

*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 05 de marzo de 2025.

No. 19

Folleto Anexo

ACUERDO N° 059/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

310-018-020 ZUBIA RASCÓN



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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 059/2025

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 trece de noviembre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"310-018-020 ZUBIA RASCÓN"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 17 de la manzana 36, ubicado en la calle 16 de septiembre número 122 de la Colonia Francisco Villa de esta ciudad, con superficie de **199.20** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90.**

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



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"310-018-020 ZUBIA RASCÓN"**



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 20/2024

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 13 de noviembre del año 2024, dentro del punto número cuatro del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Jonathan Zubia Rascón y Rafael Aguilar Salgado, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "310-018-020 ZUBIA RASCON", en el predio identificado como lote 17 de la manzana 36 ubicado en la calle 16 de septiembre número 122 de la colonia Francisco Villa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 199.20 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Jonathan Zubia Rascón y Rafael Aguilar Salgado, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "310-018-020 ZUBIA RASCON", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 17 de la manzana 36 ubicado en la calle 16 de septiembre número 122 de la Colonia Francisco Villa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 199.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Commutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"310-018-020 ZUBIA RASCÓN"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los **ciudadanos Jonathan Zubia Rascón y Rafael Aguilar Salgado**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**310-018-020 ZUBIA RASCON**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 17 de la manzana 36 ubicado en la calle 16 de septiembre número 122 de la Colonia Francisco Villa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 199.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los **ciudadanos Jonathan Zubia Rascón y Rafael Aguilar Salgado**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**310-018-020 ZUBIA RASCON**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 17 de la manzana 36 ubicado en la calle 16 de septiembre número 122 de la Colonia Francisco Villa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 199.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**310-018-020 ZUBIA RASCON**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los **ciudadanos Jonathan Zubia Rascón y Rafael Aguilar Salgado**, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jonathan Zubia Rascón;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rafael Aguilar Salgado;

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"310-018-020 ZUBIA RASCON"

4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 7,530** de fecha 17 de mayo de 2023, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron por una primera parte la señora Rosa Amelia Venzor Morales como la parte vendedora, y por la otra los señores Jonathan Zubia Rascón y Rafael Aguilar Salgado como la parte compradora, sobre el terreno ubicado en la calle 16 de septiembre número 122 de la Colonia Francisco Villa en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 199.20 metros cuadrados de la ciudad de Chihuahua, inscrito bajo el número 125 del Libro 7155 con folio real 1114299 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-400855** expedido por Tesorería Municipal de fecha 17 de julio de 2024;
6. **Oficio DASDDU/555/2024** de fecha 23 de julio del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 479/2024** de fecha 15 de agosto del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/556/2024** de fecha 23 de julio del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0978/2024** de fecha 6 de agosto del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/652/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/200/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Sesión Ordinario número 2 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de octubre del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/126/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 23 de octubre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/126/2024 de fecha 23 de octubre de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"310-018-020 ZUBIA RASCON"



MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 2 celebrada el día 10 de octubre del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**310-018-020 ZUBIA RASCON**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 17 de la manzana 36 ubicado en la calle 16 de septiembre número 122 de la Colonia Francisco Villa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 199.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los **ciudadanos Jonathan Zubia Rascón y Rafael Aguilar Salgado**, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**310-018-020 ZUBIA RASCON**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 17 de la manzana 36 ubicado en la calle 16 de septiembre número 122 de la Colonia Francisco Villa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 199.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90**.

TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento



COTEJADO



MUNICIPAL
CHIH.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

Dado en el salón de usos múltiples de la Sección Municipal de El Sauz, a los 13 días del mes de noviembre del año 2024.

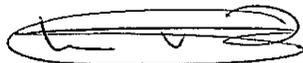
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**

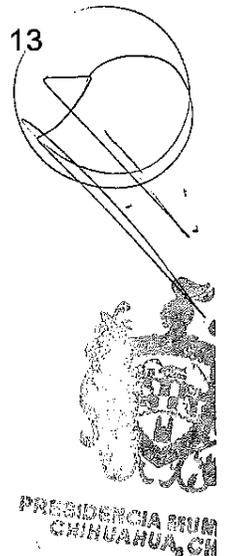


**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**

**JONI JACINTA BARRAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA

X



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"310-018-020 ZUBIA RASCON"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

REGIDOR VOCAL

Maria Guadalupe Aragón Castillo
MARIA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS JONATHAN ZUBIA RASCÓN Y RAFAEL AGUILAR SALGADO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "310-018-020 ZUBIA RASCON", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 17 DE LA MANZANA 36 UBICADO EN LA CALLE 16 DE SEPTIEMBRE NÚMERO 122 DE LA COLONIA FRANCISCO VILLA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 199.20 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+ E INCREMENTO DE COS A 0.90, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

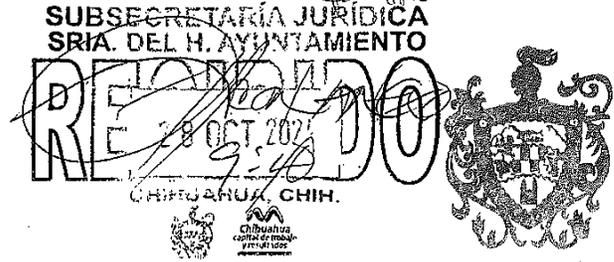
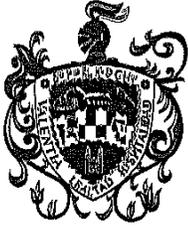


CIPAL
M.

X
COTEJADO
[Signature]

[Signature]

[Signature]



PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH. DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO OFICIO NO. DASDDU/126/2024

Chihuahua, Chih., 23 de octubre de 2024

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA PRESENTE.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Jonathan Zubia Rascon y Rafael Aguilar Salgado en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 17, de la Manzana 36, ubicado en la Calle 16 de Septiembre No. 122, de la Colonia Francisco Villa, con una superficie de 199.20m2; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "310-018-020 Zubia Rascon" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo Habitacional H35 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo Habitacional H60+ e Incremento de Cos a 0.90.

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/555/2024 de fecha 23 de julio de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "310-018-020 Zubia Rascon" solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de Oficio No. 479/2024 de fecha 15 de agosto 2024, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "310-018-020 Zubia Rascon".

Por medio de Oficio No. DASDDU/556/2024 de fecha 23 de julio de 2024 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/0978/2024 de fecha 06 de agosto 2024 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/652/2024 de fecha 27 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría

COPIADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



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

Con Oficio **No. SJ/200/2024 de fecha 02 de septiembre de 2024** 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 **"310-018-020 Zubia Rascon"** fue presentado en la **Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de octubre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e Incremento de Cos a 0.90.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/555/2024 de fecha 23 de julio del 2024, 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.
5. Oficio No. 479/2024 de fecha 15 de agosto de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/556/2024 de fecha 23 de julio de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0978/2024 de fecha 06 de agosto de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

- 8. Oficio No. DASDDU/652/2024 de fecha 27 de agosto de 2024, 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.
- 9. Oficio No. SJ/200/2024 de fecha 02 de septiembre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
- 10. Copia simple de la Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de octubre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
- 11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
- 12. Copia del comprobante de pago del trámite.
- 13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
- 14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "310-018-020 Zubia Rascon".

ATENTAMENTE



ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. DAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

COTEJADO

IA MUNICIPAL
MUA, CHIH.

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

C.C.P. Archivo.
ADN/JECV/MBCH/ovea

cy

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

ESTUDIO DE PLANEACION URBANA

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

**Aumento de Densidad H35 a H60+viv/ha.,
e Incremento de Potencial Urbano C.O.S. a 0.90**

**Propietarios y Promotores:
Jonathan Zubia Rascón
Rafael Aguilar Salgado**

**Consultor:
MDU. Arq. Graciela Zamora Fierro
D.R.U No. 04**

Graciela Zamora F.



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos Sí podemos



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
ESTADO DE CHIHUAHUA

Chihuahua, Chih. Junio 2024

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

CONTENIDO

INTRODUCCION

FUNDAMENTACION JURIDICA

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN Y EL PREDIO

ÁREA DE ESTUDIO

ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO EN EL PREDIO

ESTRUCTURA URBANA

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

CLIMA

TEMPERATURA

PRECIPITACIÓN

TOPOGRAFÍA

VEGETACIÓN

HIDROLOGÍA

MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

POBLACIÓN

VIVIENDA

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

USO DE SUELO HABITACIONAL

COMERCIO Y SERVICIOS

EQUIPAMIENTO URBANO

ESTRUCTURA VIAL

TRANSPORTE PUBLICO

INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

DRENAJE SANITARIO

ENERGÍA ELÉCTRICA

ALUMBRADO PUBLICO

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS GEOLOGICOS

RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS

RIESGOS ANTROPOGENICOS

NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2024

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040,

SEXTA ACTUALIZACIÓN

ESTRATEGIA

USO DE SUELO PROPUESTO

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

INTRODUCCIÓN

Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

Recientemente se ha dado un giro a la política pública del sector al brindar cada vez más y mayor relevancia al enfoque multidimensional del desarrollo urbano, la movilidad y la vivienda. Es cierto, aún quedan retos que deberán superarse en los siguientes años, pero los primeros pasos están encaminados a promover mejoras en la calidad de vida de los habitantes de las ciudades y las zonas metropolitanas. La expansión territorial que ha presentado la ciudad de Chihuahua en la última década ha tenido beneficios en el corto plazo como son la generación de viviendas, empleos y crecimiento económico. (México Compacto. Comisión de Vivienda en el Senado de la Republica).

Esta situación de crecimiento descontrolado y desordenado ha llegado a un punto tal que tanto las autoridades como la sociedad civil ya están prestando más atención al desarrollo urbano y al ordenamiento territorial. **Un plan de densificación típico consiste en consolidar las zonas urbanas a través de la intensificación del uso de suelo intraurbano, incluyendo a la construcción vertical y a la rehabilitación de terrenos subutilizados.** Tras años de políticas públicas que han impulsado la dispersión de la población, parece ser que el problema se empieza a atacar.

El predio propuesto para el aumento de uso de suelo, se localiza al norte de la ciudad, actualmente cuenta con uso de suelo Habitacional de densidad de 35 viviendas por hectárea, en el contexto inmediato cuenta con la presencia de una mezcla de usos de suelo característicos de la colonia Francisco Villa en que se ubica y en una vialidad primaria.

Se realiza un análisis urbano determinando un área de estudio, donde se analizan los elementos naturales y construidos del predio ubicado **en la calle 16 de Septiembre No. 122 identificado como Lote 17, Manzana 36, de la colonia Francisco Villa en esta Ciudad de Chihuahua, con superficie de 199.20 m2., que se encuentra subutilizado (baldío), clave catastral 310-018-020** cuenta con **uso de suelo Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano vigente y mediante el presente estudio de planeación urbana **se hace la propuesta de aumento de densidad Habitacional H35 viv./ha., que cuenta con un COS de 0.75 a H60+viv./ha., con el incremento del potencial urbano del COS a 0.90**, contribuyendo así a las políticas de al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

FUNDAMENTACION JURÍDICA.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para las modificaciones y modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establecen en los Art. 73, 74 y 77 de la 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, decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.

La fundamentación jurídica, se sustenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917
Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, 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. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013

El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación. Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Artículo 26.

A El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, 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.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014 B.

El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia. El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión. La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

I Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

- 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.

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

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

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

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;

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

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.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983
Última reforma DOF 16/02/2018

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”.

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

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

Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012

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

Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E.
publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015

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

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

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

en forma exclusiva. Los ramos a que se refiere el párrafo anterior, en forma enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:

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.

Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O.
publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

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.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

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

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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, del Plan Estatal de Seguridad Pública y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

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

Artículo 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.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

- 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.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

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

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

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

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

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

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

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes. Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

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

Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción. X. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables,

o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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

En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN.

Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo. Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN Y EL PREDIO

La superficie del terreno es de 199.20m²., se localiza en las calles 16 de Septiembre No. 122 esquina con calle Dorado de Villa, Lote 17, Manzana 36 en la Colonia Francisco Villa, en la ciudad de Chihuahua, Chih.; siendo el que estará sujeto a la propuesta de aumento de densidad e incremento del potencial urbano, de conformidad a la normatividad urbana vigente. La identificación del predio se da por las siguientes medidas y colindancias:

- Al frente del terreno es de 9.95 metros, con calle 16 de Septiembre.
- Al costado derecho mide 20.00 metros con frente a la calle Dorado de Villa.
- Al fondo del terreno es de 9.97 metros en colindancia con el lote 121.
- Al costado izquierdo el predio es de 20.00 metros y linda con el lote 124.

Ubicación del predio de aplicación.



FUENTE: Imagen satelital de Google Earth.



El predio visto por calle 16 de Septiembre.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"



El predio visto por calle Dorado de Villa.

UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD.

El predio se ubica al Norte de la ciudad en la colonia Francisco Villa.



FUENTE; Plano de Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

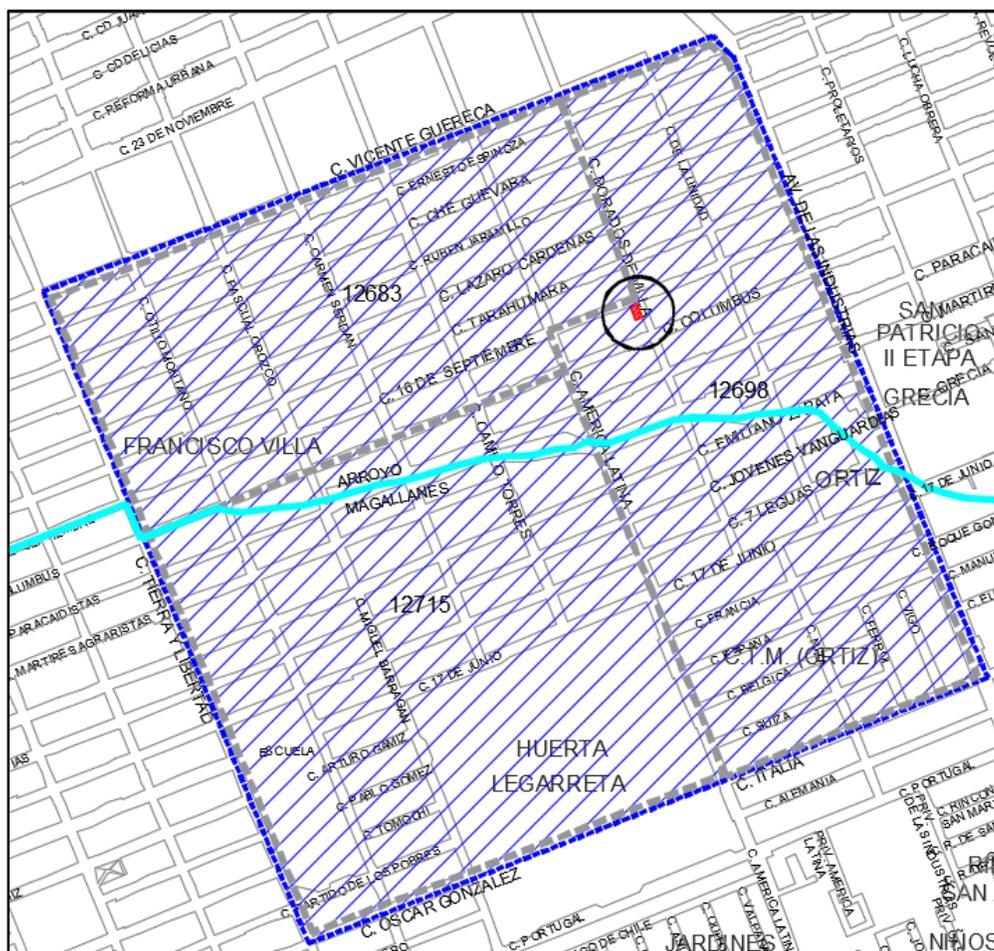
AREA DE ESTUDIO

El estudio de planeación urbana “310-018-020 Zubia Rascón” considera un área de estudio, que permita el análisis para determinar las potencialidades del predio, de una superficie aproximada de 96-19-42 has., situándose el predio al interior de esta poligonal y que comprende las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEBS) 12683, 12698 y 12715 de acuerdo a información de INEGI

El área de estudio está delimitada por vialidades que a continuación se describen:

Al Norte: Calle Vicente Guerrero
 Al Sur: Calle Oscar González
 Al Este: Avenida de las Industrias
 Al Oeste: Calle Tierra y Libertad

Delimitación del Área de Estudio



FUENTE: Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

AMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

AMBITO REGIONAL.

