	53
6	12575	44
7	12556	978
8	1258A	169
9	13821	1976
10	13728	2285
11	1596A	1330
12	11651	1532

13	19426	718
14	19604	326

10276

Tabla 1. Tabla con datos de población en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Vivienda

En cuestión de vivienda, las colonias que comprenden éstos agebs son: Pavis Borunda, Ramón Reyes, Martín López, Miguel Hidalgo, Esperanza, Campesina Nueva, Campestre del Bosque, Granjas Agropecuarias, Las Animas, al norte del predio Diamante Reliz, Rincón de las Flores, Cataluña, Villa Santa Lucía, Las Haciendas, Residencial del Parque, etc, las cuales según el censo 2020 son un total de 2,151 viviendas construidas y 1,690 viviendas habitadas con un porcentaje del 78.56% del total de viviendas.

No. Correspondiente a la vista en plano	TOTAL VIVIENDAS	HABITADAS
1	11	7
2	21	7
3	76	61
4	16	11
5	58	43
6	3	3
7	29	23
8	86	36
9	336	286
10	90	67
11	85	71
12	101	27
13	658	542
14	581	506
	2,151	1,690

Tabla 2. Tabla con datos vivienda en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Según el censo 2020, las viviendas particulares que cuentan con agua potable en el área de estudio ocupa el 70.97%. En materia de drenaje sanitario el 27% de las viviendas no cuentan con drenaje sanitario, más que nada se trata de granjas o asentamientos irregulares sin embargo en algunos casos cuentan con fosas sépticas.

Según el Inventario Nacional de Vivienda 2016 del INEGI, las colonias que presentan recubrimiento en sus calles son 135, sin embargo podemos encontrar 178 manzanas

completas sin asfaltar esto debido a que es una zona de granjas y sin alumbrado público 51 manzanas, un porcentaje mas bajo.

Manzanas con	En todas las vialidades	En alguna vialidad	En ninguna vialidad	No especificado
Recubrimiento de la calle	135	512	178	39
Banqueta	104	378	346	36
Guarnición	121	398	307	38
Árboles o palmeras	146	447	235	36
Rampa para silla de ruedas	17	51	760	36
Alumbrado público	366	411	51	36
Letrero con nombre de la calle	248	385	195	36
Teléfono público	0	166	662	36
Restricción del paso a peatones	802	22	3	37
Restricción del paso a automóviles	733	89	5	37
Puesto semifijo	2	98	728	36
Puesto ambulante	0	7	821	36

Tabla 3. Tabla con datos del estado de la vivienda en el área de estudio. Fuente: INEGI, Inventario Nacional de vivienda 2016.

El área de estudio cuenta con 3.4 habitantes por vivienda en promedio.

Alfabetismo y escolaridad de la zona de estudio

De acuerdo a los datos de INEGI nos permite encontrar que un 22% de la población actualmente se encuentra cursando un nivel escolar. La mayoría de la población son adultos alfabetas, que cuentan con algún nivel de educación, en cuanto a los niños de 6 a 14 años que asisten a la escuela son 4,810 que forman parte del 16% de la población. Sin embargo los equipamientos educativos básicos en esta zona son escasos y se encuentran alejadas unas de otras sobrepasando el área de actuación de las mismas.

6-11 AÑOS QUE ESTUDIAN	12-14 AÑOS QUE ESTUDIAN	18 AÑOS Y MÁS CON MINIMO UN NIVEL MEDIO SUPERIOR APROVADO
3,228	1,582	3,688
10.8%	5.2%	12.3%

Tabla 4. Tabla con datos de educación en el área de estudio. Fuente: INEGI, Inventario Nacional de vivienda 2016

Sector económico del área de estudio

En base a la información recabada de la página de INEGI, podemos concluir que la población desocupada corresponde al 5.44% del total de la PEA. Por la zona podemos concluir que la cantidad de gente ocupada de la zona se emplea en el mismo sector inmediato ya sea en el comercio, industria o en las granjas u otro régimen ganadero, ya

que se encuentra bastante retirado de la zona centro. Algo que también se puede observar es, que no se encuentra la mayoría de las calles pavimentadas.

INDICADOR	PORCENTAJES
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	54.78
POBLACION OCUPADA	94.66
POBLACION DESOCUPADA	5.44

Tabla con datos económicos en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

En cuanto a la población femenina económicamente activa, se observó que es menor a la población masculina. La población desocupada realmente representa un bajo porcentaje del 4.46% según la tabla anterior.

Sector Salud de la zona de estudio

Dentro del polígono de estudio existe un 32.04% de la población que no cuenta con un servicio médico mientras que el 67.96% cuenta si cuenta con servicio de diferentes instituciones que se desglosan a continuación.

TOTAL DE POBLACIÓN	29,948
Pobl. derechohabiente a servicios de salud	67.96%
Pobl. sin derechohabiente a servicios de salud	32.04%
Pobl. Derechohabiente del IMSS	64.97%
Pobl. Derechohabiente del ISSSTE o ISSSTE estatal	5.66%
Pobl. Derechohabiente del Seguro federal	29.89%
Pobl. Derechohabiente de Pemex, Sedena o Semar	0.48%

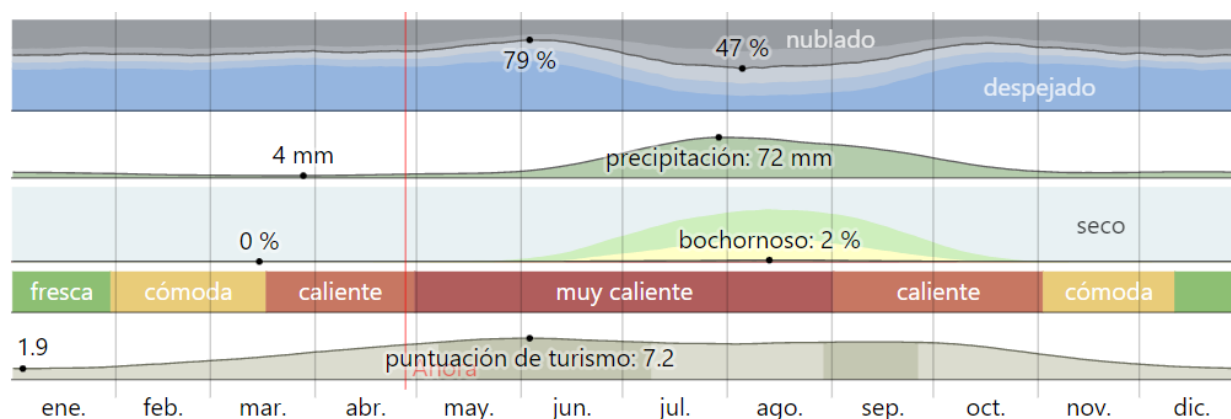
Tabla 5. Tabla con datos del sector salud en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

No se cuenta con hospitales ni clínicas dentro del polígono de estudio, teniendo la clínica más cercana a 3.48 km. y el hospital más próximo a 5.51 km.

g. MEDIO NATURAL

Clima

En Chihuahua, los veranos son cortos y cálidos; los inviernos son cortos, fríos y secos y está parcialmente nublado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 1 °C a 34 °C y rara vez baja a menos de -4 °C o sube a más de 37 °C. En base a la puntuación de turismo, las mejores épocas del año para visitar Chihuahua para actividades de tiempo caluroso son desde principios de mayo hasta principios de julio y desde finales de agosto hasta finales de septiembre.



El tiempo por mes en Chihuahua. Haga clic en cada gráfico para ver más información

La temporada calurosa dura 2.9 meses, del 10 de mayo al 5 de agosto, y la temperatura máxima promedio diaria es 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 de 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.

Geología

En la zona urbana se identifican estructuras de origen terciario medio y superior, con Riolita Toba ácida. Las riolitas son rocas duras las cuales pueden ser atacadas en la mayoría de las ocasiones con explosivos, regularmente forman canteras de las cuales se extrae el material que puede servir como piedra de construcción o mampostería.

Las Tobas riolíticas presentan una menor resistencia a la forma de ataque ya que para su explotación se requiere el uso de martillo neumático, aunque para una mayor eficiencia en las zonas de cantera se utilizan pequeñas perforaciones que son cargadas con explosivos de poco impacto. Su uso es principalmente para recubrimiento de fachadas y como mampostería.

Estructuralmente la zona se encuentra disectada por fallas de tipo normal con orientación noroeste sureste y se presentan en el centro de la zona de estudio. Las fracturas que se presentan en el área están orientadas perpendicularmente a las fallas.

Ver plano 06.1.

Edafología

De acuerdo a esta clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identificaron los siguientes tipos de suelos que se describen a continuación:

Litosol (I).- Se refiere literalmente a la roca con un cierto grado de intemperismo cuyo espesor no rebasa los diez centímetros son suelos ácidos con escasa o casi nula vegetación, predomina generalmente los pastizales. Se clasifican como suelos problemáticos en cuanto a su resistencia. Casi siempre se presentan en zonas abruptas con pendientes arriba del 30%.

Regosol (R).- Son suelos de consistencia arenosa por lo tanto muy permeables, generalmente son escasos en nutrientes. Son clasificados como suelos problemáticos dentro de la categoría de granulares sueltos y su capacidad agronómica es media.

Xerosol (X).- Son suelos que predominan en las zonas áridas, presentan un contenido moderado de materia orgánica con fertilizantes. Son capaces de dar buenas cosechas. No se constituyen como suelos problemáticos, solo aquellos que presentan fase química sádica (sales) ya que puede afectar principalmente a las tuberías enterradas.

Feozem (H).- Son suelos permeables con una capa rica de materia orgánica y nutrientes. Presentan una fertilidad moderada. No se constituyen como suelos problemáticos.

Ver plano 06.2.

Vegetación

La vegetación en el predio es escasa y más que nada ahorita que se están realizando movimientos de tierra, predominaba el pastizal natural con presencia de huizaches y con matorrales regularmente comunidades de gatuños. En la vertiente del arroyo Las Escobas se observa vegetación de galería en donde predominan huizaches más grandes.



Ilustración 9. Vista de la vegetación junto al arroyo Las Escobas.

Según el plano 06.4, se observa que de acuerdo al Inegi, la vegetación de la zona es representada como Zona Industrial debido a la predominancia.

Pendientes topográficas

La conformación topográfica es apta para el desarrollo urbano. La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio, cuenta con ligeras ondulaciones, en el punto más alto cuenta con 1504 MSNM y baja en dirección hacia el noreste hasta los 1468 MSNM.

Se estiman pendientes variables entre 0 y 5% aproximadamente, predominando las pendientes más horizontales del 2.3%, la dirección de la pendiente en su mayoría se dirige al sureste siguiendo la dirección del arroyo Las Escobas.

En general los rangos de pendientes que se identificaron en el predio son aptas para el desarrollo sin embargo existe la posibilidad de hacer movimientos de tierra para generar un mejor flujo del drenaje pluvial.

En los perfiles de elevación de google earth se muestra que el predio tiende hacia el río Chuvistar, mostrando un 5% de pendiente en su longitud mas larga.



Ilustración 10. Perfil de elevación en su longitud mas larga según el google earth.

Hidrología superficial

El predio se ve afectado por el arroyo Las Escobas, el cual deberá respetar una zona federal de 10.00 metros a ambos lados según lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, Art. 3, fracción XLVII. Deberá abstenerse de construir en la zona federal de lo contrario se hará acreedor a lo que indica el Art. 122 de la Ley de Aguas Nacionales en caso de ocupación de vasos, cauces, zonas federales y demás bienes nacionales.

Ver plano 05.

Al respecto se solicitó un oficio a CONAGUA en su momento, cuando se realizó el cambio de uso de suelo a ZEDEC, el cual respondió por medio no. BOO.906.04.-350, con fecha de agosto del 2017, en el cual se delimita el cauce y zona federal, por medio del plano OCRB-CHI-003-ALE001, el cual se muestra en el siguiente gráfico, donde se define una afectación del arroyo hacia el polígono 1 en dos fracciones que suman 1,183.92 m², las cuales se tendrán que conservar con el uso recreativo correspondiente.

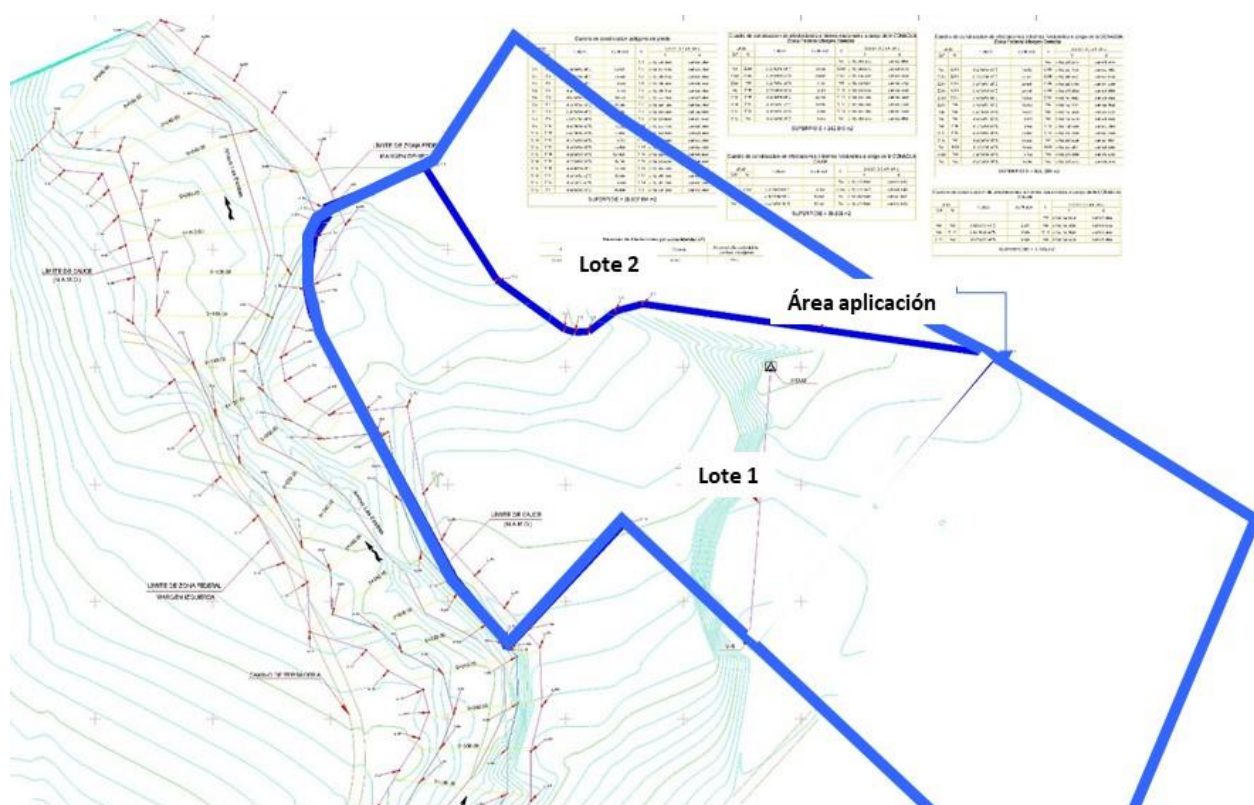


Ilustración 11. Plano de afectación del arroyo Las Escobas hacia el lote 1.

La afectación anterior representa exactamente la superficie de Recreación y Deporte. Respecto al dato anterior, cabe mencionar que se está gestionando un nuevo dictamen por parte de CONAGUA para la nueva delimitación de la zona federal.

Debido a lo anterior se realizó un Estudio Hidrológico donde se realizaron varias propuestas de proyecto tanto en dimensiones como en tipos de material para su canalización quedando como la más óptima, de acuerdo a las necesidades del proyecto, la sección rectangular de concreto de 3.00 m de base y una altura máxima de 2.00 m, misma que será aprobada por la entidad correspondiente.

En general, se concluye que el predio en su mayoría es aprovechable y desarrollable, se presenta prácticamente libre de afectación por cauce y zona federal de la margen derecha del arroyo Las Escobas, y las mínimas afectaciones se deberán respetar conforme a lo indicado por la instancia correspondiente.

Aguas Subterráneas

La permeabilidad del terreno es uno de los factores determinantes en el porcentaje de escurrimiento. El comportamiento del agua subterránea se define por medio de la constitución de unidades geohidrológicas; éstas unidades se han definido considerando las posibilidades de las rocas de contener agua, según las características físicas, litológicas y estructurales, y la influencia del comportamiento hidrológico dentro de cada unidad, obteniendo así que en la zona de estudio cuenta con material no consolidado con posibilidades altas de absorción del suelo.

h. MEDIO CONSTRUIDO

Uso de vivienda

La vivienda es un espacio que permite el desarrollo de la familia para satisfacer las necesidades para un desarrollo integral y las condiciones para su inserción en la sociedad, además de ser un indicador básico del bienestar de la población y de constituir el cimiento del patrimonio familiar.

El área de estudio se centra entre un área donde no predomina el uso habitacional, sin embargo existen algunas colonias populares consolidadas y granjas.

Ver plano 07.

En general, en el área de estudio se encuentran varias tipologías de vivienda, que se conforman por Residencial, Popular, Suburbana y de asentamiento urbano no controlado:

1. Vivienda Residencial, Este tipo de vivienda se encuentra en colonias o fraccionamientos como: Hacienda Carlota, Hacienda Sofía, Hacienda Isabella, Cerrada Castillas, Universitario que sus densidades van desde el H25 hasta H35. Son viviendas de tipo medio-alto a alto, siendo en su mayoría de reciente creación con una calidad alta de construcción con materiales como: Concreto, tabique o block, cantera. Ya que son fraccionamientos se encuentran bardeados perimetralmente y enrejados.



Ilustración 12. Viviendas de tipología Residencial, predios que se encuentran al norte del área de estudio.

