

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 13 de agosto de 2022.

No. 65

Folleto Anexo

ACUERDO N° 159/2022

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 159/2022

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 ocho de junio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Norte**", en un polígono con una superficie de **4-00-00** hectáreas, que se encuentra ubicado en Avenida Río de las Praderas, del Predio Quinta Carolina al norte de la ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de julio 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. 11/2022**

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 8 de junio del año 2022, dentro del punto número nueve 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 al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Vicente Meraz Aguilera, en su carácter de representante legal de VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V., mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Vistas del Norte", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de 4-00-00 hectáreas, se encuentra ubicado en Avenida Río de las Praderas del Predio Quinta Carolina al Norte de la Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización...Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Vicente Meraz Aguilera, en su carácter de representante legal de VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V., mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Vistas del Norte", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de 4-00-00 hectáreas, se encuentra ubicado en Avenida Río de las Praderas, del Predio Quinta Carolina al Norte de la Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vistas del Norte", 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/233/2022 de fecha 16 de mayo del 2022, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 05 de mayo del 2022, donde se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos.

TERCERO. Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 fracción X y 79 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VISTAS DEL NORTE"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo de la solicitud planteada por el **C. Vicente Meraz Aguilera**, en su carácter de representante legal de **VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V.**, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Norte**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **4-00-00 hectáreas**, el cual se encuentra ubicado en Avenida Río de las Praderas, del Predio Quinta Carolina al Norte de la Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 21 de diciembre del año 2021, presentado por el **C. Vicente Meraz Aguilera**, en su carácter de representante legal de **VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V.**, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Norte**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **4-00-00 hectáreas**, se encuentra ubicado en Avenida Río de las Praderas, del Predio Quinta Carolina al Norte de la Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H45**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Norte**", 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 Chuvistar 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 21 de diciembre de 2021, presentada por el C. Vicente Meraz Aguilera, en su carácter de representante legal de VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V.;
2. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 83,459** de fecha 16 de febrero de 2011, otorgada ante el Lic. Eduardo Romero Ramos, Notario Público número 4 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron las señoras Silvia Meraz Aguilera y Rocío Eguía López, con el objeto de constituir una sociedad mercantil denominada VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V., designándose como Apoderado al C. Vicente Meraz Aguilera;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 12,898** de fecha 15 de mayo del 2015, otorgada ante la Lic. Rosa María Contreras Peña, titular de la Notaría 24, en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos, hace constar un Contrato de Compra Venta que celebran por primera parte la sociedad denominada Residencial de Chihuahua 2000, S.A. de C.V., como parte vendedora representada por la señora Rosa Martha Acosta Chávez y por una segunda parte la sociedad denominada VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por el señor Vicente Meraz Aguilera, en adelante denominada como la Parte Compradora, respecto de los lotes identificados como 203, 204, 208, 209 ubicados en el Predio Quinta Carolina, Municipio y Estado de Chihuahua, que por estar contiguos forman una sola propiedad, con una superficie total de 4-00-00 Has, que obra bajo la inscripción 42, folio 42 del libro 3580 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Disco Compacto (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2022-68075**, expedido por Tesorería Municipal con fecha 12 de enero de 2022;
6. **Certificado de Pago 2022-333297** relativo a Revisión de Estudio de Planeación Urbana y Trámite Estudio de Planeación Urbana con fecha 04 de mayo de 2022;
7. **Oficio DASDDU/003/2022** de fecha 07 de enero 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 al estudio de planeación urbana denominado "Vistas del Norte";
8. **Oficio 152/2022** de fecha 26 de abril del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE al tratarse de una reconversión al uso originalmente pactado por el PDU2040 (DASDDU 128/2021 modificación por Artículo 150 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua), asimismo se exponen diversas observaciones mismas que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;

9. **Oficio DASDUU/039/2022** de fecha 04 de febrero 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;
10. **Oficio SOC/054/2022** de fecha 16 de febrero 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;
11. **Oficio 079/2022** de fecha 01 de marzo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ-0250/2022**, emitidos por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio DASDDU/233/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 16 de mayo del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H-45;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 05 de mayo de 2022, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/233/2022 de fecha 16 de mayo 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 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 14, celebrada el día 05 de mayo del 2022, en la cual se aprobó por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Con base a lo anterior, esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamiento 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, 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, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Municipal, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vistas del Norte", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **4-00-00 hectáreas**, el cual se encuentra ubicado en Avenida Río de las Praderas, del Predio Quinta Carolina al Norte de la Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el **C. Vicente Meráz Aguilera**, en su carácter de representante legal de **VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V.**, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Norte**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **4-00-00 hectáreas**, se encuentra ubicado en Avenida Río de las Praderas, del Predio Quinta Carolina al Norte de la Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H45**.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Norte**", 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/233/2022 de fecha 16 de mayo del 2022, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 05 de mayo del 2022, donde se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos.

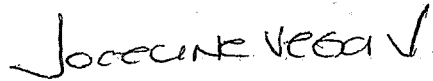
TERCERO.- Una vez aprobado, remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 fracción X y 79 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 8 días del mes de junio del año 2022.

ATENTAMENTE:

LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO


JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO


JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL


EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL


NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. VICENTE MERAZ AGUILERA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE VMA GRUPO CONSTRUCTOR Y SERVICIOS DE REMODELACIÓN, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "VISTAS DEL NORTE", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN UN POLÍGONO CON UNA SUPERFICIE DE 4-00-00 HAS, UBICADO AVENIDA RÍO DE LAS PRADERAS EN EL PREDIO QUINTA CAROLINA AL NORTE DE ESTA CIUDAD; PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H-45.

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita de Chihuahua"

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/233/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 16 de mayo 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, por el C. Vicente Meraz Aguilera en su carácter de representante legal de "VMA Grupo Constructor Y Servicios De Remodelación, S.A. DE C.V." propietario del predio ubicado en Avenida Río de las Praderas, del predio Quinta Carolina al Norte de la ciudad, con una superficie de **4-00-00** ha., clave catastral 956-030-019; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Vistas del Norte"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Comercio y Servicios a Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

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 003/2022 de fecha 07 de enero de 2022** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Vistas del Norte"** 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. 050/2022 de fecha 10 de febrero de 2022 y No. 152/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Vistas del Norte"**.

Oficio **No. DASDDU/039/2022 de fecha 04 de febrero 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 constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/054/2022 de fecha 16 de febrero 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 079/2022 de fecha 01 de marzo de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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-0250/2022 de fecha 22 de marzo 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 **"Vistas del Norte"** fue presentado en la **Décimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **5 de mayo del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

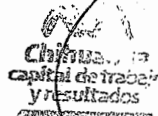
De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Comercio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

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 003/2022 de fecha 07 de enero 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. Oficios No. 050/2022 de fecha 10 de febrero de 2022 y No. 152/2022 de fecha 26 de abril de 2022 el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/039/2022 de fecha 04 de febrero 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. SOC/054/2022 de fecha 16 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/079/2022 de fecha 01 de marzo 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-0250/2022 de fecha 22 de marzo 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 Décima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 5 de mayo de 2022.
13. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Vistas del Norte".
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 del trámite.
16. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE

USO
DE
SUELO

Vistas del Norte
Lotes 203, 204,
208 y 209
del Predio Quinta Carolina

CONTENIDO

LISTA DE IMAGENES	
LISTA DE CUADROS	
LISTA DE ANEXOS	
INTRODUCCIÓN.....	
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....	
ANTECEDENTES.....	
DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO.....	
DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN	
TENENCIA DE LA TIERRA	
DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN EN EL PREDIO.....	
DIAGNOSTICO	
EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	
ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
VALORES DEL SUELO	
ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
MEDIO NATURAL	
MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)	
RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	
SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO	
LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
ÁMBITO ESTATAL	
ÁMBITO MUNICIPAL	
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN.....	
ESTRATEGIA.....	
ESTRATEGIA GENERAL	
INSTRUMENTACIÓN	
ANEXO GRAFICO.....	
BIBLIOGRAFÍA.....	
CRÉDITOS.....	

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1.	El predio de estudio.....
Imagen 2.	Área de estudio y aplicación.....
Imagen 3.	Polígono del predio.....
Imagen 4.	Zonificación primaria.....
Imagen 5.	Zonificación secundaria.....
Imagen 6.	Arroyo La Noria.....
Imagen 7.	Composición de la población por edad y sexo.....
Imagen 8.	Características Económicas.....
Imagen 9.	Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas.....
Imagen 10.	Cuencas Hidrológicas.....
Imagen 11.	Hidrología en el predio-arroyo La Noria.....
Imagen 12.	Zonificación por pendientes.....
Imagen 13.	Vegetación en el predio.....
Imagen 14.	Carta Edafológica del predio.....
Imagen 15.	Carta Geológica del predio.....
Imagen 16.	Viviendas de la zona.....
Imagen 17.	Comercio cobre la Av. Tecnológico y Av. Río Danubio.....
Imagen 18.	Equipamiento Urbano.....
Imagen 19.	Estructura Vial y Conectividad.....
Imagen 20.	Sección Vial Av. Tecnológico.....
Imagen 21.	Sección Vial actual Av. Tecnológico
Imagen 22.	Sección Vial Av. Río Danubio.....
Imagen 23.	Sección Vial actual Av. Río Danubio.....
Imagen 24.	Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio.....
Imagen 25.	Usos de suelo propuestos.....

LISTA DE CUADROS

Cuadro 1.	Cuadro de Construcción.....
-----------	-----------------------------

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1.	Aprobación de cambio de Uso de Suelo DASDDU/273/2020.....
Anexo 2.	D-01 Localización Regional.....
Anexo 3.	D-02 Cuadro de Construcción.....
Anexo 4.	D-03 Usos de Suelo PDU 2040-2021.....
Anexo 5.	D-04 Hidrología.....
Anexo 6.	D-05 Zonificación por pendiente.....
Anexo 7.	D-06 Equipamiento Urbano.....
Anexo 8.	D-07 Estructura Vial.....
Anexo 9.	D-07.1 Secciones Viales.....
Anexo 10.	E-01 Uso de Suelo Propuesto.....

INTRODUCCIÓN

Este **Estudio de Planeación Urbana** es el instrumento a través del cual se promueve la modificación menor de cambio de uso del suelo para un predio de 4 ha conformado por los lotes 203, 204, 208, y 209 del predio denominado Quinta Carolina del fraccionamiento Riberas del Sacramento. El cambio consiste en la modificación del Uso de suelo **Comercio y Servicios a Habitacional H45**. Se presentan los elementos técnicos y normativos que sustentan esta modificación además se hace referencia al oficio No. DASDDU/273/2020 donde se aprueba anteriormente la modificación del uso de suelo original Habitacional H45 a Comercio y servicios.

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

Ver Aprobación de cambio de Uso de Suelo DASDDU/273/2020 (anexo 1).



Imagen 1. El predio de estudio. Fuente: Google Earth, diciembre 2021.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua (PDU), Visión 2040, Sexta actualización, 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, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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, la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Municipal, el Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al PDU se encuentra contenido en el: Título cuarto. Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo duodécimo. De la Modificación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Artículo 77. Actualización o modificación de los Planes Municipales de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

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

Los municipios de Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de 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 ímite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, no 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 registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

En ningún caso se considerara 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.

ANTECEDENTES

Definición de área de estudio

El área de estudio comprende una zona mayor que el área de aplicación, para identificar problemas y evaluar el potencial de desarrollo de las colindancias previendo la situación futura, con base en el análisis de cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

El área de estudio, para efectos de la presente modificación, ocupa una superficie total aproximada de 361 ha, ámbito definido por los siguientes límites:

- Al norte la Av. Río Nilo, que corre paralelamente con el arroyo La Noria.
- Al este por la Av. Río Nilo y límite de los fraccionamiento Riberas del Sacramento y Vistas del Norte.
- Al sur con la Av. Río Colorado y límite del fraccionamiento Riberas del Sacramento.
- Al oeste por la Av. Tecnológico (carretera Chihuahua-cd. Juárez).

Definición de área de aplicación

La superficie de aplicación es un polígono conformado por los lotes 203, 204, 208 y 209 del predio Quinta Carolina al norte de la ciudad de Chihuahua, conformando un polígono de superficie total de 4 ha según escrituras

- Al norte con la Escuela Primaria Cecilio Polanco.
- Al este con el fraccionamiento Vistas del Norte y C. Rio Molino.
- Al sur con propiedad privada y Hacienda San Angel.
- Al oeste por la Av. Rio de las Praderas.

Ver plano D-01 Localización Regional (anexo 2).



Imagen 2. Área de estudio y aplicación. Fuente: Elaboración propia con imagen de Google Earth, diciembre 2021.

Tenencia de la Tierra

El predio sujeto a este estudio es propiedad privada, teniendo como propietaria a la persona moral:

VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V.