El Municipio de Chihuahua es el segundo polo de desarrollo más importante del estado, que busca atraer empresas de los sectores aeroespacial, automotriz, dispositivos médicos, agroindustria y energía principalmente, pero a su vez tiene una industria potente en minería, metalmecánica, construcción y vitivinícola.

El Municipio de Chihuahua se encuentra en la latitud Norte de 28°38', longitud Oeste 106°04' y se localiza en una altitud de 1,455 msnm. Colinda al Norte con Buenaventura, Ahumada y Aldama; al Sur con Rosales, General Trías y Satevó; al Este con Aquiles Serdán y Aldama y al Oeste con Riva Palacio y Namiquipa. Tiene una superficie de 8,364.132 Km² y representa el 3.3% con respecto al Estado.

La Ciudad de Chihuahua dentro del Sistema Nacional de Ciudades es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- 1) Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- 2) Comercial (Juárez - México, D.F.)
- 3) Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)



Fuente: Localización Regional PDU 2040.



Fuente: Municipios colindantes. PDU 2040.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

La Ciudad de Chihuahua contribuye con 31.2% del PIB del estado con 170,680.8 millones de pesos a precios constantes para el 2019, ya que el INEGI no publica datos del PIB municipales, la Plataforma de Inteligencia Competitiva genera un cálculo de este respecto a PIB publicado Estatal, llamándolo, así como Estimaciones del Producción Municipal (EPM).

AMBITO URBANO.

Chihuahua, por su ubicación es un área geográfica privilegiada, favorecida por ser la capital del Estado, y por encontrarse al centro de la entidad, la ciudad logra ser un polo económico relevante, su economía se ve favorecida por la atracción de inversiones y su ventaja logística de comunicación, transporte y comercializaciones de bienes y servicios. Chihuahua debe aprovechar entonces su posición territorial para desarrollar ventajas competitivas en sectores estratégicos, como la agroindustria, la construcción, la aeronáutica y el automotriz.

El municipio de Chihuahua tiene como actividad económica principal la Industria de la transformación, de acuerdo a su aportación a la economía en personal ocupado, remuneraciones y valor agregado censal bruto. Durante la década de los noventa tiene lugar un período de impulso al desarrollo de vivienda social generalmente asociada a las fuentes de trabajo industrial ya establecidas, el entorno urbano se diversifica con la construcción de grandes proyectos de equipamiento urbano, pero sin contemplar la complementariedad entre usos de suelo. Las zonas proyectadas para el desarrollo son el Norte y el Poniente y se realizan esfuerzos respecto a la consolidación de la zona sur de la Ciudad. En el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, se contemplan políticas de densificación urbana y el aprovechamiento de la infraestructura instalada en el desarrollo urbano.

AMBITO DE INFLUENCIA.

El predio se ubica al Norte de la ciudad, en la colonia Francisco Villa, que cuenta con una traza urbana ortogonal, que generan vialidades en sentido Norte-Sur y Oriente- Poniente, que permite la circulación vehicular en ella, destacan como vialidades de acceso como la Avenida Tecnológico y calle 16 de Septiembre, vialidades Primarias determinadas por el Plan de Desarrollo Urbano Séptima Actualización.

La zona se encuentra al Norte de la mancha urbana, donde se localizan elementos muy importantes como el Subcentro Norte que concentra importantes comercios, equipamientos urbanos, entre otros, además el Parque Industrial denominado Promotora de la Industria Chihuahuense, con uso de suelo de industria de bajo impacto donde predomina la industria maquiladora, estas empresas que generan empleo a la población asentada en el área y en la ciudad. Chihuahua sigue siendo una ciudad con gran auge de empleo, debido a la industria manufacturera y a su vocación de prestador de servicios, por ser la capital del estado. En esos sectores se concentra la mayor cantidad de población ocupada, teniendo como oportunidad disminuir la informalidad y el desempleo que, a pesar de ser una de las ciudades con menor tasa de informalidad a nivel nacional, existe una cuarta parte de la población ocupada en el sector informal.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

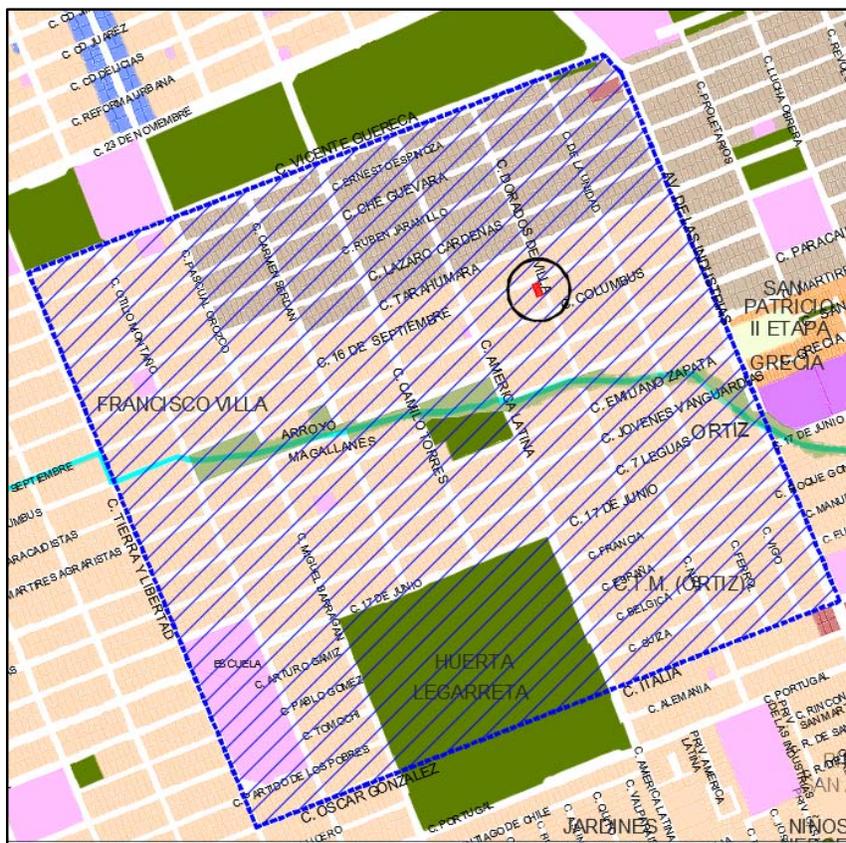
Los desarrollos que conforman la zona de influencia al predio son: colonia Francisco Villa, Fraccionamientos San Patricio II Etapa, Grecia y Ortiz. Los fraccionamientos y colonias son vivienda de nivel socioeconómico media y baja.

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA EL PREDIO.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, PDU, es el instrumento de planeación que delinea el rumbo que permita la construcción de una mejor ciudad. El PDU busca facilitar el acceso a mejores oportunidades para todas las personas. Por la ubicación del predio, al norte de la ciudad en la colonia Francisco Villa, de conformidad a la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, publicado en el Periódico Oficial No 24, del 23 de marzo de 2024, el predio cuenta con uso de suelo **habitacional H35viv/ha., con un COS de 0.75, por medio del presente estudio de planeación se hace la propuesta de aumento de densidad Habitacional a H60+viv/ha., así como el incremento del potencial urbano COS a 0.90** en la superficie total del polígono de conformidad a la normatividad establecida.

Usos de suelo del PDU2040.

Simbología



Fuente: Zonificación secundaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Sexta Actualización.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Zonificación Primaria.

La Zonificación Primaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, define el aprovechamiento territorial del centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen.

Zona U, Zona urbana de Chihuahua, es donde se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata una vez obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Actualmente, esta zona representa en la zonificación primaria el 33.93% de la superficie total del centro de población de la Ciudad de Chihuahua, con 26,564.02 hectáreas.

El predio se ubica en esta zona correspondiente al área urbana, Zona U urbanizable y construible, para el crecimiento urbano de la ciudad.

La zona R, Zona reserva de Chihuahua, es la referente a las áreas de reserva para el crecimiento urbano, es decir que son urbanizables y construibles bajo condiciones técnicas y temporales con base en los procedimientos previstos en la legislación vigente. Se destaca que el suelo dentro de la zona de reserva se constituye en área urbana inmediatamente después de su aprobación, lo que implicará una modificación del plan en cuanto a la denominación de Zona R a Zona U.

Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 15.32% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir, 11,996.85 hectáreas. Desde su publicación en el año 2009, ha disminuido su superficie en 2,962.66 hectáreas.

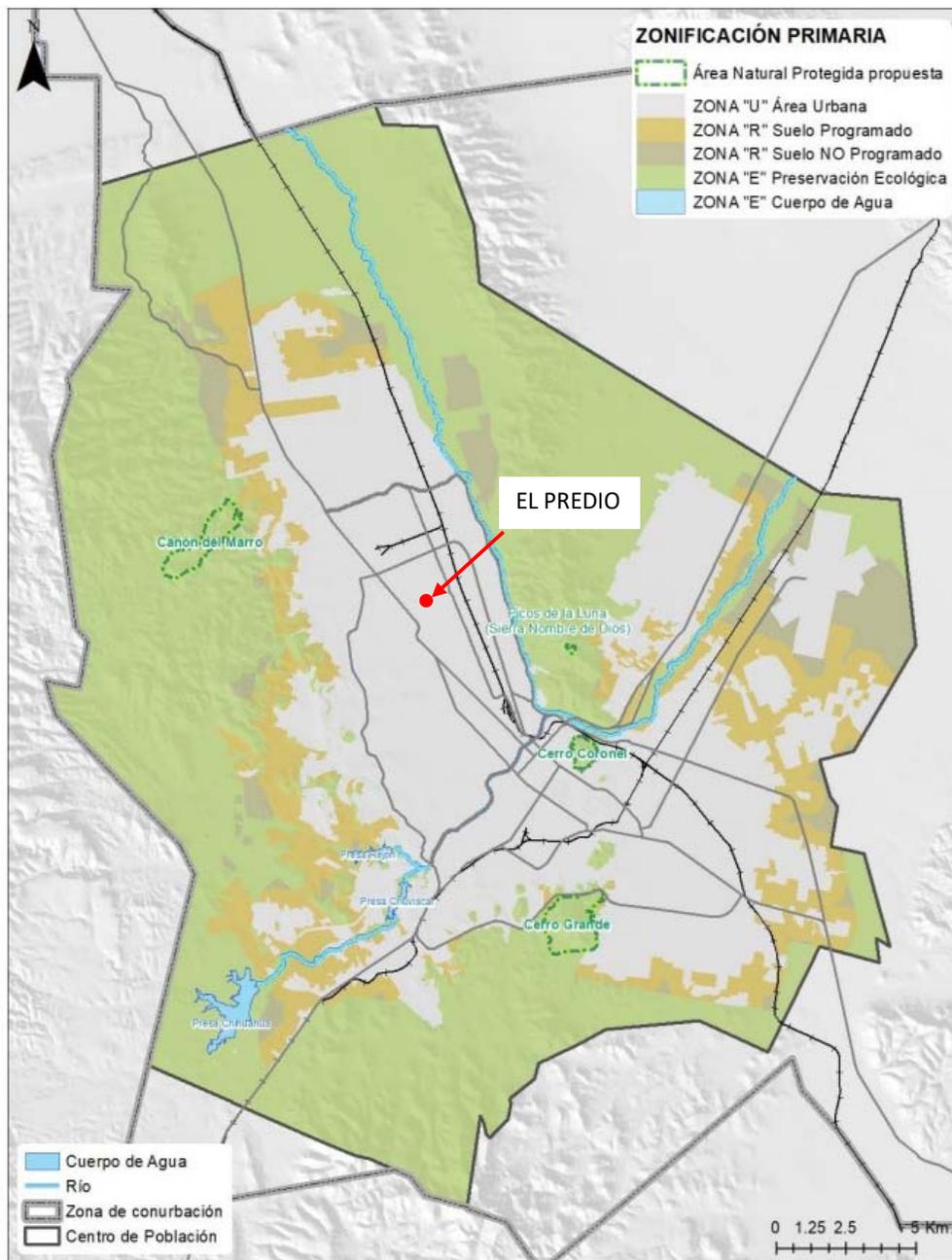
Zona E, Zona Ecológica de Chihuahua, se divide en dos subzonas, de Preservación Ecológica que serán administradas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la normatividad que apruebe el Ayuntamiento para tal efecto y la de Área Natural de Valor Ambiental, que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentran fuera de los límites de la Zona U y de la Zona R.

Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 50.75% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir 39,728.52 hectáreas.

Desde su publicación en el año 2009, la Zona E ha disminuido su superficie en 264.58 hectáreas.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Zonificación Primaria del PDU 2040



Fuente: Plano Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

ESTRUCTURA URBANA.

Respecto a la estructura urbana en la ciudad, el predio se ubica en la zona Norte en la influencia de un radio de 5,000 metros de diámetro del Subcentro Norte; este Subcentro cuenta con una vocación productiva representada por el Complejo Industrial y una gran población estudiantil por la UACH Campus Norte y el Instituto Tecnológico II, se busca estimular usos complementarios dentro de una adecuada compatibilidad y condicionamiento.

Subcentro Norte.**Vocación.**

Se ha seleccionado el cruce de las avenidas primarias Tecnológico y Homero para señalar el núcleo de este subcentro, por la ubicación. El cruce no es su centroide geométrico, sino su distintivo de localización, por el potencial de establecer ahí una de las estaciones de transferencia del SITP y además por la suficiente accesibilidad que el punto posee. Ahí se encuentran centros comerciales como Soriana Juventud, Sam's, industria que alberga el Complejo Industrial Chihuahua, equipamientos como las instalaciones del Nuevo Campus Universitario de la UACH y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II. Todas estas instalaciones generan empleo y ofrecen servicios a la población, elevando la calidad de vida a los habitantes que se ubican en él y en la zona de influencia.

Subcentro Norte.**Vivienda.**

Una de las propuestas para este subcentro es, que exista oferta de vivienda de diversos costos formando conjuntos que permitan elevar la densidad, que a su vez incluyan comercio y servicios.

Infraestructura.

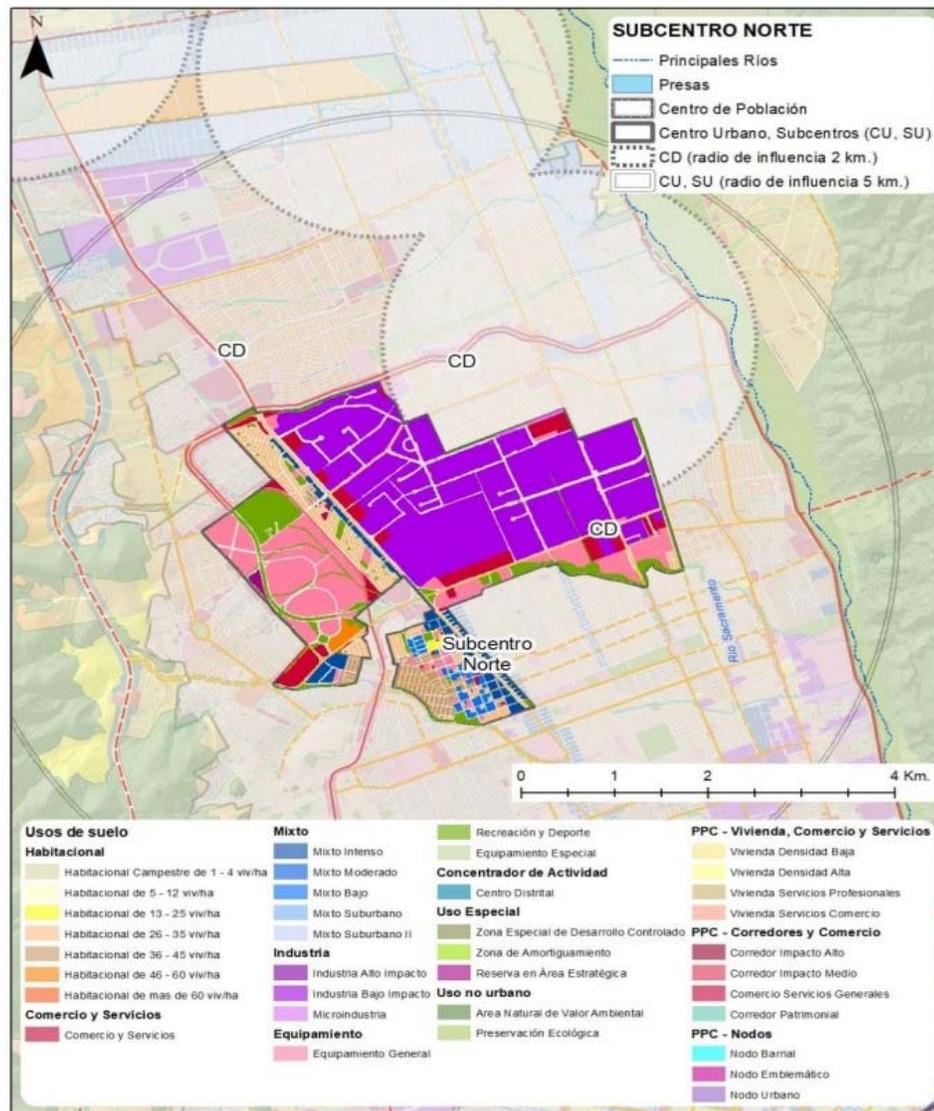
La estrategia de densificación para el caso de este subcentro se considera viable a partir de la capacidad de infraestructura instalada actualmente en relación a los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad, teniendo una cobertura total en la zona.

