

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 14 de diciembre de 2022.

No. 100

Folleto Anexo

ACUERDO N° 239/2022

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

A C U E R D O 239/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lisboa 2200**", en el predio con superficie de 400.00 metros cuadrados, ubicado en la calle Lisboa número 2200 de la colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de ocupación del suelo (COS) a 0.95, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 28 de septiembre del año 2022, dentro del punto número trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores de la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Jerardo Gutiérrez Coronado, en su carácter de representante legal de Jerárquica, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lisboa 2200**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 400.00 m², ubicado en la calle Lisboa número 2200 de la colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de ocupación del suelo (COS) a 0.95...Al concluir la presentación del dictamen se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Jerardo Gutiérrez Coronado, en su carácter de representante legal de Jerárquica, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lisboa 2200**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 400.00 m², ubicado en la calle Lisboa número 2200 de la colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de ocupación del suelo (COS) a 0.95, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

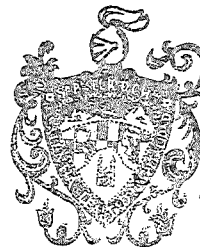
TERCERO. Tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo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

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

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Jerardo Gutiérrez Coronado**, en su carácter de representante legal de Jerárquica, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Lisboa 2200"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 400.00 metros cuadrados, ubicado en la calle Lisboa número 2200 de la Colonia Mirador de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de ocupación del suelo (COS) a 0.95**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 23 de marzo del año 2022, signado por el **C. Jerardo Gutiérrez Coronado**, en su carácter de representante legal de Jerárquica, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Lisboa 2200"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 400.00 metros cuadrados, ubicado en la calle Lisboa número 2200 de la Colonia Mirador de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de ocupación del suelo (COS) a 0.95**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Lisboa 2200"**, 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.

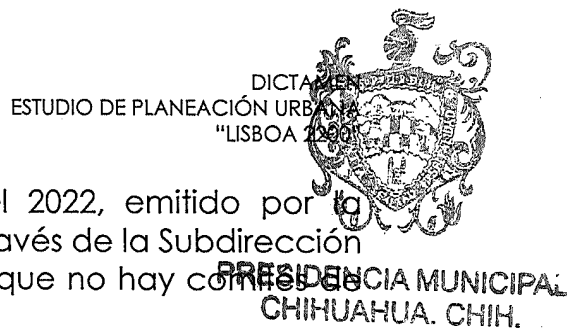
TERCERO.- En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 23 de marzo del año 2022, signada por el C. Jerardo Gutiérrez Coronado, en su carácter de representante legal de Jerárquica, S.A. de C.V.;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 986** de fecha 11 de septiembre de 2019, otorgada ante la Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez, Notaria

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LISBOA 2200"

Pública número 25 para el Distrito Judicial Morelos, en la ciudad de Juan Aldama, Municipio de Aldama, Estado de Chihuahua, ante quien comparecieron los señores Jerardo Gutiérrez Coronado y Alejandro Gutiérrez Bencomo, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará Jerárquica, S.A. de C.V., dicha sociedad será administrada por un administrador único, nombrando para tal efecto al señor Jerardo Gutiérrez Coronado, a quien se le otorgó un Mandato General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,311** de fecha 30 de abril de 2021, otorgada ante el Lic. Luis Carlos Magdaleno, Notario Público número 5 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron, por una parte la señora Lisiduvina Torres Irigoyen, como la parte vendedora y por otra parte la persona moral denominada Jerárquica, S.A. de C.V., representada en ese acto por el señor Jerardo Gutiérrez Coronado, a efecto de formalizar un contrato de compraventa respecto de la finca urbana marcada con el número 2200 ubicada en la Calle Lisboa de la Colonia Mirador de esta Ciudad de Chihuahua, con superficie de 400.00 metros cuadrados, registraba bajo el folio real 1087940, inscripción 96 del Libro 6690 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de Jerardo Gutiérrez Coronado, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
5. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Copia del certificado de pago del Impuesto Predial 2022-367674**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 21 de junio de 2022;
7. **Copia del certificado de pago de revisión 2022-297474**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de marzo de 2022;
8. **Oficio DASDDU/137/2022** de fecha 18 de abril del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "Lisboa 2200";
9. **Oficio 196/2022** de fecha 6 de mayo de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, emitiendo observaciones que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;
10. **Oficio DASDDU/139/2022** de fecha 18 de abril del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;



11. **Oficio SOC/137/2022** de fecha 22 de abril del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comunidades vecinas registradas en la zona;
12. **Oficio DASDDU/262/2022** de fecha 24 de mayo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/0088/2022**, de fecha 13 de junio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 20 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 11 de julio de 2022, encontrándose presentes vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/410/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 14 de septiembre de 2022, en el cual se informa que la solicitud fue analizada por dicha dirección y se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de ocupación del suelo (COS) a 0.95;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/410/2022 de fecha 14 de septiembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 20, celebrada el día 11 de julio del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Con base en lo anterior, 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; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LISBOA 2200"

reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Lisboa 2200", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio con superficie de 400.00 metros cuadrados, ubicado en la calle Lisboa número 2200 de la Colonia Mirador de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de ocupación del suelo (COS) a 0.95**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Jerardo Gutiérrez Coronado, en su carácter de representante legal de Jerárquica, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lisboa 2200**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 400.00 metros cuadrados, ubicado en la calle Lisboa número 2200 de la Colonia Mirador de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de ocupación del suelo (COS) a 0.95**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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 los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LISBOA 2200"



Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 28 días del mes de septiembre del año 2022.

ATENTAMENTE:

LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Joeline Vega J.

**JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA**

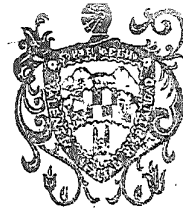
Issac Díaz Gurrola
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**

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

Eva América Mayagoitia Padilla
**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL**

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

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE JERÁRQUICA, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "LISBOA 2200", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 400.00 METROS CUADRADOS, UBICADO EN CALLE LISBOA NÚMERO 2200 DE LA COLONIA MIRADOR DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A HABITACIONAL H60+ E INCREMENTO DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) A 0.95.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/410/2022
V.T. 5/N

Chihuahua, Chih., 14 de septiembre de 2022

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

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de C. Jerardo Gutiérrez Coronado en su carácter de representante legal de Jerárquica S.A. DE C.V. del predio ubicado en la calle Lisboa No. 2200, en la Colonia Mirador, de esta ciudad, con una superficie de **400.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Lisboa 2200"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.65 con el incremento del potencial urbano del COS a 0.95** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 137/2022 de fecha 18 de abril de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Lisboa 2200"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No.196/2022 de fecha 6 de mayo de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Lisboa 2200"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/139/2022 de fecha 18 de abril de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/410/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 14 de septiembre de 2022

Por medio de **Oficio No. SOC/137/2022 de fecha 22 de abril 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 262/2022 de fecha 24 de mayo de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvistar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0088/2022 de fecha 13 de junio de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Lisboa 2200"** fue presentado en la **Vigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de julio del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.65 con el incremento del potencial urbano del COS a 0.95.**

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal de la empresa.
2. Acta constitutiva de la empresa.
3. Poder del representante legal de la empresa.
4. Copia certificada de las escrituras del predio.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/410/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 14 de septiembre de 2022

5. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
6. Oficios No. DASDDU 137/2022 de fecha 18 de abril de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 196/2022 de fecha 06 de mayo de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/139/2022 de fecha 18 de abril de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. SOC/137/2022 de fecha 22 de abril de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/262/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ-0088/2022 de fecha 13 de Junio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Vigésima sesión ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 11 de julio del 2022.
13. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Lisboa 2200"
14. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE

ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

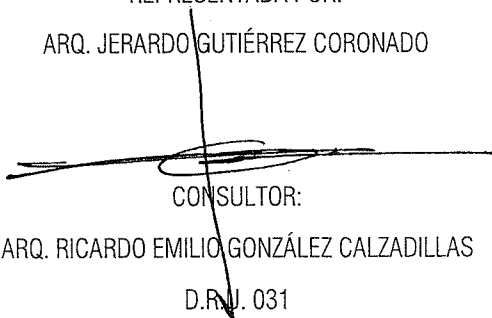
LISBOA 2200

PROMOTOR:

JERÁRQUICA S.A. DE C.V.

REPRESENTADA POR:

ARQ. JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.F.M. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2021-07 CUS LISBOA 2200

MARZO 2022

INDICE

A.	ANTECEDENTES
I.	ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA
B.	INTRODUCCIÓN
C.	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
I.	PROCESO DE APROBACIÓN
II.	ÁMBITO FEDERAL
1.	Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos
2.	Ley De Planeación
3.	Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
4.	Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
III.	ÁMBITO ESTATAL
1.	Constitución Política Del Estado De Chihuahua
2.	Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua
3.	Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua
4.	Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua
5.	Código Municipal Para El Estado De Chihuahua
IV.	ÁMBITO MUNICIPAL
1.	Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
D.	ALCANCES
I.	ALCANCE GENERAL
II.	ALCANCE LEGAL
III.	ALCANCE TERRITORIAL
1.	Definición Del Área De Estudio
2.	Definición Del Área De Aplicación
IV.	ALCANCES DE PLANIFICACIÓN
E.	DIAGNÓSTICO
I.	CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO
1.	Ámbito Regional
2.	Ámbito Urbano
3.	Ámbito De Influencia
II.	RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA
III.	ESTRUCTURA URBANA
1.	Zonificación Primaria
2.	Zonas Homogéneas
3.	Zonificación Secundaria
4.	Organización Espacial
5.	Núcleos De Actividad
6.	Corredores Urbanos
IV.	ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO
1.	Análisis Demográfico
2.	Análisis Económico
3.	Valores Del Suelo
V.	ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL
1.	Clima
2.	Topografía Y Orografía
3.	Vegetación
4.	Hidrología
5.	Agua Subterránea
6.	Composición Del Suelo
7.	Paisaje Natural

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO	
1.	Vivienda.....	
2.	Comercio Y Servicios	
3.	Equipamiento	
4.	Industria	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial	
6.	Estructura Vial	
a)	Av. Teofilo Borunda	
b)	Blvd. Antonio Ortiz Mena	
c)	Av. Mirador	
d)	Calle 24.....	
e)	Calle Lisboa	
f)	Avenida de la Cántera (Sección 245 – 245A').....	
g)	Calle Antonio Deza y Ulloa (Sección 352 – 352')	
7.	Transporte Público	
8.	Infraestructura.....	
a)	Infraestructura de Agua Potable	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial	
d)	Infraestructura Eléctrica	
e)	Infraestructura de Gas.....	
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad	
a)	Geológicos	
b)	Hidrometeorológicos.....	
c)	Antropogénicos	
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
F.	NORMATIVO	
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024	
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024	
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.....	
a)	Objetivos	
b)	Políticas de Desarrollo	
c)	Usos de Suelo	
II.	OBJETIVOS GENERALES	
III.	OBJETIVOS PARTICULARES.....	
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	
1.	Normatividad Sedesol.....	
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.....	
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades	
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano	
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente	
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.	
c)	Gestión Ambiental	
d)	Política Ambiental	
e)	Política Ambiental	
f)	Ordenamiento Ecológico	
g)	Criterios Ecológicos	
h)	Impacto Ambiental	
6.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua	
7.	Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.	

- i) Lineamientos PDU 2040.....
- j) Estructura Urbana.....
- k) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.....
- l) Vialidad.....
- m) Infraestructura.....
- n) Usos, Reservas y Destinos.....

G.	ESTRATEGIA URBANA.....
I.	ESTRATEGIA GENERAL.....
II.	ESTRATEGIA PARTICULAR.....
1.	Modelo De Desarrollo.....
2.	Enfoque Inmobiliario.....
3.	Formación De Núcleos De Actividad.....
4.	Políticas De Desarrollo.....
a)	Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.....
b)	La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.....
c)	La Protección Ambiental.....
d)	El Desarrollo Económico y la Competitividad.....
5.	Zonificación Secundaria.....
6.	Infraestructura.....
a)	Agua Potable y Drenaje Sanitario.....
b)	Energía Eléctrica.....
c)	Drenaje Pluvial.....
7.	Movilidad.....
d)	Av. Teófilo Borunda.....
e)	Blvd. Antonio Ortiz Mena.....
III.	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....
H.	INSTRUMENTAL.....
I.	CORRESPONSABILIDAD.....
I.	ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....
J.	BIBLIOGRAFÍA.....
K.	CRÉDITOS.....
L.	ANEXOS.....

A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de ella emana; y en particular las instancias municipales como el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se han puesto en vigencia los instrumentos del control del desarrollo urbano necesarios, siendo el Plan Director De Desarrollo Urbano 2040 el documento rector de dicha ordenación a nivel Ciudad, este instrumento territorializa sus condicionantes en el concepto de uso de suelo, que es una descripción de las condiciones, libertades y regulaciones a las que se sujeta cada uno de los predios o zonas, el cual lo caracteriza de acuerdo a su vocación, giro, o interés público o particular.

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio del giro, uso o destino, la Ley prevé el mecanismo de cambio de uso de suelo por otro compatible, mediante la figura de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto ambiental y urbano basados en la descripción de los aspectos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) que son sujetos a aprobación en base del Reglamento y al PDU 2040; y en elementos cualitativos (diseños arquitectónicos, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) los cuales son sujetos a revisión discrecional apoyada también en el PDU 2040, con la observancia de la compatibilidad de usos y la convivencia social.

Para el caso particular que nos ocupa, estos lineamientos se convierten en requisitos indispensables para la autorización del cambio de uso de suelo y posteriormente permitir las autorizaciones de construcción, operación u otras que de él emanan.

El predio en análisis se constituye como un vacío urbano al interior de la Colonia Mirador en la zona centro de la ciudad. A lo largo del tiempo, la colonia y el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales y ha consolidado usos comerciales conformando zonas de usos mixtos que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve el aumento de densidad habitacional y de potencial urbano sobre un predio urbano promovido por Jerardo Gutiérrez Coronado en su carácter de representante legal de JERÁRQUICA S.A. DE C.V., el cual actualmente cuenta con uso habitacional con densidad H25. El aumento de densidad y de potencial se promueve para la consolidación de un proyecto habitacional plurifamiliar que tiende a consolidar mayor potencial productivo y social en la zona,

aprovechando el potencial urbano y económico que representan los corredores urbanos de la Av. Mirador, Av. Teófilo Borunda de los cuales tiene vínculo de cercanía y de la propia C. Lisboa a la cual es colindante.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 23% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 97.2% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 2.8% en 331 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional.

Una de las estrategias que ofrece el sistema urbano estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico. Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos.

Es por ello que el crecimiento de la Ciudad debe de ser encauzado de manera armónica y equilibrada, cubriendo las demandas de suelo, lo cual implica poner más énfasis en su correcto desarrollo urbano.

La zona central de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas e incremento de la habitabilidad en sectores que actualmente presentan fuertes grados de despoblamiento y que aprovechen el alto nivel de cobertura de servicios, comercio y equipamiento que presenta el sector, complementando y diversificando la oferta de vivienda y servicios en zonas centrales. El aprovechamiento de predios baldíos y la reutilización de predios con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos consolidados pero susceptibles tanto al aumento de densidad habitacional como a la reconversión de usos de suelo, representa una política necesaria que requiere de propuestas específicas y puntuales para su implementación, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico y social en beneficio de nuestra ciudad.

Las vialidades jerárquicas de la zona como es el caso de la C. Lisboa, Av. Mirador y Av. Teófilo Borunda, se han ido consolidando en años recientes como importantes hitos de actividad económica de interés público, fomentadas en la vocación del suelo, la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios subutilizados y de diversificar e intensificar la oferta de actividades y vivienda en esquemas compatibles con el sector que ocupan y que

potencian su capacidad gracias a la necesaria consolidación de corredores urbanos mixtos y diversos que incrementan sus condiciones de habitabilidad representan una opción deseable la cual se ampara por instrumentos de planeación que regulen la adecuada convivencia de dichos esquemas con su entorno y fomentado al sector como un polo de desarrollo a actividades productivas reguladas y complementarias hacia las necesidades de la población habitante.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

I. PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Título Segundo, Capítulo Único, Artículo 13 dicta que corresponde al Municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

Con respecto a las acciones urbanas relativas a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible, la misma Ley especifica lo siguiente en el articulado siguiente:

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.

X. 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.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

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.

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política particularmente de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115.

El Artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; que al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto.

El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los programas de la Administración Pública Federal.

El Artículo 27 dispone que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

"La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

"En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;..."

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

El Artículo 73, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión “Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución;”

El Artículo 115, fracción V, faculta a los Municipios para:

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

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

2. Ley De Planeación³

La Ley de Planeación 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 en su Artículo 3º, que: “Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las

atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

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

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”.

3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁴

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1 tienen por objeto:

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

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El Artículo 11º dispone 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;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

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

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

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

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

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios

en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

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

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

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

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

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

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

4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁵

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

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

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

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

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

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

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

VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente;

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

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

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan”.

Artículo 4o.- La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Artículo 8.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

V.- La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

VII.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;

XIV.- La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

Artículo 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en su Artículo 1° define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El Artículo 2° destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

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 que son:

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local.

IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley.

V. Velar por la conservación del orden, tranquilidad y seguridad del Estado y por la personal de sus habitantes, protegiéndolos en el uso de sus derechos;"

Establece la competencia del gobierno Municipal en el 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;

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

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.”

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

Las disposiciones de esta Ley en su Artículo 1º tienen por objeto establecer:

I. las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

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

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

Artículo 2o. 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 3o. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales

- Regionales

- Especiales

- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

Artículo 8o. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.

3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial del Estado.

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

4. Verificar el cumplimiento de los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo, a través de los indicadores de impacto que puedan evidenciar el progreso hacia la reducción de las brechas de desigualdad y el abatimiento de los desequilibrios regionales, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

5. Articular a las diversas áreas de planeación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal respecto a las dinámicas, mecanismos y funcionamiento en materia de planeación, orientado al cumplimiento de las prioridades de planeación del Estado.

c) A la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan Estatal de Desarrollo y sus Programas.

2. Participar en la definición de la política industrial, turística y de servicios de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

3. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.

4. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.

5. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.

2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.

3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.

4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.

5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del

sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.
2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.
3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.
5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.

3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.

4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.
3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.
2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.
3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

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

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

expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

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

3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua⁸

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad,

para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.

VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

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

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

VI. Productividad y eficiencia.- Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

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

IX. Sostenibilidad ambiental.- Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

X. Accesibilidad universal.- Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sostenibles.

XI. Movilidad.- Promover un patrón urbano coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

XII. Mejora regulatoria y simplificación administrativa.- Asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece esta Ley, sean explícitos, claros y con tiempos de respuesta, dando certeza a los particulares, evitando la discrecionalidad y la corrupción.

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se orientarán a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento.

III. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población.

IV. El desarrollo socioeconómico sostenible e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre todas las personas que intervienen en el proceso de urbanización.

V. La distribución equilibrada y sostenible de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado, considerando las ventajas y economía de localización, vocación regional y potencialidad.

VI. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población.

X. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

XI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias, evitando la ocupación en zonas de riesgos, naturales o antrópicos, así como promoviendo la reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo.

XII. La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los centros de población.

XIII. La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y reconocimiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población.

XIV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad.

XV. El fomento a la producción y desarrollo de la vivienda en los términos de la legislación aplicable.

XVI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.

XVII. La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición

o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

III. Área no urbanizable.- El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

V. Área urbana.- Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

VI. Área urbanizable.- Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VII. Área urbanizada.- Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

XII. Centros de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente provean para fundación de los mismos.

XIII. Centro de Población Estratégico.- Son aquellos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que delimitan los niveles estatales, regionales, subregionales, centros rurales de servicios básicos concentrados y municipales, que conforman el Sistema Urbano Estatal para los municipios en el Estado.

XIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe

multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

XXII. Densificación.- Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.

XXIII. Desarrollo Urbano.- El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

XXIV. Desarrollo metropolitano.- Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada las autoridades estatales y municipales, de acuerdo con sus atribuciones.

XXIX. Espacio público.- Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

XXX. Espacio edificable.- Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.

XXXIX. Imagen urbana.- Conjunto de elementos naturales, contruidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.

XLVII. Licencia de uso o destino de suelo.- Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.

XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de

población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fondos legales existentes.

XLIX. Lotificación.- La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación. L. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano.- Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la presente Ley.

LXII. Planes municipales de desarrollo urbano.- Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de esta Ley.

LXVI. Potencial urbano.- De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.

LXVII. Predio baldío urbano.- Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.

LXXIV. Reservas.- Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.

LXXXI. Usos del suelo.- Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.

LXXXII. Vía pública.- Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.

LXXXIV. Zona de riesgo.- Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

LXXXV. Zona metropolitana.- La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.

LXXXVI. Zonificación Primaria.- La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

LXXXVII. Zonificación Secundaria.- La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

Artículo 8. En lo no previsto por esta Ley, se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos, así como la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Vivienda, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural, el Código Administrativo y el Código Civil, todas del Estado de Chihuahua.

Artículo 11. Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente la persona Titular del Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones: (entre otras)

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

III. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.

V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.

VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

IX. Coordinar y promover, con la participación de los municipios, la formulación, aprobación y ejecución de los planes de zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios, para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.

XIV. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado.

XVII. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.

XVIII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.

XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

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

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.

c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el

ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 27. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.
- III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.
- IV. Los Consejos Municipales de 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.
- 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.

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley,

serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

Comprenden el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

- I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.
- II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.
- III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.
- IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan.

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

Estatutal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Artículo 75. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.
- III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.
- IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

La autoridad municipal, al menos cada cinco años, deberá llevar a cabo un ejercicio de revisión de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano señalados en las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, para ratificarlos o, en su caso, realizar las adecuaciones correspondientes.

La modificación de los planes municipales de desarrollo urbano que pretendan incorporar reservas forestales o consideradas de preservación, protección o conservación ecológica, deberán previamente contar con las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias que emitan las autoridades competentes en materia ambiental, así como la autorización de ampliación de los límites del centro de población.

En ningún caso podrá abrogarse un plan o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua⁹

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y tiene por objeto garantizar el derecho de toda persona a un medio ambiente sano y saludable.

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría:

- I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.
- III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente,

coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.

IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

Artículo 8. Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.

II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.

IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una corresponsabilidad ciudadana y cada uno de los habitantes dé cabal cumplimiento a sus obligaciones y responsabilidades en esta materia.

Artículo 27. En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberán ser considerados la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 28. En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano, y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

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

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

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.

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua¹⁰

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

- I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;
- II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;
- III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;
- IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;
- V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;

VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

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

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada;

¹⁰Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;

X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio; y

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

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

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

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

- a) La o el representante del Gobierno del Estado;
- b) La o el representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representantes de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidurías;

e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;

f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;

g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;

h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;

i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y

j) Quienes el propio Consejo determine.

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

I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;

VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;

VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca

contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que de seguimiento a la ejecución de una obra determinada;

XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y

XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;

II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;

III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;

V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;

VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;

VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;

VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;

c) La utilización de la vía pública;

d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 7. Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

IV. Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;

V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos

¹¹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;

VIII. Vigilar que en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;

IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y

X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

- a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
- b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;
- c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;
- d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

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

VII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;

IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;

X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;

XIX. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana,

(Entre otras).

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

- I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;
- II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y
- IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa 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 interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto

Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VII. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 del presente Reglamento.

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

Artículo 31. Toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas... y se sujetarán a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

D. ALCANCES

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de densidad habitacional promovida por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un vacío intraurbano que es Habitacional con Densidad H25 a Habitacional con Densidad H60+ con componente de aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95, de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, 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, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno para el desarrollo de un proyecto habitacional plurifamiliar de alta densidad, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de C. Lisboa colindante, así como la dinámica de la Avenida Mirador y Av. Teófilo Borunda y la actividad comercial y de servicios prevaleciente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo del Estado de Chihuahua, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo analizar el marco estratégico territorial para su entorno y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo para su implementación.

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades del predio y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se consideró la delimitación de Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) definidas por INEGI, para la obtención de datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer el adecuado nivel de estudio y análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

Asimismo, su ubicación dentro de una zona consolidada en términos urbanos que condiciona a realizar el análisis del desarrollo de sus usos de suelo y actividades para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por trayectoria de Av. Deza y Ulloa; al oriente por línea quebrada conformada por trayectoria de Av. Independencia; al sur con línea quebrada sobre trayectoria de Av. Cuauhtémoc, C. Ernesto Talavera, Av. Teófilo Borunda, C. Elia, C. Guadalupe, y C. Presa el Granero; y al poniente en línea quebrada conformada el Blvd. Ortiz Mena; para conformar un polígono con una superficie de 268.88 Has.

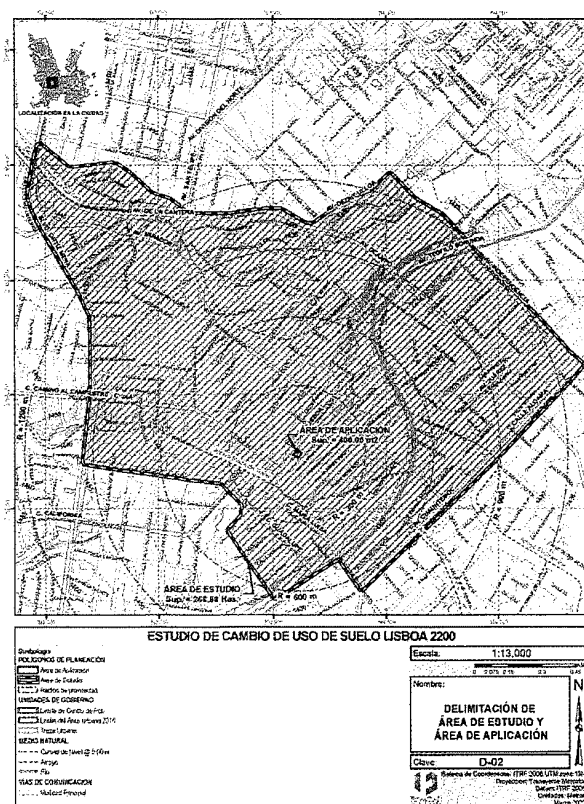


Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.¹²

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 9 AGEB´s urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

¹² Fuente: Elaboración propia.

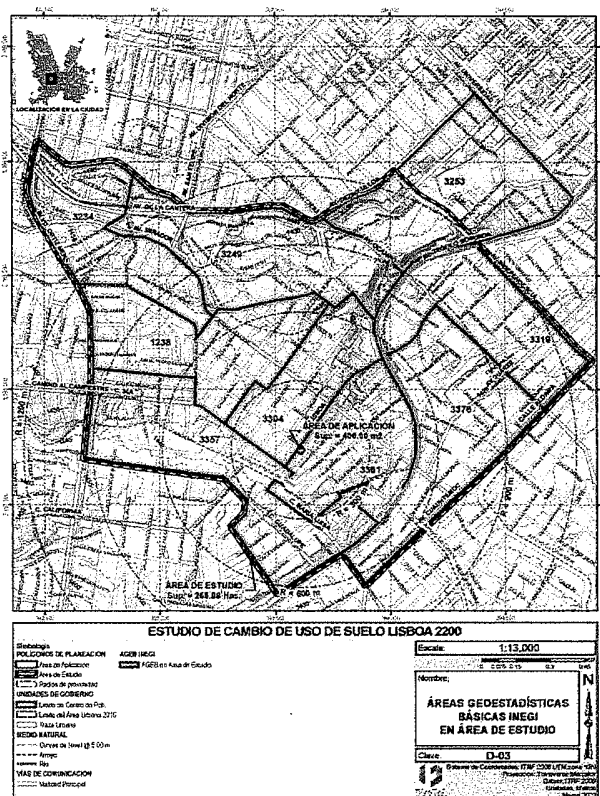


Fig. 3 Límite de AGEB's que componen el Área de Estudio.¹³

Para el AGEB 3253 se consideraron únicamente las fracciones incluidas dentro de la delimitación del Área de Estudio ya que plantean superficie territorial al oriente fuera de zona de influencia funcional hacia nuestra área de análisis.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio urbanizado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona centro de la ciudad que cuenta con una superficie de 400.00 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 240-001-001 que corresponde al lote urbano ubicado en el No. 2200 de la Calle Lisboa, esquina con Calle 22ª de la Colonia Mirador de esta Ciudad.

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral del predio indicativo de su superficie y colindancias.

Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:

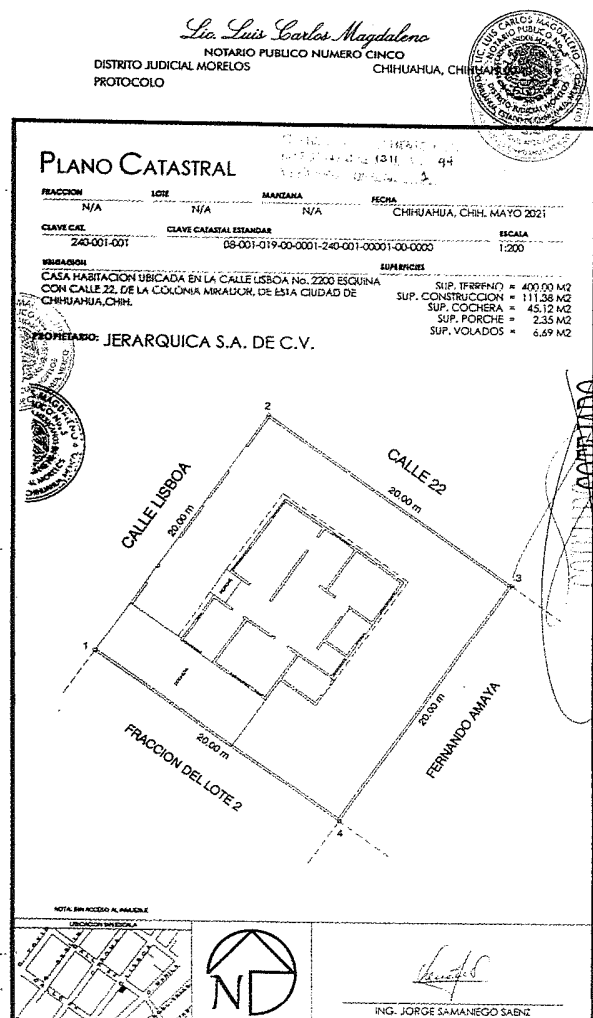


Fig. 4 Plano catastral predio 336-003-009.¹⁴

El polígono así conformado tiene asignado uso de suelo Habitacional con Densidad H25 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización sobre el cual se pretende desarrollar un proyecto habitacional de mayor densidad.

Se ampara la propiedad a favor de la persona moral JERÁRQUICA S.A. DE C.V. representada por Jerardo Gutiérrez Coronado, lo cual consta en escritura de propiedad Volumen 44 Número 1,311, en trámite Constado por el Notario Público Número Cinco del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciado Luis Carlos Magdaleno quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación

¹³ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

¹⁴ Fuente: Perito.

al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional y comercial en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido por la C. Lisboa y la cercanía a las Vialidades Jerárquicas Av. Mirador y Av. Teófilo Borunda que otorga accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.

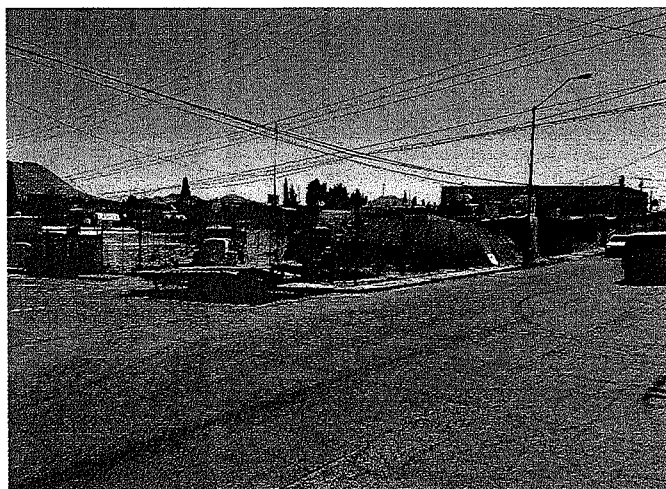


Fig. 5 Vista del Área de Aplicación. ¹⁵

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del Estudio se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con sus instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente estudio busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior, atendiendo en su contexto natural y urbano a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello, en su capítulo de Diagnóstico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

¹⁵ Fuente: Elaboración Propia.

E. DIAGNÓSTICO

I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO

1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 25.1% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

Siendo parte del Sistema Urbano Nacional, el Municipio de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- Comercial (Juárez - Mexico, D.F.)
- Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando la ubicación estratégica del Municipio en el corredor comercial hacia los Estados Unidos de América y su relación al sur con la ciudad de Durango donde confluyen los ejes carreteros de los corredores comerciales norte – sur y este – oeste y al oriente con la costa del Pacífico.

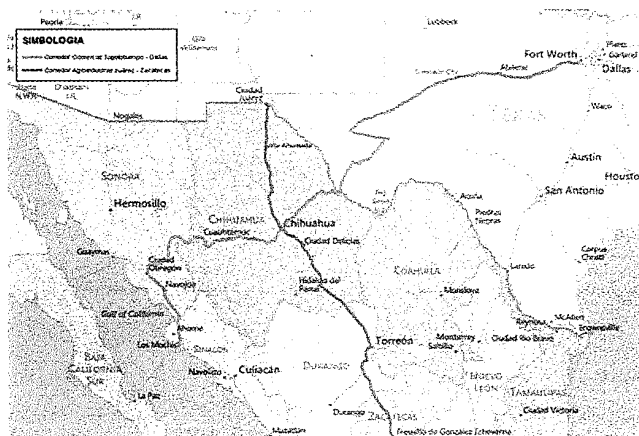


Fig. 6 Vinculación Regional.¹⁶

El Estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre Municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado. Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad

capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional.

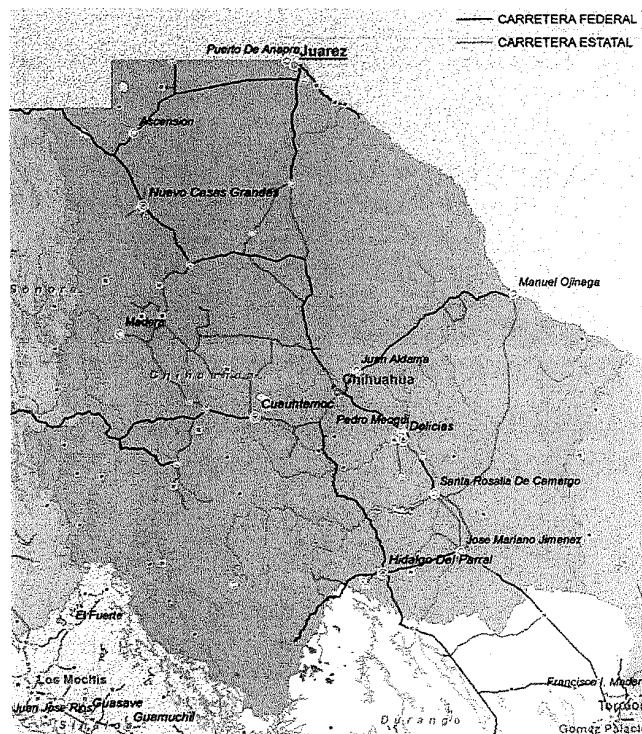


Fig. 7 Movilidad Regional.¹⁷

La red carretera que relaciona a la zona metropolitana con las localidades del Estado y con el resto de la nación favorece una relación jerárquica hacia Ciudad Juárez hacia el norte y la Ciudad de México al sur. Dicha condición obedece a factores económicos que señalan la importancia de dicho corredor.

2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2021) 26,544.06 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

Es importante mencionar que existe una superficie adicional considerada para el crecimiento futuro de la Ciudad, definida por el PDU 2040 y la planeación vigente y aplicable en el Centro de Población.

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 26,544.06 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

¹⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

¹⁷ Fuente: Elaboración Propia.

de crecimiento al ir decreciendo su aumento porcentual en superficie respecto a periodos quinquenales anteriores.

La población actual en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 1.27% anual. Esto significa una gradual desaceleración respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de socioeconómicos y demográficos que inciden tanto a la ciudad de Chihuahua como a otras ciudades medias del país

Su carácter de ciudad capital, así como su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso Chihuahua y Cd. Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa procesos de dispersión de la urbanización periférica y expulsión de habitantes de las zonas centrales de la ciudad. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada. Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

3. Ámbito De Influencia

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de zonas de concentración laboral y equipamiento para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. Asimismo este proyecto se integra a un creciente desarrollo del entorno habitacional, comercial y de servicios al interior de la Col. Mirador, cercano a las vialidades jerárquicas Av. Mirador y C. Lisboa, con función colectora en la zona con capacidad de integración con el resto de la ciudad a las cuales son cercanas el predio analizado.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona central de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular del predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

Se ampara la propiedad a favor de la persona moral denominada JERÁRQUICA S.A. DE C.V., representada por Jerardo Gutiérrez Coronado, , lo cual consta en escritura de propiedad Volumen 44 Número 1,311, en trámite Constado por el Notario Público Número Cinco del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciado Luis Carlos Magdaleno quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

III. ESTRUCTURA URBANA

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

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

La zona central de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del desarrollo habitacional, comercial, de servicios y de equipamiento urbano vinculados a la Av. Teófilo Borunda que contiene elementos de alta convocatoria como es el caso del Parque Central El Palomar, Clínica 33 del IMSS, Museo Semilla, Mediateca Municipal, entre otros, constituidos como elementos de equipamiento de orden urbano y regional; así como importante presencia de comercio y servicios conformados en corredor entre los que destaca la tienda Soriana Mirador y algunos centros comerciales; así como por el carácter y función de la propia Av. Teófilo Borunda con conexión a la Av. Mirador, Av. Ocampo, Av. Independencia y Av. Universidad, por mencionar a las más cercanas a la zona como los principales corredores de conexión para la zona con el resto de la ciudad. La Av. Mirador se constituye como la principal vía de acceso y distribución del sector la cual se encuentra consolidada en todo su recorrido por la zona. al conformarse el sector como zona urbana totalmente consolidada, no existen previsiones mayores para consolidación de nuevas vías de accesibilidad a la zona que nos ocupa.



Fig. 8 Vista del Boulevard Antonio Ortiz Mena y su entorno.¹⁸

El predio en análisis representa una oportunidad para la consolidación progresiva y necesaria de los corredores de Av. Mirador y C. Lisboa ya que se encuentra dentro del área de influencia de dichos corredores así como para la Col. Mirador que se encuentra en proceso de reconversión de usos con la progresiva consolidación de servicios comerciales y de empleo que beneficiarían en forma importante a las condiciones de calidad de vida en la zona. Asimismo, el predio se encuentra en colindancia al área definida para el Centro Urbano, reconocido en el PDU 2040 como el mayor elemento concentrador de actividades de carácter urbano y regional para ciudad. Dichos corredores y los concentradores de actividad existentes y planeados que vinculan, se definen como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para más de la mitad de la población que habita la capital del Estado.

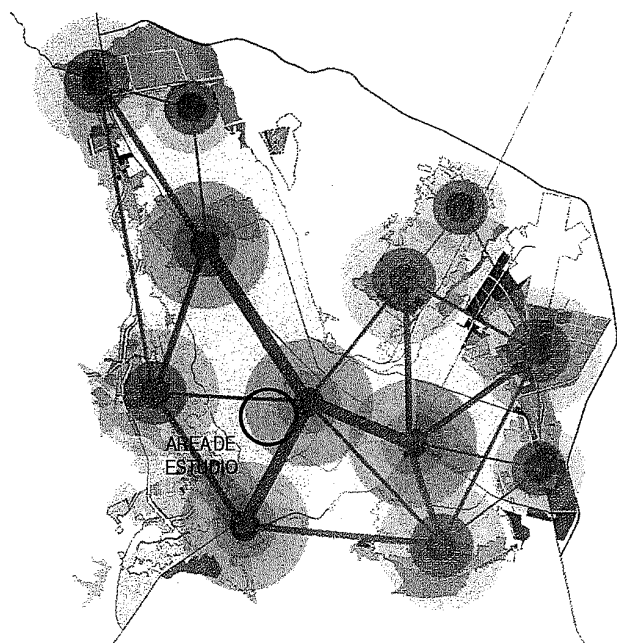


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU 2040.¹⁹

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas urbanas con presencia de importantes predios subutilizados y baldíos con potencial para el impulso de proyectos detonadores y complementarios para la ciudad como es el caso, toma interés el factor de ocupación del suelo mediante el análisis detallado de las características actuales de ocupación en el área, la evaluación de su complementariedad para la ciudad y la proyección de las implicaciones a futuro de acuerdo al seguimiento del modelo actual y en caso de ser necesario de acuerdo al escenario elaborado, su corrección mediante la introducción de un modelo urbano funcional y sostenible que detone un modelo virtuoso que tienda a generar un cambio en cuanto a la ocupación territorial de predios baldíos y reserva territorial en la zona analizada. Debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano, en las inmediaciones del área de aplicación se han ido desarrollando predios que al igual que el promovido en este documento tienen amplias posibilidades para la regeneración de usos en el sector en un sector consolidado desde hace más de 50 años, sin embargo, dichos procesos se han realizado en forma atomizada sin perspectivas de planeación o integración en forma integral con la zona en análisis lo cual resalta aún más por el amplio proceso de desarrollo principalmente habitacional prevaeciente. Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general el detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona favoreciendo a integración de proyectos detonadores de habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con la zona en que se ubican y con el resto de la ciudad.

1. Zonificación Primaria

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Es importante establecer la zonificación primaria para la aplicación del plan, pues el primer paso para emprender cualquier acción urbana es ubicar el predio en cuestión dentro de alguna de las zonas, lo cual se apega a las leyes en la materia.

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; fomentando proyectos de inversión relevantes en los vacíos urbanos detectados que incidan en una dinámica positiva y progresiva de consolidación tanto urbana como social y económica en la zona como es el caso del presente predio en análisis. Estas zonas están

¹⁸ Fuente: Elaboración Propia.

¹⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

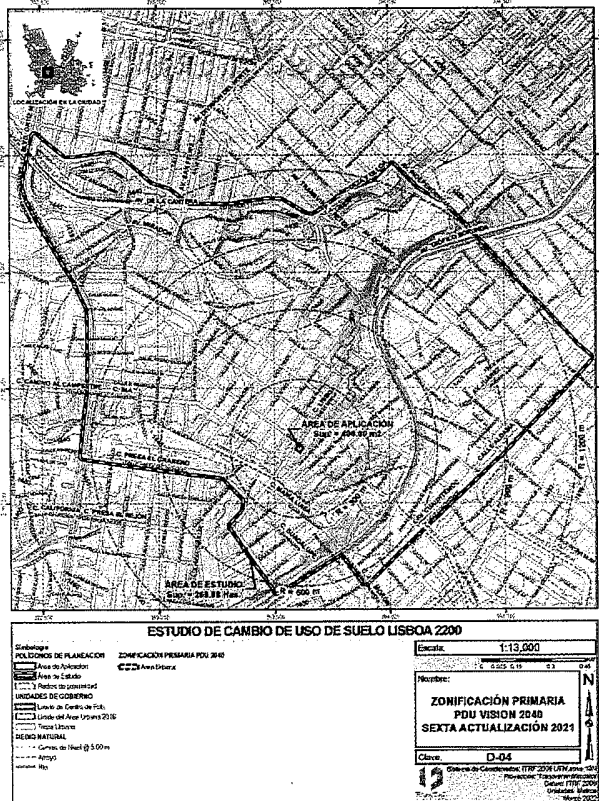


Fig. 10 Zonificación Primaria.²⁰

2. Zonas Homogéneas

Se entiende por zona homogénea la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

Los usos principales desarrollados en el área de estudio corresponden a habitacional en densidades bajas a altas desde 4 a 12 viv/Ha (H12) hasta más de 60 viv/Ha (H60+); usos mixtos en variadas intensidades sobre corredores y Centro Urbano, comercial y de servicios asignado sobre los corredores jerárquicos de los cuales existen grados variables de consolidación concentrándose a lo largo Blvd. Ortiz Mena, C. 24ª y Av. Teófilo Borunda; los usos mixtos y comerciales significan gran importancia en cuanto a la consolidación de servicios de carácter barrial y vecinal en contacto con las amplias zonas habitacionales; Equipamiento Urbano correspondiente a grandes predios ocupados por diversos servicios de carácter público de alcance urbano consistentes en escuelas de diversos niveles de

educación; Recreación y Deporte es el uso predominante en instalaciones del Parque Central El Palomar y a lo largo de Av. La Cantera.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional mayormente en traza abierta se encuentra presente en el área con nula presencia de desarrollos en cerrada habitacional con acceso controlado, lo cual define condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados, la geometría de manzana en los diferentes desarrollos promueve continuidades muy prolongadas en la red vial la cual presenta un grado alto de consolidación y existe una alta dependencia funcional hacia la concentración de tránsito vehicular sobre las vialidades jerárquicas de la zona. Las tipologías de vivienda existentes son de carácter popular, media y residencial.

Es importante hacer mención que dentro del Área de Estudio el corredor de Av. Mirador presenta una progresiva tendencia de consolidación de acuerdo al uso Mixto Moderado regulado a lo largo de su recorrido y existen importantes corredores adicionales en la zona por lo que la presencia de elementos de concentración de empleo y actividad es alta, conformándose como zonas homogéneas caracterizadas por mezcla de usos habitacionales y productivos que mantienen condiciones aceptables en cuanto a su integración con los sectores habitacionales a los cuales sirven por lo que la zona es en lo general de carácter mixto que al paso tenderá a diversificar y enriquecer su oferta de actividad económica en el entorno inmediato a las vialidades jerárquicas como es el presente caso.

3. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio en el que se pretende la modificación es Habitacional con Densidad H25, el cual se ubica en área urbana y tiene carácter de predio subutilizado interior a la mancha, próximo a desarrollos de tipo habitacional y comercial en corredor con una fuerte necesidad de ser complementados mediante la introducción de mayor disponibilidad de actividades productivas, aprovechando las óptimas condiciones de movilidad que prevalecen en la zona, así como las condiciones del medio prevaleciente considerando su adecuada convivencia e impacto con su entorno.

Lo anterior se muestra en la siguiente figura:

²⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

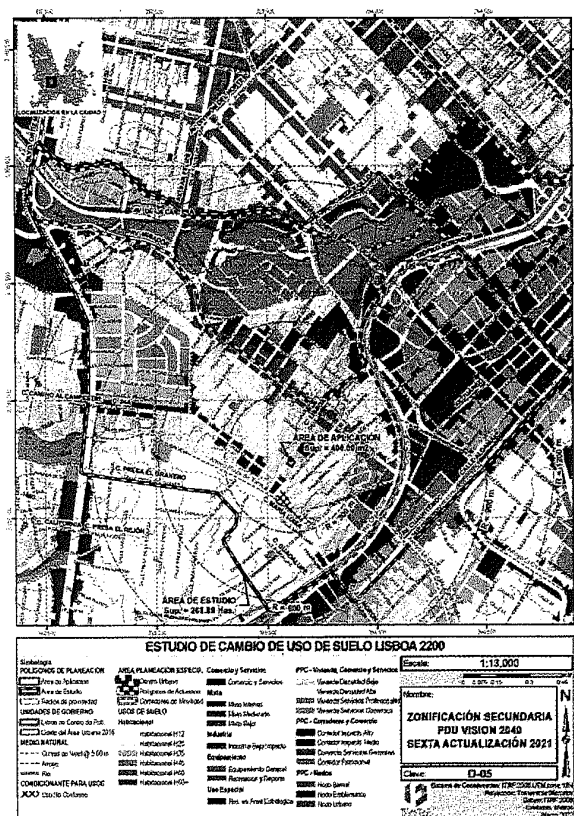


Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²¹

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan una fuerte dinámica inmobiliaria y la necesidad de diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo hacia los habitantes del sector mediante la consolidación de los corredores urbanos existentes y concentradores económicos que complementen la oferta productiva, así como las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición urbana ya que el área analizada no cuenta con reserva territorial urbanizable susceptible a desarrollarse sobre grandes extensiones de terreno:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H12	11.9533	4.45%
Habitacional Densidad H25	47.6016	17.70%
Habitacional Densidad H35	10.6523	3.96%
Habitacional Densidad H45	4.1870	1.56%
Habitacional Densidad H60	0.1434	0.05%
Habitacional Densidad H60+	0.1883	0.07%
Mixto Bajo	2.2348	0.83%
Mixto Moderado	9.1102	3.39%
Vivienda, Servicios y Comercio*	9.6735	3.60%
Corredor de Impacto Medio*	8.8891	3.31%
Corredor de Impacto Alto*	14.0790	5.24%
Corredor Patrimonial*	1.3457	0.50%
Nodo Barrial*	1.1650	0.43%
Nodo Emblemático*	1.9973	0.74%
Nodo Urbano*	1.4603	0.54%
Comercio y Servicios Generales*	0.6390	0.24%
Comercio y Servicios	8.9229	3.32%
Reserva en Área Estratégica	4.1191	1.53%
Equipamiento Urbano	7.1552	2.66%
Recreación y Deporte	32.5536	12.11%
Verdaderías y servidumbres	90.8062	33.77%
Total:	268.8767	100.00%

NOTA: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Ha)

* Usos de suelo normados por el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua

Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²²

La proporción entre usos de suelo refleja la condición de centralidad prevista para la zona que presenta una amplia gama de usos que tienden a complementarse y existe una alta proporción de usos de carácter mixto normados por el Plan Parcial del Centro Urbano, lo cual define una amplia perspectiva futura para el desarrollo de actividades productivas y servicios públicos considerando la muy alta proporción de uso Mixto, Comercial, Recreación y Deporte en área la cual es completamente urbana.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamiento Habitacional con Densidad H25 y que su superficie representa un 0.01% del total del Área de Estudio.

²¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

²² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

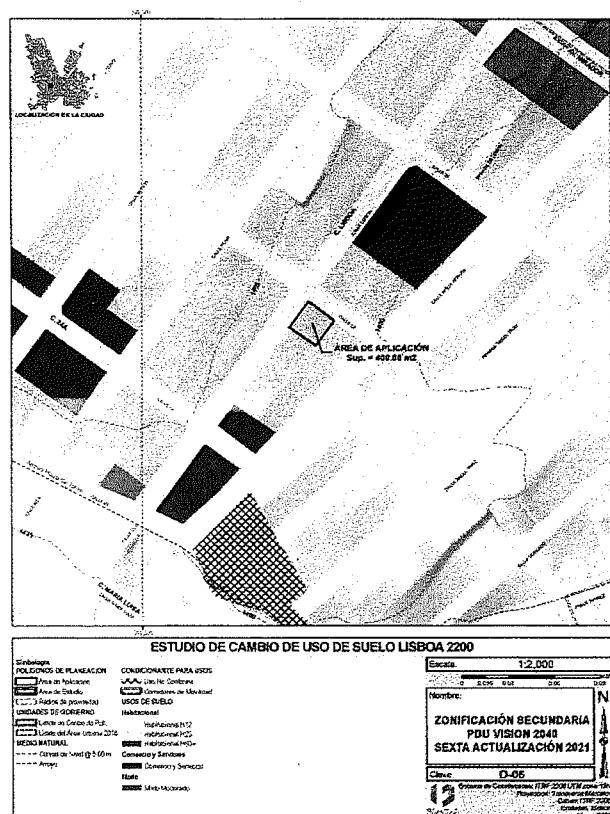


Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²³

4. Organización Espacial

Desde el momento en que un grupo humano erige un determinado lugar y se establece en él, se inicia un proceso de interacción mutua mediante el cual lo que se podría denominar el hábitat natural empieza a transformarse por la acción del grupo que trata de adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

El predio en estudio se ubica en la zona central de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y equipamientos de carácter urbano y regional.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por la Av. Mirador se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro y poniente de la ciudad, además que su conectividad con Blvd. Ortiz Mena al Oriente y Av. Teófilo Borunda al poniente, les dota de un mayor vínculo con el norte y suroriente de la Ciudad, situación que es identificada por el comercio local e industria ligera de transformación que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades.

En el límite poniente del área de estudio, en trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda se ubica la barrera natural del río Chuvíscar que históricamente ha limitado la integración entre los sectores norte y sur de la ciudad por lo que las vialidades que lo cruzan son escasas siendo la Av. Mirador cercana una de éstas.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, y de comerciales servicios, por encontrarse inmerso en la mancha urbana actual de nuestra ciudad. Consolidada al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades primarias.

5. Núcleos De Actividad

El principal núcleo de actividad de la zona es el Centro Urbano de la ciudad y las vialidades jerárquicas con conexión hacia la Av. Teófilo Borunda, consistentes en la Av. Mirador, Av. La Cantera, Av. Ocampo y Av. Independencia, en las que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Por la naturaleza mixta y el origen de las colonias habitacionales existentes en la zona, se presenta una fuerte presencia de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales con grados tolerables de compatibilidad con la vivienda existente.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 1,899 unidades económicas, lo que es un rango alto de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada. Sin embargo es de notar una fuerte concentración de Unidades Económicas de poco personal ocupado debido a la naturaleza y su alcance predominantemente local. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona, sin embargo, es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E. dispersas al interior de los sectores habitacionales y se aprecian concentradores de actividad sobre vialidades jerárquicas como es el caso de la Av. Mirador, C. 24ª, Blvd. Antonio Ortiz Mena, C. Deza y Ulloa, y Av. Cuauhtémoc, así como a la porción de Centro Histórico abarcada al oriente del límite del Área de Estudio que cumplen con una

²³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos.

A continuación se describen las 13 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 100 empleos por giro establecido.

NOMBRE	ACTIVIDAD
Operadora Futurama La Fuente	Comercio al por menor en supermercado
Operadora Futurama Niños Héroes	Comercio al por menor en supermercado
Colegio de Bachilleres del Estado de Chihuahua, Plantel 1	Escuelas de educación media superior del sector público
Presidencia Municipal de Chihuahua	Administración pública en general
Dirección General Colegio de Bachilleres	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
Subdelegación IMSS Chihuahua	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
Exmin SA de CV	Minería de cobre
H. Congreso del Estado	Órganos Legislativos
Intermex Manufactura de Chihuahua SA de CV	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores
Tribunal Superior de Justicia del Estado de Chihuahua	Impartición de justicia y mantenimiento de la seguridad y el orden público
Comercial empresarial del Norte SA de CV	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca
Unidad de Medicina Familiar 33 IMSS	Clínicas de consultorios médicos del sector público
Centro de acopio Mantenimiento Urbano	Administración Pública en General

Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas.²⁴

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 1,500 U.E. (78.99%) con hasta 5 personas ocupadas, 213 U.E. (11.22%) de 6 a 10 personas ocupadas, 131 U.E. (6.90%) de 11 a 30 personas ocupadas, 24 U.E. (1.26%) de 31 a 50 personas, 18 U.E. (0.67%) de 51 a 100 personas ocupadas, 6 U.E. (0.32%) de 101 a 250 personas ocupadas y 7 U.E. (0.37%) de 251 o más personas empleadas, mientras que , cuyos mayores rangos de empleo corresponden a las

actividades anteriormente mencionadas y ratifica la falta de actividades con alta oferta de empleo con los que actualmente cuenta el sector a pesar de que se encuentra altamente urbanizado.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 90.2% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores conformados por las vialidades colectoras de la zona. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 7.06 U.E. por Hectárea la cual es alto respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

Los corredores urbanos de servicios y usos mixtos de Av. Mirador, Blvd. Ortiz Mena y Av. Teófilo Borunda se constituyen como los principales elementos de actividad de la zona. Dichos corredores se encuentran totalmente consolidados y cuentan con usos de suelo mixtos moderados, comerciales y en algunos predios como el promovido Uso Habitacional en densidad H25. Son importantes vías de comunicación y accesibilidad pues comunica amplios sectores urbanos con el centro de la ciudad y las zonas norte y suroriental.

Otro corredor jerárquico es el conformado por la la Av. La Cantera que funge de conexión de las zonas habitacionales de esta zona de la ciudad hacia el Centro Urbano y hacia el poniente, tiene importancia urbana, sobre de él se localizan importantes concentradores de actividad de carácter urbano así como equipamiento público de alta convocatoria.

Se han conformado distintos corredores sobre vialidades colectoras C. Lisboa y C. 24ª, los cuales se encuentran ya consolidados y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad en sentido este - oeste. Al igual que la Av. Mirador, éstos corredores tienen una fuerte presión de reconversión de suelo urbano.

Adicional a los anteriores, varias calles interiores del sector cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad. Algunas de ellas cuentan ya con propuesta específica para conformar pares viales en sentido este - oeste y norte-sur por su condición planeada para función dentro del esquema de transporte público como es C. Bernardo O'Higgins, C. Kennedy, C. Ankara; entre otras cercanas.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en

²⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2019 INEGI 2019

base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

1. Análisis Demográfico

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

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 98.7% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua.

