

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 17 de mayo de 2025.

**No. 40**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 240/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**TORRE PRESA REJÓN**



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 240/2024**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro de enero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Torre Presa Rejón**", en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8 de la zona 1 del Ejido Labor de Dolores, con superficie de **21,651.64 m<sup>2</sup>**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercio y Servicios** (tipo 2).

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



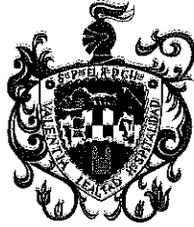
ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE CHIHUAHUA

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintitrés días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

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

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 **"Torre Presa Rejón"**.



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 02/2024

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 24 de enero del año 2024, dentro del punto número tres del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Torre Presa Rejón", en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8 de la zona 1 del Ejido Labor de Dolores, con superficie de 21,651.64 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercio y Servicios (tipo 2)... Al concluir la participación el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno el dictamen para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Torre Presa Rejón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8 de la zona 1 del Ejido Labor de Dolores, con superficie de 21,651.64 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercio y Servicios (tipo 2).

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón

**Secretaría del H. Ayuntamiento**

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

DICHA  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TORRE PRESA REJÓN"



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 José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de **Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Torre Presa Rejón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8 de la zona 1 del Ejido Labor de Dolores, con superficie de 21,651.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercio y Servicios (tipo 2)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito de fecha de julio de 2023, signado por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales **Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.**, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Torre Presa Rejón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8 de la zona 1 del Ejido Labor de Dolores, con superficie de 21,651.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercio y Servicios (tipo 2)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Torre Presa Rejón**", 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** del mes de julio de 2023, signado por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.;

COTEJADO

10/05/2025

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TORRE PRESA REJÓN"

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de José Luis Rodríguez Hernández;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jacobo Heriberto Márquez Balderrama;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 17,868** de fecha 24 de enero de 2006, otorgada ante el Lic. Oviedo Baca García, Notario Público número 15 para el Distrito Judicial Morelos, en la cual hizo constar la constitución de la persona moral denominada Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., la cual será administrada por un consejo de administración, designando como Presidente al señor José Luis Rodríguez Hernández y como Secretario al señor Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, otorgándoles poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio para que lo ejerciten conjunta o separadamente;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 12,557** de fecha 28 de diciembre del año 2017, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron la señora Micaela Alarcón como la parte vendedora y por una segunda parte la persona moral denominada Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., representada en ese acto por el Ingeniero José Luis Rodríguez Hernández, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa sobre el lote de terreno número 2 de la manzana 8 de la zona 1 del Ejido Labor de Dolores de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 21,651.54 metros cuadrados, inscrito bajo el número 68 del Libro 6099 de la Sección Primera, con folio real 1299213 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-412611** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 15 de agosto de 2023;
7. **Oficio DASDDU/517/2023** de fecha 1 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 387/2023** de fecha 11 de agosto de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:
  - Condicionado a presentar Estudio Territorial y Urbano, Estudio de Impacto Vial.
9. **Oficio DASDDU/518/2023** de fecha 1 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/1192/2023** de fecha 8 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona;

*Handwritten signature*



PRESIDENCIA  
CHIHUAHUA

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TORRE PRESA REJÓN"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

11. **Oficio DASDDU/581/2023** de fecha 22 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Alba Yolanda Precom Mojarro, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Puerta de Hierro, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
12. **Oficio DASDDU/611/2023** de fecha 22 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Gabriela Anaya Sáenz, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Hacienda El Rejón II, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
13. **Oficio DASDDU/612/2023** de fecha 22 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Noe Amhed Ramírez, Presidente del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cerrada Castilla, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
14. **Oficio DASDDU/613/2023** de fecha 22 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Rene Frías Bencomo, Presidente del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Las Sendas Cataluña, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
15. **Oficio DASDDU/614/2023** de fecha 22 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Joel Díaz Rodríguez, Presidente del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Las Sendas Cerrada Andalucía, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
16. **Oficio DASDDU/615/2023** de fecha 22 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Avril Molina García, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cerrada Almería, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
17. **Escrito** de fecha 31 de agosto de 2023, signado por la Ing. Alba Yolanda Precoma Mojarro, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Puerta de Hierro, dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contiene cuestionamientos sobre el proyecto;
18. **Oficio DASDDU/693/2023** de fecha 5 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la persona moral denominada Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., las manifestaciones realizadas por la Ing. Alba Yolanda Precoma Mojarro, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Puerta de Hierro;
19. **Escrito** de fecha septiembre de 2023, signado por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., en el que dan respuesta a todas las preguntas realizadas por la Ing. Alba Yolanda Precoma Mojarro, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Puerta de Hierro;
20. **Oficio DASDDU/735/2023** de fecha 25 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la Ing. Alba Yolanda Precoma Mojarro las respuestas a sus planeamientos que brindó Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.;
21. **Oficio DASDDU/616/2023** de fecha 22 de agosto de 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la



*Alba Yolanda Precoma Mojarro*  
**COTEJADO**

*[Firma]*

*[Firma]*

Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

- 22. **Oficio SJ/225/2023** de fecha 24 de agosto de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua y retirado el día 7 de septiembre del año 2023;
- 23. **Copia del Acta de la Sesión número 46 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 29 de noviembre de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
- 24. **Oficio DASDDU/0010/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 5 de enero de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Vial el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercio y Servicios (tipo 2).

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/0010/2024 de fecha 5 de enero de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Vial, puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 46 celebrada el día 29 de noviembre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

**CONSIDERANDO**

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Torre Presa Rejón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8, de la zona 1 del Ejido Labor de Dolores, con superficie de 21,651.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercio y Servicios (tipo 2), de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TORRE PRESA REJÓN"



2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundamentado, se tiene a bien emitir el siguiente:

**DICTAMEN**

**PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, en su carácter de representantes legales de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Torre Presa Rejón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8 de la zona 1 del Ejido Labor de Dolores, con superficie de 21,651.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercio y Servicios (tipo 2).

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 24 días del mes de enero del año 2024.

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

*Joeline Vega Vargas*  
**JOCELINE VEGA VARGAS  
REGIDORA PRESIDENTA**

*Joeline Vega Vargas*  
**COTEJADO**



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TORRE PRESA REJÓN"



**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**



**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**



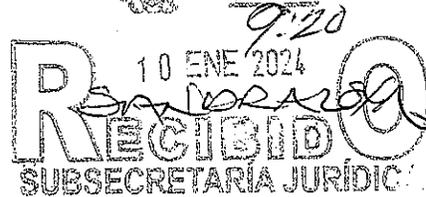
**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**



**PRESIDENCIA DE  
CHIHUAHUA**

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 JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ Y JACOBO HERIBERTO MÁRQUEZ BALDERRAMA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTES LEGALES DE DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES, S.A. DE C.V., SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "TORRE PRESA REJÓN", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 2 DE LA MANZANA 8 DE LA ZONA 1 DEL EJIDO LABOR DE DOLORES, CON SUPERFICIE DE 21,651.64 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO A COMERCIO Y SERVICIOS (TIPO 2)





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/0010/2024

Chihuahua, Chih., 05 de enero de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Diseños y Construcciones Civiles S.A. de C.V.**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Lote 2 de la Manzana 8, de la Zona 1 del Ejido Labor de Dolores**, con una superficie total de **21,651.64m2.**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Torre Presa Rejón"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios (tipo 2).**

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/517/2023 de fecha 01 de agosto de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Torre Presa Rejón"** 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. 387/2023 de fecha 11 de agosto de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Torre Presa Rejón"**.

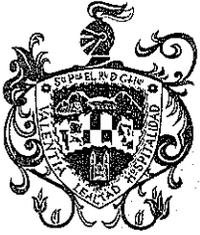
Por medio de Oficio **No. DASDDU/518/2023 de fecha 01 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1192/2023 de fecha 08 de agosto 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

9

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

COTEJADO



Por medio de Oficio **DASDDU/581/2023** de fecha **22 de agosto de 2023**, **DASDDU/611/2023** de fecha **22 de agosto de 2023**, **DASDDU/612/2023** de fecha **22 de agosto de 2023**, **DASDDU/613/2023** de fecha **22 de agosto de 2023**, **DASDDU/614/2023** de fecha **22 de agosto de 2023** y **DASDDU/615/2023** de fecha **22 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento Puerta de Hierro, Fraccionamiento Hacienda el Rejón, Fraccionamiento Cerrada Castilla, Fraccionamiento Las Sendas Cataluña, Fraccionamiento Las Sendas Cerrada Andalucía, Fraccionamiento Cerrada Almería, el comité por medio de escrito de fecha 31 de agosto de 2023 informa de inquietudes ante el estudio.

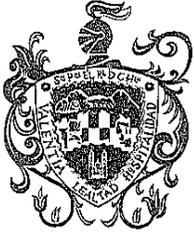
Por medio del Oficio **No. DASDDU/693/2023** de fecha **05 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité, el promotor proporciona la información por medio de **escrito de fecha 15 de septiembre del 2023**.

Por medio de Oficio **DASDDU/735/2023** de fecha **25 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/616/2023** de fecha **22 de agosto 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/225/2023** de fecha **24 de agosto de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Torre Presa Rejón"** fue presentado en la **Cuadragésima Sexta Sesión ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de noviembre de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

## DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar un Estudio Territorial y Urbano y Estudio de Impacto Vial** el cambio de uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Comercios y Servicios (Tipo 2)**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los representantes legales.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los representantes legales.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficios No. DASDDU/517/2023 de fecha 01 de agosto de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 387/2023 de fecha 11 de agosto de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/518/2023 de fecha 01 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/1192/2023 de fecha 08 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Por medio de Oficio DASDDU/581/2023 de fecha 22 de agosto de 2023, DASDDU/611/2023 de fecha 22 de agosto de 2023, DASDDU/612/2023 de fecha 22 de agosto de 2023, DASDDU/613/2023 de fecha 22 de agosto de 2023, DASDDU/614/2023 de fecha 22 de agosto de 2023 y DASDDU/615/2023 de fecha 22 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento Puerta de Hierro, Fraccionamiento Hacienda el Rejón II, Fraccionamiento Cerrada Castilla, Fraccionamiento Las Sendas Cataluña, Fraccionamiento Las Sendas Cerrada Andalucía, Fraccionamiento Cerrada Almería; el comité por medio de escrito de fecha 31 de agosto de 2023 informa de inquietudes ante el estudio.
11. Escrito de fecha 31 de agosto de 2023 emitido por el comité de vecino de puerta de Hierro a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por inquietudes del estudio.

COTEJADO

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**



12. Por medio de Oficio No. DASDDU/693/2023 de fecha 05 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité.
13. Escrito de fecha 15 de septiembre de 2023 emitido por el promotor a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solventando inquietudes del estudio.
14. Por medio de Oficio DASDDU/735/2023 de fecha 25 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos
15. Oficio No. DASDDU/616/2023 de fecha 22 de agosto de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
16. Oficio No. SJ/225/2023 de fecha 24 de agosto de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
17. Copia simple de la Cuadragésima Sexta Sesión ordinaria del día 29 de noviembre del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
18. Copia simple del comprobante de pago de predial.
19. Copia del comprobante de pago del trámite.
20. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
21. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Torre P. Rejón."



**PRESIDENCIA  
CHIHUAHUA**

**ATENTAMENTE**

**ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA  
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,  
CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO  
INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

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

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

**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

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTICULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTICULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTICULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA \_\_\_\_\_

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 31 DÍAS DEL MES DE Enero DEL AÑO DOS MIL Veinticuatro.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

  
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

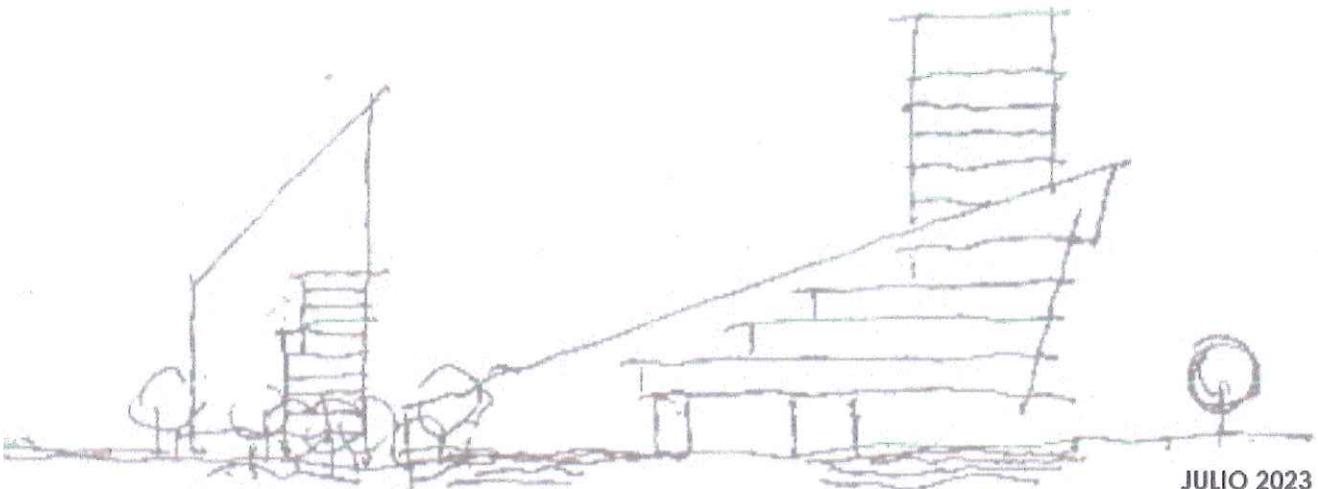
PROPIETARIO:  
**DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES, S.A. DE C.V.**

REPRESENTANTE LEGAL:  
**Jacobo Heriberto Márquez Balderrama y José Luis Rodríguez Hernández**

SUPERFICIE DEL PREDIO:  
**21,651.64 m<sup>2</sup>**

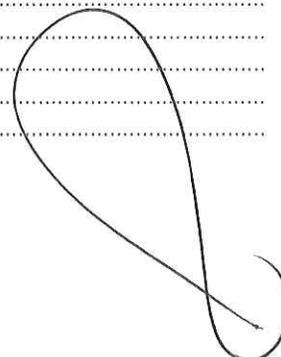
RESPONSABLE ESTUDIO DE PLANEACIÓN:  
**Arq. Alondra María Martínez Ayón**  
D.R.U. 03

# TORRE PRESA REJÓN



## CONTENIDO

- I. INTRODUCCIÓN.....
- II. FUNDAMENTACION JURIDICA .....
- 2.a. PROCESO DE APROBACIÓN .....
- 2.b. ÁMBITO FEDERAL .....
- 2.c. AMBITO ESTATAL.....
- III. ANTECEDENTES.....
- 3.A. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN .....
- Definición de Área de Estudio .....
- Definición del Área de Aplicación.....
- 3. b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO .....
- IV. DIAGNÓSTICO.....
- 4.a. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA .....
- 4.b. TENENCIA DE LA TIERRA .....
- 4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD .....
- 4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....
- 4.e. VALORES DEL SUELO .....
- 4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO .....
- 4.g. MEDIO NATURAL .....
- 4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO) .....
- 4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....
- 4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO .....
- V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS .....
- 5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027 .....
- 5.b. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA .....
- 5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024.....
- 5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....
- 5.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.....
- VI. ESTRATEGIA .....
- 6.a. ESTRATEGIA GENERAL .....
- 6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO.....
- 6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO .....
- 6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA .....
- 6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....
- VII. INSTRUMENTACIÓN .....
- VIII. ANEXO CARTOGRÁFICO .....
- IX. BIBLIOGRAFÍA .....
- X. CREDITOS.....
- XI. CONTACTO .....



## I. INTRODUCCIÓN

La Modificación Menor que obedece a "Torre Presa Rejón", es un instrumento de planeación urbana que establecerá la estrategia para el desarrollo de **un predio con una superficie de 21,651.640 m<sup>2</sup>** (2.165164 Has), localizado al surponiente de la ciudad de Chihuahua, esta zona durante los últimos años ha dado paso a procesos de crecimiento y consolidación sobre todo por estar localizado en el contexto del subcentro surponiente.

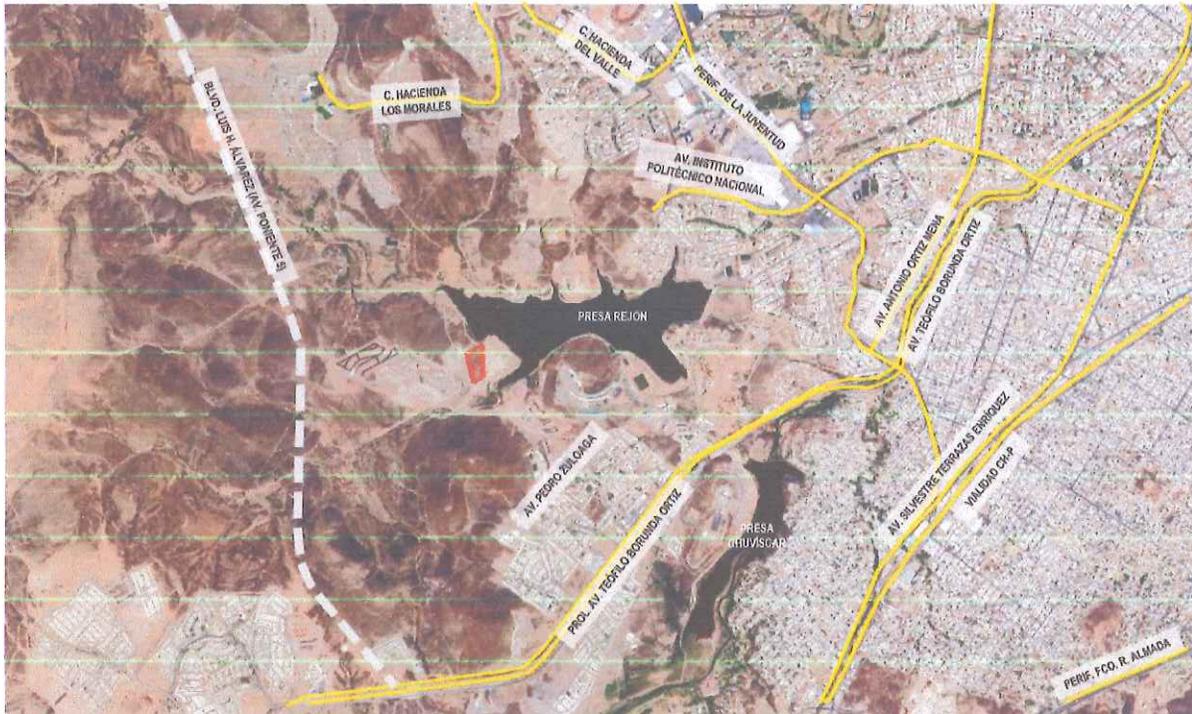


Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.

Según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de población Chihuahua Visión 2040 en el área de aplicación, cuenta con uso de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) y en menor superficie cuenta con uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) y una superficie afectada por la vialidad C. El Rejón de Abajo (propuesta por el PDU vigente). Cabe señalar que éste polígono respetará las superficies actuales, buscando modificar exclusivamente la zona de reserva, **transformándolo de uso de suelo ZEDEC a Comercio y Servicio 2**, ya que es el proyecto que se pretende, respeta la zona permeable como el uso ZEDEC, adoptando usos mixtos como el comercio y las viviendas. Es importante mencionar la preservación de las zonas naturales como escurrimientos, pendientes por encima del 30% de pendiente, entre otros.

El predio cuenta con acceso actual mediante la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz-Av. Pedro Zuloaga con dirección a la C. el Rejón de Abajo, vialidad que le da acceso al fraccionamiento Residencial Denali, Condesa Rejón en sus dos etapas y el futuro desarrollo Laderas del Rejón. El predio actualmente se encuentra dentro del área de Reserva de Crecimiento como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este documento se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, esto con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto

inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.



**Imagen 2. El predio, vista desde la C. Rejón de Abajo y vista satelital.**



A large, stylized handwritten signature or mark.

## II. FUNDAMENTACION JURIDICA

### 2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

#### CAPÍTULO PRIMERO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

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

#### Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO UNDÉCIMO**

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

##### **Aprobación y consulta**

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

##### **Procedimiento para la formulación y aprobación**

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

- IX. Cuando el plan motive la modificación del 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.

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

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

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

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

### **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

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

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

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

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

## **2.b. ÁMBITO FEDERAL**

### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

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

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



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

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

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

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

### LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

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

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

Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento

territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

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

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

---

#### LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

---

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 21 de octubre del 2021.

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
  - III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
  - IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
  - V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
  - VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
  - VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
  - VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).
  - IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
  - X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.
- 

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

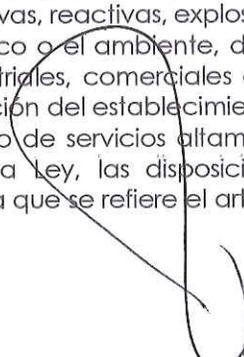
VIII.- En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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



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

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

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

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

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

### LEY DE AGUAS NACIONALES

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1ro de diciembre de 1992 y su última reforma en el DOF el 6 de enero del 2020.

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

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

- I. Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.
- II. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.
- III. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.

- IV. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- V. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- VI. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

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

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

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

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

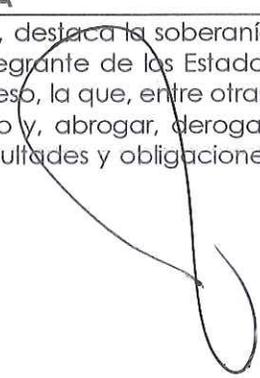
"La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica a nivel nacional y regional hidrológico.

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

## 2.c. AMBITO ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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



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

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

### LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

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

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

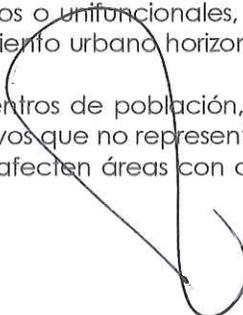
### **LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

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

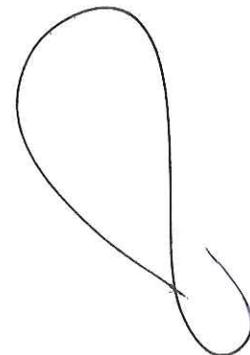
Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional,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

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

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

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
  - II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
  - III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- 

- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.



### III. ANTECEDENTES

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

##### Definición de Área de Estudio

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

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 10,630,214.890 m<sup>2</sup> y se comprende entre las siguientes colindantes:

- ✓ Al norte se delimita con la futura vialidad Av. Instituto Politécnico Nacional,
- ✓ Al este se define por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta,
- ✓ Al sur con la vialidad Pról. Teófilo Borunda Ortiz, que circula de manera paralela con el río Chuvíscar,
- ✓ Finalmente delimitando con el poniente con la Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5).

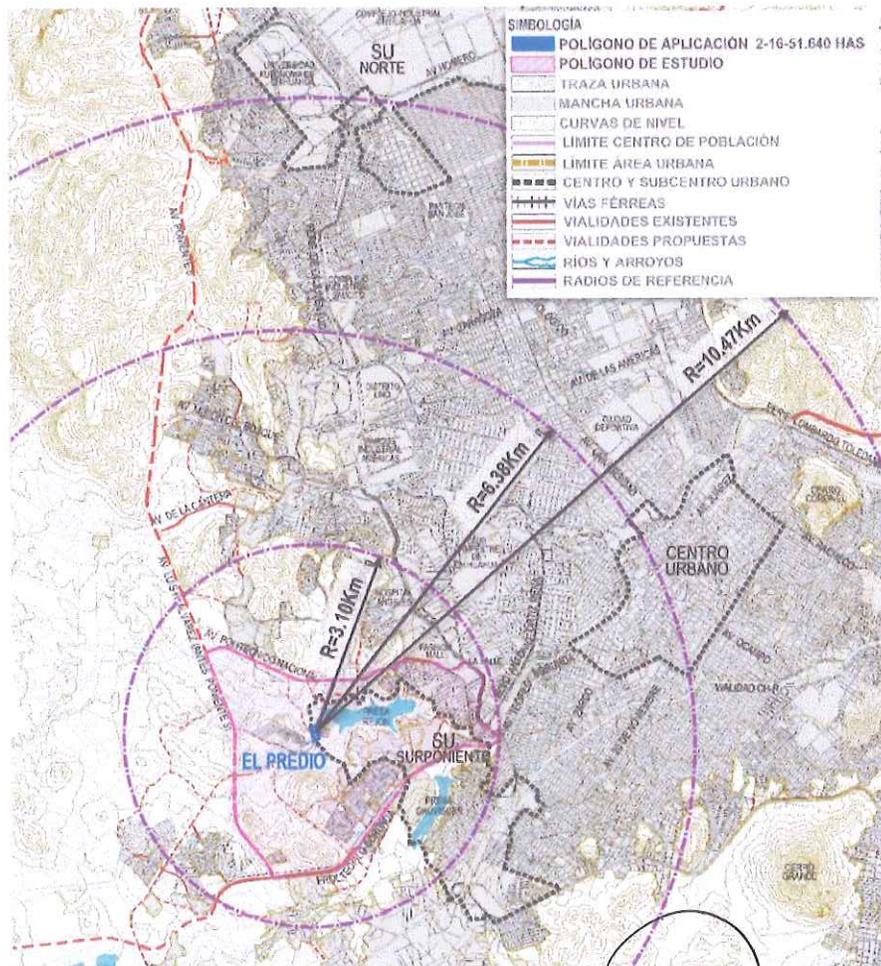


Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio.  
Fuente: Elaboración propia.

Ver plano D-01

### Definición del Área de Aplicación

Respecto al polígono de aplicación corresponde a una superficie de 21,651.640 m<sup>2</sup> (2.165164 Has) con acceso directo por la futura C. El Rejón de Abajo, vialidad propuesta por el PDU vigente, ubicado al surponiente del predio a una distancia de 2.1 km de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz dentro del Ejido Labor de Dolores, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias:



Imagen 4. El predio, con vista hacia la presa.

- ✓ Al norte se ubica el Solar 1 propiedad privada,
- ✓ Al este colinda con un predio denominado Calle Sin Nombre y Anfiteatro propiedad del Parque Metropolitano El Rejón,
- ✓ Al Sur colinda predio de propiedad privada perteneciente al Ejido Labor de Terrazas,
- ✓ Al oeste linda con un tramo de la vialidad propuesta del PDU con la C. El Rejón de Abajo.



Imagen 5. El predio, como polígono de aplicación.

Ver plano D-02

**3. b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO**

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al oriente de la ciudad cercano al aeropuerto de la ciudad de Chihuahua.

Éste documento tiene una visión para que en el 2040, Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

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

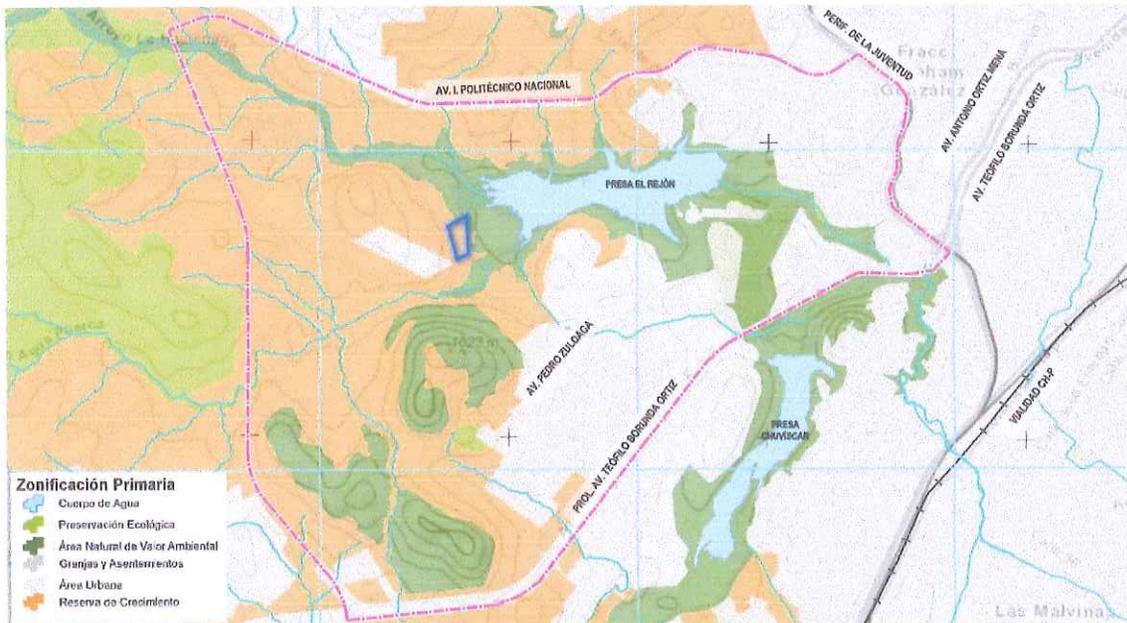


Imagen 6. Zonificación Primaria y el predio. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA			
SIMBOLOGÍA	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE
---	SUP. TOTAL TERRENO	21,651.640 M2	100.0%
Orange box	RESERVA DE CRECIMIENTO URBANO	20,449.961 M2	94.4%
Green box	ZONA E. PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	522.156 M3	2.4%
Light grey box	ÁREA URBANA	679.523 M2	3.1%

Imagen 7. Relación de superficies de zonificación primaria.

Ver plano D-03

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio colinda con el límite de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, conteniendo dos usos de suelos determinados por el PDU vigente, destacando en su mayoría el uso de **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) con 20,449.961 m2, representando el 94.4%**, seguido del uso **Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) con 2.4%**, el resto del predio corresponde al **3.1% pertenece a una pequeña fracción de la vialidad C. El Rejón de Abajo**, que conduce a la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

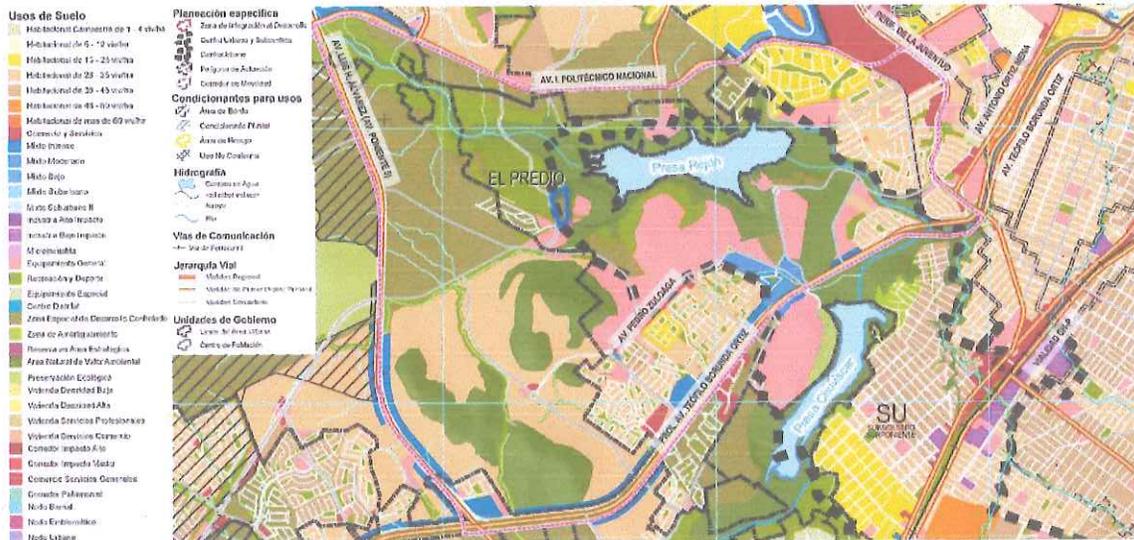


Imagen 8. El predio, su zonificación secundaria y la relación de superficies. Fuente: PDU 2040 vigente.

RELACIÓN DE SUPERFICIES ACTUAL			
SIMBOLOGÍA	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE
	SUP. TOTAL TERRENO	21,651.640 M2	100.0%
	ZEDEC - ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO	20,449.961 M2	94.4%
	ANVA - ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL	522.156 M3	2.4%
	AFECTACIÓN VIAL	679.523 M2	3.1%

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), Recreación y Deporte, usos Habitacionales de diversas densidades como H-25, H-35, H-45, H-60+ viv/has, así como, Equipamiento Urbano, en menor superficie se detectan usos Mixtos, Comercio y Servicios.

Ver plano D-04

Usos Especiales

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

Ésta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten



características de integración al ambiente y paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación de suelo.

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

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	ZEDEC	1	120.00	0.5	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones X vivienda
		2	300.00	0.5	SP	60%	SP	SP	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	SP	40	VER NOTA 1
NOTAS										
1	Ver índice de estacionamiento en el Reglamento correspondiente									
2	Área de oficinas 1 cada 30 M <sup>2</sup> . Área de bodegas 1 cada 50 M <sup>2</sup> . Área de manufacturas 1 cada 45 M <sup>2</sup> .									

**Imagen 9. Normatividad de uso de suelo ZEDEC. Fuente PDU 2040.**

### Usos no Urbanos

**Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).** Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y su biodiversidad, en donde el ambiente original no ha sido esencialmente alterado por el hombre y están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación restauración y desarrollo. Contempla las áreas que cuentan con elementos de valor medio ambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas como áreas naturales protegidas, siguiendo los procedimientos de ley. Se encuentran usualmente fuera de los límites de las áreas "U" y "R", a excepción de ciertos casos particulares, y no son urbanizables o construibles, salvo las

disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo del plan de centro de población para ésta zona.

**ESTRUCTURA VIAL**

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso al predio proveniente del resto de la ciudad, mediante la vialidad de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, vialidad que circula de manera horizontal, conectando el centro de la ciudad de Chihuahua con la Cd. De Aldama y posteriormente con Cd. Ojinaga, dicha sección es de 60.00 m de ancho.

Para acceder al predio, actualmente se puede tomar la Av. Pedro Zuloaga, o bien, la Av. Mariano Valenzuela Ceballos/Av. Pedro Zuloaga, mismas que conducen a la vialidad que colinda directamente con el predio, denominada por el PDU como C. El Rejón de Abajo que tendrá una sección de 26.30 m de ancho con dos carriles por sentido, conteniendo una ciclovía al centro.