Equipamiento.

En el radio de influencia del subcentro Norte, el Plan de Desarrollo Urbano hace la propuesta de los equipamientos de los que se tiene carencia como en los ramos de salud, educación, cultura, asistencia social, templos, recreación y deporte, así como equipamiento de transporte; en este subcentro se ubica la estación de transferencia del SITP.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Subcentro Norte y Centros distritales, en la estructura policéntrica.



Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020). Cartografía en base a Plan Director Visión 2040.

Se tienen previstos Centros Distritales que cumplan con las necesidades básicas de salud, educación, vivienda y recreación. Para el Centro Distrital Norte se contempla uso habitacional de densidad H35 y H45 viviendas por hectárea.

Características generales, Centros Distritales

Centros Distritales	Vivienda	Densidad viv/ha	Población	Densidad hab/ha	Uso de suelo Principal
Norte	5,450	4.34	13,304	10.59	Habitacional (h45, h35) 68% Recreación y deporte, 17%

Fuente: Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020).

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

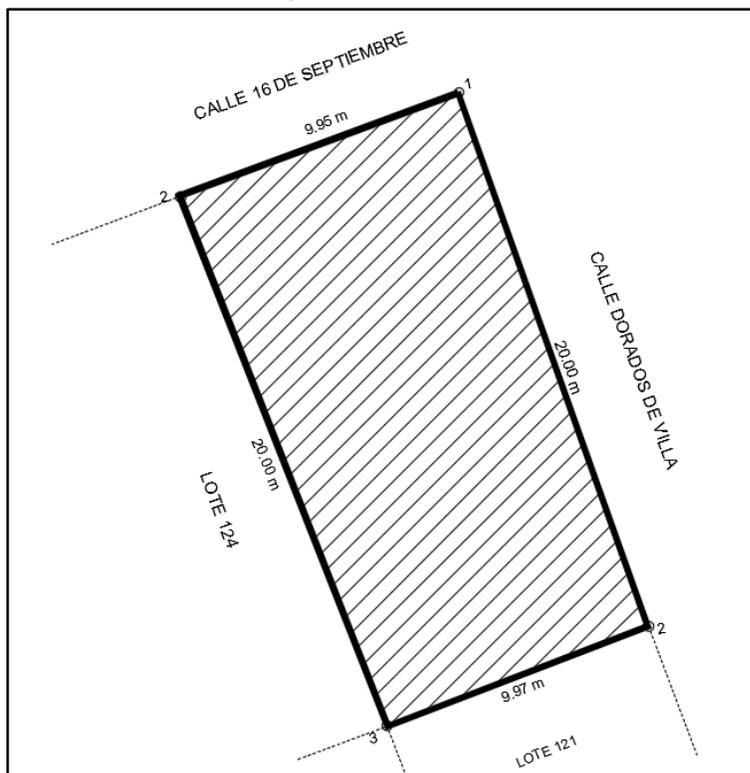
El predio en estudio es el Lote 17, Manzana 36, ubicado en la calle 16 de Septiembre No. 122, esquina con calle Dorado de Villa, Colonia Francisco Villa, con una superficie de 199.20 m²., clave catastral 310-018-020, propiedad de **Jonathan Zubia Rascón** con el 50% del derecho de propiedad y **Rafael Aguilar Salgado** con el 50% del derecho de propiedad ambos propietarios del predio (Se anexan escrituras del predio y boleta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad).

El predio se encuentra registrado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, Distrito Judicial de Morelos **con datos de Inscripción 125, libro 7155, Sección I, de fecha 19 de septiembre de 2023.**

El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Norte: 9.95 mts. Con frente a la calle 16 de Septiembre.
Fondo: 9.97 mts. Colindando con el Lote 121 de la misma manzana.
Lado izquierdo: 20.00 mts. Colindando con el Lote 124.
Lado derecho: 20.00 mts. Con frente con la calle Dorado de Villa.

Polígono del predio en estudio.



Fuente: Datos del plano catastral.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

**Boleta de inscripción del predio Lote 17, Manzana 36
en el Registro Público de la Propiedad**

NE104

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

**DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN**

INGRESO: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2023 12:12:41 PM. **NÚMERO:** 2023-227683 **FOLIO ELECTRONICO:** 2023-354774

REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 19 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 7530, VOLUMEN 270, EL DÍA 17 DE MAYO DE 2023.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS

TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE

VENDEDOR(ES) ROSA AMELIA VENZOR MORALES

OBJETO MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: FRANCISCO VILLA

COMPRADOR(ES) JONATHAN ZUBIA RASCON QUIEN ADQUIERE EL 50%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO
(A) EL DÍA 14 DE JULIO DE 1990, DE OCUPACION INGENIERO, CON RFC ZURJ007148Z1
, CON DOMICILIO EN CALLE VILLA ANTIGUA NUMERO 10144
DE LA COLONIA VILLA DORADA DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES.

RAFAEL ÁGUILAR SALGADO QUIEN ADQUIERE EL 50%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO
(A) EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 1984, DE OCUPACION INGENIERO CIVIL, CON RFC AUSR940221QGO
, CON DOMICILIO EN CALLE MARIO GREEVER NUMERO 39
DEL FRACCIONAMIENTO MAJALA EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A).

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 4469955, IMPORTE \$7,550.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1114299	FINCA URBANA	17-36	199,2000 METROS CUADRADOS	310-018-020	125	7155	I



31338b458c6044bf309fa3632890790
GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
REGISTRADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 15 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

Clima, temperatura y precipitación.

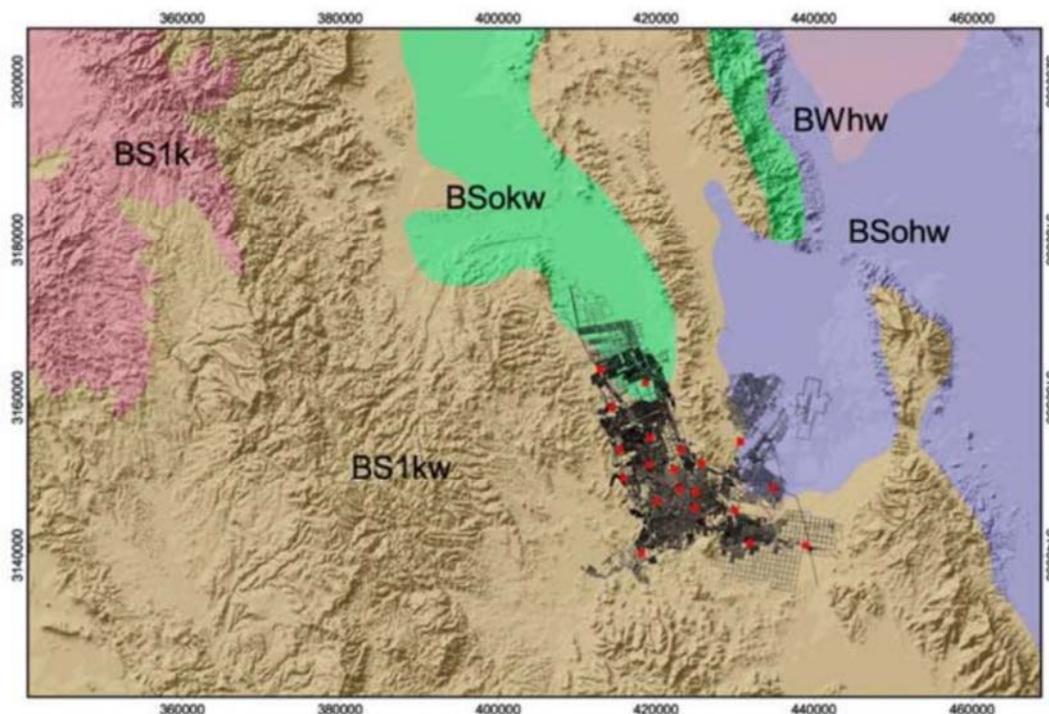
Con base en la clasificación de Köppen, modificado E. García (1989), los climas que se presentan en el municipio de Chihuahua son los siguientes:

Tabla de clasificación de climas CLIMA.

BS ₀ kw	Clima seco y árido, es muy extremo con un verano fresco y largo y precipitaciones invernales menores a 5%
BS ₀ hw	Clima seco, es muy extremo y precipitaciones invernales menores a 10%
BS ₁ kw	Clima seco es muy extremo y precipitaciones invernales menores a 5%

FUENTE: Köppen, modificado por E. García

Mapa regional de clima



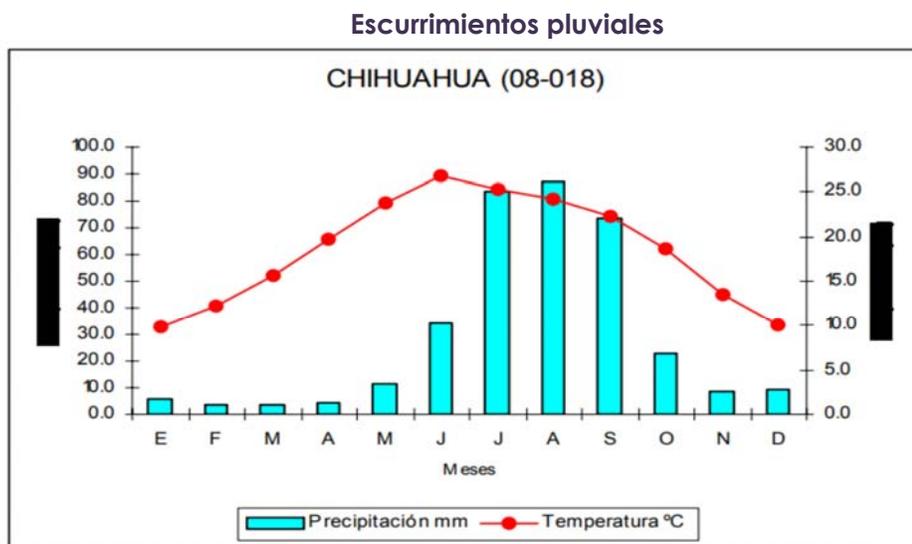
FUENTE: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Con base en la clasificación de Köppen, el clima en la zona de estudio en donde se ubica el predio corresponde a la clasificación BSkw de un clima seco muy extremo y precipitaciones pluviales menores al 5%.

El clima de la ciudad (Estación Chihuahua 08-018) es semiárido extremo. La temperatura media anual es de 18.4° C con media máxima de 26.8° C y media mínima de 18.5° C.

La temperatura máxima extrema ocurrió en el año de 1939 y fue de 41.2° C y la mínima extrema en 1949 y fue de -15.0° C y en 2011 de -17°C. Los grados horas calor son de 2,855 horas y los grados horas frío de 736.8 horas. La media anual de precipitación pluvial es de 347.0 mm, la mayor precipitación anual ocurrió en 1986 con 762.3 mm y la menor precipitación anual en 1982 con 236.5 mm, existiendo 3 días con granizo y 3 días con nevada. Hay 71 días de lluvias al año y una humedad relativa del 49%.



Fuente: García Amaro, E. 1988

FUENTE: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua.

Vientos dominantes.

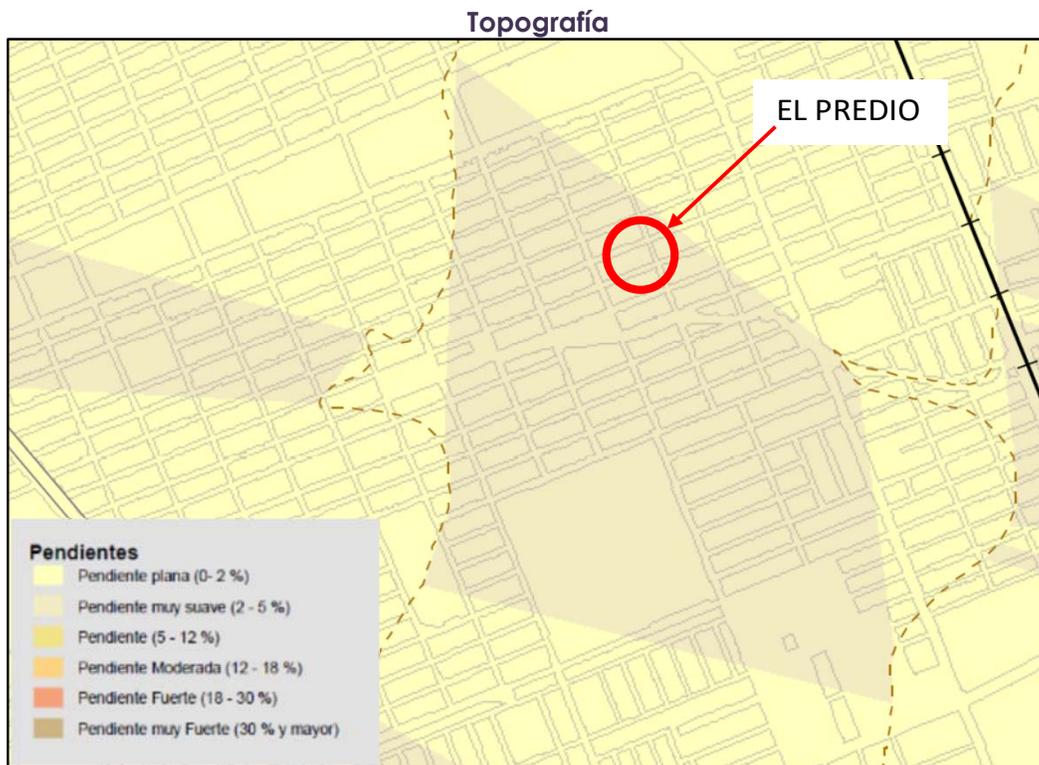
La dirección de los vientos dominantes, provienen del suroeste, su velocidad varía de 2 a 3 m/s, presentándose los vientos de mayor velocidad durante la temporada de marzo y abril. Los vientos sobre todo en la temporada de primavera, es cuando se presentan de una manera más intensa con rangos de 40 a 60 km/hr., y en pocas ocasiones se han llegado a alcanzar ráfagas de hasta 90 km/hr.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

TOPOGRAFÍA.

La zona de estudio cuenta con pendientes del 2 al 5%, que permiten el desalojo de los escurrimientos pluviales por las vialidades, el área donde se ubica el predio se encuentra urbanizado, frente a las calles 16 de Septiembre y Dorado de Villa en la Colonia Francisco Villa, conducen las aguas de lluvia hacia el arroyo Magallanes, que a su vez las conduce el río Sacramento.

La topografía de la zona es apta para el desarrollo y no presenta dificultad para el desarrollo urbano en la zona norte.



Fuente: Carta Topográfica y Pendientes de Terreno. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

VEGETACIÓN.

La flora representativa de la meseta son los pastizales, que son usados para la cría del ganado, además de algunas especies de agaves, yucas y cactáceas, leguminosas como el huizache, guamúchil, quiebre hacha, zacate, peyote, bonete, hojosas y chaparral espinoso. En las zonas altas de las serranías se desarrollan plantas coníferas de varios tipos, como pino, encino y madroño.

Entre las principales especies de fauna que habitan el municipio de Chihuahua están en la zona de valles paloma güilota y alas blancas, conejo y liebre, mientras que en las zonas montañosas son comunes el puma, gato montés y coyote. En varios se han reportado la presencia de osos en las Sierras de Majalca y Sierra Azul.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

La zona donde se ubica el predio, por estar en el área urbana, la vegetación es escasa, predominando en los predios baldíos y en el cauce de los arroyos que atraviesan las colonias de la zona norte, con pastizal natural y presencia de matorrales regularmente de gatuños.

La vegetación típica en los terrenos no urbanizados en la zona de estudio es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, matorrales y gatuños, matorral desértico micrófilo donde la vegetación nativa son arbustos espinosos y plantas de baja altura.

Existe vegetación que ha sido implantada por los habitantes en sus viviendas y está constituida por árboles como mora macho, sicomoro, lilas y pinos. En algunas de las viviendas se encuentran plantas de ornato.