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de largo tiempo de consolidación por lo que los rangos de densidad son muy variables en cuanto a concentración de población y dependen del grado de reconversión de usos presentado en ciertos sectores puntuales del Área de Estudio, así como de la presencia habitacional en los diversos sectores que conforman el área analizada. Con respecto a colonias y fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI, las más altas densidades poblacionales superiores a los 120 hab/Ha se ubicaban al norte y poniente del Área de Estudio en manzanas de los desarrollos Emiliano Zapata, El Palomar, Vicente Guerrero y Unidad Chihuahua; las colonias residenciales Las Palmas, Lomas del Santuario I y II, Jardines del Santuario y Los Sicomoros, manejan rangos bajos de densidad que en su gran mayoría no rebasan los 60 hab/Ha y ocupan la zona central dentro del Área de Estudio; mientras que el Centro Urbano maneja rangos muy bajos de densidad inferiores a 30 hab/Ha. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 46.1 hab/Ha, ligeramente superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de vivienda media y residencial de largo tiempo de consolidación y la presencia de sectores habilitados y funcionando con mezcla de usos de suelo en diversos grados.

A continuación se ilustra la densidad poblacional al año 2020 por manzana en el área de análisis la cual representa rangos altos en los desarrollos antes mencionados:

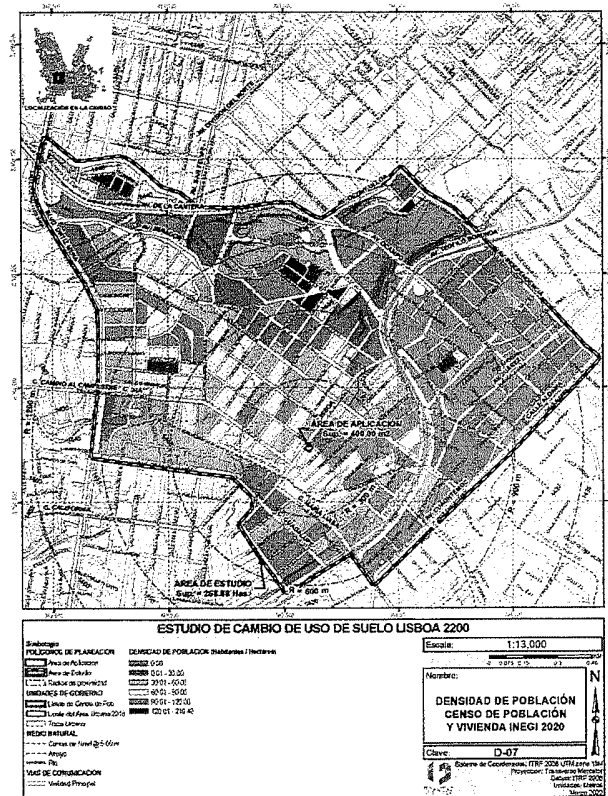


Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁵

El área de estudio comprendía al año 2020 un total de 22 polígonos de colonias y fraccionamientos de los cuales todos cuentan con vivienda en mayor o menor grado y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 7,869 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 29.3 hab/Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 268.877 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan altas densidades en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente aunque existen ejemplos puntuales de vivienda plurifamiliar en la zona.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad en proporciones ligeramente inferiores al promedio urbano, detectándose una proporción muy alta de adultos mayores y una escasa base infantil. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas y desarrollo

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

económico tendientes a consolidar la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, considerando la necesidad de repoblamiento en el sector. De los 7,869 habitantes en el área, un 47.4% son hombres y un 52.6% mujeres.

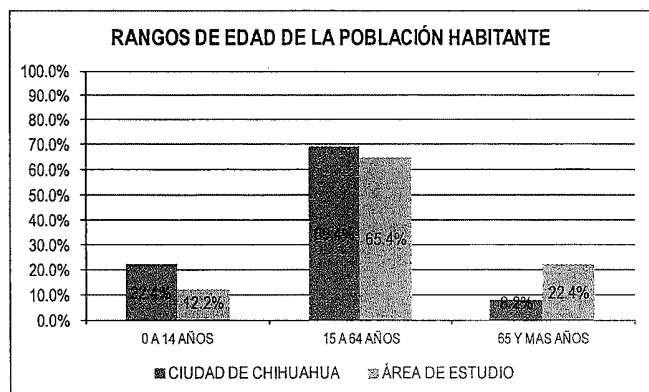


Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²⁶

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es alto y representa 11.5 años similar al promedio urbano.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 89.0% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual ubica a la zona en un alto grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

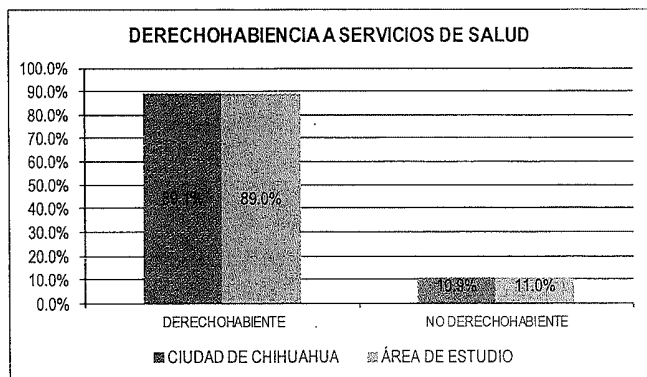


Fig. 17 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁷

La zona presenta condiciones contrastantes con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente alto, al presentar una gran mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad, pero que en la zona es ligeramente inferior al promedio. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al INSABI e ISSSTE lo cual es

indicativo de una alta dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal con un 17.1% de la cobertura en conjunto. El IMSS se ubica como la más representativa instancia de prestación médica y social con un muy alto grado de 59.7% del total de la cobertura en servicios de salud, lo cual es indicativo de la alta empleabilidad de la población habitante de la zona, mientras que la seguridad privada y el concepto otro representan en conjunto el 20.1% lo cual define alto nivel socioeconómico en dicho rango de población.

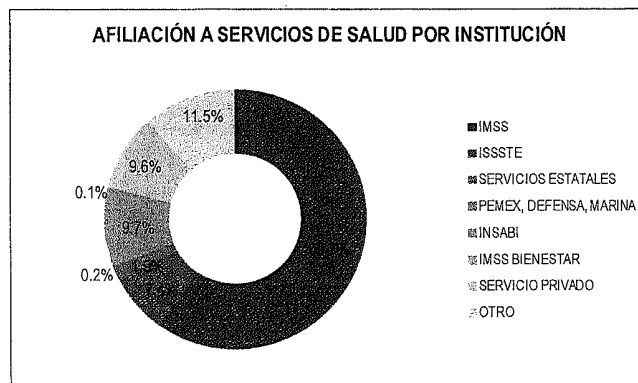


Fig. 18 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁸

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 40.1% son de jefatura femenina lo cual es significativamente alto respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de que es necesario favorecer el acceso a oportunidades hacia las mujeres y al adulto mayor las cuales conforman primordialmente hogares de personas mayores solas de sexo femenino.

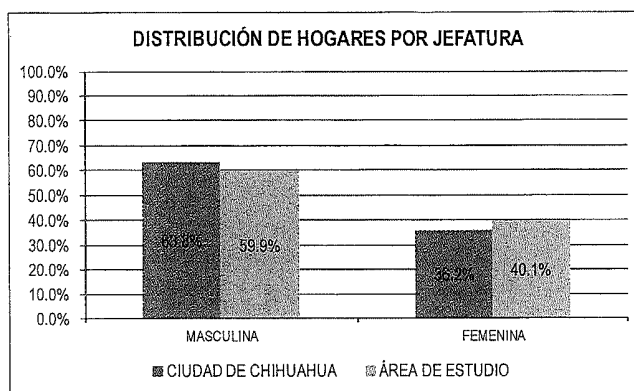


Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura.²⁹

2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador

²⁶ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

²⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

²⁸ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

²⁹ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector es amplia y ésta se concentra a lo largo de los corredores conformados por vialidades jerárquicas y colectoras y en el propio Centro Urbano de la ciudad, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona central de la ciudad a través de la Av. La Cantera la cual se encuentra aún en proceso de consolidación en cuanto a actividades productivas e integra al predio con la muy alta concentración económica detectada en la zona poniente de la ciudad.

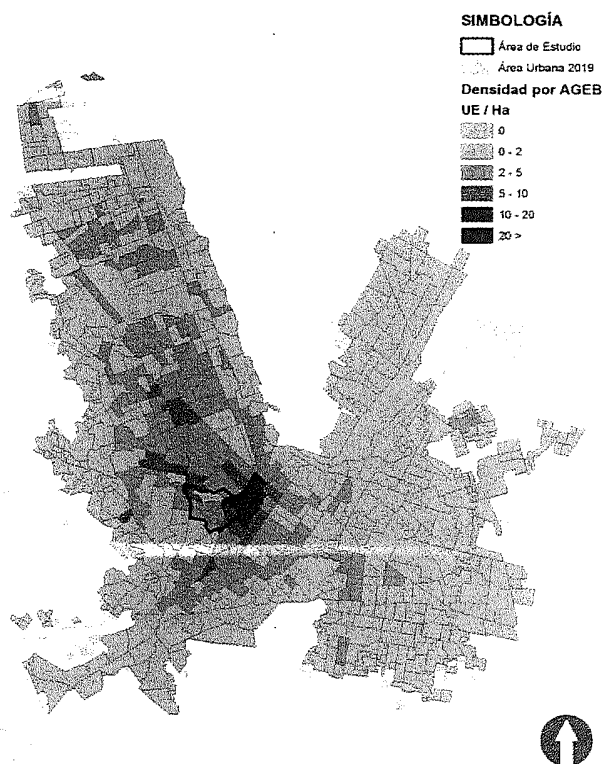


Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas.³⁰

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691 unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa

³⁰ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

que la presencia de empleo en el sector es muy alta en comparación con la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta incluye a unidades económicas referidas a empresas medianas y grandes representadas por importantes empresas y corporativos que fomenten mayor cantidad de personal ocupado las cuales se concentran al norte, oriente y poniente del Área de Estudio lo cual define una fuerte necesidad de diversificación respecto a la actual oferta económica para mayor acceso a comercio y servicios de carácter barrial que tiendan a consolidar la centralidad detectada.

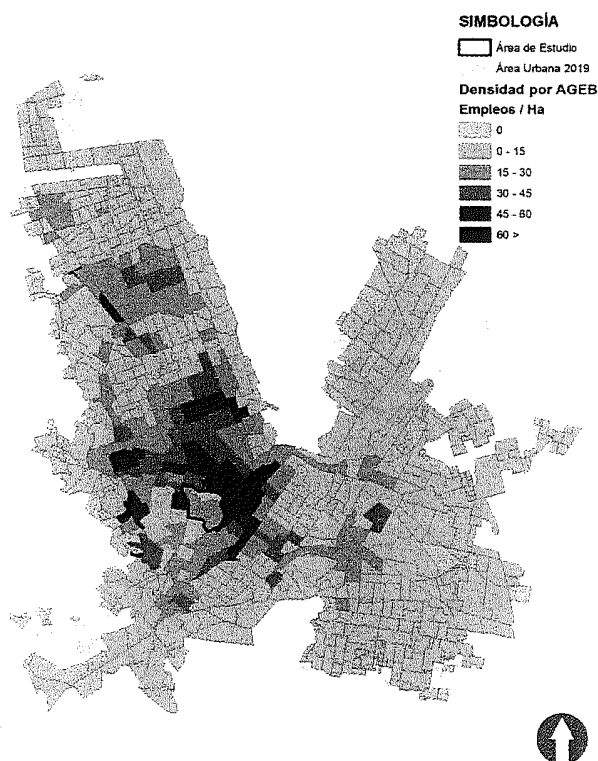
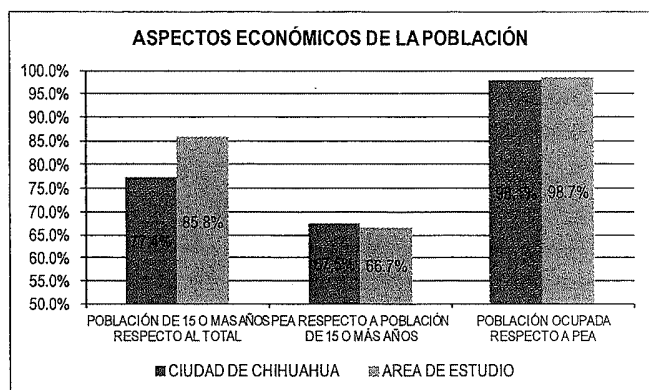


Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGE.³¹

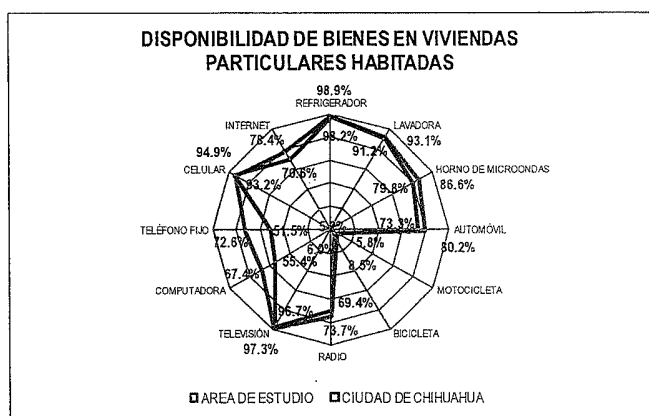
Del total de la población dentro del área de estudio, un 85.8% cuenta con 15 años o más de los cuales un 66.7% se refiere a población económicamente activa con una participación aun más alta respecto al promedio urbano del 98.7% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos con alta presencia de población mayor y de mediana en edad en etapa productiva de nivel socioeconómico alto. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación de la oferta de actividades productivas en la zona.

³¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

Fig. 22 Población económicamente activa.³²

Con respecto al nivel socioeconómico de hogares en la zona, el parámetro más adecuado para determinarlo es el acceso a bienes por vivienda, el cual es indicativo del poder adquisitivo de la población habitante el cual es comparable con el promedio urbano.

Existen en la zona 2,924 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos mayores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de horno de microondas, automóvil, computadora, teléfono fijo e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son mayores al 6% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad mientras que solamente en los rubros de bicicleta, motocicleta y teléfono celular la zona se encuentra en rango de disponibilidad más bajo que el promedio urbano.

Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas.³³

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona en sectores de largo tiempo de habitabilidad, con alta capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser atendidas en el sector y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando

así la actividad económica y fuentes de empleo accesibles a la población habitante y a la ciudad en general.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al enfoque socioeconómico de los sectores analizados principalmente ya que el grado de consolidación no incide en cuanto a valorización del suelo por tratarse de un sector urbano altamente consolidado. Los rangos de valor general más alto detectados en el área de estudio oscilan entre los \$4,500.00 y los \$7,000.00 por metro cuadrado sobre los predios con frente a la Av. Teófilo Borunda y Blvd. Antonio Ortiz Mena respectivamente, destacando los cercanos al núcleo del Centro Histórico.

Las zonas interiores cuentan con valores de suelo que presentan fuertes diferencias por condición socioeconómica de las zonas analizadas que oscilan entre los \$2,250 y los \$3,800 dependiendo del sector catastral y colonia en que se ubican los predios.

Sobre los corredores principales conformados sobre vialidades que han adquirido un carácter funcional importante al paso del tiempo como son Av. Mirador y C. 24^a se presentan rangos superiores de valor del suelo con respecto a las zonas interiores aunque ellos no llegan a tener el grado de significancia de los corredores de mayor jerarquía.

Es de notar grandes concentraciones de valores contrastantemente menores a los presentados en corredores en las colonias El Palomar, Vicente Guerrero y Emiliano Zapata, donde el valor paramétrico catastral es de \$730.00 por metro cuadrado, encontrándose ellas en los predios regularizados en el entorno del arroyo La Cantera.

En referencia al predio de estudio en particular, se ubica en la Colonia Mirador ubicada en el Sector Catastral 240, manzana 001, al cual le corresponde un valor genérico de \$3,060.00 por m² de acuerdo a Tablas de Valores Unitarios del Suelo publicadas como Anexo No. 100 del Periódico Oficial de Gobierno del Estado del 15 de diciembre de 2021.

Este indicador define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de alto impacto social y económico para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto de carácter comercial, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia la población habitante que se verá ampliamente beneficiada por la introducción de nuevos giros productivos y empleo en la zona.

³² Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³³ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1k(w), que se interpreta como clima semiárido templado con invierno fresco, Semiárido, templado, temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente menor de 22°C. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. Dicha condición climática prevaleciente en la mayor parte de la ciudad se comparte con la zona sur y poniente del municipio y con el vecino municipio de Aquiles Serdán.

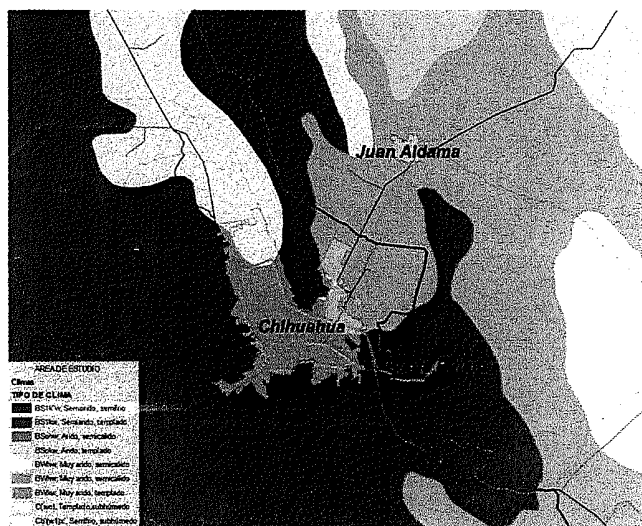


Fig. 24 Clima. ³⁴

2. Topografía Y Orografía

Al interior del área de estudio, la topografía es mayormente plana, con taludes formados artificialmente debido a la instalación de infraestructuras de comunicación, nivelación de terracerías además de la notable barrera topográfica que resulta del trazo del Río Chuvíscar y el Arroyo de la Cantera, los cuales se encuentran canalizados con revestimiento de concreto mayoritariamente lo que destaca en el escenario topográfico.

En una escala mayor, las características topográficas del entorno paisajístico distante al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios y la Sierra del Mogote hasta el valle intermedio donde se erige la Ciudad de Chihuahua, con pendientes mínimas del 1 al 3 %, este descenso abrupto en la sierra hacia el Río Sacramento, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente-oriente y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un denso entramado de

escurrimientos menores producto de la estructura laminar propio de áreas urbanas.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,458 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,410 metros sobre el nivel del mar.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación de 1,434 metros sobre el nivel del mar con una pendiente considerada suave de 2 a 5 %.

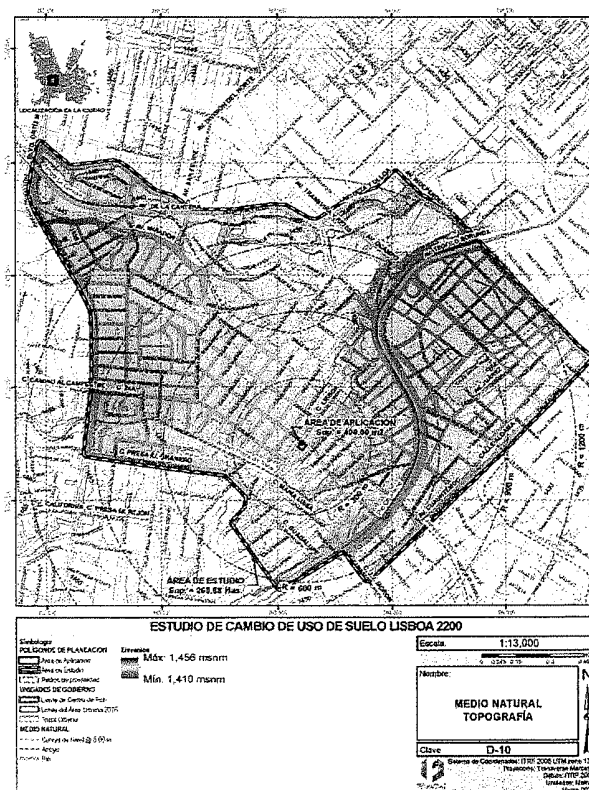


Fig. 25 Topografía.³⁵

El área de estudio cuenta con una distribución de pendientes clasificadas como plana (0 a 2 %) en un 38.34% del área de estudio mientras que un 36.63% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5 %) y un 15.80% de superficie está compuesta por pendientes intermedias (5 a 12 %), mientras que las pendientes del rango moderadas (12 a 18 %) representan tan solo un 3.23%. Se identifican pendientes generalizadas superiores a este rango localizados en escarpes y taludes (6.01 % del área de estudio). Salvo la presencia de los mencionados elementos orográficos puntuales y las condicionantes de escurrimientos hidrológicos o de taludes o bordos provocados por desarrollos habitacionales y vialidades jerárquicas, no existen limitaciones topográficas para la urbanización del sector.

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

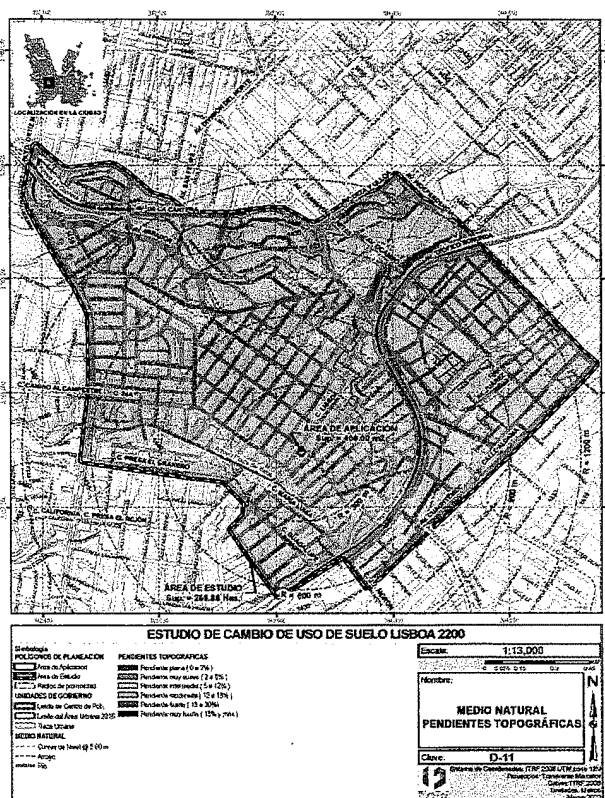


Fig. 26 Pendientes de terreno.³⁶

3. Vegetación

En el paisaje general de la ciudad de Chihuahua se identifican tres zonas fisiográficas como: Sierra, planicie, y vegetación ribereña. En la sierra hasta el pie de montaña, desde el Cerro Coronel y Nombre de Dios predomina el pastizal natural (Pn), junto con gobernadora y matorral subinermes (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo, el sicomoro.

Por el alto nivel de consolidación y urbanización dentro del Área de estudio, no se perciben grandes predios donde la vegetación crezca de manera natural, salvo en los predios que observan el trazo de las líneas de alta tensión en cuyo derecho de paso se puede observar vegetación típica en los terrenos baldíos en las inmediaciones a las zonas urbanizadas en la ciudad, misma que es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, con presencia en algunos lugares de matorrales y gatuños.

4. Hidrología

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que

implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (c).

En el entorno del Área de Estudio los principales arroyos son el Arroyo de la Cantera y el Arroyo Plaza de Toros. El Arroyo de la Cantera, en las inmediaciones del Área de Estudio se encuentra conducido por canal rectangular abierto para posteriormente ser encauzado por ducto rectangular que desemboca en el canal revestido del Río Chuvíscar. Por su parte el Arroyo Plaza de Toros en su acceso al Área de Estudio es salvado por estructura por debajo del Boulevard Ortiz Mena para posteriormente ser conducido sobre calle pavimentada (Calle 26) hacia ducto rectangular para finalmente ser dirigido por canal rectangular abierto hasta su desembocadura en canal revestido de Río Chuvíscar.

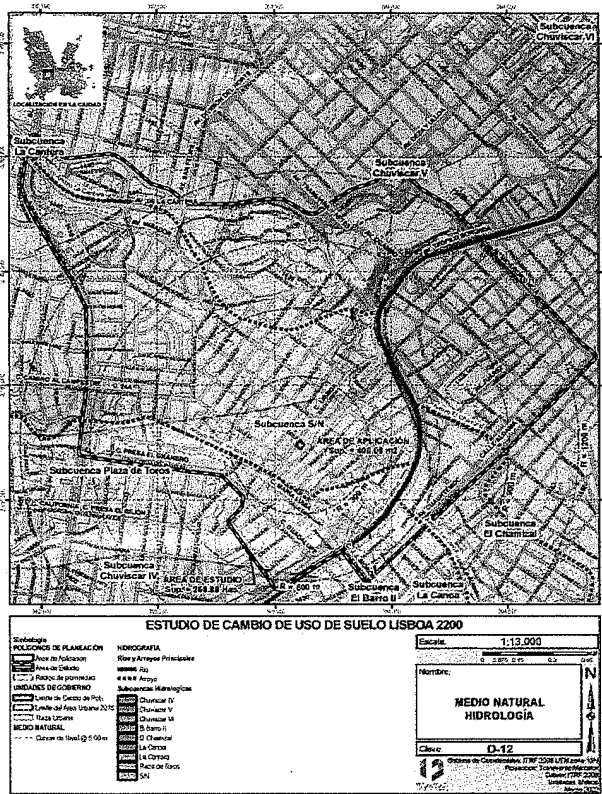
El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial al igual que el resto de escurrimientos principales de la ciudad hace estudios de riesgo e inundación, además de identificar la situación física de cada uno de sus tramos, en sus estudios identifica que el tramo conducido por la Calle 26 y el ducto rectangular del Arroyo Plaza de Toros es zona inundable de medio riesgo mencionando lo siguiente: “Este arroyo cuenta con la capacidad para desalojar el agua desde su inicio hasta el cruce con la Av. Ortiz Mena, la calle 26 recibe el agua con problemas para las personas que transitan y viven por esta calle, el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo es suficiente para tormentas normales”.

Con respecto al Arroyo de la Cantera, el PSMAP concluye lo siguiente: “Es un arroyo de gran tamaño, inicia al poniente del periférico de la Juventud, está revestido a partir de esta importante avenida hasta su confluencia con el Río Chuvíscar.

La capacidad de desalojo de agua es superior al gasto máximo esperado, por lo tanto no presenta riesgos para la población dentro de la zona urbana”.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son desalojadas por vialidad y los flujos son considerados locales estar ubicado cercano a la cumbre que divide las microcuencas de los Arroyos mencionados.

³⁶ Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

Fig. 27 Hidrología superficial.³⁷

5. Agua Subterránea

En el aspecto hidrogeológico el Área de Estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Este acuífero al igual que sus vecinos es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

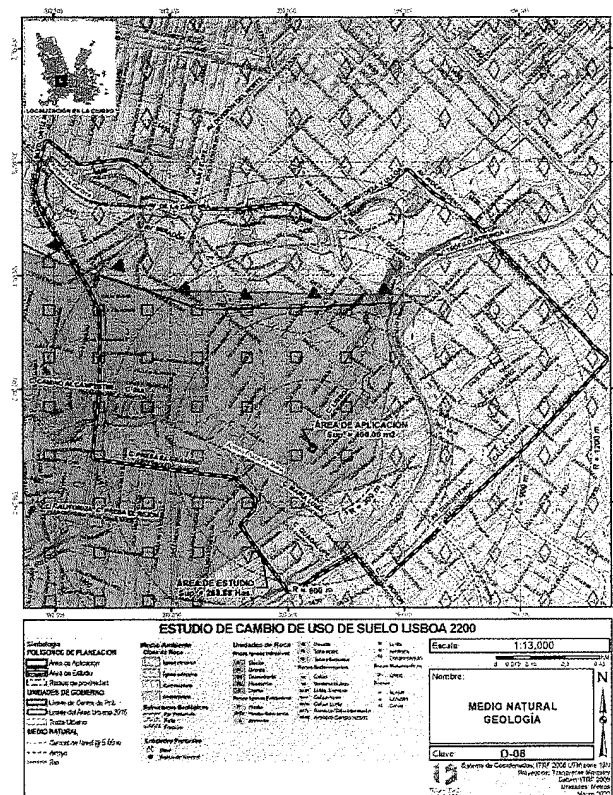
Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con los pozos Sin Nombre, Mirador 2, Lomas del Santuario, Palacio del Sol, Virreyes y Quintas del Sol. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

6. Composición Del Suelo

En una mayoritaria proporción al norte del Área de Estudio y al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias clasificada como Q(cg) que la define como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario. Se caracteriza como un tipo de roca de

grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

Por su parte al poniente del Área de Estudio se cuenta con una porción de Roca clasificada como Tom(R-Ta) identificada como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conformada mayormente por Riolita - Toba ácida y es compuesta por roca volcánica que consiste de cuarzo y feldespato alcalino en mayor proporción que la plagioclasa sódica y se presenta aun en niveles superficiales una composición rocosa. En esta zona se desplanta el predio analizado en este estudio.