Representada para este acto por el **Sr. Vicente Meraz Aguilera**

Acreditando la propiedad, mediante la Escritura Publica número 12,898 doce mil ochocientos noventa y ocho, Volumen 404 cuatrocientos cuatro, en la ciudad de Juarez, Estado de Chihuahua, a los 15 quince días del mes de mayo de 2015 dos mil quince.

VMA Grupo Constructor y Servicios de Remodelación, S.A. de C.V., está constituida en la Escritura Publica número 83,459 ochenta y tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve, volumen 4,180 cuatro mil ciento ochenta, en ciudad Juarez, Distrito Bravos, Estado de Chihuahua, a los 16 dieciséis días del mes de febrero del año 2011 dos mil once.

Otorgando el Poder Legal para este acto al Sr. Vicente Meraz Aguilera inscrito en la misma Acta Constitutiva.

La propiedad está constituida por los lotes de terreno **203, 204, 208 y 209**, que por estar contiguos forman una sola propiedad, con superficie total de **4-00-00 ha.**

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,185,059.3249	386,401.5894
1	2	N68° 56´ 31"E	200.00	2	3,185,131.2620	386,588.4270
2	3	N16° 41´ 37"E	200.00	3	3,184,939.9554	386,645.7981
3	4	N68° 54´ 43"E	200.00	4	3,184,868.0651	386,459.3733
4	1	N16° 48´ 39"E	200.00	1	3,185,059.3249	386,401.5894
Superficie 40,000.00 m2						

Cuadro 1. Cuadro de Construcción. Fuente: Elaboración propia con datos de Escritura.

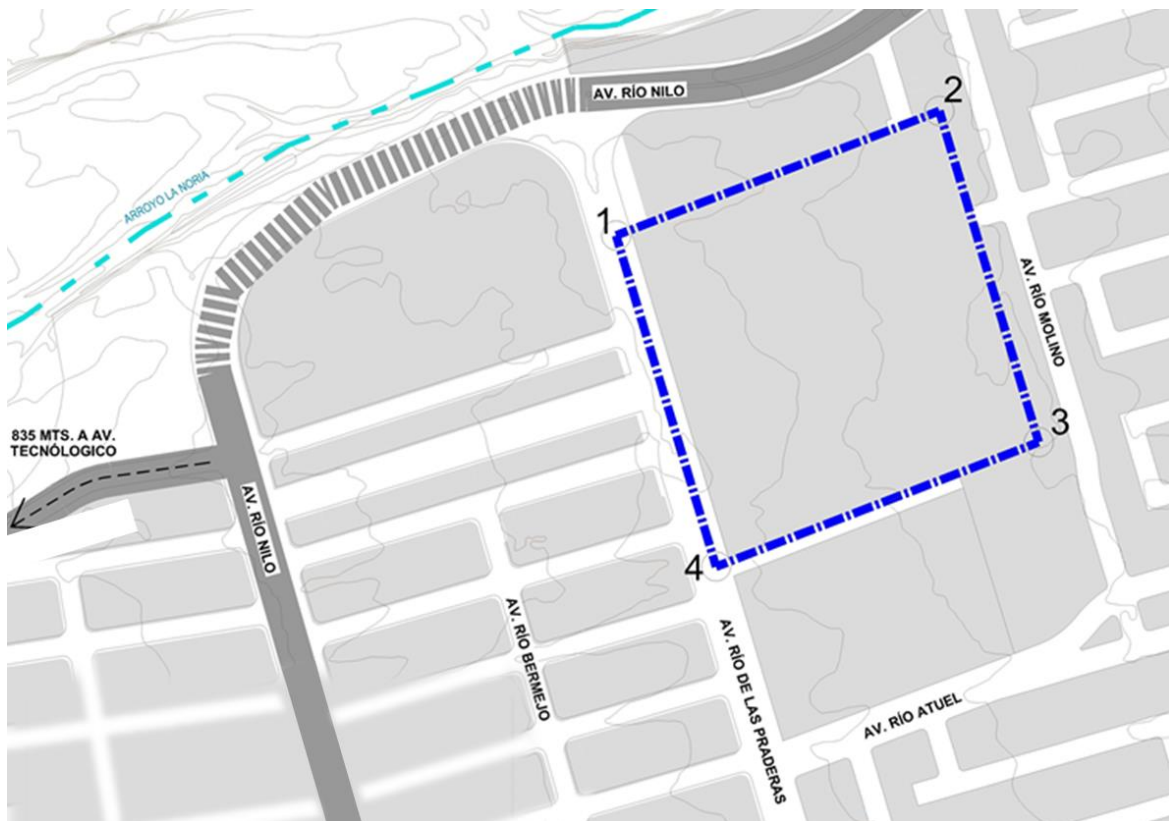


Imagen 3. Polígono del predio. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano D-02 Polígono y cuadro de Construcción (anexo 3).

Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización en el predio

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su sexta actualización vigente 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. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Zonificación Primaria

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

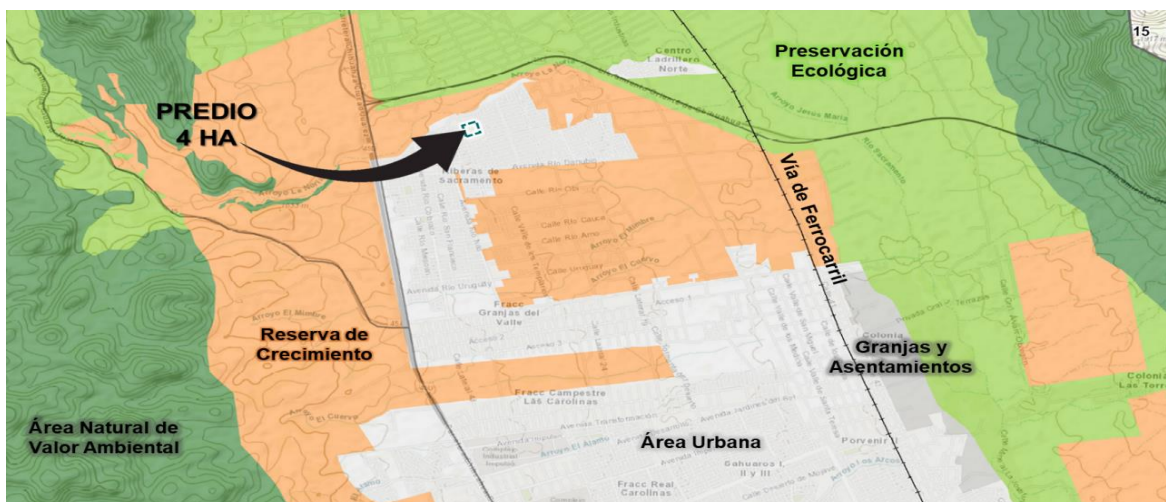


Imagen 4. Zonificación Primaria. Fuente: PDU Sexta Actualización.

Zonificación Secundaria

La *zonificación secundaria* establecida por el PDU, sexta actualización, obedece al esquema mostrado a continuación, donde el uso de suelo que le corresponde al predio es el de **Comercio y Servicio (CS)** situado dentro de la mancha urbana, donde el entorno del predio está conformado predominantemente por uso de suelo Habitacional.

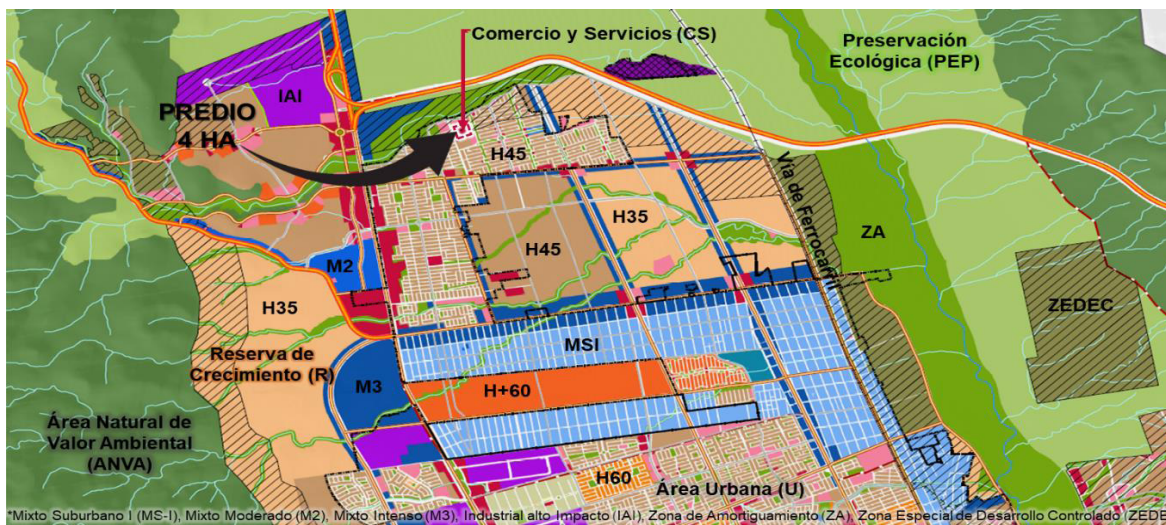


Imagen 5. Zonificación Secundaria. Fuente: PDU Sexta Actualización.

Ver plano D-03 Usos de Suelo PDU 2040-2021 (anexo 4).

DIAGNOSTICO

El contexto, ámbito regional, urbano y de influencia

En el **ámbito regional**, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural en la región. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

Destaca que en los últimos años en la ciudad de Chihuahua se han creado abundantes fuentes de empleo, entre las que destacan los complejos industriales, además de equipamientos destinados a la educación superior, tanto pública como privada, que sumado a equipamientos de salud y a la realización de eventos culturales y de convenciones relacionadas con los negocios, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

La **población** total del Estado de Chihuahua representa el 3.0 % de la población nacional, donde la mitad de la población tiene 29 años o menos. La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3, 741,896 habitantes.

Chihuahua es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 25.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad.

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

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

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha tenido un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, en cuanto a la cantidad y la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público,

equipamientos, etc.); por otro, es una ciudad que constantemente incorpora nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la demanda de vivienda que tiene, por lo tanto demandando espacios de comercio y servicios. Hace algunos años la tendencia de crecimiento urbano se creó hacia el norte, actualmente se ha ido generado hacia el oriente y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el aumento natural de la población, donde actualmente se ha presentado el crecimiento urbano hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días. El 3.8 % de la población tiene un lugar de residencia diferente a comparación del 2015, siendo el empleo y la familia las causas principales de migración.

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

El **ámbito de influencia** del predio se localiza al norte de la ciudad de Chihuahua, que es el rumbo hacia donde mayor crecimiento urbano se ha presentado en los últimos años. Zona que además ha sido objeto de más planes parciales. Algunos para la promoción, planeación e instrumentación de programas de vivienda; otros para la modificación de los usos de suelo con diversos giros.

Los anteriores instrumentos, cuyo objetivo principal es consolidar las áreas desocupadas con el resto del suelo urbano, han sido factores que han favorecido el dinámico desarrollo de la zona los últimos años.

Al sur de esta zona de estudio, se encuentra uno de los principales sub-centros urbanos de la ciudad (subcentro norte), donde se agrupan parques industriales, equipamientos educativos universitarios, centros comerciales y otros equipamientos como deportivos y de seguridad pública.

Respecto a las conexiones viales, el eje que estructura la zona, parte de la Av. Tecnológico (carretera cuota a Cd. Juárez) que atraviesa toda la ciudad, ya que es una vialidad de tipo regional que permite el manejo de la movilidad de los asentamientos, equipamientos y un conjunto de comercios y servicios que conectan la zona con el resto de la ciudad.

Estructura Urbana del sector y la ciudad

La Estructura Urbana en referencia a la organización espacial se refiere a la distribución óptima de las actividades e intercambios que se generan dentro de la ciudad, básicamente, Chihuahua cuenta con una incipiente estructura urbana, desarrollada prácticamente a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en subcentros urbanos que se encuentran fortaleciéndose en su camino de consolidación.

Destacan en la zona los usos de suelo habitacionales con densidades de H35 y H45 y en menor superficie los usos H60 y H+60; además, se localizan algunos predios con usos de suelo Mixto Intenso, Equipamiento, Recreación y Deporte y Comercio y Servicios situados en su mayoría en avenidas principales.

Usos de Suelo colindantes

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

En este caso el predio es colindante al jardín de niños Emma Godoy y a la Escuela primaria Cecilio Polanco por lo que se asegura el acceso a los servicios básicos de educación, evitando largos traslados y costos que se requiera para el acceso a estos servicios, además de la protección y seguridad que atrae una escuela en el sector por ser una zona de alta prioridad de vigilancia.

Recreación y Deporte. (RD) Recreación y deporte. Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de

obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas) . Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes.

La zona está consolidada con varios parques ya que tiene varios asentamientos habitacionales ya consolidados que se han dado a la tarea de destinar estas áreas de esparcimiento y a las que se vendrán a sumar las áreas verdes que con este cambio de uso de suelo este fraccionamiento aporte.