Vegetación existente en la zona de estudio



Imagen de la vegetación en la zona de estudio

HIDROLOGIA.

En la Ciudad de Chihuahua los dos principales ríos son, el Río Chuvíscar y Sacramento.

El Río Sacramento, que nace también en el territorio del municipio, en las serranías de Majalca y discurre inicialmente hacia el este del predio y luego hacia el sur, hasta unirse al Río Chuvíscar en las orillas de la ciudad de Chihuahua.

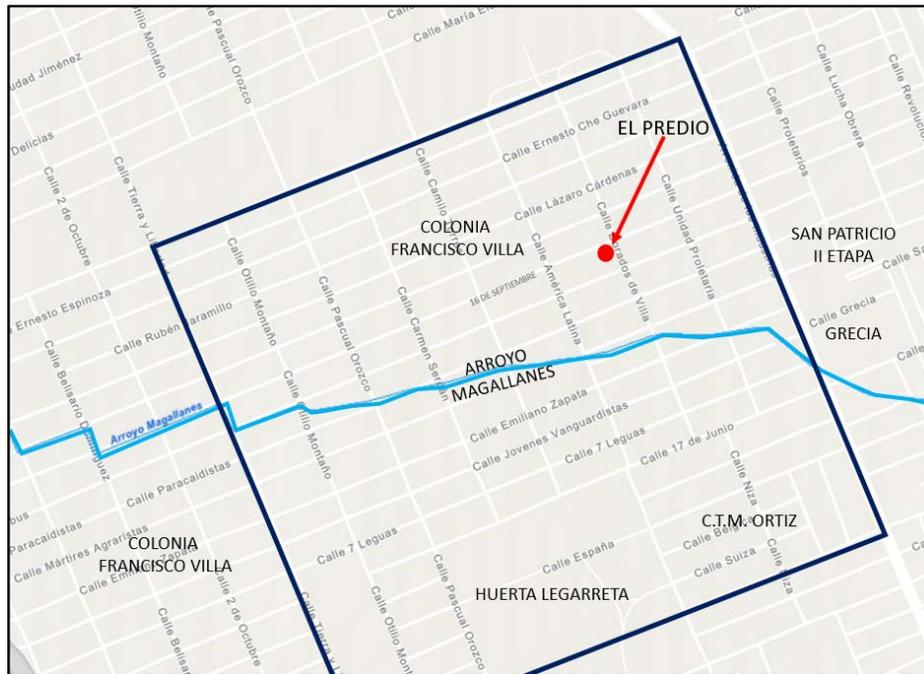
La cuenca del río Sacramento, hasta su confluencia con el río Chuvíscar tiene una superficie de 1,084.4 Km², hasta ese mismo sitio, recoge los excedentes de la lluvia de la cuenca del río Chuvíscar Cuenca Alta una superficie de 682.86 Km², es decir que, a la confluencia de los dos ríos, el área drenada suma un total de 1,767.26 Km², continua hacia la boquilla de Aldama.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

El Río Chuvíscar nace en los límites del municipio con el de Riva Palacio, es represado en las Presas Chihuahua y Chuvíscar; ambos ríos atraviesan la capital del estado Chihuahua, posteriormente se internan en el vecino municipio de Aldama, donde desagua en el Río Conchos.

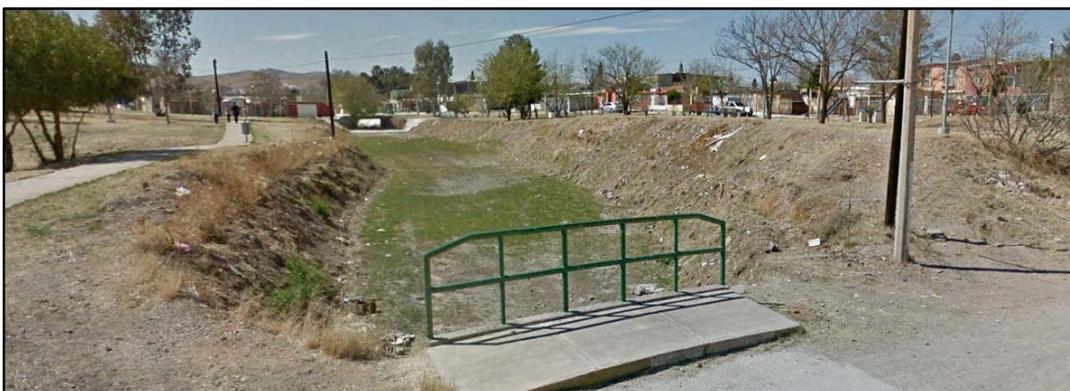
Al Sur del predio y dentro del área de estudio se ubica el arroyo Magallanes.

Hidrología, arroyo Magallanes



FUENTE: Hidrología. PDU2040 del Centro de Población Chihuahua.

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él ya que se encuentra a 163 metros al Norte del arroyo Magallanes por lo que no representa riesgo para el predio.**



Arroyo Magallanes en la colonia Francisco Villa.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Arroyo Magallanes.

En el área de estudio transcurre el arroyo Magallanes que nace al Oeste de la zona de estudio, cerca de la Avenida Tecnológico-Av. Cristóbal Colón. Es un arroyo pequeño de 3.712 kms de longitud, tiene 0.860 kms que el agua corre por las calles ocasionando áreas de inundación y vados difíciles de transitar durante el tiempo que corre el agua. Además, en algunas calles descarga directamente por lo que trabajan como vado, con el consecuente riesgo de cruzar cuando vienen grandes volúmenes de agua, donde cruza la calle Unidad Proletaria y en donde cruza la calle 2da.

El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvia (PSMAPS) indica que se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados.

Por la ubicación del predio, este arroyo **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en el predio ya que se encuentra a 163 metros al Norte del predio del arroyo Magallanes.**

Al Norte del predio y del área de estudio transcurre el arroyo El Picacho.

El Arroyo "El Picacho" nace al suroeste de la ciudad de Chihuahua (PI 0+000), cerca de la vialidad circuito Universidad, se levantó un total de 14.141 kms de desarrollo. Este arroyo no presenta problemas especiales, salvo al final que en algunas calles descarga directamente por lo que trabajan como vado, con el consecuente riesgo de cruzar cuando vienen grandes volúmenes de agua, por ejemplo en (PI 8+766) que cruza la Avenida Quintas Carolinas, en (PI 9+101) cruza una calle antes de llegar al Río Sacramento.

Se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados. En la parte canalizada la sección hidráulica más chica es 4.50m x 2.00 m en (PI 3+877) del canal rectangular que sale después de cruzar la Avenida Tecnológico-Cristóbal Colón de manera subterránea y continúa abierto a un costado de la calle Homero.

Al Norte del predio a 1,889 mts., se ubica el arroyo El Picacho, por lo que no representa riesgo al mismo.



Arroyo El Picacho en la Avenida Homero.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS.

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en la Ciudad de Chihuahua. Esto es un 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural.

De conformidad al porcentaje de población asentada en la ciudad, la información municipal es representativa de la ciudad de Chihuahua. De conformidad al Censo de Población y vivienda de INEGI se estima 3.5 habitantes por vivienda.

En el área de estudio se determina 3 Áreas Geoestadísticas Urbanas (AGEBS) con números 12683,12698 y 12715 para el análisis de población, población económicamente activa, población con servicios de salud, viviendas y número de viviendas que cuentan con los servicios.

POBLACIÓN.

La ciudad es mayormente el resultado de sus expresiones, por tanto, la dinámica poblacional sigue siendo un tema central para el conocimiento de una ciudad, tanto en su demografía, su desarrollo social como en sus aspectos culturales.

De acuerdo a información de CONAPO a 2020 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

Población en el área de estudio

Población	
 Población total	7,059
 Población femenina	3,593
 Población masculina	3,458
 Población de 0 a 14 años	1,336
 Población de 15 a 29 años	1,540
 Población de 30 a 59 años	2,644
 Población de 60 años y más	1,507
 Población con discapacidad	408
Fecha de actualización: 2020	

Fuente: DENUE, INEGI 2020.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

De conformidad a información estadística del DENUE 2020 de INEGI y la información de los AGEBS 12683,12698 y 12715, que se ubica dentro del área de estudio, se encuentra una población de 7,059 habitantes, de los cuales el 50.9% es población femenina y el 49.1 es la población masculina.

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, también se generó un crecimiento desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población. Actualmente este sector continúa enfrentando un reto en todo el país, no obstante, se observan significativos esfuerzos en materia de políticas y financiamiento.

Según datos de INEGI, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 300,573 con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda. La política de vivienda aplicada en años recientes, es uno de los aspectos que mayor influencia tuvo en el proceso de expansión desordenado de la ciudad.

En el área de estudio donde se ubica el predio se encuentran un total de 2,607 viviendas de las cuales 2,312 viviendas particulares habitadas y donde predomina la vivienda unifamiliar. El grado de consolidación en la actualidad es alto, con un alto índice de viviendas habitadas y presentan una tipología de autoconstrucción, de uno y dos niveles, contando con servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

El predio cuenta con todos los servicios a pie de lote.**Viviendas en el Área de Estudio**

Viviendas		
	Total de viviendas	2,607
	Total de viviendas particulares	2,605
	Viviendas particulares habitadas	2,312
	Viviendas particulares no habitadas	198
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	2,289
	Con energía eléctrica	2,300
	Con servicio sanitario	2,302
	Con drenaje	2,301

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Tipología de vivienda en la zona de estudio (Colonia Francisco Villa)



Tipología de vivienda en la zona de estudio.



Tipología de vivienda en la zona de estudio

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA.

En cuanto al sector económico se refiere, Chihuahua como municipio ocupa el 2do lugar, aportando el 35% del total en el estado; se considera un municipio medianamente diversificado, es decir, existe un balance en las actividades económicas, con una fuerte presencia de empresas industriales y constructoras, pero el sector terciario es el de mayor peso, principalmente por el sector gubernamental, el comercio, transporte y los servicios relacionados con la industria.

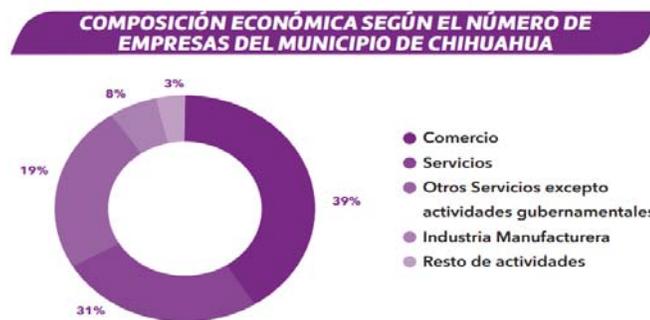
El desarrollo económico se ve resguardado por la Población Económicamente Activa (PEA), donde INEGI considera como población con capacidad de desarrollo laboral a quienes tengan 12 o más años, siendo así que un 56% de la población del municipio queda dentro de ese rango, y de este último un 95.1% se considera como Población Ocupada (PO). De igual forma conforme al Censo Económico 2014 de INEGI determina para la ciudad una Población Ocupada de 247,217 personas.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

El municipio cuenta con una Producción Bruta Total de 123' 027,910,000 pesos anuales, y con un promedio de 9 personas ocupadas por Unidad Económica.

En la ciudad de Chihuahua la economía está concentrada en el comercio y los servicios; el primero concentra el 39% y el segundo el 31% de las empresas, es decir ambas actividades concentran el 70% de las empresas en el municipio, siendo casi la misma participación para el Estado (70%).

Composición Económicas Según Numero de Empresas



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024. Datos del DENUE de INEGI.

De conformidad a los datos del INEGI dentro del área de estudio se ubican establecimientos económicos de conformidad a información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), que van desde tiendas de barrio hasta comercio, boqueras, talleres y/o corralones.

Actividades económicas en el área de estudio



Fuente: Comercio en el área de estudio. Datos del DENUE de INEGI 2023.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

USO DE SUELO HABITACIONAL.

La Ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización, el crecimiento del área urbana ha sido acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1970 a 2005 el ritmo de expansión hizo que ella creciera de 3,815 Has. a 19,024 Has.

El crecimiento poblacional, acompañado de un acelerado crecimiento de la superficie urbana ha originado un patrón de localización disperso, lo cual se observa en la disminución gradual de la densidad de población. Esta pasó de 67.35 Hab/ha., en 1970 a 37.51 Hab/ha., en el año 2005.

Dentro del área de estudio predominan los usos de suelo habitacionales, con viviendas en predios de 180.00m² en promedio.



Vivienda en proceso de construcción en la colonia Francisco Villa.

Predomina en la zona de estudio la tipología de vivienda variada en cuanto a las fachadas y construcciones ya que son de acuerdo a una vivienda que ha sido construida por los propietarios, vivienda de autoconstrucción, cuenta con diferentes calidades de edificación, en su mayoría los techos son de concreto, contando algunas viviendas con vigas de madera y techos de lámina; las paredes de tabique, siendo algunas de ellas de adobe, block o concreto; muchos predios cuentan con las viviendas totalmente bardeadas en su perímetro por ser una zona consolidada con escasos predios baldíos.



Vivienda Colonia Francisco Villa.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

COMERCIO Y SERVICIOS.

Los establecimientos de comercio son servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto se desarrollado en colindancia a las vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos. La actividad comercial en el área de estudio se ha desarrollado en la vialidad Primaria la Avenida de las Industrias al Este de donde se ubica el predio. Al interior del área de estudio han surgido usos comerciales en menor proporción.

La Avenida Tecnológico- Cristóbal Colon, es una vialidad donde se ha instalado comercio de tiendas de conveniencia, locales comerciales con establecimientos de alimentos, ferreterías, refaccionarias, farmacias, refeccionarias, talleres, que dan el servicio a las colonias colindantes y a la ciudad.

La Avenida De Las Industrias, es una vialidad en sentido Norte-Sur, que alberga usos comerciales que dan atención a las colonias colindantes y cuenta con continuidad hasta el Parque Industrial Promotora de la Industria Chihuahuense en donde se encuentra instalada industria de bajo impacto.



Comercio ubicado en la Avenida de las Industrias.



Comercio ubicado en la Avenida de las Industrias.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

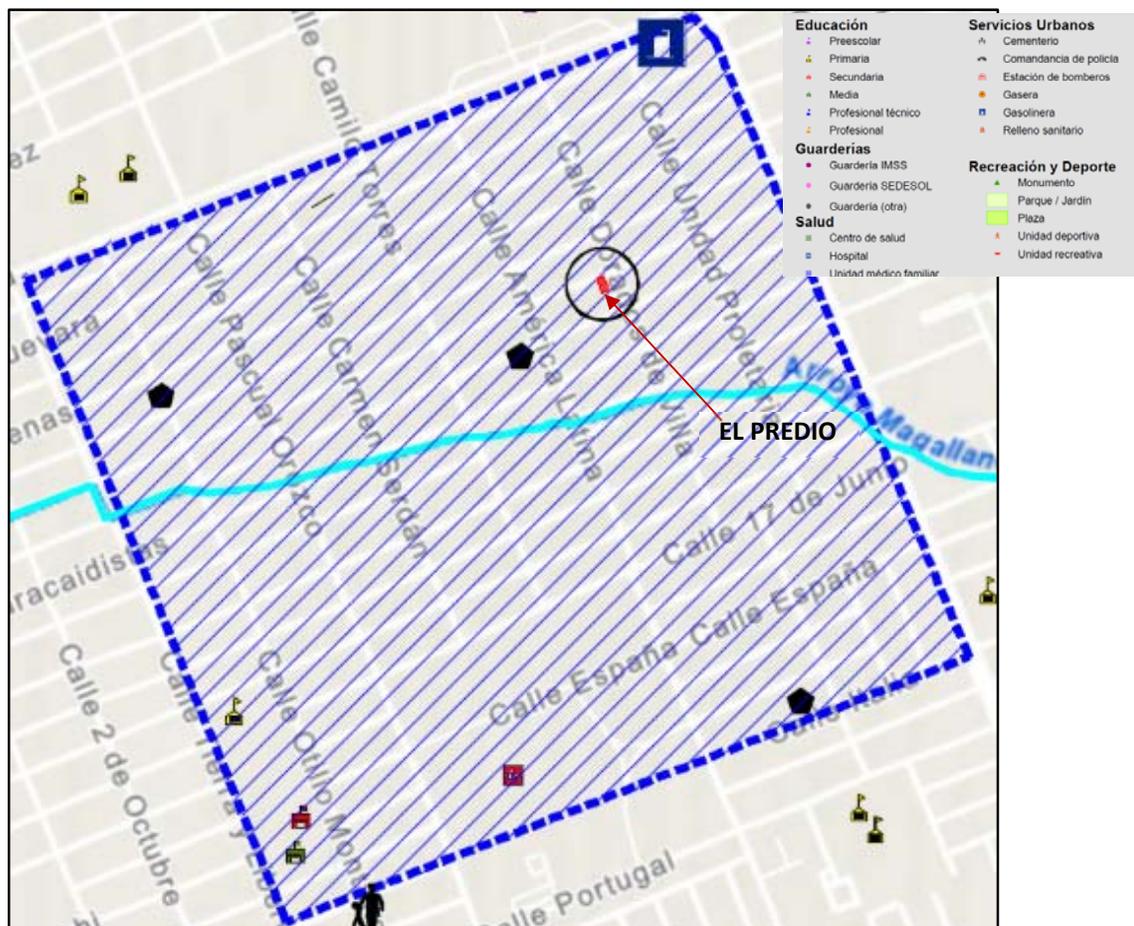
EQUIPAMIENTO URBANO.