Fig. 28 Geología.³⁸

El tipo de suelo según información INEGI es Xh+Xk+Hh/2/G que se define como suelo de textura gravosa media, con suelo principal Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálxico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

³⁷ Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

³⁸ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

Los Xerosoles son suelos con baja susceptibilidad a la erosión, salvo cuando están en pendientes y sobre caliche o tepetate, en donde si presentan este problema.

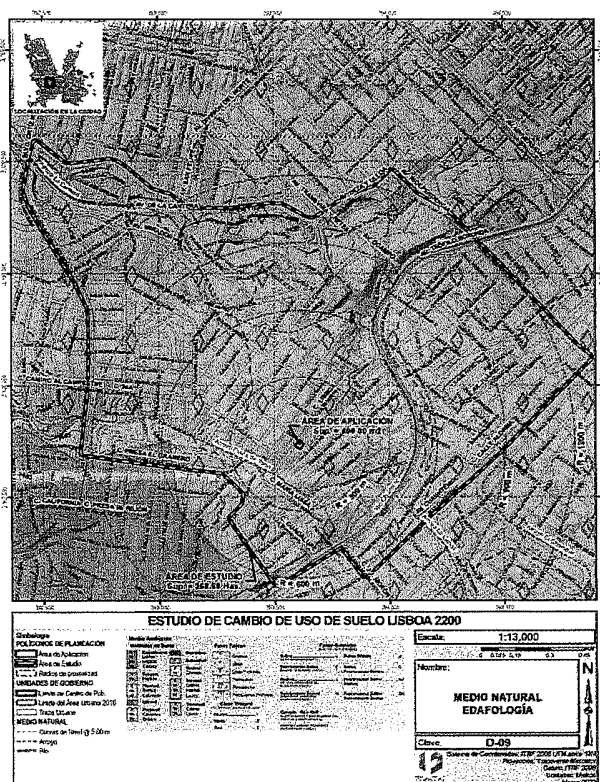


Fig. 29 Edafología.³⁹

7. Paisaje Natural

A pesar de las características planas inmediatas al área de estudio, la conformación topográfica de la zona permite que los elementos naturales se hagan presentes a la distancia. El paisaje natural de la zona es rico en elementos, aunque precisamente por la distancia logran su mayor presencia dentro de la gran escala. En primer lugar debemos señalar la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra Azul al poniente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur, en tanto que en el este-oeste lo delimitan y rematan. Así mismo, cuentan con formaciones rocosas particulares (Cerro Grande, Cerro Coronel, Cerro Santa Rosa) que no sólo son puntos de referencia geográficos, sino también elementos característicos de identidad para la ciudad de Chihuahua.

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación de los corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda y Blvd. Ortiz Mena, la consolidación progresiva de usos de carácter comercial y de servicios en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales, por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de diversas tipologías de vivienda en los sectores originales de vivienda media y residencial de antigua consolidación debido al trazo de vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia Av. Teófilo Borunda entre las que destacan C. Lisboa, Av. Mirador, Av. Ocampo y Av. Independencia, siendo la primera la de mayor relevancia por su proximidad al predio analizado y su fuerte influencia en el sector poniente del Área de Estudio; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y equipamiento de carácter urbano que ha ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de reconversión de usos y giros en la zona.

En los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con una mayor presencia de comercio y servicios sobre corredores conformados por las vialidades jerárquicas ya mencionadas.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en densidades H12, H25, H35 y H45 que corresponde a las colonias y fraccionamientos de interés medio y residencial que se han consolidado en la zona. Existen sectores de vivienda en tipología mixta localizada en la zona sur y oriente del área analizada al interior del Centro Urbano los cuales conviven en entornos mixtos conformados por vivienda popular producto de la sucesiva subdivisión de terrenos y por presencia de una amplia diversidad de actividades económicas en dichos sectores.

La tipología de vivienda predominante es la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en algunas de las manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece a la actual reconversión de usos y de tipologías de vivienda que se presenta. La zona analizada se conforma como mancha urbana por lo que no existe reserva territorial disponible, aunque algunos predios baldíos al interior son de gran extensión.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 2,961 viviendas habitadas de un total de 3,375 unidades lo cual indica una habitabilidad de 87.7% la cual es más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial para la reconversión de usos y tipologías de vivienda considerando la escasa presencia de predios baldíos pero el alto

³⁹ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI

grado de subutilización constructiva en la zona con uso habitacional y mixto presentes sobre el área analizada.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda aun considerando lo limitado de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 2.7 habitantes por vivienda lo cual resulta inferior al promedio urbano. Es necesario establecer que el progresivo proceso de consolidación habitacional en la zona ha fortalecido la transformación de la vivienda a esquemas plurifamiliares, consolidando las condiciones de habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que solo un 2.3% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de un muy bajo grado de hacinamiento en cuanto a la población habitante, así como de un alto grado de consolidación de la zona, atendiendo a su condición socioeconómica y de su ubicación cercana en cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que las estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de fuentes de empleo y actividad económica serían complementarias y de gran beneficio para la zona y la centralidad que tiende a conformarse.

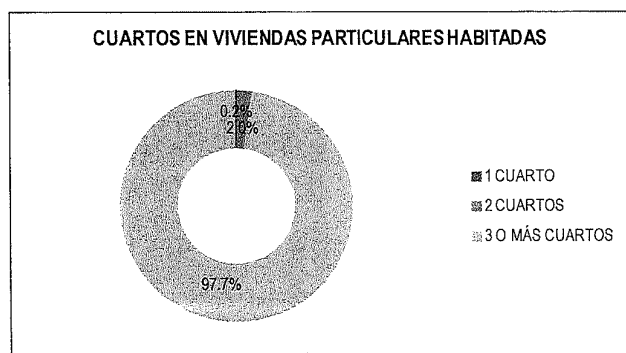


Fig. 30 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.⁴⁰

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que a pesar que se aprecian coberturas muy altas en todos los servicios básicos en proporción superior al promedio urbano.

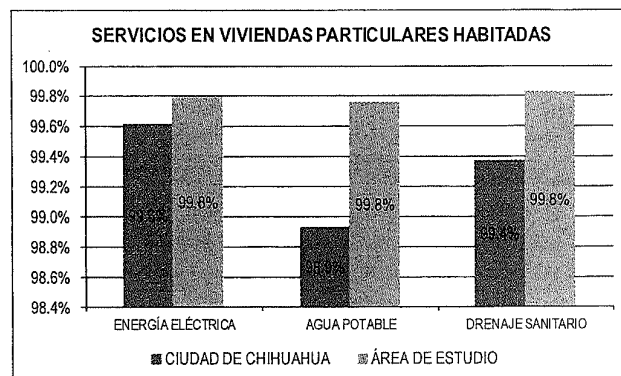


Fig. 31 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴¹

Considerando lo anterior, se presenta un grado óptimo de consolidación habitacional, con presencia de tipologías habitacionales enfocadas a sectores socioeconómicos mayormente medios y altos lo cual marca condiciones propicias para la reconversión de usos en tipologías mixtas que favorezcan una mayor habitabilidad en un sector servido en cuanto a infraestructura y servicios, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos por condiciones de conectividad y de capacidad de integración urbana con la finalidad de establecer mejores condiciones de acceso a servicios y capital económico que tiendan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población habitante.

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se observan las condiciones de diversidad en cuanto a densidad habitacional prevaleciente aun considerando lo limitado en cuanto a tipologías arquitectónicas.

⁴⁰ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴¹ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020



La oferta en el sector terciario para la zona se concentra en los corredores urbanos Boulevard Antonio Ortiz Mena, Avenida Mirador, Avenida Teófilo Borunda y Calle 24 donde se ubican diversos comercios principalmente dedicados al comercio al por menor, los giros que se ubican sobre Ortiz Mena y Teófilo Borunda son de escala urbana, en ellos se encuentran bancos, entidades financieras, oficinas, supermercados, restaurantes y tiendas de especialidad. Para la Avenida Mirador y la Calle 24 sus giros son concordantes con vialidades colectoras de carácter intermedio donde proliferan locales comerciales, restaurantes, tiendas de conveniencia y servicios al pormenor.



Al interior de las zonas habitacionales se han consolidado comercios, típicamente tiendas de abarrotes y otros como papelerías o tortillerías particularmente sobre las vialidades de mayor tránsito vehicular y peatonal. Dichos comercios son reconocidos y dotan de abasto de productos básicos de carácter local.

El DENUe tiene detectados 1,786 establecimientos económicos comerciales formales en la zona de estudio, entre los cuales destacan por su personal ocupado 12 establecimientos con más de 50 personas ocupadas, las cuales son Alsuper La Fuente, Alsuper Niños Héroes, Promo Rigba Int. Bebidas Purificadas, Operadora Futurama, Comercializadora Almacenes García, Moto Servicio Expres, Protección y Alarmas Privadas, Datamark de México, Hotel Palacio del Sol, Operadora Restaurantera de Chihuahua y Comercial Empresarial del Norte y Esfer Salecianos, esta cifra deja fuera otras instituciones de alto empleo dedicado al servicio público al no ser considerado actividad comercial. En menor medida se tienen identificados 21 establecimientos con un rango de entre 31 y 50 personas, así como 122 establecimientos con entre 11 y 30 personas ocupadas, entre las que destacan giros de construcción, servicios de cómputo, compañías de seguros, bancos, restaurantes y actividades administrativas; con menor dimensión en cuanto al rango de personal ocupado se encuentran 201 unidades económicas de entre 6 y 10 personas, donde destacan comercios al por menor, escuelas de educación preescolar, restaurantes y servicios locales, los restantes 1,417 establecimientos con cinco o menos personas ocupadas se encuentran dispersos dentro del área de estudio, estos establecimientos son mayoritariamente comercios al por menor de pequeña dimensión física y de servicio local

Los giros comerciales identificados son congruentes con la situación de zona habitacional tradicional con contacto directo a corredores urbanos y vialidades colectoras. En particular se observan

⁴² Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴³ Fuente: Fotografía propia

concentraciones en la zona del Centro Histórico al oriente del Área de Estudio.

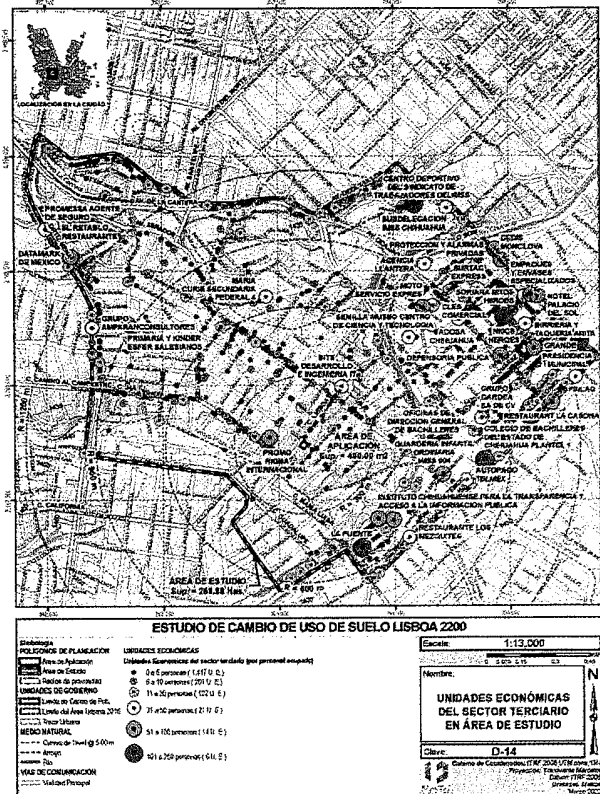


Fig. 34 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁴⁴

3. Equipamiento

Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros en torno al predio de análisis considerando rangos de distancia peatonalmente accesible hacia el equipamiento urbano existente en el cual se determina la cobertura actual de servicios a la población.

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura deficientes en algunos rubros tales como salud, cultura, administración pública y equipamiento recreativo en cobertura de tipo barrial lo cual se relaciona con las características de baja consolidación urbana, a pesar de que el perfil socioeconómico de la población habitante es altamente demandante de equipamiento el cual se refiere mayormente a rangos de cobertura vecinal y barrial.

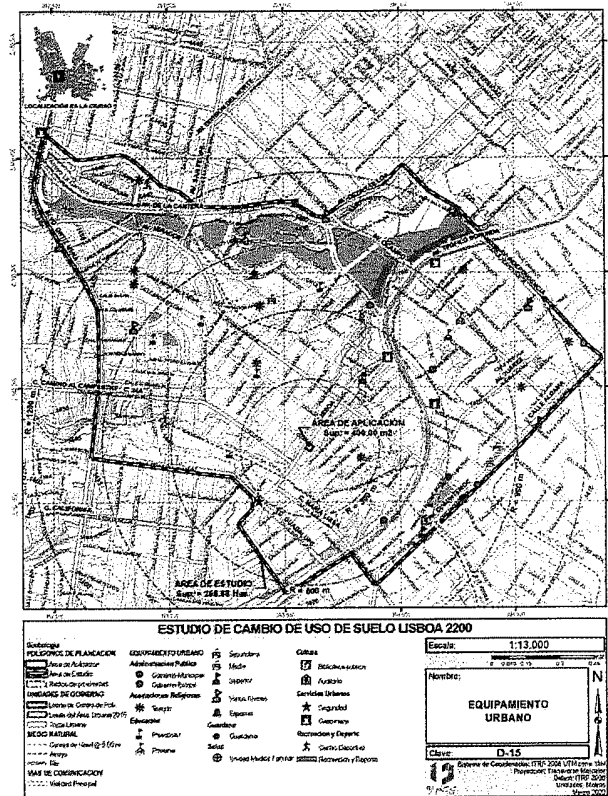


Fig. 35 Equipamiento urbano existente.⁴⁵

La zona cuenta con 5 módulos dentro del subsistema de Administración Pública:

- Unidad Para La Igualdad De Genero
- Instituto Chihuahuense Para La Transparencia Y Acceso A La Información Pública
- Instituto De Innovación Y Competitividad
- Presidencia Municipal
- Servicios Públicos Municipales
- Centro De Acopio Mantenimiento Urbano

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con 4 módulos de atención consistente en asistencia especializada y organizaciones altruistas:

- Chihuahua Contra el Cáncer A.C.
- Grupo de Recuperación Total Reto Chihuahua
- Caritas Parroquial Santo Niño
- Alianza Nacional para la Salud Mental

En el rubro de Guarderías se cuenta con una cobertura limitada considerando que existe 1 módulos con este giro:

- Guardería infantil ordinaria IMSS 004

⁴⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

⁴⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima en niveles básicos considerando el rango de población habitante. Existen 24 módulos de educación desde nivel preescolar hasta preparatoria:

- Jardín De Niños Beatriz Ordo
- Prescolar Anton Makarenko
- Colegio Peter Pan
- Jardín De Niños Ana María Gallaga
- Jardín De Niños Jean Piaget
- Jardín De Niños Profesor Albino Mireles No 1011
- Colegio Patria
- Escuela Primaria José Dolores Palomino 2536
- Escuela Primaria José María Mari 2138
- Escuela Rosaura Bravo
- María Curie Secundaria Federal 4
- Escuela De Asistentes En La Formación Inicial
- Instituto Felipe Ángeles
- Colegio De Bachilleres Del Estado De Chihuahua Plantel 1
- Primaria Y Kinder ESFER Salesianos
- Instituto Educativo
- Preparatoria Proyecto T
- Centro Educativo San Angel
- Elee - Centro Psicopedagogico
- Centro De Neuroestimulación Infantil
- Usaer 7600
- Isthmus Norte
- Escuela De Psicología Y Pedagogía Sigmud Freud
- Instituto Interdisciplinario De Estudios Educativos Y Organizacionales

La zona cuenta con un equipamiento del subsistema de salud destacando por su cobertura urbana:

- Unidad Médica Familiar 33 IMSS

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible con los 4 giros instalados siguientes:

- Gasolinera Rendi Chicas
- Combustibles Los cuates
- Folvaz
- Gasolinera Petro 7

Mientras que se agrega a esta categoría un módulo de seguridad:

Casa de Vigilancia Comité de Vecinos Lomas del Santuario

El subsistema de cultura cuenta con tres módulos:

- Museo Semilla
- Museo Sebastián
- Auditorio Municipal

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 12 módulos existentes en la zona:

- Centro Cristiano La Casa Del Alfarero
- Centro San Jose
- Centro Pastoral De Catedral
- Capilla De Nuestra Señora De Lourdes
- Arzobispado De Chihuahua
- Iglesia Cristiana Manantiales De Gracia
- Iglesia Santísima Trinidad
- Iglesia Santo Niño Jesus De Praga
- Sagrario Metropolitano Catedral
- Iglesia Adventista Del Séptimo Día
- Templo San Martín De Porres
- Templo Shalom

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 4 módulos edificados de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel urbano, así como un conjunto de 16 áreas abiertas con superficie total conjunta de 205,822.46 m² siendo participe de ella, el área de práctica de tiro con arco y el estadio de Beisbol Zapata.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 26.16 m² de área verde consolidada por habitante lo cual representa una cobertura muy superior al promedio de la ciudad y a las recomendaciones de organismos internacionales, sin embargo éste índice se encuentra distorsionado debido a la presencia de la Jardines en Talud a lo largo de la Avenida de la Cantera, así como el entorno del Parque el Palomar, siendo deficiente la superficie dedicada al esparcimiento en el resto del Área Analizada.

4. Industria

En el sector secundario existen 113 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, la mayoría de ellas de jerarquía baja y destacándose entre ellas a 6 instalaciones con mas de 51 personas ocupadas:

RAZON SOCIAL		NOMBRE DE ACTIVIDAD
Urbe	Arquitectura y Construcción	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión
Exmin SA de CV		Minería de Cobre

Cles de México SA de CV	Fabricación de cosméticos, perfumes y otras preparaciones de tocador
Construcciones Marro SA de CV	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión
Witney de México SA de CV	Fabricación de preparaciones farmacéuticas
Intermex Manufactura de Chihuahua SA de CV	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores

El resto de unidades económicas son compuestas por micro empresas y empresas familiares sobre predios de pequeña y mediana dimensión consistentes en herrerías, talleres de soldadura, elaboración de alimentos, fabricación de muebles, tortillerías.

Esto le otorga una característica de baja penetración de actividades industriales de alto impacto que le confiere una mayor factibilidad de desarrollo al suelo como comercio y servicios densidad debido al bajo conflicto por compatibilidad entre estos giros urbanos y la alta presencia de vialidades jerárquicas.

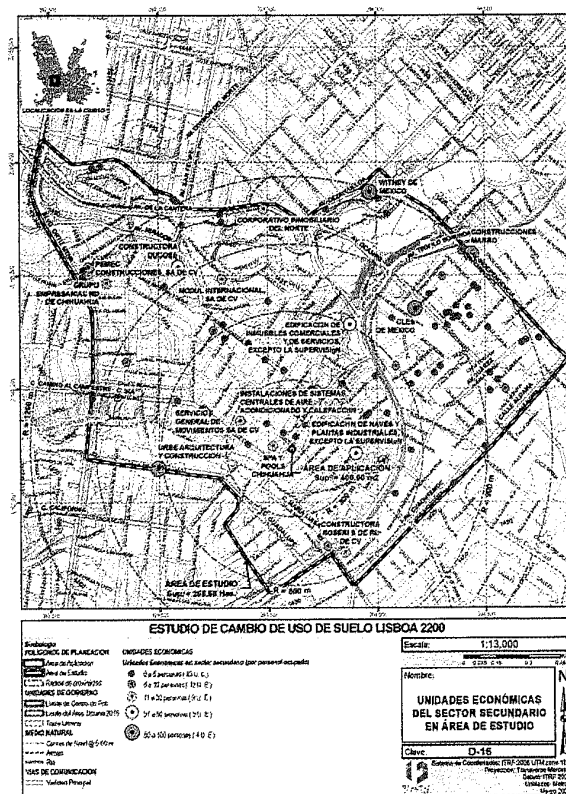


Fig. 36 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.⁴⁶

5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera, este fenómeno puede aplicarse también a casos de predios subutilizados, los cuales si bien están aprovechados de forma parcial no participan al impulso urbano desaprovechando infraestructura instalada y servicios públicos ya en funciones. En el caso del Área de Estudio a pesar de ser una zona tradicional con décadas de consolidación urbana, existen predios sin ocupar subutilizados con un fuerte potencial de desarrollo.

El predio motivo del presente estudio de planeación se ubica en una zona con escasa presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo, el aumento de densidad focalizada y en la regularización de actividades al interior de las colonias analizadas. Se tienen identificados 90 predios baldíos dentro del Área de Estudio, siendo rango de superficie unitaria predominante en el sector inscrito por debajo del rango de 600 m² en lo general con existencia de 61 predios mientras que rangos superiores en

⁴⁶ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

superficie presentan 16 predios de 600 a 1,000 m². 11 predios entre 1,000m² y 2,500 m², y solo dos superiores a los 2,500m² pero inferiores a 3,000 m².

No se identifica una tendencia general de concentración de vacíos urbanos, lo que presupone la espera de condiciones económicas para su desarrollo.

El predio en estudio participa en la categoría de baldío, una vez demolida la construcción anterior sumando sus 400 m² al actual banco de suelo disponible al desarrollo en la zona.

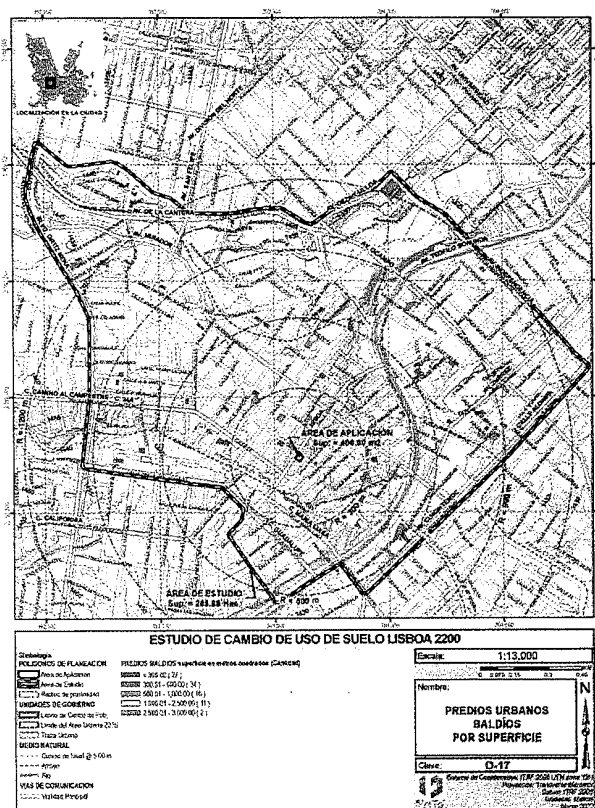


Fig. 37 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.⁴⁷

Existen en el Área de Estudio 4,058 predios totales que representan 178.07 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales como se había mencionado anteriormente 90 son baldíos representando ellos un 3.02% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un alto grado de consolidación en la zona y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la ciudad y la densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

⁴⁷ Fuente: Elaboración propia

Dentro de las cifras mencionadas en el párrafo anterior no se tienen en cuenta los predios subutilizados que para el área de estudio reflejan una oportunidad adicional de desarrollo.

Estos predios baldíos cuentan con diversidad de usos de suelo destinados para su desarrollo dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad. Destaca la presencia de uso de Comercio y Servicios, Mixto Moderado, Mixto Bajo. Estos usos están asociados a la red vial jerárquica de la zona. Por su parte también existen predios baldíos con uso de suelo habitacional en densidades variables de H12 a H60 destacando entre ellos una importante cantidad de usos H25 asignados como lo es el caso del predio promovido diseminados al interior de las colonias.

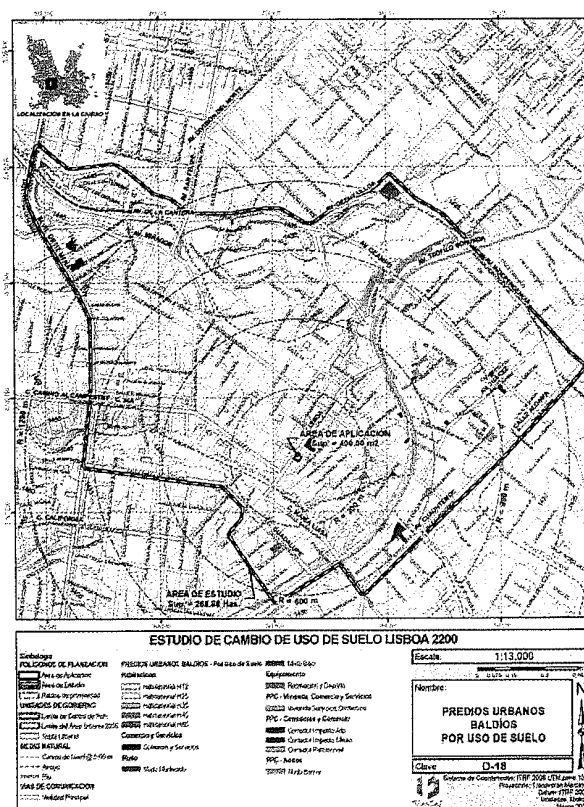


Fig. 38 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.⁴⁸

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona centro poniente de la ciudad una estructura vial jerarquizada utilizando vialidades que por su carácter funcional y longitud, les reconoce su importante papel en cuanto la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este – oeste.

⁴⁸ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en la Av. Teófilo Borunda en su carácter de vialidad de Primer Orden, asociada al Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador, Av Independencia y Av. Ocampo (apoyados por Av. Deza y Ulloa y Av. de la Cantera) como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste respectivamente, el Blvd. Ortiz Mena y la Av. Mirador se conforman como vialidades primarias a las cuales confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido Este – Oeste como son la C. 24ª, C. María Luisa y C. Guadalupe; apoyadas en Sentido Norte – Sur por la Calle Lisboa como un sistema integrador de vialidades secundarias hacia las vialidades jerárquicas antes mencionadas. En el entorno inmediato al predio se cuenta con frente a la Calle Varsovia que sin ser de trazo franco también tiene un sentido de integración vehicular en el sentido Norte – Sur y permite la distribución de esta zona con la Av. Mirador y C. Guadalupe las cuales han incidido fuertemente en la dinámica urbana, económica y de accesibilidad en el sector que nos ocupa.

Esta red colectora funciona en una doble dinámica: vincula a zonas habitacionales con vialidades jerárquicas y relaciona a la zona con la Av. Teófilo Borunda y el centro urbano el cual es cercano y con vialidades de alto flujo vehicular en la zona poniente como es el Perif. de la Juventud.

El PDU dentro de sus estrategias viales promueve la conectividad entre la zona poniente y la zona centro de la ciudad mediante el aprovechamiento de infraestructura vial ya consolidada mediante la jerarquización de vialidades primarias y secundarias en sentido Este - Oeste.

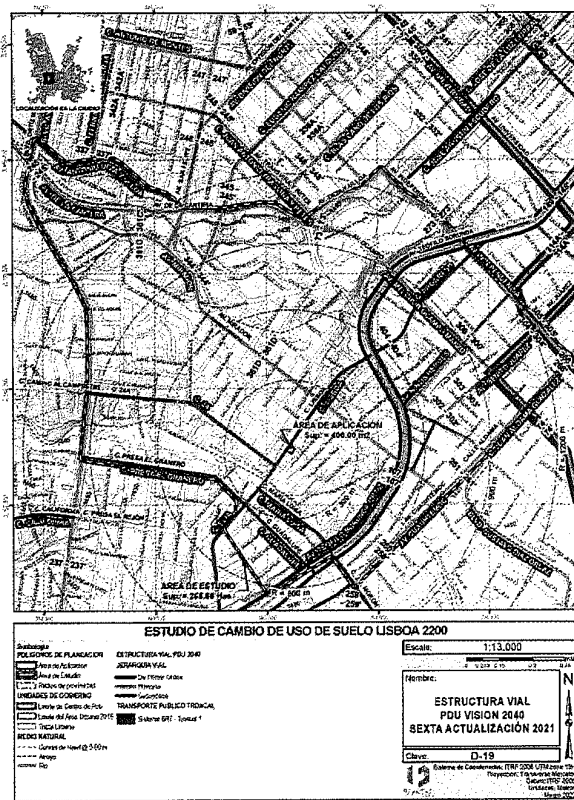


Fig. 39 Estructura vial en la zona.⁴⁹

Se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento, los entronques principales conformados por los cruces de Av. Teófilo Borunda con Av. Mirador, apoyado por la C. Lisboa, los cuales se encuentran ya semaforizados y su adecuada función depende de la verificación periódica de volúmenes vehiculares en entronque para determinar ciclos de semáforo que favorezcan adecuadas condiciones de flujo vehicular. En el caso de los entronques jerárquicos con Av. Teófilo Borunda, se ha favorecido el flujo libre mediante la consolidación de puentes vehiculares sobre la Av. Teófilo Borunda en Av. Mirador, C. Elia y C. María Luisa. La C. Lisboa no plantea continuidad de flujo en cruce de Av. Teófilo Borunda.