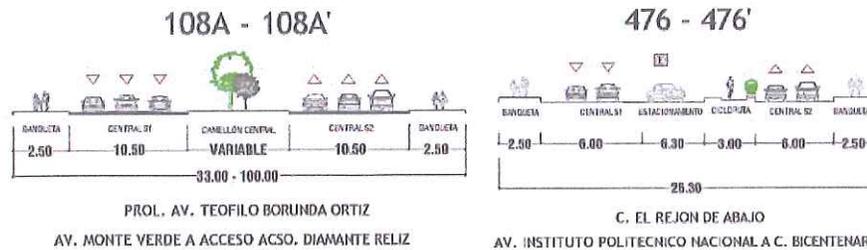


Imagen 10. Sección vial actual de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz y propuesta de la C. El Rejón de Abajo. Fuente PDU 2040 vigente.

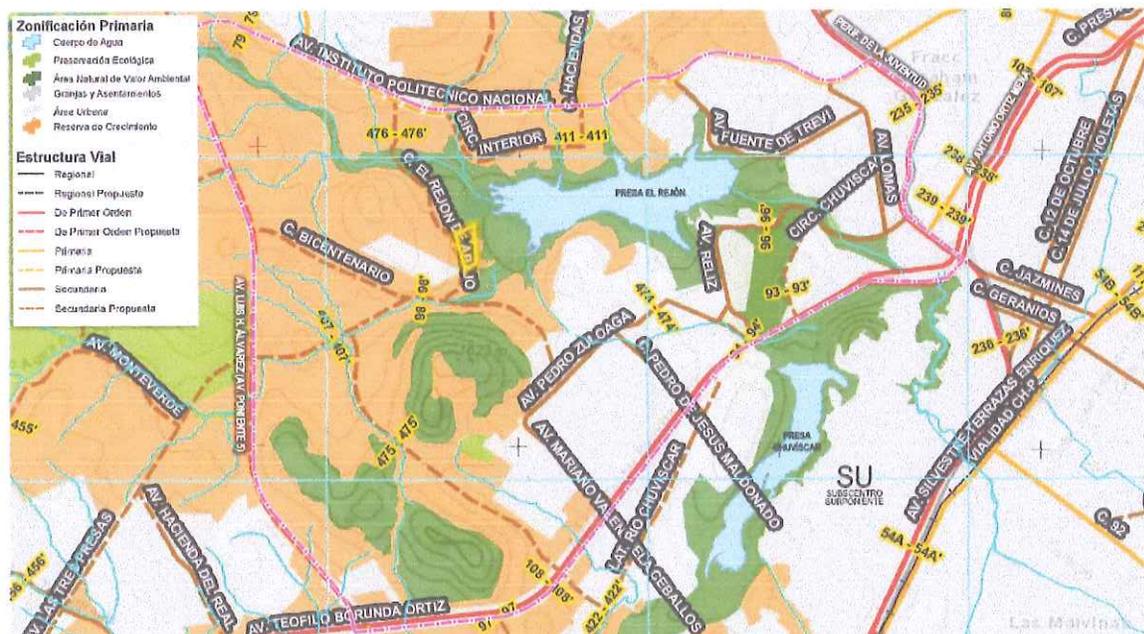
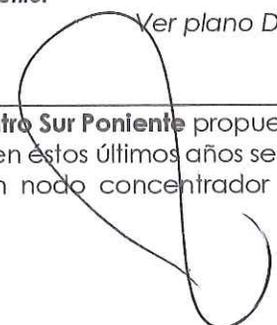


Imagen 11. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver plano D-08

**ESTRUCTURA URBANA**

El predio, en cuestión de estructura urbana se ubica dentro del **Sub Centro Sur Poniente** propuesto por el PDU, como uno de los principales núcleos concentradores que, en estos últimos años se ha ido consolidando, sin embargo, se determina como carente de un nodo concentrador de





## IV. DIAGNÓSTICO

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

En éste capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para éste capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

#### ÁMBITO REGIONAL

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

En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), donde la edad promedio en el estado es de 29 años de edad.

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

#### ÁMBITO REGIONAL

El Estado de CHIHUAHUA es el más extenso del país

¿Cuántos municipios tiene?

67

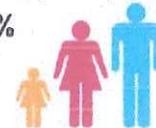
¿Cuál es su capital?

Chihuahua

¿Cuántos habitantes tiene? En total...

3,741,859

50.5% mujeres



49.5% hombres

Fuente: INEGI Anuario Estadístico de Chihuahua y Censos de Población

#### ÁMBITO URBANO

Hablando del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

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



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

Las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, según consulta realizada en el año 2021.

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, por encontrarse en zona de reserva y sobre todo por encontrarse en un sector en crecimiento las Unidades Económicas que se concentran al linde corresponden de 1 hasta 100 UE / Ha., en la zona de la Cantera, Rejón y sus alrededores.

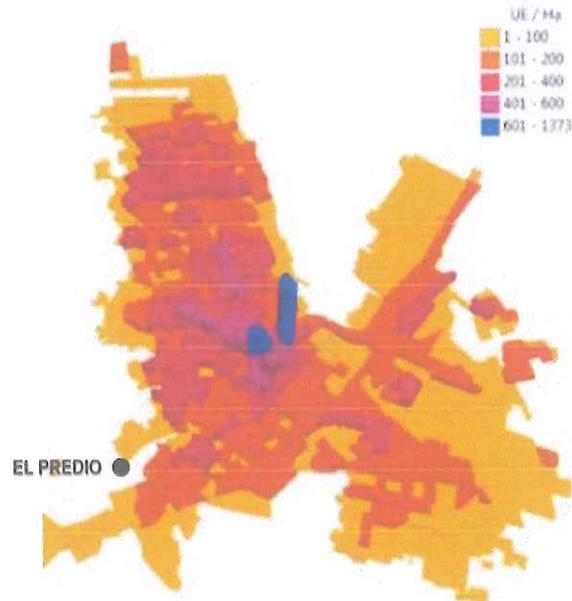


Imagen 15. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

### ÁMBITO DE INFLUENCIA

La zona por encontrarse dentro del subscentro surponiente de la ciudad, cuenta con una accesibilidad muy buena, sin embargo, es un sector que se encuentra en proceso de consolidación, por lo que la infraestructura vial, entre otros, se encuentra en desarrollo. Actualmente se accede por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, corredor importante que en estos últimos años se ha afianzando con el asentamiento de fraccionamientos, desarrollos comerciales, zonas recreativas, deportivas y equipamientos de cobertura regional. Es importante mencionar que el desarrollo urbano "modernizador" se ha concentrado a lo largo de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, así como, en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, gran número comercios, industrias, equipamientos y el acceso a fraccionamientos o colonias, por lo que es factible el cambio de uso de suelo, favoreciendo la cercanía del comercio, equipamientos y otros usos, promoviendo un cambio de uso de suelo congruente a la zona y su entorno con acceso directo a la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz con gran accesibilidad.

Es importante mencionar que el sector surponiente ha sido objeto de grandes planes parciales, transformaciones, además del desarrollo de infraestructura. Algunos para la promoción, planeación e instrumentación de programas de vivienda; otros para cambio de uso de suelo, comercial, equipamiento, mixto, entre otros.

Podemos mencionar que detrás de estas tendencias de crecimiento urbano se encuentran algunos factores que las impulsan: el suministro de agua, la propiedad del suelo y su urbanización, la influencia de proyectos defonadores tales como parques industriales o universidades, así como nuevas vialidades primarias, principalmente.

**4.b. TENENCIA DE LA TIERRA**

El predio al que se refiere éste estudio cuenta con una **superficie total de 21,651.640 m2**, identificado como **Lote de terreno No. 2, Manzana 8, Zona 1, del poblado de Labor de Dolores**, dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedad de la persona moral denominada **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representadas por el Sr. José Luis Rodríguez Hernández y el Ing. Jacobo Heriberto Márquez Balderrama.



**Imagen 16. Plano Catastral y cuadro de construcción.**

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
1	2	S 15°03'39.02" E	214.396	1	3,165,502.1100	388,804.4320
2	3	N 62°37'09.51" E	76.192	3	3,165,295.0782	388,860.1417
3	4	N 02°23'03.43" W	235.515	4	3,165,565.4300	388,918.0000
4	1	S 60°51'29.11" W	130.027	1	3,165,502.1100	388,804.4320
SUPERFICIE = 21,651.64 m2						

Clave catastral 715-004-094. Clave Catastral Estándar 08-001-019-00-0001-715-004-00094-00-0000.  
Ver plano D-02

La Acreditación Legal del Predio se encuentra asentado dentro de la Escritura Pública 12.557 dentro del Volumen 558 dentro de la Notaría Pública 2 del Distrito Judicial Morelos, a cargo del Lic. Fernando Rodríguez García, situada en la ciudad de Chihuahua, 28 de diciembre 2017.

Referente al Acta Constitutiva de la empresa Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., se encuentra asentada en la escritura Volumen 557, Número 17,868 establecida el día 24 de enero del 2006, dentro de la Notaría Pública No. 15 a cargo del Lic. Oviedo Baca García, dentro del mismo

**4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD**

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

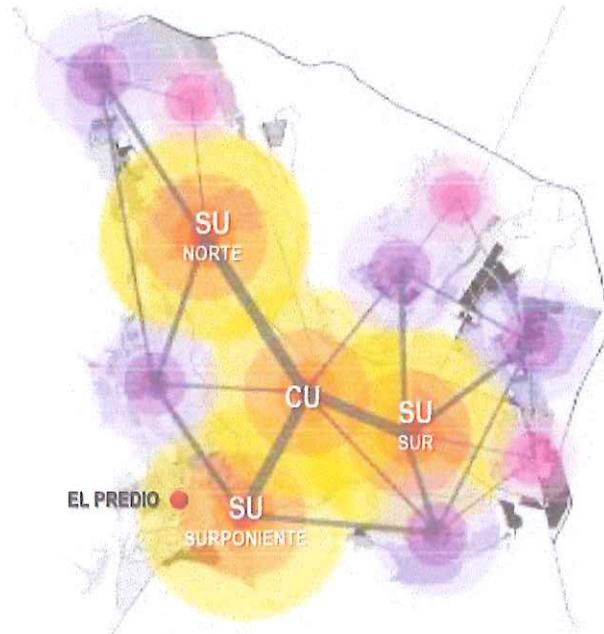


Imagen 17. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040

La ciudad de Chihuahua inicialmente presentaba una estructura espacial mono céntrica, donde la estructura, se ha transformado en poli céntrica al estar compuesta además de su Centro Urbano, con un radio de distancia aproximada de 6.8 kms de distancia, y a 4.3 Kms del Subcentro Sur, donde, dichos polígonos son desarrollados a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad.

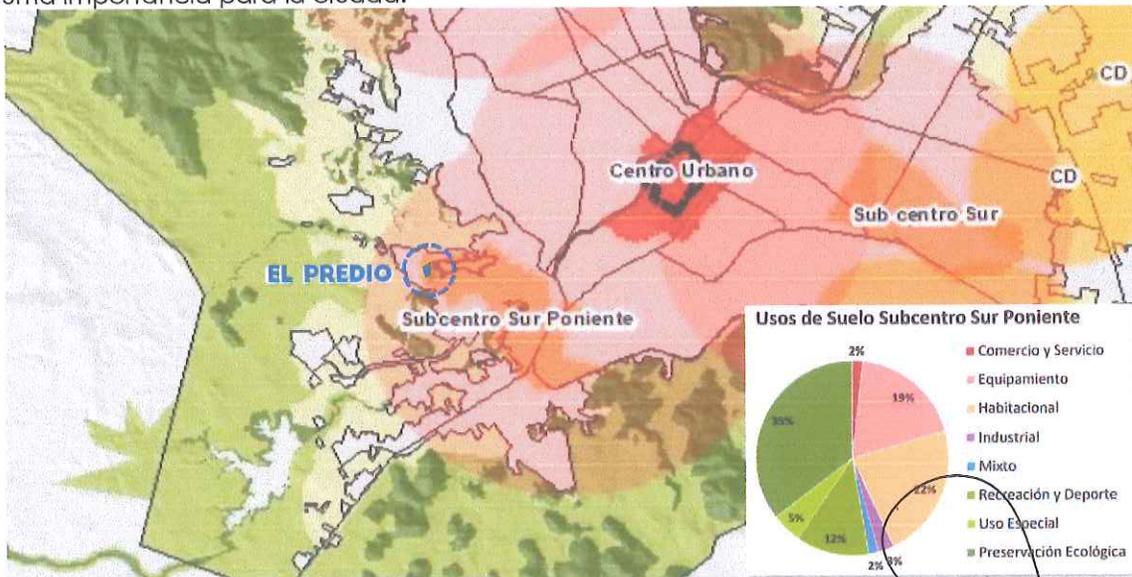


Imagen 18. Subcentro Surponiente, el predio y sus usos de suelo. Fuente Estudio de factibilidad de modelos de densificación.

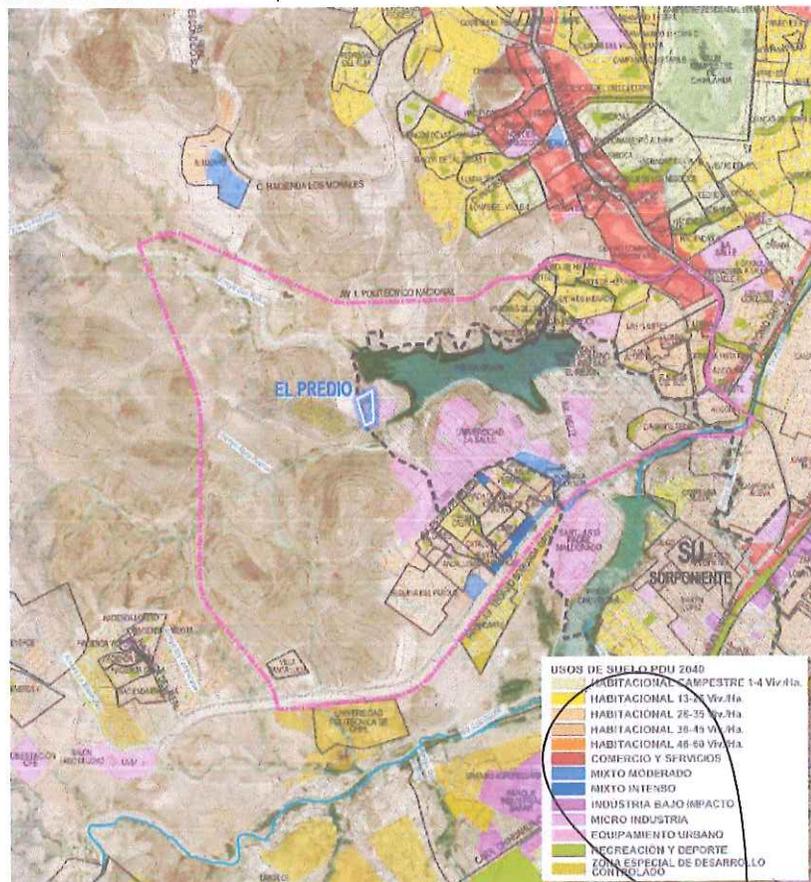
El Subcentro que nos aplica es el Sur Poniente que es donde se encuentra el predio, el cual conecta de manera directa con el eje principal correspondiente a la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz principalmente, polígono que comprende el Parque Metropolitano Tres Presas, la Universidad La Salle Chihuahua, Santuario del Padre Maldonado, además en un futuro se instalará el Distribuidor Tricentenario como lo establece el Plan de Movilidad Urbana Sustentable para la ciudad de Chihuahua. Donde existe una homogeneidad de diversos usos de suelo, considerando varias tipologías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar con torres de vivienda, de alto interés social.

#### 4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

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

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

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, además de la conexión de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, vialidad que atraviesa toda la ciudad en la zona poniente de norte a sur, convirtiéndose en uno de los corredores con comercio y servicios más dinámico de la zona poniente, además de que se ha convertido en uno de los ejes viales más importantes de la ciudad, ya que es uno de los ordenadores de la ciudad, ya que facilita el traslado hacia las fuentes de empleos y a los equipamientos importantes de gran parte de la población, dicha vialidad conecta con la Carr. Chihuahua-Cuauhtémoc acceso surponiente de la ciudad de Chihuahua y con dirección norte, hacia la Av. Tecnológico-Carr. Panamericana, que da salida rumbo hacia la Cd. Juárez.



**Imagen 19. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia, con datos del PDU 2040.**

**NÚCLEOS DE ACTIVIDAD**

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de emplazamientos que se han ido asentando en la zona suroriente de la ciudad. Donde dentro de la zona de estudio, se ubica dentro de las Granjas Agropecuarias denominado Parque Tecnológico Bafar, donde se ubica un conjunto de establecimientos industriales, como el Parque Industrial Bafar, Visteon Chihuahua, Tuper Cedis Chihuahua, Bodegas Pinesque, situado al sur del predio a 2.8 Km de distancia.

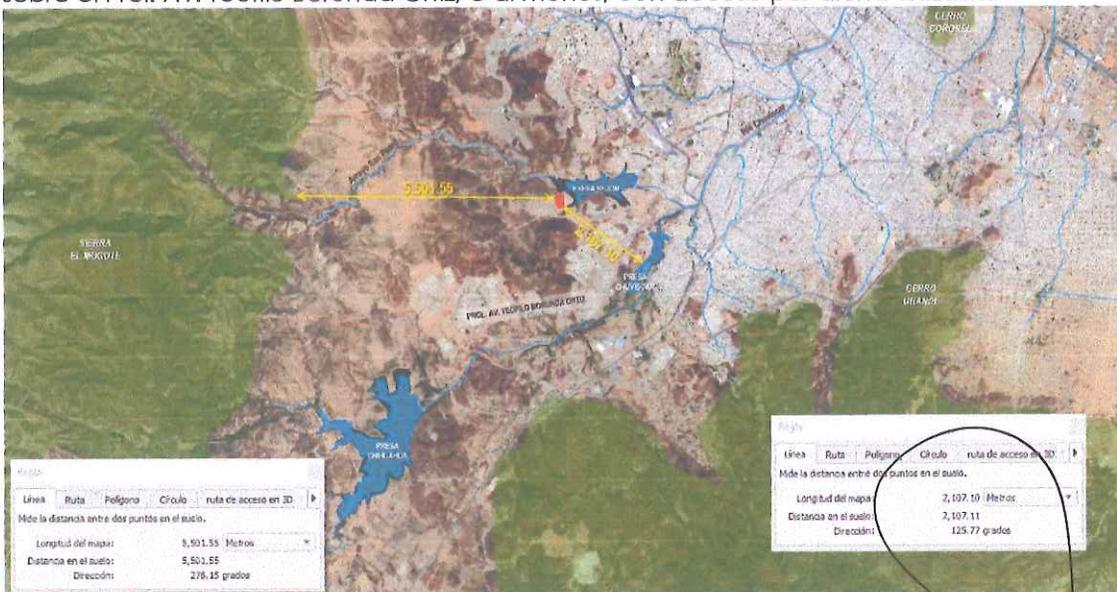


**Imagen 20. Parque Tecnológico Bafar. Fuente: Google earth, capturada abril 2023.**

**ATRACTORES**

La zona tiene como borde contundente la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz que, a la vez, funciona como atractor debido a las actividades que lo colindan, usos habitacionales, mixtos y comerciales, además de equipamientos que se da en su contexto, funciona como borde por la gran sección con la que cuenta la vialidad, presentando

El polígono se encuentra dentro del Sub Centro Surponiente (situado al poniente del límite) el cual, pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, donde se ubican los equipamientos educativos de la Universidad La Salle, la Universidad Politécnica de Chihuahua, de equipamiento deportivo se ubica el Parque El Rejón que forma parte del Parque Metropolitano Las Tres Presas en conjunto con la senda El Encino, además, del equipamiento religioso el Santuario del Padre Maldonado, entre otros equipamientos, la mayoría ubicados sobre el Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, o al menos, con acceso por dicha vialidad.



**Imagen 21. Atractores naturales en la zona. Fuente: Google earth, capturada julio 2023.**

La zona contiene grandes elementos de atracción natural principalmente se detecta la presa El Rejón ubicada al oriente del predio, la presa y río Chuvíscar al suroriente situada a 2.107 km, al poniente se ubica la sierra El Mogote a una distancia de 5.501 km, los cuales, permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona.

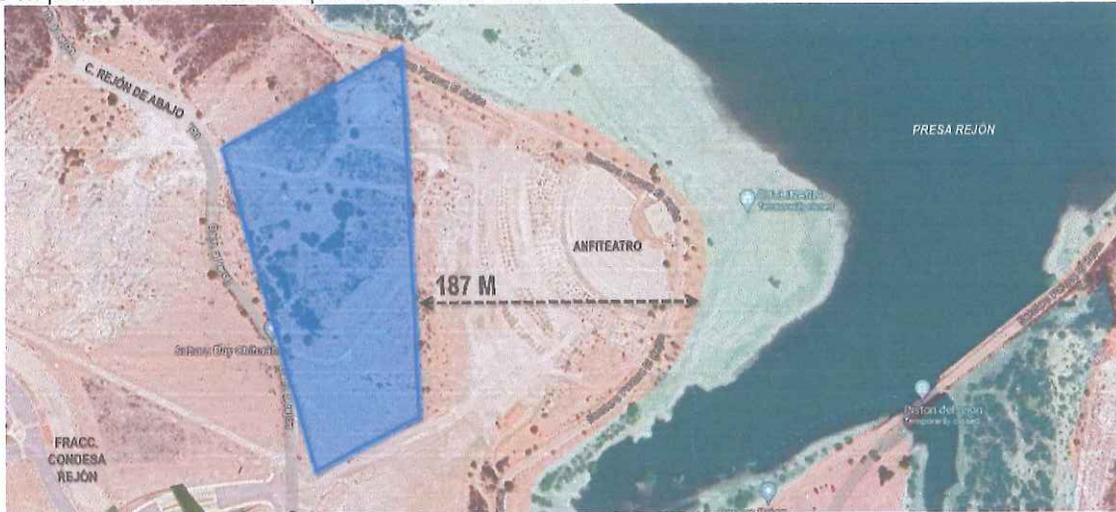


Imagen 22. Cercanía con del polígono y la presa (parque Metropolitano El Rejón). Fuente: Google earth, julio 2023.

**4.e. VALORES DEL SUELO**

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad se determinan por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio se encuentra al límite de la mancha urbana, por lo que carece de un valor de suelo determinado, sin embargo, es una zona que últimamente se ha estado consolidando, ya que es una de las zonas que se han ido asentando nuevos desarrollos habitacionales, así como, equipamientos y comercios diversos. El polígono que nos ocupa es una zona de reserva, según lo determina la zonificación primaria de la carta urbana vigente.

Cabe mencionar, que el sector, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona no cuenta con un valor, ya que no está construido en su totalidad, sin embargo, la zona que lo colinda ronda el valor unitario

desde los \$2,000.00 hasta los \$2,500.00 pesos el metro cuadrado, según datos del PDU 2040.

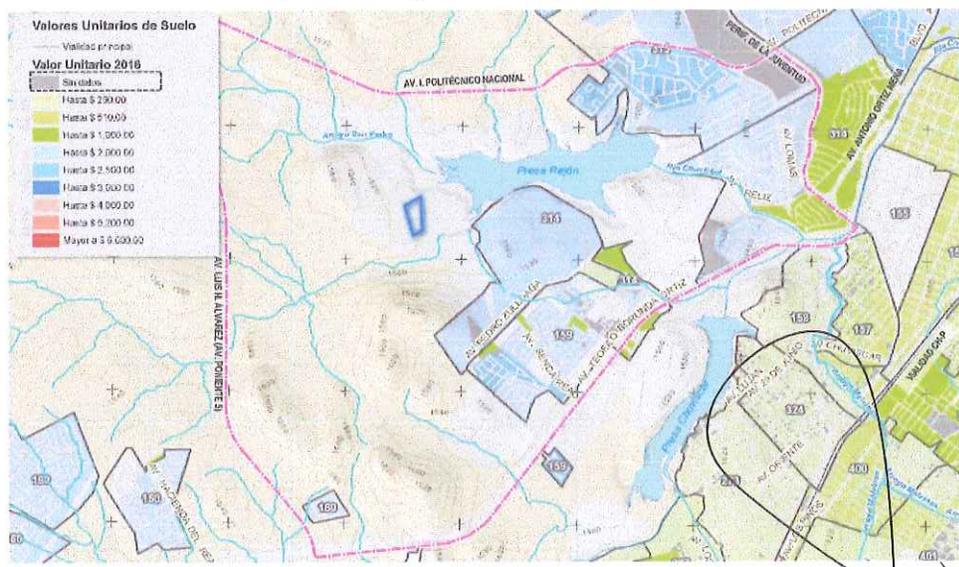


Imagen 23. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040.

Según datos del SIGMUN se menciona que el m<sup>2</sup> de la zona habitacional de Condesa Rejón oscila entre los \$3,478, monto similar con el que cuentan los fraccionamientos de Senda, entre otros, cabe mencionar que, respecto a la zona comercial, rondan entre los \$5,000 donde se ven envueltos Plaza Travesía, Plaza Castilla Reliz y City Center Business Park.

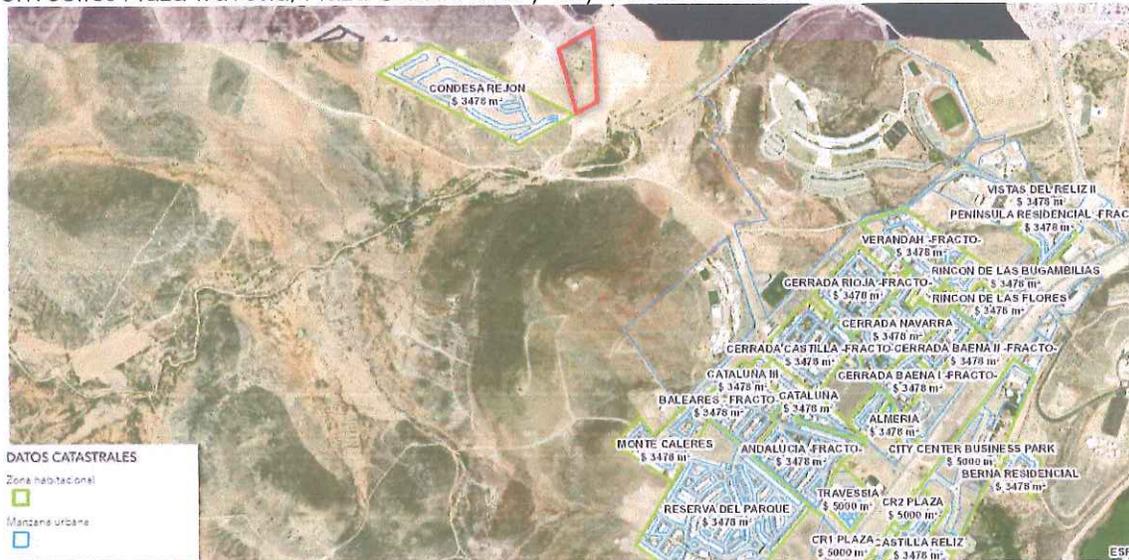


Imagen 24. Valores del Suelo. Fuente: SIGMUN.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

NIVEL ESTATAL

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

- ✓ De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).
- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.



Imagen 25. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

NIVEL MUNICIPAL

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

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

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

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

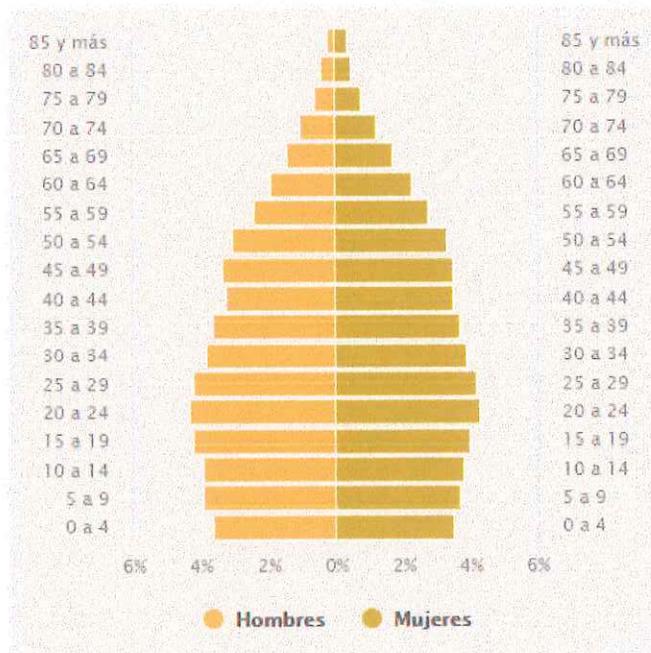


Imagen 26. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

ÁREA DE ESTUDIO

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 11 Áreas Geo estadísticas Básicas, comprendiendo las zonas de El rejón, Sendas, Avícola y Diamante Reliz, entre otras, desglosando información enfocada a población, vivienda, sector salud, economía y personas en situación de vulnerabilidad.

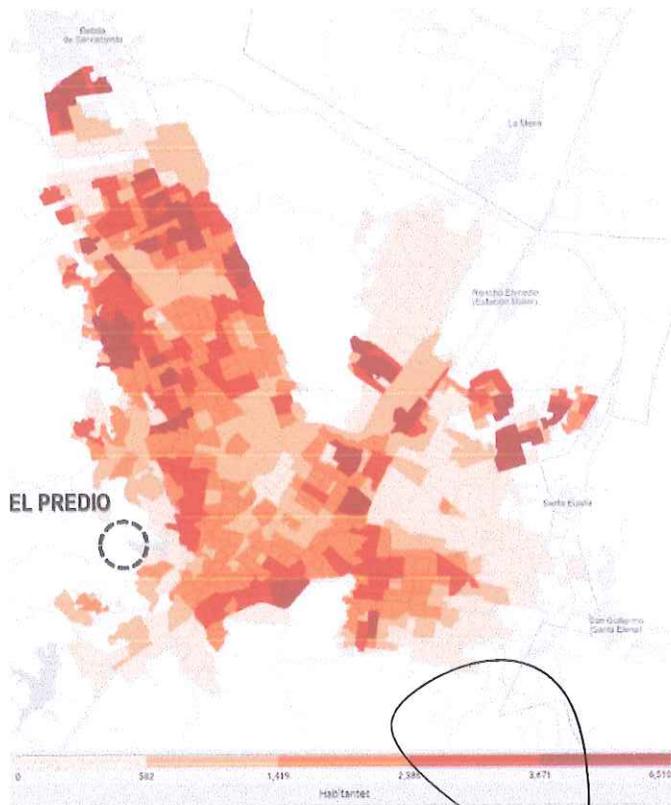


Imagen 27. Mapa municipio Chihuahua, Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

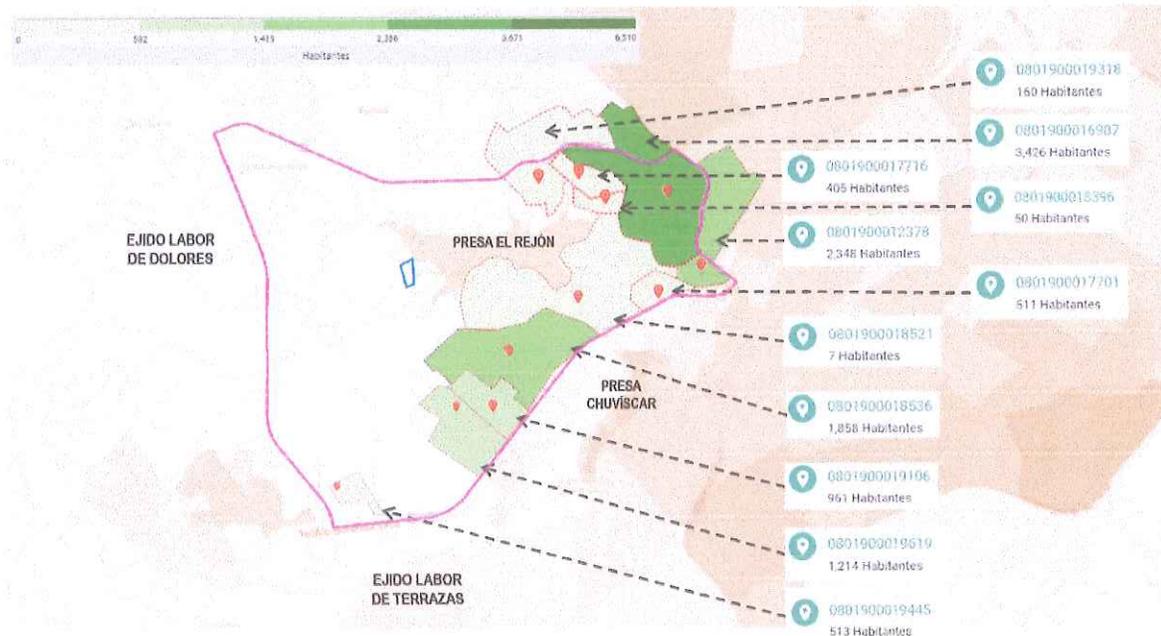


Imagen 28. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

**POBLACIÓN.** Se determina una población total dentro del polígono de estudio de 11,453 habitantes, de los cuales el 51.6% representa a la población femenina, mientras que el 48.4% es población masculina.

Distribución por sexo

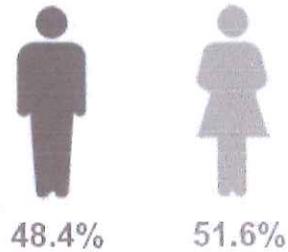


Imagen 29. Población dentro del polígono de estudio. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

**POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD.** De la población total el 1.9% cuenta con algún tipo de discapacidad figurando una cantidad de 222 personas, mientras que el 5.7% de la población cuenta con un tipo de limitación, con 653 habitantes.