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio.

De acuerdo al análisis del área de estudio, la presencia de equipamiento urbano y de lotes destinados a recreación, deporte y de servicio a la población en la zona, trata de instalaciones de nivel preescolar, primaria, secundaria y educación media, biblioteca pública municipal, gasolinera y un centro de rehabilitación, así como instalaciones para dar atención a grupos vulnerables.

En la zona de estudio al norte se encuentra la Unidad Deportiva Nuevo Milenio, donde hay instalaciones deportivas de beisbol, de basquetbol, futbol, escuela preescolar, primaria y el CONALEP, así como equipamiento de salud con la Clínica Lupita. Al sur del predio se encuentra el Parque Fundadores (Huerta Legarreta) con canchas deportivas, escuela de Box y el parque La Huerta.

Equipamiento urbano en el área de estudio



Fuente: Equipamiento Urbano. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

ESTRUCTURA VIAL.

El análisis vial en el área de estudio y del predio, presenta una estructura de avenidas y calles jerarquizadas, que funcionan como conductores de movilidad, en una zona al Norte de la ciudad que se encuentra consolidada. El tejido urbano presenta una traza regular constituida por manzanas rectangulares asentadas en la zona.

La vialidad principal y que da acceso al predio son las Avenidas Tecnológico y De Las Industrias, con categoría de primarias, a la que llegan vialidades perpendiculares que son las vialidades locales del área de estudio.

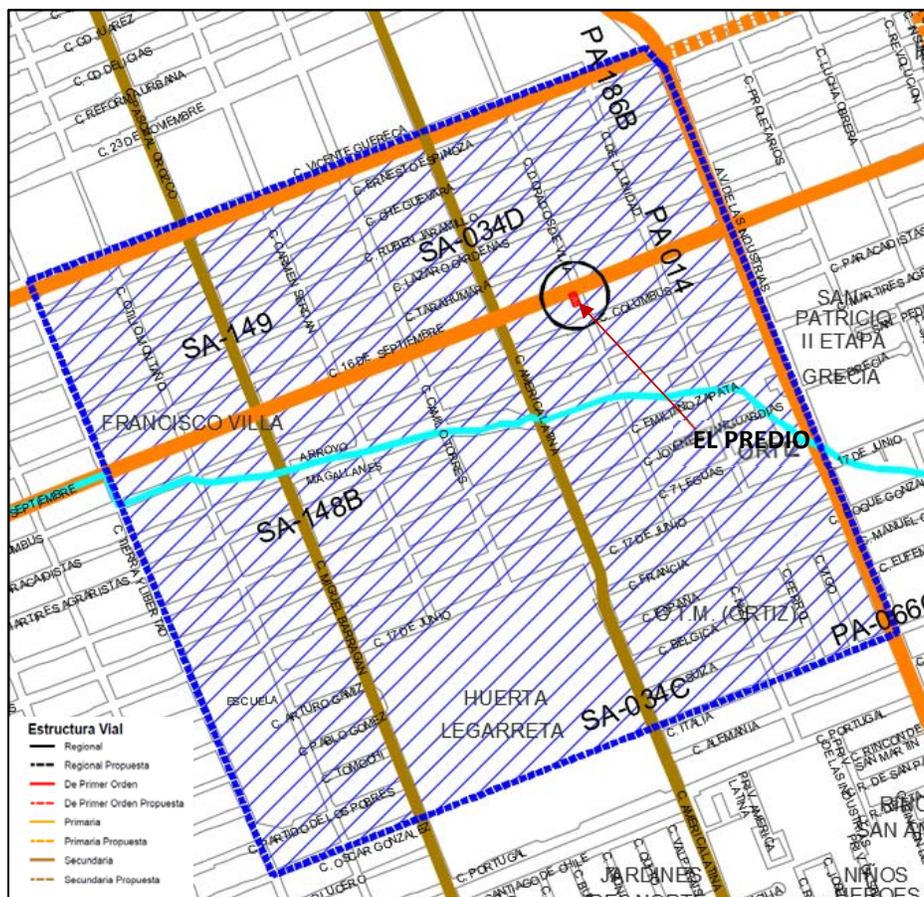
Vialidades primarias:

- Avenida de las Industrias.
- Calle Vicente Guereca.
- Calle 16 de Septiembre.

Vialidades secundarias:

- Calle América Latina.
- Calle Miguel Barragán.

Estructura vial en el área de estudio.



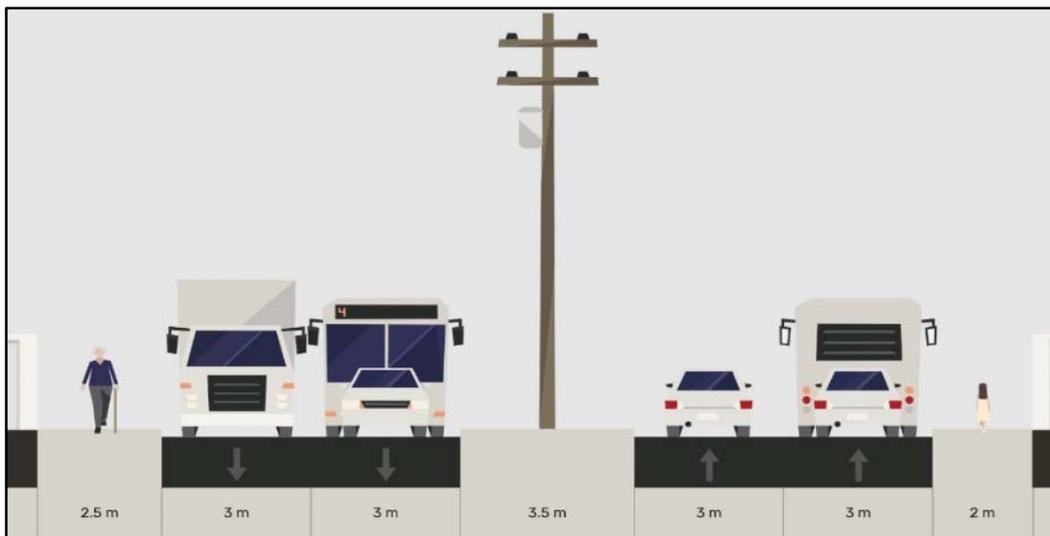
Fuente: Estructura vial. PDU2040. Séptima Actualización.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

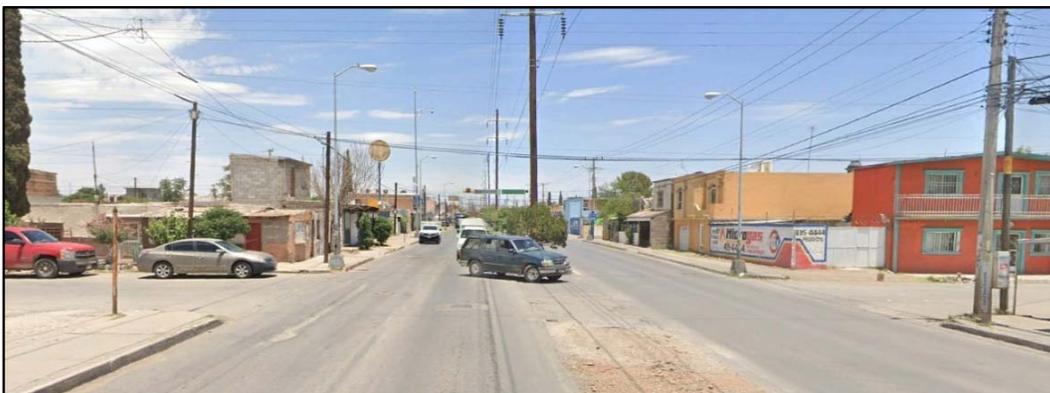
Avenida De Las Industrias, es una vialidad primaria con sentido de circulación Norte-Sur, que tiene conexión con la Avenida Homero al Norte y al Sur con la Avenida Teófilo Borunda, el centro de la ciudad hasta la salida a Ciudad Delicias Chihuahua; a su vez con la carretera a ciudad Delicias, esta vialidad tiene bastante tráfico por ser un acceso a la ciudad.

La Avenida de las Industrias está conformada con dos cuerpos de circulación, con dos carriles por sentido, en total 4, con camellón central de 3.50m., y variable en diferentes tramos de la vialidad, sin banquetetas, las banquetetas existentes son de 2.00 y 2.50m.

Avenida De Las Industrias PA-066 Vialidad primaria



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.

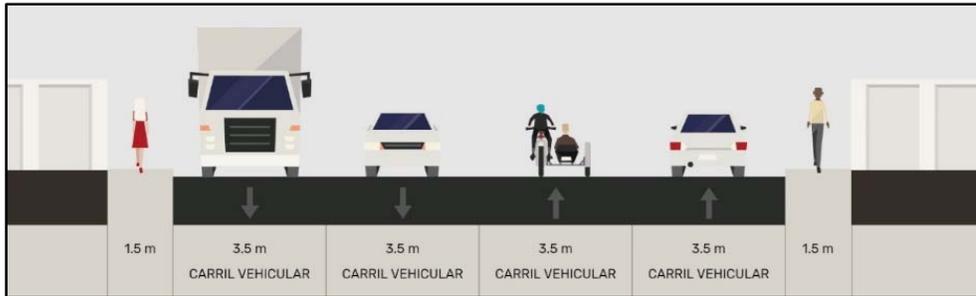


Avenida De Las Industrias.

La calle **Vicente Guerrero**, es una vialidad Primaria, en sentido Este-Oeste. La vialidad cuenta con 3 cuerpos para la circulación en ambos sentidos de 14.00 m. 3.50m. cada uno, con banquetetas de 1.50 mts. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone una cicloruta en la sección vial, con la propuesta de un carril de 3.50m.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Calle Vicente Guereca PA-186 B Vialidad primaria



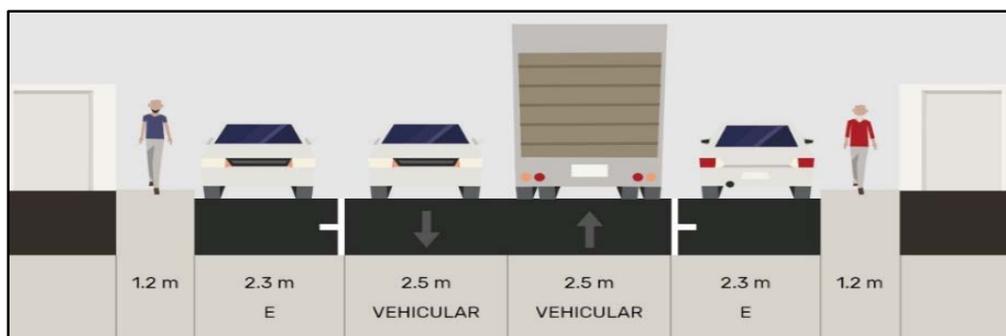
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.



Calle Vicente Guereca

Calle 16 de Septiembre-Topógrafos. – Vialidad primaria de 4 carriles de circulación, en ambos sentidos, con dos carriles por sentido y banquetas de 1.20 m.

Vialidad primaria PA-014



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.



Calle 16 de septiembre

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Calle América Latina, vialidad secundaria con dos sentidos de circulación, con dos carriles en ambos sentidos, con una sección total de 13.50 mts, y banquetas de 2.00m. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone un carril como ciclo vía.

Calle América Latina Vialidad secundaria SA-034C



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.



Calle América Latina

Calle Pascual Orozco-Miguel Barragán, vialidad secundaria con 4 sentidos de circulación, con dos carriles por sentido, con una sección total de 13.50 mts, y banquetas de 2.00m. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone un carril como ciclo vía.

Vialidad secundaria SA-149



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.



Calle Pascual Orozco

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE.

La cobertura de infraestructura de agua potable en la ciudad se considera aceptable, quedando pocos, pero importantes puntos críticos por rezago en algunas zonas habitacionales de agua potable y drenaje, así como redes obsoletas en capacidad, lo que merma la posibilidad de la redensificación del suelo en zonas como el Centro Histórico de la ciudad.

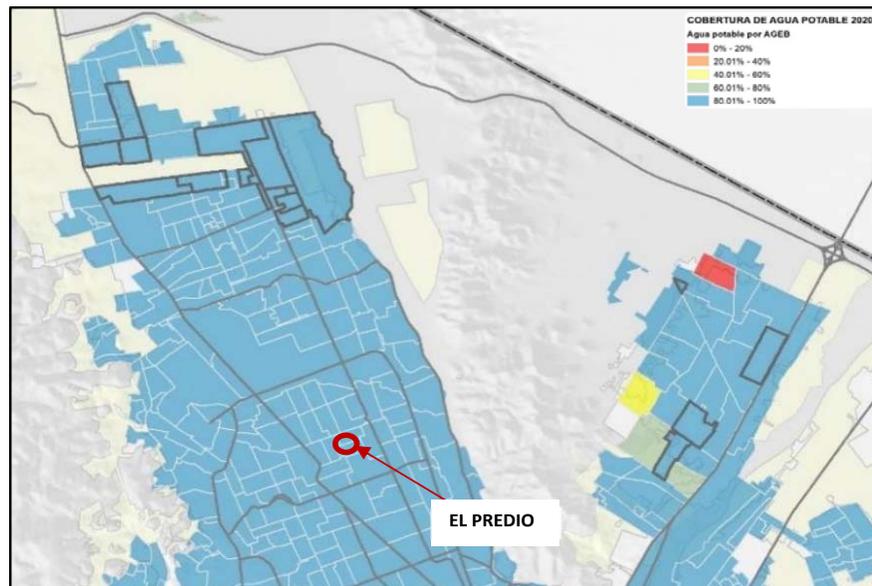
En la Ciudad de Chihuahua se aprecia un importante avance en cuanto a cobertura al pasar de un 94.7% a un 98.0% en un periodo de 20 años, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 20% debido a la antigüedad de la red sobre todo en zonas antiguas de la ciudad como es el caso del centro urbano. Se han realizado obras importantes tendientes a conformar una sectorización de la red que ayude a controlar las fugas presentadas.

El área de estudio se ubica al norte de la ciudad, cuenta con un 80% al 100% de cobertura en el servicio de agua potable. La fuente de abastecimiento en la Colonia Francisco Villa es por el pozo Revolución 1y tanque C.T.M, y líneas de distribución de 10 y 8 pulgadas, son las líneas que distribuye el agua a las viviendas en el área de estudio.

En el área de estudio existe infraestructura de pozos, tanques de almacenamiento y líneas de conducción que permiten el abastecimiento del agua potable a las viviendas.

El predio tiene el servicio de agua potable a pie de lote.

Infraestructura de agua potable



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de servicio de agua potable. PDU2040. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

DRENAJE SANITARIO.

El área urbana ha tenido avances en la dotación de infraestructura de drenaje sanitario ya que hace 10 años contaba con una cobertura de 92% y ha aumentado al 98%.