Habitacional H45. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar con densidad de 36 a 45 viv/ha.

En la zona se localizan los fraccionamientos de Vistas del Norte y de Riberas del Sacramento en todas sus etapas, todos de Interés social o de Nivel medio bajo.

Organización Espacial

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

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Av. Tecnológico (Carretera Chihuahua a ciudad Juárez), que por un lado se ha convertido en uno de los corredores de comercio y servicios más dinámicos de la zona; es el ordenador de la estructura funcional de la zona norte.

Es el elemento que facilita a la población el comercio, los servicios y el acceso a los equipamientos principales. Al interior de las zonas urbanas, sobre todo del lado oriente, existen dispersos varios espacio públicos como parques vecinales y elementos escolares, aunque sin formar un sistema jerarquizado y/o especializado.

Atractores

Situado sobre el corredor urbano de la Av. Tecnológico se sitúan los atractores principales enfocados a la concentración de empleo, producto de las zonas industriales y comerciales, en primer instancia se localizan los Complejos

Industriales Impulso y Supra y los comercios a lo largo de la Av. Tecnológico que complementan dichas zonas, cercano al área de aplicación se encuentra la tienda de autoservicio Al Súper Riberas y Bodega Aurrera Panamericana.

El elemento de atracción natural es el *arroyo La Noria* situado al norte del predio a una distancia aproximada de 200 m., el cual permite disfrutar de la naturaleza de la zona; este es uno de los principales afluentes del Río Sacramento.



Imagen 6. Arroyo la Noria. Fuente: Imagen de Google Earth, diciembre 2021.

Núcleos de actividad

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México. La base industrial de Chihuahua se sustenta tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología. Entre las industrias tradicionales más importantes de la zona se encuentran el Complejo Industrial Impulso, así como las industrias como Textron y Foxconn. Por otra parte, se localizan comercios a lo largo de la Av. Tecnológico que complementan dichas zonas

En segunda instancia se ubican los equipamientos educativos de cobertura barrial, como nivel preescolar, primaria y secundaria situados al interior de las colonias.

Valores del suelo

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, en este caso por ser un predio lejano a la ciudad no cuenta con un valor a un determinado pero la zona que cuenta con todos los servicios, infraestructura, buena topografía, tipo de suelo apto para del desarrollo, etc.

Análisis Socioeconómico

Población

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

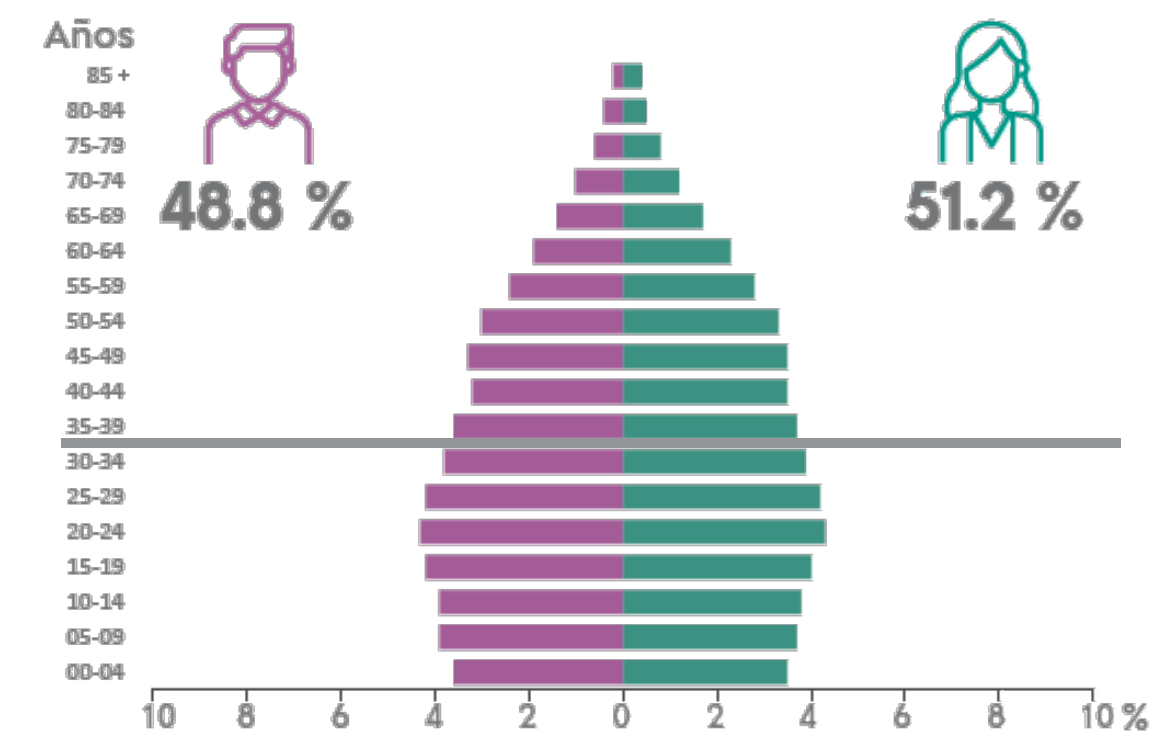


Imagen 7. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Sector Económico

En la ciudad de Chihuahua la Población económicamente activa (PEA) corresponde al 63.7 % respecto al total de la población de 12 años y más, dando como resultado que a partir de ese rango que el 98.2 % resulte como Población ocupada.

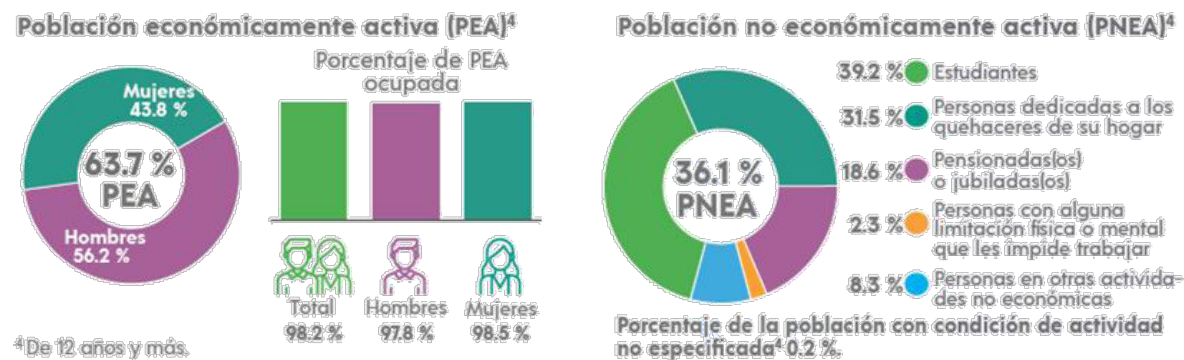


Imagen 8. Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Vivienda

El sector de la vivienda es esencial para la economía pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, aún existen algunos predios vacíos dentro de la mancha urbana.

Los consumidores de vivienda de todos los segmentos hoy cuentan con mayor accesibilidad al mercado, debido a mejores condiciones crediticias de la oferta hipotecaria y la banca comercial, así como el cofinanciamiento, instrumento que permite a los afiliados de instituciones públicas de vivienda obtener mayores montos de crédito.

En el municipio de Chihuahua hay un total de 300,786 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda. En la zona de estudio existe una tipología de vivienda de sector económico, para personas que cuentan con un crédito tradicional de bajo ingreso.

Con respecto a las viviendas habitadas que disponen de luz eléctrica, agua entubada y drenaje, no se pudo definir de manera precisa ya que en los Agebs estudiados, la mayoría de las personas omitieron su respuesta respecto a los servicios.

En cuestión de vivienda y urbanización en la ciudad de Chihuahua se calculan 3.5 habitantes por vivienda y se cuenta con los siguientes datos:

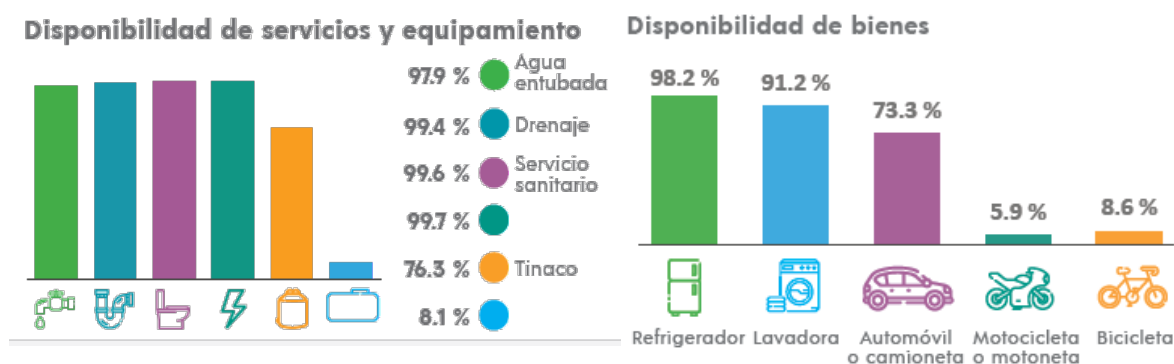


Imagen 9. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Educación

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

Sector Salud

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

Medio Natural

Clima

El Municipio de Chihuahua está localizado en una región semiárida identificada como (BS1KW), con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

Hidrología

Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica donde las lluvias son escasas y se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona, provocando retrasos a las obras que se realizan, así como grandes molestias y riesgos a los habitantes.

El predio se encuentra dentro de la Región Hidrológica RH24 denominada como Bravo-Conchos, en la cuenca RH24K Rio Conchos-Presa El Granero, dentro de la subcuenca RH24Kd denominada como Sacramento.



Imagen 10. Cuencas Hidrológicas. Fuente: Plan Sectorial de manejo de Agua Pluvial.

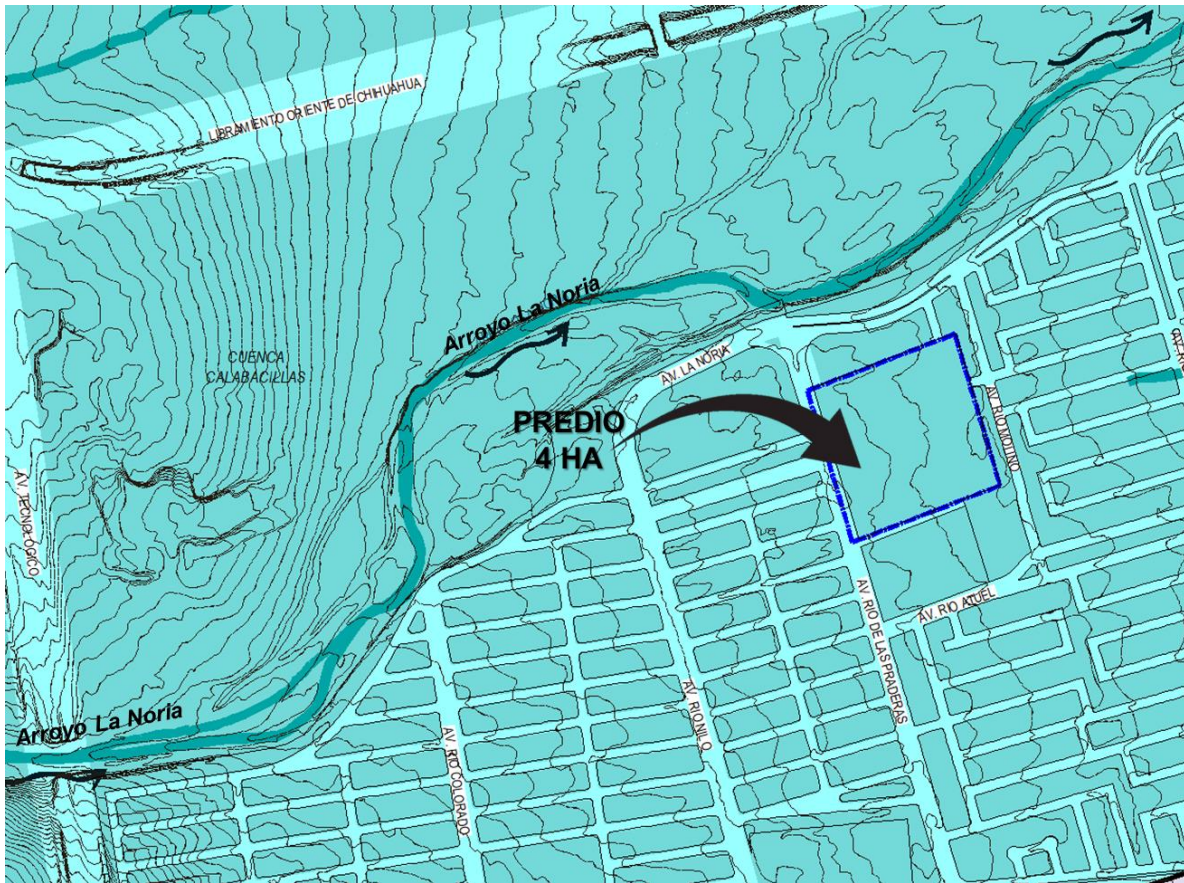


Imagen 11. Hidrología en el predio-arroyo La Noria. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano D-04 Hidrología (anexo 5).