POBLACIÓN VULNERABLE

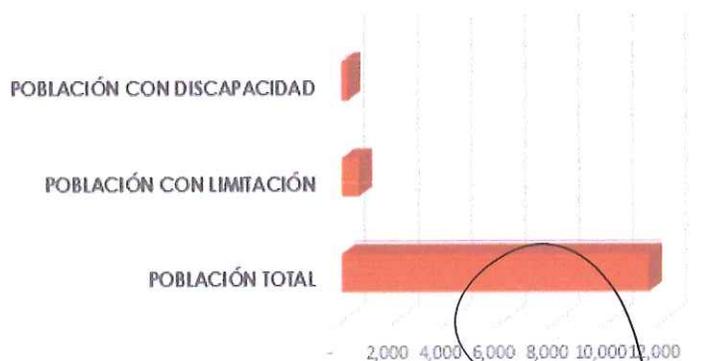
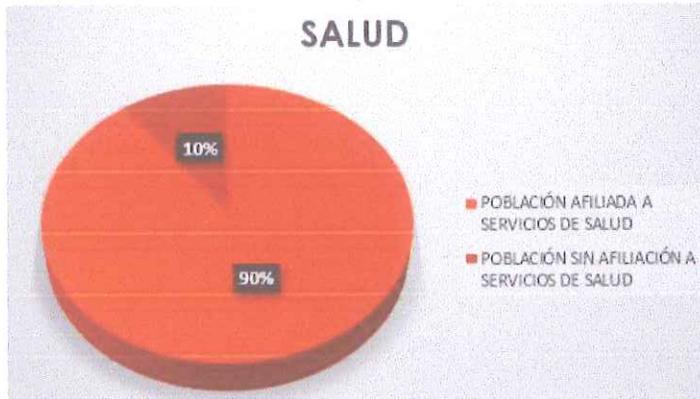


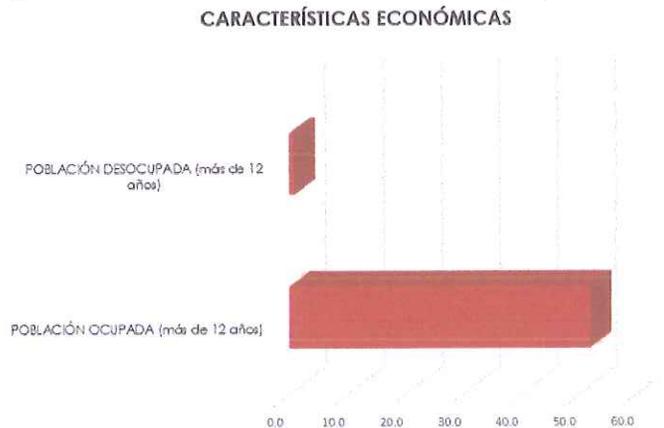
Imagen 30. Población de situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

**SALUD.** Dentro de la derechohabencia del sector salud corresponde al 89.6% de población afiliada a algún tipo de servicio de salud, correspondiente a 10,267 usuarios, donde el 44.3% (4,550 usuarios) de los usuarios pertenecen a los servicios de IMSS; respecto a la población sin afiliación a algún servicio de salud corresponde a 1,172 representando 10.2%



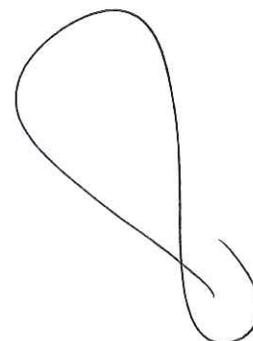
**Imagen 31. Población y su salud dentro del polígono de estudio. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.**

**CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS.** De la Población Activa Económicamente (PEA) se detectan 6,053 personas en situación de empleo (población de más de 12 años de edad) representando el 52.9% dentro de la población total del polígono de estudio, respecto a la población desocupada se cuantificaron 97 personas, referente a la población ocupada el cual, quiere decir que el usuario se encuentra laborando o en búsqueda de algún empleo, figurando 5,946 habitantes.



**Imagen 32. Población ocupada y desocupada, dentro del polígono de estudio. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.**

**VIVIENDA.** Se detectan en la zona de estudio existen 4,273 viviendas, de las cuales 3,692 (86.4%) son vivienda habitadas, mientras que el restante de las viviendas, se encuentran deshabitadas representando 366 viviendas (9.9%), cabe destacar que varias de las casas pertenecen a granjas. La zona cuenta con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.



4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.

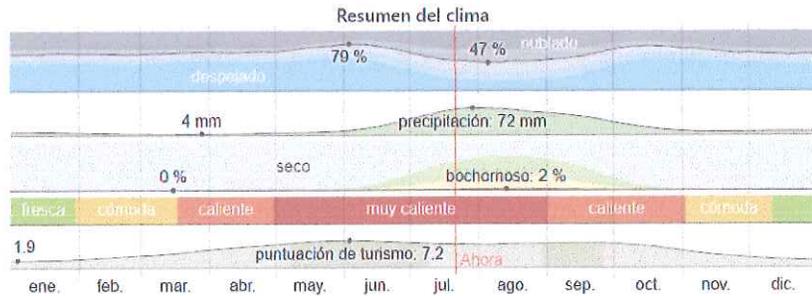


Imagen 33. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se detecta tres clases, una de ellas es la presa y las otras dos Ignea Extrusiva con unidades de roca Toba Ácida y Sedimentaria Conglomerado. Asimismo, se pueden encontrar combinados con otro tipo de unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura. No se presentan fallas geológicas en el predio.

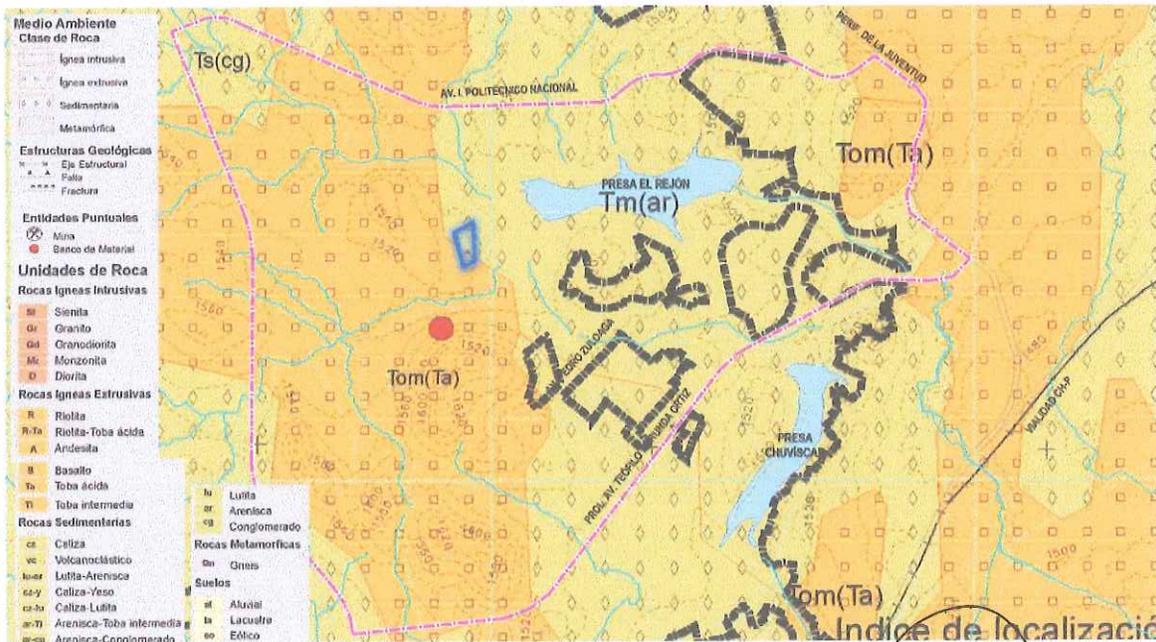


Imagen 34. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

CLAVE	ERA	CLASE DE ROCA	UNIDADES DE ROCA	ESTRUCTURA GEOLÓGICA
Tom (Ta)		Ígnea extrusiva	Toba Ácida	Banco de material
Ts (cg)	Terciario Superior	Sedimentaria	Conglomerado	N/A
TM (ar)	Mioceno		Arenisca	N/A

Tabla 1. Geología dentro del polígono de estudio.

**EDAFOLOGÍA**

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica un tipo de suelo dentro del polígono de aplicación, con una unidad de suelo Litosol (L) también con mezcla de Étrico (Re) y Háplico (Hh), el cual es definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015.

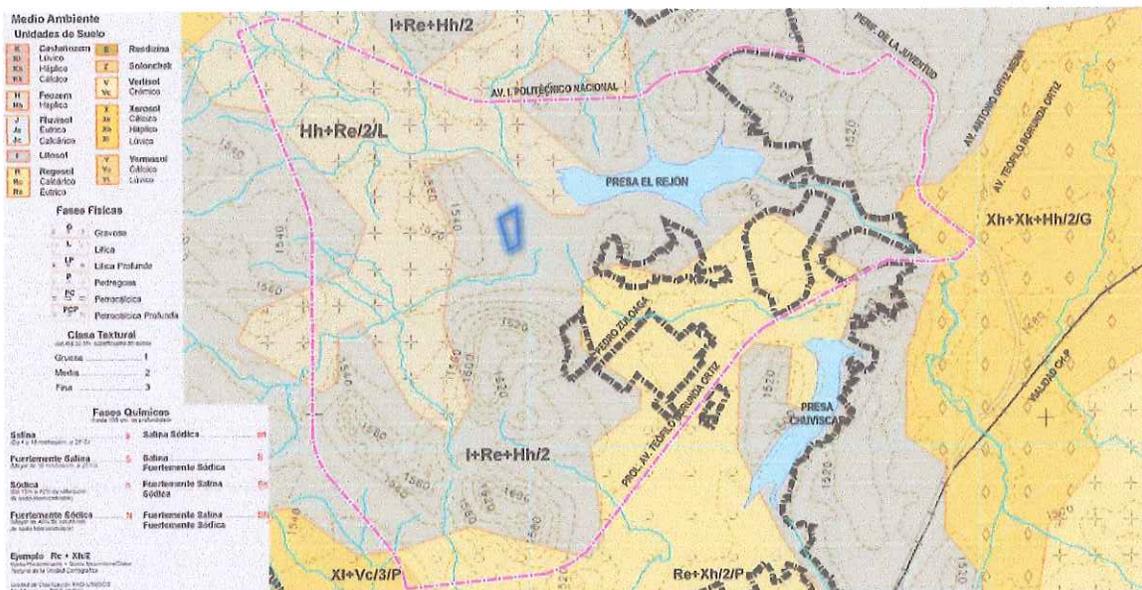


Imagen 35. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN

Litosol (L). Del griego Lithos, piedra. Actualmente representan suelos con menos de 25 cm de espesor o con más de 80% de su volumen ocupado por piedras o gravas. Son muy susceptibles a la erosión.

**VEGETACIÓN**

Se ubican una zona vegetal (vista 01 y 02) por la cercanía a la presa El Rejón se localiza mayor cantidad natural en donde se encuentran pequeños árboles y otras especies vegetales, sin embargo, por el hecho de estar cercana a la presa, se encuentran huizaches y pastizal natural.

Cabe mencionar que el clima de la ciudad es muy desértico, por lo que la cantidad de agua pluvial es muy escasa, la mayor parte del tiempo la vegetación es muy escasa donde la flora es nativa, por lo que se mantiene en buenas condiciones.

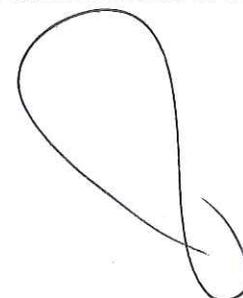




Imagen 36. Vegetación en el predio. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.

### PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

El predio colinda con una de las grandes zonas verdes de la ciudad, denominada como Parque Metropolitano el Rejón, por lo que las pendientes en el sector son variables, algunas de ellas protegidas por su valor ambiental y otras han sido urbanizadas, siempre y cuando las pendientes y las leyes lo permitan. Al poniente del predio se ubica la Sierra Mogote (5,501 m).

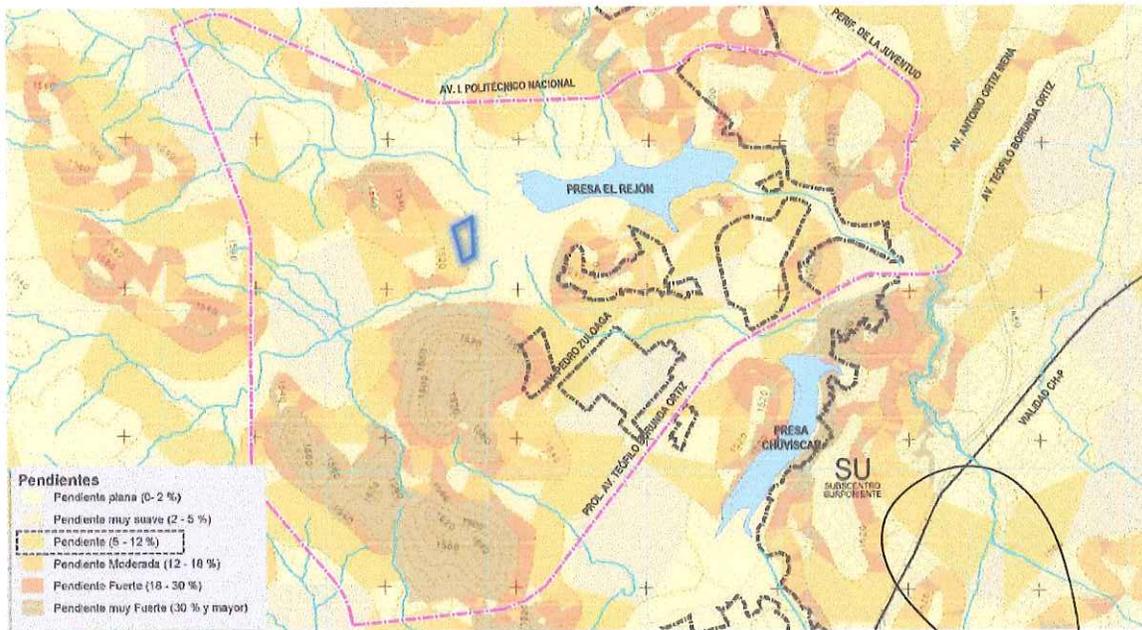


Imagen 37. Topografía y pendientes de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente de 5-12%, son zonas con pendientes suaves, hasta encontrarse con cerros y lomeríos. El predio cuenta con cotas variables entre 1508 a 1495 MSNM.

El rango de pendiente es variables más alto colindante a la C. Rejón de Abajo, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en puntos altos, drenando sus aguas hacia el oriente donde se ubica la Presa El Rejón, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio, al igual que, habilitar las zonas permeables y verdes, con la finalidad de conservar dichas características naturales.

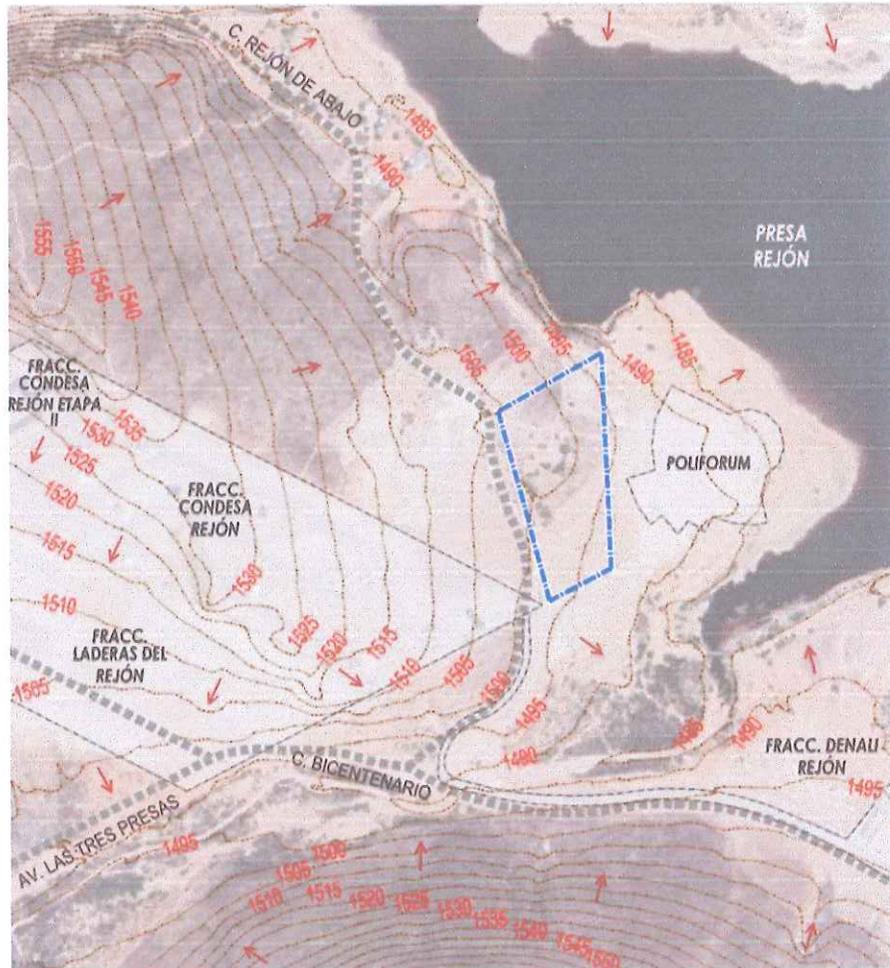


Imagen 38. Topografía y pendientes. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano 12

Se realizan cortes de perfiles de elevación donde se determinan los metros sobre el nivel del mar en donde se asienta el predio, motivo de éste estudio, se realizaron 2 secciones, la primera elevación corresponde a un corte longitudinal con elevaciones 1502 MSNM en lo más alto colinda con la C. Rejón de Abajo, hasta 1495 MSNM es el descenso hacia la presa El Rejón donde desciende hasta 1484 MSNM.

La segunda elevación corresponde al mismo corte transversal, sin embargo, donde la elevación más alta corresponde a 1503 MSNM en lo más alto, en la parte más baja se detecta 1496 MSNM con dirección hacia la presa El Rejón al norte, y al sur, a uno de los afluentes que nutre la presa llamado Arroyo Agua Puerca.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

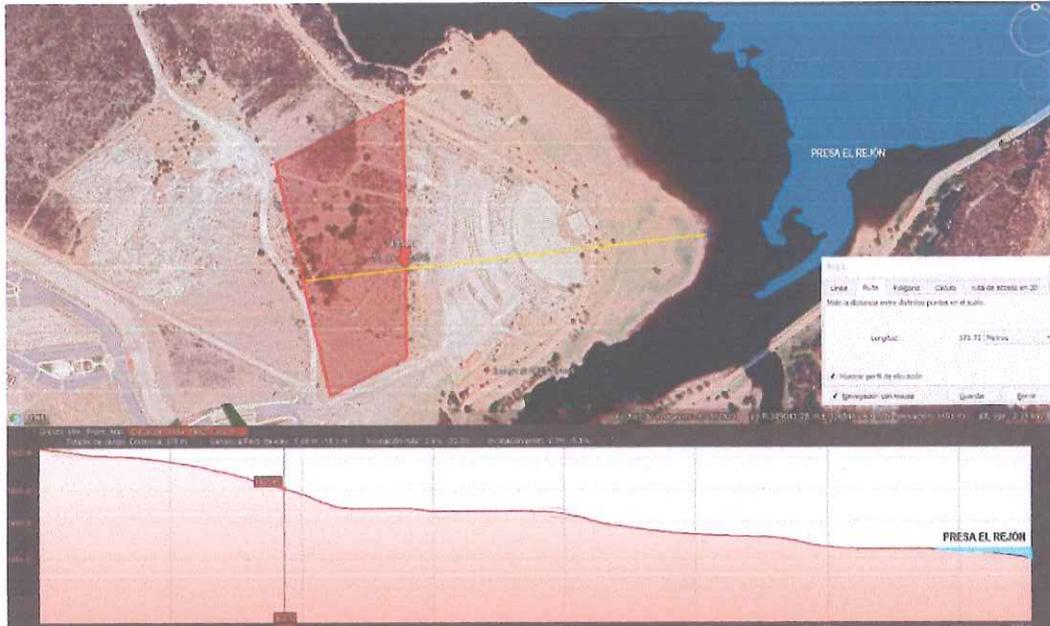


Imagen 39. Perfil de Elevación Longitudinal –presa El Rejón-. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023.

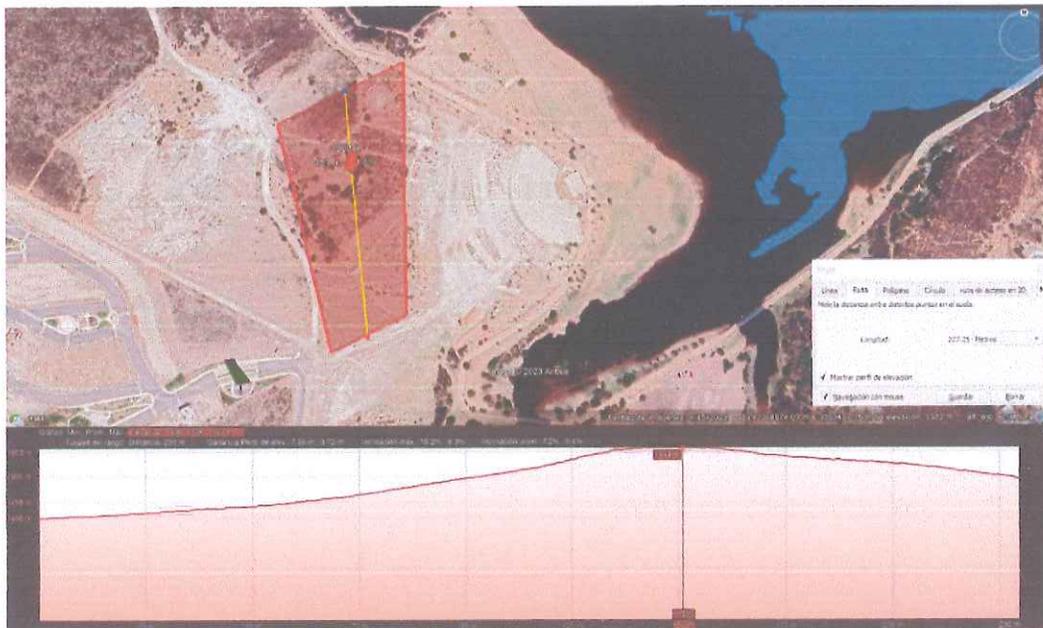


Imagen 40. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023.

### HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El polígono se ubica al suroriente de la ciudad, perteneciendo a la **subcuenca hidrológica Cuenca Rejón** contando con un área de 147.176 km<sup>2</sup>, de los cuales el 100% de la superficie del cauce se encuentra en zona al natural, es decir, en zona cerril o lomerío, contando con una pendiente de 0.01705%. Es importante mencionar que dentro de la cuenca se ubica la Presa El Rejón, el cual menciona el PDU 2040 que, "la presa asentada sobre el arroyo Rejón, cuenta con una capacidad total de almacenamiento de 6.6 millones de metros cúbicos, y su capacidad útil es de 2.3 millones de metros cúbicos".



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

Imagen 43. Vista del Arroyo Agua Puerca desde la C. Bicentenario hacia la presa El Rejón. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.

### AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía conformados por escurrimientos que tributan sus aguas hacia las presas El Rejón y Chuvíscar, presas que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, al igual que el resto de la mancha urbana y colindante al cuerpo de agua intermitente llamada presa El Rejón, información necesaria a la hora de ejecutar el diseño del proyecto.

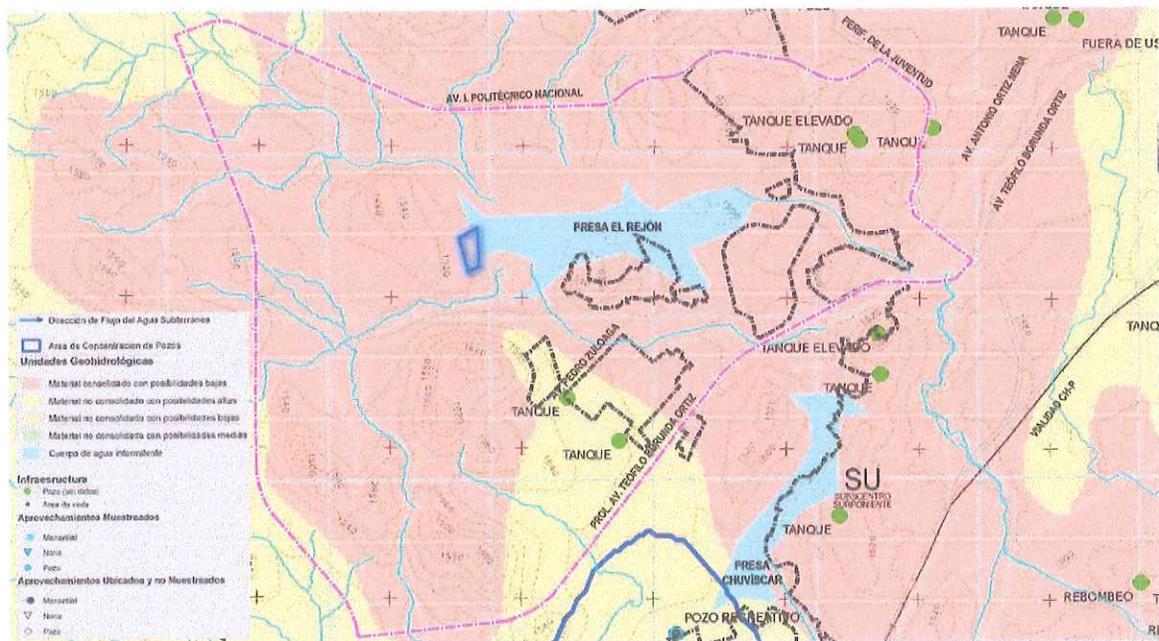


Imagen 44. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

Dentro del polígono de estudio se ubican 4 tanques y un tanque elevado propiedad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS), el Tanque de rebombeo más cercano se ubica en la Av. Pedro Zuloaga y fraccionamiento Monte Caleres, denominado con el mismo nombre del desarrollo habitacional.



**Imagen 45. Tanque Monte Caleres.**  
**Fuente: Google Earth, captura julio 2023.**

#### 4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona motivo de éste estudio se caracteriza por ser un área en proceso de desarrollo dentro del sector surponiente de la ciudad, compuesta por diversos usos de suelo, predominando las zonas habitacionales abiertas y cerradas, contando con los servicios básicos, dentro de zonas completamente urbanizadas.

La C. El Rejón de Abajo, vialidad que colinda con el predio es una vialidad terciaria que desemboca en la Pról. Av. Teófilo Borunda a una distancia de 2,120 m, vialidad que se está consolidando como corredor comercial, contando en su mayoría con usos de suelo comerciales, mixto y habitacionales, en el resto de la zona se detectan usos habitacionales, seguidos de equipamientos.

El polígono que contempla este estudio, cuenta con usos de suelo ZEDEC y ANVA, a su vez, el predio es afectado en una mínima parte por la vialidad, por el cual, para regularizar las condiciones en las que funciona el predio, se pretende modificar el suelo ZEDEC, totalmente compatible la topografía y con los usos que lo colindan.

Es de suma importancia mencionar que el predio se ubica dentro del Subcentro Surponiente, al igual de la colindancia con el Parque Metropolitano El Rejón.

#### VIVIENDA

Dentro del polígono de estudio, se detectan usos habitacionales según el PDU 2040 de Habitacional H-25 y H-35 en su mayoría, y en poca superficie se detecta el uso H-45 viv/ha, por otra parte, se visualizan los usos Mixtos Moderado e Intenso, además del uso de Zona Especial de Desarrollo Urbano -ZEDEC-, en donde se ubican los fraccionamientos cerrados como Condesa Rejón, Verandah Residencial, Península Residencial, fraccionamiento Rincón de las Flores, Las Sendas, Diamante Reliz, Berna Residencial, entre otros desarrollos, en sus diversas etapas. Las colonias dentro de la zona de estudio, figuran:

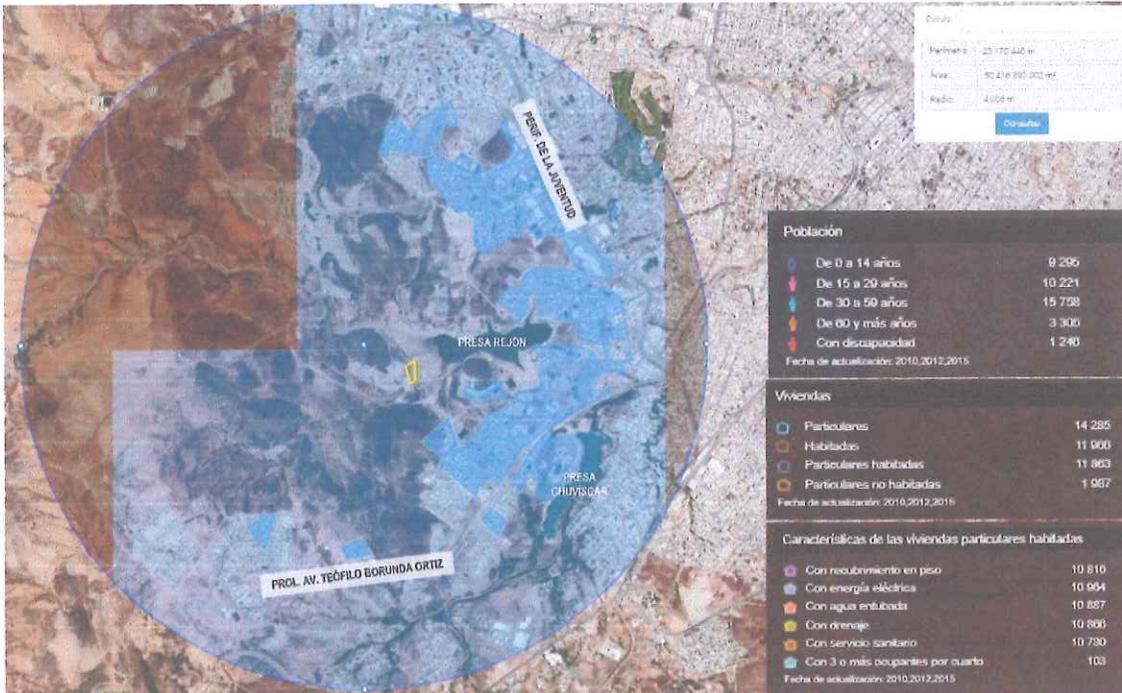
- ✓ A norte: Bosques del Rejón, Puerta de Hierro, Las Fuentes, en sus diversas etapas.
- ✓ Al oriente: Vistas de la Loma, Lomas Altas, Cerrada del Real, Diamante Reliz, Avícola.
- ✓ Al sur: La zona contiene los fraccionamientos Hacienda Isabella, Hacienda Camila, Hacienda Loreto, Cerrada Castilla, Andalucía, Verandah Residencial, Península Residencial, fraccionamiento Rincón de las Flores, entre otros,
- ✓ Poniente: Villa Santa Lucía, Condesa Rejón I y II etapa, además de las áreas de reserva de crecimiento.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analiza que se ubican alrededor de 38,579 habitantes dentro del radio de referencia de 4,000 m, en donde se detectan 14,285 viviendas particulares habitadas, de las cuales 13.9% del total no se encuentran habitadas.

**Imagen 46. Viviendas en el radio de referencia de 4,000 m. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.**

Viviendas	
Particulares	14 285
Habitadas	11 908
Particulares habitadas	11 863
Particulares no habitadas	1 987

Fecha de actualización: 2010,2012,2015



**Imagen 47. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.**

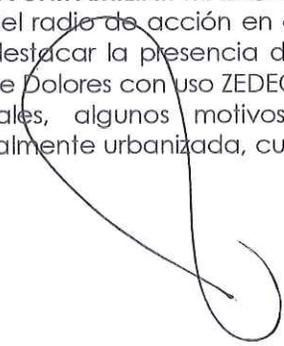
Se analizaron 980 unidades de manzanas, de los cuales, se contabilizan alrededor de 14,285 viviendas de distintas tipologías y niveles socioeconómicos, predominando un valor de suelo de hasta \$2,000,000.00 hasta \$2,500,000.00 según lo cuantifica el PDU vigente.

La zona de estudio, destaca la presencia de vivienda de distintos tipos 1) vivienda unifamiliar tradicional, 2) viviendas al interior de las cerradas y 3) edificaciones de más de 3 niveles, en algunos de los casos, existe un contraste de usos de suelo.

Ver plano D-06

**1) VIVIENDA UNIFAMILIAR TRADICIONAL**

Este género representa el menor porcentaje de viviendas dentro del radio de acción en estas preponderan las construcciones de 1 nivel en su mayoría, cabe destacar la presencia de un asentamiento, que formaba parte de un ejido denominado Labor de Dolores con uso ZEDEC, en donde se ubican terrenos de diversas dimensiones, materiales, algunos motivos de autoconstrucción a ladrillo y block. Dicha zona no se encuentra totalmente urbanizada, cuenta con servicios, aunque no en su totalidad.



Por otra parte, se ubican algunas colonias abiertas como la colonia Avícola (\$1,065 - \$1,674m<sup>2</sup>), Lomas Altas (\$3,044 m<sup>2</sup>), etc, con viviendas de uno y dos niveles de altura con uso de suelo Habitacional H-35 viv/ha.



*Imagen 48. Vivienda en Ejido Labor de Dolores y colonia Avícola. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.*

## 2) VIVIENDAS AL INTERIOR DE LAS CERRADAS

La mayor parte de la superficie habitacional corresponde a cerradas habitacionales, donde el uso de suelo que predomina es el Habitacional H-35 viv/ha, donde se encuentran las cerradas como los desarrollos de Las Fuentes (\$3,044 m<sup>2</sup>), Fuentes del Sol (\$3,044 m<sup>2</sup>), Cerrada Vista Real (\$3,044 m<sup>2</sup>), Diamante Reliz (\$4,185 m<sup>2</sup>), Senda Reliz (\$5,011 m<sup>2</sup>), Verandah (\$3,478 m<sup>2</sup>), Rincón de las Flores (\$3,478 m<sup>2</sup>), Las Sendas el desarrollador Brasa con las cerradas Rioja, Navarra, Baena, Almería en sus distintas etapas (\$3,478 m<sup>2</sup>), Reserva del Parque (\$3,478 m<sup>2</sup>), así como el fraccionamiento Villa Santa Lucía (\$3,478 m<sup>2</sup>); por otra parte, se ubica en uso de suelo habitacional H-25 con Castilla, Cataluña, Andalucía y Baleares (\$3,478 m<sup>2</sup>); el uso de suelo mixto moderado donde se encuentra el fraccionamiento Península Residencial (\$3,478 m<sup>2</sup>) y por último, el uso ZEDEC donde se ubican los fraccionamientos Condesa Rejón I y II etapa (\$3,478 m<sup>2</sup>) y fraccionamiento Denali, actualmente con el mismo uso de suelo se está construyendo el fraccionamiento Laderas del Rejón.

Los fraccionamientos cuentan con viviendas son de tipo media y medio-alto nivel socioeconómico. Éstas viviendas cuentan con lotificaciones con superficies variables entre 136.00 a 600.00 m<sup>2</sup> aproximadamente de terreno y son edificaciones de 2 a 3 recámaras y en su mayoría de 2 niveles de altura, los montos de las viviendas oscilan entre \$,1,400,000.00 hasta 8,000,000.00 de pesos, las viviendas varían respecto al número de estacionamientos, de recámaras y baños, donde los diseños de las viviendas son en su mayoría contemporáneas, con diseños de dobles alturas.