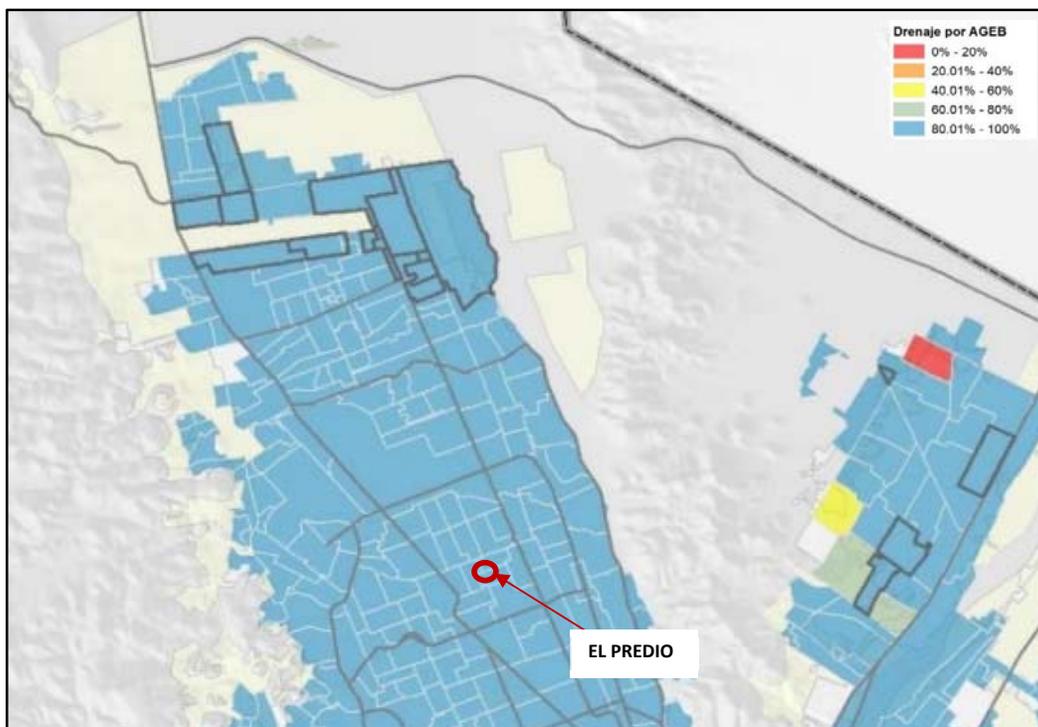
La ciudad de Chihuahua cuenta con dos plantas de tratamiento de aguas residuales, la que se ubica al Norte de la ciudad y la que se ubica al Sur de la ciudad. La planta de tratamiento de aguas residuales Norte tiene la capacidad para el tratado de 1200 LPS en la que actualmente se da tratamiento a 400 LPS. La planta de tratamiento de aguas ubicada al Sur, tiene una capacidad de 2,500 LPS en donde actualmente se da tratamiento a 1,500 LPS.

La Colonia Francisco Villa, cuenta con infraestructura de alcantarillado, las aguas residuales son descargadas al colector de 12 pulgadas, que transcurre por el arroyo Magallanes, hasta llegar a la planta de tratamiento Norte, ubicada al sur-este del predio. En el área de estudio se ubican colectores de 10 y 14 pulgadas.

Así mismo en el área de estudio se encuentra infraestructura de línea morada para el riego de las áreas verdes, parques y jardines que se ubican en la zona.

El área de estudio tiene una cobertura del servicio de drenaje sanitario del 80% al 100%.

Infraestructura de drenaje sanitario



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de drenaje sanitario. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

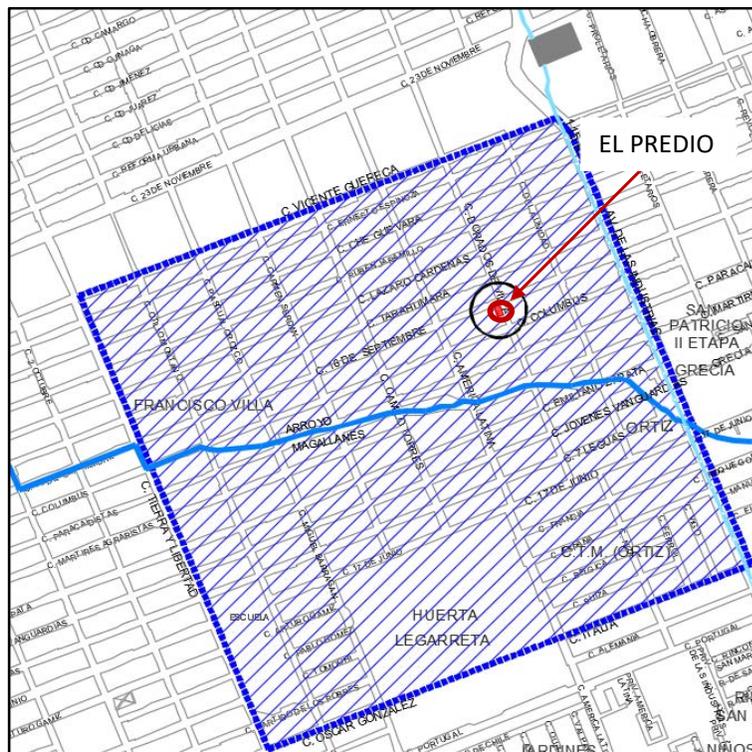
ENERGIA ELECTRICA.

La cobertura de energía eléctrica en la ciudad de Chihuahua, representó un avance notable del año 2005 a la fecha al pasar de un 80% a 100%. Se hace notar la necesidad de dotación de servicio en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento.

El servicio de energía eléctrica se da en la zona por la infraestructura de una subestación ubicada en la Av. De Las Industrias y Calle Insurgente Obrera, el servicio de distribución eléctrica es por medio de una línea de 115 kva, con estas infraestructuras se encuentra cubierto en el área de estudio el servicio.

El predio en estudio cuenta con el servicio de energía eléctrica.

Infraestructura de energía eléctrica.



Fuente: Infraestructura de Energía Eléctrica. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

ALUMBRADO PUBLICO.

De acuerdo a datos de INEGI, la cobertura de alumbrado público en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua, es óptima considerando que un 86% de las manzanas cuenta con cobertura total o parcial de alumbrado y que existen 74,857 luminarias instaladas en vialidades y espacios públicos de acuerdo a información municipal. El restante 14% se constituye por zonas de origen irregular y granjas suburbanas que no cuentan con servicios consolidados y requieren de programas específicos de regularización del suelo que faciliten el acceso al servicio.

En el área de estudio se cuenta con la cobertura de alumbrado público.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

RIESGOS Y VULNERABILIDAD.

RIESGOS GEOLÓGICOS.

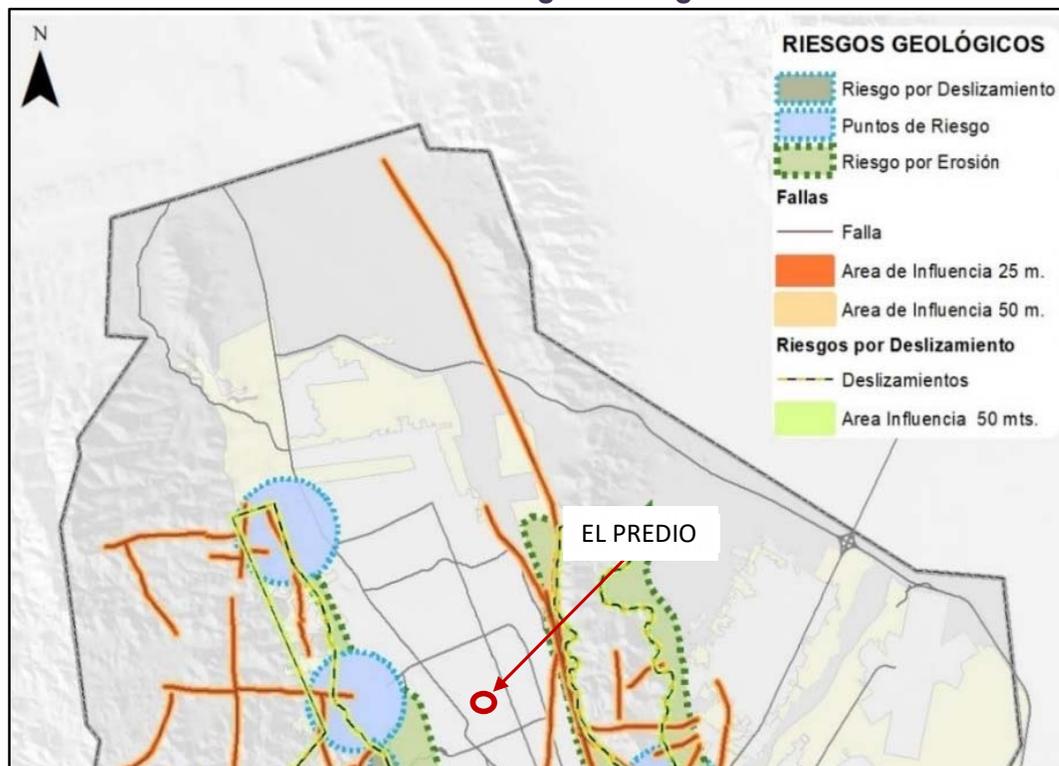
La Ciudad de Chihuahua se emplaza sobre una zona donde existe gran cantidad de fracturas de rumbo NW-SE, NE-SW y N-S. Esto puede traer consigo problemas, debido a que actualmente hay construcción de viviendas en zonas rocosas donde el fracturamiento se encuentra presente.

Al Este del predio en estudio se ubica la falla Santa Elena en sentido Norte-Sur, esta falla no representa riesgo para el predio.

Dentro de los riesgos geológicos previstos en la Ley General de Protección Civil, el presente estudio considera presentes en la Ciudad de Chihuahua los riesgos por hundimiento, deslizamiento, y erosión.

Por la ubicación del predio en la zona Norte, no existe ninguno tipo de riesgo geológico.

Plano de Riesgos Geológicos.



Fuente: INEGI (2020). Riesgos Geológicos. Datos del AR (IMPLAN, 2006) y SEDATU (2014). Atlas de riesgo del Municipio de Chihuahua. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

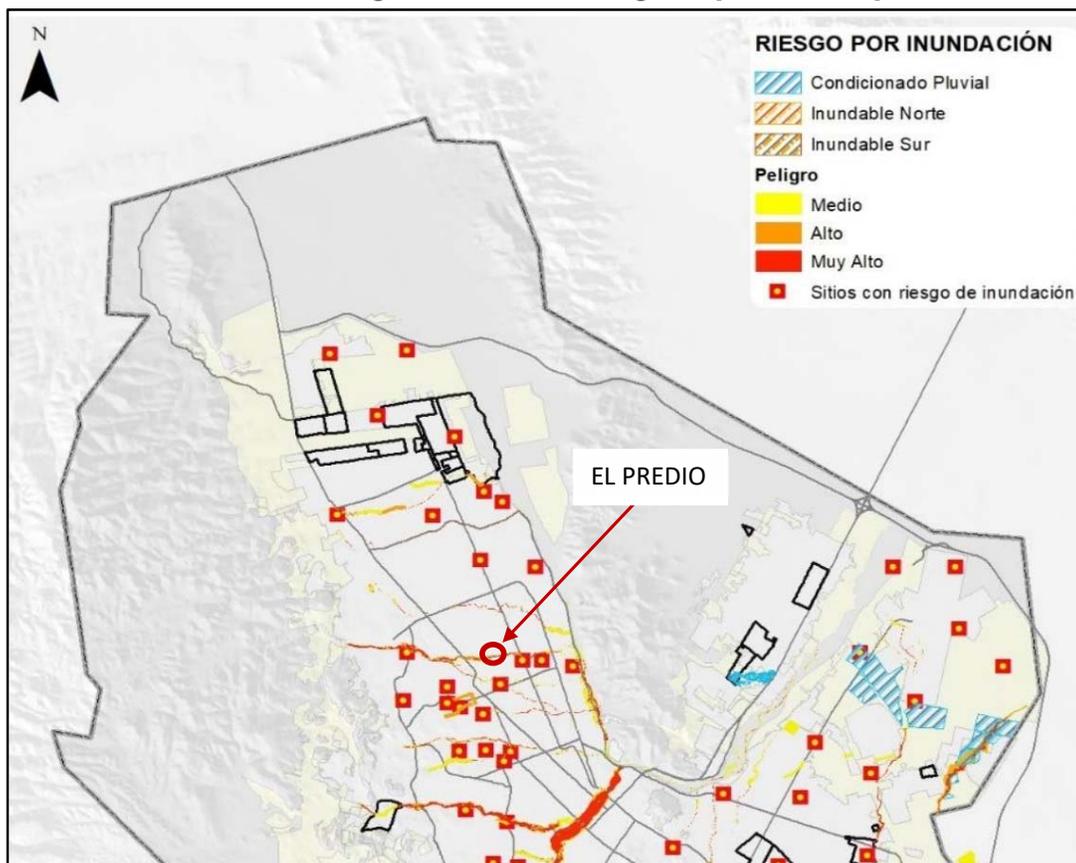
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

En la ciudad, las lluvias extraordinarias que se presentan en los meses de julio, agosto y septiembre, pueden causar destrozos en los cauces de los escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad y en los puntos donde se han identificado como puntos de riesgo, estos se ubican retirados del predio propuesto para aumento de densidad habitacional.

Los escurrimientos generados en el área de estudio son desalojados por las pendientes naturales de las calles, al norte hacia el arroyo El Picacho y al sur del predio hacia el arroyo Magallanes, estos arroyos conducen el agua de lluvias por su cauce hasta el Rio Sacramento.

De conformidad a la ubicación del predio, no se presentan riesgos hidrometeorológicos, no existe ningún escurrimiento pluvial cercano que presente riesgo para el predio.

Plano de Riesgos Hidrometeorológicos (Inundación).



Fuente: Riesgo por inundación. Elaboración propia con datos de IMPLAN (2016, SEDATU (2014), SEDATU (2015)38, IMPLAN (2006). Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

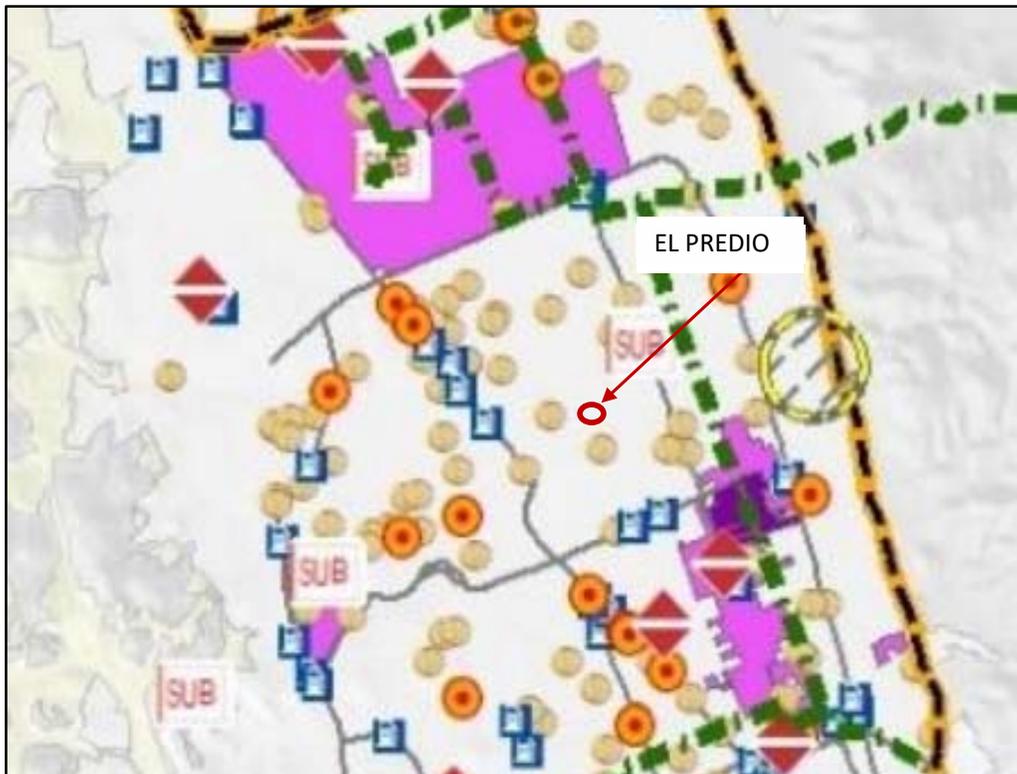
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.

De los riesgos antropogénicos el elemento cercano al predio lo constituye las instalaciones de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte, se ubica a 900 metros del predio por lo que no representa peligro, además el predio se ubica fuera del radio de la zona de riesgo que estas instalaciones.

Otro riesgo antropogénico en el área de estudio está conformado por las vías de ferrocarril, que se ubican a 350 metros al Oeste del predio, por lo que no representan peligro para el predio.

En las colonias colindantes al predio no se identifican instalaciones de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de estudio.

Plano Riesgos Antropogénicos (Tecnológicos)



Fuente: Riesgos antropogénicos químico-tecnológicos. Datos de IMPLAN (2006, 2020) y IMPLAN (2016) Plan de Desarrollo Urbano 2040, 5ta actualización. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027.

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda Objetivo específico.

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

Las líneas de acción para la Vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

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.

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.

Estrategia.

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Línea de acción.

Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso. Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico.

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

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

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

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

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía.

Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda.

La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010.

El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

Vivienda La tipología de vivienda mayoritaria edificada en la ciudad es de tipo unifamiliar, ya que del padrón total de viviendas particulares habitadas en el municipio que equivale a 300,573 unidades, un 98.5% es en dicha tipología. Los ejemplos de vivienda plurifamiliar son aún escasos en la ciudad, aunque en últimos periodos se han construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

Se plantea necesario fortalecer los instrumentos normativos y administrativos en sentido del fomento a la densificación y convivencia de usos de suelo en esquemas mixtos de alta densidad

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.

De conformidad a la estrategia de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano, ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías. Se busca fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas monofuncionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos **objetivos generales** principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar 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 peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), 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.

Zonificación secundaria.

Objetivo de la estrategia para la administración del uso de suelo:

Consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

Definición de la zonificación secundaria:

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Normatividad complementaria.

Cualquier modificación al PDU refiriéndose a la dosificación de los usos y destinos de suelo, potenciales de edificabilidad (COS, CUS, Alturas), la estructura urbana y vial prevista, considerado el dimensionamiento y confirmación de vialidades (secciones viales), así como políticas y normas vigentes para el desarrollo de la ciudad; se refieren a instrumentos elaborados que demuestren técnica y financieramente la posibilidad de realizar cambios que resulten benéficos para la ciudad en su conjunto.

Dichos instrumentos son regulados en cuanto a su contenido, alcance y procesos de revisión y aprobación por parte de los diversos niveles de gobierno y la sociedad en general a través de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, además de la normatividad federal, estatal y municipal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Uso de Suelo H35. Uso de suelo actual del predio en estudio.

Objetivo del Uso de Suelo: Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público.

Definición del uso de suelo H35. Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades.

El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

Uso de Suelo H60+ viv/ha.**Objetivo del Uso de Suelo H60+ viv/ha. Uso de suelo propuesto para el predio.**

Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público.

Definición del uso de suelo H60+ viv/ha.

Es aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades.

El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional

La normatividad aplicable al predio de conformidad al uso de suelo que le da el Plan de Desarrollo Urbano vigente es habitacional hasta 35 viviendas por hectárea. COS de 0.75 y CUS 1.6.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Código	Densidad neta máxima	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
	vivo/ha										
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

POLITICAS DE DESERROLLO URBANO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.

Objetivos generales como ciudad sostenible y con calidad de vida hacia el 2040.

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

Objetivos sectoriales.

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo.

Política, crecimiento integral y continuo en la ciudad.

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

Esta política tiene como finalidad:

- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada
- Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

El desarrollo económico y la competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida.

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

Una vez realizado el análisis técnico en el área de estudio a un predio subutilizado por encontrarse baldío, con uso de suelo Habitacional H35 para vivienda unifamiliar con un COS de 0.75, se considera viable la **propuesta de aumento de densidad habitacional a H60+viv./ha., con el incremento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.90** en el predio de una superficie de 199.20 m².

En este sentido la propuesta cumple con la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, para los Subcentros Urbanos con una cobertura 5,000 mts., en este caso para el Subcentro Norte se cumple con:

- La estrategia de densificación para el caso de este subcentro se considera viable a partir de la capacidad de infraestructura instalada actualmente en relación a los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad, teniendo una cobertura total en la zona.
- **Impulsar la economía y la productividad en el subcentro** se logra mediante la generación de condiciones propicias de accesibilidad, **alta densidad de población habitante**.
- Ordenamiento de la zona en la cual predominan usos **industriales buscando un equilibrio con otros usos como los comerciales, de vivienda** y equipamientos especializados y sectoriales.

PROPUESTA PARA EL PREDIO (ACTUALMENTE BALDIO O SUBUTILIZADO):
Aumento de Densidad Habitacional a H60+viv./ha., con el aumento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.90.

La propuesta para el predio (anteproyecto) consiste en vivienda plurifamiliar con 6 unidades departamentales de aproximadamente 50m²., cada una, en 3 niveles,

Planta baja: estacionamiento 7 cajones

Primer nivel: 3 unidades departamentales

Segundo nivel: 3 unidades departamentales

La propuesta de departamentos da una densidad habitacional de 301.20 viv./ha., cumpliendo con la política del PDU 2040 vigente de la densificación y la ocupación de los vacíos urbanos:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	2.00	4.5 / SR / 1.5	Remítase a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad (Nota 1)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.90	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

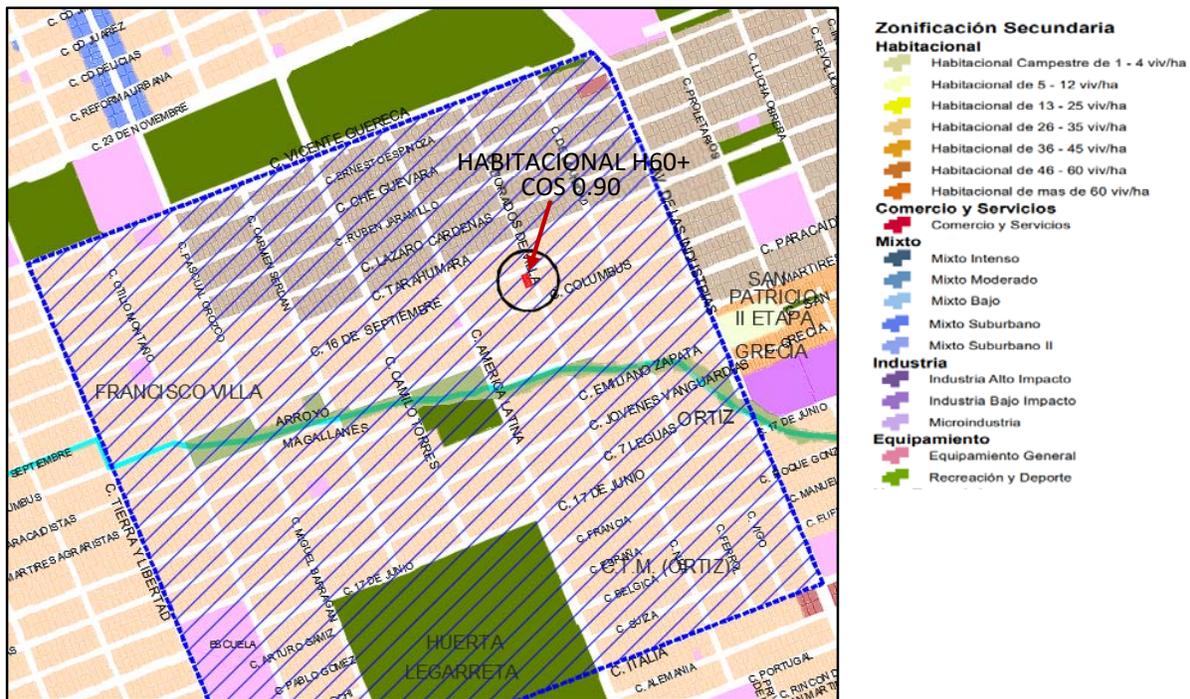
1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.

- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

NOTA: 1 Ver inciso de estacionamiento del RDU

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Propuesta: Habitacional H60+ viv./ha., e incremento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.90



FUENTE: Plano Zonificación Secundaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

El predio cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y telefonía a pie de lote que permite el aprovechamiento de la infraestructura instalada en la zona donde se ubica.

Las calles 16 de septiembre y Dorado de Villa donde se ubica el predio, cuentan con infraestructura de pavimento.

El predio cuenta con accesibilidad por la estructura vial definida en la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana.

La propuesta es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente, es sustentada y factible, el aumento de densidad se sujeta a la normatividad de conformidad al uso de suelo vivienda plurifamiliar.

Se presenta factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado sanitario por medio de oficio No. SE400/SS410/01/T 247/07-2024, de fecha 08 de julio de 2024 donde la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua considera procedente otorgar los servicios siempre y cuando cumpla con los requisitos técnicos en el proyecto ejecutivo.

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

Oficio No. SE400/SS410/01/T247/07-2024, de fecha 08 de julio de 2024 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. (Se anexa copia en el expediente del presente estudio de planeación).

JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA
JMAS

DIRECCIÓN TÉCNICA
 SE400/SS410/01/T 247/07-2024

Chihuahua, Chih., a 08 de julio de 2024.

C. JONATHAN ZUBIA RASCON Y RAFAEL AGUILAR SALGADO. PRESENTES:

El Director Técnico, Ing. Manuel Altes Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sienra, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 Bis fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto del capítulo III, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, Fracciones XIX y XX, 24 Bis Fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su solicitud técnica de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, para un predio, con uso de suelo H35- habitacional unifamiliar, ubicado en la Calle 16 de Septiembre No. 122, de la Colonia Francisco Villa, de acuerdo a constancia de zonificación No. AMIA 06532/2023, donde se pretende construir seis departamentos habitacionales, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 199.20 m², nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El predio en cuestión se encuentra dentro de la denominada Zona Servida en los términos del Artículo 3 Fracciones XCVI y XCVII, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios.

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del Artículo 33 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieren de acuerdo con las especificaciones que le fije el Organismo Operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es **PROCEDENTE**, esto siempre y cuando, su representante realice y cumpla con los siguientes:

Requisitos Técnicos:

1. Deberá presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), goberneadas y debidamente acompañadas de su memoria de cálculo respectiva y con elabores referenciadas en M.E.N.M.M. todos en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigentes.

FOR-SE410-06 Revisión 2 Fecha de Rev. 01-06-2023 Página 1 de 3

JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA
JMAS

DIRECCIÓN TÉCNICA
 SE400/SS410/01/T 247/07-2024

Chihuahua, Chih., a 08 de julio de 2024.

2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabezera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40.
3. El fraccionador deberá suministrar e instalar los aparatos de medición que le sean solicitados por el Organismo, los cuales deberá ceder a este de manera gratuita de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24 del Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal vigente.
4. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.

Requisitos Administrativos y Legales:

1. En términos del Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidráulica.
5. El fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente.
6. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas en vigor de los derechos por Conexión a la Infraestructura de Suministro de Agua Potable, Conexión a la Infraestructura de Descarga al Colector de Aguas Residuales, Derecho de Conexión a la Infraestructura de Saneamiento y demás aplicables al caso de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 36 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente.
7. En términos del Artículo 77 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigentes, deberá protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabezera, llámese punto de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, planta de tratamiento, punto de servidumbre de líneas de conducción, distribución y colectores, etc. En los terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
8. En términos del Artículo 78 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigentes, se formalizará en su momento un acta de entrega recepción de la infraestructura hidro-sanitaria a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua la cual contendrá el Certificado de Factibilidad de los servicios solicitados.
9. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.

FOR-SE410-06 Revisión 2 Fecha de Rev. 01-06-2023 Página 2 de 3

JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA
JMAS

DIRECCIÓN TÉCNICA
 SE400/SS410/01/T 247/07-2024

Chihuahua, Chih., a 08 de julio de 2024.

La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en el presente dictamen, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidro-sanitario.

Por lo tanto deberá presentarse a la Oficina de Autorización de Proyectos para continuar con su trámite respectivo.

Se hace de su conocimiento que con fundamento en lo establecido en el Artículo 93 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, los actos y resoluciones definitivas que emitan las Juntas Operadoras serán impugnables mediante el recurso de inconformidad, que se tramitará y resolverá por la Junta Central de Agua y Saneamiento del Estado de Chihuahua, el cual deberá promoverse dentro de los 15 días hábiles siguientes a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente.

Este Dictamen Técnico tiene una vigencia de **12 meses** de acuerdo a lo establecido en el Artículo 50 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal vigente, a partir de su fecha de notificación y **es intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una Factibilidad de Servicios autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la reubicación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los ecurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

ING. MANUEL ALTES CÁRDENAS
 DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
 Archivo.

FOR-SE410-06 Revisión 2 Fecha de Rev. 01-06-2023 Página 3 de 3

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

Oficio No. ZDCH-DPYC-724/2024, de fecha 04 de julio de 2024 de la Comisión Federal de Electricidad, donde manifiesta la factibilidad de proporcionar el servicio de energía eléctrica en el predio motivo de aumento de densidad habitacional. (Se anexa copia en el expediente del presente estudio de planeación).

CFE
Comisión Federal de Electricidad

División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua

"2024 Año de Felipe Camillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

Chihuahua, Chih, a 04 de julio del 2024
Oficio No. ZDCH-DPYC-724/2024

Arq. Rafael Aguilar Rey
Priv. Ma. Grever No. 39
Fracc. Májala
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 02 de julio del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para un predio ubicado en la Calle 16 de Septiembre No. 122, en la Colonia Francisco Villa, clave catastral 310-017-017, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de 199.20 m2.

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. Hugo Gómez Sosa
Superintendencia de Zona Chihuahua
C.C. Ex. Factibilidades 2024
LEFNM

CFE Zona de Distribución Chihuahua
Av. Teófilo Borunda 700 Col. Centro
Chihuahua, Chihuahua 31000. Conn. 4399501 Ext. 16001

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

ANEXO

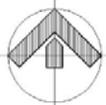
PLANOS

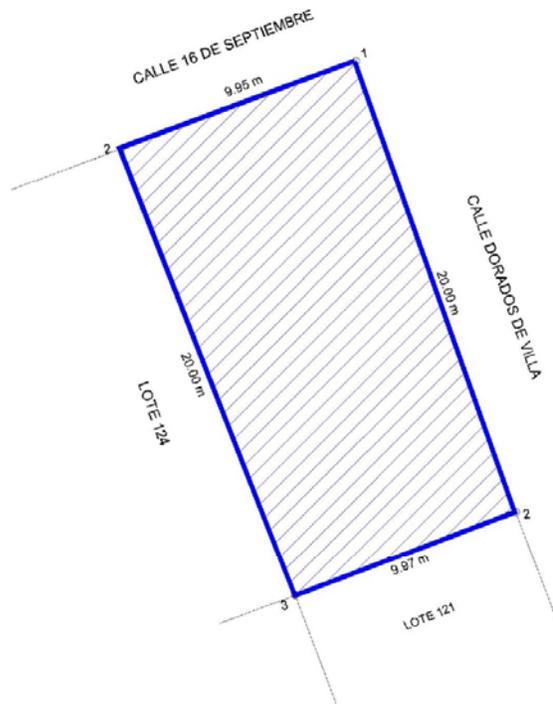
"310-018-020 ZUBIA RASCON"

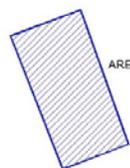
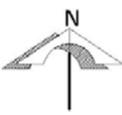


"310-018-020 ZUBIA RASCON"

NOMBRE DEL ESTUDIO **310-018-020 ZUBIA RASCON**

		PLANO CATASTRAL	
Nombre del Propietario : JONATHAN ZUBIA RASCON RAFAEL AGUILAR SALGADO			
Plano de : TERRENO	Superficie de Terreno : 199.20 m²		
Ubicación : CALLE 16 DE SEPTIEMBRE No. 122	Clave Catastral : 310-018-020	Superficie de Construcción : 0.0	
COLONIA : COLONIA FRANCISCO VILLA	Manzana : 35	Lote : 122	Escala : SIN/ESCALA
Clave Catastral Estandar : 08-001-019-37-0001-310-018-00020-00-0000			

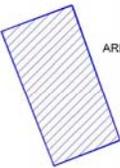
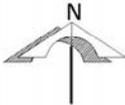


CLAVE A-02	SIMBOLOGIA  AREA DE APLICACION 199.20 m2	NOMBRE DEL PLANO PREDIO EN ESTUDIO
 NORTE		CHIHUAHUA, CHIH. JUNIO DE 2024

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

NOMBRE DEL ESTUDIO **310-018-020 ZUBIA RASCON**



CLAVE A-03	SIMBOLOGIA  AREA DE APLICACION 199.20 m ²	NOMBRE DEL PLANO UBICACION DEL PREDIO
 NORTE		CHIHUAHUA, CHIH. JUNIO DE 2024

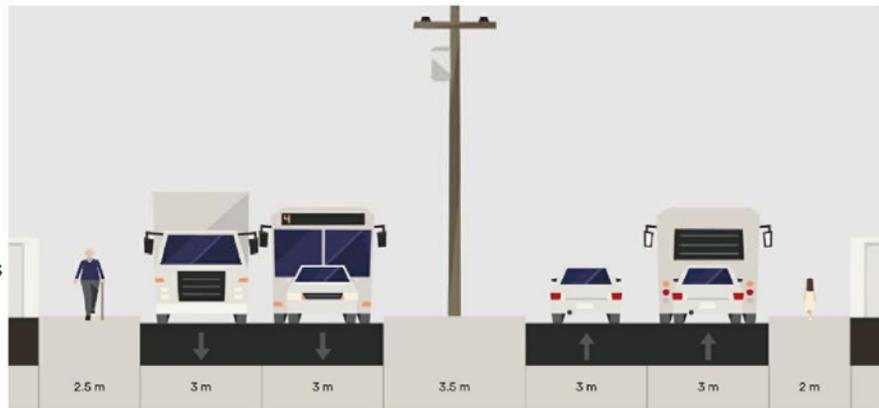
"310-018-020 ZUBIA RASCON"