2. Vivienda en Colonias Populares; Este tipo de vivienda tiene una construcción más variable, que puede surgir de alguna desarrolladora o de la autoconstrucción en su ámbito de ampliación, esto permite encontrar viviendas de 1 a 2 niveles, con materiales de buena calidad, pero con mas fallas estéticas, ya no existe el control de la imagen urbana. Su densidad varía entre H35 y H45 y dentro del área de estudio se encuentra las colonias como: Hidalgo, Ramón reyes, Martín López, Esperanza, Las Malvinas, Aires del sur, Francisco R. Almada.



Ilustración 13. Viviendas de tipología Popular, predios que se encuentran dentro del área de estudio.

3. Vivienda suburbana; Este tipo de vivienda se caracteriza por tener un desarrollo en predios donde aún hay actividades ganaderas o de granja, tienen terrenos muy grandes y el espacio entre viviendas es grande, las casas están en su mayoría son por autoconstrucción, en cuanto a su calidad varía, ya que se puede encontrar viviendas de calidad alta similar a una residencial o viviendas similares al popular, el uso de suelo es variable, pero el que más se encuentra son el de "Recreación y deporte" o "Zona Especial de Desarrollo Controlado". Este tipo de vivienda se encuentra en colonias como: El Herradero, Campestre las alamedas, Labor de terrazas, Las Animas.



Ilustración 14. Viviendas de tipología Suburbana, predios que se encuentran dentro del área de estudio.

4. Vivienda irregular; Este tipo de vivienda no tiene control de uso de suelo, mucho menos de una imagen urbana, por lo mismo que no existe una densidad para este tipo de viviendas, son totalmente del ámbito de autoconstrucción y su calidad por lo general es baja, se encuentran en las periferias o carreteras aisladas.



Ilustración 15. Viviendas de tipología Irregular, predios que se encuentran dentro del área de estudio.

Uso de comercio y servicios

En el sector de comercio y servicios de la zona de estudio pudimos encontrar una concentración en la Av. Silvestre Terrazas o carretera Cuauhtémoc concentrándose principalmente como almacenes o comercios enfocados a la ganadería o venta al mayoreo, siendo esta un área a las afueras de la ciudad aledaña a ranchos y zonas ganaderas.

Se presentan los giros comerciales, de venta de materiales para construcción, venta de insumos para la ganadería, veterinarias especializadas en ganado, gasolineras, hoteles, renta de maquinarias, bodegas, tiendas de conveniencia, expendios de bebidas alcohólicas, lotes de autos usados, así como supermercados como son Mercado Soriana y Alsuper.



Ilustración 16. Comercio localizado en la Carretera a Cuauhtémoc.

Al encontrarse en la carretera también se encuentran hoteles, moteles y restaurantes.

Por otra parte en las colonias populares se encuentran generalmente, oxo's, tiendas de abarrotes, ferreterías, modeloramas, entre otros locales de comerciantes de la misma zona.

De acuerdo a los datos del DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas) en la siguiente imagen de muestran las actividades económicas principales que se realizan en los comercios y servicios de la zona de estudio.



Ilustración 17. Comercio y servicios de la zona de estudio de acuerdo a datos de la DENUE

En el paso inferior ubicado en la intersección del Periférico de la Juventud y Av. silvestre Terrazas, existen locales comerciales y la plaza comercial denominada Multimercado Zarco el cual tiene locales comerciales habilitados con venta de ropa, comida, estéticas, farmacias, etc. Y la Plaza La sierra donde la tienda ancla es el Mercado Soriana.

Dentro de las colonias están ubicadas tiendas de barrio, panaderías, farmacias, tortillerías que dan servicios a los habitantes de las colonias.

Uso de Industria

El área industrial ubicada en la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc está conformada por empresas dedicadas en su mayoría a la industrialización de cárnicos, también hay industria dedicada a la fabricación de autopartes y a la elaboración de muebles.

Se encontraron 5 industrias diferentes, de las cuales BAFAR cuenta con varios complejos por lo que es la de mayor extensión. La superficie de terreno entre todas las industrias que se encuentran en esta zona es de 23.75 hectáreas, y la superficie construida es de 10.33 hectáreas.

El Grupo BAFAR es la industria más grande e importante que se encuentra en este complejo, la cual inicia operaciones desde el año 1983, incursionando en la comercialización de cortes de carne de res, y en la ejecución de sus acertadas estrategias comerciales lo que le han permitido a la empresa ser punta de lanza en el crecimiento industrial de su ramo.



Ilustración 18. Industria de Bafar cercana al predio.

El complejo industrial BAFAR cuenta con el más moderno centro de distribución en Latinoamérica, está dividido en las áreas: corporativa, universidad BAFAR, el centro de distribución y las diferentes plantas en las cuales se llevan a cabo los procesos, uno

dedicado al corte de carnes de res, cerdo y pollo, otro a embutidos y el tercero a los productos madurados.³

Entre las industrias que se encuentran en este complejo:

Imagen Satelital	Nombre	Nombre Legal	No. Empleados	Superficie Aproximada del Terreno
	Industrializador a de Carnicos Straega	Industrializador a de Carnicos Strattega, S.A de C.V	251 y más	-
	INTERCARNES	INTERCARNES S.A de C.V	251 y más	-
	VISTEON	GRUPO VISTEON S. de R.L de C. V	-	7.33 ha

³ <https://grupobafar.com/>

	GRUPO BAFAR	Onus Comercial SA. De CV	51 a 100 personas	10.79 ha
	GRUPO BAFAR	EMPACADORA GANADERA DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V.	101 a 250 personas	2.75 Ha
	BEIJINGWEST INDUSTRIES CO., LTD. (BWI)	VEHICLE STABILITY TECHNOLOGY S.A. DE C.V.	285 personas	0.83Ha

Uso de equipamiento

Son un conjunto de edificios y espacios, mayormente públicos donde proporcionan a la población de los diferentes sectores de la ciudad servicios de bienestar social. El predio se encuentra ubicado en un contexto con poco equipamiento, quedando dentro de este solo el Santuario de Pedro de Jesús Maldonado y escuelas de nivel básico como la Escuela Primaria Margarita Maza de Juárez, la secundaria Técnica no. 29 en la colonia Los Pinos.

Ver plano 08.

Destacan los de carácter educativo en cuanto a nivel superior como la facultad de Zootecnia de la Universidad Autónoma de Chihuahua y la Universidad Politécnica de Chihuahua. En nivel medio está ubicado en el Periférico Fco R. Almada el CECATI 102 y

se encuentra en nivel medio el CEBTIS 158 el cual se especializa en preparar a jóvenes en carreras técnicas.

En cuanto a equipamiento recreativo, se localiza el parque Metropolitano El Rejón y El Reliz, ambos al norte del área de estudio; el Parque Acueducto, ubicado bajo la cortina de la presa Chuviscar, este parque nos muestra diferentes tramos del acueducto que por décadas sirvió y repartió el agua a la ciudad. Área recreativa El Herradero ubicado en la carretera camino a la presa Chihuahua y el área recreativa Los Llorones que se encuentra en la salida a Cuauhtémoc, son áreas de recreación familiar cubiertas por abundantes árboles, debido a que por la zona pasa el cauce del río Chuviscar justo antes de ser embalsado en la presa del mismo nombre.

Y de reciente creación el Parque lineal El Encino, el cual colinda con el río Chuviscar, con aspectos culturales y de convivencia, para después tener el Parque Chihuahua con el entorno de la cortina de la Presa Chihuahua, la cual se habilitarán las sendas de los espejos de agua, que darán pie la circulación de ciclistas, corredores, jeeps, equipar parques para días de campo y centros recreativos, promover el complejo de escuelas de iniciación deportiva.

Existe un déficit en cuanto a equipamiento de salud, ya que dentro del área de estudio solo se encuentra ubicada una la unidad médica noroeste de la Cruz Roja Mexicana sobre la calle 120 en la colonia Esperanza el cual cuenta con un dispensario médico y consultorio. Y sobre la Av. Silvestre Terrazas se encuentra la clínica privada Clínica Médica del Sol, la cual cuenta con servicio de emergencias, cirugía ambulatoria y consultorio médico.

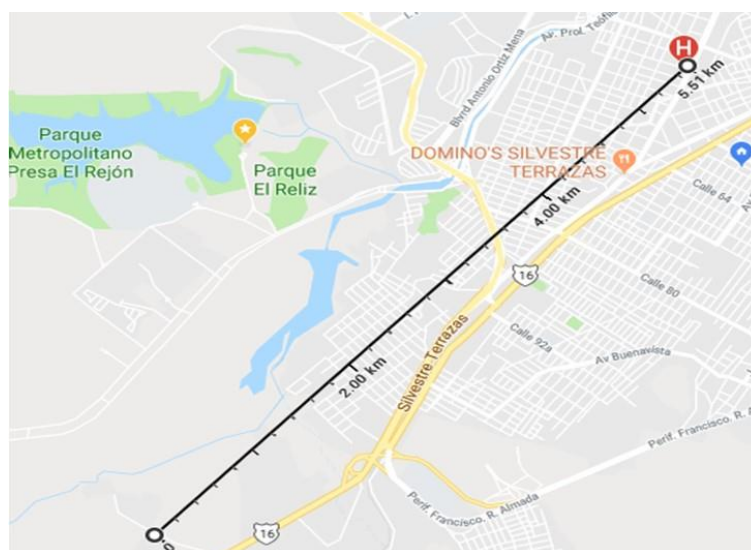




Ilustración 19. Localización de los servicios de salud más cercanos.

Estructura vial

La zona de estudio es fácilmente accesible desde la vialidad principal denominada Carr. a Cuauhtémoc, esta vialidad es de primer orden, se encuentra en buenas condiciones y nace desde el distribuidor vial de reciente creación y recorre de Norte a Sur poniente la ciudad, hasta la salida hacia Cuauhtémoc. Su longitud es de 8,996.76 mts aproximada y actualmente cuenta con 2 carriles por sentido.

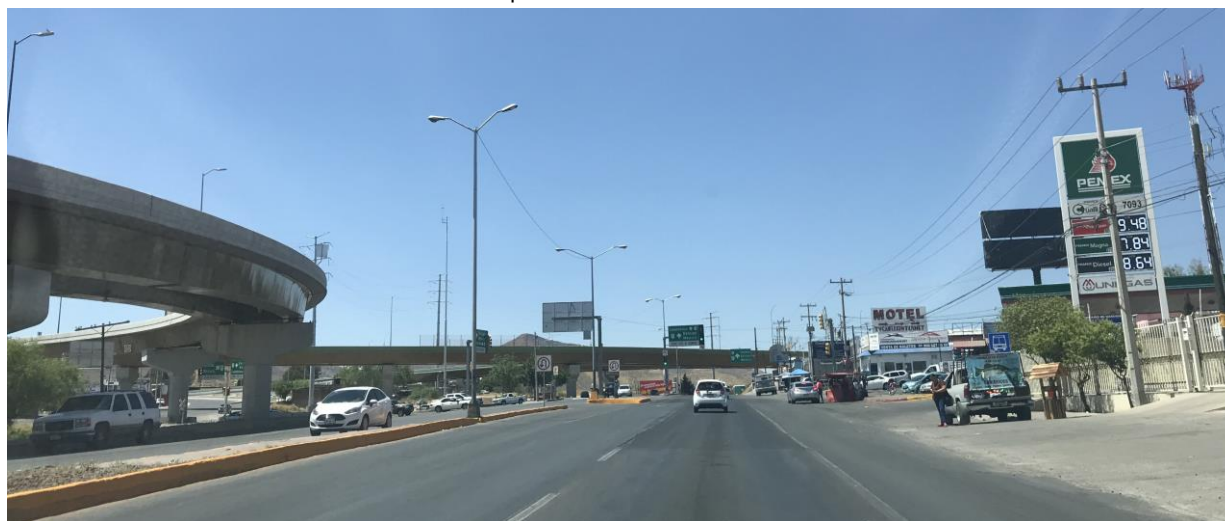


Ilustración 20. Vista de la Carretera a Cuauhtémoc.

Su sección actual es de 30.00 mts de ancho con dos carriles por sentido, con un camellón central de 5mts aproximadamente y en algunos tramos puede variar su distancia. Se planea a un futuro ampliarse y de esta manera contara con 40.00 metros de sección total, con 5 carriles por cada lado, un camellón central y un camellón tomando en cuenta los primeros dos carriles, considerados del lado de la banqueta.

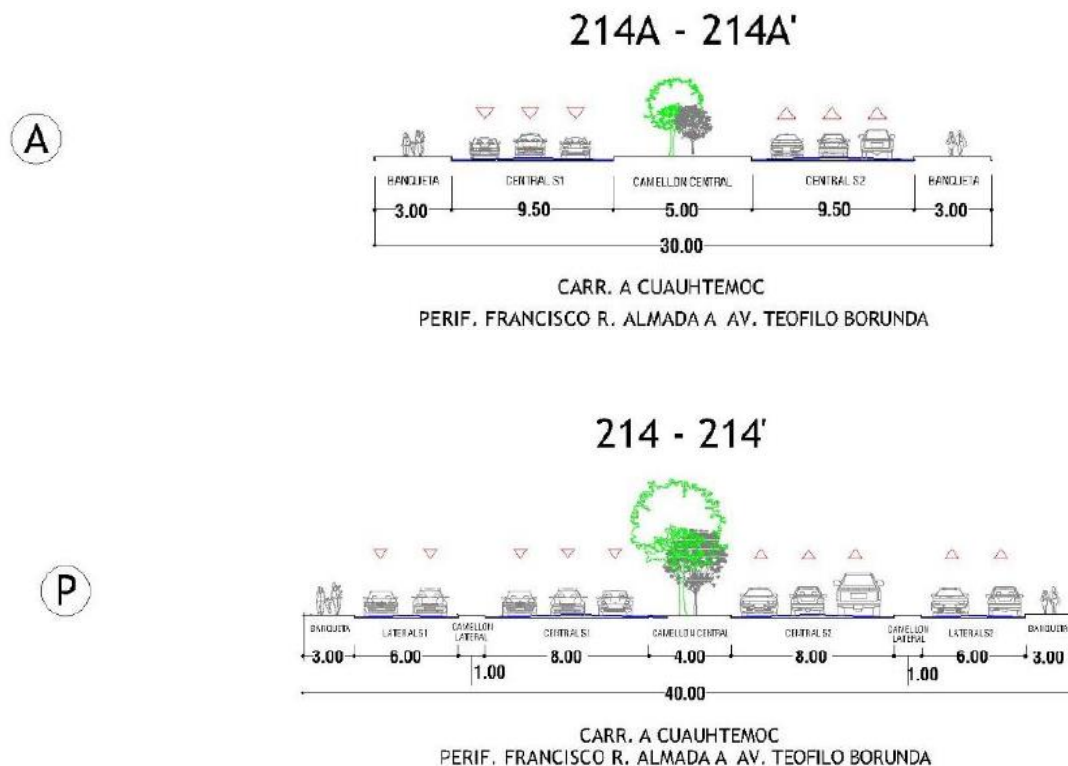


Ilustración 21. Sección vial actual y futura de la Carretera a Cuauhtémoc Fuente: PDU 2040 vigente.

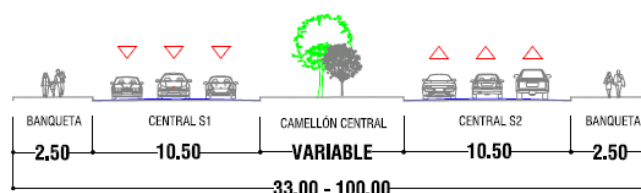
El predio específicamente es accesible mediante una calle de terracería denominada Calle América, que a partir de la carretera en el km 8.5 aproximadamente, surge una calle terciaria o local que se denomina Calle América, y pierde su trazo al entroncar con la Calle Mary Carmen. Esta sección se encuentra en estado de terracería y su sección suele ser variable, desde los 8 a los 16 metros de ancho.

Ver plano 10 y 10.1.

Otras vialidades que es importante mencionar porque son de influencia en el área de estudio son:

- Prol. Av. Teófilo Borunda.- vialidad de primer orden, con tres carriles por sentido y un camellón de sección variable. Se considera una sección de 32.00 a 100.00 según la ubicación de dicha vialidad.

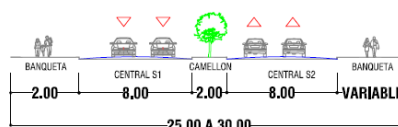
108A - 108A'



PROL. AV. TEOFILO BORUNDA
CARR. CUAUHEMOC A ACCESO FRACC. DIAMANTE RELIZ

- Av. Silvestre Terrazas.- clasificada como vialidad primaria con una sección de 25.00 a 30.00 m. con dos carriles por sentido y un camellón central.

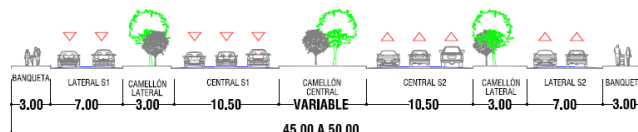
54A - 54A'



AV. SILVESTRE TERRAZAS
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A PERIF. DE LA JUVENTUD

- Periférico Fco. R. Almada.- Considerada como vialidad de primer orden, esta constituida por carriles centrales y laterales, incluyendo camellón central y camellón lateral, en algunos tramos. Los carriles centrales albergan tres vehículos por sentido.

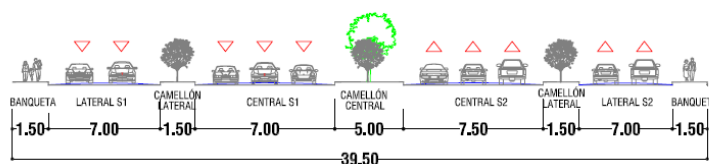
82 - 82'



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

- Periférico de la Juventud.- el tramo que compete dicha sección es de la Av. Teófilo Borunda a la Av. Silvestre Terrazas, la sección actual es de tres carriles por sentido y dos carriles para lateral. Dicha sección se encuentra en proceso de modificación debido a la construcción del paso inferior sobre la calle Geranios.