A continuación se describen las secciones viales existentes de las vialidades jerárquicas de la zona:

a) Av. Teofilo Borunda.

Cuenta con categoría de primaria de primer orden, dicha vialidad es una de las más importantes en la estructura de la ciudad e integra hacia el oriente con la Vialidad Sacramento y al poniente con la Carretera a Cuauhtémoc en planteamiento de prolongación establecido por el PDU 2040 con punto final actual de recorrido en el campus de la Universidad del Valle de México donde entroncará

⁴⁹ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

con la futura Av. Poniente 5 con propuesta de distribuidor vial sobre dicho entronque que facilitará las incorporaciones hacia la Carretera a Cd. Cuauhtémoc y Vialidad Poniente 5. La vialidad se encuentra consolidada con 3 carriles de circulación en ambos sentidos.

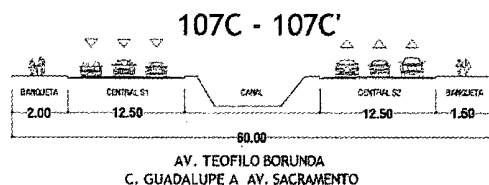


Fig. 40 Sección vial Av. Teófilo Borunda.⁵⁰

b) Blvd. Antonio Ortiz Mena

De categoría primaria es la principal vialidad local del sector, y tiene funciones de conectividad entre Av. Las Américas al norte y Perif. de la Juventud al sur con conectividad hacia la carretera a Cd. Cuauhtémoc como vía de accesibilidad regional, en la intersección con Av. Las Américas se cuenta con semáforo vehicular mientras que en entronque con Av. de la Juventud se conforma un distribuidor de flujos vehiculares de importante función en cuanto a la distribución de flujos hacia Av. Teófilo Borunda, su sección es de 39.50 metros con un área de rodamiento de 7.5 metros en 2 carriles por sentido de circulación para cuerpos centrales, de 6 metros para 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales y separadores de flujo para facilitar movimientos, esta vialidad se encuentra consolidada y es muy utilizada por los habitantes de la zona.

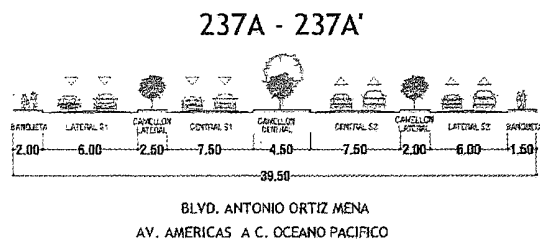


Fig. 41 Sección vial actual Blvd. Antonio Ortiz Mena.⁵¹

c) Av. Mirador

De categoría primaria con una sección variable de 19 a 46 metros, la Av. Mirador cumple con una importante función de conexión entre Perif. de la Juventud al poniente con el centro urbano alterna y complementaria a la conectividad de Av. La Cantera con función similar pero preferente. Dicha vialidad se encuentra totalmente consolidada y cumple adicionalmente con una importante función colectora por entronque de vialidades locales en la zona de estudio entre las que se encuentra la C. Varsovia que representa acceso directo al predio en estudio.

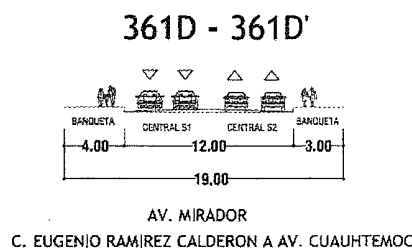
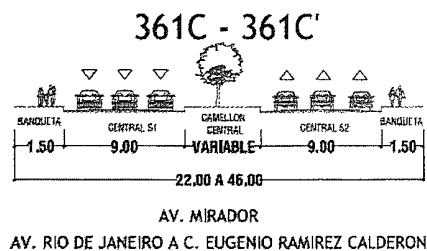


Fig. 42 Sección vial actual Av. Mirador.⁵²

d) Calle 24

De categoría secundaria, esta vialidad recorre el Área de Estudio en sentido Este-Oeste conectando la zona con Blvd. Ortiz Mena y al poniente con C. Lisboa al oriente la cual representa conectividad adicional con la Av. Mirador en trayectoria al centro urbano. Cuenta con 1 carril de circulación por sentido y estacionamiento a lo largo de su recorrido.

e) Calle Lisboa

De categoría secundaria, esta vialidad recorre el Área de Estudio en sentido Norte - Sur conectando la zona con Av. Teófilo Borunda al norte y con C. Elia al sur. Cuenta con 1 carril de circulación por sentido y estacionamiento lateral.

f) Avenida de la Cantera (Sección 245 – 245A')

La Av. de la Cantera cuenta con jerarquía de vialidad primaria y es una de las principales vías de integración de los flujos provenientes entre zonas poniente al centro de la Ciudad, siendo a través de ella su conectividad de forma directa en función de viaducto con salidas controladas entre la Av. de la Juventud y la Av. Ocampo, cuenta con infraestructura a desnivel que permite accesos en el cruce de la Av. San Felipe y C. Ramírez Calderón. Esta vialidad cuenta con una sección vial de 29.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido ya que actualmente se prohíbe el estacionamiento de vehículos a lo largo de su recorrido.

⁵⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁵¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁵² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

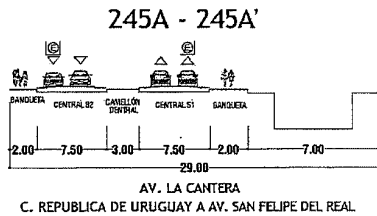


Fig. 43 Sección vial existente.⁵³

g) Calle Antonio Deza y Ulloa (Sección 352 – 352').

La Av. Antonio Deza y Ulloa cumple con un papel determinante en cuanto a la distribución de flujos entre la zona centro de la ciudad, la zona San Felipe y el sector urbano poniente a través de la Av. La Cantera . Dicha vialidad cuenta con una sección vial de 28.50 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido ya que actualmente se prohíbe el estacionamiento de vehículos a lo largo de su recorrido y su categoría es de vialidad primaria. A lo largo de su recorrido en la zona que nos ocupa entronca con la Av. Universidad, Av. Independencia, Av. Ocampo, C. Antonio de Montes, C. Estrada Bocanegra y C. Trasviña y Retes lo cual determina su importancia en su función de distribución de flujos.

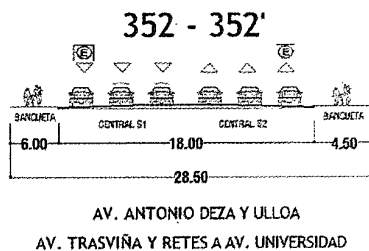


Fig. 44 Sección vial existente.⁵⁴

7. Transporte Público

Sobre Av. Mirador y C. 24ª en sentido inverso tiene trayectoria la ruta Panamericana – Mirador la cual tiene un recorrido total de 21 kms entre Perif. de la Juventud al poniente y Av. Niños Héroes en el centro urbano. Sobre Blvd. Ortiz Mena tienen trayectoria las rutas Circunvalación 1 y 2 adicionalmente a la ruta ya mencionada.

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable la zona centro poniente de la ciudad se abastece por una línea de 36" que tiene por fuente el sistema de abastecimiento El Sauz que tiene trayectoria por el Periférico de la Juventud. Para la zona en estudio, de la mencionada línea troncal se abastece el sistema de tanques Galería Filtrante para después por

medio de línea presurizada de 18" construida sobre el Boulevard Antonio Ortiz Mena que aprovecha la extracción de los pozos Mirador 2, Virreyes, Quintas del Sol y Lomas del Santuario y distribuye ramales de menor capacidad hacia el interior de las colonias con diámetros de 12", 8", 6", 2", etc. de acuerdo a los requerimientos establecidos.

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la Ciudad cuentan con su sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentra alojado en las vialidades principales.

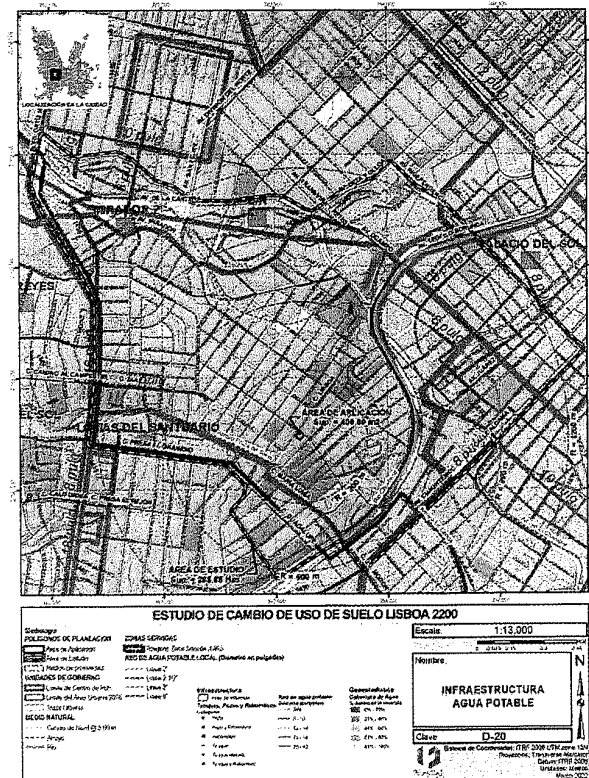


Fig. 45 Infraestructura de Agua Potable.⁵⁵

El predio en estudio se encuentra dentro de la cuenca actualmente servida para el suministro de agua potable por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

No se detectan zonas urbanas fuera de cobertura del servicio de agua potable al interior del Área de Estudio.

Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son cercanas y suficientes considerando que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto significa un gasto

⁵³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040, IMPLAN

⁵⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

menor en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona, por el cambio de uso de habitacional a comercial.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 100.0%.

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con un colector de 10 pulgadas de diámetro construido por la Calle Varsovia que se prolonga en trayectoria quebrada y conecta con un colector mayor de 24" de diámetro construido en el cuerpo norte de la Avenida Teófilo Borunda con dirección al noreste, esta colector principal crece a 38 pulgadas conforme avanza en su trazo hasta conectarse con el colector general de 84 pulgadas construido en el trazo de la Vialidad Sacramento mismo que recibe las aguas servidas del norte de la ciudad y las conduce finalmente por tubería de 96 pulgadas de diámetro hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

El colector central mencionado en el párrafo anterior tiene trayectoria sobre las calles Berlín y C. 16^a cercano al predio analizado en este estudio, sin que ello represente una afectación urbana. A este subcolector drena por gravedad el sistema de atarjeas que recibe la infraestructura actual instalada sobre las vialidades colindantes al predio analizado, lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100.0 por ciento.

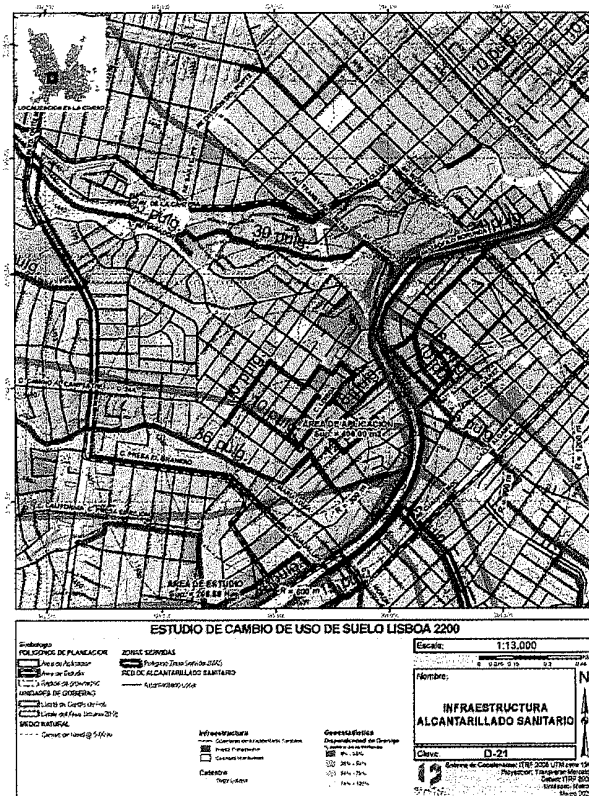


Fig. 46 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁵⁶

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

Como se ha mencionado en capítulos anteriores, en el entorno del Área de Estudio cruzan el Arroyo de la Cantera y el Arroyo Plaza de Toros. El Arroyo de la Cantera, en las inmediaciones del Área de Estudio se encuentra conducido por canal rectangular abierto para posteriormente ser encauzado por ducto rectangular que desemboca en el canal revestido del Río Chuviscar. Por su parte el Arroyo Plaza de Toros en su acceso al Área de Estudio es salvado por estructura por debajo del Boulevard Ortiz Mena para posteriormente ser conducido sobre calle pavimentada (Calle 26) hacia ducto rectangular para finalmente ser dirigido por canal rectangular abierto hasta su desembocadura en canal revestido de Río Chuviscar.

El PDU y el PSMAP coinciden que el Arroyo La Cantera cuenta con sección hidráulica suficiente y no representa un riesgo de desbordamiento, no así el Arroyo Plaza de Toros, el cual cuenta con un riesgo de inundación medio.

Fuera de estos dos encauzamientos, la zona de estudio resuelve sus escurrimientos pluviales por vialidad y los conduce hacia ellos o hacia el Canal Chuviscar. El Área de Aplicación se encuentra en cumbre de microcuenca por lo que los escurrimientos pluviales son solo los desalojados de forma local.

⁵⁶ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 47 Canalización de protección de escurrimientos pluviales al poniente del Área de Estudio conduciendo el Arroyo Plaza de Toros desembocando por la Calle Canal constituido por la C. Presa Falcón.⁵⁷

d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aéreas.

En el Entorno del Área de Estudio se encuentra una línea principal de 115 Kva de capacidad proveniente del sistema de red general que circunscribe el poniente de la ciudad y que se ubica paralelamente sobre el trazo del Arroyo de la Cantera desde la intersección con la Avenida Rio de Janeiro para conectar la subestación ubicada en la Calle Varsovia y Calle 16 al este del polígono en estudio. En su trayecto sobre la colonia El Palomar. En esta colonia, el trazo de las líneas de alta tensión ha requerido se respeten derechos federales de vía, que se traducen en áreas abiertas con potencial urbano.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100.0 por ciento.

La Comisión Federal de Electricidad está encargada de la administración de las aportaciones de los proyectos y obras por terceros, y es la encargada de revisar y determinar las obras necesarias de suministro para edificaciones y proyectos futuros.



Fig. 48 Línea de 115Kva en el Área de Estudio.⁵⁸

e) Infraestructura de Gas

Actualmente existe cobertura de gas natural domiciliario en la zona. A nivel distribución existen líneas principales sobre las calles Av. Deza y Ulloa, C. J. Eligio Muñoz, C. Laguna de Bustillos y 22 y Av. Mirador sin que ellas representen restricción motivo de su trazo a los predios particulares que dan frente a ellas.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Paralelo al límite norte del Área de Estudio se encuentra presente la falla geológica La Haciendita que corre igualmente paralela al Arroyo La Cantera, misma que se cruza con la Falla Santa Elena en al Oriente del Área de Estudio a la altura del Canal del Rio Chuvíscar.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos que no se perciben en la zona de estudio.

Por el tipo de suelo se puede considerar riesgo por erosión, sin embargo por ser planicie de muy poca pendiente es baja su

⁵⁷ Fuente: Fotografía propia

⁵⁸ Fuente: Elaboración Propia.

incidencia, la erosión en estas condiciones es nula en el avance de los desarrollos urbanos.

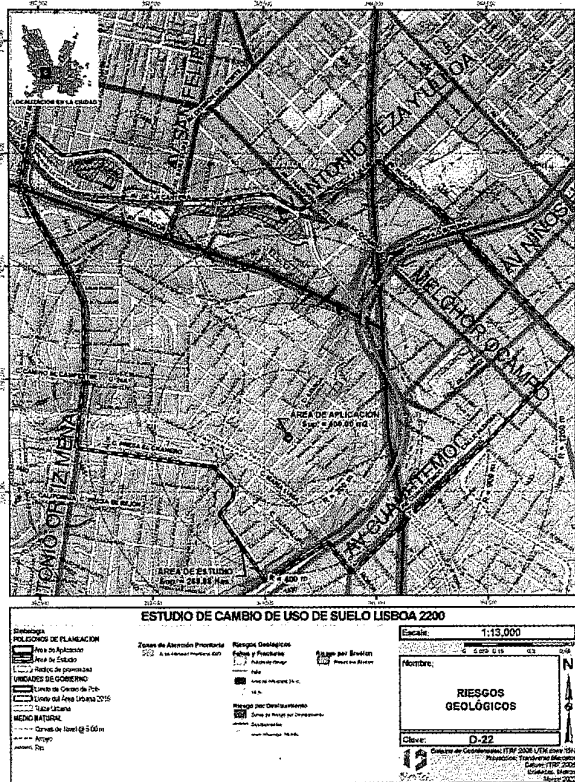


Fig. 49 Riesgos Geológicos.⁵⁹

b) Hidrometeorológicos

Respecto riesgos hidrometeorológicos El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial al igual que el resto de escurrimientos principales de la ciudad hace estudios de riesgo e inundación, además de identificar la situación física de cada uno de sus tramos, en sus estudios identifica que el tramo conducido por la Calle 26 y el ducto rectangular del Arroyo Plaza de Toros es zona inundable de medio riesgo mencionando lo siguiente: “Este arroyo cuenta con la capacidad para desalojar el agua desde su inicio hasta el cruce con la Av. Ortiz Mena, la calle 26 recibe el agua con problemas para las personas que transitan y viven por esta calle, el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo es suficiente para tormentas normales”.

Con respecto al Arroyo de la Cantería, el PSMAP concluye lo siguiente: “Es un arroyo de gran tamaño, inicia al poniente del periférico de la Juventud, está revestido a partir de esta importante avenida hasta su confluencia con el Río Chuvistar.”

La capacidad de desalojo de agua es superior al gasto máximo esperado, por lo tanto no presenta riesgos para la población dentro de la zona urbana”.

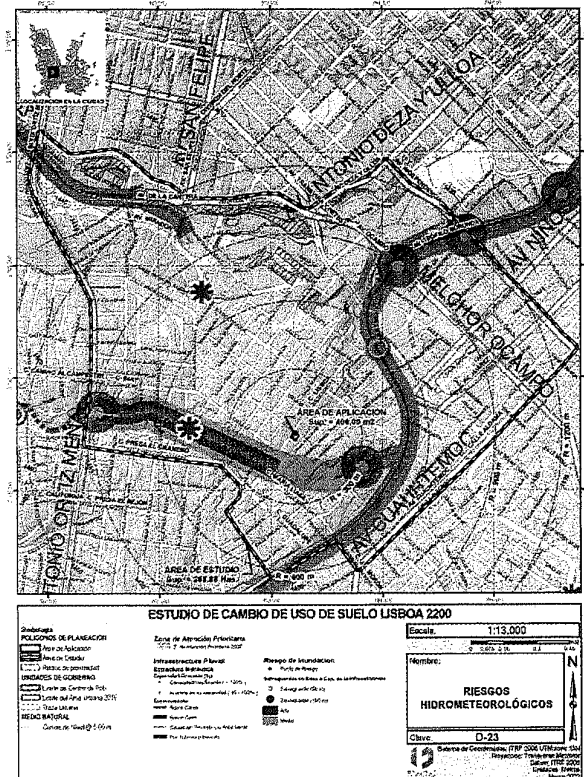


Fig. 50 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁶⁰

Al igual que en la generalidad de la Ciudad, la zona no cuenta con un sistema de drenaje pluvial específico y resuelve la distribución de agua de lluvia por vialidades por lo que existe riesgo durante lluvias intensas en las vialidades cercanas a los encauzamientos principales, en particular destacan los riesgos a lo largo de la calle Presa Falcón, así como en la intersección de la Av. Mirador y C. Presa del Bosque, éste último manejado por alcantarilla pluvial.

En lo que respecta al predio en estudio, la topografía de su entorno inmediato evita que existan riesgos de inundamiento y las aguas que recibe son resueltas a vialidad de forma natural sin infraestructuras dedicadas.

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua hacia el exterior y así ser desalojadas hacia la vialidad de acceso evitando riesgos de inundación a su interior.

c) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

⁵⁹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividad sanitario ambiental que incidan en condiciones de peligro al predio analizado.

En el entorno del Área de Estudio se emplaza un taller de pintura y una gasolinera en el cruce de la Avenida Teófilo Borunda y Calle Lisboa a 200 metros del predio en estudio.

Sobre las Calles J. Eligio Muñoz, Varsovia y Av. Mirador se cuenta con líneas de distribución de gas natural para el entorno habitacional inmediato. Estas líneas no impactan en derecho de vía a los predios que dan frente a estas vialidades. Para toda acción de conexiones deberá darse aviso a la empresa operadora del servicio y ser supervisada por personal capacitado adscrito a la misma, además de seguir las recomendaciones de seguridad que convengan.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas, guarderías y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial.

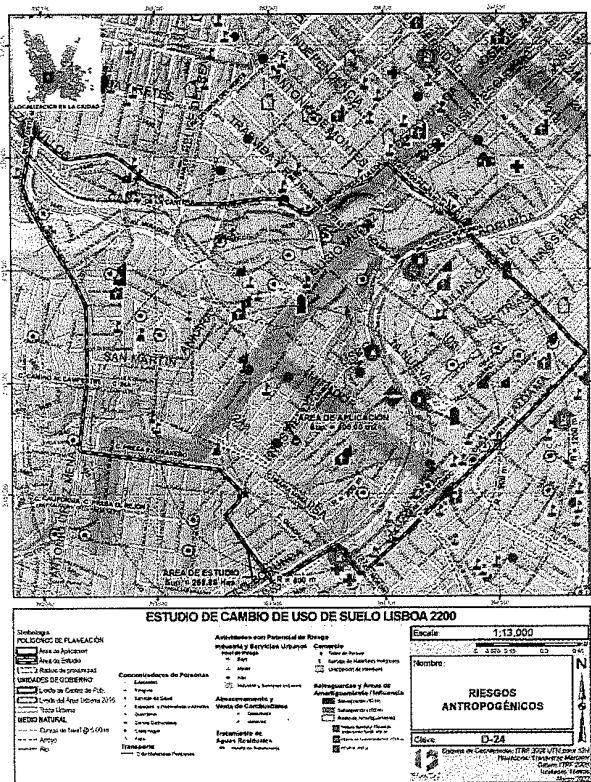


Fig. 51 Riesgos Antropogénicos.⁶¹

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio que se pretende la modificación es actualmente Habitacional con densidad de hasta 25 Viviendas por Hectárea, se justifica el aumento de densidad y potencial urbano complementando y optimizando la oferta de suelo habitacional en la zona y atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados.

El área de estudio comprende una superficie de 268.88 hectáreas, mientras que el predio de aplicación de este plan es de 400.00 metros cuadrados propiedad de la persona moral denominada JERÁRQUICA S.A. DE C.V., representada por Jerardo Gutiérrez Coronado.

La zona estudiada abarca un total de 272 manzanas censadas y de acuerdo a datos del último Censo de Población y Vivienda INEGI, habitan en el área 7,869 habitantes, en fracciones de 22 colonias.

Existen en el área de estudio 2,961 viviendas habitadas de un total de 3,375 unidades lo cual indica una habitabilidad de 87.7% muy superior al promedio de habitabilidad de la ciudad lo cual es indicativo de la necesidad de consolidar esquemas innovadores de vivienda en diferentes tipologías que tiendan a aprovechar de una manera más eficiente el espacio y la alta cobertura de servicios prevalecientes en la zona.

En aspectos de infraestructura, no se aprecian importantes rezagos en acceso a servicios básicos ya que un 100.00% de las viviendas cuentan con drenaje sanitario, agua potable y servicio de electricidad.

La oferta en el sector terciario para la zona se concentra en los corredores urbanos Boulevard Antonio Ortiz Mena, Avenida Mirador, Avenida Teófilo Borunda y Calle 24 donde se ubican diversos comercios principalmente dedicados al comercio al por menor, los giros que se ubican sobre Ortiz Mena y Teófilo Borunda son de escala urbana.

Los giros comerciales identificados son congruentes con la situación de zona habitacional tradicional con contacto directo a corredores urbanos y vialidades colectoras.

La cobertura general de equipamiento urbano es óptima a nivel barrial con suficiencia en equipamiento básico lo cual se relaciona con las características de alta consolidación urbana y accesibilidad.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en el Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Mirador como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste respectivamente, el Blvd. Ortiz Mena y la Av. Mirador se conforman como vialidades primarias a las cuales confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido Este – Oeste como son la C. 24ª, C. María Luisa y C. Guadalupe; apoyadas en Sentido Norte – Sur por la Calle Lisboa como un sistema integrador de vialidades secundarias hacia las vialidades jerárquicas.

⁶¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Al oriente del Área de Estudio la red vial se encuentra en un óptimo nivel de consolidación.

El Arroyo Plaza de Toros en el tramo conducido por la Calle 26 se tiene catalogado como zona inundable de medio riesgo y el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial concluye que: *“el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo es suficiente para tormentas normales”*.

El predio no presenta riesgos respecto a su convivencia con actividades productivas y vivienda asentada en el entorno inmediato.

Sobre las calles Av. Deza y Ulloa, C. J. Eligio Muñoz, C. Laguna de Bustillos y 22 y Av. Mirador sin que ellas representen restricción motivo de su trazo a los predios particulares que dan frente a ellas.

El predio motivo del presente estudio de planeación actualmente es uno de los predios subutilizados más grandes de la Colonia Mirador y tiene altas propiedades para el desarrollo inmobiliario sumándose al círculo de consolidación observado en su entorno.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024⁶²

La Constitución ordena al Estado Mexicano velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "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". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024 se organiza en base a 3 ejes rectores, en base a los cuales define sus objetivos y programas de interés nacional:

1. Política y Gobierno.
2. Política Social
3. Economía

El eje Política y Gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia de la gestión pública bajo los objetivos siguientes:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:

- I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
- II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
- III. Pleno respeto a los derechos humanos.
- IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
- V. Reformular el combate a las drogas.
- VI. Empezar la construcción de la paz.
- VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
- VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
- IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
- X. Establecer la Guardia Nacional.
- XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
- XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
 - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
 - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
 - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
 - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
 - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

⁶²Fuente: DOF 12/07/2019

- VI. Sembrando vida.
- VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
- VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.
- IX. Tandas para el bienestar.
- 3. Derecho a la educación.
- 4. Salud para toda la población.
- 5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
- 6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

- 1. Detonar el crecimiento.
- 2. Mantener finanzas sanas.
- 3. No más incrementos impositivos.
- 4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
- 5. Rescate del sector energético.
- 6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
- 7. Creación del Banco del Bienestar.
- 8. Construcción de caminos rurales.
- 9. Cobertura de Internet para todo el país.
- 10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
 - I. El Tren Maya.
 - II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
 - III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.
- 11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
- 12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
- 13. Ciencia y tecnología.
- 14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027⁶³

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión

gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

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

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

En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

- 1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- 2. Movilidad y transporte.
- 3. Infraestructura y gestión integral del agua.
- 4. Vivienda.
- 5. Desarrollo territorial y regional.
- 6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de "Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.
- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.
- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una

⁶³Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el “Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda” que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de “Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fundos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el “Sistema de Información Geográfica” que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024⁶⁴

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2021 – 2024.

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

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

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

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

- I. Competitividad y Desarrollo.
- II. Desarrollo Humano.
- III. Seguridad.
- IV. Gobierno Eficaz y Eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 4.10 Chihuahua, Ciudad Visionaria.

Propósito

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

Componente 4.10.1 Instrumentos de Desarrollo de la Ciudad Actualizados.