*Imagen 49. Tipología de vivienda Verandah Residencial, Cerrada Rioja Brasa y Condesa Rejón. Fuente: Captura google earth, julio 2023.*

Colindante al polígono de aplicación (al poniente) se ubica el nuevo desarrollo llamado **Fracc. Condesa Rejón**, ya se encuentra urbanizado, diseñado con prioridad al medio ambiente, con

superficies en lotes habitacionales a partir de 188 m<sup>2</sup> hasta 250.00 m<sup>2</sup>, con montos variables, a partir, de \$5,075.00 precio por m<sup>2</sup> de terreno.



*Imagen 50. Acceso a fraccionamientos cerrados Denali y Condesa Rejón.*

Otros de los desarrollos que lo colindan también al poniente del polígono de aplicación, es el desarrollo habitacional **Condesa Rejón II etapa**, considerando 175 lotes habitacionales de 180 m<sup>2</sup> a 200 metros, a partir de \$868,320, asimismo, cuenta con casa club, caseta de control de acceso e infraestructura, dicho fraccionamiento ya se encuentra aprobado por cabildo.



*Imagen 51. Fraccionamiento y casa club, Condesa Rejón II etapa.*

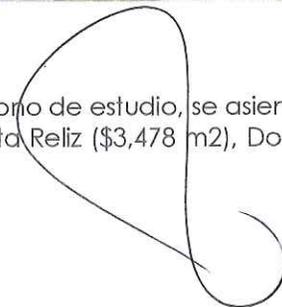
El otro desarrollo denominado **Laderas del Rejón** se sitúa al surponiente del predio, concentrando una cerrada habitacional con 150 lotes, 2 predios deportivos y 7 áreas comerciales, el desarrollo contiene un espacio destinado para el dog park, restaurantes, club deportivo, donde la zona está rodeada de naturaleza. Cabe mencionar que el predio es atravesado por la futura vialidad C. Bicentenario.



*Imagen 52. Fraccionamiento Laderas del Rejón.*

### 3) EDIFICACIONES DE MÁS DE 3 NIVELES

Respecto a las edificaciones mayores de tres niveles dentro del polígono de estudio, se asientan sobre el uso de suelo Mixto Moderado donde se ubica el Edificio Vista Reliz (\$3,478 m<sup>2</sup>), Domus Vertical Living, en un futuro se edificará el Edificio Denali.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

Fuera del polígono de estudio se ubican los edificios habitacionales como Torre Encino Altozano (\$4,391 m<sup>2</sup>) con superficies en lotes para departamentos desde los 91.03 m<sup>2</sup> a 363.89 m<sup>2</sup>. El conjunto cuenta con extensas áreas verdes, lago, paisajismo, buena infraestructura, club deportivo y village comercial, contando además con barda perimetral, acceso controlado, calles de baja velocidad y grandes áreas verdes con paisajismo que brindan un ambiente de tranquilidad y seguridad. Otro de los edificios es Asenzo, Torre Sphera, Torre Santa Fe, Torre T, Torre Índigo, la mayoría de esos edificios cuentan con diversos giros,



Imagen 53. Torre Vistas del Reliz y Torres Domo.

Torre Encinos Altozano		Av. Hacienda de los Morales Ejido Labor de Terrazas Mixto Intenso M3 12 niveles 54 departamentos 66.86 hasta 367.76 m <sup>2</sup> 2 cajones \$3,686,786 hasta \$14,699,869
Domus Vertical Living		Av. Pedro Zuloaga y Av. Mariano Valenzuela Ejido Labor de Terrazas Mixto Moderado M2 6 Niveles 92.74 hasta 244 m <sup>3</sup> 2 cajones \$2,216,022 hasta \$2,893,041
Torre Denali Rejón		C. Bicentenario Ejido Labor de Dolores ZEDEC Futuro desarrollo Etapa II

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

Imagen 54. Edificios verticales cercanos al predio

### COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza a lo largo de vialidades de primer orden, primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, que en el radio de referencia se detectan principalmente sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que es denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040), a lo largo de la vialidad se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales.



Imagen 55. Comercio en la Av. La Cantero. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 2,008 establecimientos económicos en total dentro de un radio de análisis de 4,000 m, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta principalmente, seguida de la Av. Instituto Politécnico Nacional y la Pral. Av. Teófilo Borunda Ortiz, se encuentran diversos comercios enfocados al comercio al por menor se contabilizan alrededor de 645 empresas, además de servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas con 232 establecimientos, 239 de otros servicios excepto actividades gubernamentales y 123 unidades de servicios financieros y de seguros.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

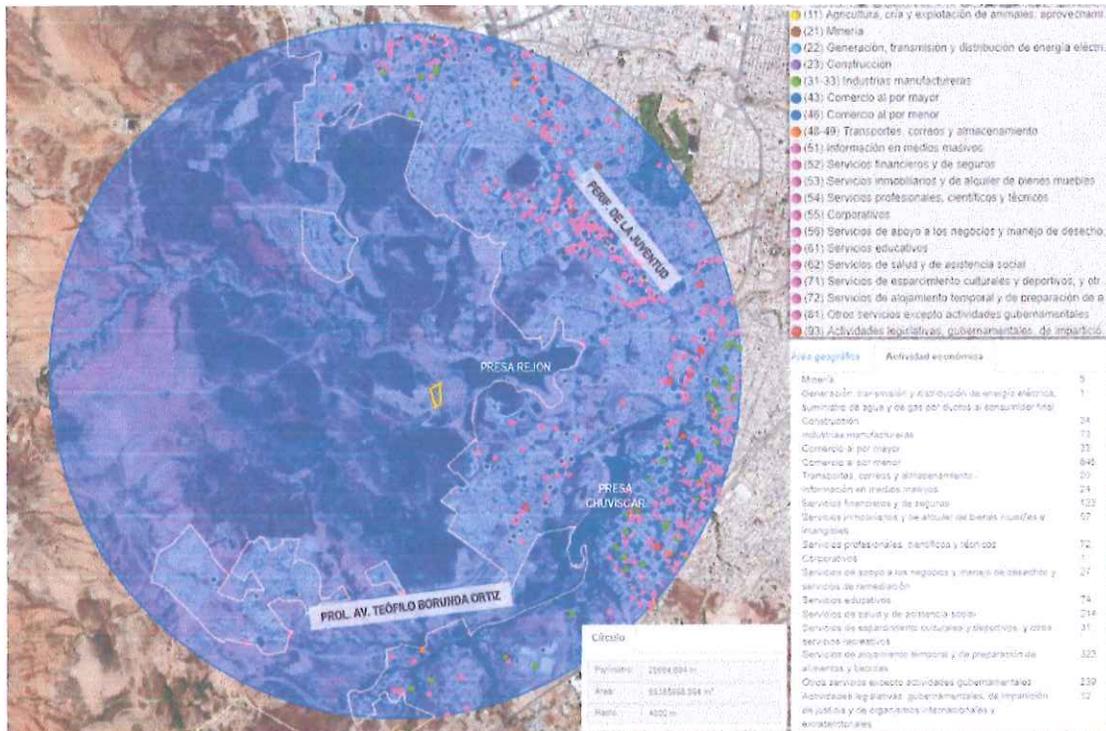


Imagen 56. Diversas actividades económicas situados en el polígono de estudio. Fuente: DENUE, INEGI.

Otro corredor comercial importante y de principal acceso al predio, es el denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040) "Corredor Chuvíscar" que si bien, culmina al llegar al subcentro SurPoniente, que, al pasar el polígono convirtiéndose en Pról. Av. Teófilo Borunda, paralela a esa vialidad se observan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, asimismo, da acceso a grandes zonas habitacionales.



Imagen 57. Comercio en la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.

Ver plano D-05

**INDUSTRIA**

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de complejos que se han ido asentando en la zona poniente de la ciudad. Referente a la zona de estudio se encuentra al sur del pedio sobre la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc, se ubica el Parque Tecnológico BAFAR (de reciente creación 2016) complejo industrial, donde se asientan algunas industrias como Visteon e México, ALT Technologies, Tuper Cedis Chihuahua,

Altec Electrónica de Chihuahua. Al frente del parque se ubica el Grupo Bafar, dicho parque cuenta con 18.5 Has de superficie en donde se asientan 5 predios industriales, situado a una distancia de 2,470 m del predio.

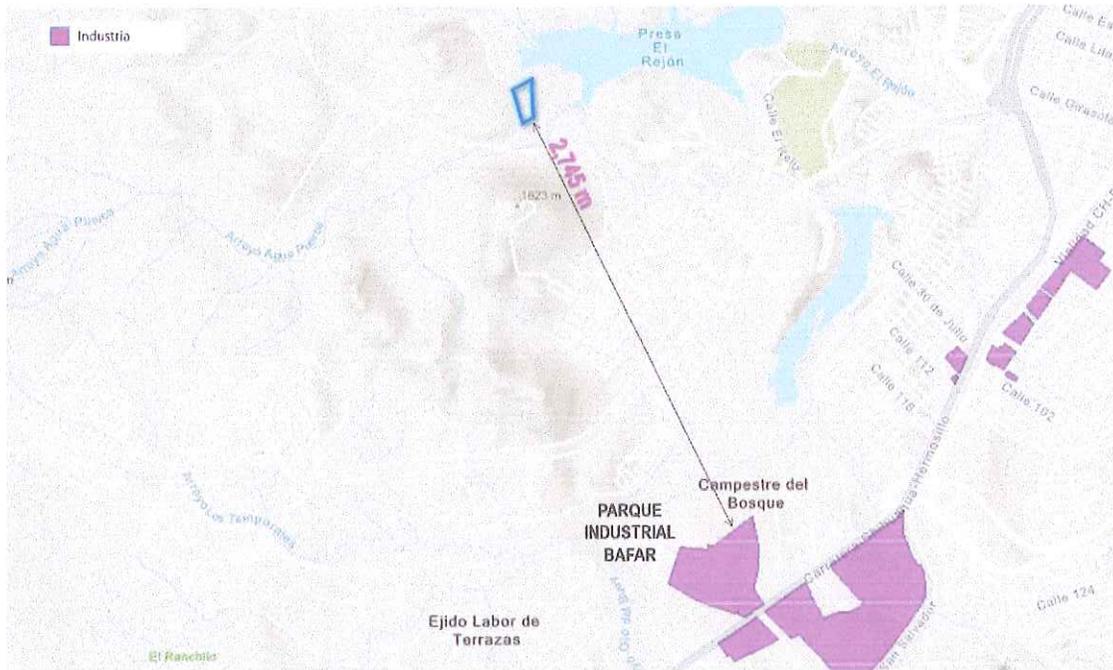


Imagen 58. Relación el predio con zonas industriales.

Según el conteo realizado por el DENUE, se contabilizan alrededor de 73 industrias manufactureras dentro del radio de referencia (4,000 m de radio).



Imagen 59. Parque Tecnológico Bafar.

**EQUIPAMIENTO**

Por encontrarse dentro del Subcentro Sur-Poniente, la zona cuenta con equipamientos de gran cobertura sobre todo educativa desde el nivel básico hasta superior, por otra parte, se encuentra el Parque Metropolitano Rejón, Santuario del Padre Maldonado, la Universidad la Salle, Universidad del Valle de México, Universidad Tecnológica de Chihuahua, Hospital Ángeles (antes Cima), Parque el Encino, sin embargo, se encuentran dispersos en el sector por el hecho de ser una zona en proceso de consolidación, pero íntimamente ligados con las vialidades de mayor jerarquía como I Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Av. Instituto Politécnico Nacional y Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.



Colindante al predio (al oriente) se ubica el Poliforum perteneciente al Parque Metropolitano El Rejón, colindando con la presa del mismo nombre. La zona por el hecho de encontrarse en un sector en proceso de consolidación, no cuenta con los suficientes equipamientos locales y sobre todo públicos, algunos de ellos, se ubican dentro del Subcentro Sur Poniente.

Dentro del polígono de estudio, se ubican los siguientes equipamientos:

EQUIPAMIENTO	UNIDAD	EQUIPAMIENTO	UNIDAD
Guarderías	1	Estación de Bomberos	1
Preescolar	3	Gasolinera	1
Primarias	3	Módulo Deportivo	2
Secundarias	1	Parque Metropolitano	1
Preparatoria	1	Poliforum	1
Profesional	2	Iglesia	2

Tabla 2. Cuantificación de los equipamientos existentes en el polígono de estudio.

Según el DENU dentro del área de análisis de 4,000 m de radio se determinan 74 unidades educativas, 214 servicios de salud y asistencia social, 31 sitios de esparcimiento cultural y deportivos, mientras que 12 corresponden a actividades gubernamentales.

Establecimientos económicos		
Área geográfica	Actividad económica	
	Servicios educativos	74
	Servicios de salud y de asistencia social	214
	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	31
	Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	12

Imagen 60. Establecimientos económicos según DENU.

Ver plano D-07



Imagen 61. Santuario Padre de Jesús Maldonado.

Subsistema Educación y Cultura. Se ubican 2 escuelas de formación profesional, destacando la Universidad La Salle y ELPAC Universidad, fuera del polígono de estudio se ubica la Universidad Politécnica de Chihuahua y la Universidad del Valle de México, con diversidad de carreras. Se detectan varias edificaciones dentro del Parque Metropolitano El Rejón, destacando la Casa Bote, el Observatorio y el Poliforum, que se ubica muy cercano al predio que aplica este estudio.

Por otra parte, se ubican de colegios particulares como Colegio Montessori, Colegio Belén, Colegio Elizabeth Seton, Instituto Hamilton, American School Chihuahua, entre otras escuelas, cabe mencionar que respecto a escuelas de índole pública se encuentra en muy bajo número de unidades.



Imagen 62. ULSA y Colegio Hamilton. Fuente: Captura google earth, julio 2023.

**Subsistema Salud y Asistencia Social.** Dentro del polígono de estudio no se encuentra ningún tipo de establecimientos médicos, se ubica 1 guardería Mundo Creativo y 2 iglesias como la Victoria en la Roca. Fuera del polígono de estudio se ubica el Santuario del Padre Maldonado, además del Hospital Ángeles, la Clínica Cumbres, entre otros.

**Subsistema de Recreación y Deporte.** Se encuentran varios parques derivados de las diversas etapas habitacionales al interior de cada conjunto habitacional, asimismo cabe mencionar que se ubica el Parque Metropolitano el Rejón y la Senda el Encino que comienza en la presa El Rejón con destino hacia la Presa Chihuahua, espacios deportivos privados como Zona Fútbol y el Club Independiente Sur.



Imagen 63. Parque Metropolitano El Rejón y Poliforum. Fuente: Captura google earth, julio 2023.

## ESTRUCTURA VIAL

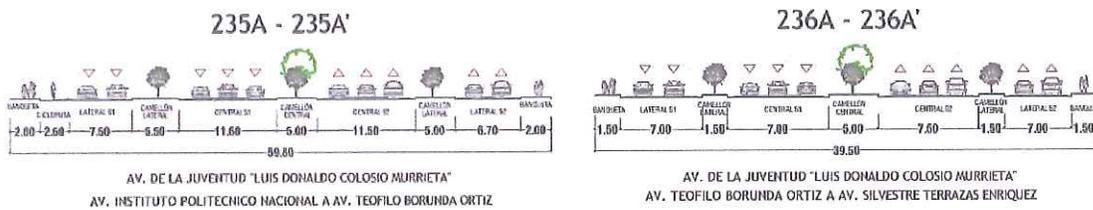
El sector urbano donde se asienta el predio, se encuentra dentro de una zona altamente accesible, por el hecho de encontrarse dentro del Subcentro Sur-Poniente en el que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, principalmente por las vialidades de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, seguido de la vialidad primaria la Av. Instituto Politécnico Nacional, sin embargo, ésta última es la que permite el acceso inmediato al predio, dicha vialidad es de gran importancia para la ciudad, las vialidades mencionada cuentan con elevado aforo vehicular a lo largo del día.

### » Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta

El predio es altamente accesible desde la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, vialidad de primer orden en buenas condiciones con una longitud de tramo de 1,522.74 ml que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, nace en la salida hacia Cd. Juárez (por el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana), recorriendo el poniente de la ciudad hasta la Av. Silvestre Terrazas, su longitud es de 11 km aproximadamente con una sección de 59.80 m con 5 carriles por sentido y camellón en la parte central.



Imagen 64. Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual. Fuente: PDU 2040.



» **Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz**

Dicha vialidad permite la conexión con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta de manera perpendicular, dicha vialidad permite llegar al Centro Urbano de la ciudad, atravesando de manera horizontal la ciudad. Actualmente la vialidad cuenta una sección variable de 33.00 a 100.00 m de ancho, con 3 carriles por sentido, se encuentra construida en ambos sentidos viales, hasta llegara a la Universidad del Valle de México. Dicha vialidad da acceso al predio mediante la Av. Pedro Zuloaga y la Av. Mariano Valenzuela Ceballos.

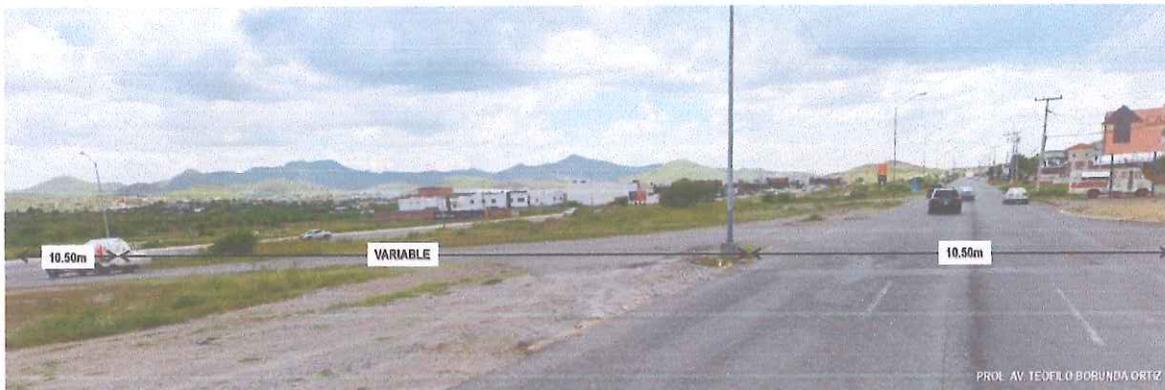
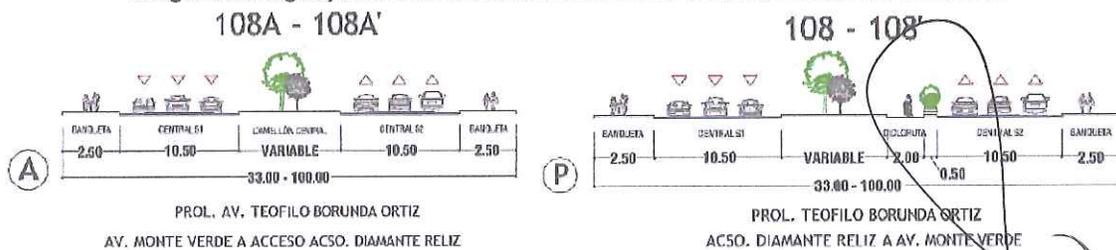


Imagen 65. Imagen y sección vial actual Pról. Av. Teófilo Borunda. Fuente: PDU visión 2040.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



Imagen 66. Estructura vial existente. Fuente: PDU vigente.

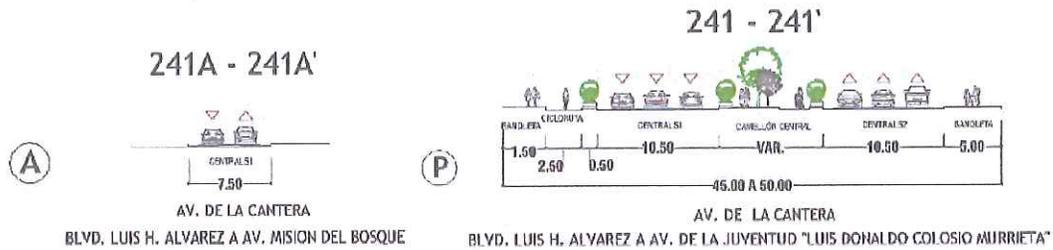
» **Av. Instituto Politécnico Nacional**

Vialidad primaria, denominada la Av. Instituto Politécnico Nacional que proviene desde la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz hasta el futuro Blvd. Luis H. Álvarez, que contendrá una sección futura de 45.00 m a 50.00 m de derecho de vía respectivamente, con 3 carriles por sentido. Esta vialidad no está concluida en su totalidad.





Imagen 67. Sección vial actual e imagen de Av. Instituto Politécnico Nacional.



La vialidad futura que dará acceso al predio, será el Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5), misma que se describe a continuación:

» **Blvd. Luis H Álvarez (antes Av. Poniente 5)**

Vialidad de jerarquía de primer orden que actualmente se ha construido en una mínima parte, se planea que atraviese la ciudad en sentido norte a surponiente, iniciando desde el norte en el nodo de la Av. Eugenio Prado Proaño-Carr. Chihuahua-Cd. Juárez tanto libre como cuota con una longitud de 20,810.49 m de tramo, dicha avenida circula paralelamente con la sierra Mogote, hasta atravesar la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, hasta llegar a la Carr. Chihuahua-Cuauhtémoc, contando con una sección vial de 65.00 mts de ancho con 5 carriles por sentido, camellón lateral y uno central, situada al oriente del predio a 0.9 kms de distancia.



Imagen 68. Imagen y sección vial propuesta del Blvd. Luis H. Álvarez. Fuente: PDU visión 2040.



Como vialidades de menor jerarquía, que dan acceso al predio mediante la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz es la Av. Pedro Zuloaga y la Av. Mariano Valenzuela, que conecta con la C. Bicentenario.

» **Av. Pedro Zuloaga**

La vialidad secundaria denominada Av. Pedro Zuloaga (acceso a la Salle) cuenta con una longitud de 596.75 m, lo cual, garantiza accesibilidad vehicular al predio, conectando de manera perpendicular con la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, cuenta con una sección de 22.00 m, con 2 carriles por sentido, camellón y banquetas ambos lados.

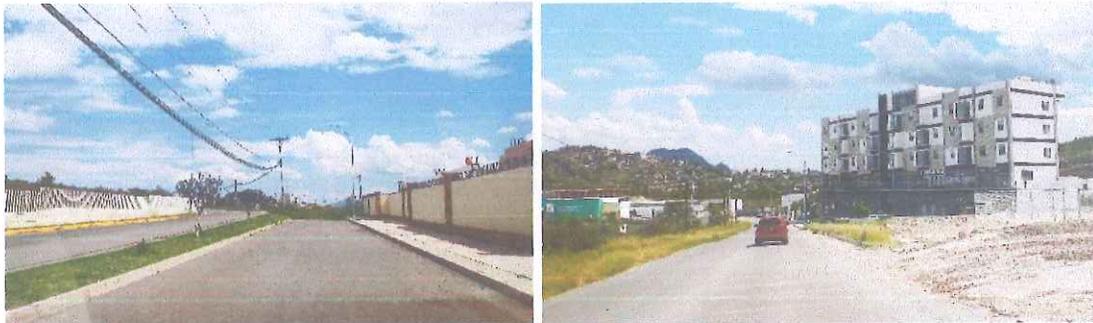


Imagen 69. Sección vial propuesta e imagen de la Av. Pedro Zuloaga.



» **Av. Mariano Valenzuela Ceballos**

Vialidad secundaria que conecta la Av. Pedro Zuloaga con la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, contando con 2 carriles por sentido, con banquetas a los costados, con una sección de 17.00 metros.

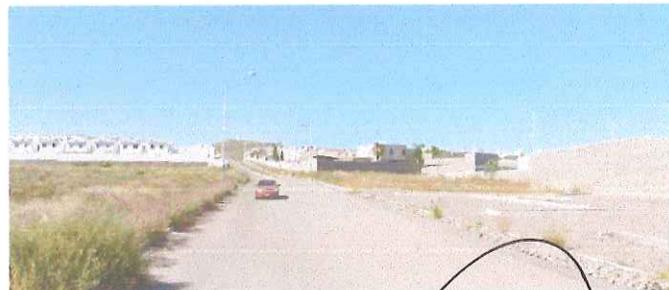


Imagen 70. Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: Captura Google Earth 2021.

» **C. Bicentenario**

Vialidad secundaria que atraviesa el predio afectando una superficie de 11,223.22 m<sup>2</sup>, siendo parte de un derecho de vía, dicha calle, aún no se encuentra construida, sin embargo, se planea que conecte la Av. Pedro Zuloaga con la Av. Monteverde con una longitud propuesta de 4,288.49m, contará con una sección vial de 30.00 con tres carriles por sentido, un camellón central, una ciclovía en uno de sus extremos y banquetas en ambos lados.

Como vialidades de menor jerarquía, que dan acceso al predio mediante la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz es la Av. Pedro Zuloaga y la Av. Mariano Valenzuela, que conecta con la C. Bicentenario.

» **Av. Pedro Zuloaga**

La vialidad secundaria denominada Av. Pedro Zuloaga (acceso a la Salle) cuenta con una longitud de 596.75 m, lo cual, garantiza accesibilidad vehicular al predio, conectando de manera perpendicular con la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, cuenta con una sección de 22.00 m, con 2 carriles por sentido, camellón y banquetas ambos lados.

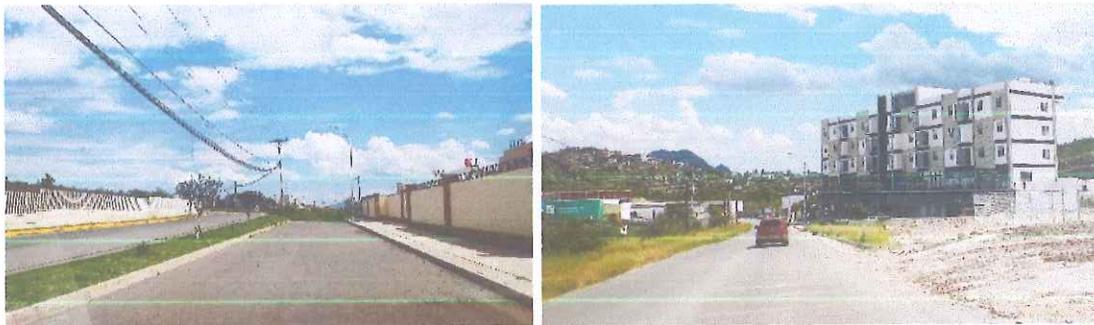


Imagen 69. Sección vial propuesta e imagen de la Av. Pedro Zuloaga.



» **Av. Mariano Valenzuela Ceballos**

Vialidad secundaria que conecta la Av. Pedro Zuloaga con la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, contando con 2 carriles por sentido, con banquetas a los costados, con una sección de 17.00 metros.



Imagen 70. Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: Captura Google Earth 2021.

» **C. Bicentenario**

Vialidad secundaria que atraviesa el predio afectando una superficie de 11,223.22 m<sup>2</sup>, siendo parte de un derecho de vía, dicha calle, aún no se encuentra construida, sin embargo, se planea que conecte la Av. Pedro Zuloaga con la Av. Monteverde con una longitud propuesta de 4,288.49m, contará con una sección vial de 30.00 con tres carriles por sentido, un camellón central, una ciclovía en uno de sus extremos y banquetas en ambos lados.



Imagen 71. Sección vial de la C. Bicentenario.  
98 - 98'



» **C. El Rejón de Abajo**

Vialidad secundaria que colinda de manera directa con el predio, dicha calle, aún no se encuentra construida, sin embargo, se planea que conecte la Av. Instituto Politécnico Nacional (al norte del predio) con la C. Bicentenario con una longitud propuesta de 1,462.59 m, situada al sur del polígono a una distancia de 320 m de distancia, contará con una sección vial de 26.30 con dos carriles por sentido.

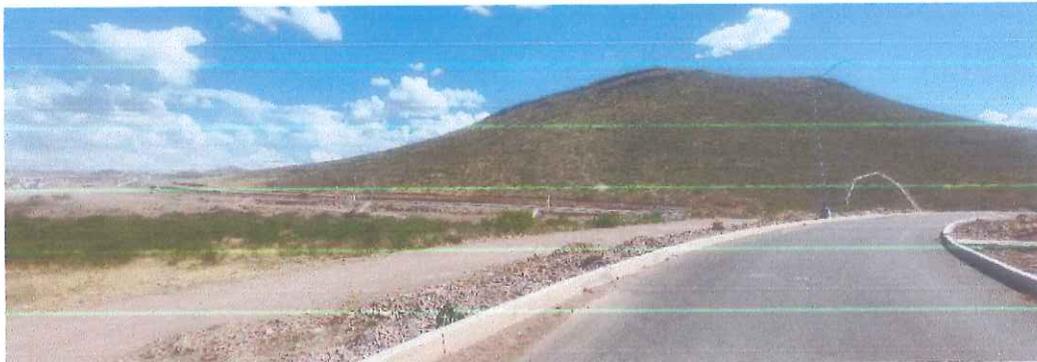
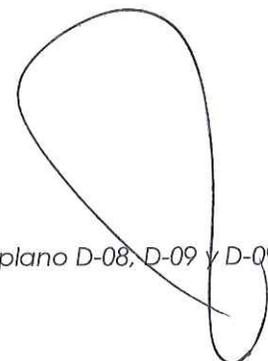


Imagen 72. Sección vial de la C. El Rejón de Abajo.

476 - 476'



Ver plano D-08, D-09 y D-09.1

### TRANSPORTE PÚBLICO

En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

Respecto al transporte público circula por la zona una única ruta alimentadora Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, cercano al predio la ruta transita por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades. La ruta de transporte se sitúa a 1,567 m de distancia.



Imagen 73. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, julio 2023.

### INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada. El sector cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje.

Ver plano D-10

**Agua Potable y Alcantarillado Sanitario.** Respecto a la infraestructura al interior del predio la factibilidad asegura que la zona se encuentra contigua a la zona servida, por lo que, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 16-18" que circula por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, de acuerdo a las condicionantes determinadas por la factibilidad procedente de JMAS expedida el 29 de diciembre del 2020 con No. de oficio D.T.F. 103/12-2020, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

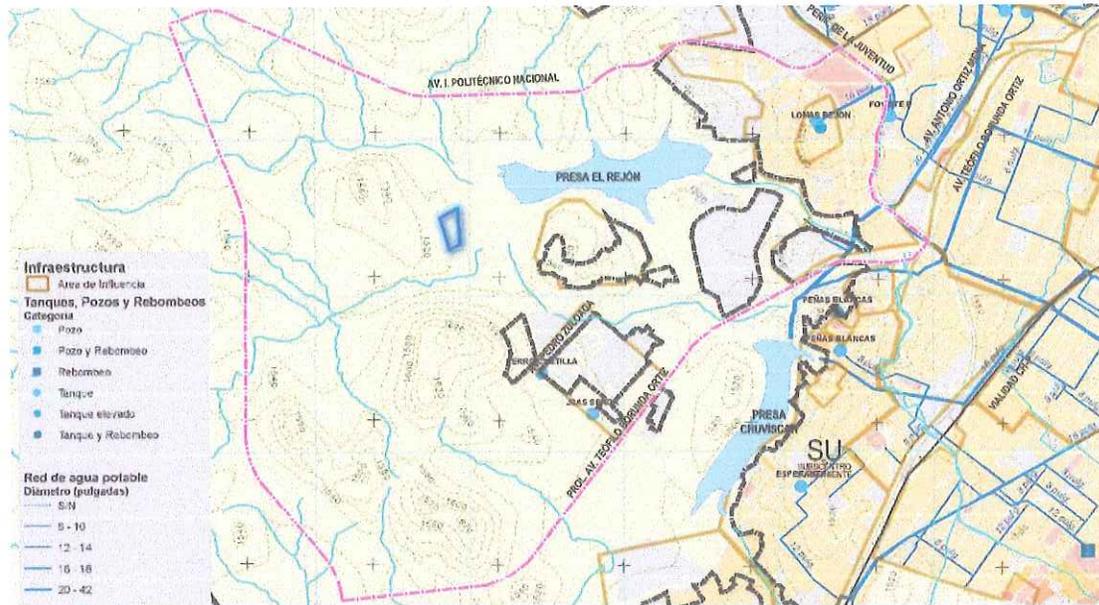


Imagen 74. Servicio de agua potable. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

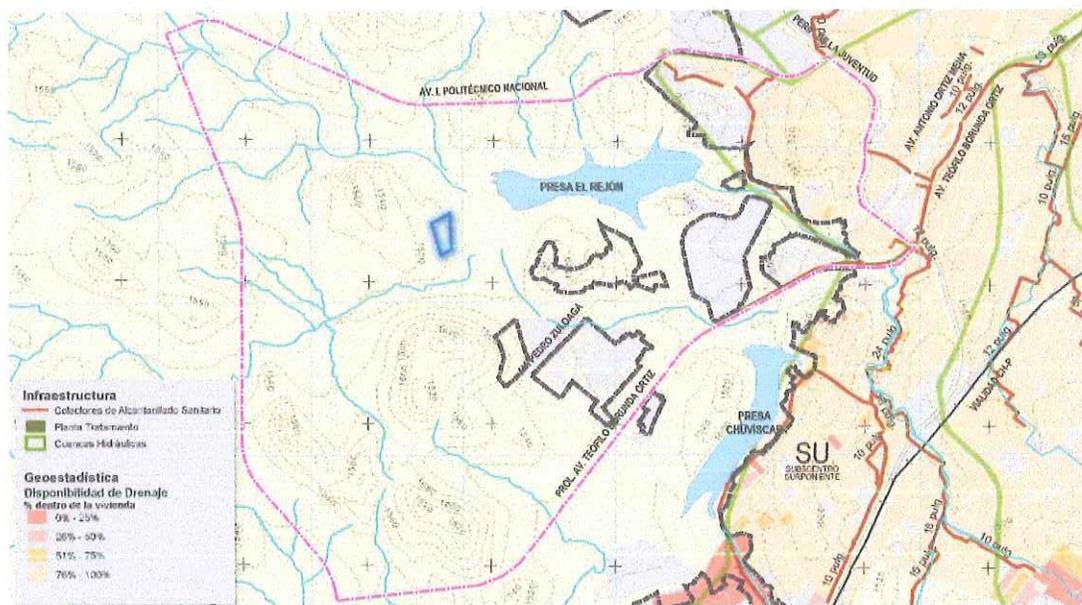
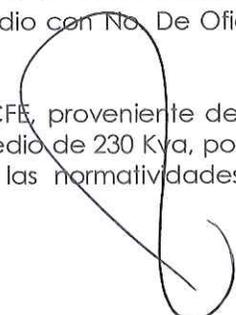


Imagen 75. Servicio de alcantarillado sanitario. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

**Infraestructura Eléctrica y Alumbrado Público.** La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad, asimismo, la CFE otorga la factibilidad de proveer el servicio para el predio con No. De Oficio ZDCH-Planeación-053/18 emitido el 12 de febrero del 2018.