236A - 236A'



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

De acuerdo a la expectativa de volúmenes vehiculares que se genere, la estructura vial propuesta por el PDU no se modifica ni se ve impactada por el desarrollo de la propuesta; más que nada porque se planea acceder al desarrollo desde la calle ya instalada (con

caseta) por Grupo Bafar, la cual ya cuenta con pavimento y con la sección adecuada para la zona industrial, solamente se cruzará la Calle América.

Cabe mencionar que una vez que se saque la licencia de construcción, se llevará a cabo la evaluación vial respectiva, tomando en cuenta los aforos de la zona.

Transporte

El sitio en estudio tiene la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano. El transporte urbano dentro del área de estudio transita en las vialidades que son: Av. Zarco, Av. Silvestre Terrazas, Carr a Presa Chihuahua, Carr A Cuauhtémoc (altura de Befar), entre otras.

Las rutas más cercanas a nuestra zona de estudio, es la ruta dos, y su parada cercana a nuestra zona de estudio, se encuentra en la Carr A Cuauhtémoc.



Ilustración 22. Mapa de recorrido del transporte público por la Carr. A Cuauhtémoc. (Ruta 2)

Infraestructura existente

Agua potable

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio por medio de un ramal de tuberías de diferentes diámetros de donde se obtiene el vital líquido. Sin embargo se deberán construir las líneas de conducción adecuadas al interior del predio.

Drenaje sanitario

Dentro de la zona de estudio existe la infraestructura de alcantarillado sanitario funcionando y prestando el servicio a la zona urbanizada, el predio donde se pretende desarrollar el proyecto en cuestión no cuenta con este servicio, sin embargo la Junta Municipal de Agua y Saneamiento podría autorizar la conexión del predio con el ramal del Complejo Colindante de Grupo Bafar, que lleva sus aguas al colector general.

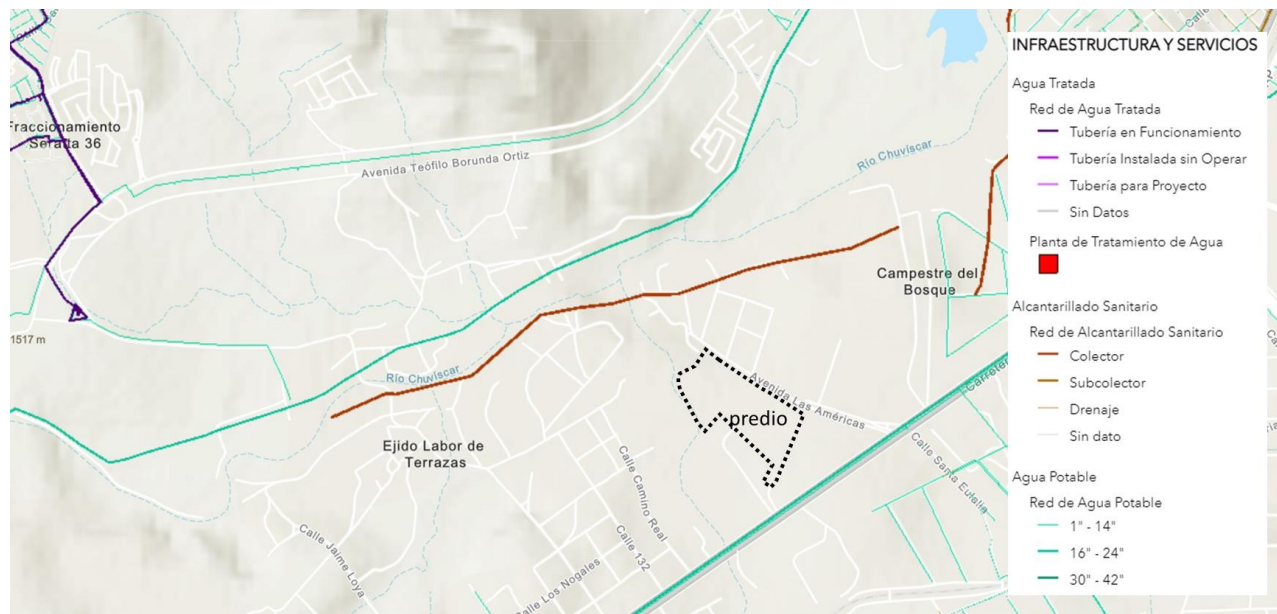


Ilustración 23. Plano de Infraestructura urbana de la zona. Fuente SIGMUN.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

La zona cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella.



División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua
Departamento de Planeación y Construcción
"2022 Año de Ricardo Flores Magón,
Precursor de la Revolución Mexicana"

Chihuahua, Chih., 18 de febrero del 2022
Oficio No. ZDCH-DPYC-0229/2022

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN NUMERO 3078
Km. 8.5 Carretera Chihuahua - Cuauhtémoc
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 14 de Febrero del 2022, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para tres predios ubicados en la calle América s/n, en la colonia Campestre Granjas Agropecuarias, clave catastral: 331-006-009, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 2,191.558.27 has.

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

Atentamente,

ING. NORBERTO ENCINAS RAMIREZ
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Ego. Factibilidad 2022
FICHT/PERNM/AML

El predio cuenta con una factibilidad de servicio emitida por medio del oficio no. ZDCH-DPYC-0229/2022 que menciona que existe la factibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica y que en base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica las obras para suministrar el servicio deberán correr a cargo del solicitante.

Ver plano 11.

I. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos naturales

Las aguas pluviales de la zona fluyen hacia el este hacia el Río Chuvíscar, su velocidad va hacia las partes bajas, de acuerdo al Atlas de Riesgo la zona no es susceptible a inundaciones, sin embargo deberá prestar especial atención en el arroyo las Escobas colindante al predio, respetando la zona federal.

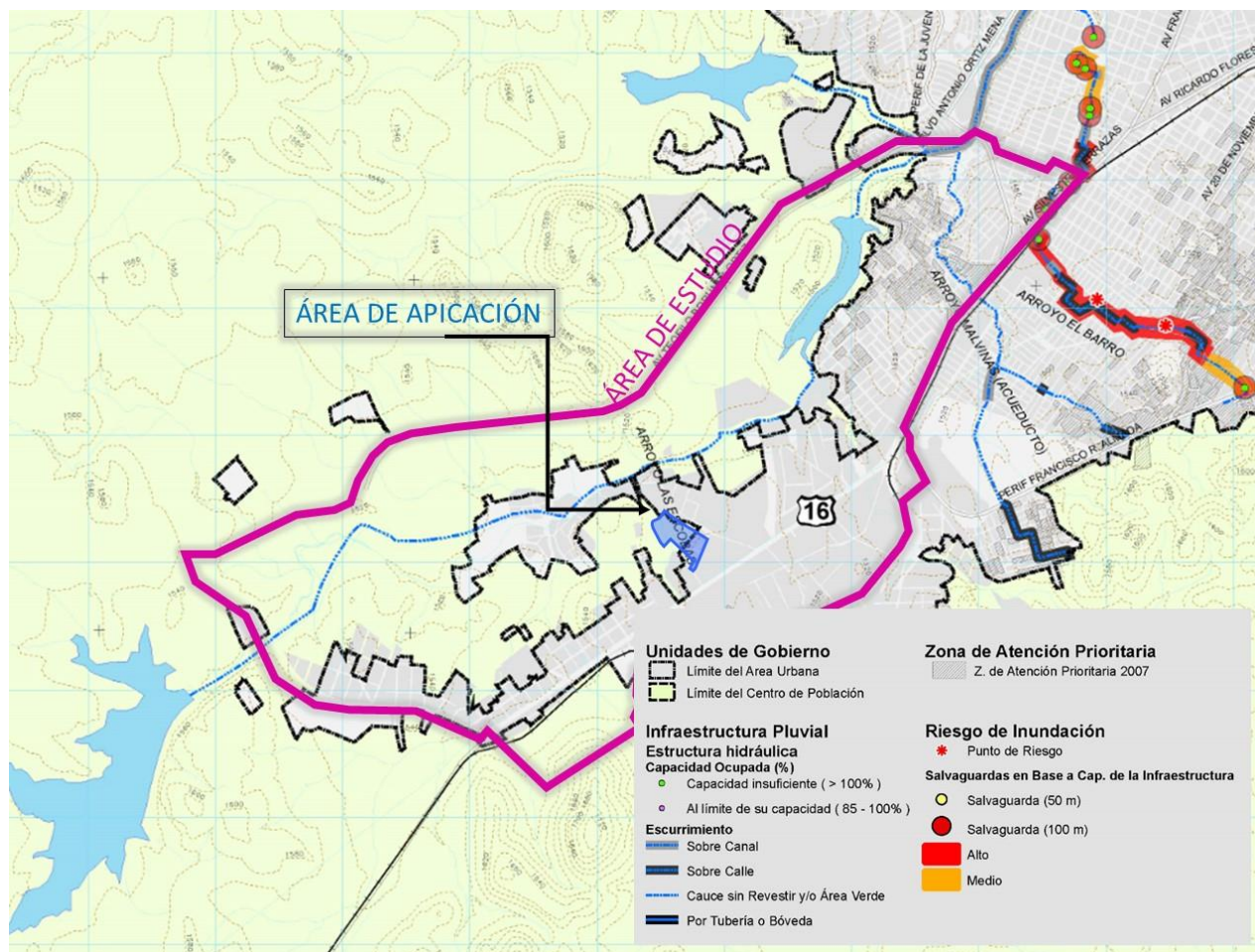


Ilustración 24. Riesgos Hidrometeorológicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Geológicos

Según el Atlas de Riesgos la zona suroeste de la ciudad cuenta con algunas fallas geológicas, sin embargo las fallas no afectan al predio, se observa que la más próxima pasa por el río Chuvíscar sin embargo su área de influencia se localiza lejana.

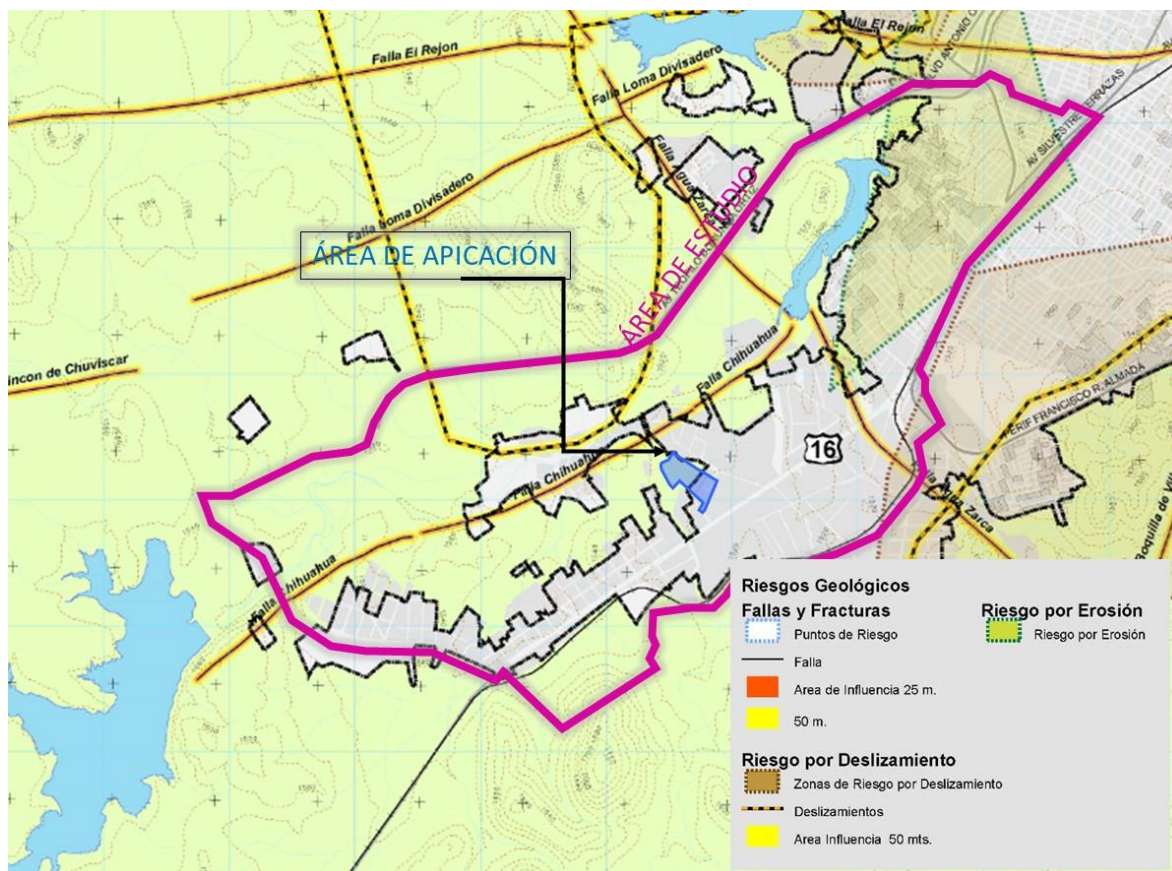


Ilustración 25. Riesgos Geológicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Antropogénicos

Este tipo de riesgo se identifica por la localización de las plantas de almacenamiento y distribución de gas embotellado (LP), gasolinas y demás derivados del petróleo.

Existen en la carretera a Cuauhtémoc varias despachadoras de éste líquido, sin embargo su área de influencia está completamente lejana tal y como se muestra a continuación:

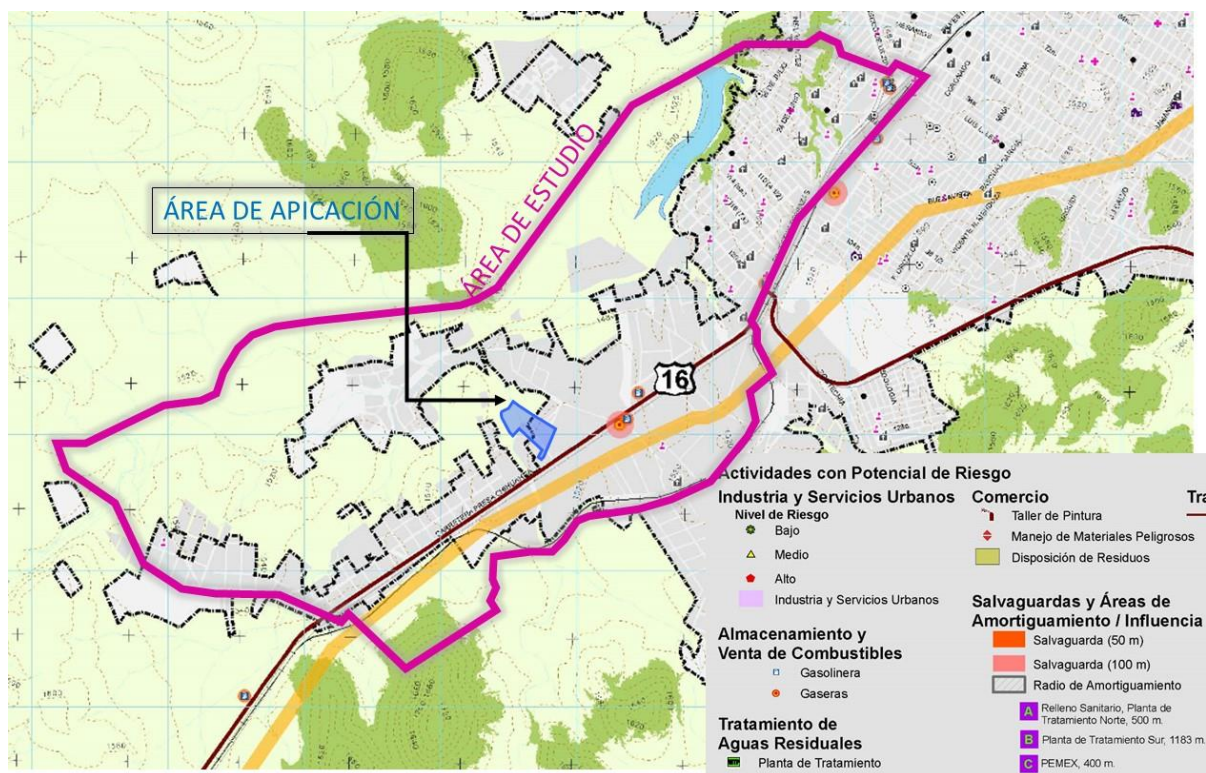


Ilustración 26. Riesgos Antropogénicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

a. LEY DE AGUAS NACIONALES

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de abril del 2004, la cual nos marca en su artículo 3º, lo siguiente:

XLVII. "Ribera o Zona Federal": Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

b. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022- 2027

El Plan Estatal de Desarrollo es el instrumento legal que describe el rumbo en que sociedad y gobierno coordinarán esfuerzos, recursos, voluntad e inteligencia para construir el Nuevo Amanecer que las y los chihuahuenses merecemos. Es un documento elaborado de forma plural, que plantea el compromiso común por lograr un gobierno íntegro. Chihuahua debe ser un estado democrático, incluyente, con un desarrollo vigoroso y que garantice el bienestar y las oportunidades para todas y todos sus habitantes.

Dentro de los objetivos el OE4, Lograr un entorno económico, competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región; RE30. Disponibilidad de reserva territorial y vivienda digna; con un programa 3.4 de vivienda digna y de calidad.

OE5. Mejorar la calidad de vida en todas nuestras regiones; RE24. Incremento en el acceso a la vivienda y el fortalecimiento de la misma.

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

Las líneas de acción:

1. Implementar instrumentos financieros que faciliten el acceso a la vivienda que puedan incluir créditos, subsidios de los tres niveles de gobierno y apoyos de instituciones no gubernamentales, enfocadas de manera prioritaria a población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.
2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.
3. Promover en coordinación con los organismos nacionales de vivienda, acciones tendientes a reducir el índice de viviendas abandonadas, para generar las condiciones de habitabilidad necesarias y poder así contribuir a la regeneración del entorno social y urbano.
4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.
5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024

El Presente Plan Municipal de Desarrollo, pretende 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 por medio de sus programas, el que más incluye al desarrollo urbano es:

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

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

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

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

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

d. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISION 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71. Tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Objetivos generales:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.

- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- 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.

Las **Políticas de Desarrollo Urbano** son:

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- d) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido; Mención específica merecen los cauces de escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad. Estos cauces a su paso por el espacio urbano deberán ser objeto no propiamente de restauración ecológica sino de forestación para permitir su aprovechamiento como espacios recreativos y para la forestación de la ciudad, caso que aplica a este instrumento de planeación.
- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

NORMATIVIDAD DEL PDU

El PDU define específicamente para el terreno un uso de suelo de Recreación y Deporte (ver plano 03), colinda con usos de suelo ZEDEC e industriales de bajo impacto. Cuenta con todos los servicios de infraestructura lo que traerá un consecuente beneficio social.

TABLA DE COMPATIBILIDAD USO ZEDEC

I	HABITACIONAL	COMPATIBILIDAD/ CONDICIONANTE	
		C	6
1	UNIFAMILIAR	C	6
2	PLURIFAMILIAR	C	6
II	EQUIPAMIENTO VECINAL	C	6
1	GUARDERÍAS, JARDÍN DE NIÑOS Y ESTANCIAS INFANTILES	C	6
2	ESCUELA PRIMARIA	C	6
3	CENTROS COMUNITARIOS Y CULTURALES	C	6
4	INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS	C	6
5	CONSULTORIOS Y DISPENSARIOS HASTA 300 m2	C	6

III	EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL		
1	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA HASTA 50m2	C	6
2	PUESTOS DE SOCORRO Y CENTRAL DE AMBULANCIAS	C	6
3	CONSULTORIOS DE MAS DE 300m2, CENTROS DE SALUD Y CLÍNICA EN GENERAL	C	6
4	BIBLIOTECAS Y HEMEROTECAS	C	6
5	TEMPLOS, LUGARES PARA CULTO Y CONVENTOS	C	6
6	SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TECNICAS	C	6
7	ESTACIONES Y CENTRAL DE BOMBEROS	C	6
IV	EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO		
1	HOSPITALES	C	6,11
2	CENTROS DE ATENCION , ASILOS, ENFERMEDADES CRONICAS Y PROTECCION SOCIAL	C	6
4	GALERIA DE ARTE Y MUSEOS	C	6
5	ESTADIOS, ARENAS, RODEOS, EQUITACION Y LIENZO CHARROS	C	6
6	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA MAS DE 51m2 A 300m2	C	6
7	ESTACIONES DE POLICÍA, GARITAS DE VIGILANCIA.	C	6
8	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, Y CENTROS DE CONVENCIONES.	C	6
9	PREPARATORIAS, CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR Y CENTROS DE CAPACITACIÓN.	C	6,11
10	CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y LAB. DE INVESTIGACIÓN.	C	6
11	ACADEMIAS Y ESCUELAS ESPECIALES	C	6
V	HOTELERIA EN PEQUEÑA ESCALA		
1	HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES HASTA DE 100 CUARTOS.	C	6
2	CASA DE HUÉSPEDES.	C	6
VI	HOTELERIA EN GRAN ESCALA		
1	HOTELES Y MOTELES DE MAS DE 100 CUARTOS.	C	6
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL		
1	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50m2	C	6
2	OFICINAS HASTA 50m²	C	6
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m²	C	6
4	FARMACIAS	C	6
5	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR HASTA 50m²	C	6
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL		
1	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES DE MAS DE 300m²	C	6
2	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300m2	C	6
3	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR MAS DE 50m2	C	6
4	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2	C	6

5	REFACCIONARIAS Y FERRETERÍAS SIN VENTA DE MATERIALES PETREOS HASTA 300m2	C	3,6
6	CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES	C	3,6
7	OFICINAS DESDE 51m2 HASTA 300m2	C	6
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m2	C	6
9	SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	C	6
10	VETERINARIAS, ESTETICA CANINA Y TIENDA DE MASCOTAS	C	6,13
11	ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	C	6
12	SITIOS DE TAXI	C	6
17	LAVADO DE VEHICULOS	C	6
18	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	C	3,6,10
19	BAÑOS PÚBLICOS, SAUNA, SALONES DE MASAJE	C	6
20	CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	C	6
IX	COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO		
1	OFICINAS DE MAS DE 300m2	C	6
2	ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS Y GASIFICADOS	C	5,6,13
3	RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	C	3,6
4	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m2	C	6
6	ESTACIONES DE RADIO Y TV	C	6
7	AGENCIA AUTOMOTRIZ	C	6
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	C	6
XVI	ESPACIOS ABIERTOS		
1	PARQUES , JARDINES Y AREAS DE RECARGA ACUIFERA	C	6
XVII	AGROPECUARIO		
1	CULTIVOS DE GRANOS, ÁRBOLES FRUTALES , CULTIVOS MIXTOS Y VIVEROS	C	6
IXX	INFRAESTRUCTURA GENERAL		
1	ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES DE MAS DE 30 M DE ALTURA	C	8
2	DEPÓSITOS Y TANQUES DE AGUA DE MAS DE 1,000 M3	C	8
3	ESTACIONES DE BOMBEO Y CARCAMO	C	8
4	TORRES DE TELECOMUNICACIONES	C	8
5	ESTACIONES ELÉCTRICAS O SUBESTACIONES	C	8
6	INSTALACIONES, SERVICIO DE TELEFONÍA Y CABLE	C	8

Con lo anterior observamos que los giros compatibles no cumplen las expectativas del desarrollador para la Industria Maquiladora, por lo que se tendrá que modificar a un uso compatible con el contexto como el IBI y checar las compatibilidades y criterios para éste uso.

La definición de uso de suelo de Industria de bajo impacto se define con la clave (IBI) y comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

El caso que nos ocupa, requiere un cambio de uso de suelo ZEDEC a uso IBI para que sea congruente con el contexto donde está emplazado y deberá respetar la siguiente normatividad:

USO	TIPO	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeable libre	RESTRICCION		FRENTE MINIMO
						FRONTAL	COLINDANCIA	
ZEDEC	1. habitacional	120	0.6	2.4	libre	según proy	según proy	7
	2. Comercio y serv.	300	0.6	3	60	según proy	según proy	12

Tabla de Normatividad para el uso de suelo ZEDEC.

CODIGO DE ZONIFICACION	TIPO	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeable libre	RESTRICCION	
						FRONTAL	COLINDANCIA
IBI	NO ESP	1000	0.75	1.5	25	SR	SR

Tabla 6. Tabla de Normatividad propuesta para el uso de suelo IBI.

6. ESTRATEGIA

a. Estrategia General

La estrategia general del presente estudio tiene como objetivo el cambio de uso de suelo de ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado) a uso IBI (Industria de Bajo Impacto) de dos lotes que suman una superficie de **68,994.190 m²**; se compone por una superficie donde el Lote 1 cuenta con 59,263.50 m² propiedad de Banco Actinver S.A. de C.V. como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión 3078 y el Lote 2 con una superficie de 9,730.50 m² propiedad de Ganadería y Tecnologías Santa Anita, S. de R.L. de C.V, inmueble que se localiza en la Calle América S/N de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias, al suroeste de la ciudad de Chihuahua, a la altura del km 8.5 de la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc.

A ésta área de aplicación cuenta con 3 usos de suelo: ZEDEC en su mayoría, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto, donde solamente se pretende modificar el uso de suelo de ZEDEC, lo anterior, procurando la integración ordenada y equilibrada al medio construido de la zona y con base al dictamen previo de CONAGUA con respecto al arroyo colindante Las Escobas.

En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, justo donde el predio pretende colaborar urbanizando una reserva baldía.
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.

El modelo descrito cumple con los principios de sostenibilidad mencionados anteriormente, por lo que en este documento plantea la necesidad de colocar un uso de suelo desarrollable, congruente con los usos colindantes de Industria y por lo tanto, congruente con la zona donde se encuentra inmersa (en el contexto industrial Bafar y Visteón).

Por tanto, la estrategia general de éste proyecto, no afecta al contexto, si no que contribuye a la consolidación de un espacio subutilizado inmerso en la mancha urbana de la ciudad y sobre todo que será un generador de empleo con gran actividad industrial en la ciudad de Chihuahua.

b. Políticas de desarrollo

Las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental.

Esto significa, encontrar los sitios de oportunidad donde existan baldíos o subutilizados con potencial que aporten a la consolidación de la ciudad, que cubran territorial y socialmente la demanda de la población en radios de influencia relativamente accesible, que no impliquen una movilidad excesiva.

c. Zonificación 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 urbanizable, no se generan modificaciones en la zonificación primaria del Plan de Desarrollo Urbano vigente para el centro de población Chihuahua, quedando una fracción del terreno en la zona “u” urbana y la otra en una zona de reserva de crecimiento ligado a la zona urbana.

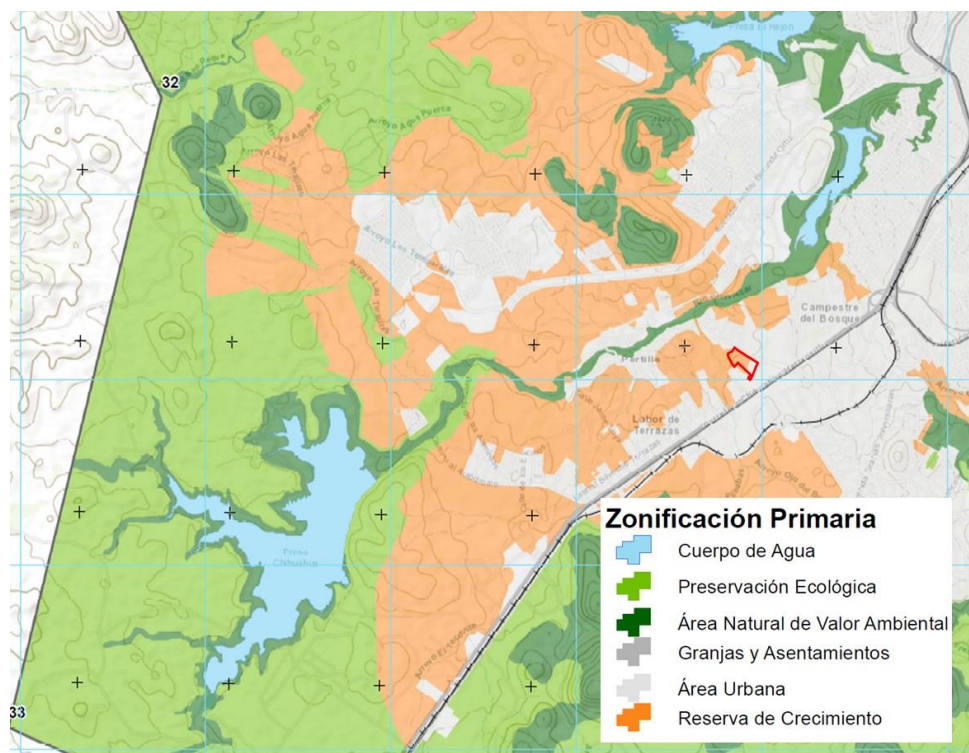


Ilustración 27. Fragmento de la Zonificación Primaria. Fuente PDU 2040, actualización 2020.

Lo anterior contribuye al buen equilibrio de zonas de conservación con las áreas desarrollables.

d. Zonificación secundaria / usos de suelo

La zonificación secundaria obedece a la estructura urbana propuesta del PDU, simplemente los giros que actualmente permite el uso de ZEDEC no nos permiten construir el fin propuesto por lo tanto se pretende modificar a uso IBI.

Actualmente se cuenta con 65,656.97 m² de uso ZEDEC, el cual se modificará en su totalidad a IBI, la superficie de 1,183.92 m² de área verde se conservará y el uso IBI de 2,104.14 m² y su área sin uso por ajustes o calles de 49.16m² se mantendrá en IBI.

A continuación se muestra una comparativa de las superficies que marca el PDU vigente y las que se proponen.

USOS DE SUELO ACTUALES (PDU VIGENTE)		
PREDIO	USO ACTUAL	SUPERFICIE
LOTE 1	ZEDEC	9,730.50
LOTE 2	ZEDEC	55,926.47
	Recreación y Deporte	1,183.92
	Industria Bajo Impacto	2,104.14
	sin uso	49.16
total:		68,994.19

USOS DE SUELO PROPUESTOS		
PREDIO	USO ACTUAL	SUPERFICIE
LOTE 1	Recreación y Deporte	1,183.92
	IBI	58,079.77
LOTE 2	IBI	9,730.50
total:		68,994.19

Tabla 7. Tabla comparativa de usos de suelo, actuales y propuestos. Fuente: elaboración propia

Con lo anterior podemos observar que la propuesta es incrementar el potencial del terreno por medio de un cambio de uso de suelo a Industria que tenga bajo impacto en la zona surponiente de la ciudad.

Si analizamos a detalle las colonias ubicadas al surponiente de la ciudad, donde se localiza el predio, podemos encontrar que los usos de suelo predominantes son habitacionales con densidades que van de 40 a 60 viviendas por hectárea, sin embargo existen asentadas granjas suburbanas y otros giros como los industriales que se han venido dando en la zona con gran éxito. Se han presentado otros giros en menor medida como comercios, oficinas, equipamientos, etc. algunos de ellos combinados con su vivienda y otros simplemente han transformado su vivienda original a locales informales.

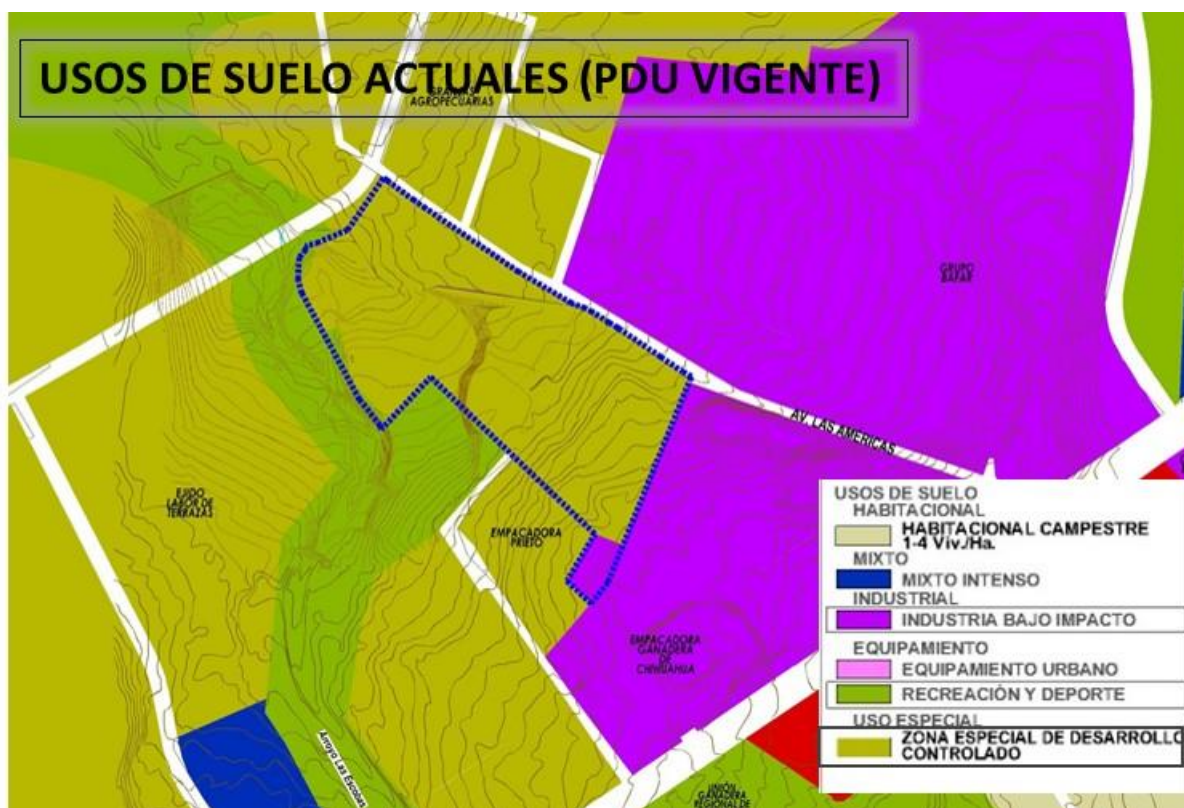
En cuestión del Parque Tecnológico Bafar, localizado precisamente al norte del predio, podemos decir que en los últimos años se ha consolidado casi por completo, lo cual genera una mejor imagen urbana en la zona y ha generado empleos no solo a la zona sino a todo el sector donde se ubica, lo que indica el perfil de la zona.

Definición

El PDU, define al uso de suelo con la clave (IBI) de Industria de bajo impacto y comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

Ver plano E-01.

A continuación se presenta una comparativa de la zonificación secundaria actual y la propuesta.