El predio se encuentra a unos 200 m de distancia al **arroyo La Noria**, sin embargo no tiene incidencia en el predio por lo que no representa un riesgo, el arroyo La Noria cuenta con una zona de resguardo con uso de suelo de Recreación y Deporte libre de construcción.

La **Ley de Aguas Nacionales** vigente Establece en el art. 3, sección XLVII. Donde se define una franja de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes de propiedad nacional y 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.

Topografía

El predio se considera un terreno horizontal (plano), con una inclinación hacia el este; en la zona se puede encontrar basura, escombros y material colocado a volteo, así como materia vegetal.

El subsuelo de la zona se encuentra constituido por un estrato de arena limosa inerte (SM) medianamente compactas y de color rojizo, y por un estrato compuesto por arenas limosas con boleos (SM) medianamente compacto, de color rojizo.

Los rangos de pendientes que se identificaron en la zona son los siguientes:

0 a 10 %. - Está pendiente relativamente plana a muy suave, generalmente no presentan dificultad para el desarrollo urbano.

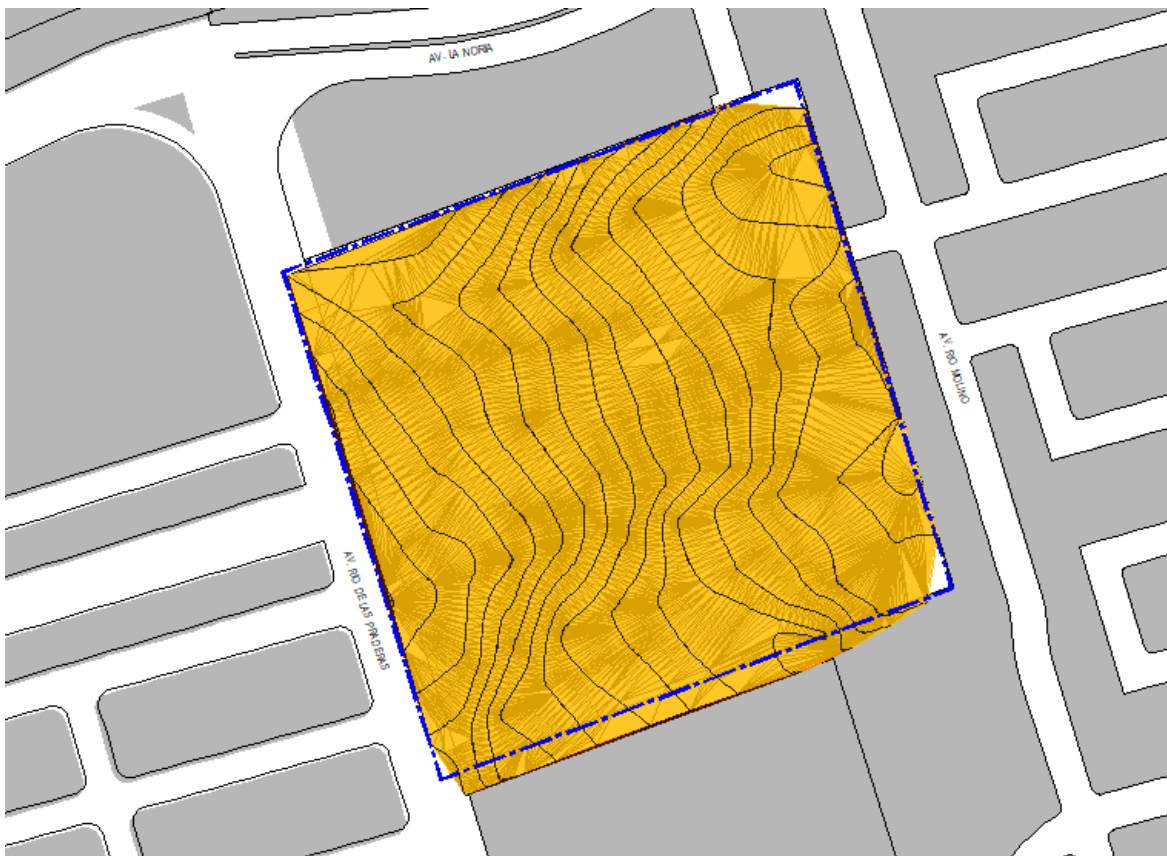


Imagen 12. Zonificación por pendientes. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano D-05 Zonificación por pendiente (anexo 6).

Vegetación

El tipo de vegetación que se encuentra es propio de ecosistemas como el matorral, esto incluye zacates de diversas especies, gatuños, así como algunas plantas de estrato rastrero o herbáceo. Se considera de una calidad visual paisajística baja, el predio presenta áreas impactadas desde hace tiempo por lo que cuenta con amplias superficies de especies indicadoras de disturbio.



Imagen 13. Vegetación en el predio. Fuente: Imagen de Google Earth, diciembre 2021.

Composición del suelo

Edafología

El predio de estudio tiene un suelo de tipo Xerosol háplico y Xerosol Cálcico, en fase física Lítica, y Clase textural media **Xh+Xk+Hh/2/G**

Geología

Se identifican dos tipos de suelo, en la zona este y noreste del polígono, donde se ubica el predio de estudio, se caracteriza por estratos de suelo Roca sedimentaria en conglomerados Ts (B), así mismo, se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados como por suelos de tipo Aluvial.

Por su parte, las zonas noroeste, sur y sureste, tiene un suelo que se caracteriza por estratos de suelo Roca ígnea extrusiva, tipo Riolita –Toba ácida. (Ts (B).

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

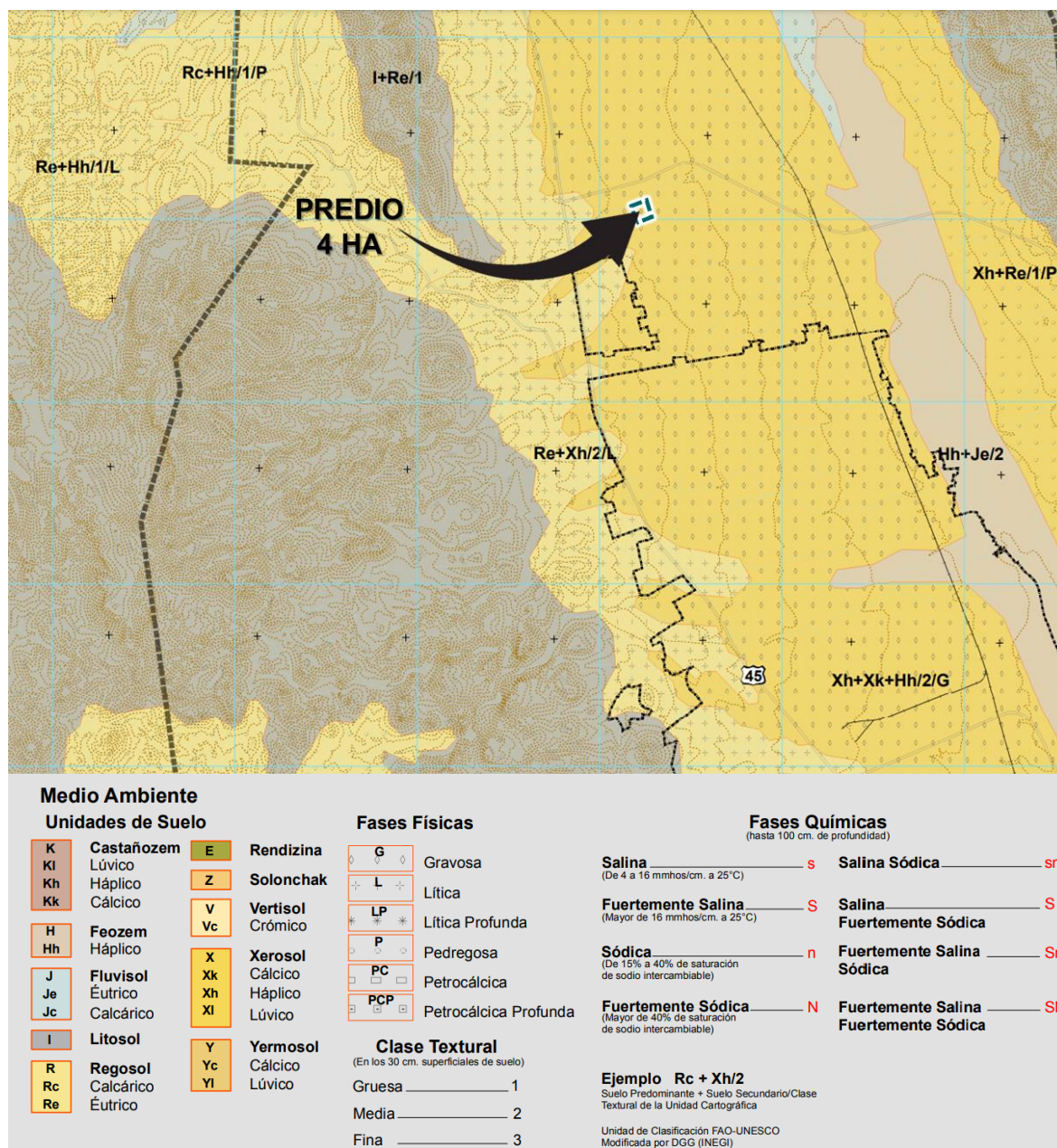


Imagen 14. Carta Edafológica del predio. Fuente: Carta Edafológica del IMPLAN PDU2040-DG-441

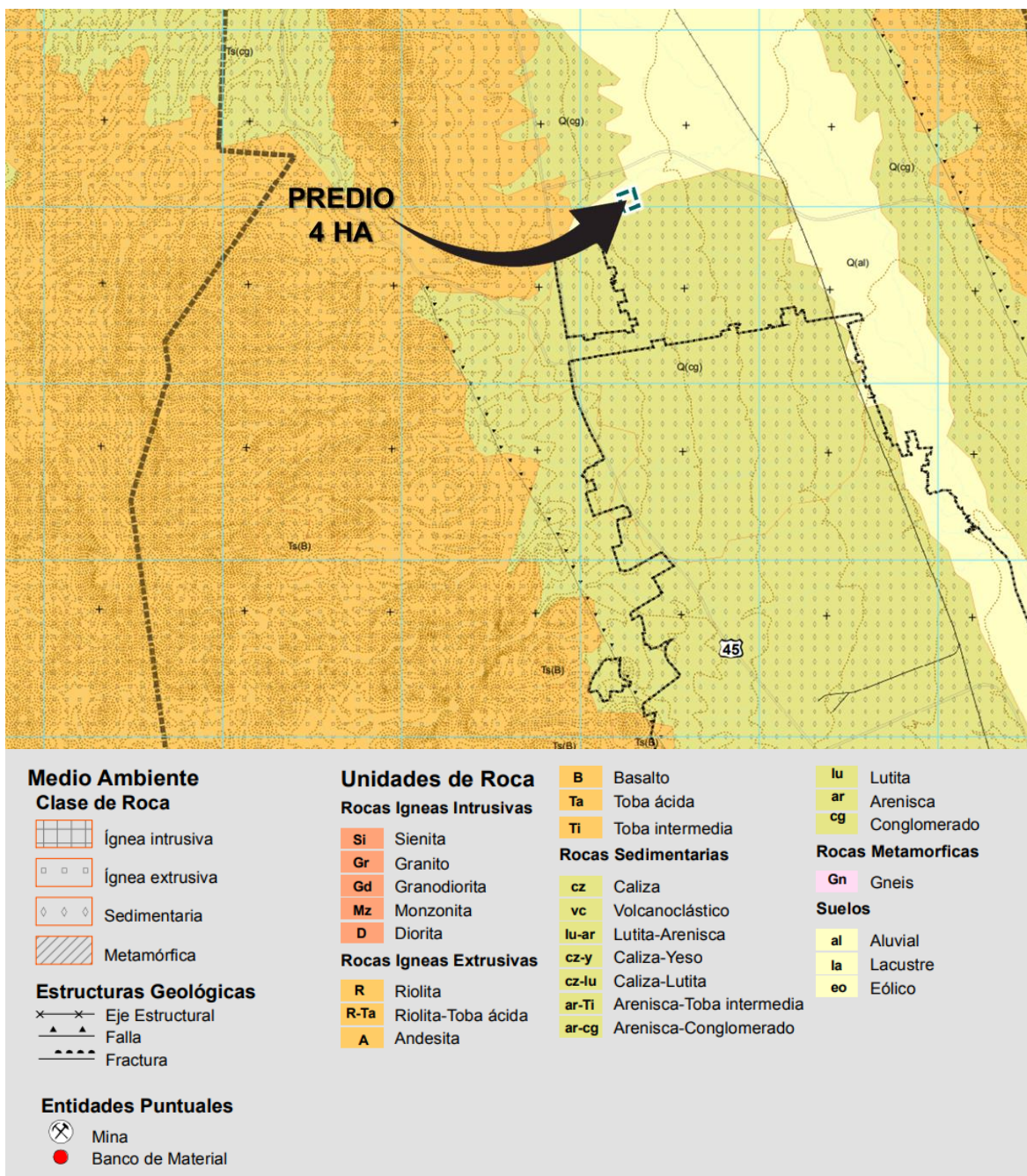


Imagen 15. Carta Geológica del predio. Fuente: Carta Geológica del IMPLAN PDU2040-DG-442

Medio Físico (Construido)

Uso habitacional

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones son en su mayoría de tipo habitacional, conformados por viviendas de los Fraccionamientos Vistas del Norte y Riberas del Sacramento en sus diferentes etapas; además de viviendas populares con un alto grado de consolidación, con densidades habitacionales de H-45 y H-60 y lotes de 120 m² aproximadamente; además de las viviendas campestres, con usos de suelo Habitacional Campestre de H-4, se observa que las viviendas no se encuentran totalmente ocupadas y algunas se encuentran en estado de abandono.