Cercano al predio circula a 825 m una línea eléctrica, propiedad de CFE, proveniente de la subestación eléctrica situada a 3.4 km de distancia al sur poniente del predio de 230 Kva, por el cual, al momento de realizar un proyecto, se deberán de adoptar las normatividades y restricciones sobre la infraestructura existente propiedad de CFE.



**Imagen 76. Subestación Eléctrica**  
División del Norte CFE. Fuente:  
Google Earth, captura abril 2023.



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



**Imagen 77. Fuente: SIGMUN.**

#### 4.1. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio.

##### RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, ya que el escurrimiento más cercano denominado Arroyo Agua Puerca situado a 156 m de distancia. El cauce se encuentra en su estado natural, que inicia al surponiente del predio con dirección hacia la Presa El Rejón.

El origen de los escurrimientos radican del sistema orográfico de la ciudad, que da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente, provenientes de la Sierra Mogote, que atraviesan la mancha urbana hasta concluir en el río Chuvíscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

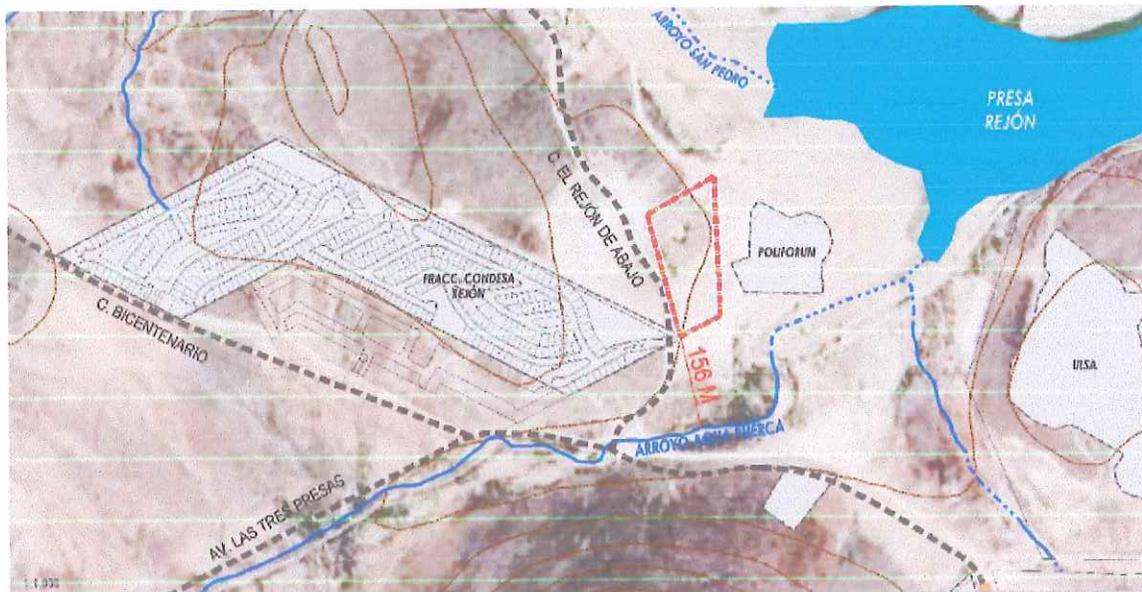
ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

Imagen 78. El pedío, arroyo y presa.

De igual manera, el predio colinda con la Presa Rejón, el cual, el diseño del Parque Metropolitano con el mismo nombre, prevé los niveles del agua establecidos por Conagua del N.A.M.O. y N.A.M.E. que pudiera elevar.

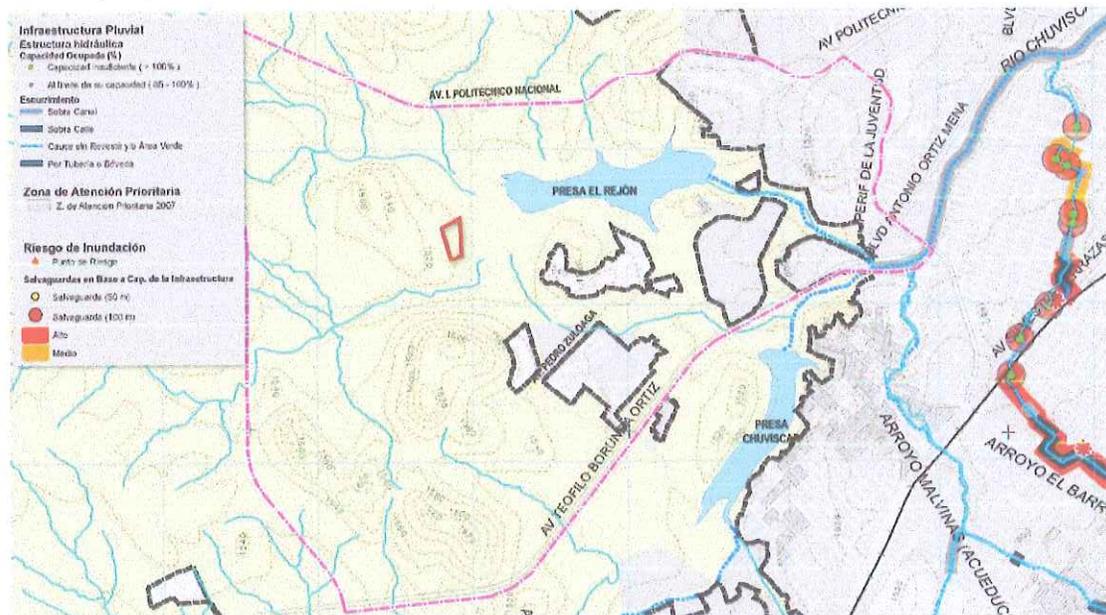


Imagen 79. Riesgos Hidrometeorológico. Fuente: PDU 2040.

Es importante mencionar que, el predio se encuentra en altos a partir de un nivel de 1508 hasta 1495 MSNM, la parte más baja donde se encuentra la presa con un nivel a partir de 1487 MNSM en declive. Sin embargo, al momento de crear un proyecto, se tendrá que elaborar una propuesta específica de resguardo e integración del arroyo Agua Puerca y la presa El Rejón, así como las pendientes adecuadas para el drene del predio, por lo que la zona se ve exenta de riesgos por inundación.



Imagen 80. Arroyo Agua Puerca (vista desde la C. Bicentenario).



**RIESGOS GEOLÓGICOS**

Dentro de éste estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, detecta una falla geológica que atraviesa el predio en sentido norte-suroriente llamada Agua Zarca, contando con un búfer de influencia de 50 m. Es importante mencionar que la falla circula por el uso de suelo ANVA detectado en el polígono, sin embargo, se deberán de tomar las medidas necesarias para la salvaguarda de los usuarios.

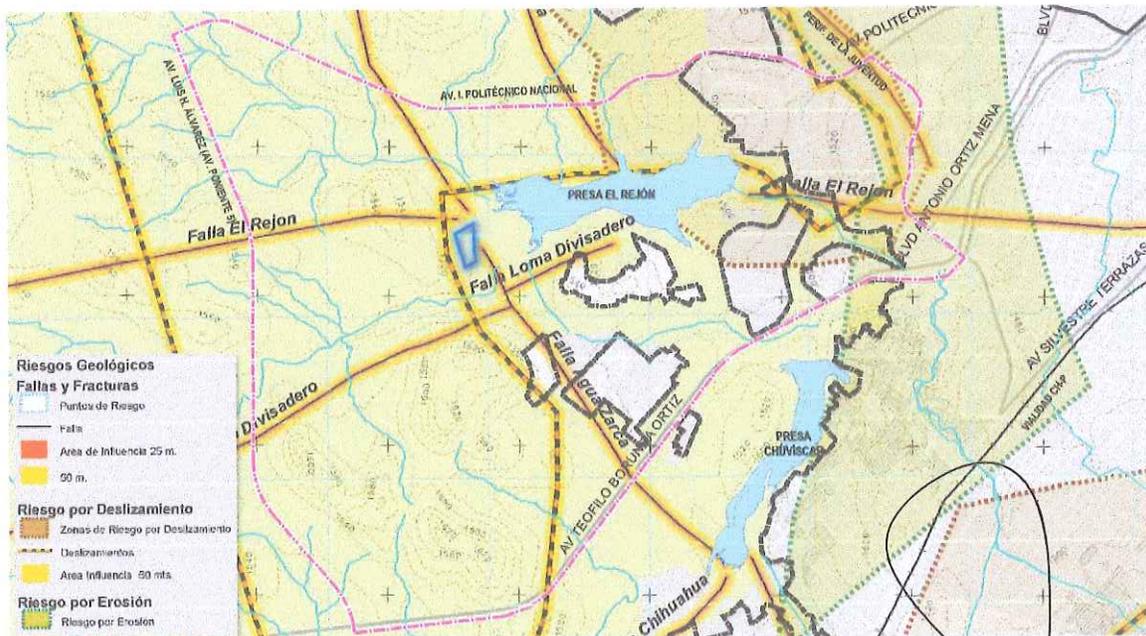


Imagen 81. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

Es importante mencionar que las fallas geológicas requieren la implementación de estrategias que permitan su consolidación como zonas de amortiguamiento tales como vialidades, parques o corredores que promuevan la conducción e infiltración de agua; además de que aseguren el bienestar del usuario.

Asimismo, el predio se encuentra en zona de riesgo por deslizamiento, que bordea todo el perímetro de la presa, por lo que, se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

### RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

La zona de estudio por el hecho de estar en una zona de consolidación cuenta con pocos elementos que crean situaciones de riesgo, que se definen como inducidos por el hombre, los cuales pueden provocar efectos negativos es la contaminación del medio ambiente, sin embargo, son objetos de precaución ante las colindancias.

Dentro de la zona de estudio se detecta una gasolinera ubicada sobre la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, dicho establecimiento, no influye de manera directa en el predio, ya que cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

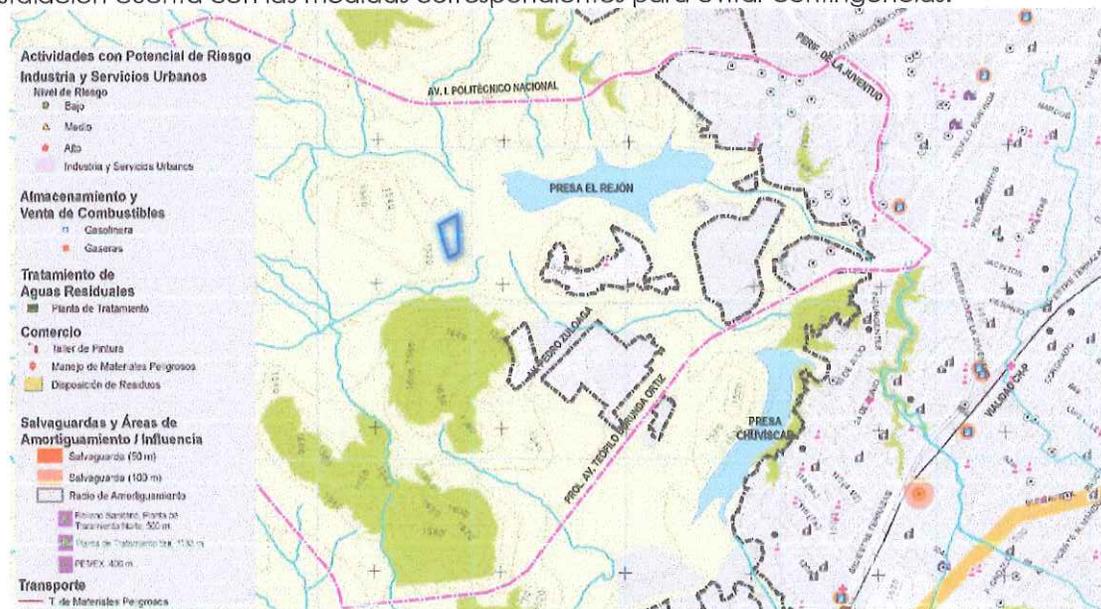


Imagen 82. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, asimismo, cercano al predio, se detecta un banco de materiales y las nuevas construcciones de la zona, derivado de emisiones a la atmósfera, por partículas de polvo o por las detonaciones del uso de explosivos, pero estos impactos ambientales deben ser resueltos por la propia compañía de manera que no impacten a la zona urbana ni a la ciudad.

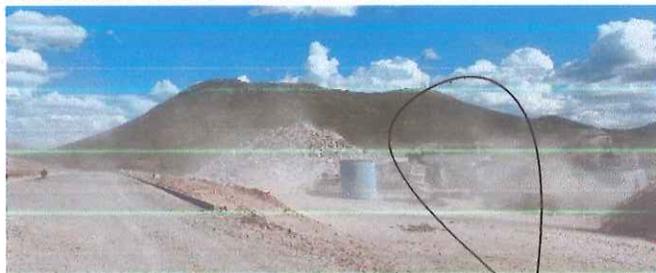


Imagen 83. Banco de Materiales.

#### 4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

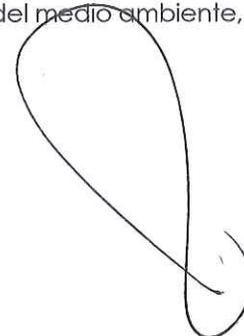
- ✓ El área de estudio cuenta con una superficie de 10,630,214.890 m<sup>2</sup>.
- ✓ El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 21,651.640 m<sup>2</sup> (2.165164 Has) con acceso directo por la futura C. El Rejón de Abajo, ubicado al surponiente del predio a una distancia de 2.1 km de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.
- ✓ La zonificación primaria cuenta con zona R que es reserva por urbanizarse que es donde se ubica el predio en su mayoría y la zona E de preservación ecológica.
- ✓ La Zonificación Secundaria, destacando en su mayoría el uso de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) con 20,449.961 m<sup>2</sup>, representando el 94.4%, seguido del uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) con 2.4%, el resto del predio corresponde al 3.1% pertenece a una pequeña fracción de la vialidad C. El Rejón de Abajo, que conduce a la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.
- ✓ El contexto inmediato cuenta con usos de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), Recreación y Deporte, usos Habitacionales de diversas densidades como H-25, H-35, H-45, H-60+ viv/has, así como, Equipamiento Urbano, en menor superficie se detectan usos Mixtos, Comercio y Servicios.
- ✓ El predio, en cuestión de estructura urbana se ubica dentro del Sub Centro Sur Poniente propuesto por el PDU, como uno de los principales núcleos concentradores que, en éstos últimos años se ha ido consolidando, sin embargo, se determina como carente de un nodo concentrador de actividad.
- ✓ De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, por encontrarse en zona de reserva y sobre todo por encontrarse en un sector en crecimiento las Unidades Económicas que se concentran al linde corresponden de 1 hasta 100 UE / Ha., en la zona de la Cantera, Rejón y sus alrededores.
- ✓ El predio cuenta con una superficie total de 21,651.640 m<sup>2</sup>, identificado como Lote de terreno No. 2, Manzana 8, Zona 1, del poblado de Labor de Dolores, dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedad de la persona moral denominada DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representadas por el Sr. José Luis Rodríguez Hernández y el Ing. Jacobo Heriberto Márquez Balderrama.
- ✓ El valor del suelo de la zona no cuenta con un valor, ya que no está construido en su totalidad, sin embargo, la zona que lo colinda ronda el valor unitario desde los \$2,000.00 hasta los \$2,500.00 pesos el metro cuadrado, según datos del PDU 2040. Según el SIGMUN se menciona que el m<sup>2</sup> de la zona habitacional de Condesa rejón oscila entre los \$3,478, monto similar con el que cuentan los fraccionamientos de Las Sendas.
- ✓ Se realizó un análisis con datos del Ageb del INEGI del censo año 2020, donde se identificaron 11 Áreas Geo estadísticas Básicas, cuantificando una población de 11,453

habitantes, de los cuales el 51.6% representa a la población femenina, mientras que el 48.4% es población masculina, vivienda cuantificando 4,273 moradas, sector salud con el 90% de usuarios (4,550 personas), economía y personas en situación de vulnerabilidad.

- ✓ La zona cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.
- ✓ No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se detecta tres clases, una de ellas es la presa y las otras dos Ígnea Extrusiva con unidades de roca Toba Ácida y Sedimentaria Conglomerado.
- ✓ Se identifica un tipo de suelo dentro del polígono de aplicación, contando con unidad de suelo Litosol (L) también con mezcla de Étrico (Re) y Háptico (Hh).
- ✓ Se ubican una zona vegetal por la cercanía a la presa El Rejón se localiza mayor cantidad natural en donde se encuentran pequeños árboles y otras especies vegetales, de igual manera, se ubican también huizaches y pastizal natural.
- ✓ Al poniente del predio se ubica la Sierra Mogote (5,501 m). La topografía contiene ondulaciones con un porcentaje de pendiente de 5-12%, son zonas con pendientes suaves, hasta encontrarse con cerros y lomeríos. El predio cuenta con cotas variables entre 1508 a 1495 MSNM.
- ✓ El polígono pertenece a la subcuenca hidrológica Cuenca Rejón contando con un área de 147.176 km<sup>2</sup>, de los cuales el 100% de la superficie del cauce se encuentra en zona al natural, es decir, en zona cerril o lomerío, contando con una pendiente de 0.01705%. Dentro de la cuenca se ubica la Presa El Rejón.
- ✓ Dentro del polígono de estudio se ubican 4 tanques y un tanque elevado propiedad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS), el Tanque de rebombeo más cercano se ubica en la Av. Pedro Zuloaga y fraccionamiento Monte Caleres, denominado con el mismo nombre del desarrollo habitacional.
- ✓ Se detectan usos habitacionales según el PDU 2040 de Habitacional H-25 y H-35 en su mayoría, y en poca superficie se detecta el uso H-45 viv/ha, por otra parte, se visualizan los usos Mixtos Moderado e Intenso, además del uso de Zona Especial de Desarrollo Urbano - ZEDEC-, en donde se ubican los fraccionamientos cerrados como Condesa Rejón, Verandah Residencial, Península Residencial, fraccionamiento Rincón de las Flores, Las Sendas, Diamante Reliz, Berna Residencial, entre otros desarrollos, en sus diversas etapas. Las colonias dentro de la zona de estudio.
- ✓ Comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 2,008 establecimientos económicos en total dentro de un radio de análisis de 4,000 m.
- ✓ Al sur del polígono de aplicación se ubica el predio sobre la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc, se ubica el Parque Tecnológico BAFAR (de reciente creación 2016) complejo donde se asientan algunas industrias como Visteon e México, ALT Technologies, Tuper Cedis Chihuahua,

Altec Electrónica de Chihuahua. Al frente del parque se ubica el Grupo Bafar, dicho parque cuenta con 18.5 Has de superficie en donde se asientan 5 predios industriales, situado a una distancia de 2,470 m del predio.

- ✓ Por encontrarse dentro del Subcentro Sur-Poniente, la zona cuenta con equipamientos de gran cobertura sobre todo educativa desde el nivel básico hasta superior, por otra parte, se encuentra el Parque Metropolitano Rejón, Santuario del Padre Maldonado, la Universidad la Salle, Universidad del Valle de México, Universidad Tecnológica de Chihuahua, Hospital Ángeles (antes Cima), Parque el Encino, sin embargo, se encuentran dispersos en el sector por el hecho de ser una zona en proceso de consolidación.
- ✓ Es una zona altamente accesible, por el hecho de encontrarse dentro del Subcentro Sur-Poniente en el que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, principalmente por las vialidades de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, seguido de la vialidad primaria la Av. Instituto Politécnico Nacional. La vialidad futura que dará acceso al predio, será el Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5). Otras calles, que dan acceso al predio mediante la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz es la Av. Pedro Zuloaga y la Av. Mariano Valenzuela, que conecta con la C. Bicentenario y a su vez con la C. Rejón de Abajo que es la que da acceso al predio.
- ✓ El transporte público cuenta con una única ruta alimentadora Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, que circula por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz (al sur del predio) situado a 1,567 m de distancia.
- ✓ El sector cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica con la factibilidad otorgada por la CFE de proveer el servicio para el predio con No. De Oficio ZDCH-Planeación-053/18 emitido el 12 de febrero del 2018; agua potable, tratada y drenaje contando con factibilidad procedente de JMAS expedida el 29 de diciembre del 2020 con No. de oficio D.T.F. 103/12-2020.
- ✓ El predio se encuentra lejano a al riesgo hidrometeorológicos de vulnerabilidad, ya que el escurrimiento más cercano denominado arroyo Agua Puerca situado a 156 m de distancia. El cauce se encuentra en su estado natural, que inicia al surponiente del predio con dirección hacia la Presa El Rejón. Es importante mencionar que, el predio se encuentra en altos a partir de un nivel de 1508 hasta 1495 MSNM, la parte más baja donde se encuentra la presa con un nivel a partir de 1487 MNSM en declive.
- ✓ Se analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, detecta una falla geológica que atraviesa el predio en sentido norte-suroriente llamada Agua Zarca, contando con un búfer de influencia de 50 m. Es importante mencionar que la falla circula por el uso de suelo ANVA detectado en el polígono, sin embargo, se deberán de tomar las medidas necesarias para la salvaguarda de los usuarios
- ✓ La zona de estudio por el hecho de estar en una zona de consolidación cuenta con pocos elementos que crean situaciones de riesgo, que se definen como inducidos por el hombre, los cuales pueden provocar efectos negativos es la contaminación del medio ambiente, sin embargo, son objetos de precaución ante las colindancias.



## V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

### AMBITO ESTATAL

#### 5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

En este Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027, se encuentran contenidos los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos de este Gobierno del Estado a través de los foros de consulta, realizados a lo largo y ancho de nuestro gran territorio.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 – 2027 es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes. Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos. Igualmente sirve de referencia para elaborar otros planes temáticos y sectoriales que en su momento habrán de presentarse. Cabe señalar que el Plan se elaboró con el involucramiento de miles de ciudadanas y ciudadanos chihuahuenses que se dieron a la tarea de plantear propuestas y acciones por un mejor Chihuahua, haciendo patente la visión de todas las personas que desinteresadamente decidieron participar a través de los diferentes mecanismos definidos para ello y que fueron implementados por el Gobierno del Estado.

El Plan contiene los siguientes elementos y/o atributos de desarrollo que le permiten ser un instrumento que hacen viables y factibles la visión, los objetivos, estrategias, líneas de acción y metas planteadas en el mismo, privilegiando la prosperidad, el bien común, la solidaridad y subsidiaridad para las y los chihuahuenses:

- a) Participativo, b) Incluyente, c) Transparente, d) Retador, e) Evaluable, f) Visión largo plazo.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable  
**Vivienda digna y de calidad**

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

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

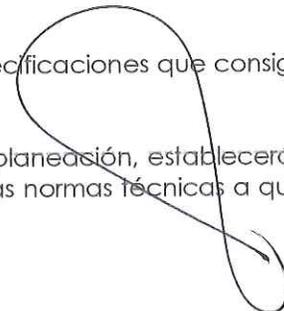
#### 5.b. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 120º, lo siguiente:

##### Dimensiones mínimas de vialidades

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación, establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se



sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- III. Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.
- IV. En su caso, carril ciclista un sentido: 1.50 metros, más el espacio de transición o protección cuando exista convivencia con un carril de circulación vial; y 1.00 metro, cuando no exista tal convivencia.

#### **Normas de vialidad**

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
- II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.
- III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.
- IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

### **SECCIÓN SEGUNDA. DEL HABITACIONAL URBANO**

#### **Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos**

Artículo 240. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán aquellos que se encuentren dentro del límite de centro de población sujeto a un plan de desarrollo urbano y en predios con uso de suelo factible. Se destinarán a la construcción de vivienda y usos compatibles, siendo estos unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto o en régimen en condominio. El lote mínimo y su frente se determinarán en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en función del potencial urbano, de las alturas y demás características dispuestas para cada colonia, sector o centro de población, conforme a lo siguiente:

- I. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión de 120 metros cuadrados como mínimo.
  - II. Los lotes de vivienda multifamiliar tendrán una dimensión de 200 metros cuadrados como mínimo.
  - III. El frente de los lotes para vivienda no podrá ser menor de 7 metros lineales.  
En municipios cuya población sea menor de cincuenta mil habitantes y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población no establezca la dimensión de los lotes, estos deberán tener como mínimo 250 metros cuadrados.  
En los fraccionamientos habitacionales se garantizará un porcentaje de viviendas con características para personas con discapacidad, adultas mayores, grupos vulnerables y grupos minoritarios. El porcentaje lo determinará el instrumento de planeación correspondiente.
- 

**AMBITO MUNICIPAL****5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024**

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio.

El presente documento representa la herramienta básica de planeación a nivel municipal, y es el instrumento rector en el cual se fijan las bases generales para tomar las decisiones en el ámbito público a fin de organizar y armonizar los esfuerzos del gobierno y la sociedad para mejorar las condiciones de vida de la población, partiendo de una concepción amplia del desarrollo.

**CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA**

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

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

**Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.**

Actividades

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

**Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA**

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.5 Gestionar la creación de campañas y brigadas de protección animal con los diferentes órdenes de gobierno.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.7 Apoyar el desarrollo del sector de ciberseguridad e inteligencia artificial en el municipio para empresas, sector productivo y ciudadanía.

4.10.2.8 Fortalecer la estrategia de colaboración y articulación con la tetrahélice.

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

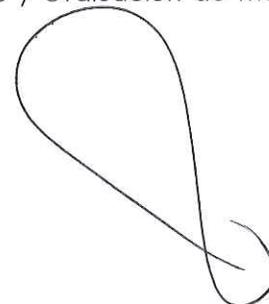
4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

4.10.2.13 Fortalecer el rediseño del modelo público-privado de revisión del desempeño del Plan Municipal de Desarrollo a través de los subcomités del Comité de Planeación para el Desarrollo de Municipio (COPLADEMUN).

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georeferencia, avance y evaluación de manera pública.

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.



**5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, en cuestión de COMERCIO Y SERVICIO "2", el cual, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación" que, el caso que nos ocupa describimos el inciso "A", "C" y "D" lo siguiente:

**A. Habitación:**

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y
- c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

**C. Comercio:**

- a) Almacenamiento y Abasto:
  - i. Para productos perecederos;
  - ii. De acopio y transferencias;
  - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes,
- b) Tiendas de básicos:
  - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros<sup>2</sup> de área construida;
  - ii. Alimentos, abarrotes, comestibles, vinaterías, panaderías;
  - iii. Perecederos hasta 250 metros<sup>2</sup>;
  - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros<sup>2</sup>, y
  - v. Artículos en general hasta 500 metros<sup>2</sup>;
- c) Tiendas autoservicio:
  - i. Hasta 250 metros<sup>2</sup>, y
  - ii. De más de 250 metros<sup>2</sup>;
- d) Tiendas de departamentos: Hasta 5000 metros<sup>2</sup>;
- e) Centros comerciales: Hasta 25,000 metros<sup>2</sup>;
- f) Mercados y tianguis: Todos;
- g) Materiales de construcción: Agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.;
- h) Vehículos y maquinaria:
  - i. Distribuidores de marcas, y
  - ii. Maquinaria doméstica;
- i) Librerías y otros: Todas, y
- j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

**D. Servicios:**

- iii. Lubricación y lavado;
- iv. Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías;
- v. Limpieza y mantenimiento, y
- vi. Mudanzas, paqueterías, vehículos de alquiler;

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios.

## I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
<b>I. Habitación:</b>		
Plurifamiliar	hasta 60 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
	De más de 60 hasta 120 m <sup>2</sup>	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
	De más de 250 m <sup>2</sup>	3 por cada vivienda
<b>II. Servicios</b>		
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m <sup>2</sup> construidos
II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos
II.2.3 Tiendas de productos básicos/autoservicios		1 por cada 40 m <sup>2</sup> construidos mínimo 6 cajones
II.2.5 Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m <sup>2</sup> construidos
II. 3.2.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m <sup>2</sup> construidos
	Lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y	1 por 30 m <sup>2</sup> construidos
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	1 por 15 m <sup>2</sup> construidos
II.5.3 Deportes y recreación	Albercas	1 por 40 m <sup>2</sup> construidos

**Tabla 3. Algunos de las tipologías posibles que se pudieran asentar dentro del proyecto, puede variar conforme el usuario, según el Reglamento y compatibilidad de los usos que aplique.**

- II. Lo que resulte de la aplicación de la tabla anterior en cuanto al número de cajones se deberá aplicar un incremento del 10% el cual será utilizado para los empleados.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;

- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros<sup>2</sup> en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- X. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

#### 5.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el P.O. No. 71.

Este documento tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- ✓ Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con una pequeña superficie de uso ANVA y otra producto de una afectación vial que se pretende respetar, en su mayoría el uso representa al ZEDEC por lo que se busca la transformación a uso de suelo **Comercio y Servicios CYS2** (por el hecho de estar dentro del área estratégica del polígono del Subcentro Sur Poniente), por el cual, al momento de proyectar el diseño, deberá se buscará aplicar a los objetivos generales del PDU, de densificar habitacionalmente el suelo, cumpliendo con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso.

**Comercio y Servicios (CYS).** Zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

**CYS 2. Comercio y Servicios en área estratégica para el polígono identificado por el PDU como Subcentro Surponiente.**



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

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

**NOTAS**

- Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
- Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2

**TIPOLOGÍA DE GIROS**

**COMERCIO Y SERVICIOS**

- Comercio y servicios en general
- Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores troncales de transporte Público y Polígonos de Actuación)
- Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden

Imagen 84. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar.

**TABLA DE COMPATIBILIDAD**

De acuerdo a la tabla del PDU los giros permitidos para una Edificio Habitacional con usos comerciales con uso de **Comercio y Servicios** **CYS2**, surgen las siguientes condicionantes:

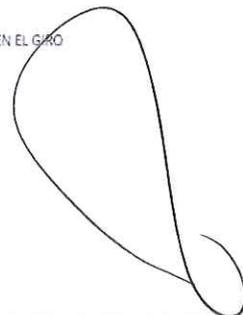
COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
<b>HABITACIONAL</b>	
Plurifamiliar	1
<b>COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL</b>	
Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P
Cafés, fondas y restaurantes	P
Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	
Parques, jardines y áreas de recarga acuifera	P

Imagen 85. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU visión 2040.

**NOTA:**

- LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M EN TORNTO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA.
- LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

- P** PERMITIDO
- X** PROHIBIDO
- C** CONDICIONADO

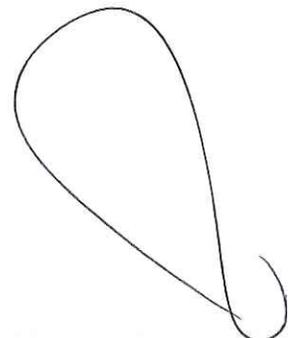


1. Asegurar la protección de los usuarios en relación a usos impactantes colindantes.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

En conclusión, es importante mencionar que, el uso que se propone de Comercio y Servicios 2 es compatible con el giro declarado y permite que el propietario del predio, poder crear diseños incluyendo vivienda, comercio pueda arrendar a distintos locatarios nutriendo los giros establecidos en la zona y mucho más compatible con el sector en el que se sitúa.



## VI. ESTRATEGIA

### 6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, mediante la incorporación de un predio colindante a la C. Rejón de Abajo, donde se pretende respetar el uso de suelo ANVA, la afectación vial, buscando transformar el suelo de ZEDEC a suelo Comercio y Servicios CYS2, para una superficie de 21,651.640 m<sup>2</sup>, básicamente la modificación corresponde a mejorar los criterios a aprobar dentro de los predios, respetando los criterios sustentables que aplica a la zona.

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del Ejido Labor de Dolores con acceso principal a la vialidad de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz (proveniente de la Av. Pedro Zuloaga-C. Bicentenario-C. Rincón de Abajo).

Otro elemento importante es la permanencia dentro del subcentro surponiente de la ciudad. Donde la zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de plazas comerciales, equipamientos regionales como el Santuario del padre Pedro de Jesús Maldonado, la Universidad La Salle, Parque Metropolitano el Rejón, diversas cerradas habitacionales, etc.

En los últimos meses, la zona se ha ido desarrollando, con la presencia del fraccionamiento Condesa Rejón I y II etapa y Denali Rejón, el proceso actual del fraccionamiento Laderas del Rejón la Torre de departamentos Domus.

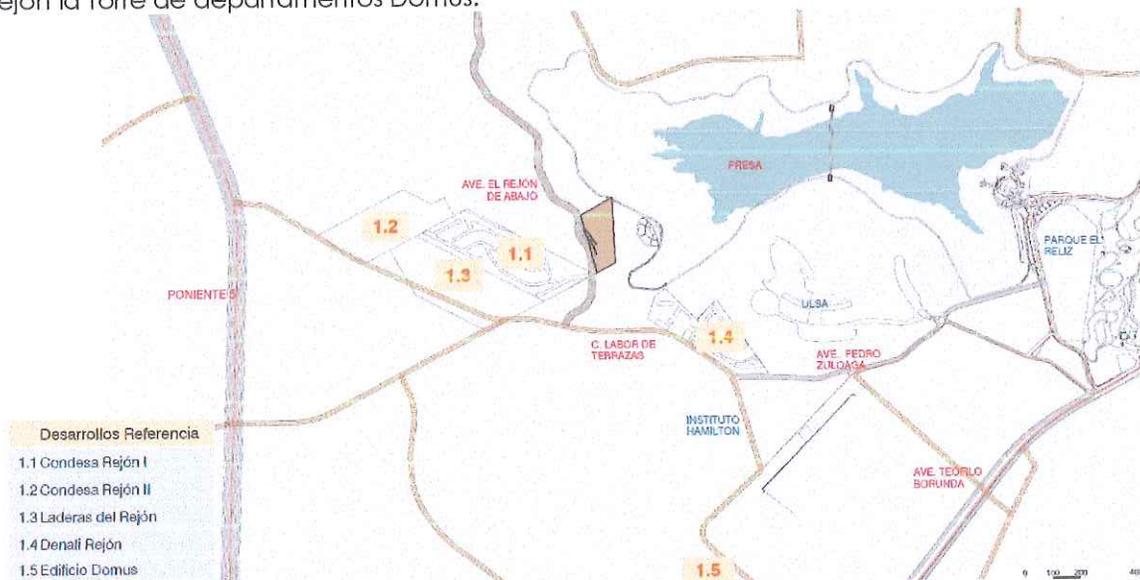


Imagen 86. El Predio y los nuevos desarrollos habitacionales/comerciales.

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana y situado al interior del Subcentro Surponiente de la ciudad.