El giro pretendido es de Industria Maquiladora del sector salud, sin embargo el uso IBI puede ser compatibles con los siguientes giros:

No.	USOS	"IBI" INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	
1	GUARDERÍAS, JARDÍN DE NIÑOS Y ESTANCIAS INFANTILES	C	1
3	CENTROS COMUNITARIOS Y CULTURALES	C	1
4	INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS	P	
III	EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL		
1	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA HASTA 50m2	C	1
2	PUESTOS DE SOCORRO Y CENTRAL DE AMBULANCIAS	C	1
7	ESTACIONES Y CENTRAL DE BOMBEROS	P	
6	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA MAS DE 51m2 A 300m2	C	1
10	CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y LAB. DE INVESTIGACIÓN.	P	
V	HOTELERIA EN PEQUEÑA ESCALA		
1	HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES HASTA DE 100 CUARTOS.	C	1
VI	HOTELERIA EN GRAN ESCALA		
1	HOTELES Y MOTELES DE MAS DE 100 CUARTOS.	C	1
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL		

1	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50m ²	C	1
2	OFICINAS HASTA 50m ²	P	
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m ²	C	1
4	FARMACIAS	C	1
5	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR HASTA 50m ²	C	1
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL		
1	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES DE MAS DE 300m ²	C	1
2	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300m ²	C	1
3	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR MAS DE 50m ²	C	1
4	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	C	1
5	REFACCIONARIAS Y FERRETERÍAS SIN VENTA DE MATERIALES PETREOS HASTA 300m ²	P	
7	OFICINAS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	P	
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m ²	C	1
9	SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	C	1,2
11	ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	C	2
12	SITIOS DE TAXI	C	1
13	TALLERES DE ENDEREZADO Y PINTURA DE VEHÍCULOS	C	13
14	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300m ²	C	13
15	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION DE MAS DE 300m ²	C	13
16	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300m ²	C	13
17	LAVADO DE VEHICULOS	C	1
19	BAÑOS PÚBLICOS, SAUNA, SALONES DE MASAJE	C	1
IX	COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO		
1	OFICINAS DE MAS DE 300m ²	C	6
2	ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS Y GASIFICADOS	C	5,6,13
4	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m ²	C	1
7	AGENCIA AUTOMOTRIZ	C	1
8	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	C	1
X	COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL		
1	VENTA DE MATERIALES PETREOS, REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS DE MAS DE 300m ²	P	
XI	BODEGAS Y ALMACENES		
1	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	P	
2	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	P	
3	DEPÓSITOS MÚLTIPLES DE MADERA, VEHÍCULOS Y DE MAQUINARIA	P	

XIII	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	P	
XIV	MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	C	8
1	HERRERIA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA	C	8
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	P	
XVI	ESPACIOS ABIERTOS		
1	PARQUES , JARDINES Y AREAS DE RECARGA ACUIFERA	P	
XVII	AGROPECUARIO		
1	CULTIVOS DE GRANOS, ÁRBOLES FRUTALES , CULTIVOS MIXTOS Y VIVEROS	C	1
4	TERMINALES DE AUTOTRANSPORTE Y CENTRAL CAMIONERA	C	6
5	TERMINALES DE CARGA DE ESCALA REGIONAL	C	6
13	ALMACENAMIENTO DE MATERIALES PELIGROSOS	C	8
14	BANCOS DE MATERIAL, DEPOSITOS AL AIRE LIBRE DE MATERIALES O METALES Y EXCAVACION DEL SUBSUELO	P	
IXX	INFRAESTRUCTURA GENERAL		
1	ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES DE MAS DE 30 M DE ALTURA	C	8
2	DEPÓSITOS Y TANQUES DE AGUA DE MAS DE 1,000 M3	P	
3	ESTACIONES DE BOMBEO Y CARCAMO	P	
4	TORRES DE TELECOMUNICACIONES	C	8
5	ESTACIONES ELÉCTRICAS O SUBESTACIONES	P	
6	INSTALACIONES, SERVICIO DE TELEFONÍA Y CABLE	C	8

Tabla de compatibilidad con IBI.

C= USO CONDICIONADO (REVISAR EL NUMERO CORRESPONDIENTE A LA CONDICIONANTE)

Las condicionantes que corresponden a cada número se enlistan a continuación:

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación a usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
5. condicionados al establecimiento del nivel de riesgo y de las medidas de seguridad adecuadas y de control del desarrollo.
6. sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.

La normatividad que requiere un uso de suelo de INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO según el PDU es la siguiente:

CODIGO DE ZONIFICACION	TIPO	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeable libre	RESTRICCION	
						FRONTAL	COLINDANCIA
IBI	NO ESP	1000	0.75	1.5	25	SR	SR

Lineamientos normativos para el uso de Industria de Bajo Impacto.

Se cuenta con un Anteproyecto para la Industria, sin embargo cabe mencionar que éste podría ser modificado en su proyecto ejecutivo, pero en esencia nos otorga una idea de lo pretendido.

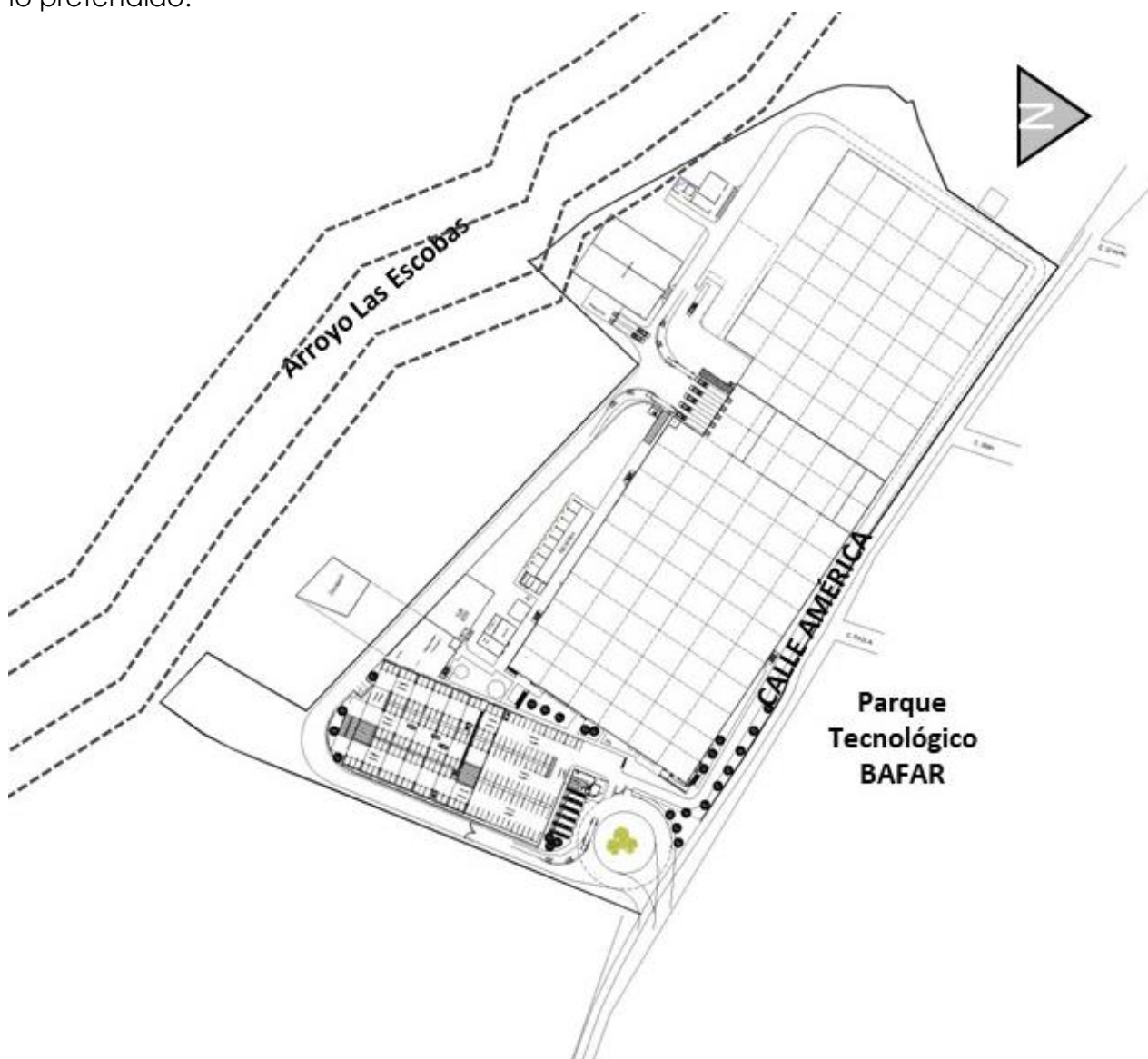
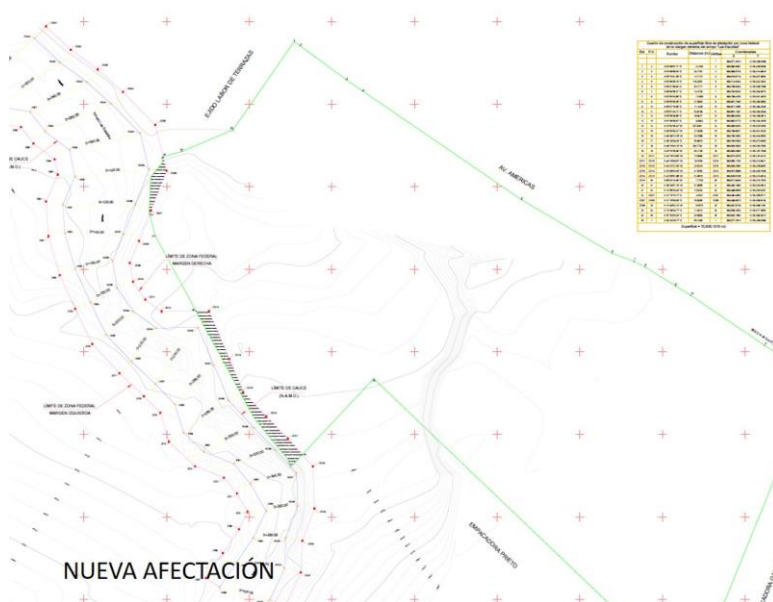


Ilustración 28. Anteproyecto de la Nave Industrial (sujeto a modificación por proyecto ejecutivo).

Es importante mencionar que se realizó un Estudio Hidrológico (anexo al presente estudio) donde se realizaron varias propuestas de proyecto tanto en dimensiones como en tipos de material para su canalización quedando como la más óptima, de acuerdo a las



necesidades del proyecto, la sección rectangular de concreto de 3.00 m de base y una altura máxima de 2.00 m, misma que será aprobada por la entidad correspondiente. Incluso la zona federal se vería reducida aprovechando más el terreno, sin embargo se tiene en espera el dictamen vigente por parte de CONAGUA. En el siguiente gráfico se observa que la afectación se vería reducida.

Ilustración 29. Nueva afectación del arroyo Las Escobas.

En conclusión el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes predios subutilizados. Se tiene claro el respeto con las colindancias y la zona federal.

Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentran usos similares y compatibles.

e. Estructura Urbana

Dentro de la estructura urbana del predio, se podría decir que contará con cobertura de



equipamientos regionales ya que se localiza a 2.00 km del subcentro poniente. A la fecha cuenta ya con equipamiento recreativo con el Parque Metropolitano El Rejón y se tiene proyectado consolidar equipamientos de carácter regional como una Unidad de Medicina de Primer Nivel, Clínica de segundo nivel, consultorio médico, unidad de urgencias, centro de capacitación especial, Biblioteca, Centro de Cómputo, Centro de Desarrollo Comunitario, Plaza comunitaria y un mercado.

Ilustración 30. Plano de Macroyectos de la Estructura Urbana de la ciudad.

f. Infraestructura**Agua potable**

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio por medio de un ramal de tuberías de diferentes diámetros de donde se obtiene el vital líquido. Sin embargo se deberán construir las líneas de conducción adecuadas al interior del predio.

El predio tiene en proceso una factibilidad con la JMAS, sin embargo habrá que tomar en cuenta que ya se contaba con prefactibilidades por medio del oficio D.T. 074 y 073-03/2018, donde se otorgaba servicio para el uso de ZEDEC, en este caso se tendrán que tramitar las correspondientes al uso industrial requerido.

Drenaje sanitario

Dentro de la zona de estudio existe la infraestructura de alcantarillado sanitario funcionando y prestando el servicio a la zona urbanizada, el predio donde se pretende desarrollar el proyecto en cuestión no cuenta con este servicio, sin embargo la Junta Municipal de Agua y Saneamiento podría autorizar la conexión del predio con el ramal del Complejo Colindante de Grupo Bafar, que lleva sus aguas al colector general.

Electrificación y alumbrado público.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica están a cargo de la CFE. La zona cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella.

El predio cuenta con una factibilidad de servicio emitida por medio del oficio no. ZDCH-DPYC-0229/2022 que menciona que existe la factibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica y que en base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica las obras para suministrar el servicio deberán correr a cargo del solicitante.

g. Estrategia de vialidad

No existe un impacto vial significativo debido a que las vialidades a evaluar se encuentran consolidadas y el proyecto no generará una modificación a la traza vial de la ciudad.

El proyecto pretende utilizar el acceso existente por la caseta del Parque Tecnológico Bafar, la cual cuenta con la sección adecuada para vehículos de carga, camiones, etc.

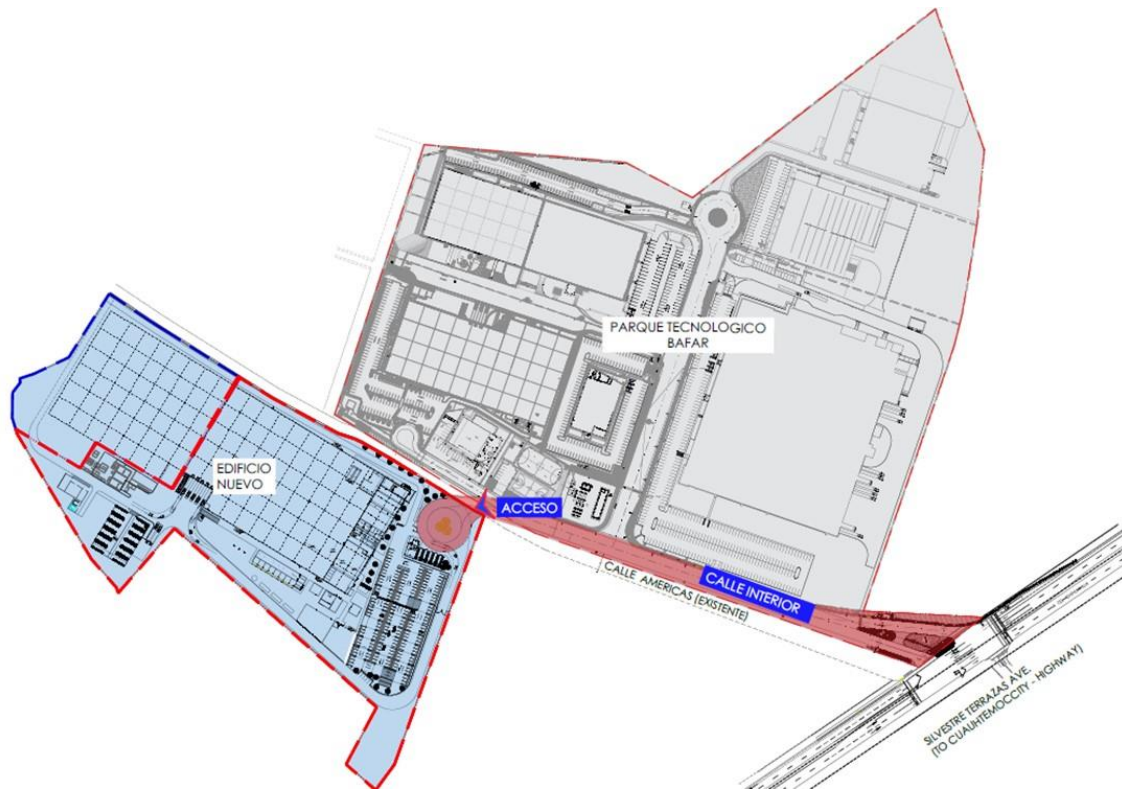


Ilustración 31. Propuesta de acceso al Proyecto desde la Calle de Acceso del Parque contiguo Bafar.

Lo anterior debido a que de acuerdo al Artículo 99 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, los condominios Industriales deberán contar con 23.00 metros en su ancho de calle.

Sobre el área de aplicación se deberán generar las calles internas al proyecto que corresponda, las cuales deben absorber todos los flujos de tráfico de manera que no exista conflicto con la intersección con la Calle América.

La vialidad mas importante que permite el acceso indirecto al predio es la Carretera a Cuauhtémoc, es importante de tomar en cuenta ya que es una vialidad de primer orden que actualmente cuenta con una sección de 30.00 metros con tres carriles por sentido, sin embargo, el PDU pretende una sección de 40.00 metros agregando otros dos carriles laterales, dando un total de 5 carriles por sentido lo cual beneficiaría totalmente al predio.

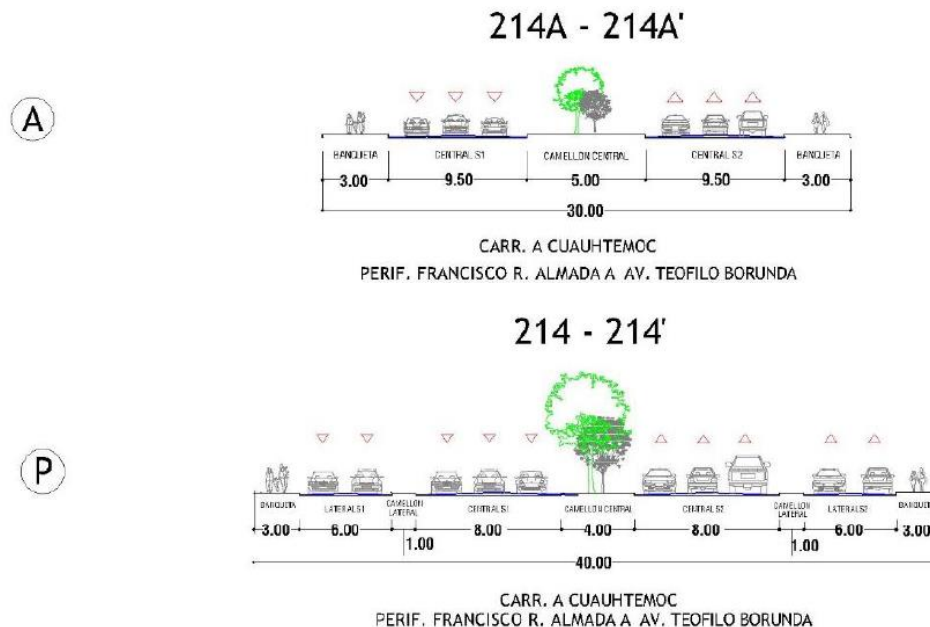


Ilustración 32. Sección vial actual y futura de la Carretera a Cuauhtémoc Fuente: PDU 2040 vigente.