Imagen 16. Viviendas de la zona. Fuente: Imagen de Google Earth, diciembre 2021.

Uso comercial y de servicios

Cercano al área de aplicación se encuentran elementos de cobertura a nivel barrial como plazas comerciales, tiendas de conveniencia, ciber café, servicios públicos, ferreterías y otros comercios que atienden las necesidades de abasto de la población local demandante.

En la zona se busca generar un corredor comercial importante sobre la Av. Rio Danubio sin embargo actualmente el más importante es sobre la Av. Tecnológico, donde se encuentra Alsuper riberas, gasolineras, gaseras entre otros servicios.



Imagen 17. Comercio sobre la Av. Tecnológico y Av. Rio Danubio. Fuente: Imagen de Google Earth, diciembre 2021.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento a nivel vecinal y barrial, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, así como diversos predios de donación, aportados por los fraccionamientos en su etapa de aprobación, en los que se puede encontrar equipamientos orientado a la educación de nivel pre- escolar, primaria y secundaria, como el Jardín de niños, “Emma Godoy”, y la escuela primaria “Cecilio Polanco”, colindantes al predio de estudio.

[illegible]

Imagen 18. Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.

Estructura vial

La ciudad de Chihuahua ha tenido una tendencia a la consolidación y mejoramiento de los medios de transporte impulsado por una política pública de satisfacer el transporte por automóvil particular, aunando a ello esfuerzos para el desarrollo armónico del transporte público, la movilidad peatonal y ciclista.

En particular la zona norte de la ciudad de la ciudad, ha presentado dinámicas fuertes de crecimiento consistente en fraccionamientos habitacionales enfocados a los sectores socioeconómicos bajo y medio, los cuales adicionalmente, han significado un constante proceso de consolidación para actividades productivas generadoras de empleo en la zona con un enfoque de satisfacción a las necesidades de la población habitante la cual es demandante de servicios y productos en atención a sus necesidades. Las vialidades principales de la zona han presentado un creciente proceso de transformación urbana durante las últimas dos décadas motivado principalmente por el dinamismo económico con un fuerte impulso hacia el sector terciario, el suelo propicio para el crecimiento habitacional, la fuerte e importante dinámica económica.

Ver plano D-07 Estructura Vial (anexo 8).

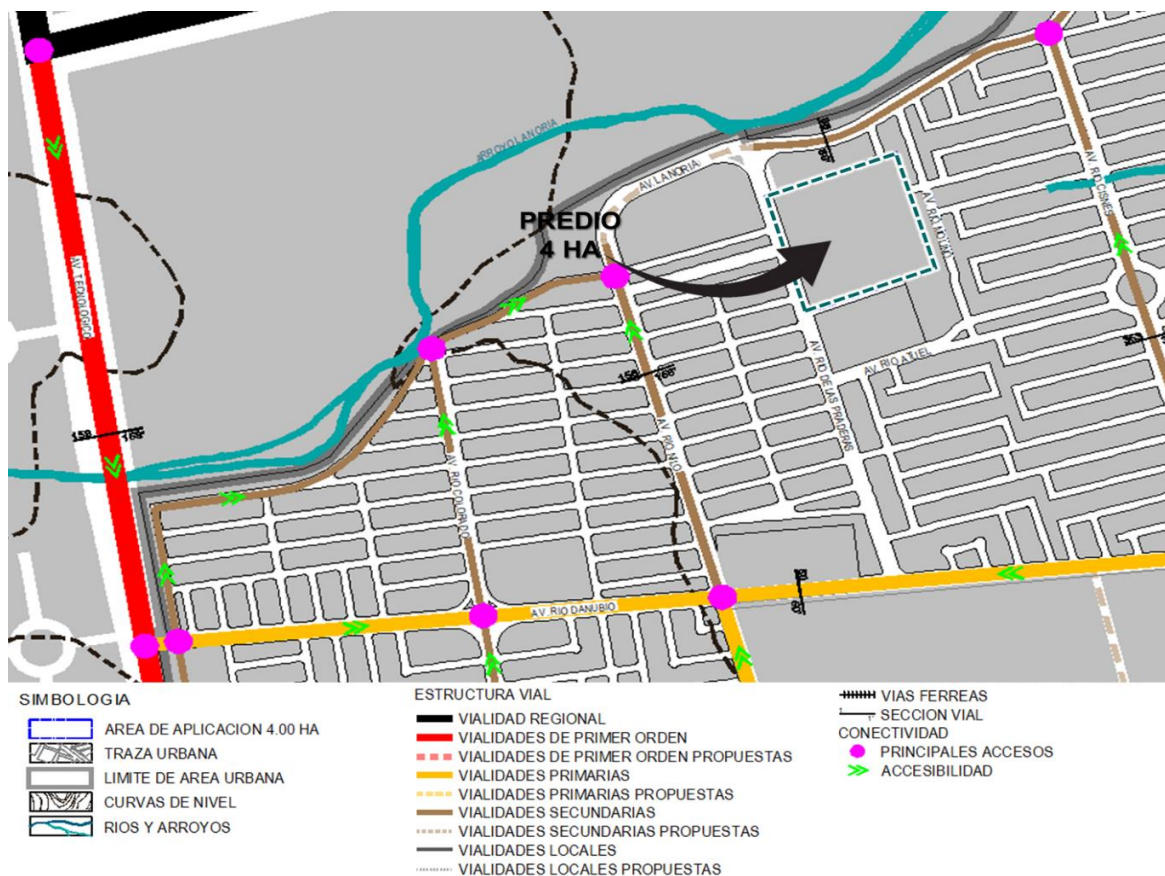
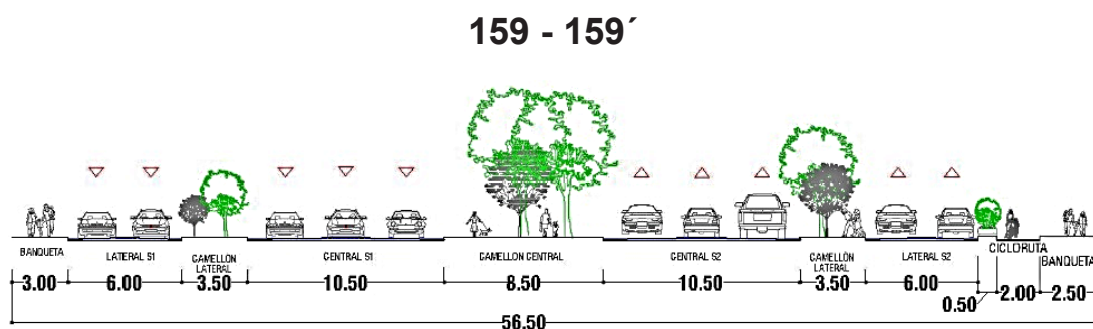


Imagen 19. Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en la Av. Tecnológico como principal eje en sentido Norte-Sur y como principal conexión vial que permite la accesibilidad al predio, actualmente cuenta con doble carril de circulación en ambos sentidos y con una sección de calle de 29.70 m sin contar la superficie de reserva con la que cuenta la vialidad en ambos costados para ampliarse según el PDU a 56.50 m de sección vial, tratándose de una de las carreteras más importantes del país denominada Carretera 45 o Panamericana.

La **Av. Tecnológico (Av. Cristobal Colon Fontanarrosa)** cuenta con categoría de vialidad primaria de primer orden y representa accesibilidad de carácter regional al conformarse como continuidad de la Carretera a Cd. Juárez, su recorrido es de gran importancia para la ciudad considerando su vinculación regional y trayectoria entre la zona de desarrollo norte hasta la zona centro, generando una de las trayectorias continuas más largas en la ciudad en sentido Norte-Sur.

Ver plano D-07.1 Secciones Viales (anexo 9).



**AV. TECNOLÓGICO (AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA)
LIBR. ORIENTE CHIHUAHUA A VIALIDAD LOS NOGALES**

P VIALIDAD PROPUESTA

Imagen 20. Sección Vial Av. Tecnológico. Fuente: PDU2040-2021.

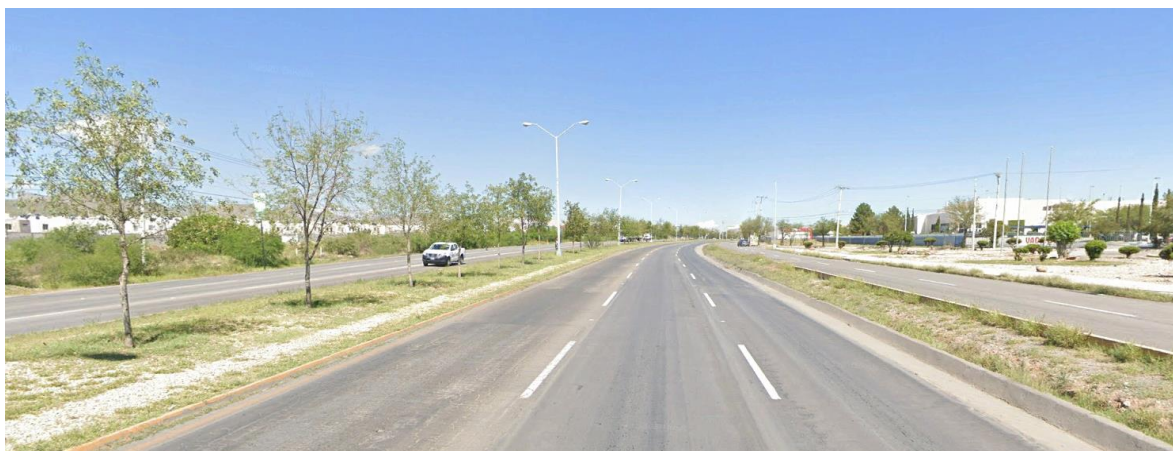
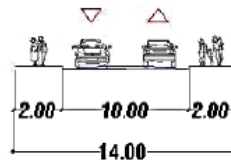


Imagen 21. Sección Vial actual Av. Tecnológico. Fuente: Google Earth, diciembre 2021.

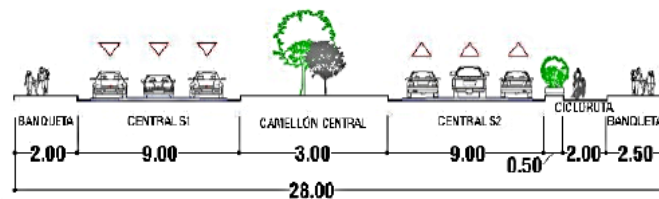
Otra vialidad de importancia que permitirá el acceso al predio de este a oeste es la vialidad primaria **Av. Rio Danubio**, de tres carriles de circulación en ambos sentidos con una sección de 28.00 m.

50A – 50A´



AV. RIO DANUBIO “MADRE TERESA DE CALCUTA”
AV. CRITOBAL COLON FONTANARROSA A C.41 (AV. VENCEREMOS)
A VIALIDAD ACTUAL

50 – 50´



AV. RIO DANUBIO “MADRE TERESA DE CALCUTA”
AV. CRITOBAL COLON FONTANARROSA A C.41 (AV. VENCEREMOS)
P VIALIDAD PROPUESTA

Imagen 22. Sección Vial Av. Rio Danubio. Fuente: PDU2040-2021



Imagen 23. Sección Vial actual Av. Rio Danubio. Fuente: Google Earth, diciembre 2021

Infraestructura Existente

El proyecto se encuentra en una zona urbanizada por los fraccionamientos colindantes, se cuenta con servicios básicos como agua potable, drenaje, telefonía, gas y electricidad.