El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para el desarrollo de vivienda, vialidades, áreas verdes, e infraestructura, entre otros., respetando los atributos naturales del sitio, con acceso directo mediante la C. Rejón de Abajo que desemboca en la C. Bicentenario y posteriormente a la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

La propuesta principal pretende respetar las superficies de las zonas con uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), así como, la afectación vial parte de la C. Rejón de Abajo; la transformación del suelo va enfocado al uso de suelo de reserva urbana, más que nada para el aprovechamiento de la densificación en vertical y la mixtura de usos, en conjunto con los lineamientos ambientales que aplica la norma del uso ZEDEC, por lo que promueve el uso de Comercio y Servicio "2", que aplica a un área estratégica que en éste caso aplica el polígono identificado como Subcentro Sur Poniente.

#### **6.a.I. MODELO DE DESARROLLO**

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

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

- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.
- ✓ La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

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

#### **6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO**

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

**1. La diversificación y mezcla de usos del suelo.** La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

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

**3. 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.

**6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO**

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, el predio que nos ocupa para un predio de 21,651.640 m2, situado en el Ejido Labor de Dolores. Polígono que cuenta con tres suelos 1) afectación del derecho de vía correspondiente a la C. Rejón de Abajo (según PDU 2040), 2) uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) suelo colindante al Parque Metropolitano el Rejón, y 3) uso de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).

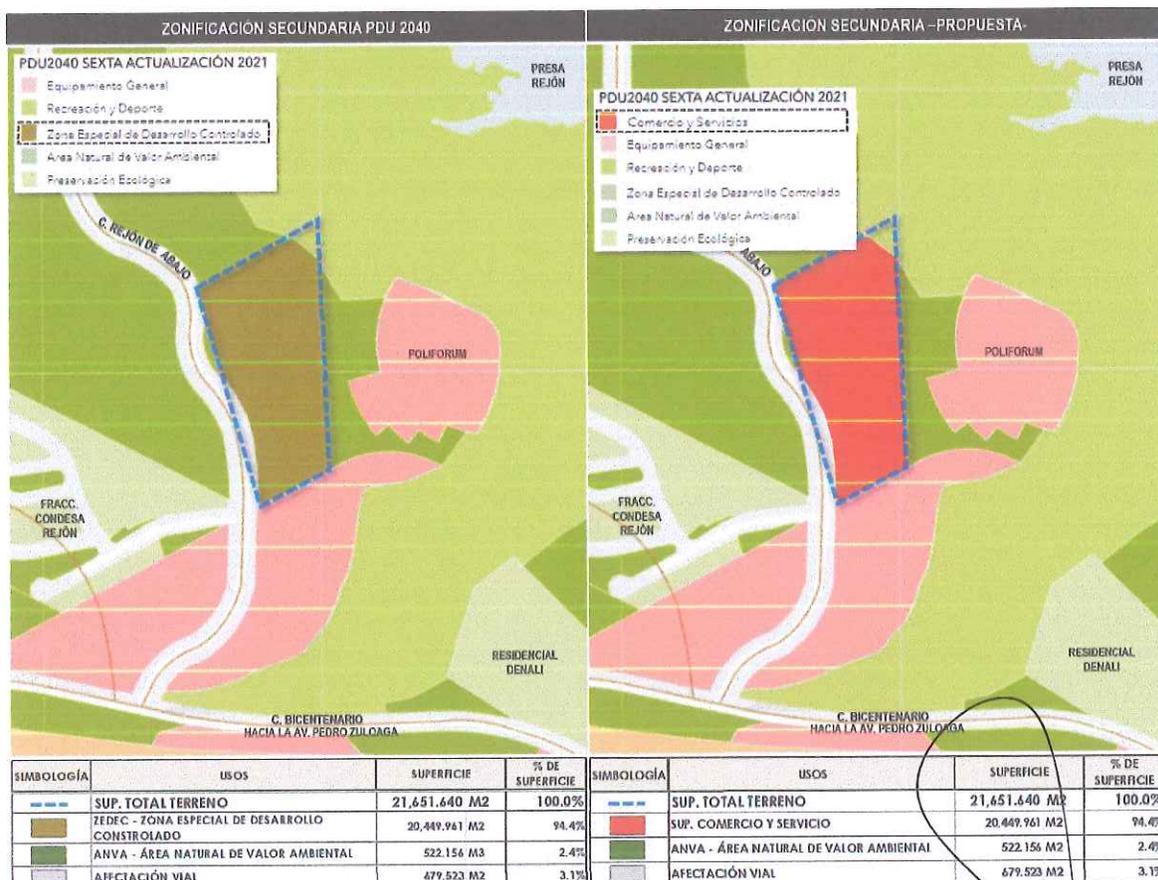


Imagen 87. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

La propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con el crecimiento que se ha logrado, **transformando el uso de suelo ZEDEC a Comercio y Servicio CYS2**, debiendo operar bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a las condicionantes señaladas en la normatividad aplicable.

Con la siguiente propuesta se busca adaptar el uso en congruencia con el crecimiento que se ha logrado alrededor, acentuando los siguientes principios:

1. El objetivo principal objeto de éste estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), al uso de suelo Comercio y Servicios (CYS2), buscado el aprovechamiento del predio y su relación con el contexto,
2. Se busca que se implementen criterios sustentables que apliquen en la zona colindante al Parque Metropolitano el Rejón, en sincronía con el uso de suelo actual dentro del polígono, que cuenta con uso de suelo de Área Natural de Valor Ambiental ANVA, preservando el medio ambiente y fomentando el transecto entre el medio natural y construido,
3. Respetar la afectación motivo del derecho de vía dentro del polígono.

*Ver plano E-01*

Al momento de intervenir el polígono, se deberán de plantear un proyecto que deberá de operar bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a las condicionantes señaladas en la normatividad aplicable, absorbiendo al interior del predio todos los impactos que pudiera generar la actividad mixta, estableciendo lotificaciones, áreas verdes, circulaciones, cajones de estacionamiento, accesos, entre otros elementos, los cuales deberán de tener acceso directo mediante la vialidad C. Rejón de Abajo y demás vialidades que se comunican al resto de la ciudad.

**6.c.I. NORMATIVIDAD**

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Comercio y Servicios (CYS2), el cual, implica un lote mínimo de 300 m2, con un COS de 0.75 y un CUS según proyecto, conforme a las siguientes especificaciones:

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMISIBLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	2	300.00	0.75	SP	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
NOTAS										
1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente										
COMERCIO Y SERVICIOS										
2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores troncales de transporte Público y Polígonos de Actuación)										

*Imagen 88. Normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios CYS2.*

NOTA 1. Superficie producto del área por el número de cajones para estacionamiento mínimos requeridos según proyecto.

La propuesta de uso de comercio y servicios deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU, el giro es compatible con diversos tipos de comercio, oficinas y vivienda, referente al uso de suelo propuesto Comercio y Servicio (CYS2), los cuales se muestran como permitidos, en algunos giros con condicionantes, tal y como se muestra en la tabla siguiente:

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
<b>HABITACIONAL</b>	
Plurifamiliar	1
<b>COMERCIO Y DE SERVICIOS URBANAL</b>	
Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P
Cafés, fondas y restaurantes	P
Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	
Parques, jardines y áreas de recarga acuifera	P

1 ASEGURAR LA PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS EN RELACIÓN A USOS IMPACTANTES COLINDANTES.

Imagen 89. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU visión 2040.

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento, bajo el siguiente esquema:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
<b>I. Habitación:</b>		
Plurifamiliar	De más de 60 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda
<b>II. Servicios</b>		
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m2 construidos
II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 200 m2 construidos
II.2.3 Tiendas de productos básicos/autoservicios		1 por cada 40 m2 construidos mínimo 6 cajones
II.2.5 Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m2 construidos
II. 3.2.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías, Lavanderías, sastrerías	1 por 20 m2 construidos
	reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y	1 por 30 m2 construidos
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	1 por 15 m2 construidos
II.5.3 Deportes y recreación	Albercas	1 por 40 m2 construidos

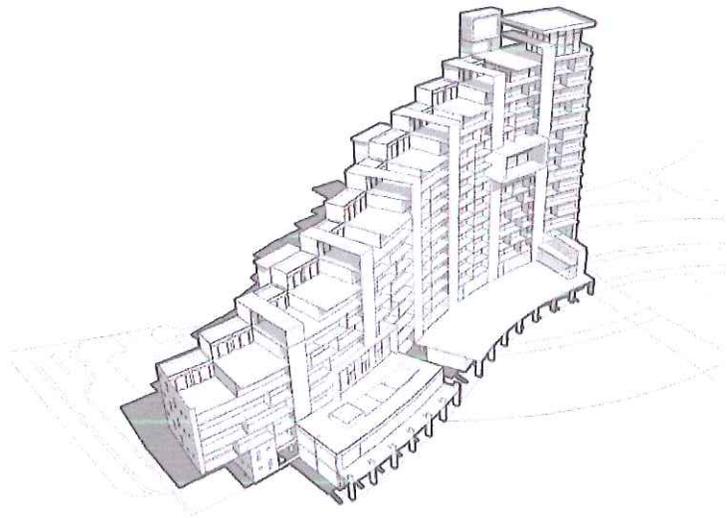
\*NOTA\*: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

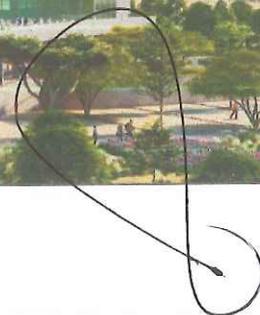
**6.c.II. ANTEPROYECTO (sujeto a proyecto ejecutivo)**

El proyecto que se describe en éste estudio consiste en un volumen vertical con alta densidad, situado dentro de un polígono que consta de 21,651.640 m<sup>2</sup>, situado en el Ejido Labor de Dolores.

Es importante mencionar que el diseño de la Torre Presa Rejón fue confeccionado de acuerdo a la normatividad que aplica para el uso ZEDEC, siendo una figura esbelta, de varios niveles de altura y con suficiente área permeable, en contraste con los temas medio ambientales, sin embargo por el COS nos permitimos solicitar el cambio de uso.



**Imagen 90. Volumetría y render del edificio con vista hacia la Presa El Rejón.**



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

El edificio consta de una figura escalonada, respetando la vialidad C. Rejón de Abajo, con acceso a zonas de estacionamiento, área comercial y una torre con varios niveles conteniendo viviendas, vestíbulos, terrazas, amenidades, miradores, entre otros.

El edificio cuenta con 18 niveles de altura (N00 al N17) y 3 niveles de sótano (N1, N2 y N3), amplias áreas verdes-espacio público que conecta sus áreas con el área de presa, entre otras.

Se cuantifica dentro del estacionamiento una superficie de Vivienda con 10,500 m<sup>2</sup> y 119 unidades, de áreas comerciales con 1,755 m<sup>2</sup> y de área de amenidades con una superficie de 1,400 m<sup>2</sup>. Es importante mencionar que existe un total de 291 unidades de estacionamiento, de los cuales corresponde a las viviendas 291 cajones y 59 cajones correspondiente al área comercial.

ESPACIO	SUPERFICIE	VIVIENDA (UNIDADES)	ESTACIONAMIENTO (UNIDADES)
<b>EDIFICIO 1</b>			
VIVIENDA	10,500.00	119	291
COMERCIO	1,755.00		59
AMENIDADES	1,400.00		
<b>NIVEL N-3</b>			
ESTACIONAMIENTO	3,330.00		111
<b>NIVEL N-2</b>			
ESTACIONAMIENTO	3,330.00		111
<b>NIVEL N-1</b>			
ESTACIONAMIENTO	1,770.00		59
<b>NIVEL N0 (PLANTA NIVEL DE CALLE)</b>			
COMERCIO	797.00		
ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES	11,880.00		
<b>NIVEL N1</b>			
VIVIENDA		0	
VESTIBULO VIVIENDA	120.00		
COMERCIO	960.00		
AREA COMERCIAL	960.00		
TERRAZAS	1,306.00		
<b>NIVEL N2</b>			
VIVIENDA		9	
AMENIDADES			
ALBERCA, JACUZZI.	130.00		
TERRAZA, OUTDOOR KITCHEN, SUN DECK.	450.00		
SALA LOUNGE Y DE JUEGOS, LOBBY BAR CON BILLAR.	292.00		
MIRADOR	45.00		
<b>NIVEL N16</b>			
AMENIDADES			
SKY BAR, SALON DE EVENTOS	100.00		
TERRAZA	340.00		
<b>NIVEL N17</b>			
AMENIDADES			
DOBLE ALTURA SALON	50.00		

Imagen 91. Relación de espacios dentro de la Torre Rejón.

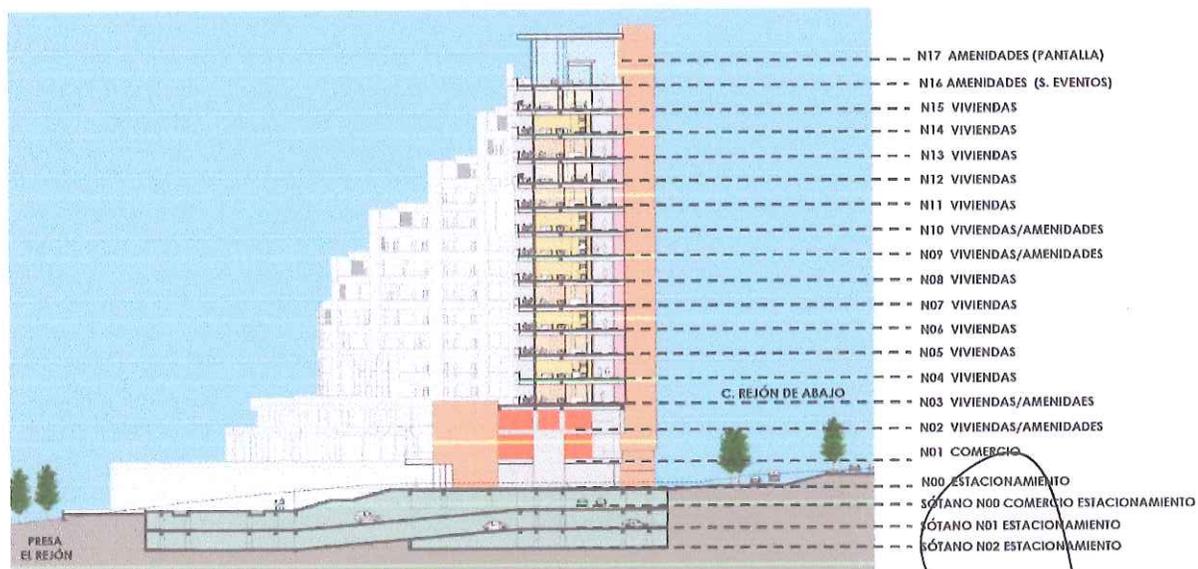


Imagen 92. Alzado y relación de niveles por giros.

A continuación, se visualizan las cubiertas previstas para los departamentos, consideradas como espacios de amenidades (con una superficie de 1,400 m<sup>2</sup>).



Imagen 93. Vista aérea del render.

Se pretende un proyecto que vaya en armonía con el entorno natural que lo rodea, con viviendas asentados en amplios predios, contando con uso de suelo de Comercio y Servicios CYS2, dio uso, no cuenta con criterios de sustentabilidad, sin embargo, se busca adoptar algunos criterios de valor ambiental implementados en el uso ZEDEC, buscando un proyecto que presente características de integración al ambiente y paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales del sitio. Por lo que se establecen los siguientes lineamientos:

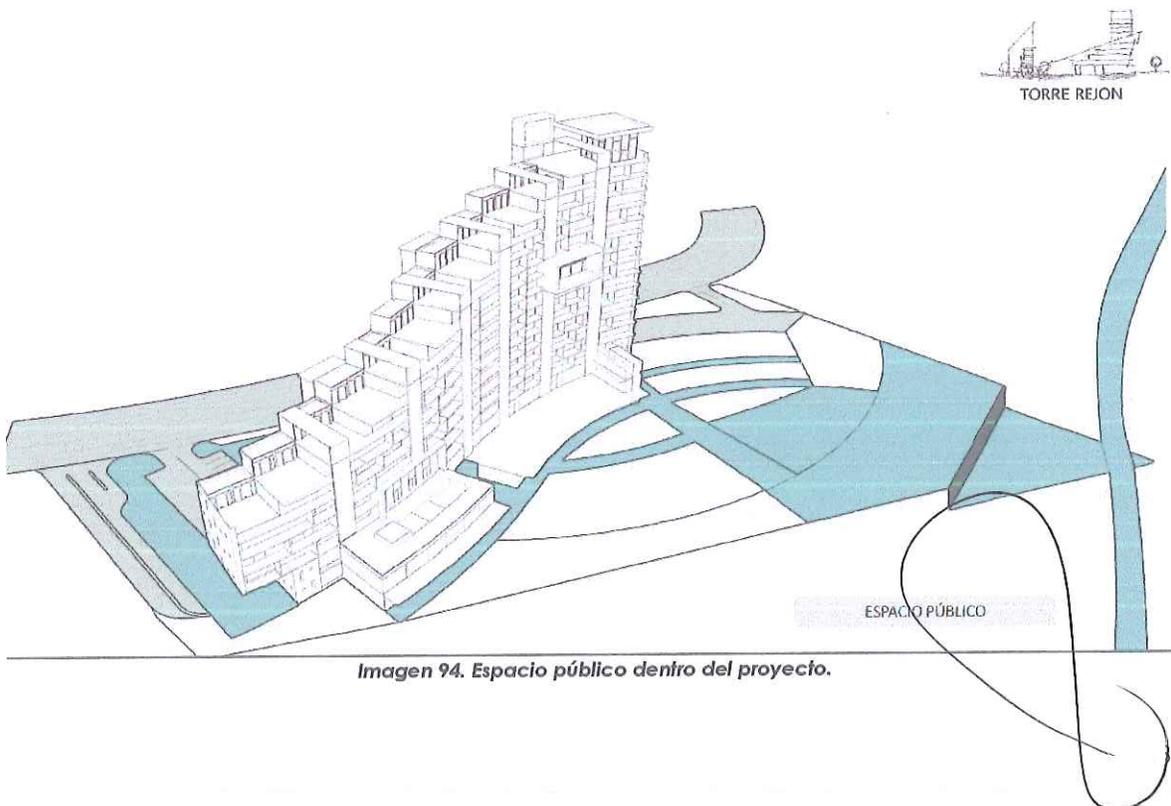


Imagen 94. Espacio público dentro del proyecto.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

- ✓ Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacío" el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realizando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
- ✓ La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.

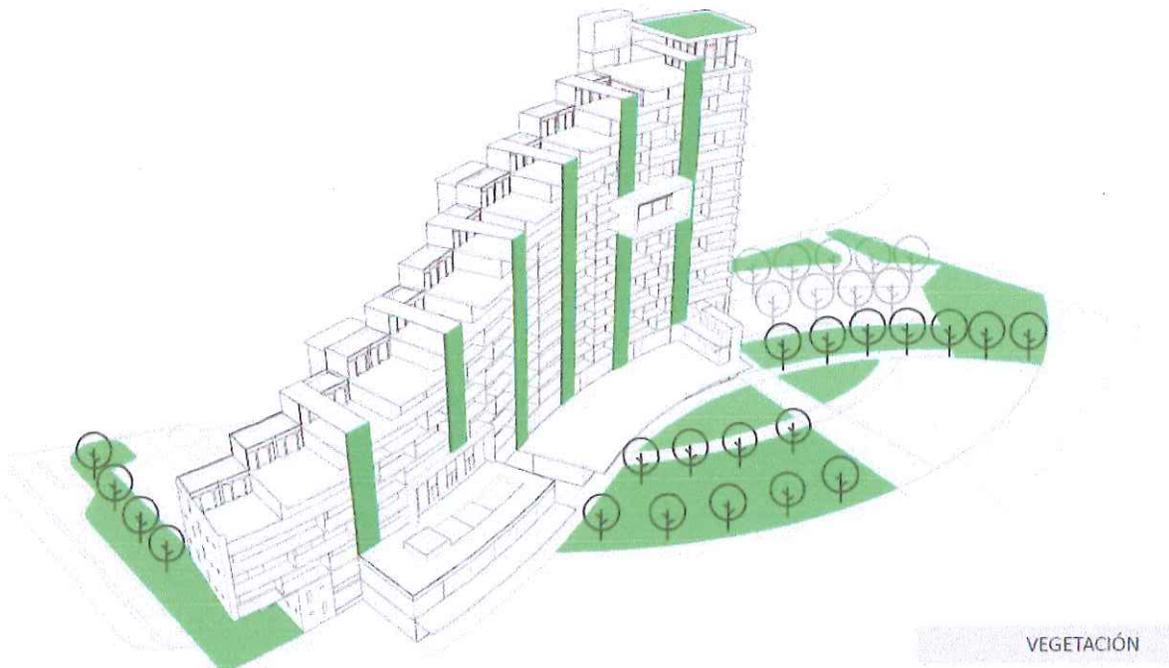


Imagen 95. Áreas verdes dentro del proyecto.

- ✓ Se deberá desarrollar un proyecto de manejo pluvial, incluyendo obras para su regulación, capacidad e infiltración, así como un análisis hidrológico que asegure que no existan inundaciones por efecto de lluvias.
- ✓ El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter tipo medio ambiental.
- ✓ El proyecto de construcción deberá de garantizar mayor superficie de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), preservando la imagen paisajística.
- ✓ Los elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.
- ✓ El tratamiento paisajístico deberá utilizar vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.

**Es importante mencionar que el actual uso de suelo ZEDEC le exige la norma un COS de 0.50, CUS según proyecto, donde el diseño actualmente cuenta con un COS de 0.27.**

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



Imagen 96. Fachada vista desde la C. Rejón de Abajo.

A continuación, se muestra el anteproyecto arquitectónico, de los posibles niveles para cajones de estacionamiento:

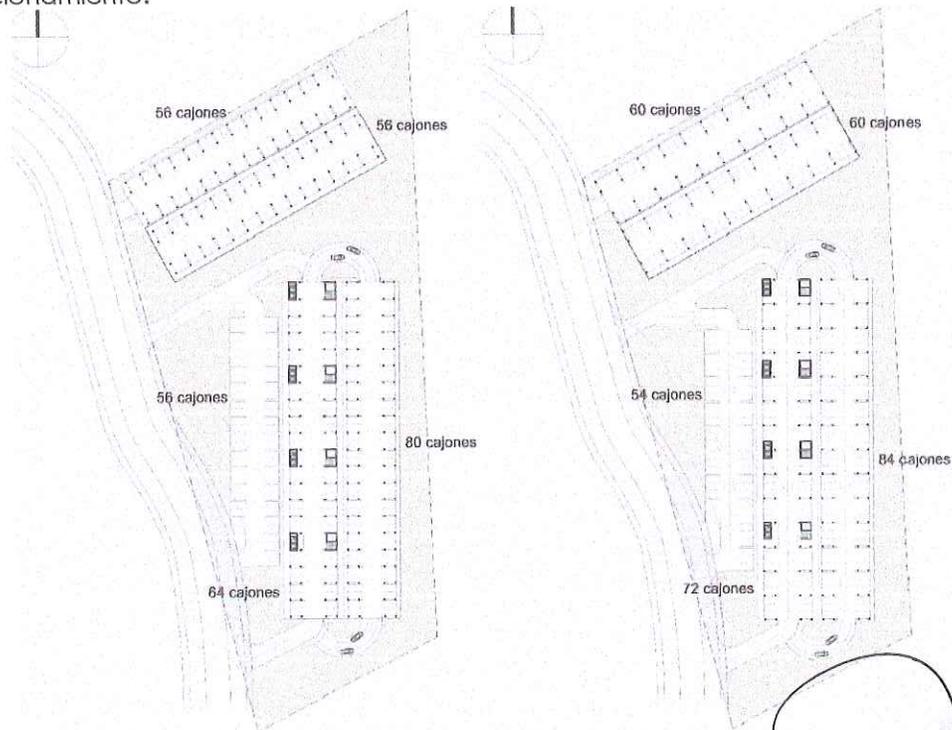
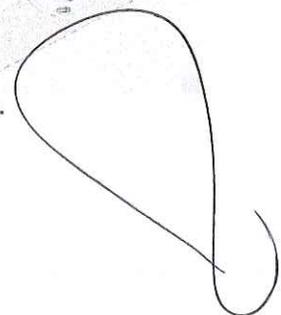


Imagen 97. Niveles de estacionamiento N03, N02 sótano.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

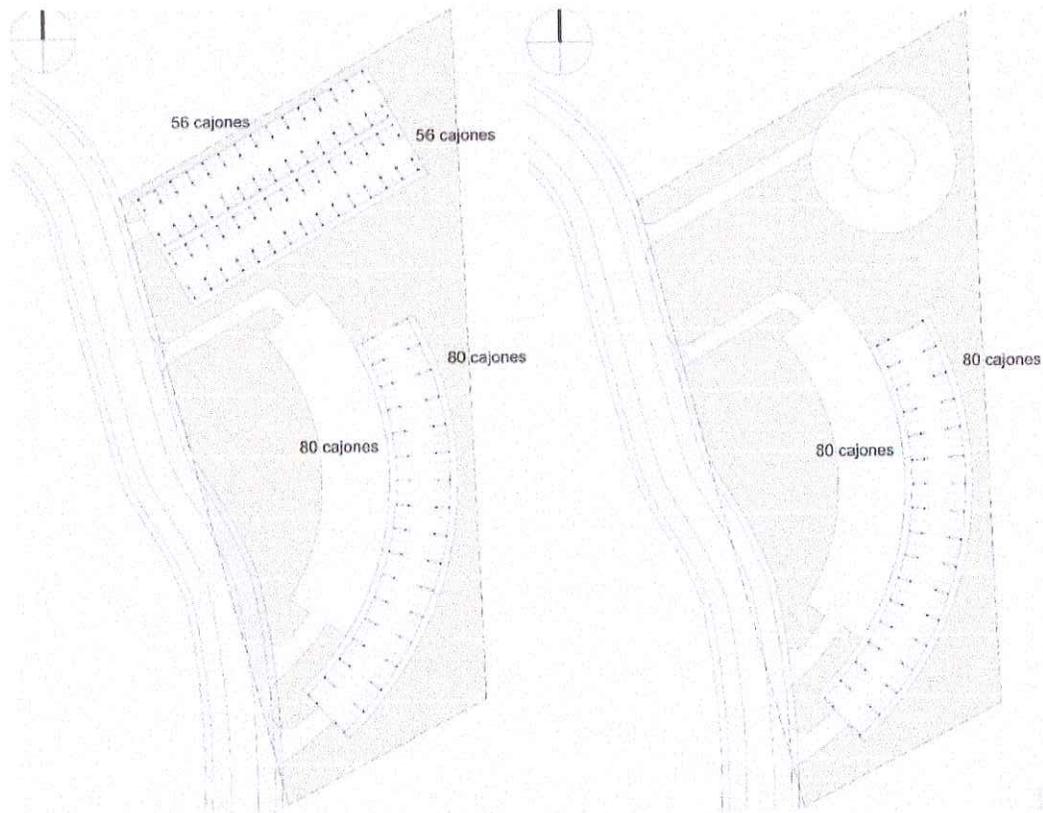
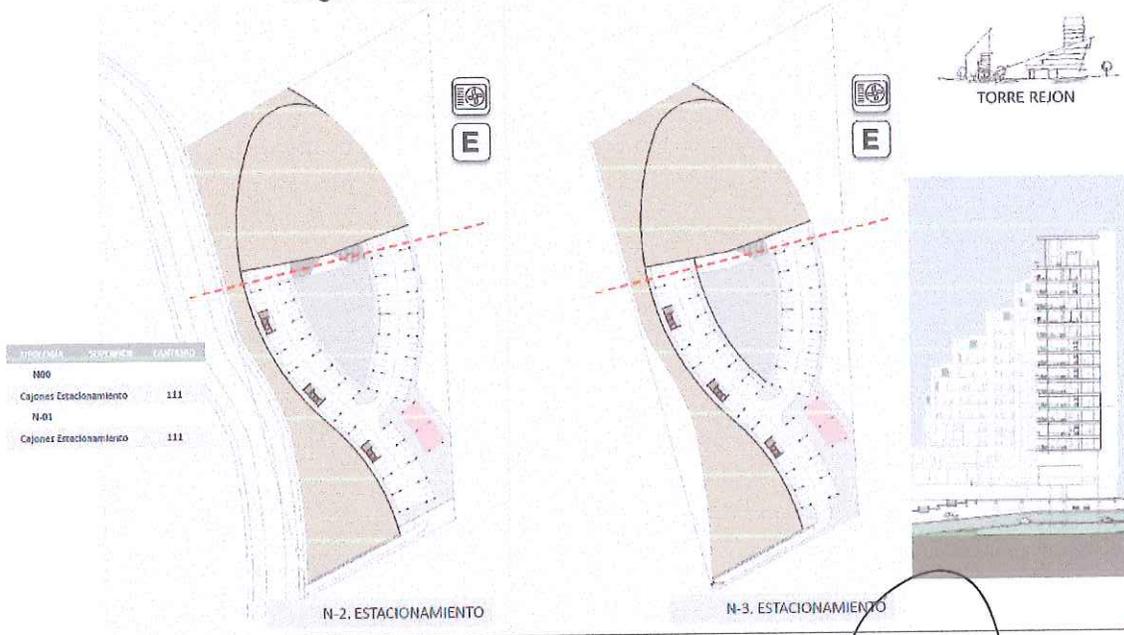


Imagen 98. Niveles de estacionamiento N01 sótano y N00.



TIPOLÓGIA	SUPERFICIE	CANTIDAD
N00		
Cajones Estacionamiento	111	
N-01		
Cajones Estacionamiento	111	

Respecto a las áreas comerciales se cuantifica una superficie de 1,755 m<sup>2</sup> donde se estiman locales comerciales a partir de 110 m<sup>2</sup> hasta 305.00 m<sup>2</sup> con sus respectivos cajones de estacionamiento, los cuales, a la hora de ejecutar un proyecto ejecutivo, se deberá de apegar al reglamento para su posterior aprobación.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

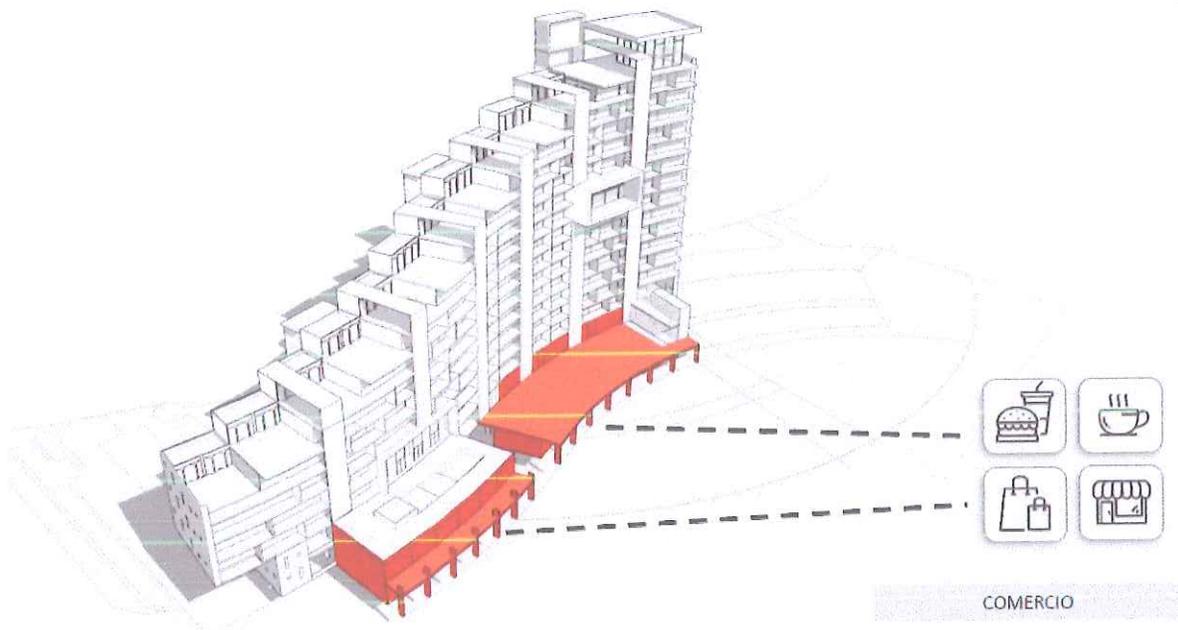


Imagen 99. Áreas comerciales dentro del proyecto.

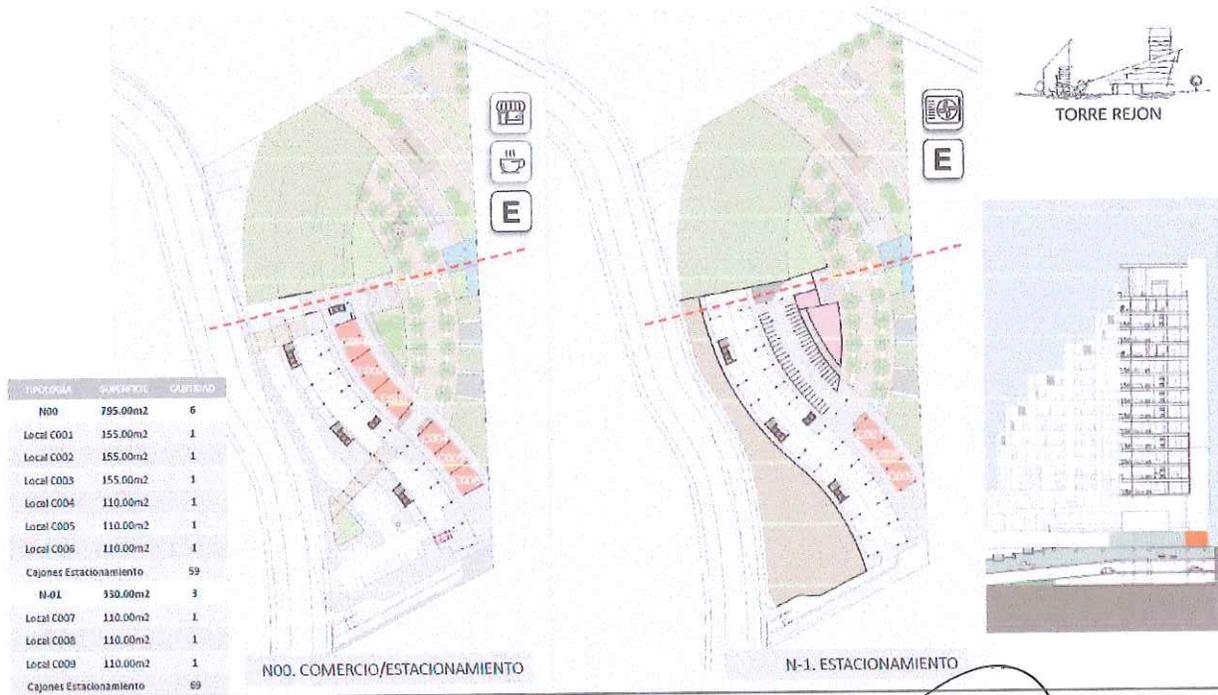


Imagen 100. Nivel de estacionamiento y espacios comerciales.