A partir de ésta vialidad de ésta vía de primer orden, surge una calle terciaria o local que se denomina Calle América, y pierde su trazo al entroncar con la Calle Mary Carmen. Esta sección se encuentra en estado de terracería y su sección suele ser variable, desde los 8 a los 16 metros de ancho. Si bien ésta calle permite acceso directo al predio, no cuenta con las condiciones adecuadas para dar servicio a la industria pretendida, por lo que se plantea el esquema anteriormente expuesto para acceder desde la calle paralela.



Ilustración 33. Sección vial actual de la Calle América. Fuente: Elaboración propia.

Actualmente en el cruce de ésta vialidad en mención con la Carretera a Cuauhtémoc cuenta con una gasa o bayoneta de incorporación para evitar un conflicto vial en su acceso, sin embargo cabe mencionar que el PDU contempla a futuro dos carriles laterales en la Carretera a Cuauhtémoc que permitirían una vuelta derecha sin conflictos.



Ilustración 34. Imagen ilustrativa de la incorporación desde la Carretera a Cuauhtémoc con la Av. Las Américas.

De acuerdo a la expectativa de volúmenes vehiculares que se genere, la estructura vial propuesta por el PDU no se modifica ni se ve impactada por el desarrollo de la propuesta, sin embargo una vez que se tenga definido el giro de éste proyecto, se llevará a cabo la evaluación vial respectiva, tomando en cuenta los aforos de la ciudad y la zona.

8. INSTRUMENTACIÓN

a. Programación de acciones

Los instrumentos para llevar a cabo la ejecución de ésta modificación están sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

1. Aportación del suelo
2. Estudios y proyectos Ejecutivos
3. Pago de derechos
4. Desarrollo de Infraestructura
5. Urbanización y/o edificación

En la siguiente tabla se relacionan las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación, se tiene contemplado concluir la autorización del cambio de uso de suelo en el presente año.

Una vez modificado y autorizado el uso de suelo se tiene programado iniciar con el análisis del potencial de desarrollo del predio, posterior a esto la revisión del anteproyecto para posteriormente iniciar con los trámites para obtener el permiso correspondiente de construcción.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social.

- Participación del sector privado; el responsable de la modificación o cambio de uso de suelo para que el mismo pueda ser desarrollable.
- Participación del sector público; En este caso el Estado y el Municipio, que de acuerdo a la legislación vigente, al sector público le corresponde la aprobación de los planes y proyectos, así como recibir los pagos por derechos y permisos para la ejecución del desarrollo urbano. También el sector público recibe en donación las áreas que se destinarán a áreas verdes y equipamientos públicos.

En la siguiente tabla se muestran las acciones y responsabilidades:

Acciones	Estado	Municipal	Privado
1. Aportación del suelo para el proyecto			X
2. Aprobación del cambio de uso de suelo		X	

3. Publicación en el periódico oficial del Estado	X		
4. Revisión del potencial de desarrollo del predio y estudio de mercado			X
5. Licencia de uso de suelo para el giro correspondiente		X	X
6. Generación del anteproyecto y proyecto ejecutivo		X	X
7. Dotación de infraestructura de servicios			X
8. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.		X	X
9. Urbanización y terracerías			X
10. Pavimentación			X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su estudio de mercado donde se definirá el potencial de desarrollo del predio, su venta e inicio de la urbanización, incluye las fusiones o subdivisiones que correspondan. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

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

9. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024

Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

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

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Censo General de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México; DENUE, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

10. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS

Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ

Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

Director

Responsable del estudio:

Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón

D.R.U. 037

CEL. 614 1 98 66 74

Contenido de planos

Mayo 2022

Chihuahua, Chih.

LISTADO DE PLANOS.

DIAGNÓSTICO

D-01..... LOCALIZACIÓN

D-02..... CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

D-03..... USOS DE SUELO DEL PDU 2040

D-04..... TOPOGRAFÍA Y ZONIFICACIÓN POR PENDIENTES

D-05..... HIDROGRAFÍA

D-06.1..... GEOLOGÍA

D-06.2..... SUELOS

D-06.3..... EDAFOLOGÍA

D-06.4..... VEGETACIÓN

D-07..... ASENTAMIENTOS EXISTENTES

D-09..... INDUSTRIA, COMERCIO Y MIXTOS EXISTENTES

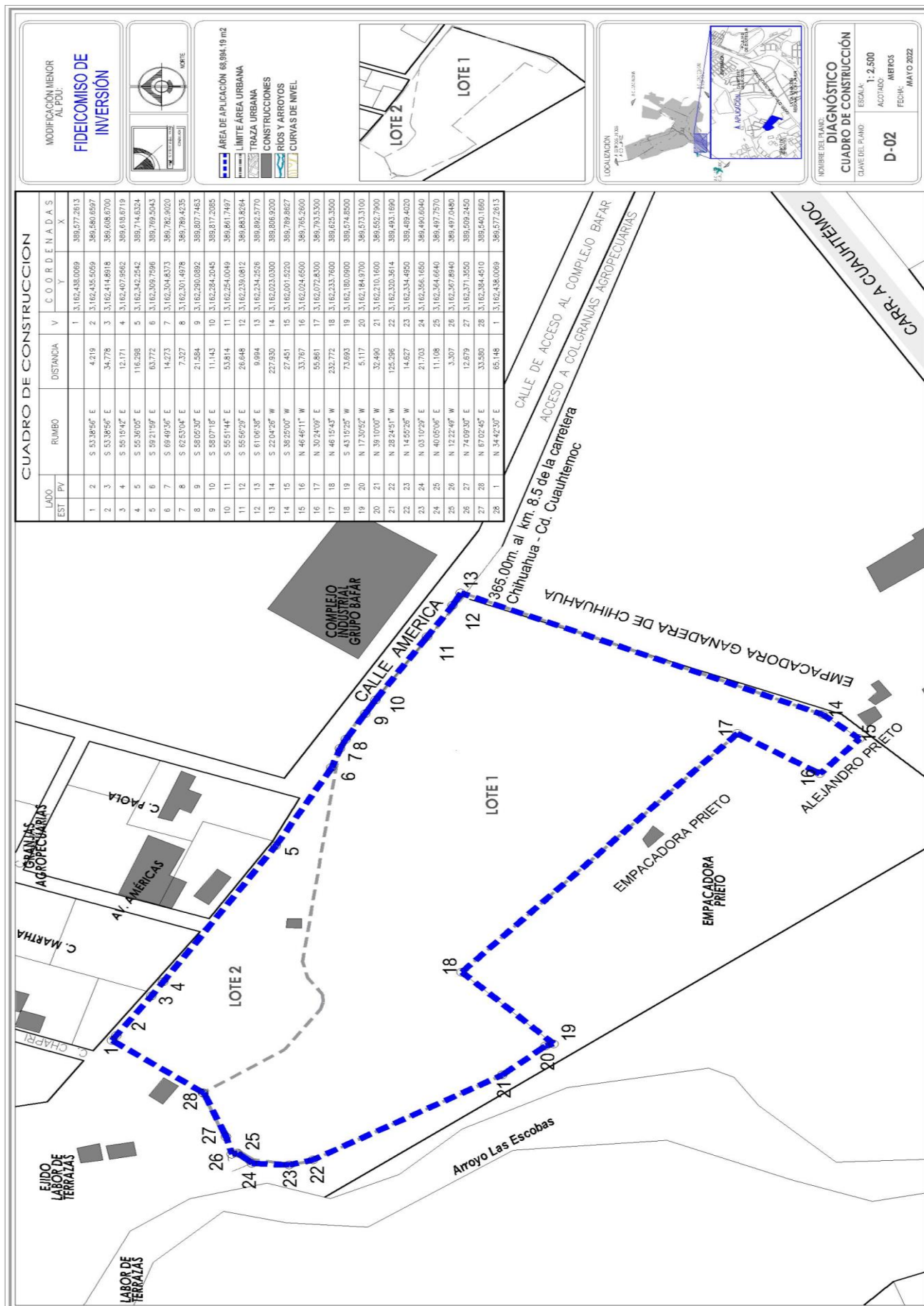
D-10..... ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE

D-10.1..... SECCIONES VIALES EXISTENTES

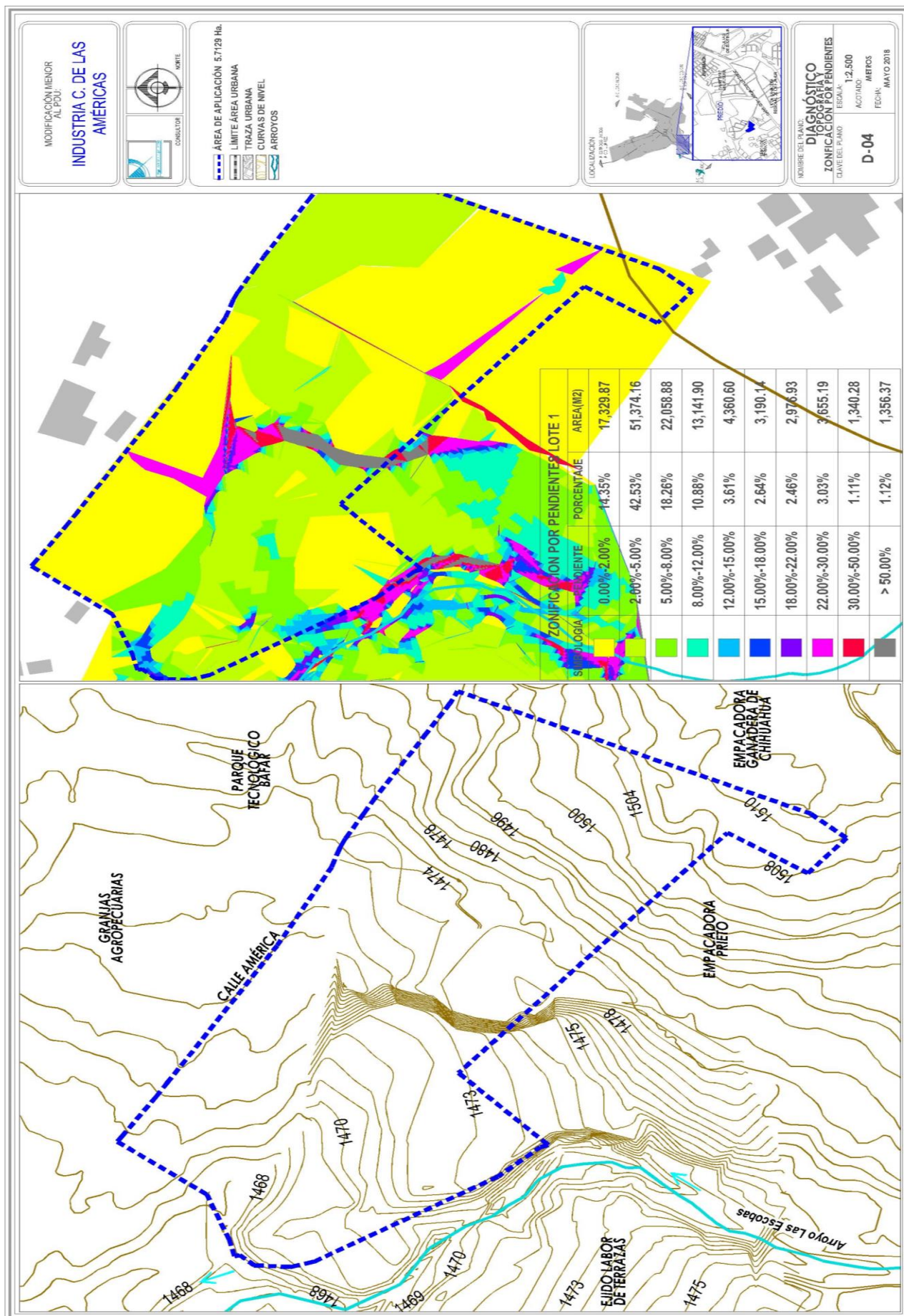
D-11..... INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