Agua potable. Existe una red de agua potable que circula por la Av. Tecnológico de 20" a 42" de diámetro; a partir de éste surgen unos ramales de 10" y 12" de diámetro para satisfacer las necesidades de los asentamientos establecidos. El predio se conectara a la tubería de 8" que viene por la c. Río Molino.

Drenaje sanitario. Ante la lejanía y problemas de tipo topográfico para conectarse a la red de alcantarillado de la ciudad, se construyó una planta de tratamiento de aguas negras en la colonia Riberas de Sacramento con capacidad de 35 lts/seg., que cubre las necesidades de la población del fraccionamiento Riberas del Sacramento y Vistas del Norte en sus diversas etapas, para abastecer las necesidades actuales de áreas de reservas, estos residuos desembocan en el colector principal que conduce a la Planta Tratamiento Riberas de Sacramento.

En el caso de área de aplicación se podrá conectar el drenaje al colector que circula por la c. Río Molina.

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

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

Riesgos y Vulnerabilidad

El predio no se encuentra en ninguna zona de riesgo por contaminación severa o en área natural protegida de acuerdo a lo que establece el Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua y de acuerdo al PDU vigente.

La zona tiene una condición topográfica regular horizontal con pendientes topográficas moderadas por lo que en las inmediaciones no se encuentra cercano ningún riesgo geológico existente ya sea por falla, riesgo por deslizamiento, fractura o erosión.

El predio se encuentra a unos 200 m de distancia al **arroyo La Noria**, sin embargo no tiene incidencia en el predio por lo que no representa un riesgo, este arroyo cuenta con una zona de resguardo con uso de suelo de Recreación y Deporte.

La **Ley de Aguas Nacionales** vigente Establece en el art. 3, sección XLVII. Donde se define una franja de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes de propiedad nacional y 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.

Según datos del Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, el predio no presenta riesgos de tipo hidrometeorológicos que genere vulnerabilidad causada por efectos principalmente de inundación, y que afecten el aprovechamiento para el uso de suelo solicitado.

En cuanto a riesgos antropogénicos actualmente, el área del polígono y sus alrededores se encuentran fuera del área de influencia de riesgos potencialmente peligrosos, el más cercano al predio es una gasolinera que se localiza a una distancia de 750 m.

El predio cuenta con los servicios de emergencia de Bomberos para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, localizada en la Av. Homero, correspondiente a la Estación de Bomberos norte, dentro del Sub-centro norte.

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

Síntesis del Diagnostico

Este estudio promueve la modificación menor de cambio de uso del suelo para un predio de 4 ha conformado por los lotes 203, 204, 208, y 209 del predio denominado Quinta Carolina el cual consiste en la modificación del Uso de suelo **Comercio y Servicios a Habitacional H45**.

Se presentan los elementos técnicos y normativos que sustentan esta modificación además del oficio No. DASDDU/273/2020 donde se aprueba anteriormente la modificación del uso de suelo original Habitacional H45 a Comercio y servicios.

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

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

En la zona predomina el uso de suelo habitacional H45 y H35, los cuales cuentan con diversos equipamientos compuestos por áreas verdes, de educación básica y de comercio y servicios.

La calle Río de las Praderas conduce el flujo local a la Av. Río Danubio y esta a su vez con la Av. Tecnológico que es el eje troncal que organiza la movilidad del sector norte con el centro del municipio y que tiende a constituirse como un corredor de comercio y servicios.

No cuenta con afectaciones ni riesgos de ningún tipo, y el riesgo antropogénico más cercano no genera vulnerabilidad al desarrollo por la distancia en que se encuentra de este.

Se considera la propuesta de modificación de Uso de suelo Comercio y Servicios a Habitacional H45 factible ya que el predio cuenta con servicios a pie de lote, derivado de las obras de urbanización de los fraccionamientos colindantes, así como acceso a vía pública importante.

El uso de suelo promovido H45 no se contrapone con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua ni con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización, ni con ninguna otra legislación vigente.

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

Ámbito Estatal

Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021

Diseñado en dar prioridad a las políticas públicas dentro de los cuatro ejes transversales que son:

Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.

Es una obligación moral cerrar la brecha de la pobreza y la desigualdad.

Derechos humanos e inclusión social.

El Gobierno del Estado de Chihuahua será el principal órgano garante de la promoción, respeto y defensa de los derechos humanos.

Agenda de transparencia, combate a la corrupción y a la impunidad.

Se promoverá que la función pública esté abierta al escrutinio y que la corrupción no quede impune.

Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

La sociedad chihuahuense requiere participar de todas las decisiones y dirigir su propio destino.

Dentro de los ejes rectores de **Desarrollo Humano y social**, se otorga la oportunidad de una mayor capacidad de mejorar el entorno en que se vive, impulsando el progreso en el ámbito social y económico, elevar la calidad de vida y ampliar el acceso a una vida digna.

Creando factores que propician mejores condiciones de vida, **Economía, Innovación, Desarrollo Sustentable y Equilibrio Regional**.

Impulsar el desarrollo de infraestructura estratégica como factor clave, con el fin de elevar la competitividad en las regiones del estado y consolidar nuestras fortalezas económicas, La **Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente**.

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

Dentro de los múltiples objetos de la Ley está la de disponer las normas conforme las cuales se llevara a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado. Establecer normas y lineamientos generales conforme los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes entre otras.

Ámbito Municipal

Plan Estatal de Desarrollo 2018-2021

Se busca consolidar a Chihuahua como una ciudad para invertir y crecer, con un entorno favorable para el desarrollo personal. Una ciudad **atractiva, Comunicada y Ecológica**.

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

El Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, en el tema de Uso Habitacional menciona:

Artículo 13. Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

A. Habitación:

a) **Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;**

b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y

c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su sexta actualización vigente 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. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

Normatividad

Actualmente en el PDU vigente cuenta con un uso de suelo de Comercio y Servicios, motivo por el cual **se pretende que se modifique al uso Habitacional Unifamiliar H-45.**

El predio se localiza dentro de un Área para Planeación Especifica como Zona de Integración al Desarrollo

ESTRATEGIA

Estrategia General

Objetivo

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

Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040.

En este sentido el PDU 2040, considera los siguientes elementos que aplican a ésta propuesta con giro habitacional

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

Políticas de Desarrollo

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

Estrategia Urbana

La zona del entorno del predio, cuenta con los equipamientos de nivel barrial necesarios, de educación básica (colindante al terreno se localiza una primaria y un jardín de niños), parques recreativos, canchas.

La propuesta de uso de suelo **Habitacional H-45** es compatible con los usos de suelo de la zona, por el cual se aprovecha la estratégica ubicación y fomenta la consolidación de la mancha urbana.

El predio cuenta con factibilidad para la introducción de los servicios e infraestructura urbana, ya que alrededor de la zona se encuentra prácticamente consolidada; por lo tanto, se promueve el aprovechamiento de la infraestructura existente para el futuro desarrollo del predio baldío con aptitud habitacional, mismo que se desarrollará al momento de realizar el proyecto ejecutivo.

Zonificación secundaria y Usos de suelo

El predio en estudio tiene como antecedente que desde que ha formado parte de las reservas territoriales urbanizables en el PDU 2040, en sus diferentes actualizaciones, ha tenido uso habitacional al formar parte del plan maestro que integran los grandes fraccionamiento ya desarrollados, Riberas del Sacramento y Vistas del Norte que forman un conjunto de 360 hectáreas, siendo este predio de casi 4 hectáreas el único predio disponible para consolidar esta zona.

Sin embargo el propietario ante la oportunidad de la rentabilidad inmobiliaria del predio en el 2020, presentó al Municipio la modificación menor para que el predio obtuviera el uso de suelo de Comercio y Servicios, lo cual fue aprobado en agosto del 2020, uso que actualmente se indica en la zonificación de la sexta actualización recientemente aprobada.

Actualmente, por condiciones de mercado, el propietario pretende regresar al uso habitacional a fin de poder urbanizar y desarrollar un fraccionamiento de vivienda de interés social, lo cual se plantea en el presente documento de planeación para que conforme lo establece la legislación vigente se someta al proceso de modificación menor y sea autorizado con este uso.

Ver plano E-01 Usos de suelo propuestos (anexo 10).



Imagen 25. Usos de Suelo propuestos. Fuente: Elaboración propia.

Parámetros de ocupación del suelo

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

Uso habitacional	Clave H 45 (unifamiliar)
Densidad neta permitida	60 (60 viviendas por hectárea)
COS	0.60
CUS	1.5
Frente mínimo	6.00 m

Infraestructura

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

Estrategia de Vialidad

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

En el sentido norte sur la principal vía de comunicación con la parte central de la ciudad es la Carretera Panamericana (continuación al norte de la Av. Universidad y Av. Cristóbal Colón), desde donde se desprenden vías secundarias de acceso al interior de los fraccionamientos Riberas del Sacramento y Vistas del Norte, destacando la Av. Rio Danubio que se intersecta con la vialidad Rio de las Praderas, colindante al poniente con el terreno en estudio.

El predio, por otro lado cuenta con vialidades locales que lo conectan con el resto de la traza de calles de la zona inmediata, que son las Calle Rio Molina, Rio Angón y Río Machel.

Conclusiones y beneficios de la propuesta

Con lo anteriormente expuesto, la solicitud de modificación menor para que el predio cambie de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional**, se justifica plenamente, además de los beneficios sociales que conlleva la ocupación del terreno con nuevo conjunto de vivienda de interés social.

- El predio tiene el antecedente de que contaba con uso de suelo habitacional en concordancia con la zona que hoy se encuentra desarrollada y habitada, pero por razones de oportunidad inmobiliaria el propietario en agosto 2020 solicitó y se le aprobó el cambio de uso de suelo a comercio y servicios.

- El cambio ahora solicitado para revertir dicho uso bajo la figura de Modificación Menor es factible normativamente como lo establece la legislación vigente en materia de desarrollo urbano.
- La propuesta de ocupación del predio baldío en estudio no es de impacto significativo, no modifica el límite de centro de población, no afecta las características de la estructura urbana prevista en el PDU 2040, ni modifica los límites de zonas urbanizables o no urbanizables, por lo que se cumple con lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, en cuanto a que se puede autorizar siguiendo el procedimiento como Modificación Menor.
- El predio se encuentra en una zona eminentemente habitacional con un alto grado de desarrollo, siendo este suelo de 4 hectáreas una de últimas las áreas baldías del interior de la misma.
- La propuesta de desarrollo de un conjunto de vivienda de interés social es compatible con los usos similares colindantes, lo que atiene las políticas de desarrollo del plan de la ciudad de promover la consolidación urbana y el aprovechamiento de suelo con infraestructura y servicios públicos existentes.
- El entorno se encuentra con cobertura de equipamientos urbanos de demanda a nivel de barrio, y en las cercanías se encuentran centros de trabajo de giros industriales y de comercio principalmente.
- El predio cuenta con infraestructura de servicios y vialidades con un alto grado de consolidación.

INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución de la Modificación Menor sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los reglamentos Municipales en la materia.

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

Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

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

Programación de acciones

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

El proyecto a desarrollar es de inversión privada del propietario y promotor del fraccionamiento para generar una oferta de vivienda de interés social para familias de trabajadores sujetos de crédito de organismos financiero privados y públicos.

Para ello, con base en la normatividad en materia de desarrollo urbano y fraccionamientos se plantea instrumentar el desarrollo realizando las siguientes acciones y corresponsabilidades.

Acciones, obras y/o servicios	Propietario/promotor	Municipio	Organismos de servicios
Cambio de uso de suelo (CP)			
Elaboración de estudios, proyectos y pago de derechos y permisos (CP)			
Autorización de permisos y licencias (CP/MP)			
Gestión de recursos financieros (CP/MP)			
Urbanización (CP/MP)			
Edificación (MP)			
Comercialización de viviendas (MP)			
Operación de servicios públicos (CP)			
Donación de suelo para áreas verdes y equipamiento (CP)			


El establecimiento de plazos de ejecución considera los siguientes criterios de tiempo y visión de alcances.

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 año. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este estudio. Se deberá de iniciar los trámites y licencias para la construcción del proyecto, así como los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

Mediano Plazo (MP). En este plazo se debe iniciar la construcción y consolidación del proyecto, considerando que son obras que deberá realizar el propietario.

ANEXO GRAFICO

ANEXO 1

 **CHIHUAHUA**
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2021

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA
DEPTO. DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/273/2020
V.T. 2418

Chihuahua, Chih., 26 de agosto del 2020

C. VICENTE MERÁZ AGUILERA
REPRESENTANTE LEGAL DE VMA GRUPO CONSTRUCTOR Y SERVICIOS DE
REMODELACION, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E.-

En atención a la solicitud presentada ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la revisión del estudio de planeación urbana denominado "RIO DE LAS PRADERAS", propuesto en los lotes 203, 204, 208 y 209 ubicados en el predio Quinta Carolina, municipio y estado de Chihuahua, clave catastral 956-030-019, con una superficie de 4-00-00 Has., el predio tiene asignado uso de suelo **Habitacional H45** de acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Quinta Actualización**, con la propuesta de uso de suelo **Comercio y Servicios**.