Con respecto al anteproyecto habitacional, el proyecto cuantifica un total de 119 departamentos con diferentes superficies a partir de 64.00 hasta 137.00 m<sup>2</sup>, con espacios de amenidades por nivel.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

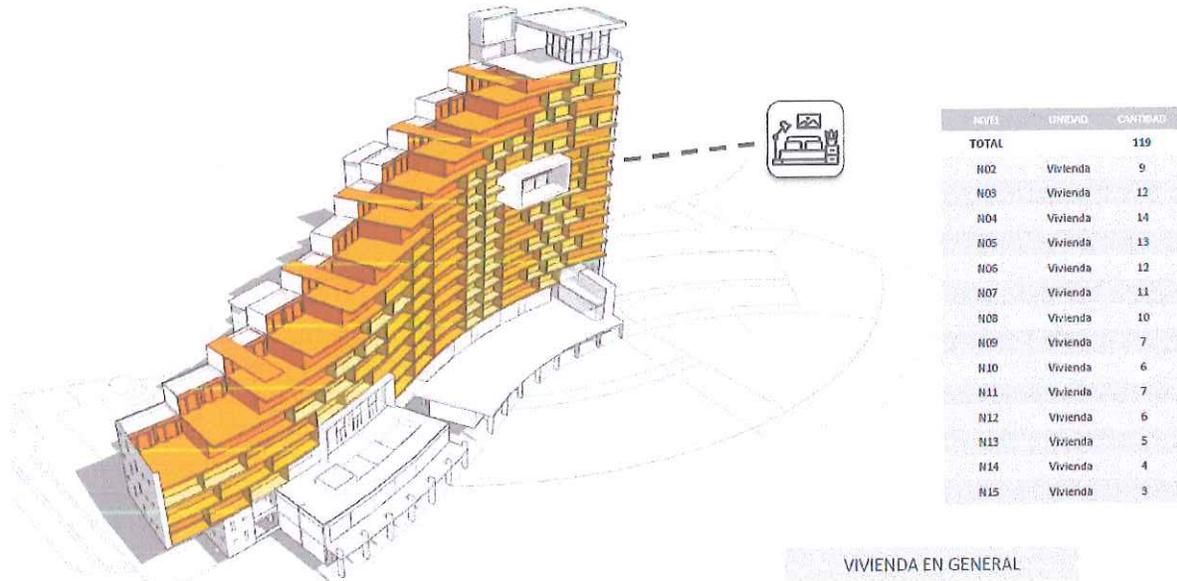


Imagen 101. Viviendas dentro del proyecto.

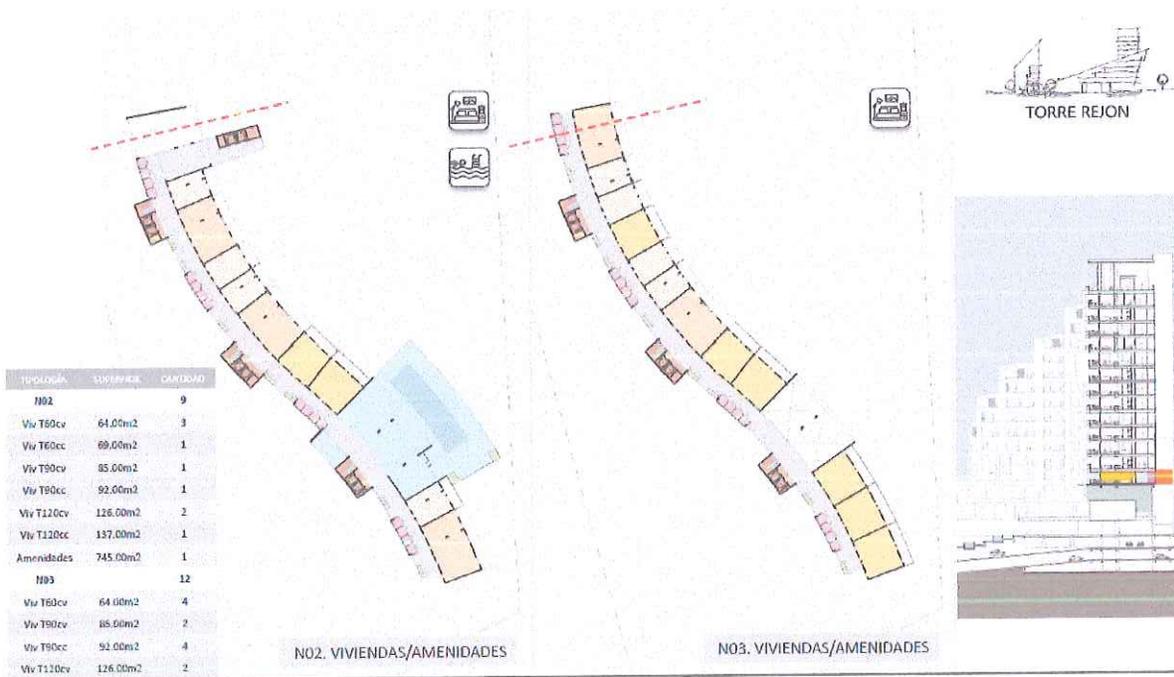
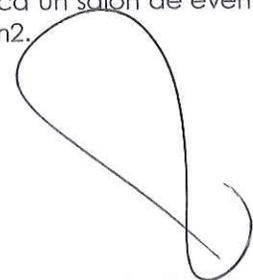


Imagen 102. Nivel de viviendas y amenidades.

En el N08 se visualiza un espacio de coworking con una superficie de 205.00 m<sup>2</sup>, en el N10 se ubica un gimnasio con un área de 205.00 m<sup>2</sup>, posteriormente en el N16 se ubica un salón de eventos con una superficie de 445.00 m<sup>2</sup> y en el N17 un área pantalla con 25.00 m<sup>2</sup>.



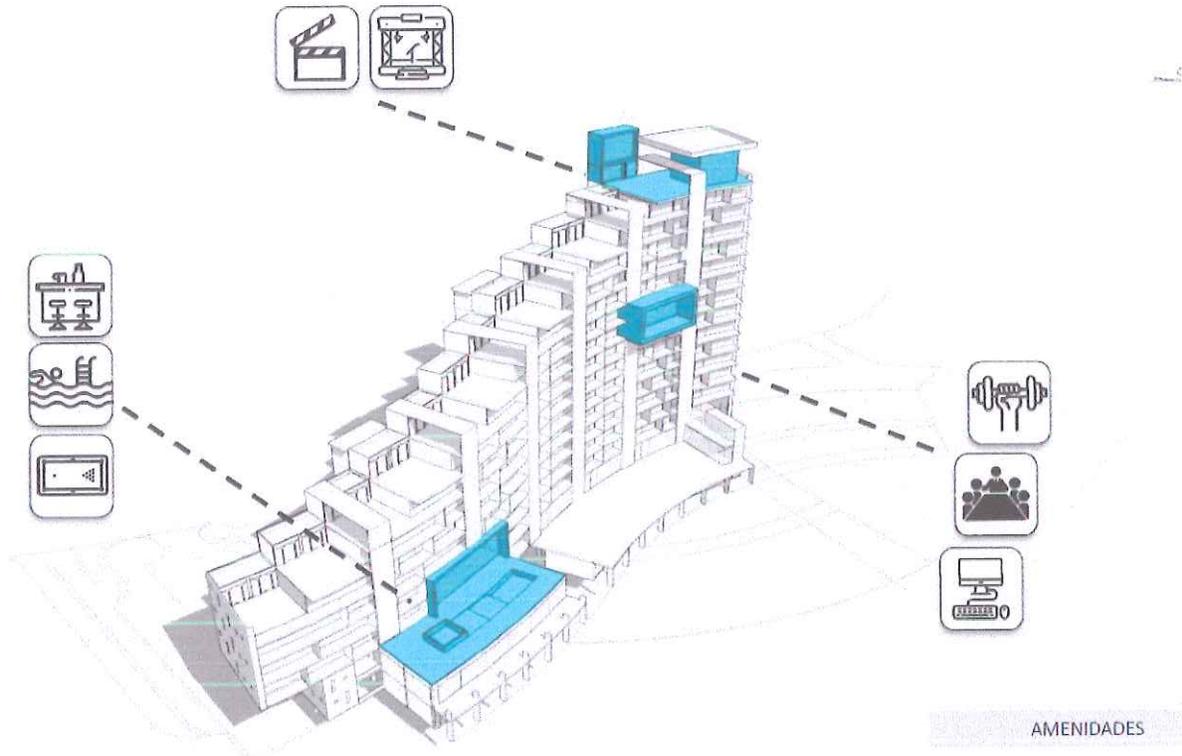


Imagen 103. Amenidades dentro del proyecto.

Dentro de los prototipos de vivienda se visualizan 4 tipologías con un mínimo de 2 recámaras, mostradas a continuación:



Imagen 104. Prototipos de vivienda de 64.00 a 69.00 m2 y 85 a 92.00 m2

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



PLANTA VIVIENDA 126 – 137 M2

VIVIENDAS. VIVIENDA T120

*Imagen 105. Prototipo de vivienda de 126 a 137.00 m2 y vivienda Penthouse de 126.00 a 137.00 m2.*



PLANTA VIVIENDA 126 – 137 M2  
PLANTA TERRAZA PENTHOUSE 100 M2  
VIVIENDAS. VIVIENDA T120 + TE 100

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

#### 6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados. Que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada.

En los siguientes puntos se indican las posibilidades técnicas y las estrategias de implementación para garantizar el suministro del agua potable, el drenaje sanitario y energía eléctrica, entre otros servicios básicos.

#### PROYECTO HIDROSANITARIO

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio, se cuenta con una factibilidad por medio del oficio D.T.F. 103/12-2020 el cual, deberá de construir en su totalidad la infraestructura hidráulica, sanitaria y de agua residual tratada, garantizando en todo momento la dotación de los servicios requerido en el futuro desarrollo.

Respecto al desalojo de las aguas negras será por gravedad aprovechando la topografía para conducir las aguas negras a la red general. Para cubrir las necesidades se deberá construir un colector con la capacidad necesaria

Se considera la instalación de una red de alimentación de agua tratada aprovechando la existencia de agua tratada, la cual tendrá que cubrir las necesidades del área verde del proyecto.



Imagen 106. Infraestructura existente. Fuente: SIGMUN.

#### PROYECTO ELÉCTRICO

El proyecto contará con suministro de energía eléctrica, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) con antecedente de factibilidad con No. oficio ZDCH-Planeación-053/.

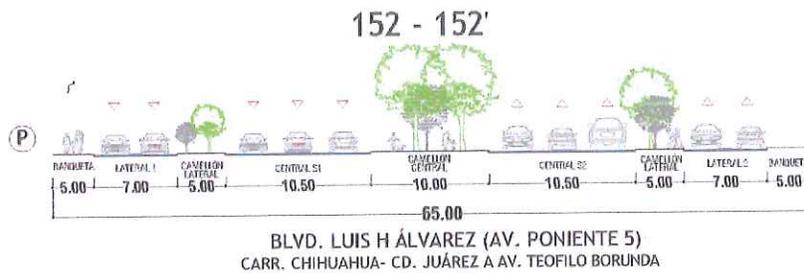
Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada podría ser de 2 a 4 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios.



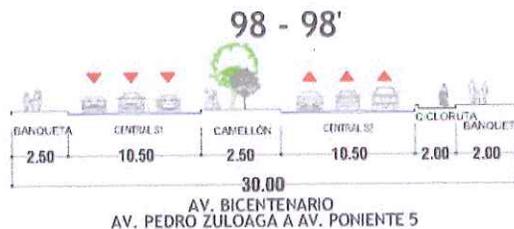
Para poder acceder al predio surge la **Av. Pedro Zuloaga** con 22.00 m de arroyo vehicular con 2 carriles por sentido respectivamente) que conectan con la C. Bicentenario, que culminará en la futura vialidad denominada **Blvd. Luis H. Álvarez (Av. Poniente 5)** con una sección vial de 65.00 m con 5 carriles por sentido.



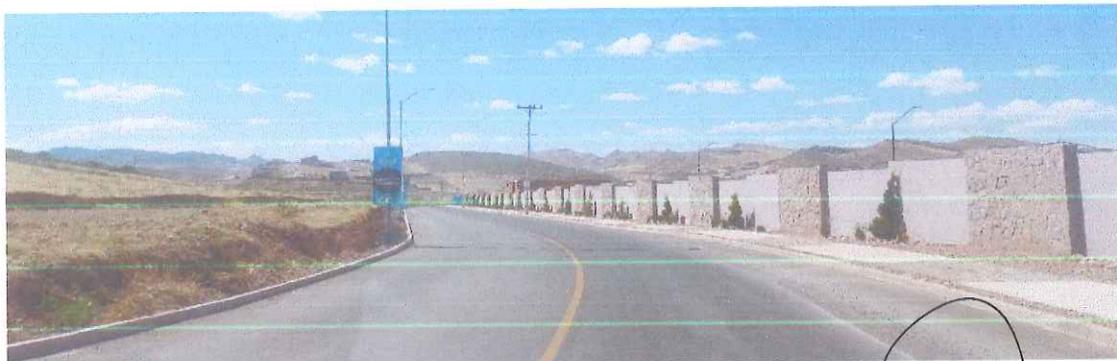
**Imagen 108. Sección Vial propuesta por PDU 2040 de la Av. Pedro Zuloaga y el Blvd. Luis H. Álvarez. Fuente: PDU2040.**



Otra de las vialidades para llegar al predio, es mediante la **C. Bicentenario**, misma que facilitará el acceso inmediato al residencial habitacional y a la zona comercial, contando con una sección vial de 30.00m con 3 carriles por sentido, un camellón central, un carril de cicloruta y banquetas en ambos extremos.



**Imagen 109. Sección Vial propuesta de la C. Bicentenario. Fuente: PDU 2040 vigente.**



**Imagen 110. Estado actual de la C. Bicentenario, justo en el tramo del predio (afectación).**

La vialidad calle que da acceso de manera directa con el predio es la vialidad secundaria que colinda de manera directa con el predio, dicha calle, aún no se encuentra construida, sin embargo, se planea que conecte la Av. Instituto Politécnico Nacional (al norte del predio) con la

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

C. Bicentenario con una longitud propuesta de 1,462.59 m, situada al sur del polígono a una distancia de 320 m de distancia, contará con una sección vial de 26.30 con dos carriles por sentido.

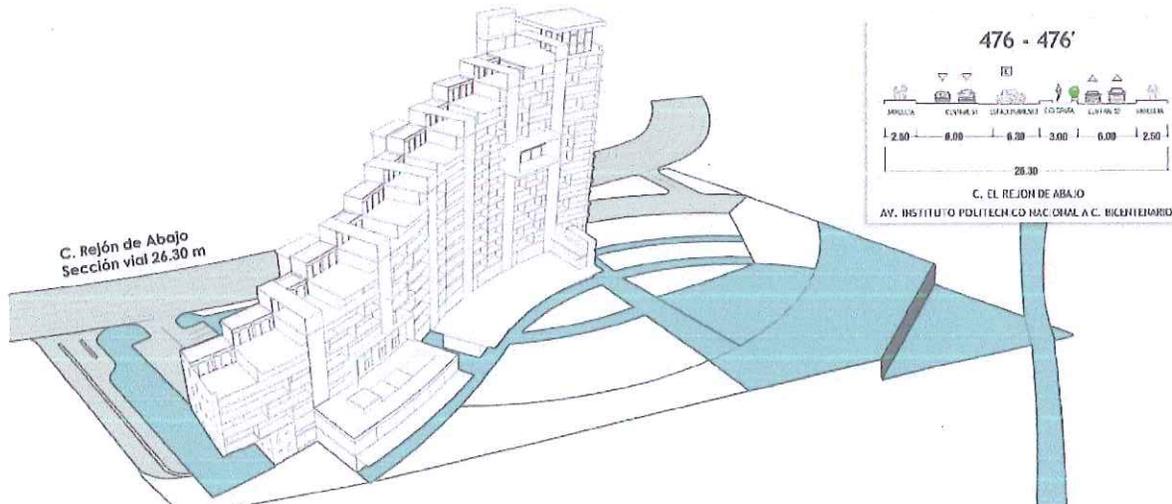
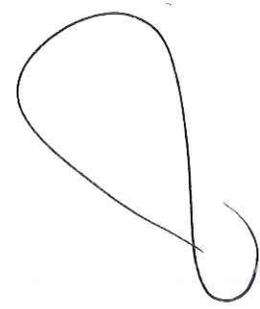


Imagen 111. Espacio público, sección futura e imagen actual de la C. El Rejón de Abajo.



## VII. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

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

### Programación de acciones

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

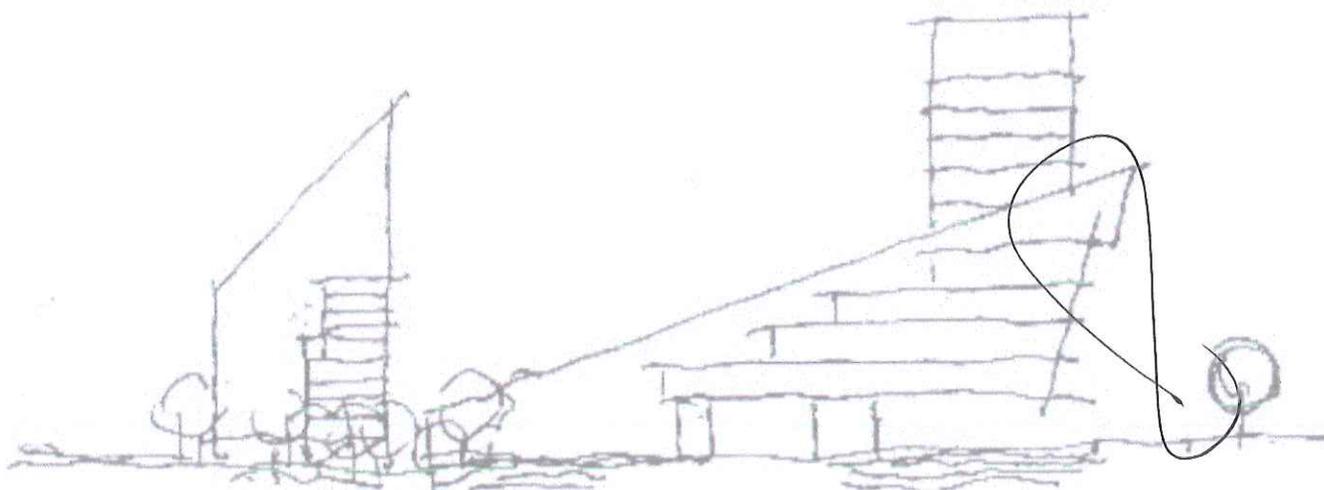
ACCIONES	PERIODO 1-2 AÑO	PERIODO 3-4 AÑO	ESTADO	
	2023-2025	2023-2027	MUNICIPAL	PRIVADO
	Corto plazo	Mediano plazo		
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las redes hidro sanitarias	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje sanitario	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a red de servicio eléctrico y alumbrado público	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de agua pluvial.	MP			X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

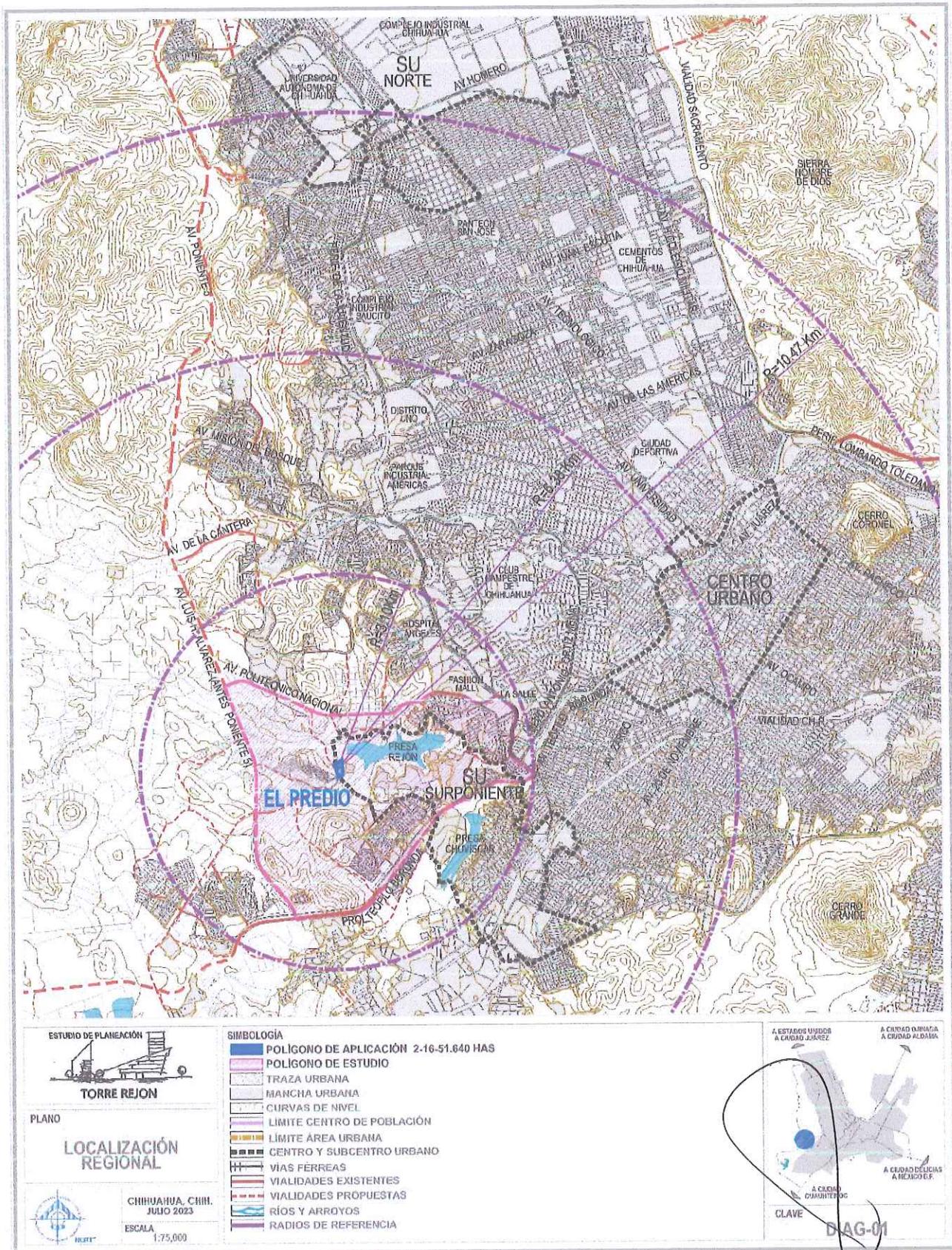
**Corto plazo (CP).** Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización del instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

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

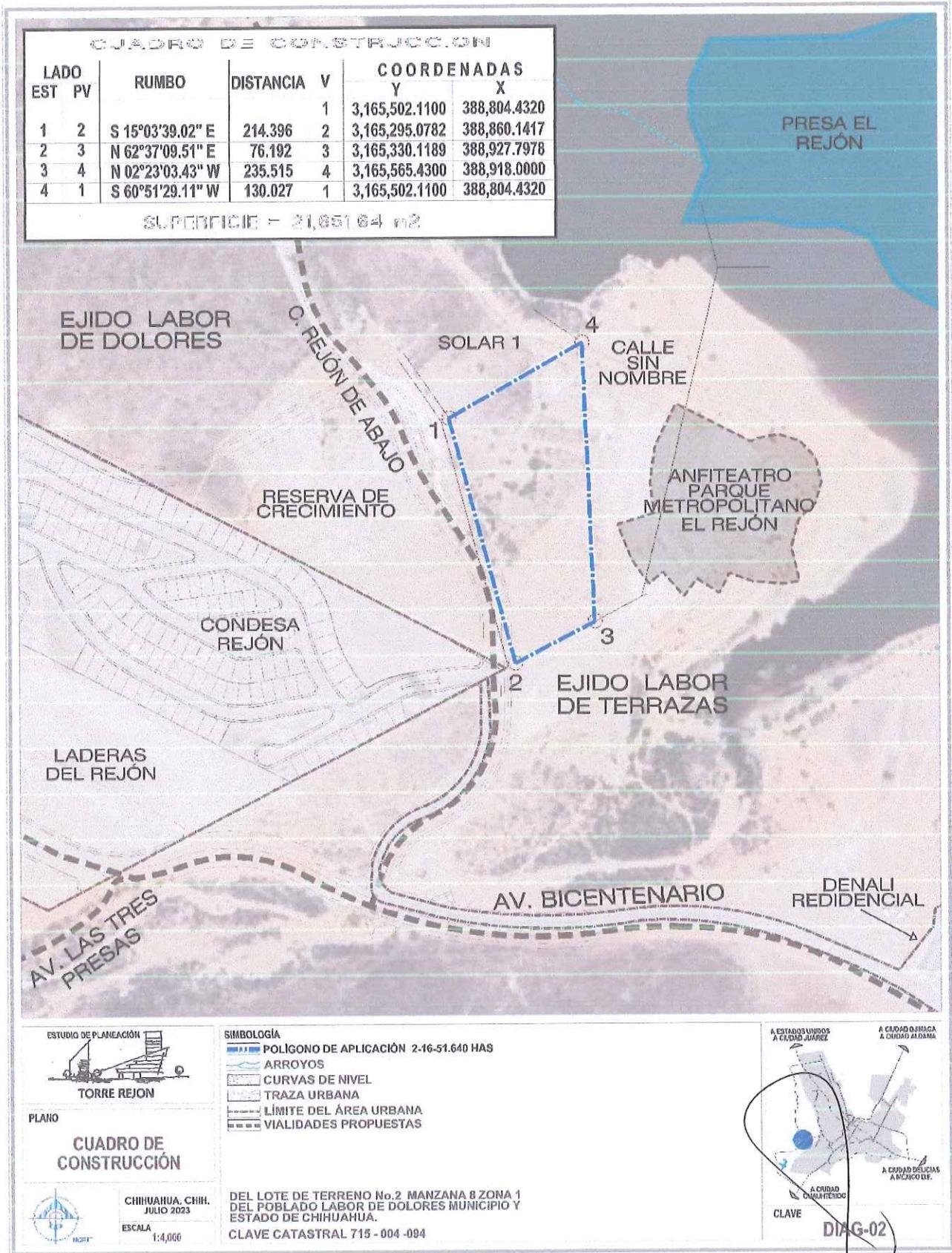
# ANEXO CARTOGRÁFICO



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



PLANO

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN



CHIHUAHUA, CHIH.  
JULIO 2023

ESCALA  
1:4,000

- SIMBOLOGÍA**
- POLÍGONO DE APLICACIÓN 2-16-51.640 HAS
  - ARROYOS
  - CURVAS DE NIVEL
  - TRAZA URBANA
  - LÍMITE DEL ÁREA URBANA
  - VIALIDADES PROPUESTAS

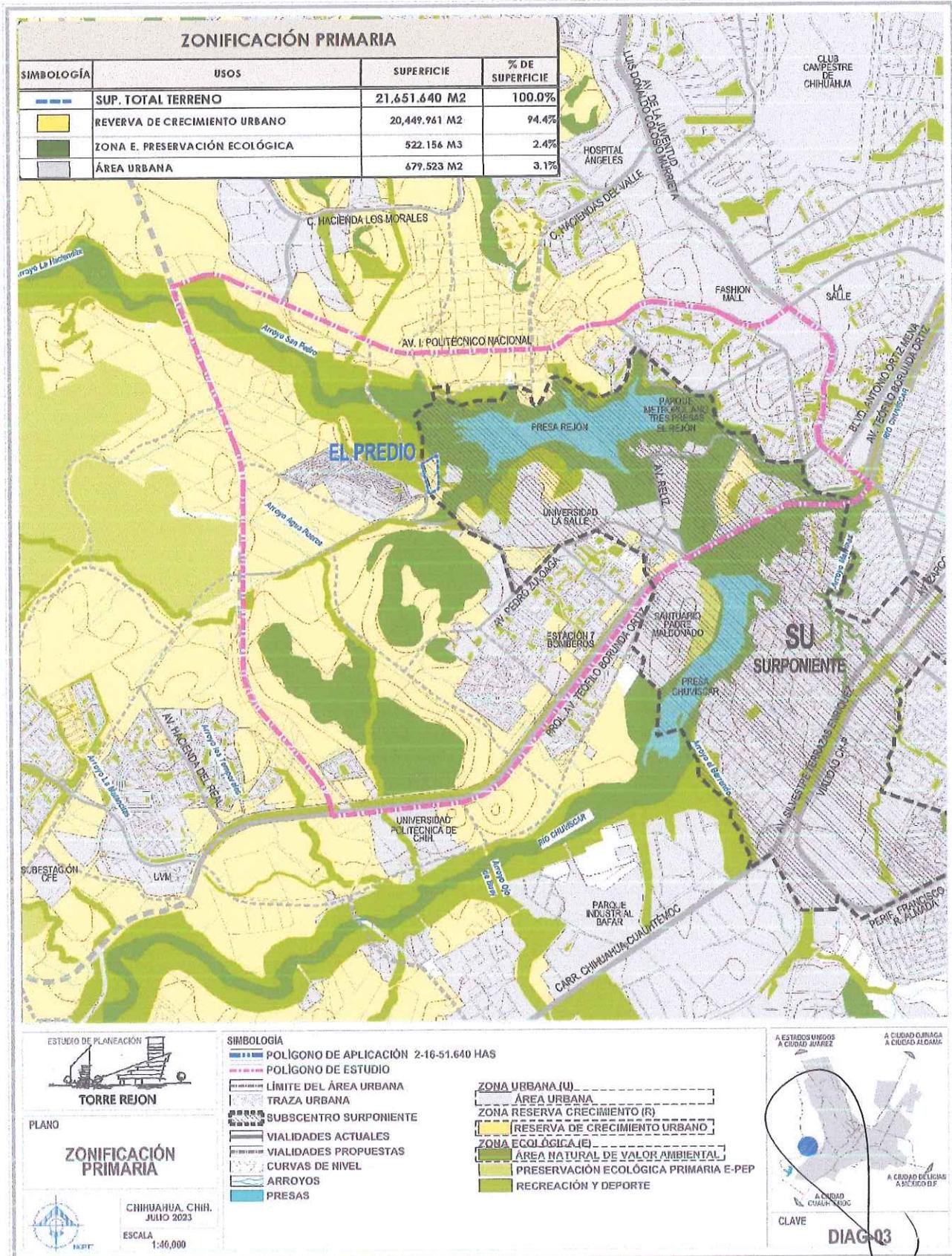
DEL LOTE DE TERRENO No.2 MANZANA 8 ZONA 1  
DEL POBLADO LABOR DE DOLORES MUNICIPIO Y  
ESTADO DE CHIHUAHUA.  
CLAVE CATASTRAL 715 - 004 -094