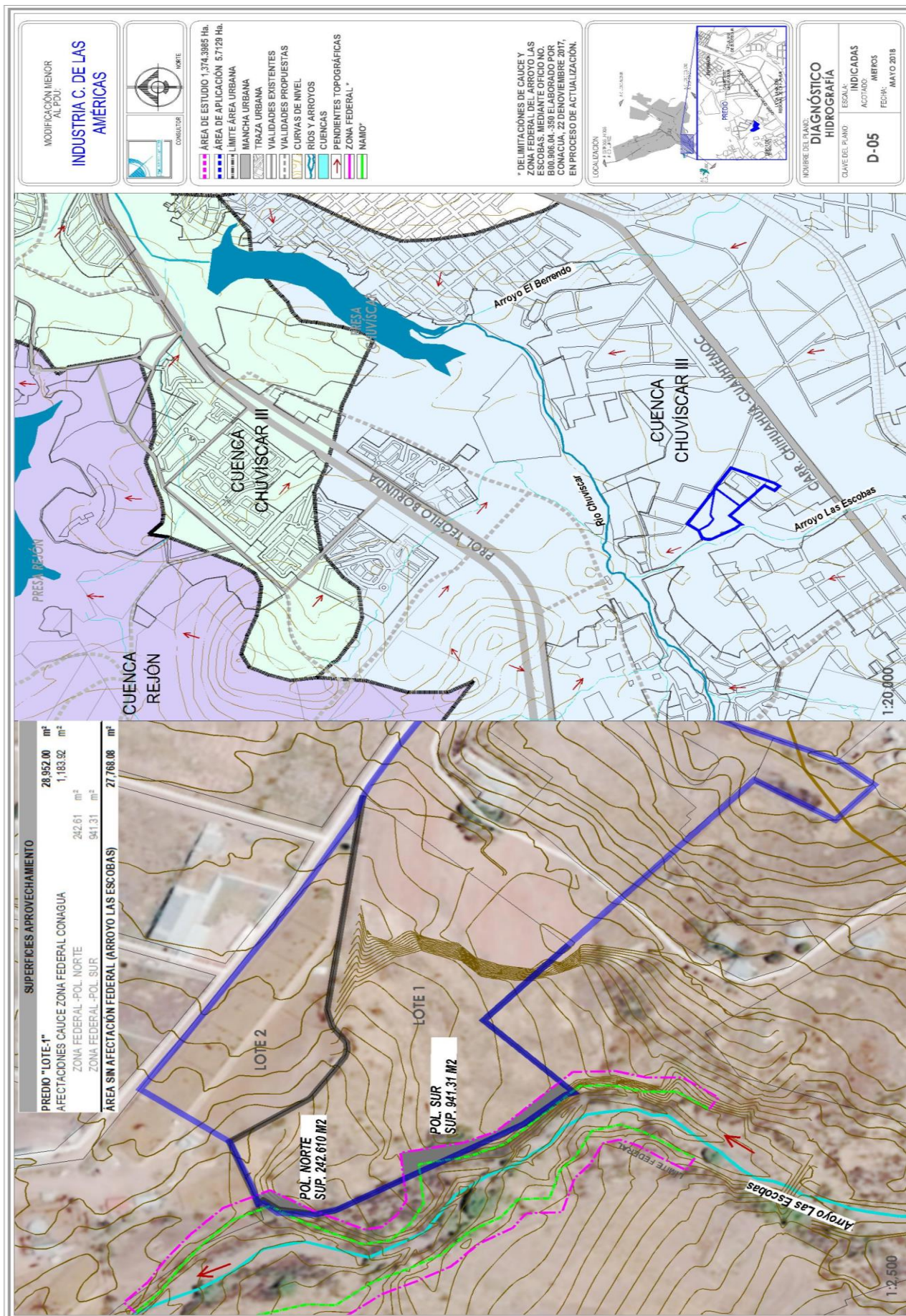
ESTRATEGIA

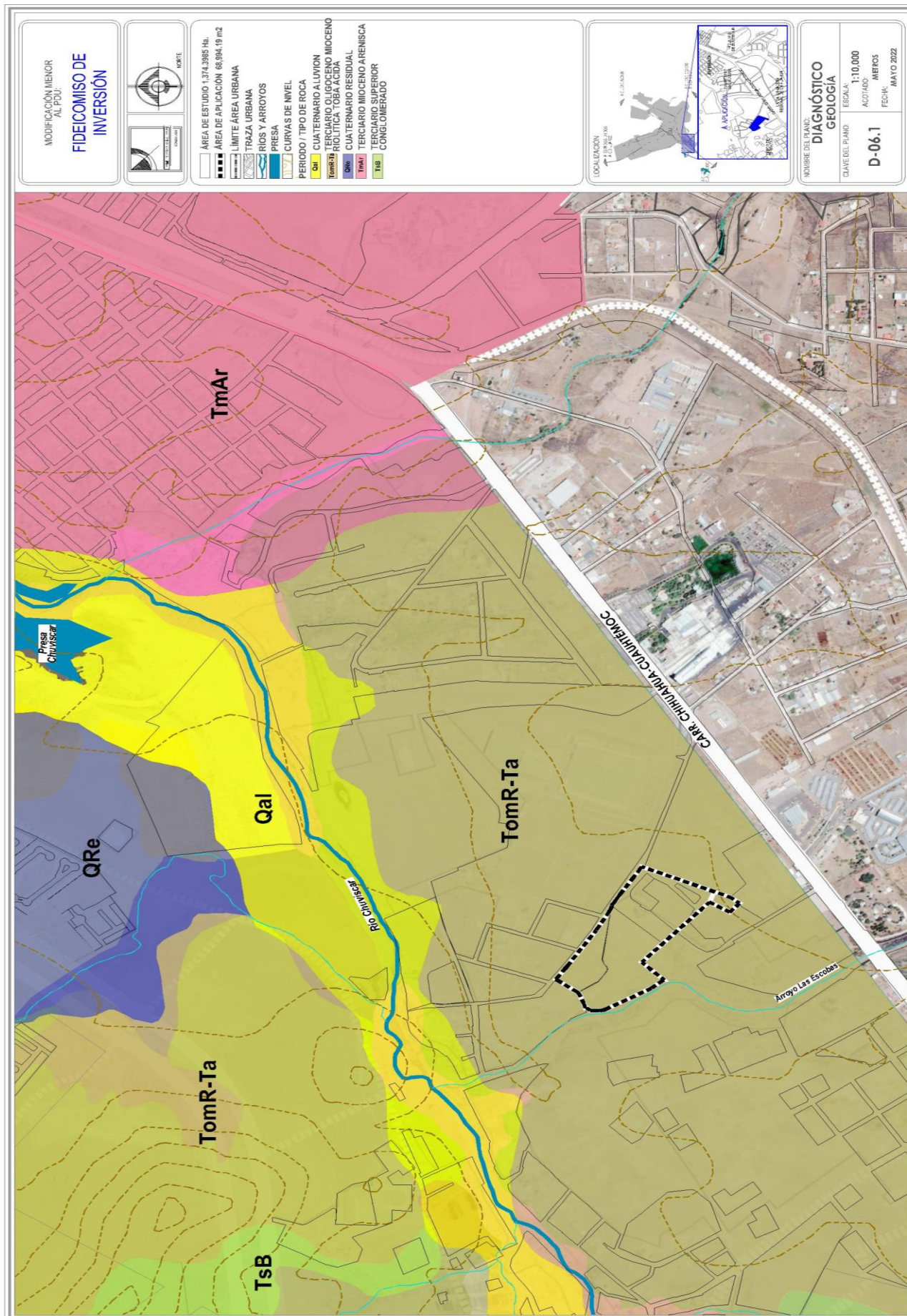
E-01..... PROPUESTA DE USOS DE SUELO

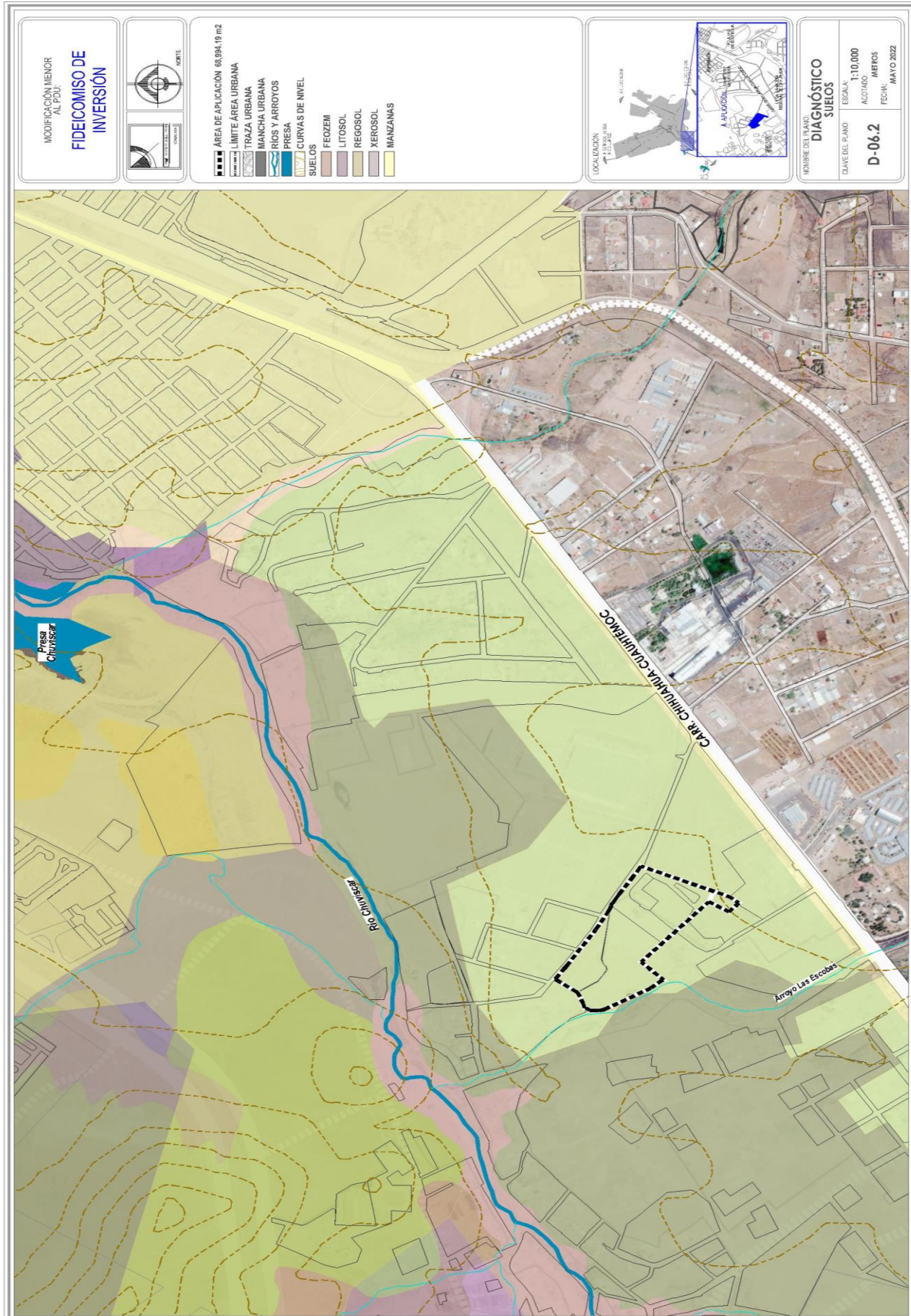


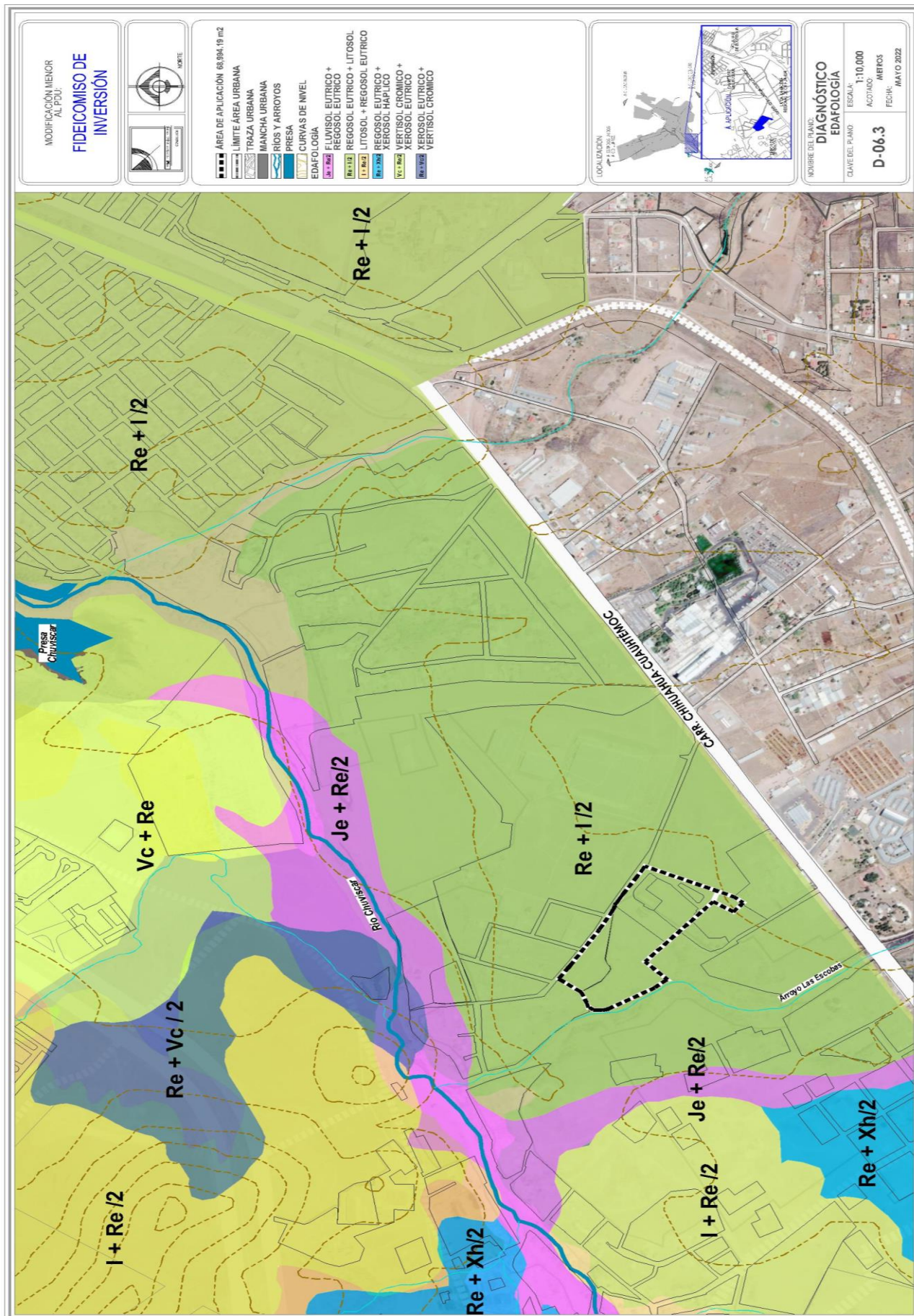


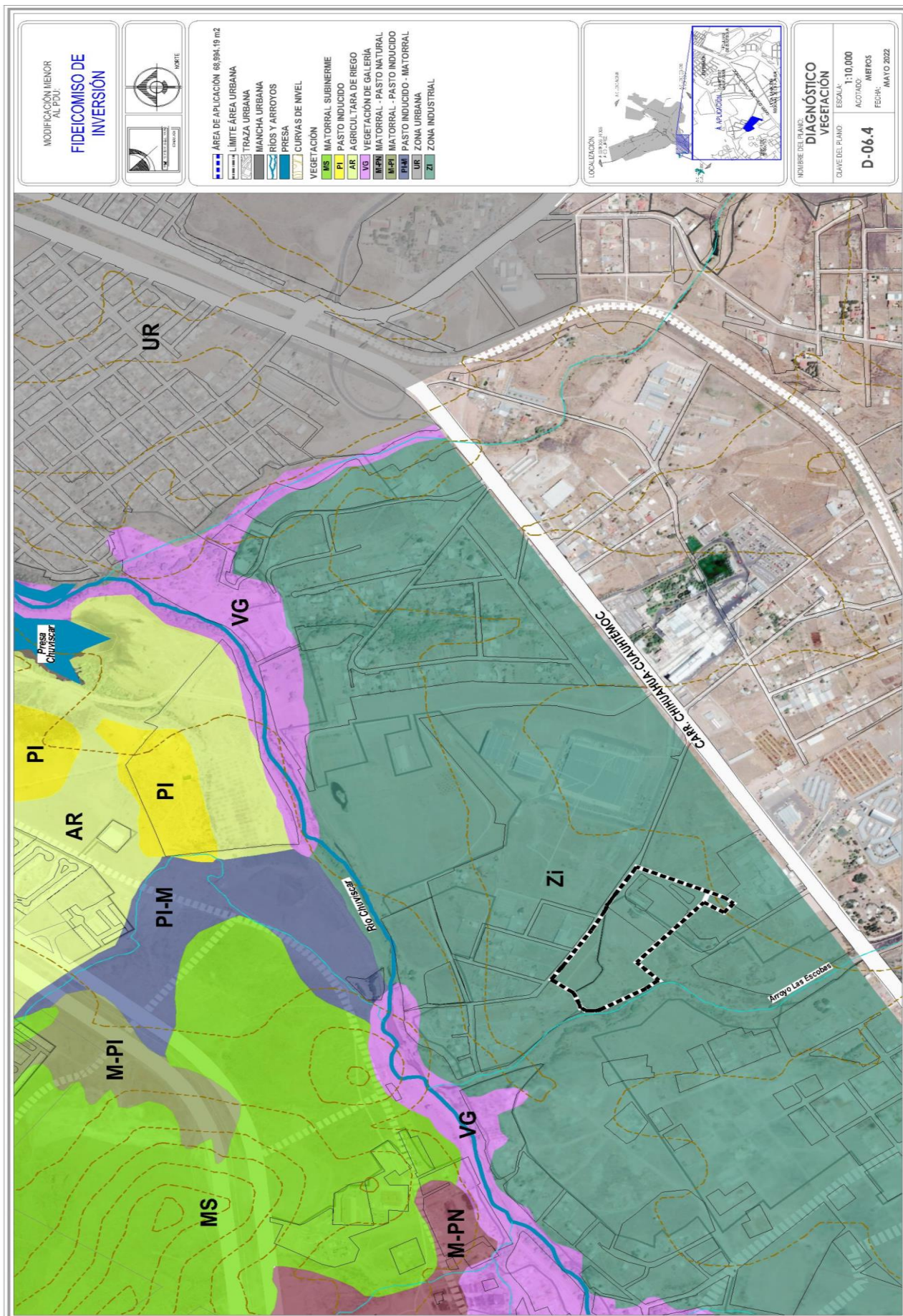