Al respecto me permito hacer de su conocimiento, que se ha efectuado revisión y análisis a su planteamiento, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; con fundamento en lo establecido en el Título Segundo, Capítulo Cuarto, de Atribuciones de los Municipios, Artículo 11 Fracciones I, II, III, VI y XI, Título Quinto, Capítulo Único, De las Regulaciones de la Propiedad de los Centros de Población, Artículo 59 de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**; Título Tercero, Capítulo II, De La Zonificación, Artículo 35, Título Sexto del Control del Desarrollo Urbano, Capítulo I de las Licencias, Constancias y Autorizaciones, Artículo 142 y 150 de la **Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**; Título Sexto, Capítulo I De las Autoridades, Artículo 72 del Código Municipal para el Municipio de Chihuahua, Artículo 7 y 11 Fracción XIX del **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua** y a la **Quinta Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040**, publicado en el Periódico Oficial No. 76 del 21 de septiembre de 2016; Se considera **PROCEDENTE**, el reconocimiento de uso de suelo **Comercio y Servicios**.

Por lo que deberá gestionar en la ventanilla única de esta Dependencia, el trámite correspondiente.

ATENTAMENTE
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2021

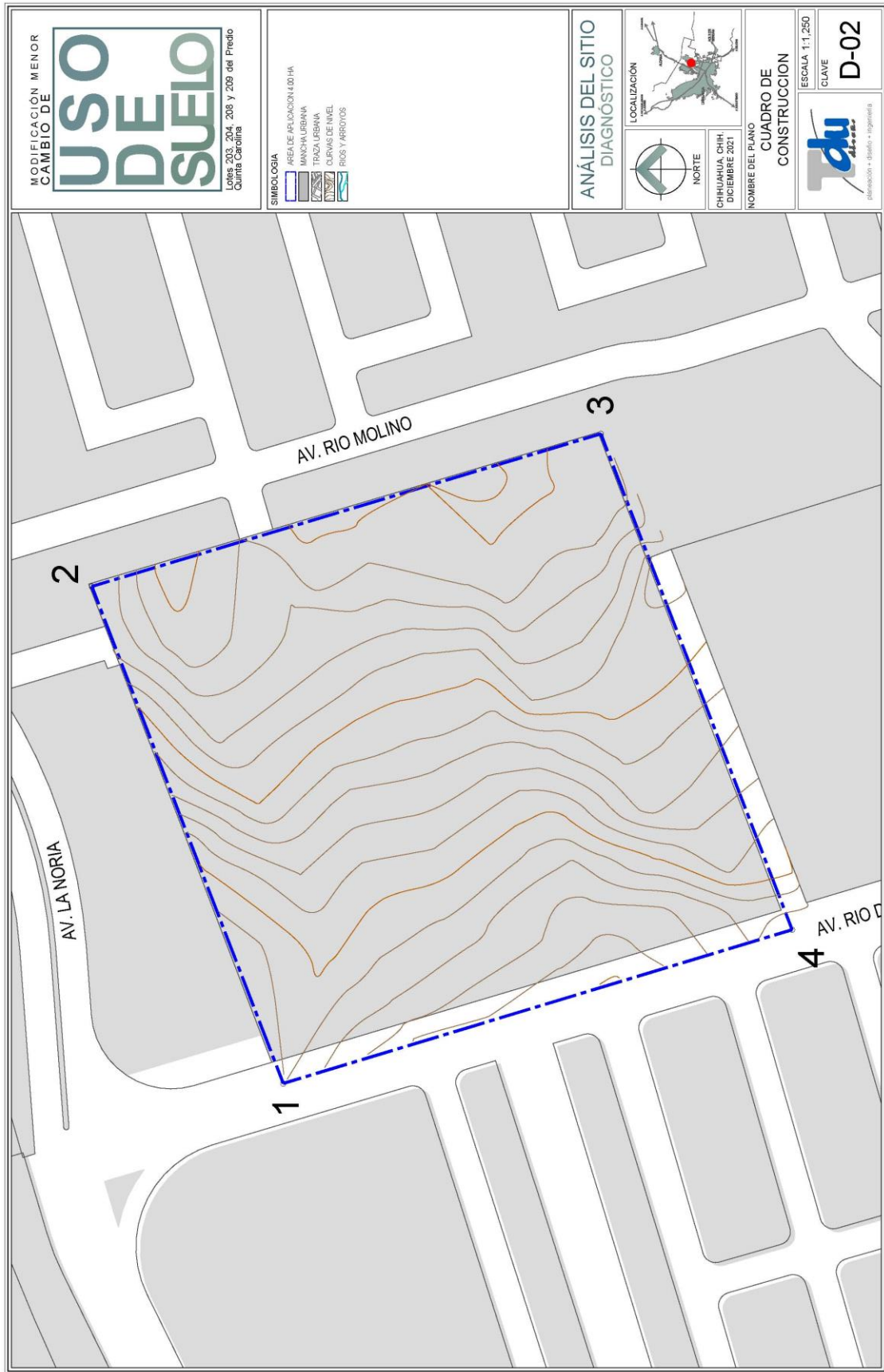
I.C. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ **ARO JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUEL**
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

"2020, por un Nuevo Federalismo Fiscal, Justo y Equitativo"
"2020, Año de la Sanidad Vegetal"

C.C.P. Ing. Jorge Vázquez Guzmán, Subdirector de Administración Urbana
Lic. Jesús Armando Santana Córdova, Departamento de Administración del Plan Director.
C.C.P. ARCHIV. SAN/3/CCOV/GZF

C. Camino a la Presa Ch. rviscar No. 1108 Col. Campesina Nueva, C.P. 31414
Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel. (614) 201 6800 www.municipiochihuahua.gob.mx