NOMBRE DEL ESTUDIO

310-018-020 ZUBIA RASCON

SECCIONES VIALES

PA-066C
VIALIDAD PRIMARIA
AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS



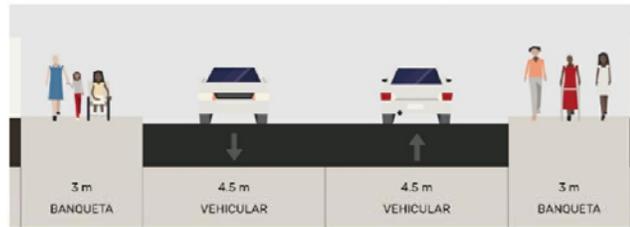
SA-034D
VIALIDAD PRIMARIA
CALLE AMERICA LATINA



SA-034C
VIALIDAD PRIMARIA
CALLE AMERICA LATINA



SA-149
VIALIDAD PRIMARIA
CALLE PASCUAL OROZCO-
MIGUEL BARRAGAN



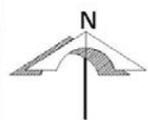
CLAVE

A-07

SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO

SECCIONES VIALES



NORTE

“310-018-020 ZUBIA RASCON”

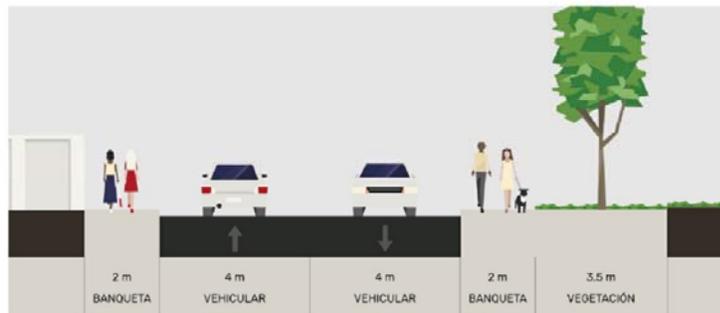
NOMBRE DEL ESTUDIO

310-018-020 ZUBIA RASCON

SECCIONES VIALES

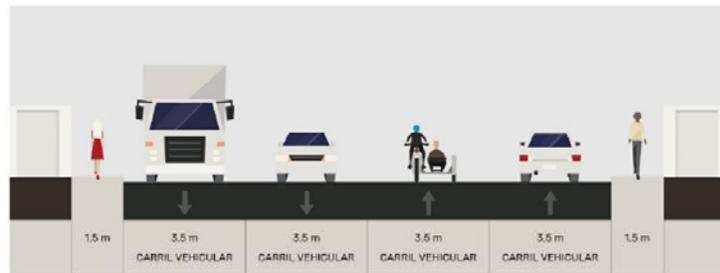
SA-148B

VIALIDAD SECUNDARIA
CALLE PASCUAL OROZCO-
MIGUEL BARRAGAN



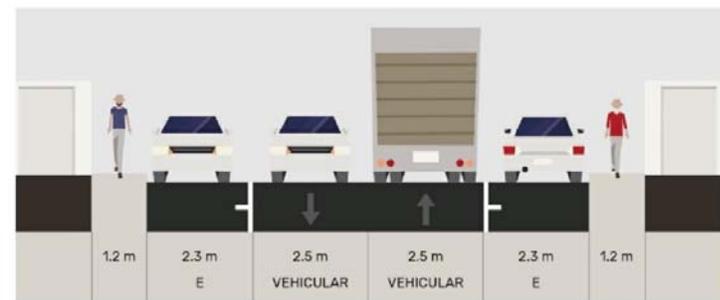
PA-186B

VIALIDAD SECUNDARIA
CALLE VICENTE GUERCA



PA-014

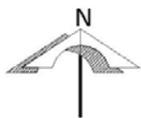
VIALIDAD SECUNDARIA
CALLE 16 DE SEPTIEMBRE-
TOPOGRAFOS



CLAVE

A-08

SIMBOLOGIA

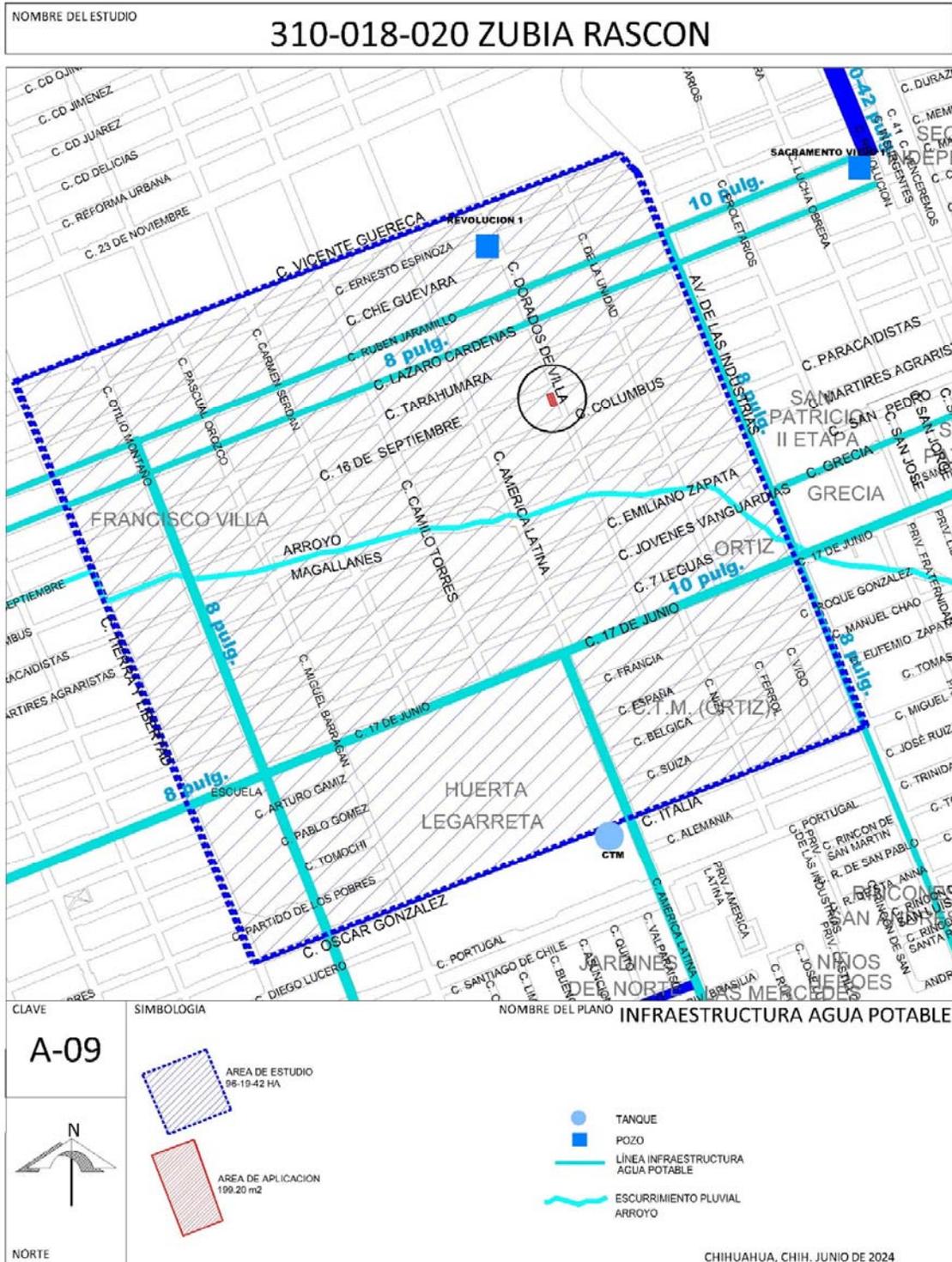


NORTE

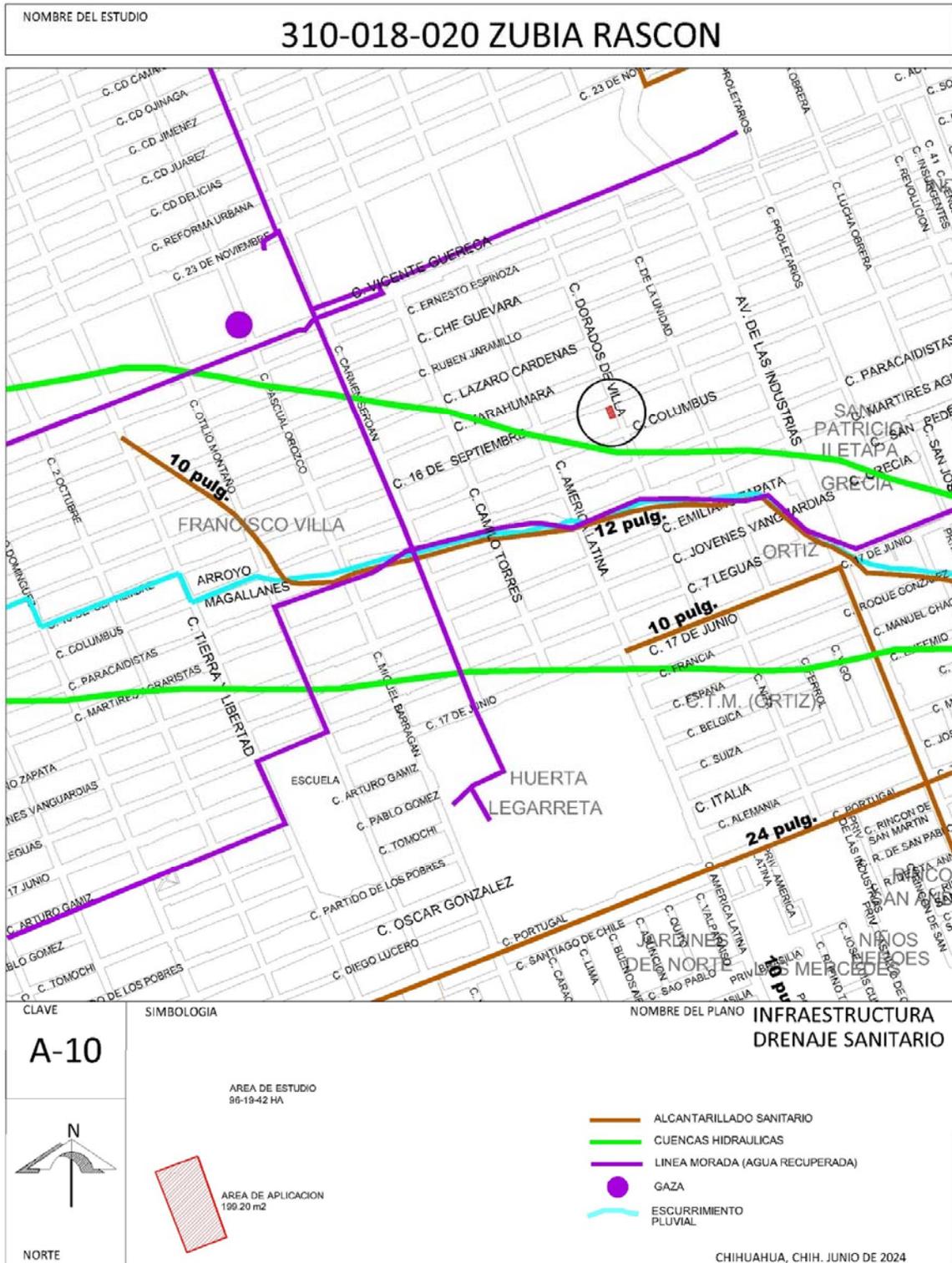
NOMBRE DEL PLANO

SECCIONES VIALES

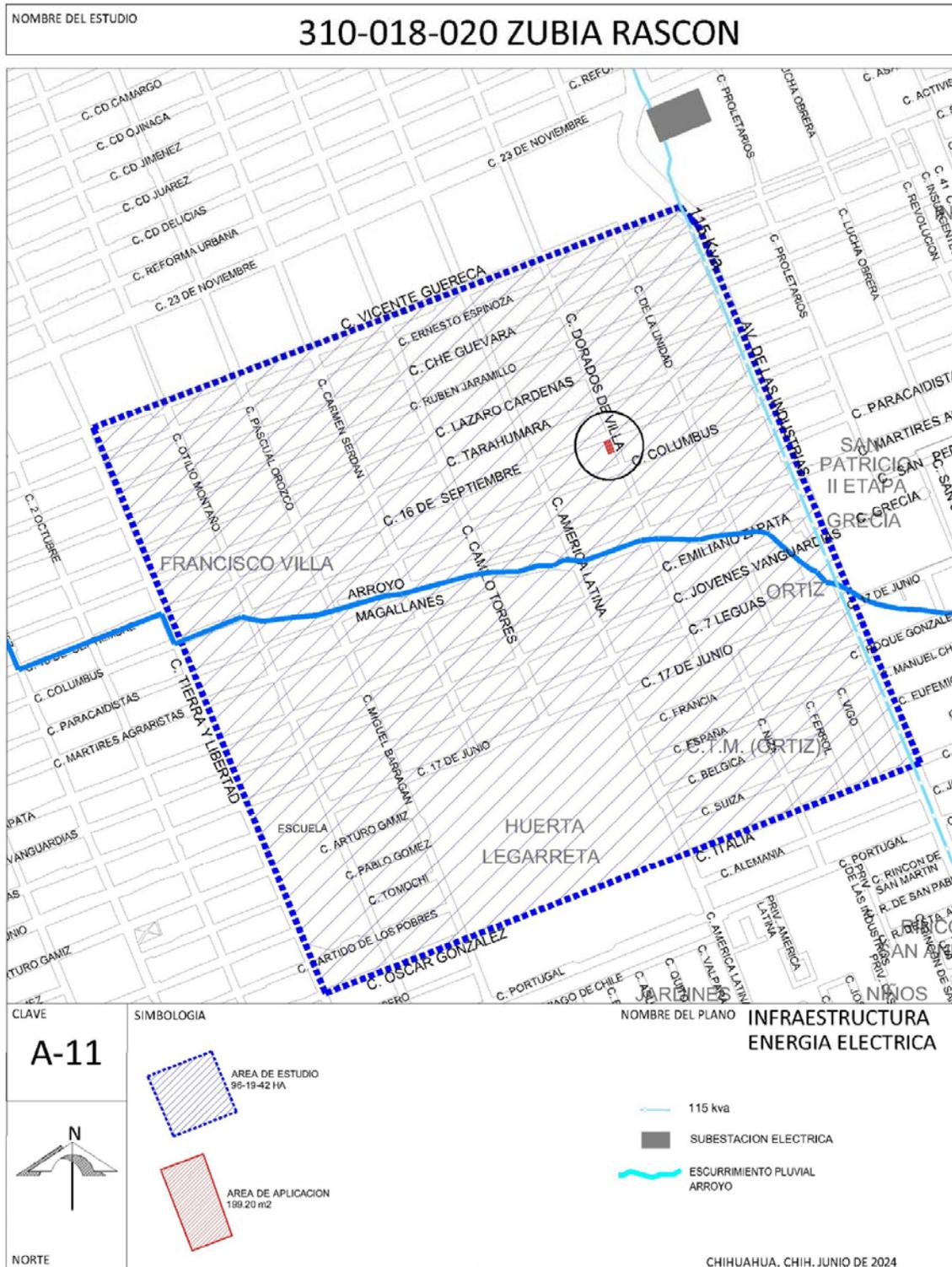
“310-018-020 ZUBIA RASCON”



“310-018-020 ZUBIA RASCON”



"310-018-020 ZUBIA RASCON"



"310-018-020 ZUBIA RASCON"

BIBLIOGRAFIA.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
- LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE
- LEY DE PLANEACION
- CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- 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 ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2027
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. TERCERA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. QUINTA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN.

"310-018-020 ZUBIA RASCON"

CRÉDITOS.



LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACON

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

PROMOTORES Y PROPIETARIOS

Jonathan Zubia Rascón
Rafael Aguilar Salgado

CONSULTOR

Graciela Zamora Fierro
MDU. ARQ. GRACIELA ZAMORA FIERRO
D.R.U. No. 04