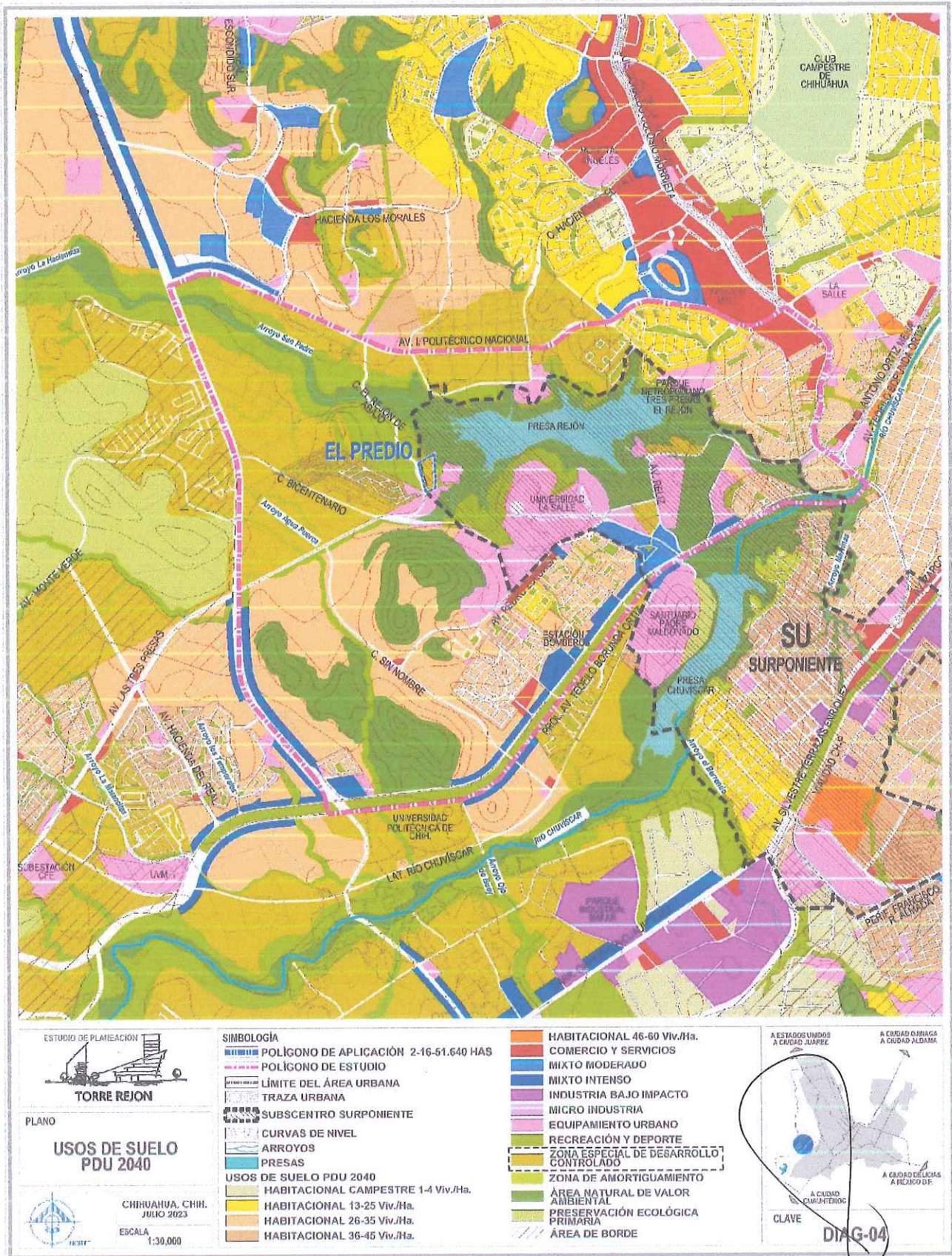
CLAVE

DIAG-02

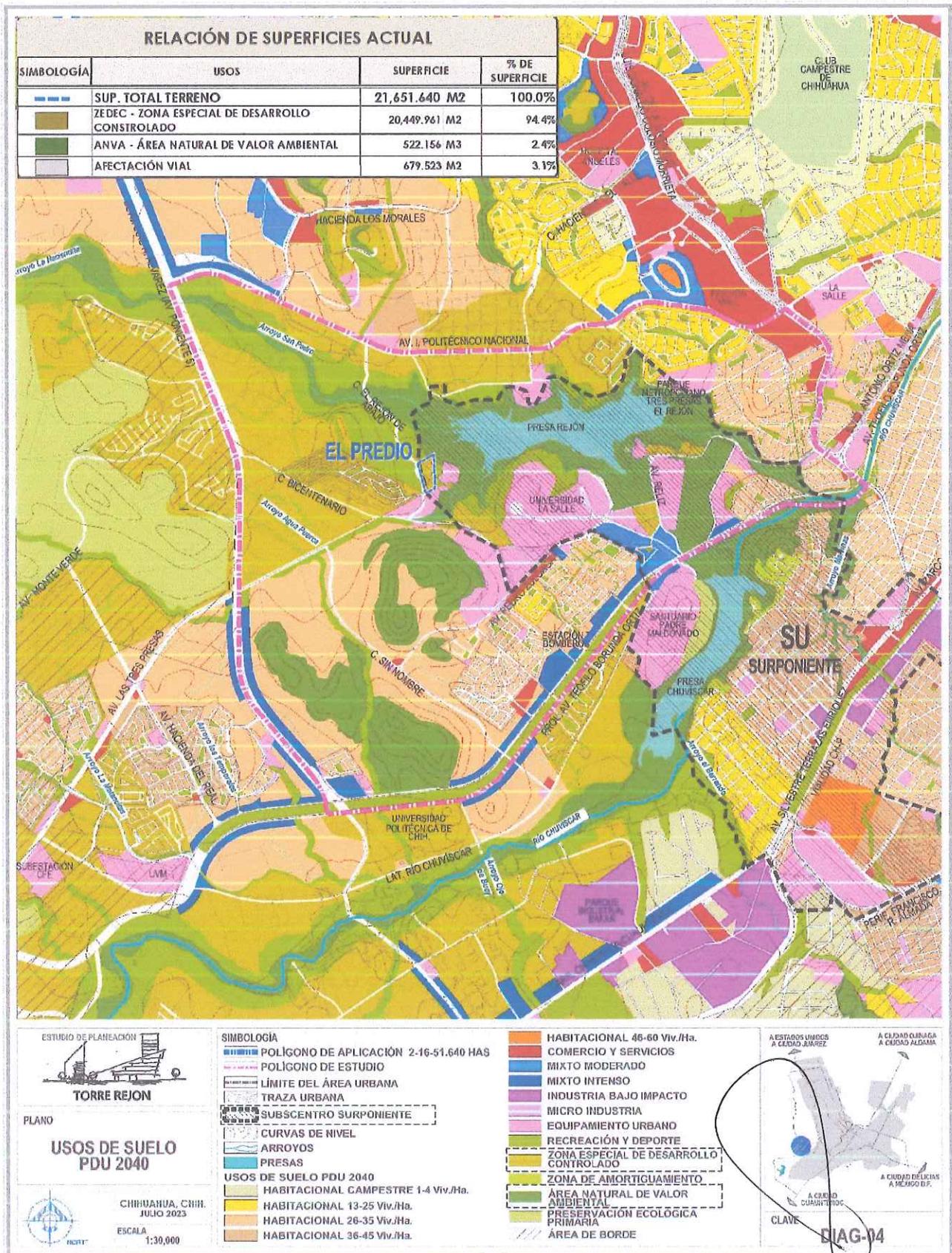
ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



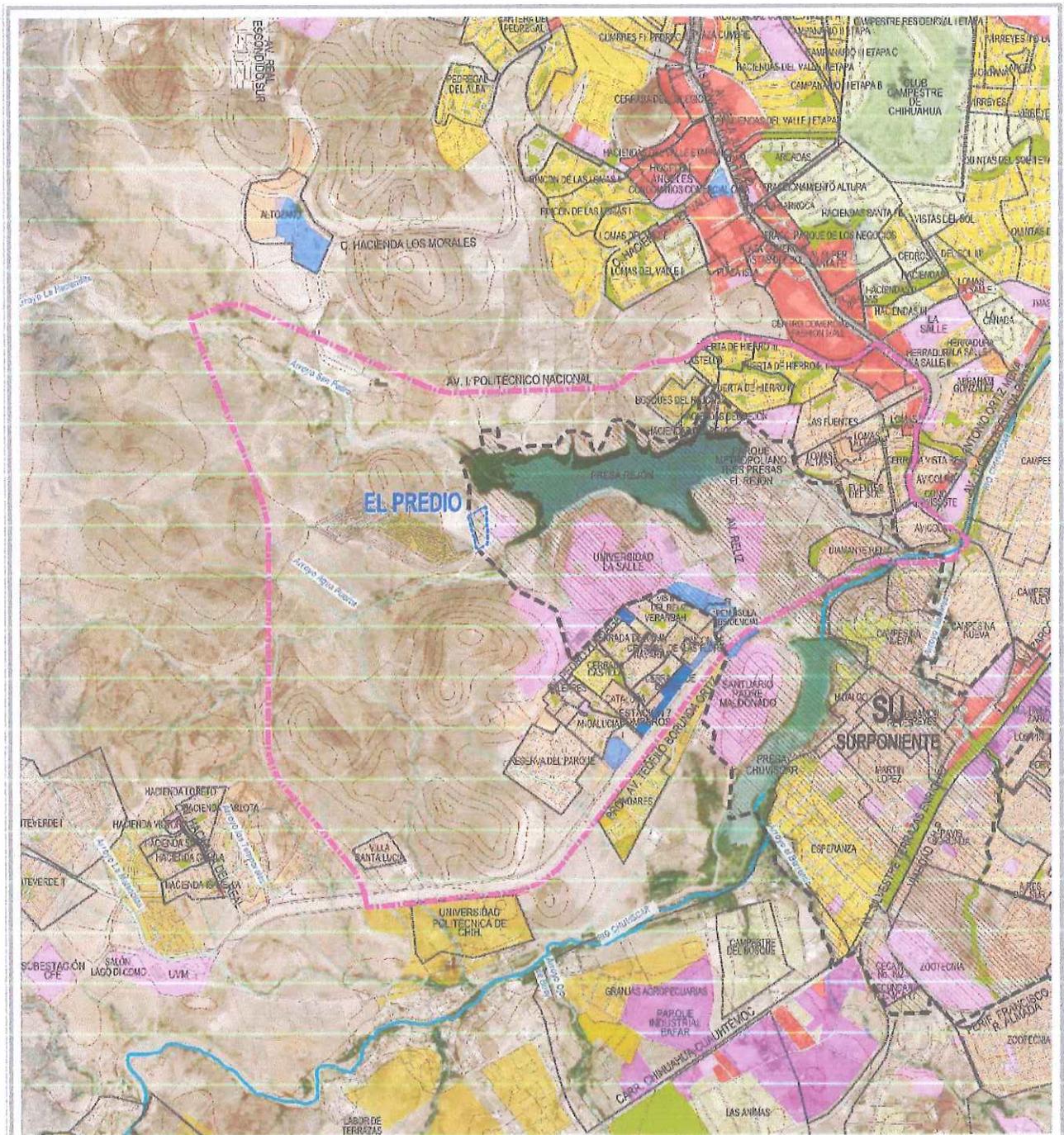
ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**

**TORRE REJÓN**

**PLANO**

**ASENTAMIENTOS EXISTENTES**

CHIHUAHUA, CHIH.  
JULIO 2023

ESCALA  
1:40,000

**SIMBOLOGÍA**

- POLIGONO DE APLICACIÓN 2-16-51.640 HAS
- POLIGONO DE ESTUDIO
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- TRAZA URBANA
- SUBCENTRO SURPONIENTE
- COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL
- ARROYOS
- PRESAS

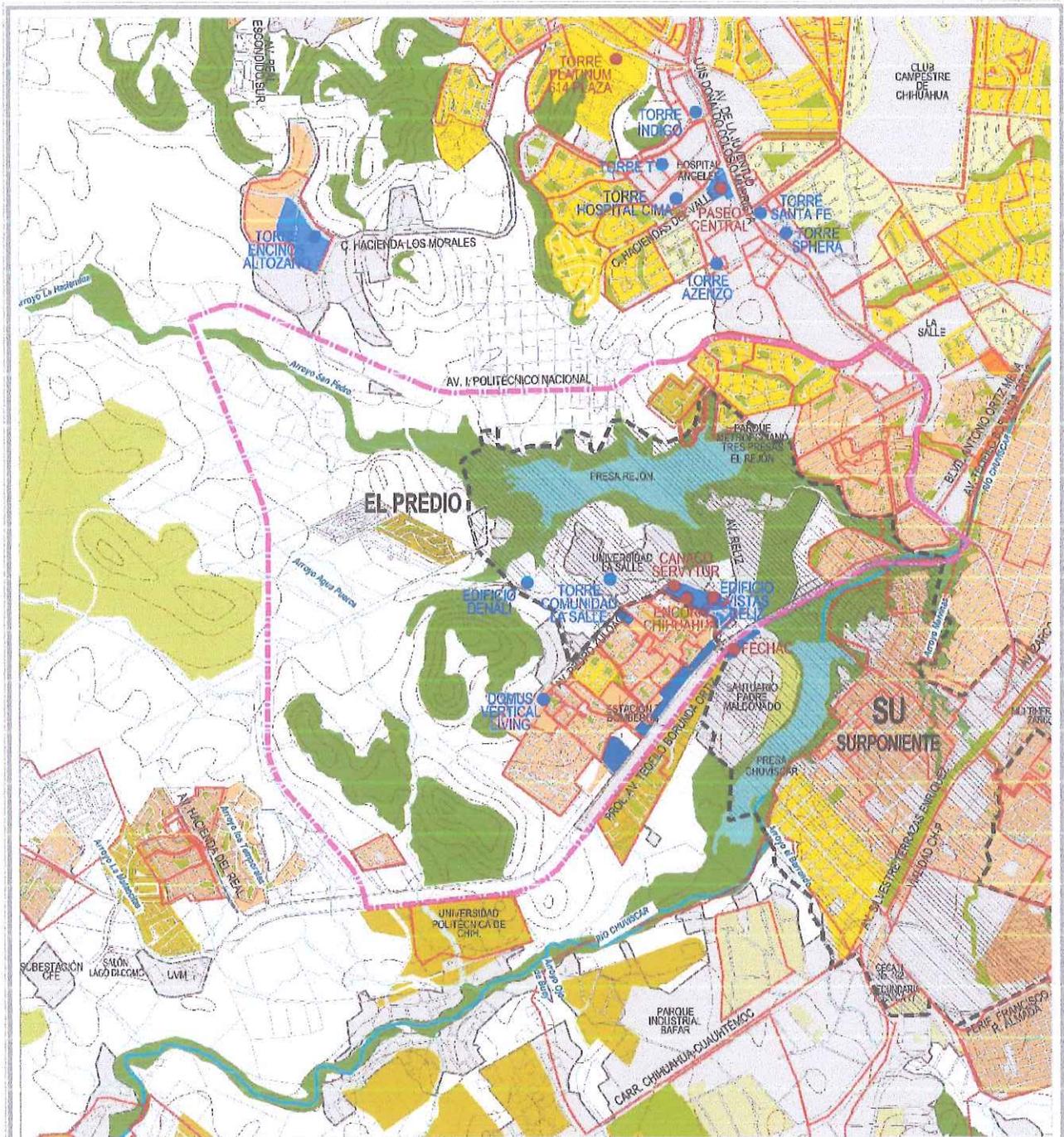
**USOS DE SUELO PDU 2040**

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

**CLAVE**

**DIAG-05**

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN

**TORRE REJÓN**

PLANO

**VIVIENDAS Y FRACCIONAMIENTOS EXISTENTES**

CHIHUAHUA, CHIH.  
JULIO 2023

ESCALA  
1:40,000

**SIMBOLOGÍA**

- POLIGONO DE APLICACIÓN 2-16-51.640 HAS
- POLIGONO DE ESTUDIO
- LIMITE DEL ÁREA URBANA
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- SUBSCENTRO SURPONIENTE
- COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL
- ARROYOS
- PRESAS
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE 3 NIVELES DE ALTURA
- VIVIENDA PLURIFAMILIAR, COMERCIO Y/O OFICINAS

**USOS DE SUELO PDU 2040**

- HABITACIONAL CAMPESTRE 1-4 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 13-25 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 26-35 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 36-45 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 46-60 Viv./Ha.
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO
- ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
- PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRIMARIA

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD DELICIAS A NEARCOÍF.

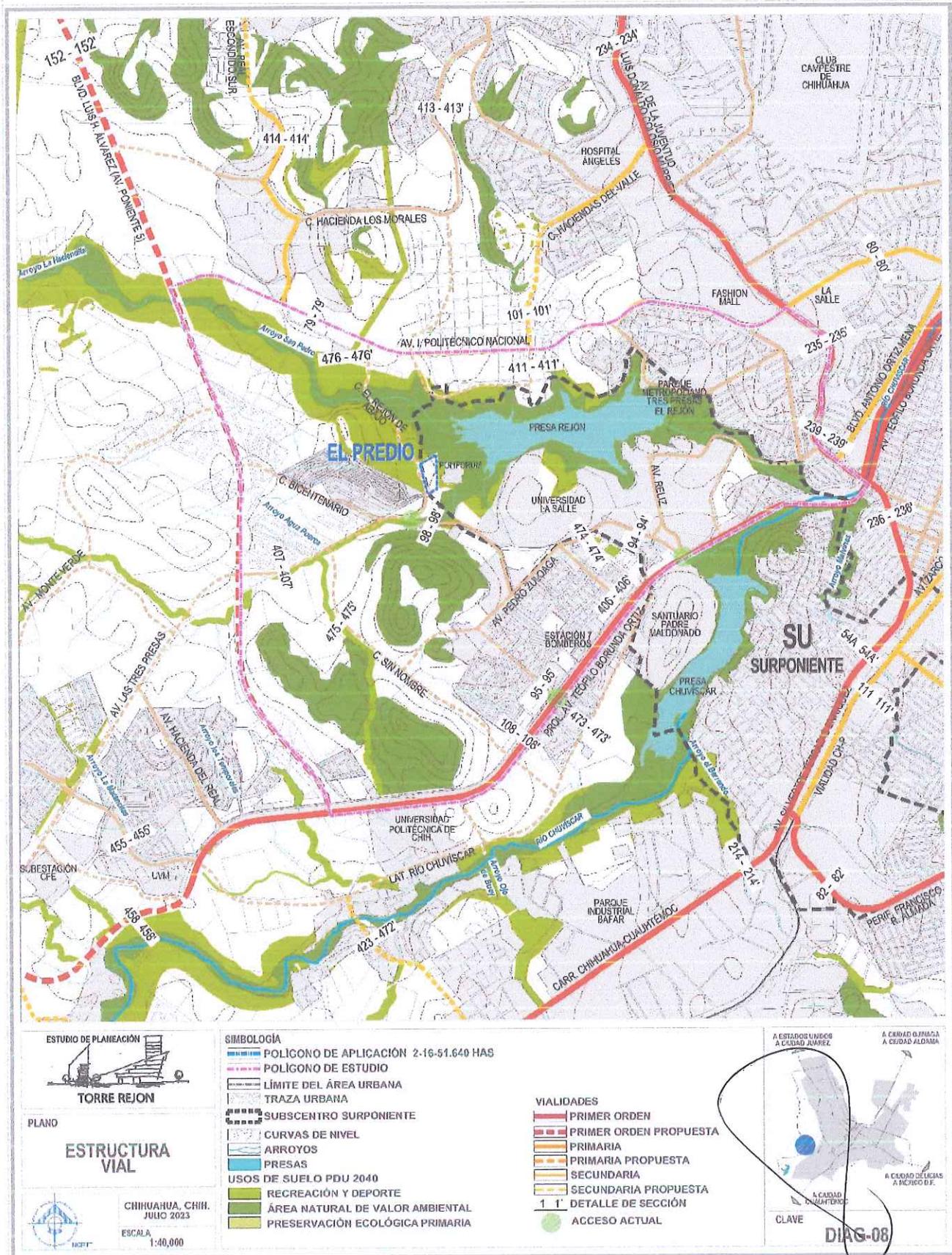
A CIUDAD DE FRANCA A CIUDAD ALDAMA.

CLAVE  
**DIAG-06**

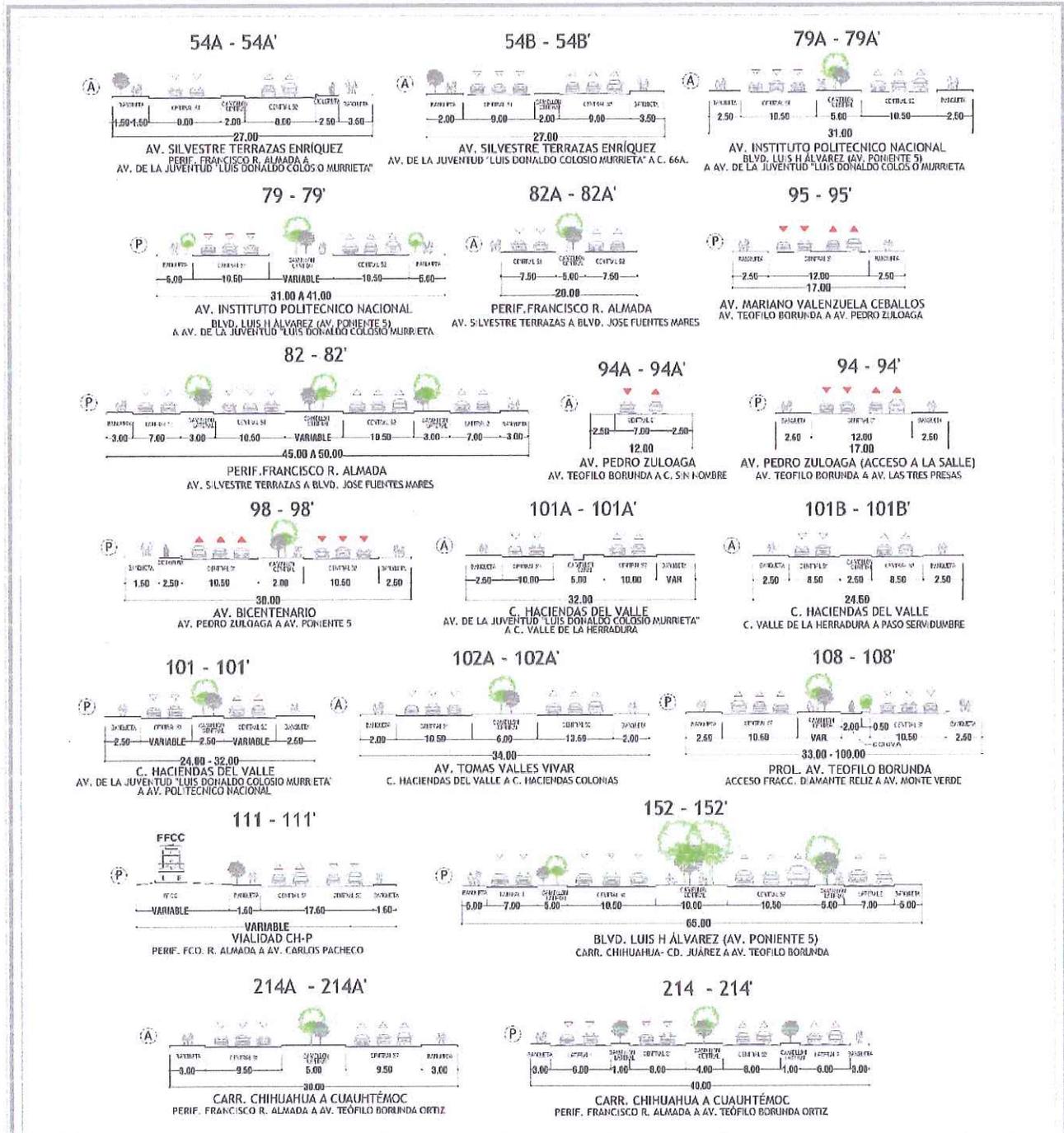
ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
**TORRE REJON**

PLANO  
**SECCIONES VIALES  
PDU2040**

CHIHUAHUA, CHIH.  
JULIO 2023

ESCALA  
SIN ESCALA

**SIMBOLOGÍA**

- SENTIDO DE LA CALLE
- SECCIÓN ACTUAL
- SECCIÓN PROPUESTA

A ESTADOS UNIDOS  
A CIUDAD JUÁREZ

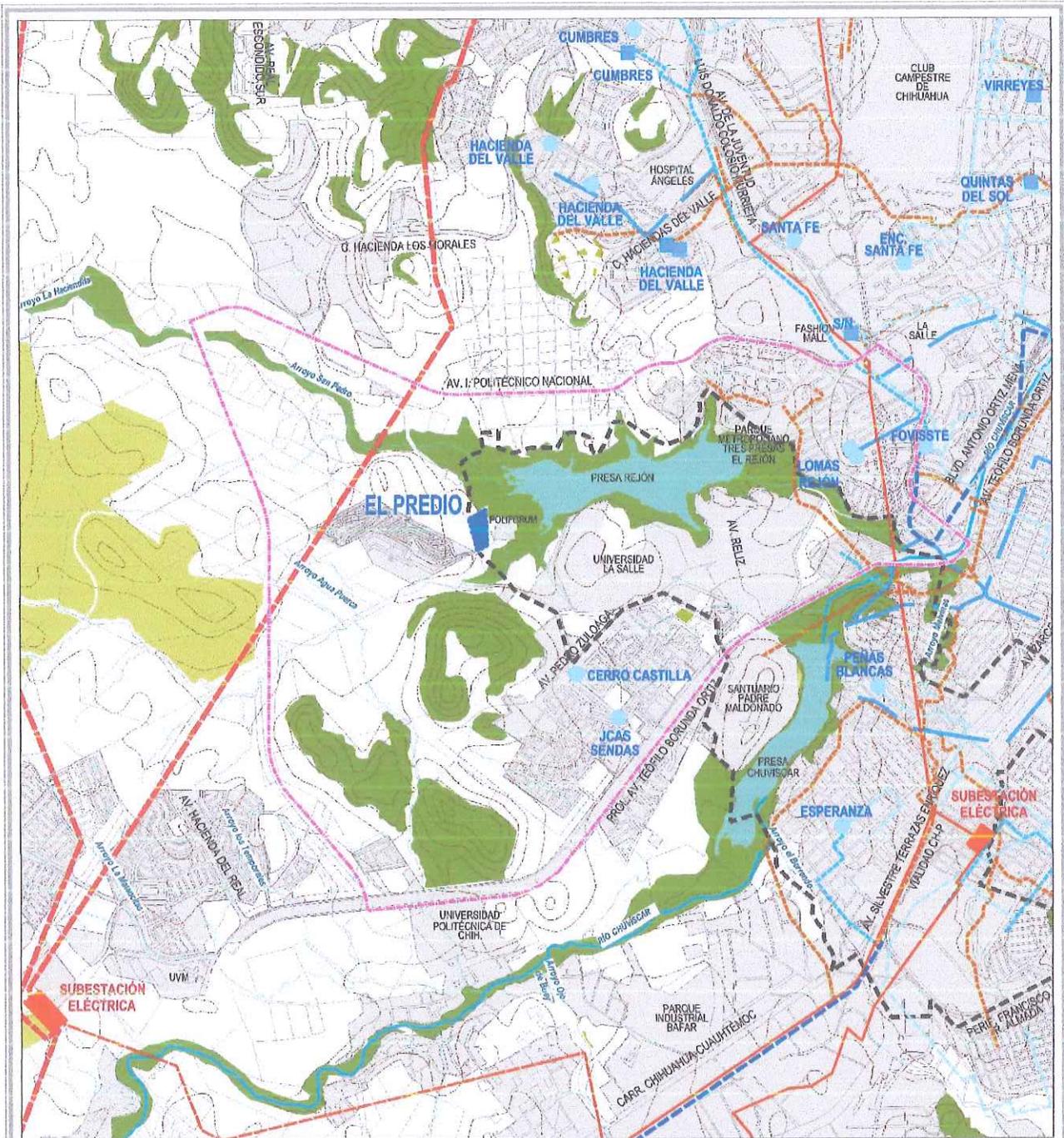
A CIUDAD OJINGA  
A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELicias  
A MICHOO DE

CLAVE  
**DIAG-09**



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



PLANO  
**INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**

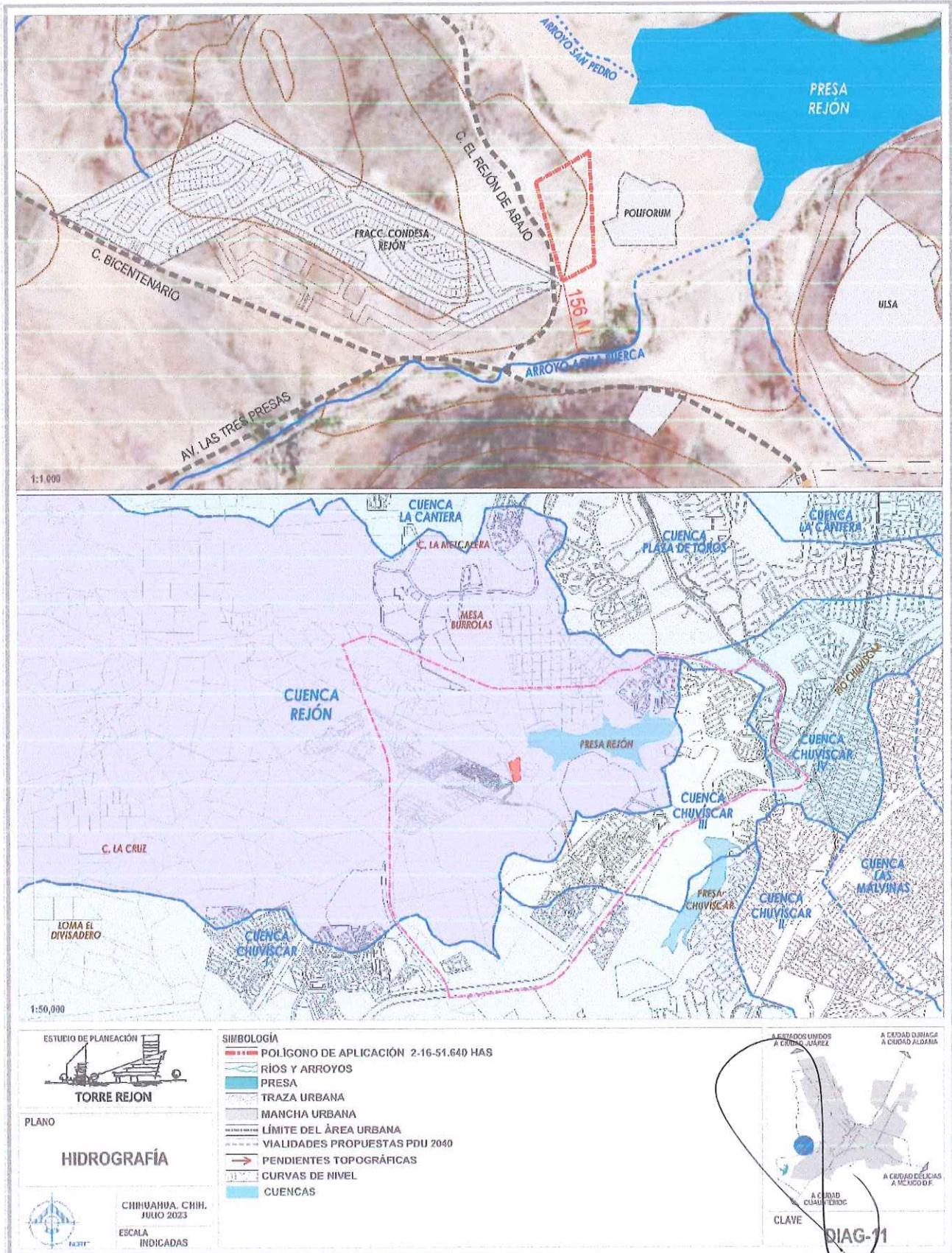
CHIHUAHUA, CHIH.  
JULIO 2023  
ESCALA  
1:40,000

- SIMBOLOGÍA**
- POLÍGONO DE APLICACIÓN 2-16-51.640 HAS
  - POLÍGONO DE ESTUDIO
  - LÍMITE DEL ÁREA URBANA
  - TRAZA URBANA
  - SUBCENTRO SURPONIENTE
  - CURVAS DE NIVEL
  - ARROYOS
  - PRESAS
  - USOS DE SUELO PDU 2040**
  - RECREACIÓN Y DEPORTE
  - ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
  - PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRIMARIA

- INFRAESTRUCTURA**
- LÍNEA ALCANTARILLADO 18 "
  - LÍNEA ALCANTARILLADO 10 "
  - LÍNEA AGUA POTABLE 8-10
  - LÍNEA AGUA POTABLE 12-14
  - LÍNEA AGUA POTABLE 16-18
  - LÍNEA AGUA POTABLE 20-42
  - POZOS
  - TANQUES
  - LÍNEA ELÉCTRICA 115 KVA
  - LÍNEA ELÉCTRICA 230 KVA
  - SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

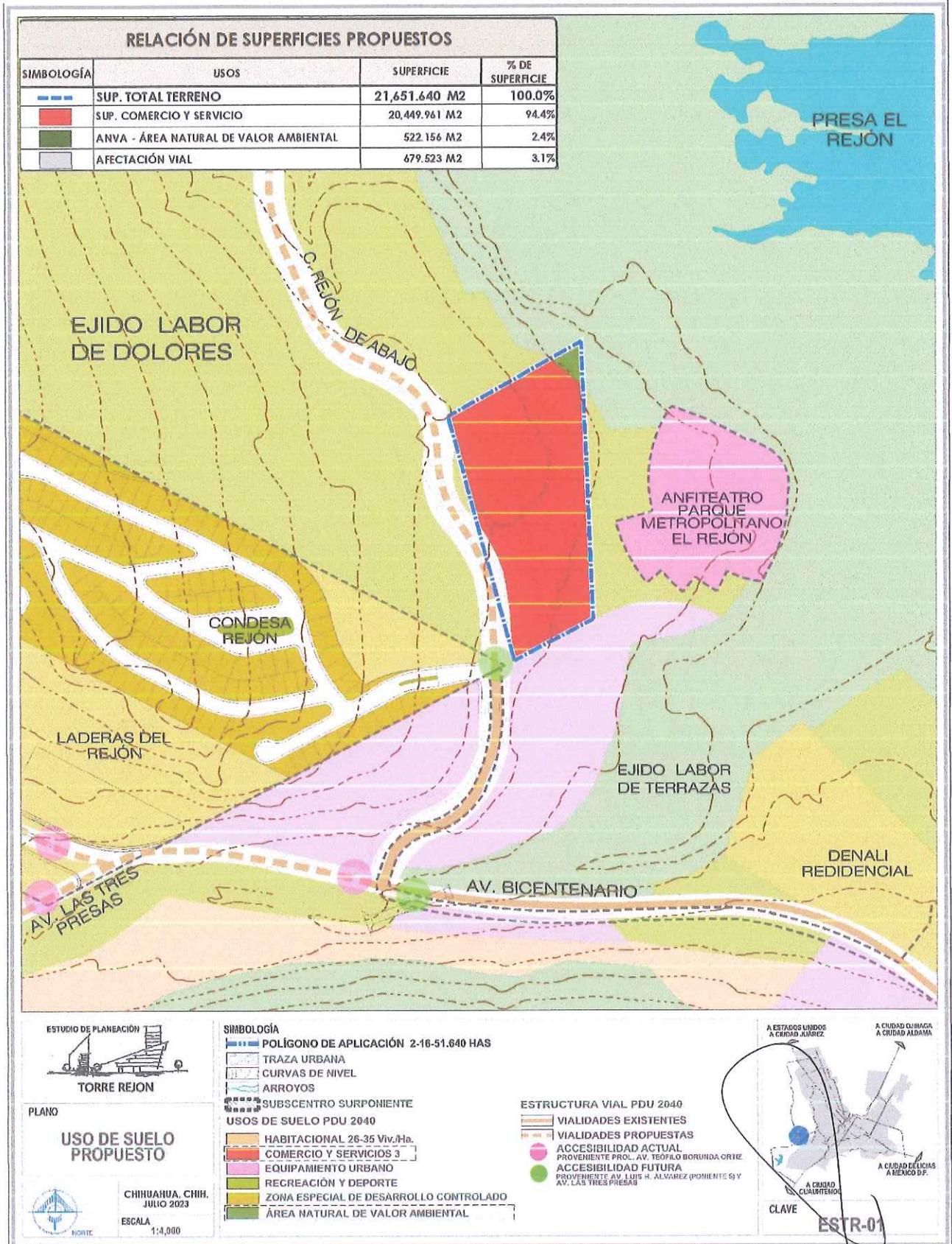


ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"





ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"



## IX. BIBLIOGRAFÍA

### FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos  
Ley de Planeación  
Ley General de Asentamientos Humanos  
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

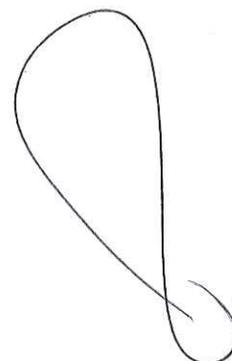
### ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua  
Código Municipal para el Estado de Chihuahua  
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua  
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua  
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua  
Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021

### MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua  
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2016-2018  
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.  
Censo General de Población y Vivienda 2020.  
Cartografía Digital de México



## X. CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO  
LIC. LUCÍA CHAVIRA ACOSTA  
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

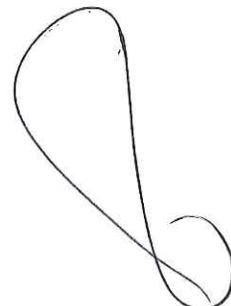
GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN  
Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ  
Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA  
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA  
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE  
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN  
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO  
Director



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Torre Presa Rejón"

## XI. CONTACTO



**RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:**  
ARQ. ALONDRA M.A. MARTÍNEZ AYÓN  
D.R.U. 037  
Celular. (614) 198-6674