Actividades

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

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

⁶⁴Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

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.

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

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.

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

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabilitar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁶⁵

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

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

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.

⁶⁵Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

a) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

b) Políticas de Desarrollo.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

- (1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

- (2) Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

- (3) Diversificar los usos de suelo.

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

- (4) Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

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

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

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

- (5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

- (6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso Habitacional con Densidad H25. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”.

II. OBJETIVOS GENERALES

Aumento de densidad habitacional y de potencial urbano establecidos actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con

superficie física total de 400.00 metros cuadrados en propiedad de la persona moral denominada JERÁRQUICA S.A. DE C.V., representada por Jerardo Gutiérrez Coronado, identificado con clave catastral 240-001-001 que corresponde a C. Lisboa No. 2200, esquina con Calle 22ª ; el cual se conforma como predio baldío intraurbano sobre el que se pretende desarrollar un proyecto habitacional plurifamiliar, para lo cual se promueve la modificación a uso Habitacional con Densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95 sobre la totalidad de su superficie ya que se ubica colindante al corredor urbano de C. Lisboa y al interior del Polígono de Actuación El Palomar, de acuerdo a criterio de Ley definido en el artículo 77, fracción VI del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, sujetos a políticas de consolidación urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados en áreas de influencia definidas por el PDU 2040 con vocación para la consolidación de corredores urbanos.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta habitacional en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando nuevos modelos de vivienda que fomenten mayor habitabilidad y diversificación socioeconómica, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia una vialidad jerárquica de carácter urbano como es la vialidad C. Lisboa, la cual se encuentra consolidada en el tramo que corresponde, para impulsar la consolidación de nuevos modelos de vivienda y giros complementarios y necesarios en la zona.

Aprovechar predios baldíos intraurbanos en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo y las previsiones de planeación son las adecuadas para la introducción de proyectos de desarrollo económico que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, como es el caso del Polígono de Actuación El Palomar donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad económica y social del corredor mediante una oferta de aprovechamiento habitacional plurifamiliar congruente con la progresiva diversificación presentada en sectores cercanos y colindantes con la C. Lisboa y con el Centro Urbano.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁶⁶

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades⁶⁷

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁶⁸

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

⁶⁶Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁶⁷Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

⁶⁸Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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

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

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

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

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

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las

autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio....

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁶⁹

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y

⁶⁹Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16. Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;
- II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;
- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;
- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y
- VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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 los siguientes criterios:

- I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- 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;
- 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 deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

VII.- 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;

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;

IX. La política ecológica 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 del asentamiento humano, 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 la vida, y

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

- II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que

ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

c) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias

relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

d) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

e) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental.

II. Ordenamiento ecológico.

III. Instrumentos Económicos.

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.

V. Evaluación del impacto ambiental.

VI. Normas Técnicas Ambientales.

VII. Investigación y educación ambiental.

VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

f) Ordenamiento Ecológico

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.

g) Criterios Ecológicos

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

h) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generará una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los

límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe

acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

- I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.
- II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto

ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

- I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.
- II. Negar la autorización solicitada, cuando:
 - a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.
 - b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.
 - c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.
 - d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.
- III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de

autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua⁷⁰

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

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

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

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas... y se sujetarán a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

i) Lineamientos PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

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

⁷⁰Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la Infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo.

- Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

- Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

j) Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde

intervienen elementos físicos contruidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio analizado cercano a la zona de planeación definida por el PDU 2040 para el Polígono El Palomar el cual es propuesto para la conformación de núcleo concentrador de actividades y equipamiento para servicio de la ciudad, colindante y complementario al Centro Urbano, es necesario por concepción, darle un sentido de consolidación, autosuficiencia, presencia económica y deben ser capaces de acercar la dotación de los satisfactores urbanos a la amplia zona donde se ubica.

Asimismo, el predio es colindante al corredor de C. Lisboa y cercano al corredor urbano definido por trayectoria de Av. Mirador, lo cual define la posibilidad de incrementar los coeficientes de uso y aprovechamiento mediante una propuesta viable y complementaria para la zona, aprovechando la oportunidad que significa el mantener proximidad al corredor e intensificando la oferta económica en beneficio de los habitantes de la zona.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo nuevos modelos de vivienda necesarios para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, disminuyendo con ello los traslados de la población hacia otros sectores urbanos por accesibilidad a empleo y servicios lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de un proyecto habitacional en esquema de alta densidad que tiende a optimizar la red de servicio de agua potable y drenaje con respecto a la vivienda resultante por ocupación del uso de suelo Habitacional con Densidad H25 actualmente regulado para el predio analizado.

k) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Habitacional con Densidad H25 que permite su aprovechamiento en vivienda tanto en esquema unifamiliar como plurifamiliar y actividades no habitacionales complementarias. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que benefician a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general por la conformación de un nuevo polo de desarrollo de vivienda plurifamiliar que determine aumento del potencial

económico y competitividad. El proyecto a realizar involucrará la construcción de vivienda plurifamiliar acorde a la vocación de la zona, los cuales resultan complementarios a los corredores de C. Lisboa y Av. Mirador cercana sobre una vialidad con accesibilidad y vinculación hacia el resto de la mancha urbana, por lo que se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial económico y social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H25, H35, H45, H60 y H60+ en colonias y fraccionamientos.
2. Mixto Bajo sobre predios aislados y sector conocido como Col. Vicente Guerrero al norte del área analizada.
3. Mixto Moderado a lo largo de corredores de Av. Mirador y C. Deza y Ulloa.
4. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de vialidades principales y colectoras Blvd. Ortiz Mena, C. 24ª y Av. Teófilo Borunda, así como en núcleos concentradores de actividad de tipo barrial en diversos cruceros jerárquicos.
5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamiento de cobertura barrial y distrital existente sobre predios unitarios y en grandes núcleos de servicios concentrados como el Parque Central El Palomar, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.
6. Diversos usos de carácter mixto con carácter histórico y patrimonial en nodos, corredores y zonas del Centro Urbano de la ciudad.
7. Reserva en Área Estratégica en predios baldíos de gran extensión para desarrollo futuro de equipamiento y servicios complementarios en el área de El Palomar.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano"

l) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento

concentradoras de viajes y movilidad tanto urbana como local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad a la C. Lisboa, constituida como una importante vialidad colectora con trayectoria en la zona la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con importantes destinos concentradores de actividad económica y servicios en un entorno urbano y regional; así como con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. Mirador, Av. Teófilo Borunda y Blvd. Ortiz Mena, entre otras.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

m) Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema de vivienda en alta densidad, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

n) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Habitacional con Densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95, para la implementación de un proyecto habitacional en tipología plurifamiliar de alta densidad para la zona, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad.

El PDU 2040 define al uso habitacional (H) como zonas de uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar variable entre diversas densidades de las cuales la más alta es H60+ dispuesta para desarrollo de vivienda plurifamiliar exclusivamente.

De acuerdo a la ubicación del predio sobre una vialidad primaria de alta presencia en la ciudad, conformando y consolidando el corredor, así como por su localización cercana al Polígono de Actuación El Palomar, sujeto a políticas de intensificación de usos y de actividades económicas y servicios complementarios para la ciudad; el uso de suelo específico para el desarrollo de la propuesta establecida por el presente Plan es Habitacional con Densidad H60+ al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040 y por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua:

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (Vivienda)	DENSIDAD NETA (Vivienda)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	SUP. PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (ver Nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (frente, banderoleo, etc.)	SALONES DE ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
Habitacional plurifamiliar	H60+	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Notas: * La superficie de lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la entidad correspondiente y no necesariamente por la superficie de lote mínimo
1 Superficie producto del área por el número mínimo de cajones de estacionamiento requeridos
SP Según Proyecto

Fig. 52 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+. ⁷¹

Atendiendo a las características de la zona y a la propuesta de desarrollo sobre el predio, se solicita adicionalmente el aumento de potencial urbano referente a un C.O.S. mayor al que regula el Plan para uso Habitacional con Densidad H60+, equivalente a 0.95 para dar viabilidad al proyecto de desarrollo en congruencia con el entorno analizado y con las políticas de mayor aprovechamiento del suelo previstas para la zona donde se ubica el predio analizado.

⁷¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

USO	CODIGO	DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha)	DENSIDAD NETA (Viv/Ha)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP. PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (ver Nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (rentefontal/etral)	CAJONES-ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
Habitacional plurifamiliar	H60+	SP	SP	45.00	SP	0.95	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Notas: * La superficie de lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la entidad correspondiente y no necesariamente por la superficie de lote mínimo

1 Superficie producto del área por el número mínimo de cajones de estacionamiento requeridos

SP Según Proyecto

Fig. 53 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ propuesta para el aumento de potencial solicitado.⁷²

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo y aumento de potencial solicitados; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

⁷² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona norte de la Ciudad de Chihuahua considerando la modificación de uso de suelo propuesto a Habitacional con densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95, para el desarrollo de un proyecto habitacional plurifamiliar sobre el predio de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector centro de la ciudad, en un esquema de impulso al empleo y el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación de los activos urbanos disponibles del sector Mirador mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H25 (H25) a Habitacional con densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95 en la totalidad de su superficie, para albergar un proyecto habitacional plurifamiliar, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos usos y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una importante superficie baldía intraurbana a la oferta económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto habitacional en tipología de alta densidad en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de

consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos sobre los corredores cercanos Av. Teófilo Borunda, Av. Mirador y C. Lisboa que interconecta, los cuales se encuentran en proceso de consolidación actual en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo giro de actividad económica que incide en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes por la introducción de nuevos giros económicos.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo de un esquema de vivienda plurifamiliar de alta densidad orientado a dar alternativa de satisfactores que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona centro de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico de nuestra ciudad por la introducción de empresas enfocadas a la oferta de servicios.

Se considera también que la presente propuesta significa la introducción en la zona de un nuevo proyecto detonador tendiente a la mejora de las condiciones de habitabilidad que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante del sector, así como de nuevos giros de equipamiento y servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de muy alto impacto social para la ciudadanía en general.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El establecimiento de actividades productivas y esquemas de alto aprovechamiento del suelo que fomenten mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y

desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de vacíos intraurbanos y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector sur de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de empresarios grandes y micro, así como del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector sur respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados en el sector.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios habitacionales en esquema de alta densidad que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en el uso de suelo, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva y necesaria densificación del sector centro de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irreversibles, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

d) 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. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona consolidará nuevas alternativas de vivienda y reforzará proporcionalmente el entorno del corredor urbano sobre el que se ubica el predio y al Centro Urbano colindante con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso de Blvd. Ortiz Mena y Av. Teófilo Borunda; así como con la zona central de la ciudad, favorecida por una mayor consolidación urbana sobre una vialidad jerárquica.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio intraurbano que complementa la oferta de actividades productivas y generación de empleos para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 400.00 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio modifica el uso vigente sobre el predio de Habitacional con Densidad H25 a Habitacional con densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95, en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento habitacional plurifamiliar de alta densidad introduciendo nuevas actividades económicas productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha una importante dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del corredor de la Av. Teófilo Borunda con el cual colinda y con las dinámicas de la Av. Mirador y C. Lisboa, a las cuales es próximo el predio.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto aprovecha el potencial futuro de consolidación complementaria del corredor urbano de servicios urbanos existente generando un impacto económico positivo para el sector. Considerando la cercanía a mencionados corredores y con vialidades de sección amplia, se garantizan óptimas condiciones de

accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de vivienda de alta densidad.

Planteada así la modificación de usos propuestos a Habitacional con densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95, sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 94, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en dicha Ley en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento de vivienda en alta densidad en base a la asignación de usos de suelo Habitacional con densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95, en colindancia a corredor urbano, los cuales resultan compatibles y necesarios en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

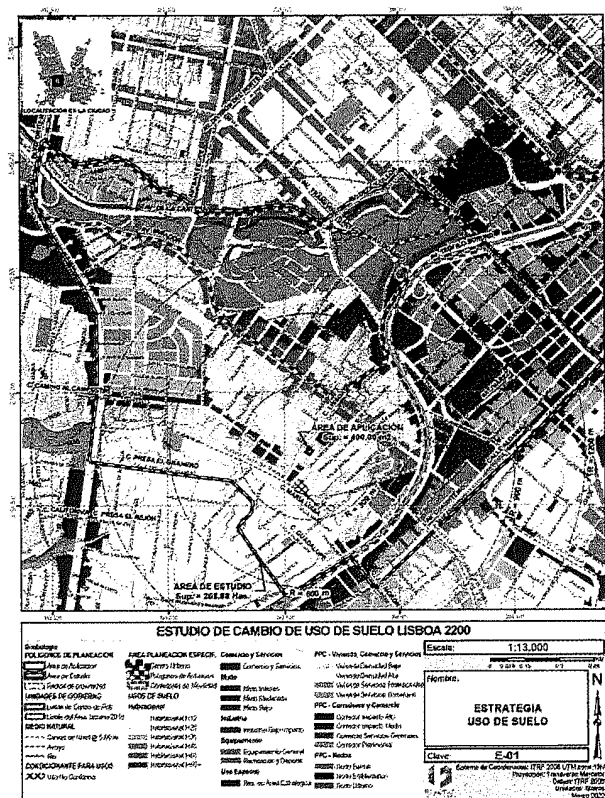


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H25 a Habitacional con densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95 propuesto, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para actividades de carácter económico y oferta de giros complementarios que inciden en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H12	11.9533	4.45%	11.9533	4.45%
Habitacional Densidad H25	47.6016	17.70%	47.5616	17.69%
Habitacional Densidad H35	10.6523	3.96%	10.6523	3.96%
Habitacional Densidad H45	4.1870	1.56%	4.1870	1.56%
Habitacional Densidad H60	0.1434	0.05%	0.1434	0.05%
Habitacional Densidad H60+	0.1883	0.07%	0.2283	0.08%
Mixto Bajo	2.2348	0.83%	2.2348	0.83%
Mixto Moderado	9.1102	3.39%	9.1102	3.39%
Vivienda, Servicios y Comercio*	9.6735	3.60%	9.6735	3.60%
Corredor de Impacto Medio*	8.8891	3.31%	8.8891	3.31%
Corredor de Impacto Alto*	14.0790	5.24%	14.0790	5.24%
Corredor Patrimonial*	1.3457	0.50%	1.3457	0.50%
Nodo Barrial*	1.1650	0.43%	1.1650	0.43%
Nodo Emblemático*	1.9973	0.74%	1.9973	0.74%
Nodo Urbano*	1.4603	0.54%	1.4603	0.54%
Comercio y Servicios Generales*	0.6390	0.24%	0.6390	0.24%
Comercio y Servicios	8.9229	3.32%	8.9229	3.32%
Reserva en Área Estratégica	4.1191	1.53%	4.1191	1.53%
Equipamiento Urbano	7.1552	2.66%	7.1552	2.66%
Recreación y Deporte	32.5536	12.11%	32.5536	12.11%
Vialidades y servidumbres	90.8062	33.77%	90.8062	33.77%
Total:	268.8767	100.00%	268.8767	100.00%

NOTA: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Ha)

* Usos de suelo normados por el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un importante vacío urbano en la zona con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad cercana a vialidades jerárquicas a nivel urbano como lo son la Av. Teófilo Borunda y Av. Mirador, vinculada funcionalmente de forma transversal a la ciudad; y a que el predio cuenta adicionalmente con vinculación a otras vialidades jerárquicas lo cual define una alta capacidad de integración en un esquema urbano y regional, vinculado el predio a estas a través de otras vialidades jerárquicas como son C. Lisboa y C. 24a, que definen el primer cuadrante de movilidad en el cual se ubica el predio analizado; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad, estableciendo condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con zonas de planeación que fomentan la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el

mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el desarrollo de vivienda de alta densidad; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para polígonos estratégicos para la ciudad, fomentando mayor concentración de actividad que inciden en la estructuración urbana.

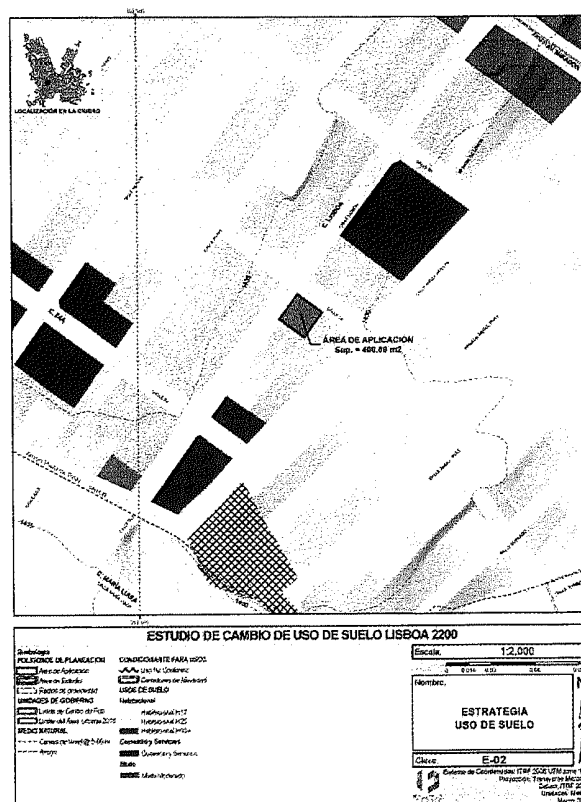


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pie lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado, por lo cual se obtendrán las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de vivienda de alta densidad y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/los promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sean desarrollados.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio y el predio cuenta con capacidad de conexión inmediata a la infraestructura existente, por lo que se asume técnicamente la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis en un sector urbanizado por lo que la zona cuenta con infraestructura pluvial preexistente al desarrollo promovido y las vialidades definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada consolidada. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos de manera natural a las vialidades colindantes C. Berlín y C. 16a hacia el Río Chuviscar.

El esquema de desarrollo sobre el predio deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la infraestructura pluvial existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades colindantes, para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas promoviendo una estructura de conectividad jerarquizada atendiendo a las disposiciones del PDU 2040, que considera a las vialidades Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. Teófilo Borunda como opciones de conectividad e integración de influencia urbana por longitud de recorrido y puntos de origen y destino a diversos concentradores de actividad sobre su trayectoria.

Para promover un flujo eficiente sin causar conflictos en la vialidad ni su entorno se propone respetar las secciones viales existentes en calles locales de acceso directo al predio las cuales cuentan con sección y capacidad suficiente para integrar los viajes generados por el desarrollo del proyecto habitacional de alta densidad propuesto en el predio de análisis.

La Av. Mirador, la Av. Teófilo Borunda y la C. Lisboa se constituye como las más importantes vías de comunicación de la ciudad con influencia directa al predio en estudio y cuentan con capacidad suficiente para el desarrollo de la actividad propuesta para lo cual se tomarán en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar accesibilidad al predio por medio de las vialidades locales Calle Berlín y Calle 16a. No prevé cambios de sección o adecuaciones funcionales para estas vialidades de acuerdo a las previsiones del PDU 2040.

Cabe mencionar que todas las vialidades de la zona se encuentran al 100% de su consolidación y que no se prevén cambios de sección de acuerdo a las disposiciones del PDU 2040, sin embargo sí se contemplan modificaciones geométricas con la finalidad de alojar ciclovías como alternativa de movilidad sobre la Av. Teófilo Borunda y Blvd. Antonio Ortiz Mena. A continuación se describen las secciones propuestas para dichas vialidades:

d) Av. Teófilo Borunda

El PDU considera la construcción de una cicloruta que se suma al proyecto de movilidad alternativa que el PDU tiene planeado para el sector. Asimismo considera ampliación de banquetas en base a la reducción de carriles de circulación vehicular a 10.5 metros por sentido conservando la capacidad ya instalada de 3 carriles de circulación.

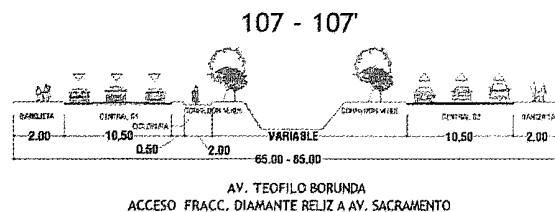


Fig. 54 Sección vial propuesta Av. Teófilo Borunda.⁷³

e) Blvd. Antonio Ortiz Mena

El PDU proyecta un reacomodo de la sección vial de esta calle, manteniendo los tres carriles de circulación por sentido normalizando los arroyos de rodamiento a 7 metros en carriles centrales y disminuyendo sección del separador entre cuerpo lateral y central en sentido norte – sur así como en camellón central abriendo así espacio para construcción de una cicloruta.

⁷³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

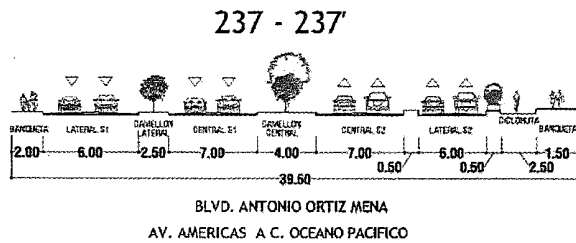


Fig. 55 Secciones propuesta Blvd. Antonio Ortiz Mena.⁷⁴

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentra al interior del Polígono de Actuación El Palomar y en el área de influencia del Centro Urbano el cual establece el PDU 2040 para la ejecución de proyectos de vinculación con la zona centro de la ciudad sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico en un esquema de autosuficiencia funcional. Lo anterior en un marco de accesibilidad cercana a los corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda, Blvd. Ortiz Mena y Av. Mirador.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 400.00 metros cuadrados de uso Habitacional con densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95, para el desarrollo de un proyecto habitacional de alta densidad, integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad de primer orden Av. Teófilo Borunda y vialidad Primaria Av. Mirador, en vinculación con la C. Lisboa.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando un nuevo polo de actividad y empleo para la zona analizada.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo habitacional de alta densidad en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona acorde con las políticas de

densificación y aprovechamiento de predios subutilizados que cuentan con infraestructura servida provista por la ciudad y es complementario a los corredores urbanos de los que forma parte.

Se aporta suelo versátil a la oferta económica de la zona y se potencializa la plusvalía de la zona. Estableciendo medidas de mitigación a los impactos viales y de convivencia con zonas vecinas.

La zona es un polo de desarrollo de comercio y servicios de la ciudad y el entorno inmediato del predio tiene una notoria presencia de subocupación del suelo por lo que el desarrollo de proyectos inmobiliarios generará una dinámica de reconversión apropiamiento y aprovechamiento de su condición urbana céntrica.

El cambio de uso de suelo y aumento de potencial propuestos y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios subutilizados, diversificación de tipologías de vivienda y fortalecimiento de la economía local.

Se aprovecha de manera óptima y eficiente la ubicación estratégica y conectividad del predio con las zonas de mayor concentración de empleo y actividad económica de la ciudad.

Se hacen las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta considerando su integración hacia las validades jerárquicas de la zona observando un bajo impacto vial y funcional de acuerdo a la capacidad existente para soportar los viajes generados por la propuesta.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis se encuentra inmerso en una zona que cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos por lo que existe infraestructura servida a pié de lote. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso de Comercio y Servicio correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención

⁷⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía y dimensionamiento de las vialidades de acceso al predio, los impactos viales y funcionales serán mínimos y se deberá buscar que en medida de lo posible ellos sean mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de distinta índole funcional, al convivir con un entorno habitacional ya consolidado, por lo que la asignación de uso de Habitacional con densidad H60+ con aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.95 representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia del edificio con la zona en que se ubica.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en usos de suelo habitacionales de alta densidad, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la asignación de superficie libre de construcción al interior del edificio a desarrollar, resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo establecidos para el uso de suelo propuesto.

El predio a consolidar promueve la utilización de la C. Lisboa, Av. Mirador y Av. Teófilo Borunda ya consolidadas con integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro de la ciudad a través de su conexión con las vialidades de orden de alta jerarquía existentes.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

Se deberán obtener las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de vivienda de alta densidad y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada ya tratada en cuanto a desalojo de aguas pluviales. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio y conducidos a la infraestructura dedicada a través de calle o canal hidráulico.

El esquema de desarrollo sobre el predio deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la infraestructura pluvial existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un mediano plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo de una edificación en esquema habitacional plurifamiliar de alta densidad complementario al corredor de Av. Teófilo Borunda, así como a la dinámica de Av. Mirador y C. Lisboa y a la zona en que se ubica el predio, mediante la incorporación a la actividad de desarrollo de predios urbanos conformados como baldíos, definidos por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que la reconversión de usos representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos de desarrollo para el predio. La construcción y habilitación de actividades en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR	ACCIONES NECESARIAS		
					CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de Cambio de Uso de Suelo Lisboa 2200 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.		
					Elaboración de proyecto en modalidad habitacional plurifamiliar de alta densidad sobre el predio.		
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.		
					Elaboración y aprobación de Manifiesto o Informe Preventivo de Impacto Ambiental.		
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.		
					Revisión de proyecto ejecutivo sobre el predio.		
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad habitacional plurifamiliar de alta densidad sobre el predio.		
					Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.		
					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.		
					Revisión de proyecto ejecutivo.		
					Licencia de construcción.		
					Ejecución de obra modalidad habitacional plurifamiliar de alta densidad sobre el predio.		
					Habilitación de inmueble modalidad habitacional plurifamiliar de alta densidad.		

Fig. 56 Programático y corresponsabilidad.⁷⁵

⁷⁵ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	7
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.....	30
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.	31
Fig. 4 Plano catastral predio 336-003-009.....	31
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.	32
Fig. 6 Vinculación Regional.....	33
Fig. 7 Movilidad Regional.....	33
Fig. 8 Vista del Boulevard Antonio Ortiz Mena y su entorno.	35
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	35
Fig. 10 Zonificación Primaria.....	36
Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.	37
Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.	37
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.	38
Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas.....	39
Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.....	40
Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.....	41
Fig. 17 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	41
Fig. 18 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	41
Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura.	41
Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas.....	42
Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGEB.....	42
Fig. 22 Población económicamente activa.....	43
Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas.....	43
Fig. 24 Clima.....	44
Fig. 25 Topografía.	44
Fig. 26 Pendientes de terreno.....	45
Fig. 27 Hidrología superficial.	46
Fig. 28 Geología.....	46
Fig. 29 Edafología.	47
Fig. 30 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.....	48
Fig. 31 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....	48
Fig. 32 Densidad de viviendas por hectárea.	49
Fig. 33 Corredor comercial de la Calle 24.....	49
Fig. 34 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.	50
Fig. 35 Equipamiento urbano existente.....	50
Fig. 36 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.....	52
Fig. 37 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.....	53
Fig. 38 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.....	53
Fig. 39 Estructura vial en la zona.	54
Fig. 40 Sección vial Av. Teófilo Borunda.	55

Fig. 41 Sección vial actual Blvd. Antonio Ortiz Mena.	55
Fig. 42 Sección vial actual Av. Mirador.....	55
Fig. 43 Sección vial existente.	56
Fig. 44 Sección vial existente.	56
Fig. 45 Infraestructura de Agua Potable.	56
Fig. 46 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.	57
Fig. 47 Canalización de protección de escurrimientos pluviales al poniente del Área de Estudio conduciendo el Arroyo Plaza de Toros desembocando por la Calle Canal constituido por la C. Presa Falcón.	58
Fig. 48 Línea de 115Kva en el Área de Estudio.	58
Fig. 49 Riesgos Geológicos.....	59
Fig. 50 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.....	59
Fig. 51 Riesgos Antropogénicos.....	60
Fig. 52 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+77	77
Fig. 53 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ propuesto para el aumento de potencial solicitado.....78	78
Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.....81	81
Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.....82	82
Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.	82
Fig. 54 Sección vial propuesta Av. Teófilo Borunda.	83
Fig. 55 Secciones propuesta Blvd. Antonio Ortiz Mena.....84	84
Fig. 56 Programático y corresponsabilidad86	86

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2021, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

K. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Graciela Zamora Fierro
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano



Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Arq. Jerardo Gutiérrez Coronado
Promotor
Reperesentante Legal JERÁRQUICA S.A. DE C.V.


MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor
Tel. (614) 142 31 71

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS

ANEXO GRÁFICO

D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL PROPIETARIO PROMOTOR
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



Simbología

ALCANCES DE PLANEACIÓN

 Polígono de Aplicación

 Área de Estudio

UNIDADES DE GOBIERNO

 Límite de Centro de Población

 Límite del Área Urbana 2016

VÍAS DE COMUNICACIÓN

 Carretera Principal

 Ferrocarril

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

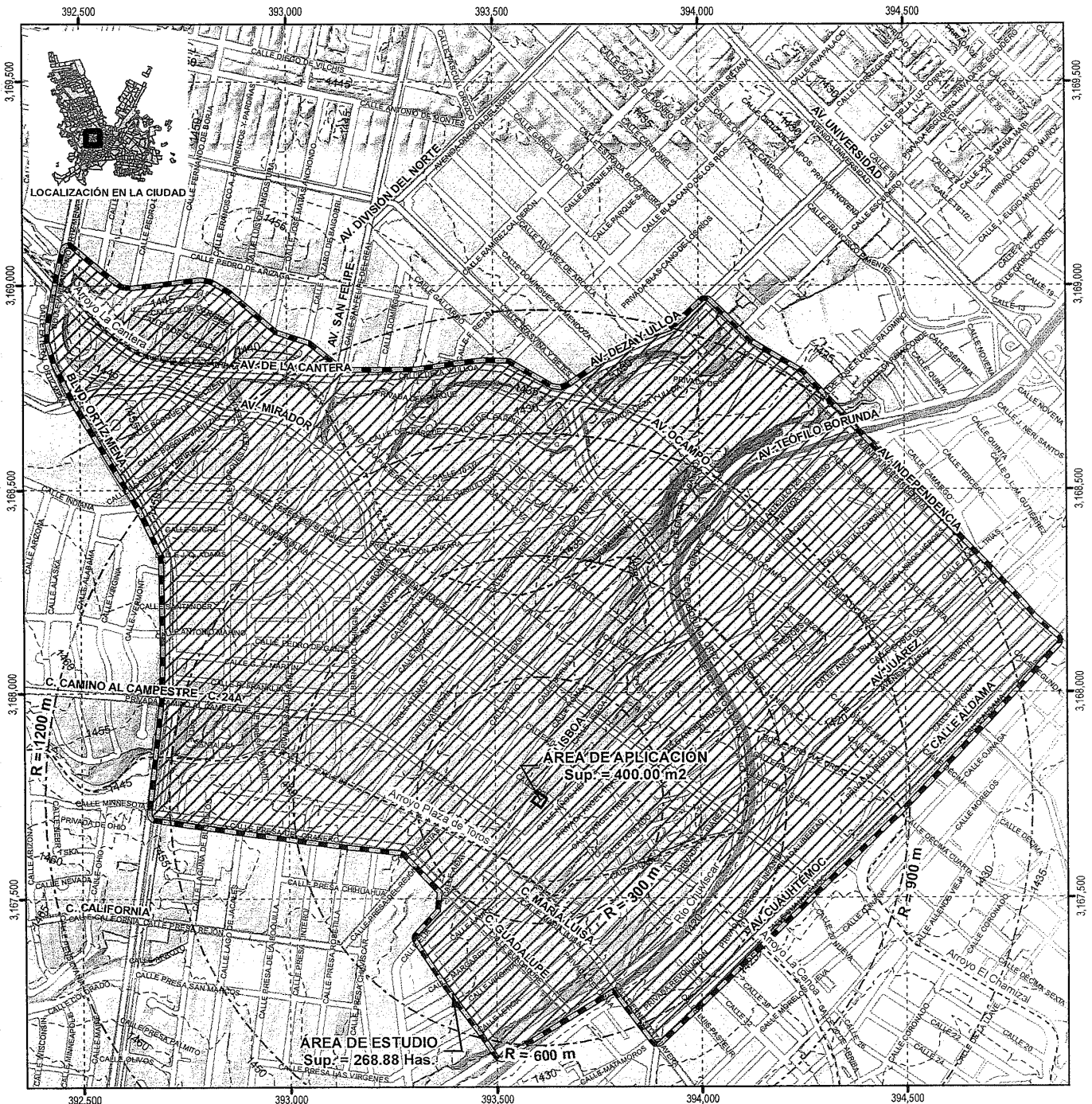
Escala: 1:135,000

0 1.25 2.5 5 7.5 KM

Nombre: _____

Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Límite de Centro de Pob.

Límite del Área Urbana 2016

Traza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @ 5.00 m

Arroyo

Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Vialidad Principal

Escala: 1:13,000



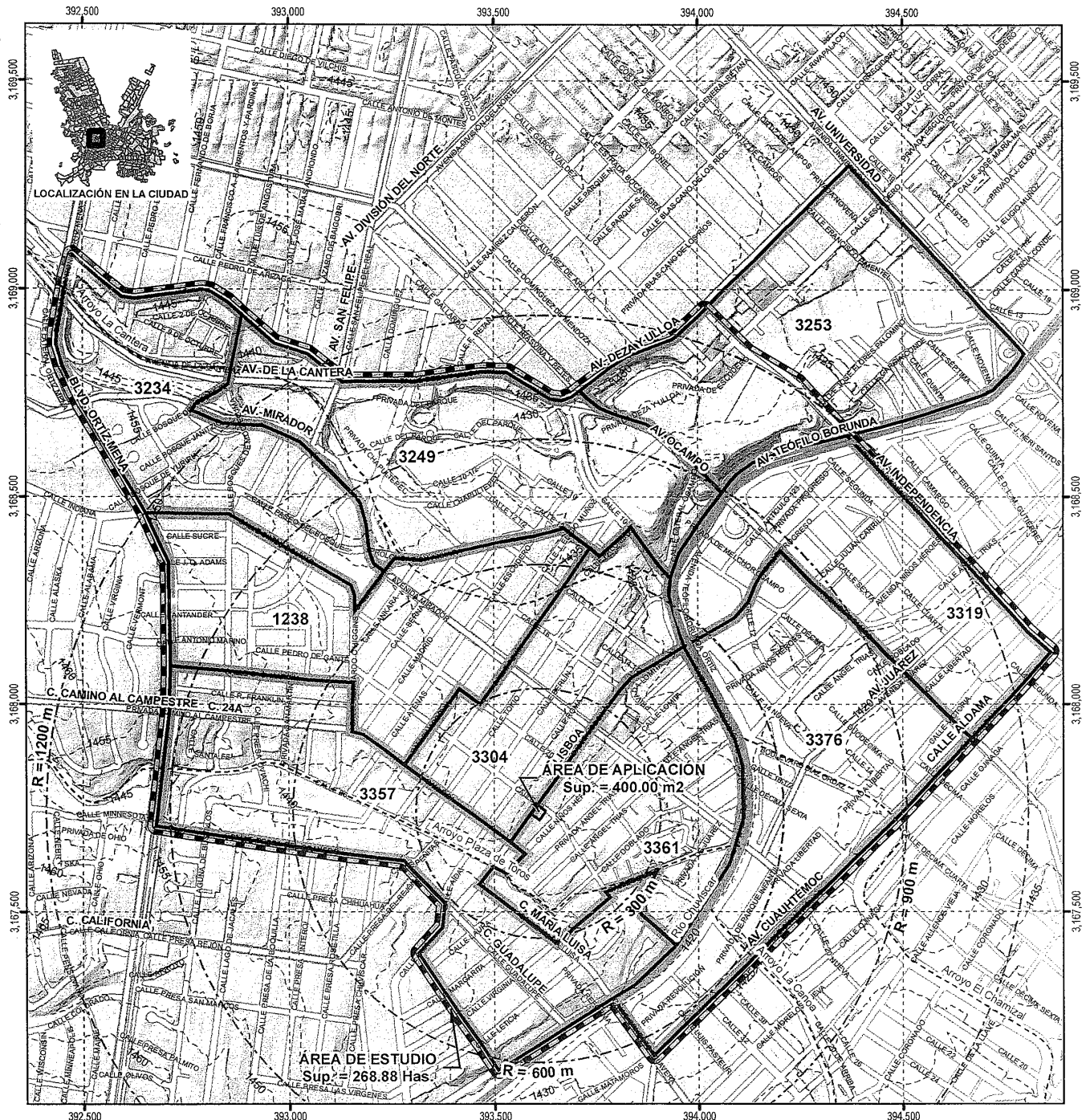
Nombre:

DELIMITACIÓN DE
ÁREA DE ESTUDIO Y
ÁREA DE APLICACIÓN

Clave: D-02



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Vialidad Principal
- AGEB INEGI**
- AGEB en Área de Estudio

Escala: 1:13,000

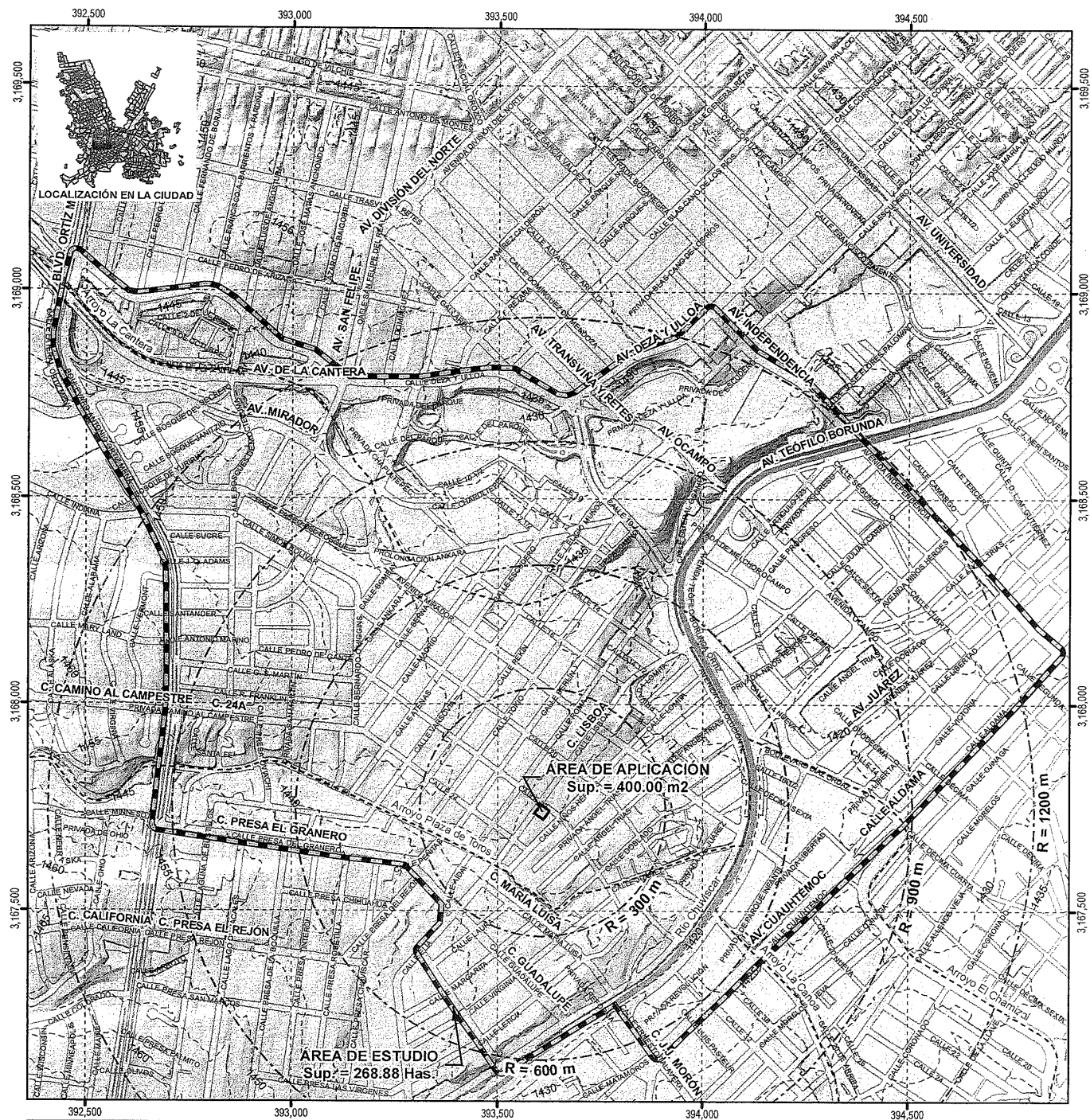
0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

Nombre:

ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040**
- Área Urbana

Escala: 1:13,000



Nombre:

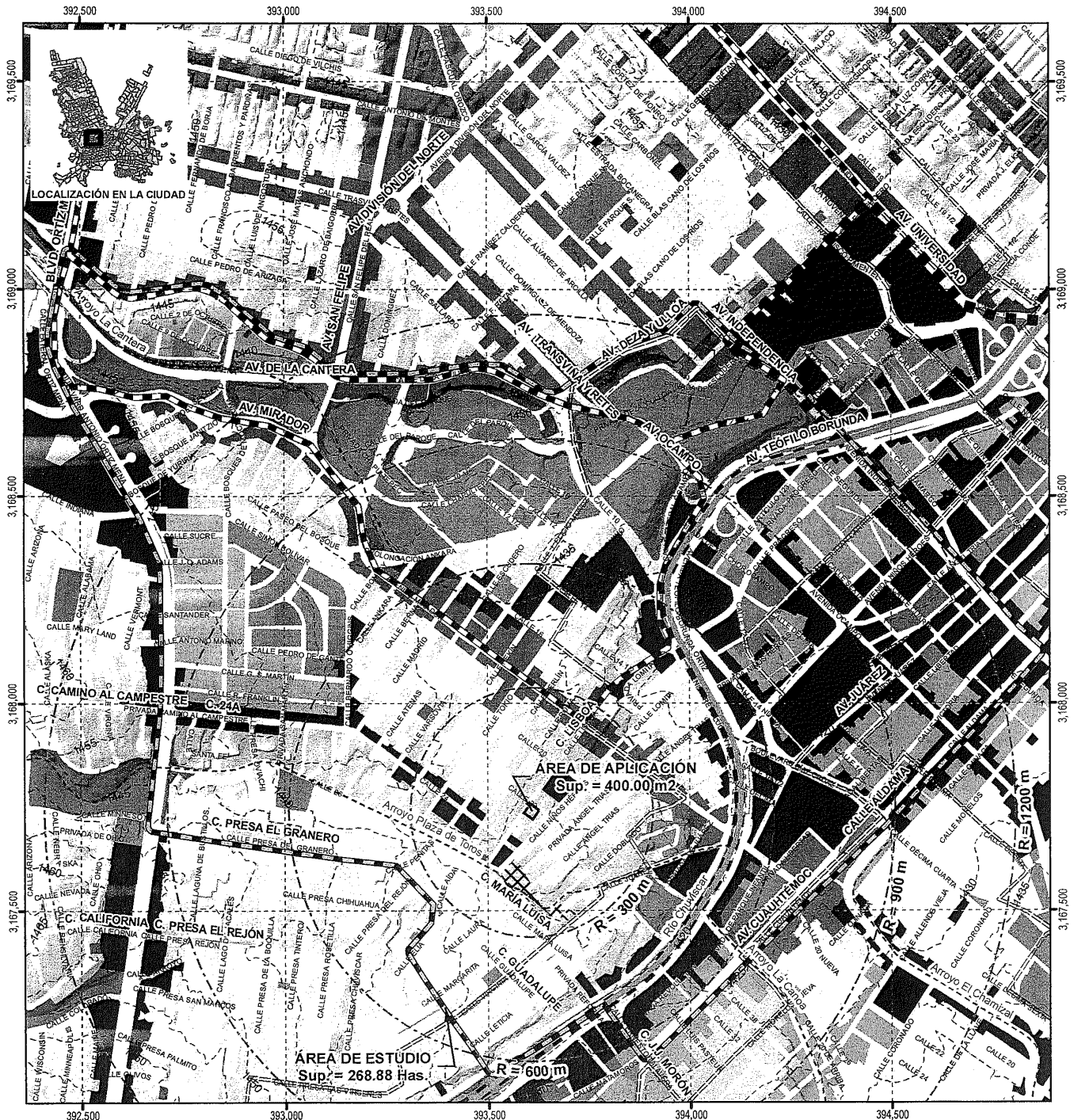
**ZONIFICACIÓN PRIMARIA
PDU VISION 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-04**

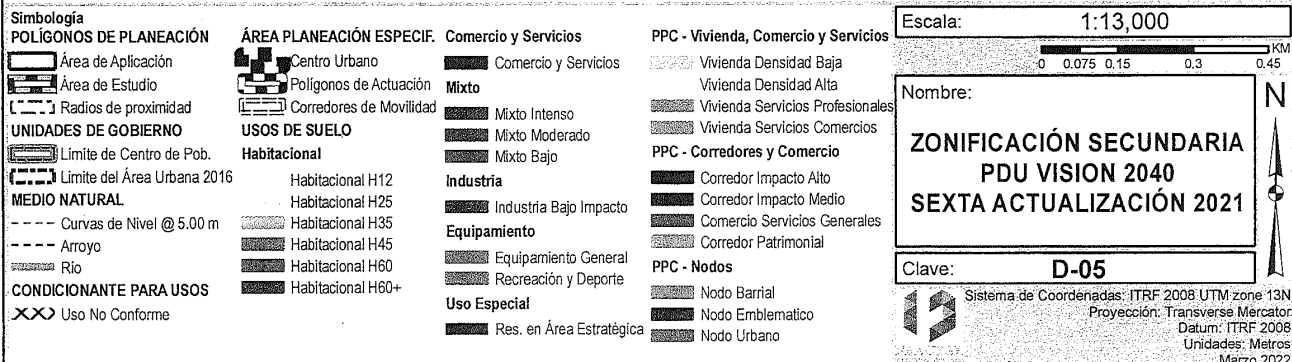


Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

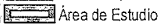
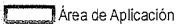




ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología

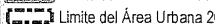
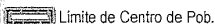
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN



 Área de Aplicación
 Área de Estudio
 Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

UNIDADES DE GOBIERNO



 Límite de Centro de Pob.
 Límite del Área Urbana 2016

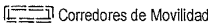
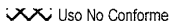
MEDIO NATURAL

MEDIO NATURAL

----- Curvas de Nivel @ 5.00 m

--- Arroyo

CONDICIONANTE PARA USOS



 Uso No Conforme
 Corredores de Movilidad
USOS DE SUELO

Habitacional

Habitacional H12

Habitacional H25

Habitacional H25
 Habitacional H60+

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Mixto

 Mixto Moderado

Escala:

1:2,000



Nombre:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU VISION 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

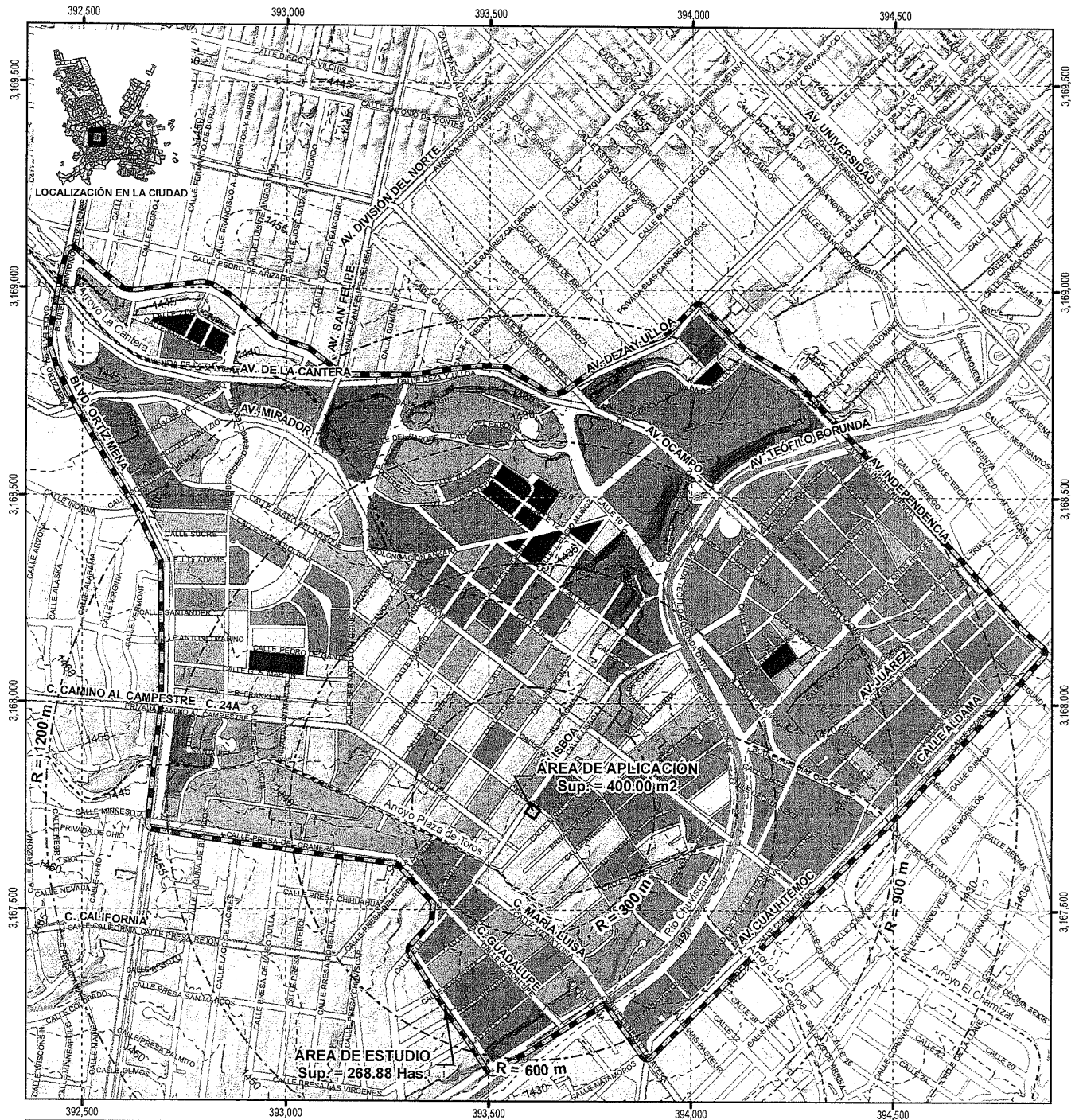
Clave:

D-06



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)
Área de Aplicación	0.00
Área de Estudio	0.01 - 30.00
Radios de proximidad	30.01 - 60.00
UNIDADES DE GOBIERNO	60.01 - 90.00
Límite de Centro de Pob.	90.01 - 120.00
Límite del Área Urbana 2016	120.01 - 210.40
Traza Urbana	
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
Río	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Vialidad Principal	

Escala: 1:13,000

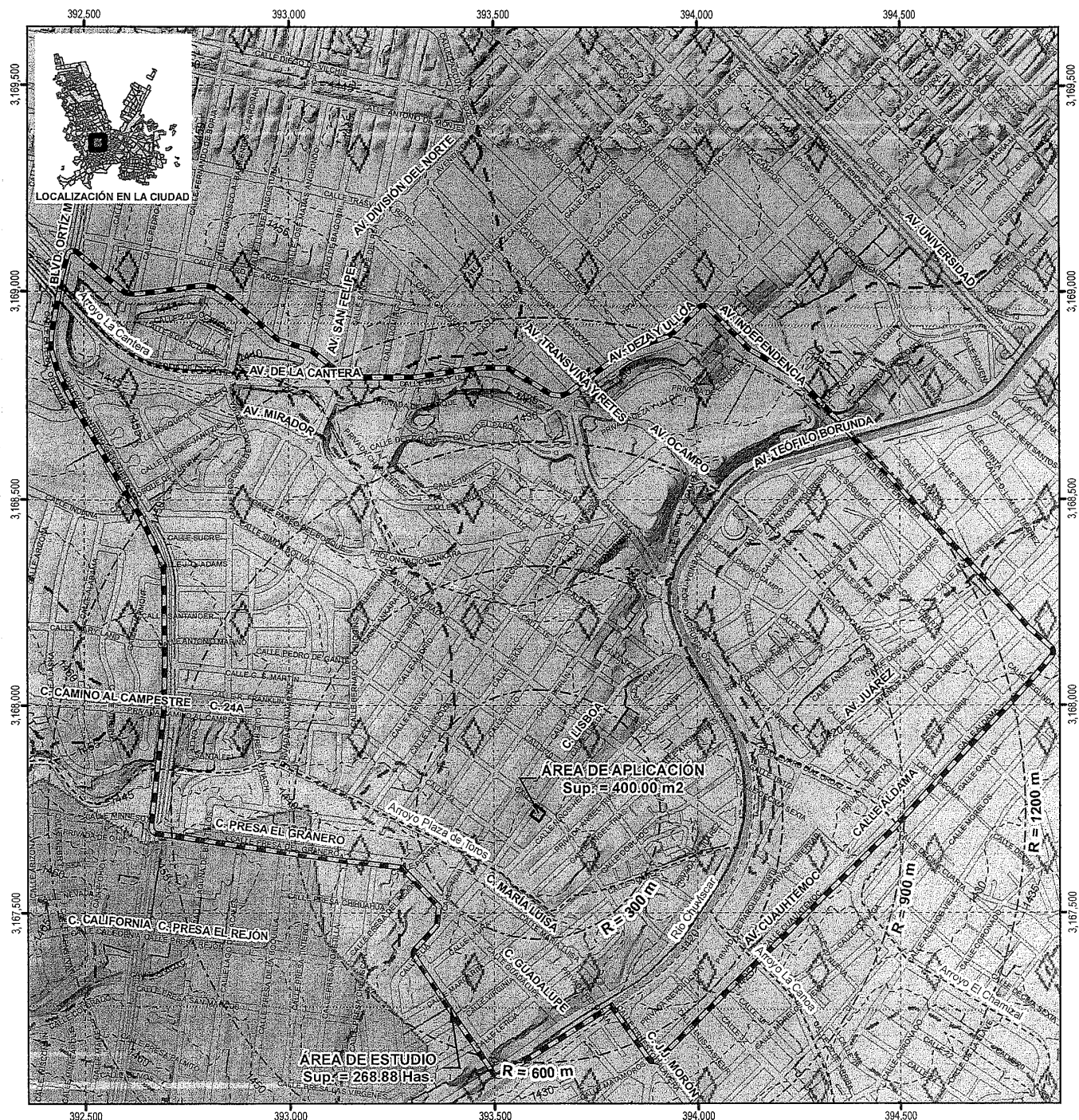
Nombre:

**DENSIDAD DE POBLACIÓN
CENSO DE POBLACIÓN
Y VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: D-07



Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Limite de Centro de Pob.