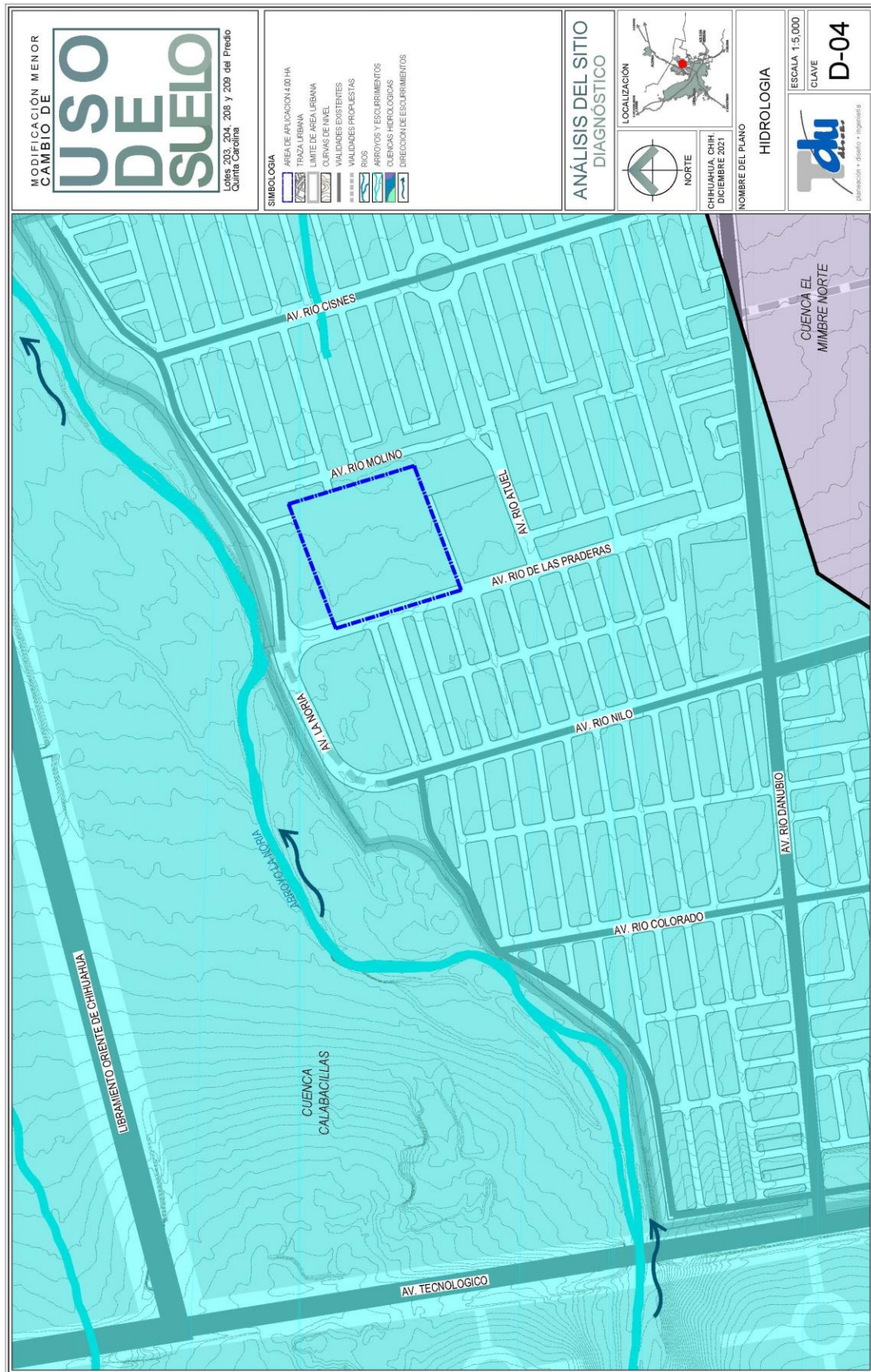
ANEXO 3



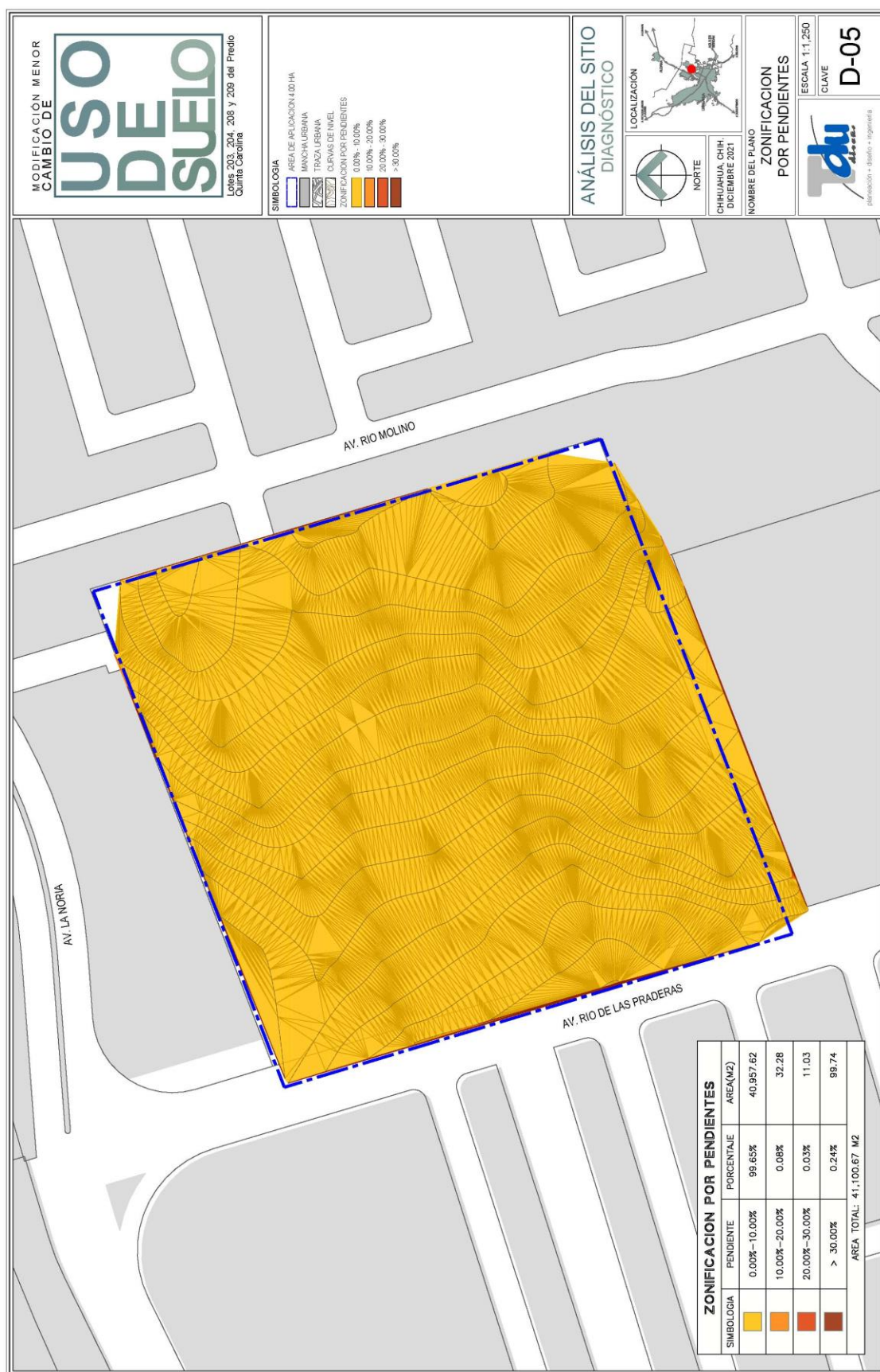
ANEXO 4



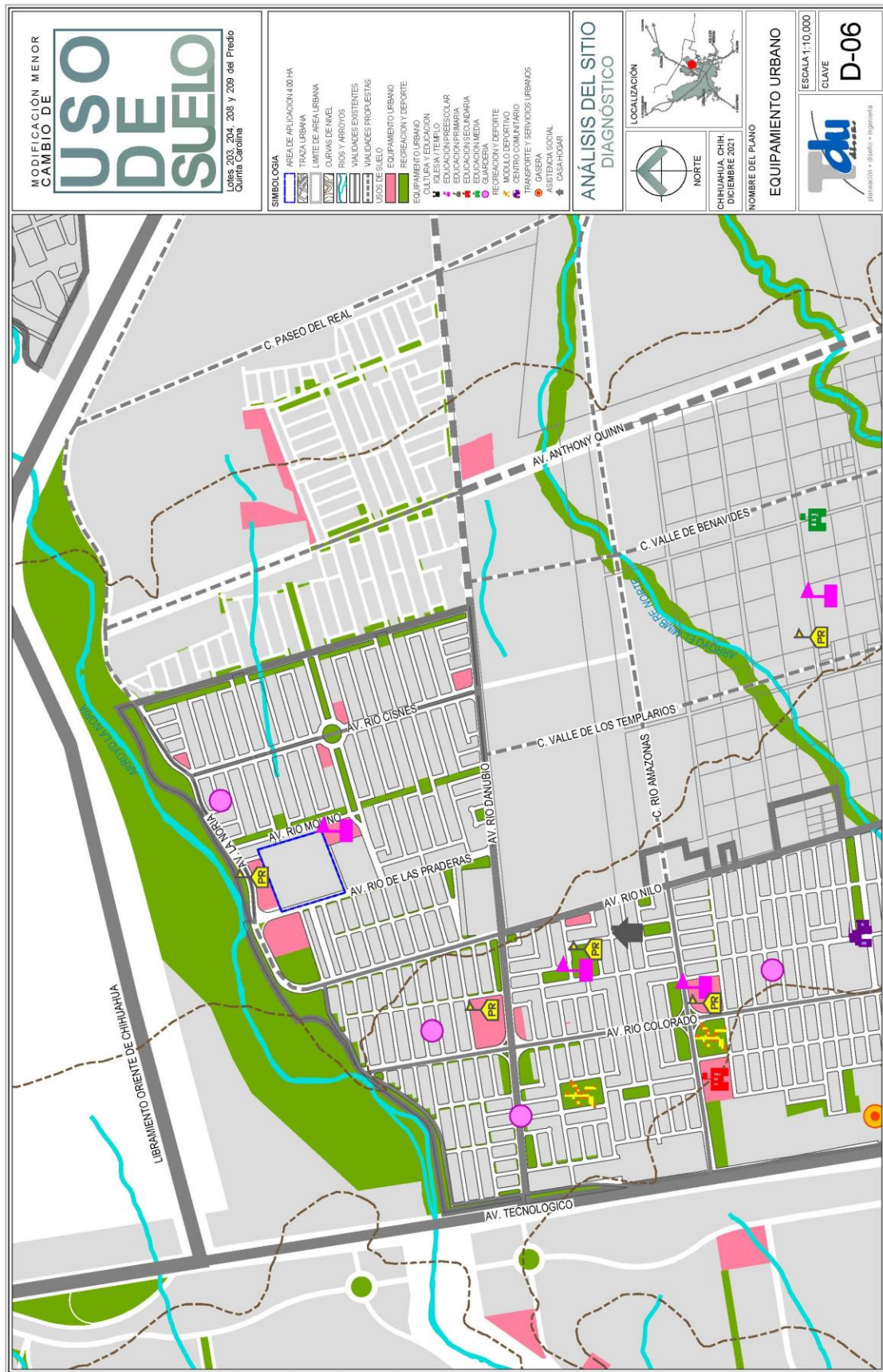
ANEXO 5



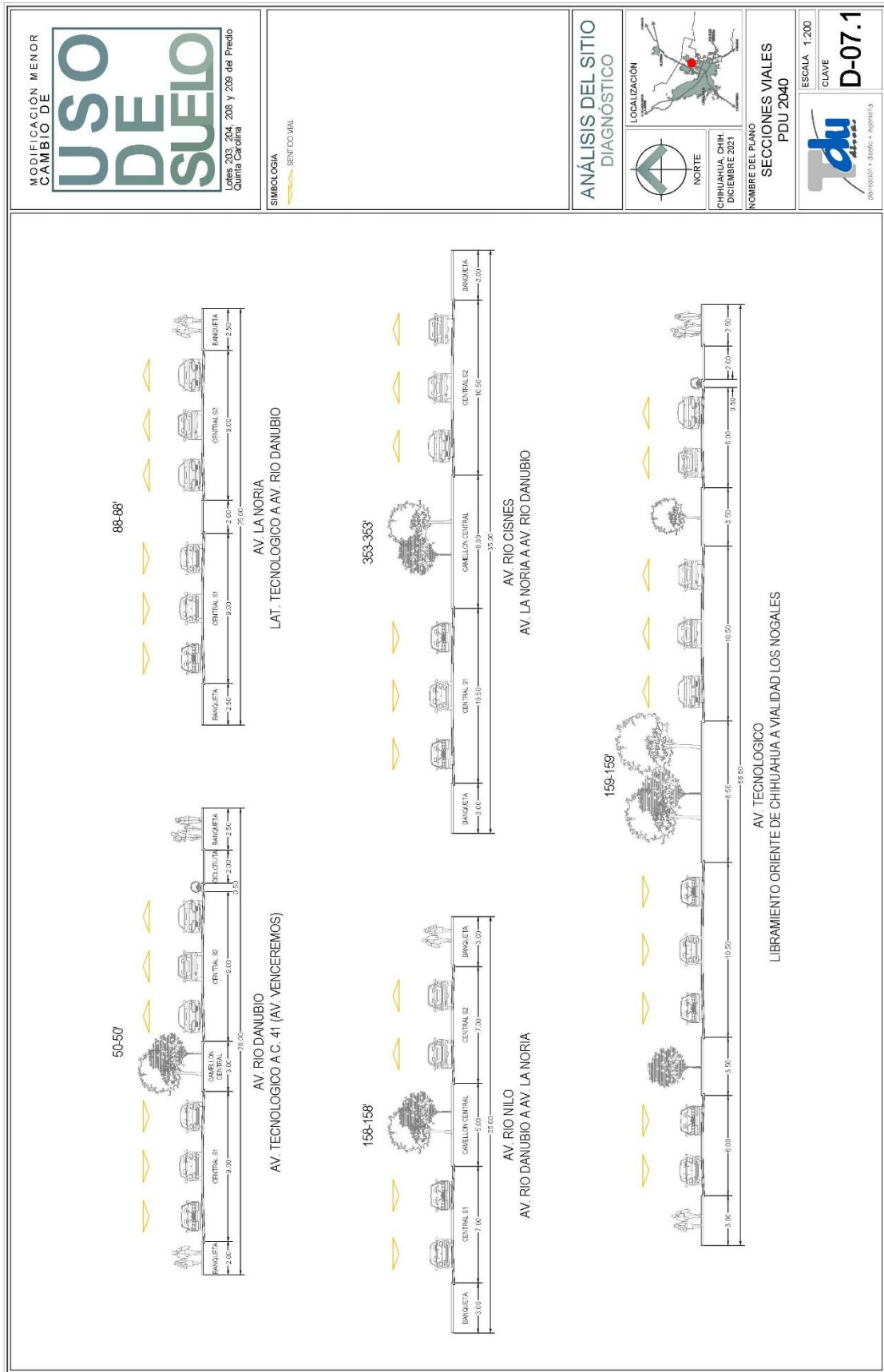
ANEXO 6



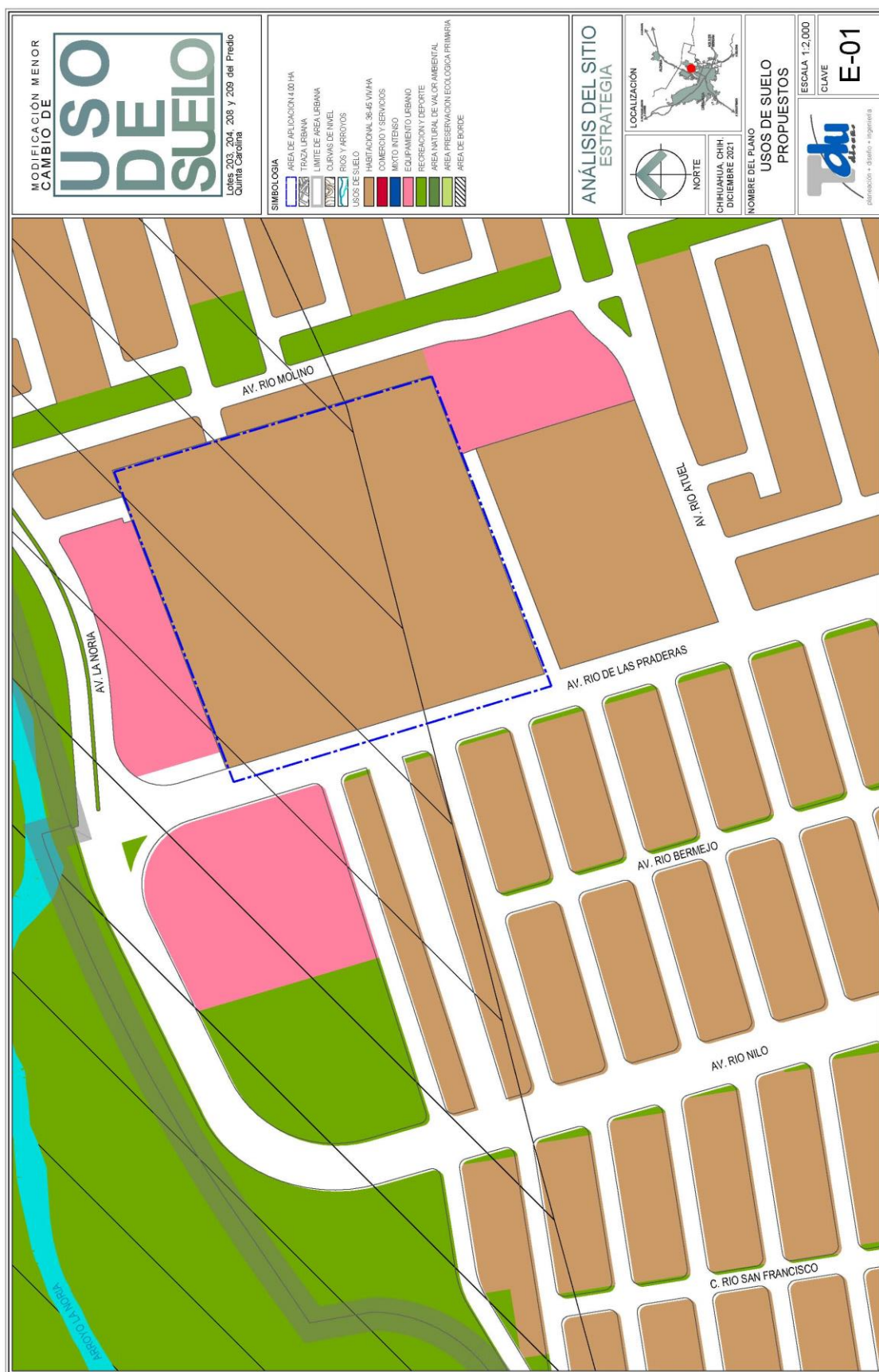
ANEXO 7



ANEXO 9



ANEXO 10



BIBLIOGRAFÍA

Federación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

INEGI

Censo de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México.

Estatat

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

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

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Municipal

Reglamento para la Protección al Medio Ambiente en el Municipio de Chihuahua.

Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN)

CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DEL BIENESTAR

ING. JUAN CARLOS LOERA DE LA ROSA

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ

Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

DR. CARLOS R. HERNANDEZ VELASCO

Director

CONSULTOR

TDU Diseño S.C.

SIN TEXTO

SIN TEXTO