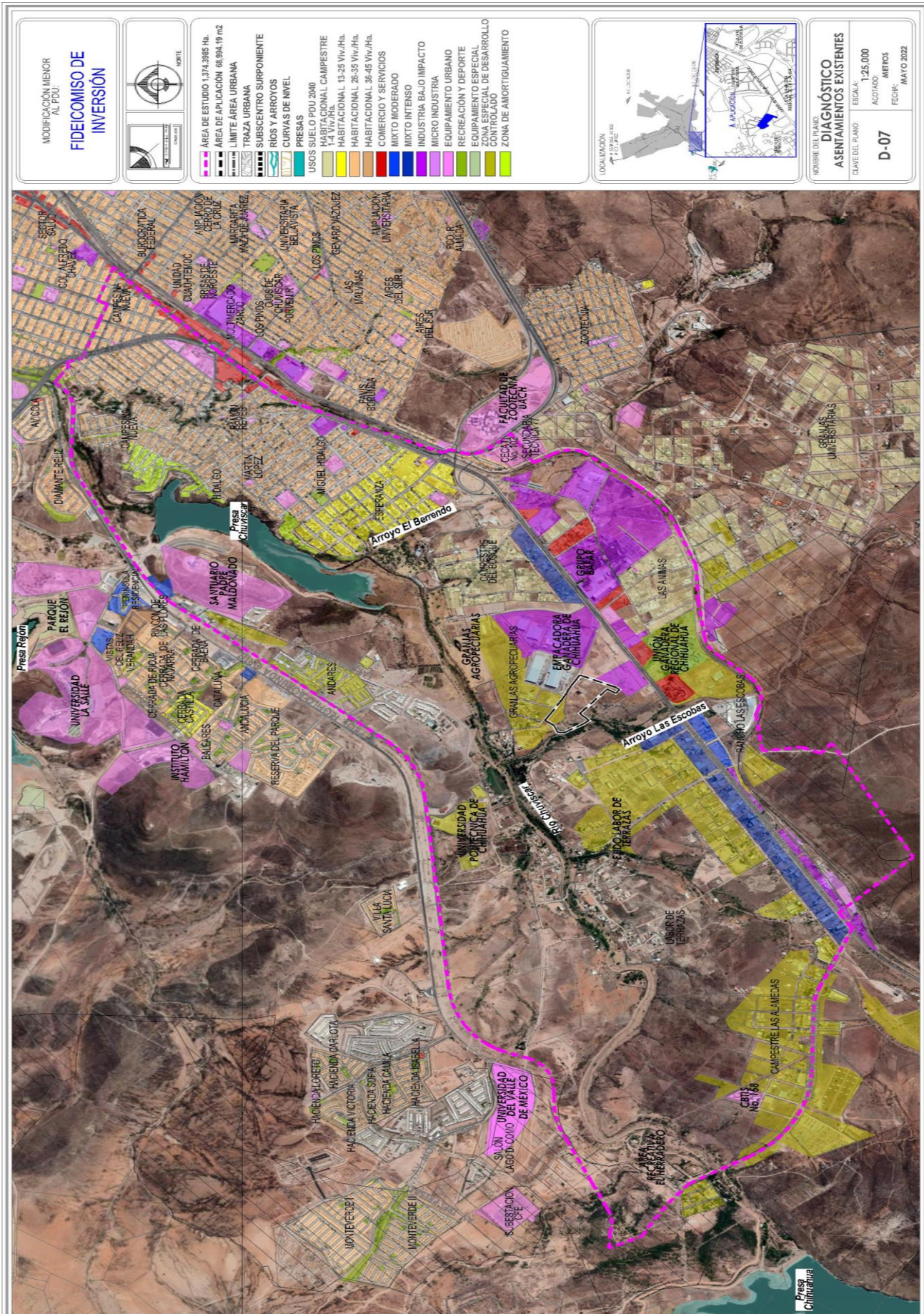


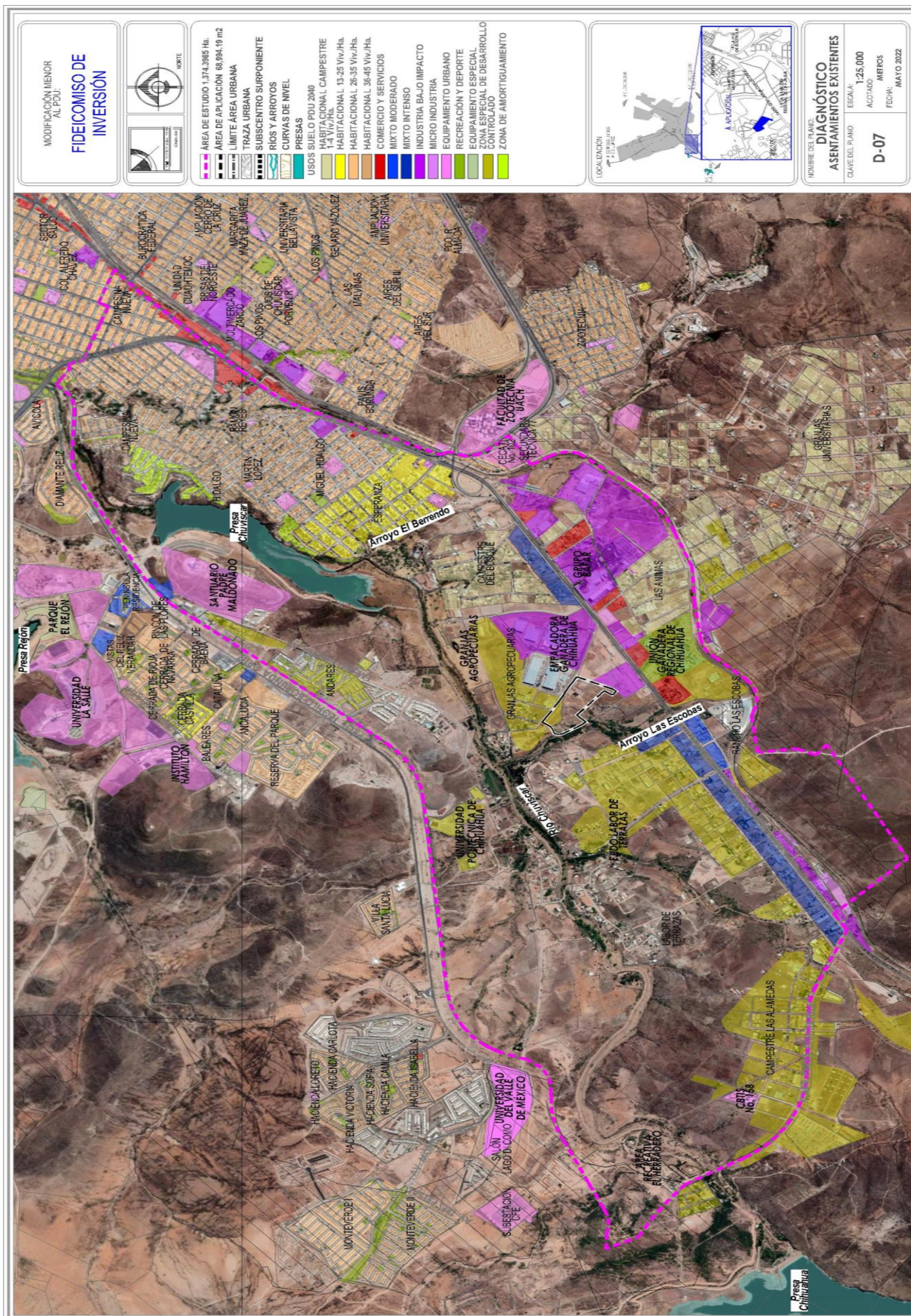


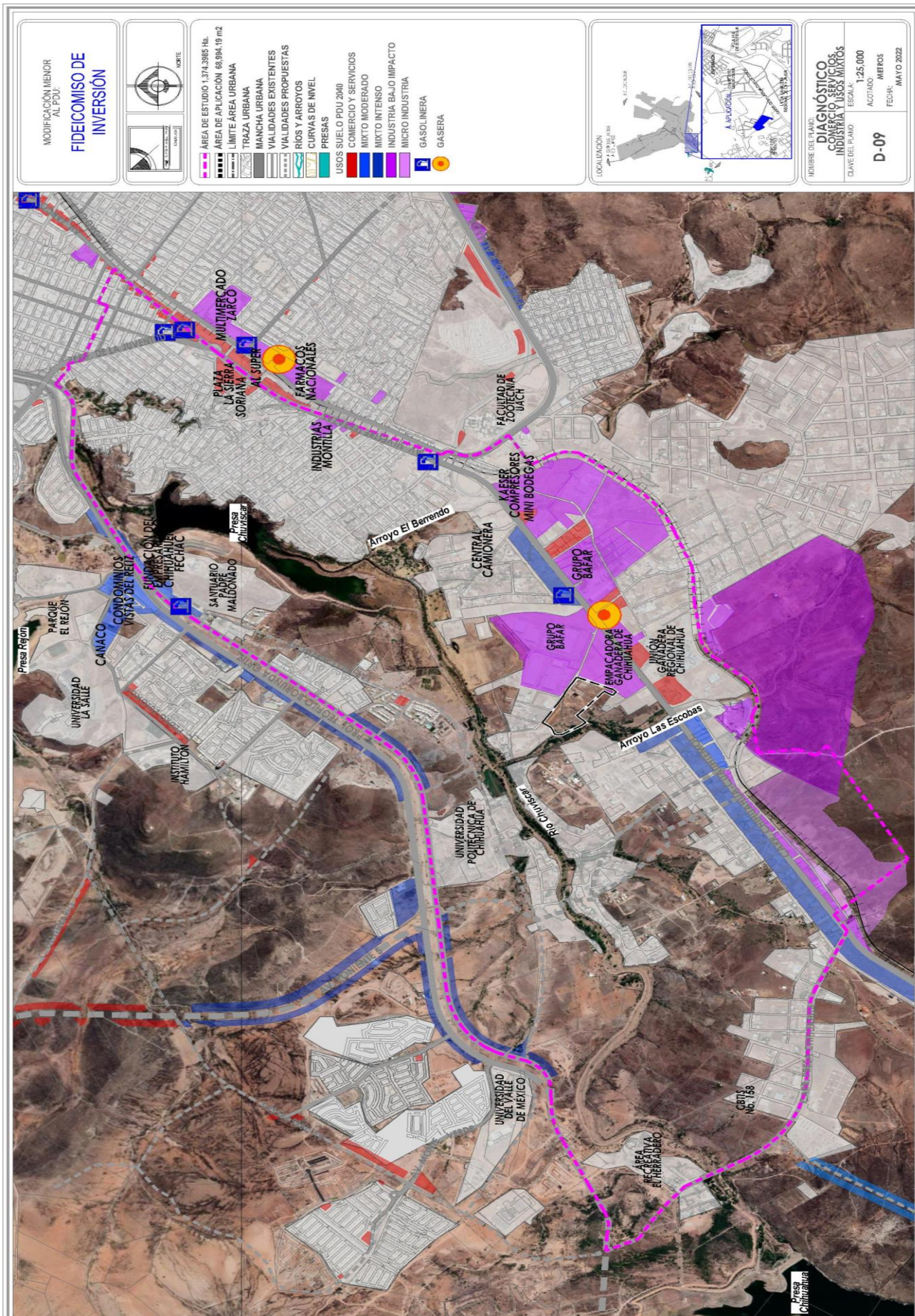


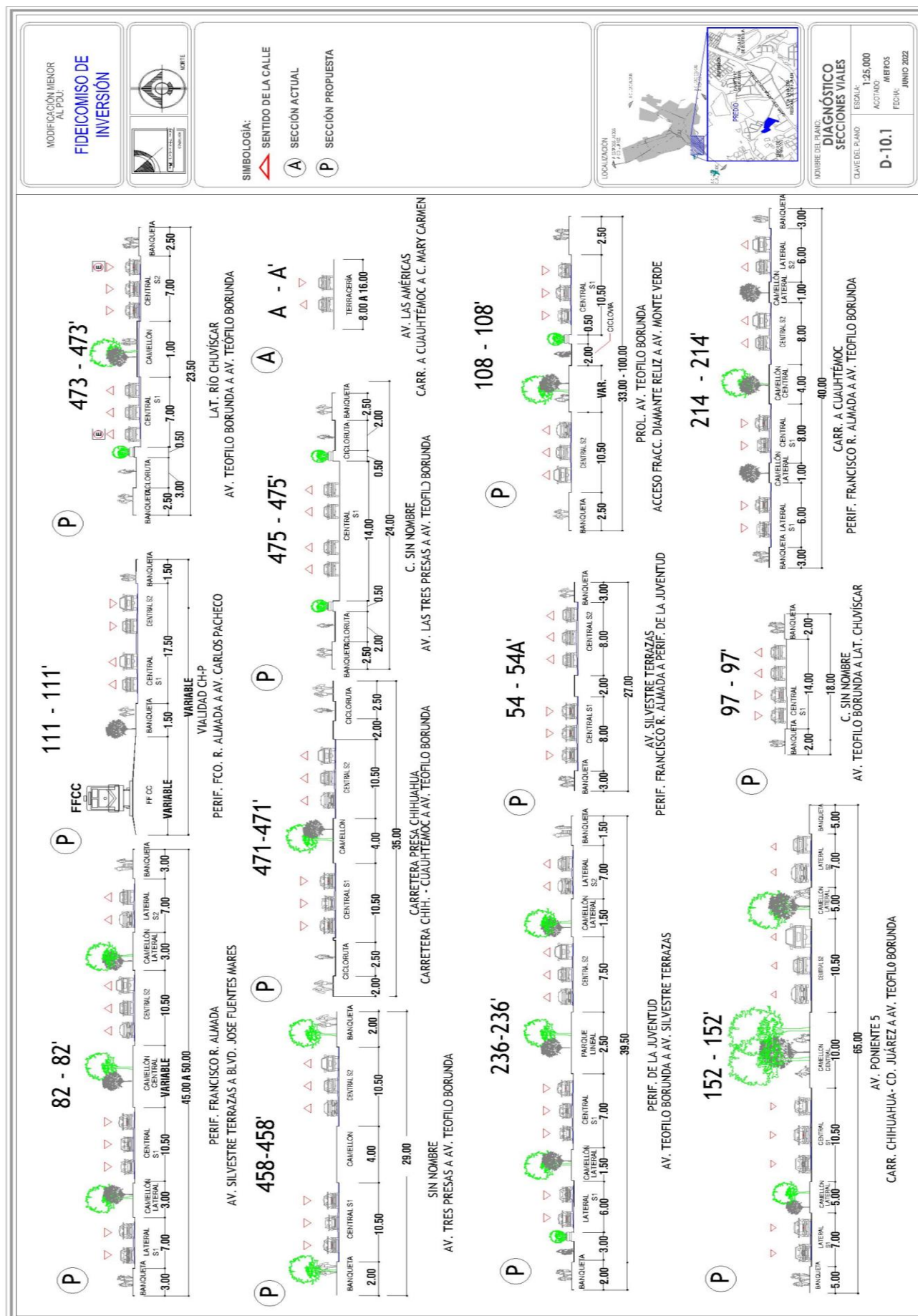


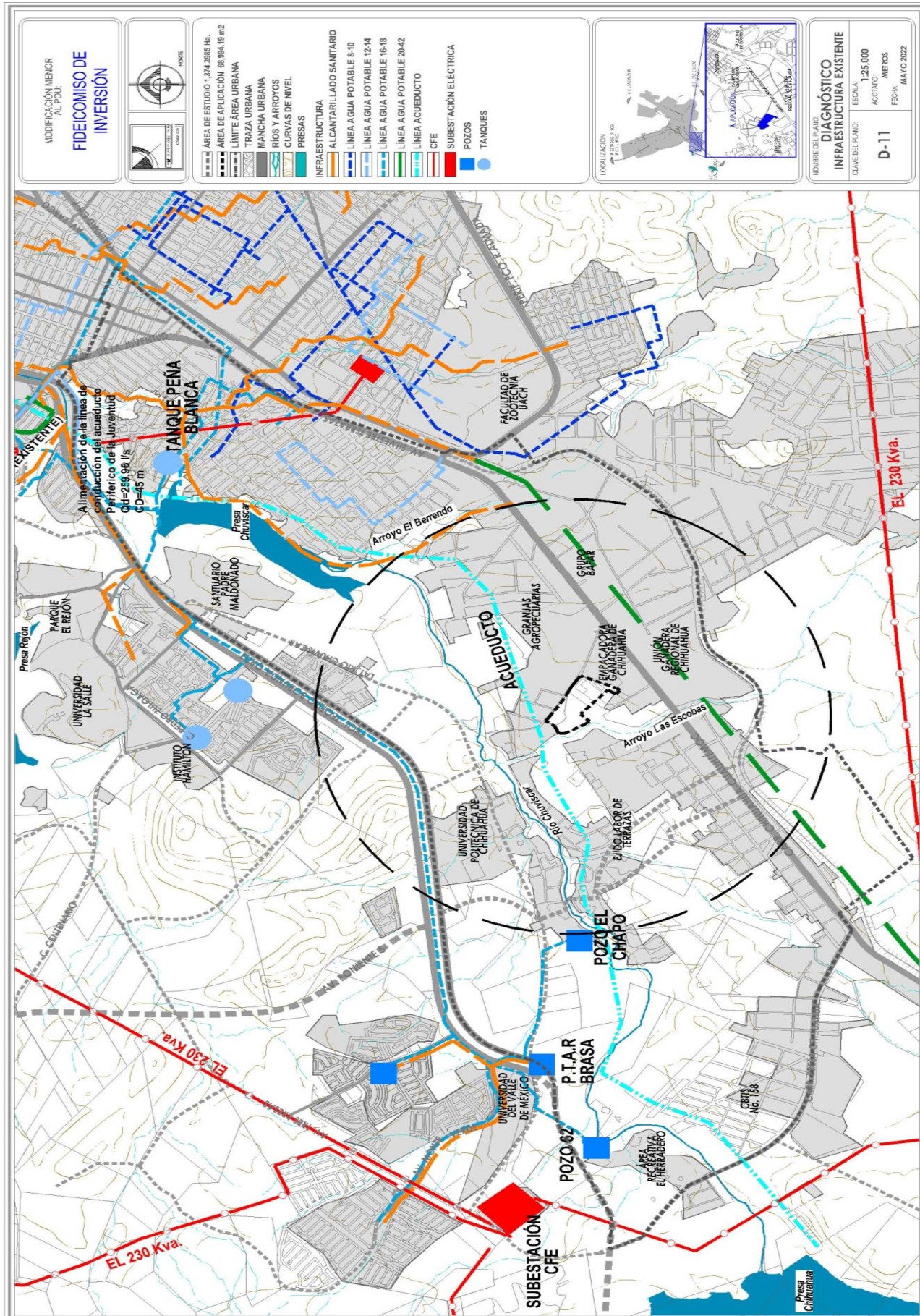


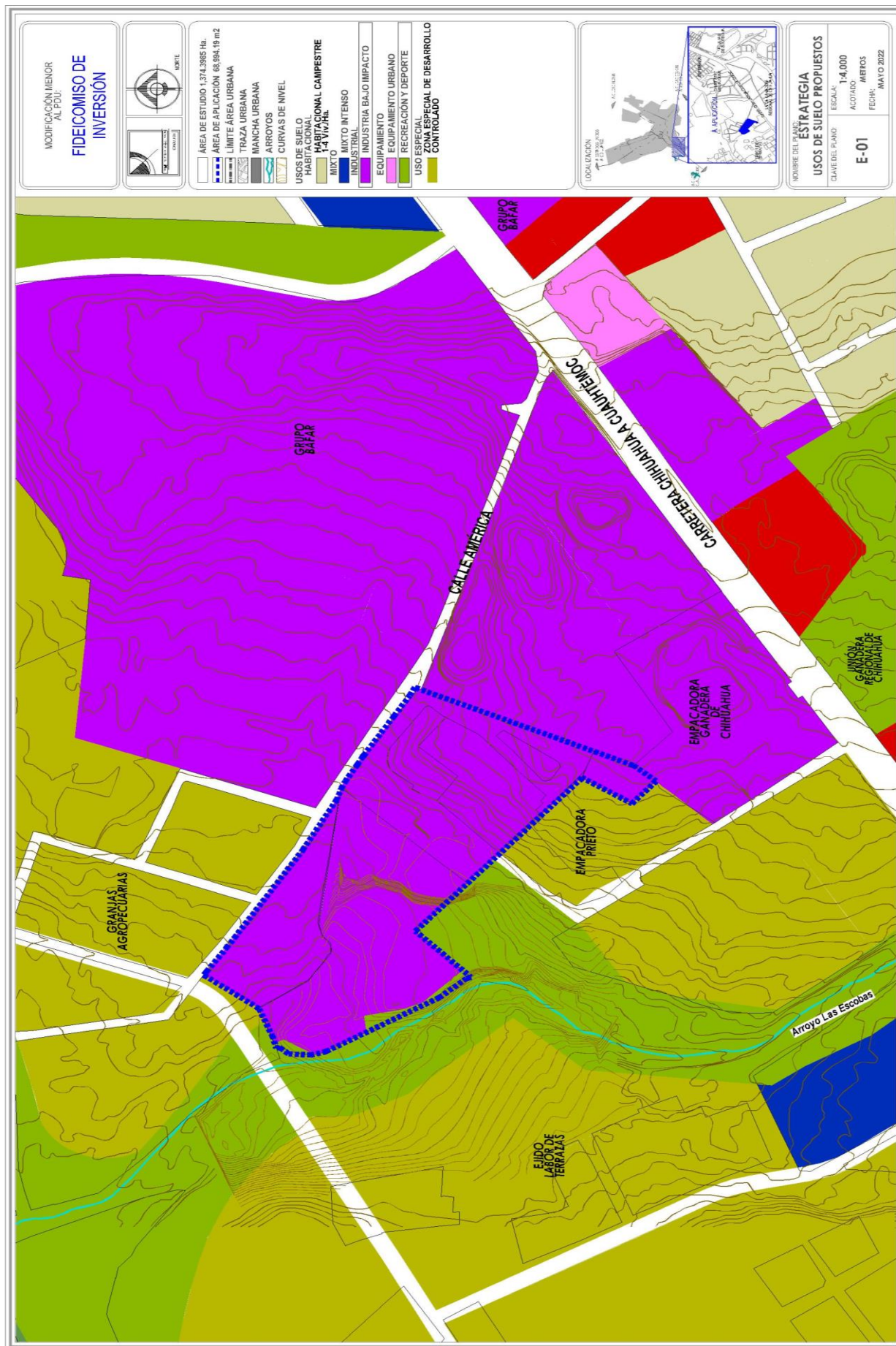












SIN TEXTO