Limite del Área Urbana 2016

Traza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @ 5.00 m

Arroyo

Rio

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

Castañozen

Lúcio

Hálico

Calórico

Footzen

Hálico

Fluvial

Bufo

Calórico

Lúcio

Regional

Calórico

Eutro

Rendizina

Bolovick

Verteal

Cronco

Xarozal

Calórico

Hálico

Lúcio

Yermosol

Calórico

Lúcio

Clase Textural

Gruesa

Meda

Fina

Clase Física

Gruesa

Meda

Fina

Salina

Salina Sódica

Fuertemente Salina

Sódica

Fuertemente Sódica

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Salina Sódica

Fuertemente Salina

Sódica

Fuertemente Sódica

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Salina Sódica

Fuertemente Salina

Sódica

Fuertemente Sódica

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Salina

Fuertemente Salina

Escala: 1:13,000

0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

Nombre:

MEDIO NATURAL

EDAFOLÓGIA

Clave: D-09

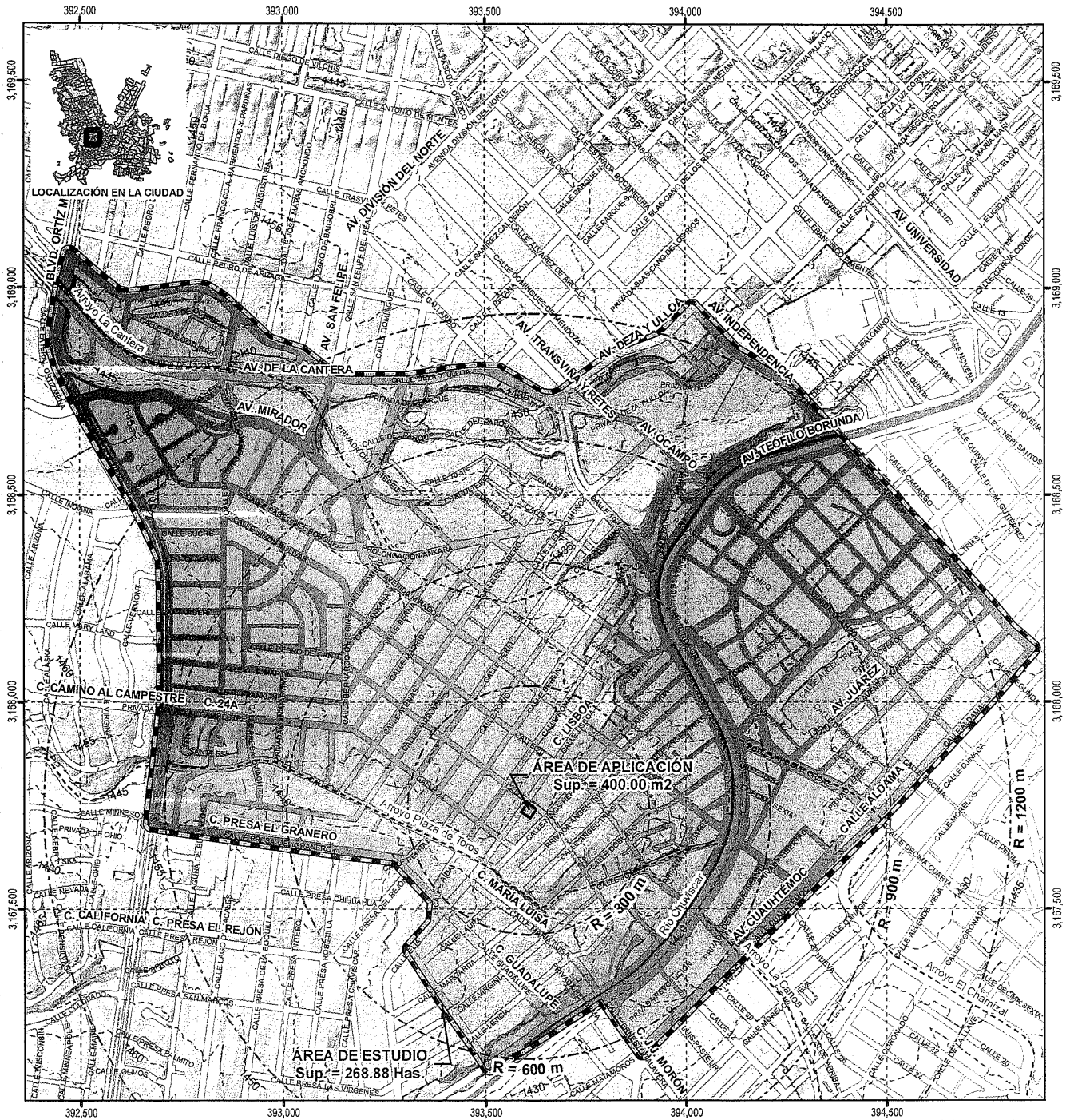
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008

Unidades: Metros

Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Taza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Rio

Elevación

Máx: 1,456 msnm

Mín: 1,410 msnm

Escala: 1:13,000

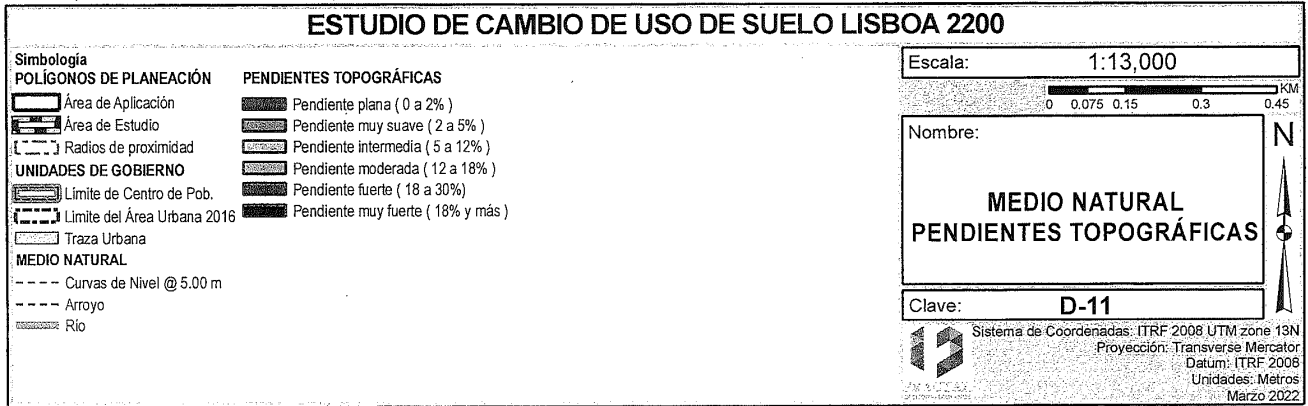
0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

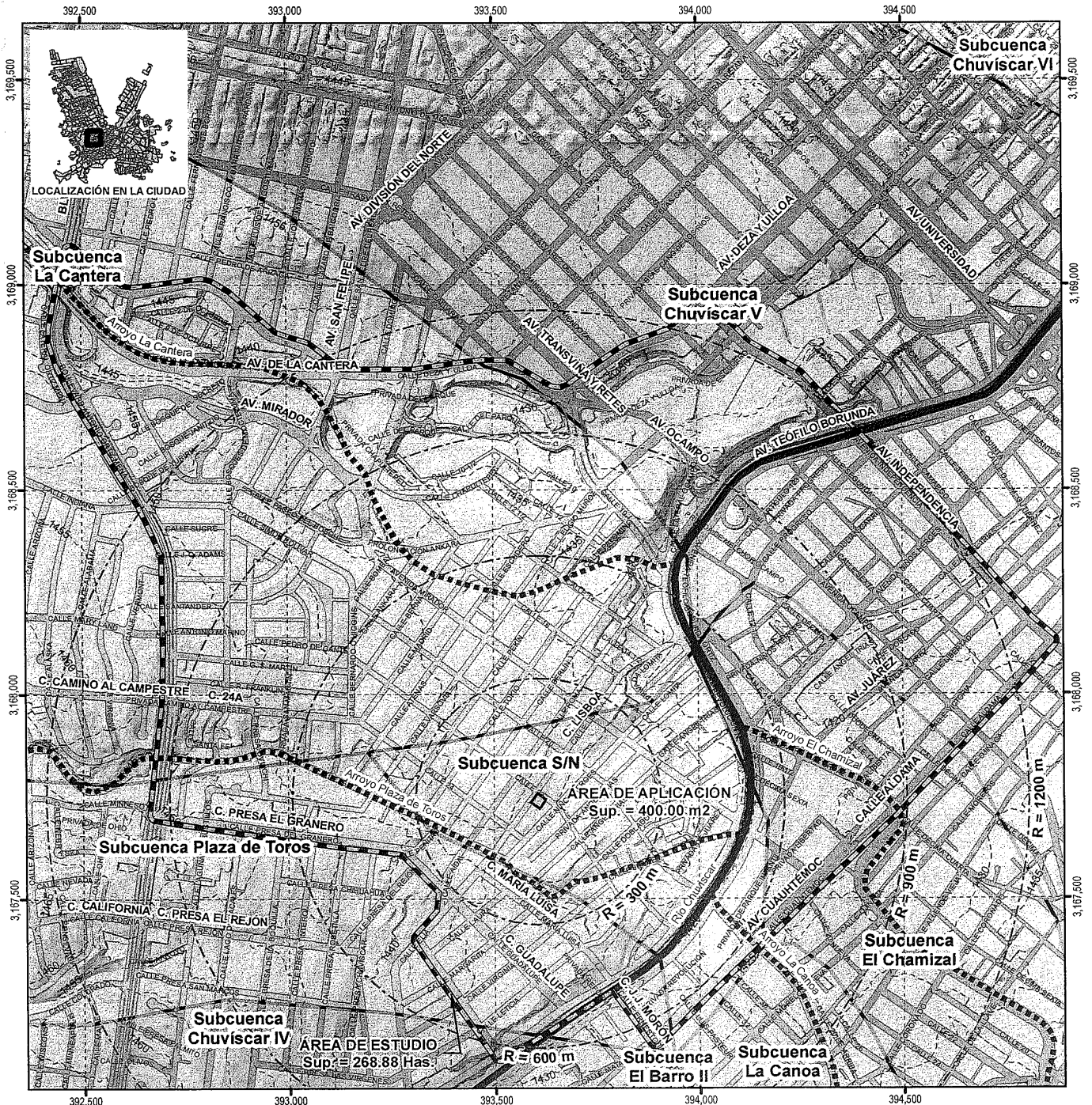
Nombre:

MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA

Clave: **D-10**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
 Marzo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	HIDROGRAFÍA
Área de Aplicación	Rios y Arroyos Principales
Área de Estudio	Río
Radios de proximidad	Arroyo
UNIDADES DE GOBIERNO	Subcuencas Hidrológicas
Límite de Centro de Pob.	Chuviscar IV
Límite del Área Urbana 2016	Chuviscar V
Traza Urbana	Chuviscar VI
MEDIO NATURAL	El Barro II
Curvas de Nivel @ 5.00 m	El Chamizal
	La Canoa
	La Cantera
	Plaza de Toros
	S/N

Escala: 1:13,000

0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

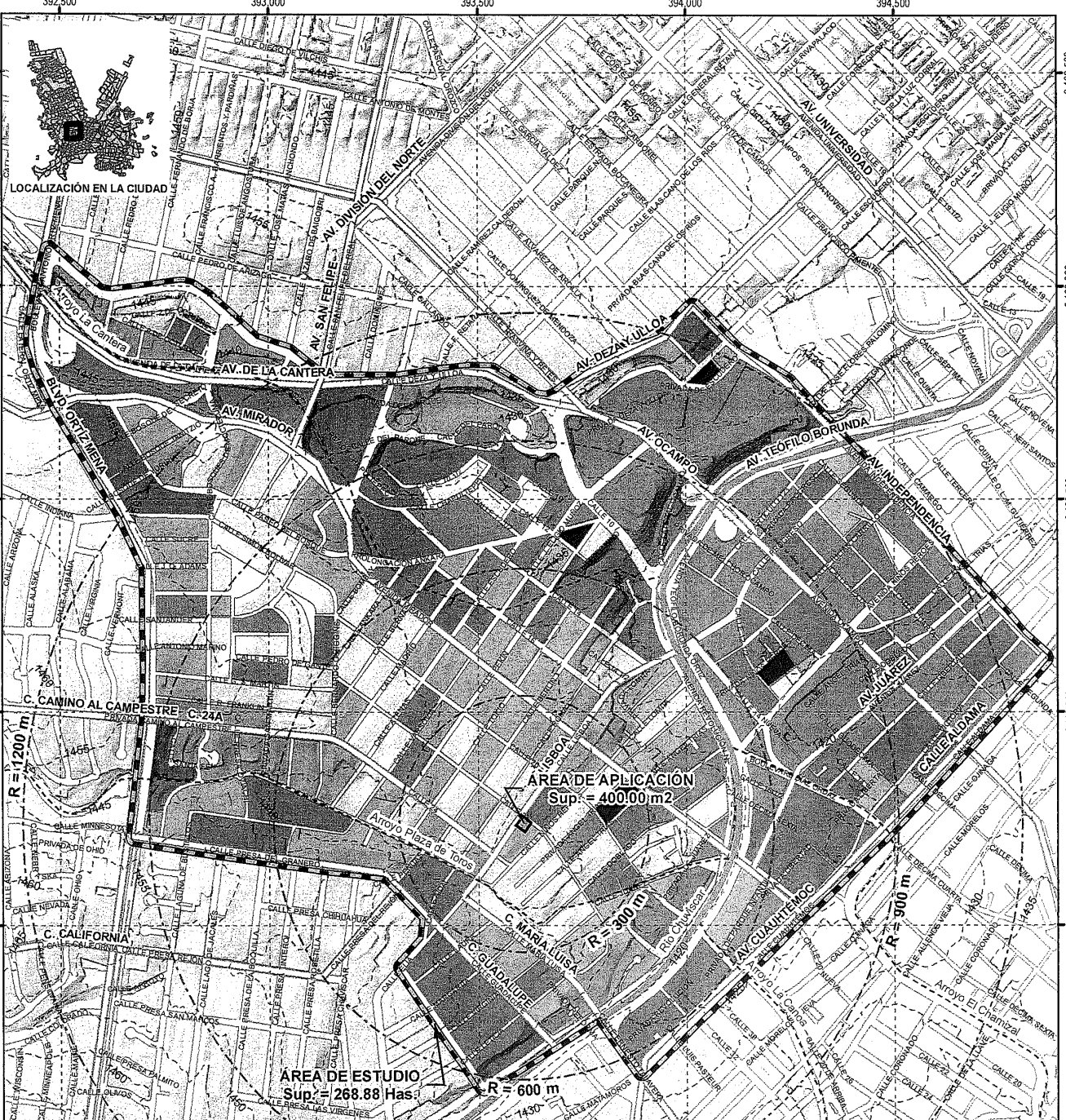
Nombre:

**MEDIO NATURAL
HIDROLOGÍA**

Clave: **D-12**



Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

☐ Área de Aplicación

Área de Estudio

Radios de proximidade

UNIDADES DE GOBIERNO

UNIDADES DE GOBIERNO

Limite de Centro de Pob.

Limite del Area:

 Traza Urbana

MEDIO NATURAL

----- Curvas de Nivel @ 5.00 m

----- Arroyo

Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Vialidad Principal

DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea)

0.00

0.01 - 15.00

REGISTRATION FEE	0.01 - 15.00
POSTAGE & PACKAGING	15.01 - 30.00

☐ 30.01 45.00

45.01 60.00

45.01	00.00
60.01	90.00

60.01 - 90.00

Escala: 1:13,000

1:13,000

Nombre:

DENSIDAD DE VIVIENDA
CENSO DE POBLACIÓN
Y VIVIENDA INEGI 2020

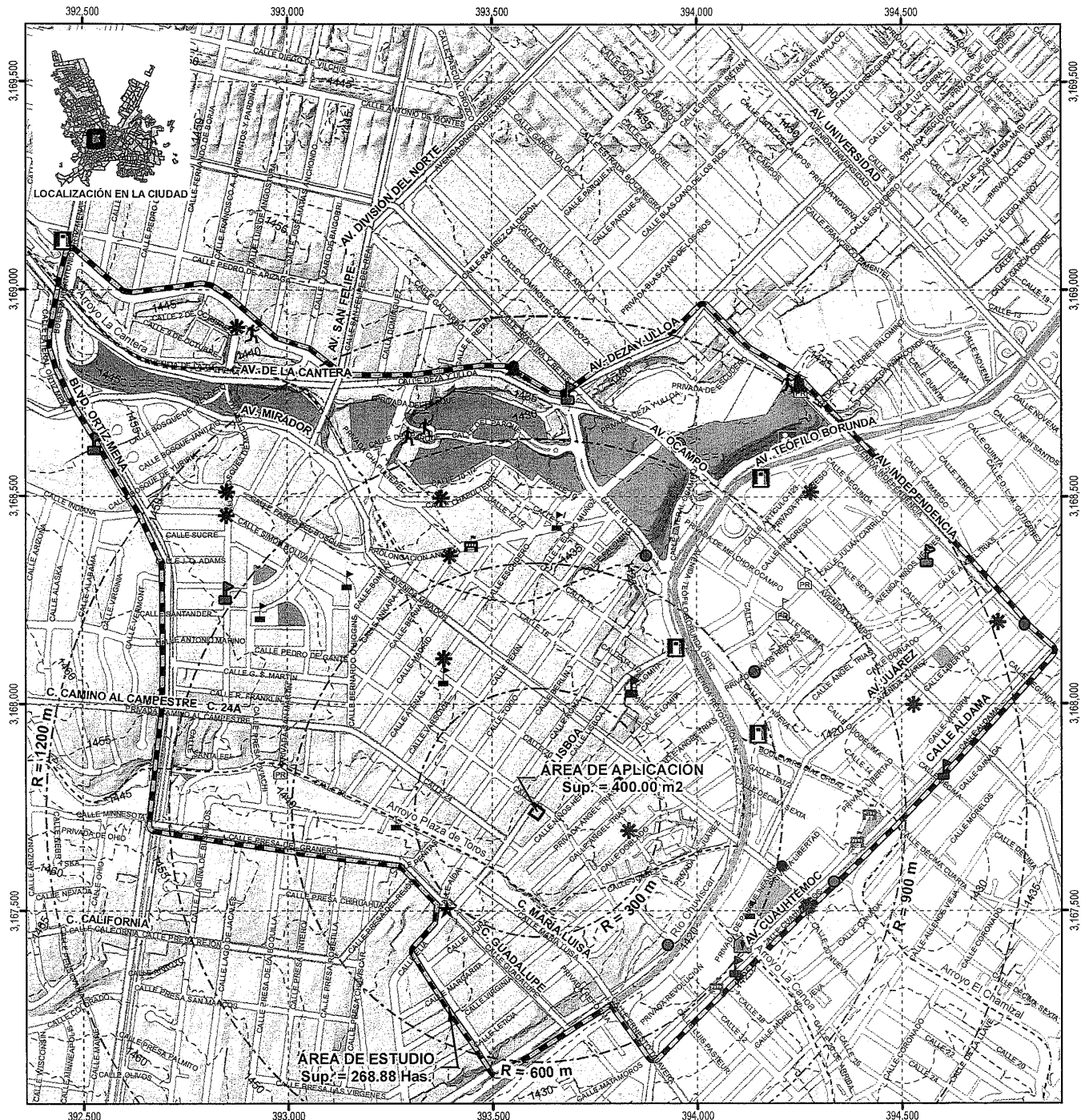
Clave:

Coordenadas: ITRE 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008

Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología			
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN			
	Área de Aplicación		Área de Estudio
	Radios de proximidad		Límite de Centro de Pob.
	Límite del Área Urbana 2016		Traza Urbana
MEDIO NATURAL			
	Curvas de Nivel @ 5.00 m		Arroyo
	Río	VÍAS DE COMUNICACIÓN	
	Vialidad Principal		
EQUIPAMIENTO URBANO			
Administración Pública			Secundaria
	Gobierno Municipal		Media
	Gobierno Estatal		Superior
Asociaciones Religiosas			Varios Niveles
	Templo		Especial
Educación			Guardería
	Preescolar		Guardería
	Primaria		Salud
			Unidad Médica Familiar
		Cultura	
			Biblioteca pública
			Auditorio
		Servicios Urbanos	
			Seguridad
			Gasolinera
		Recreación y Deporte	
			Centro Deportivo
			Recreación y Deporte

Escala: 1:13,000

0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

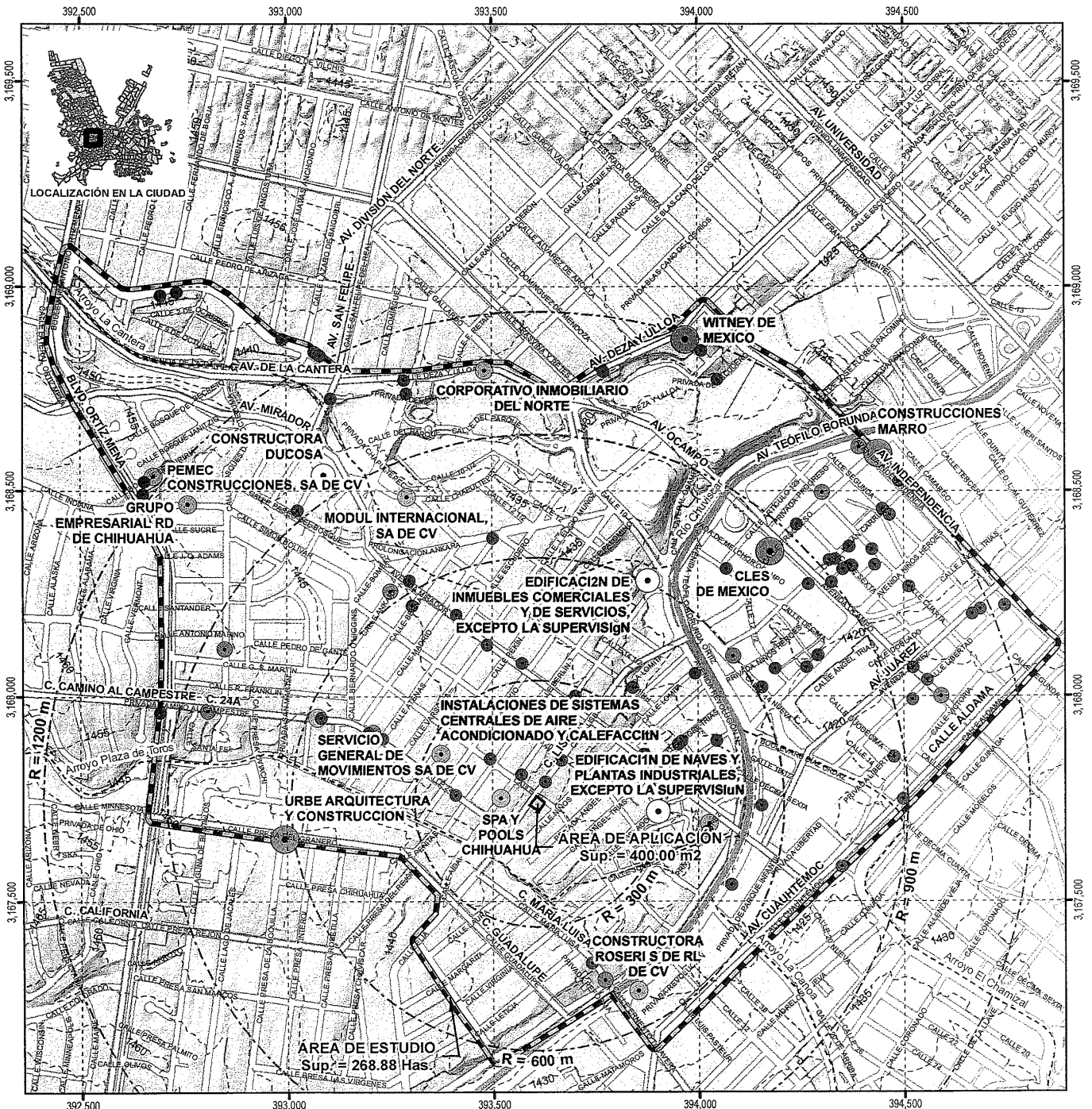
Nombre:

EQUIPAMIENTO URBANO

Clave: D-15



Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	UNIDADES ECONÓMICAS
Área de Aplicación	Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
Área de Estudio	0 a 5 personas (83 U. E.)
Radios de proximidad	6 a 10 personas (12 U. E.)
UNIDADES DE GOBIERNO	11 a 30 personas (9 U. E.)
Límite de Centro de Pob.	31 a 50 personas (3 U. E.)
Límite del Área Urbana 2016	50 a 100 personas (4 U. E.)
Traza Urbana	
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
Río	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Vialidad Principal	

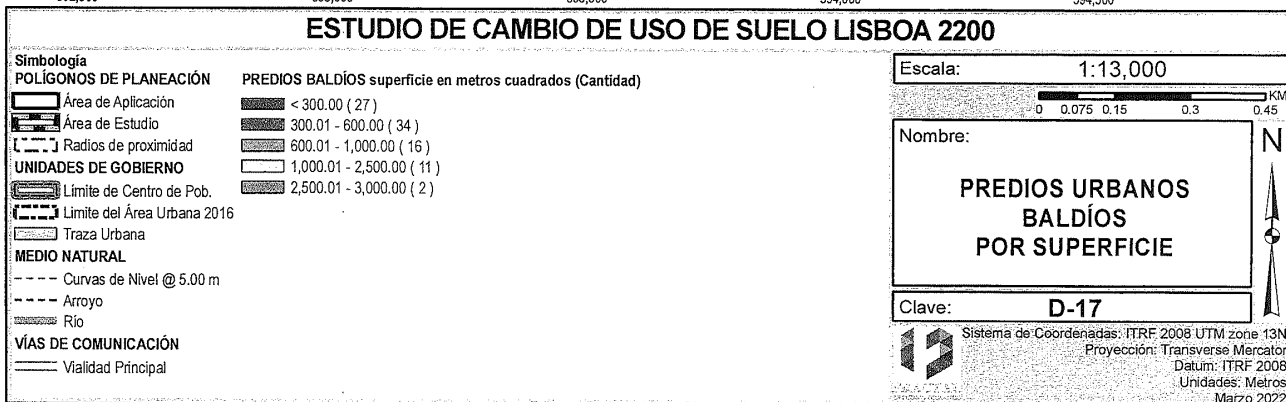
Escala: 1:13,000

Nombre:

UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO EN ÁREA DE ESTUDIO

Clave: D-16

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022





Escala: 1:13,000

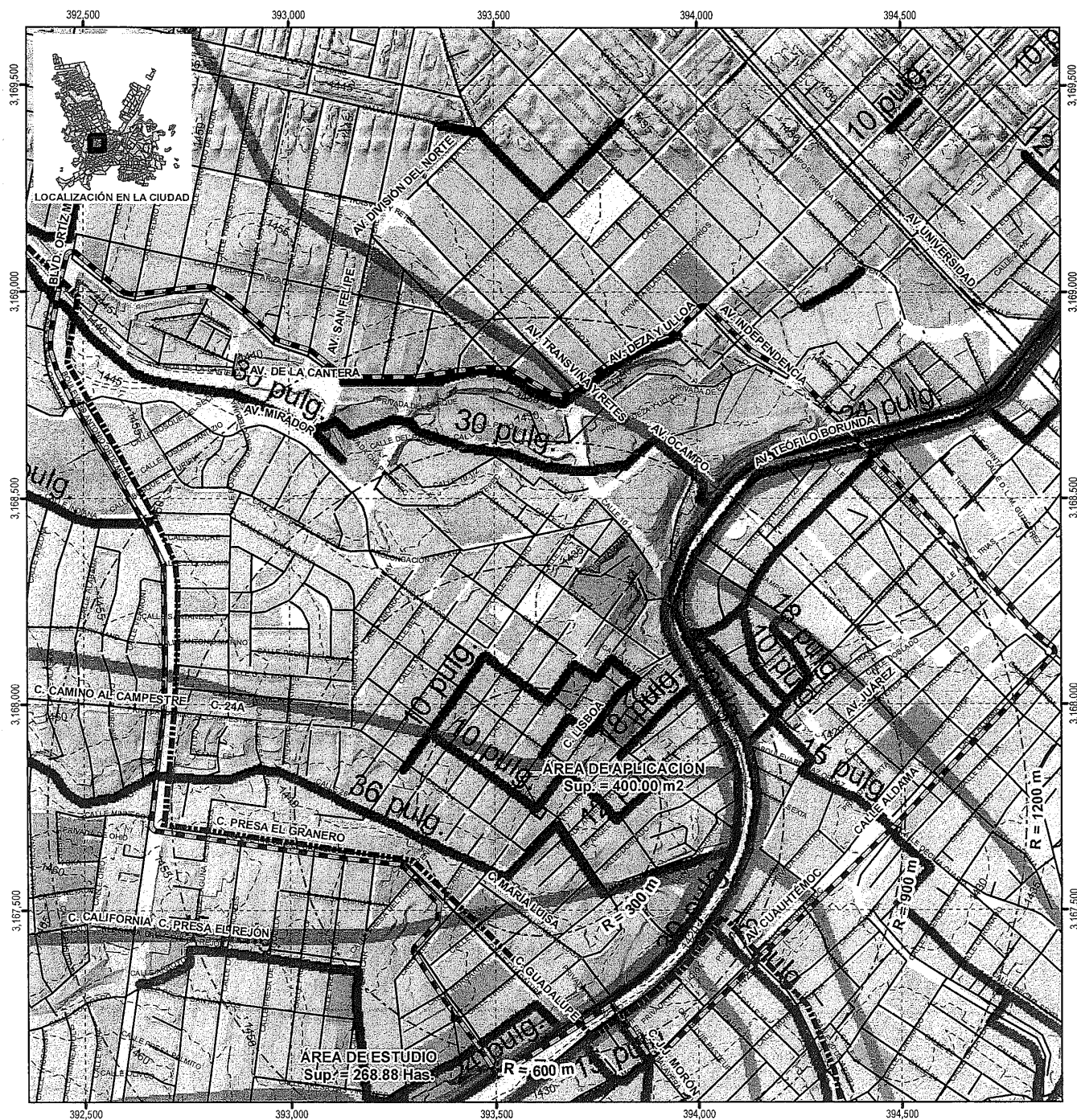
0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

Nombre:

**PREDIOS URBANOS
BALDÍOS
POR USO DE SUELO**

Clave: **D-18**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología

PÓLIGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Límite de Centro de Población

Límite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @ 5.00 m

ZONAS SERVIDAS

Polígono Zona Servida JMÁS

RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Alcantarillado Local

Infraestructura

Colectores de Alcantarillado Sanitario

Plantas Tratamiento

Cuencas Hidráulicas

Catastro

Traza Urbana

Geoestadística

Disponibilidad de Drenaje

% dentro de la vivienda

0% - 25%

25% - 50%

51% - 75%

76% - 100%

Escala: 1:13,000

0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

Nombre:

**INFRAESTRUCTURA
ALCANTARILLADO SANITARIO**

Clave: **D-21**



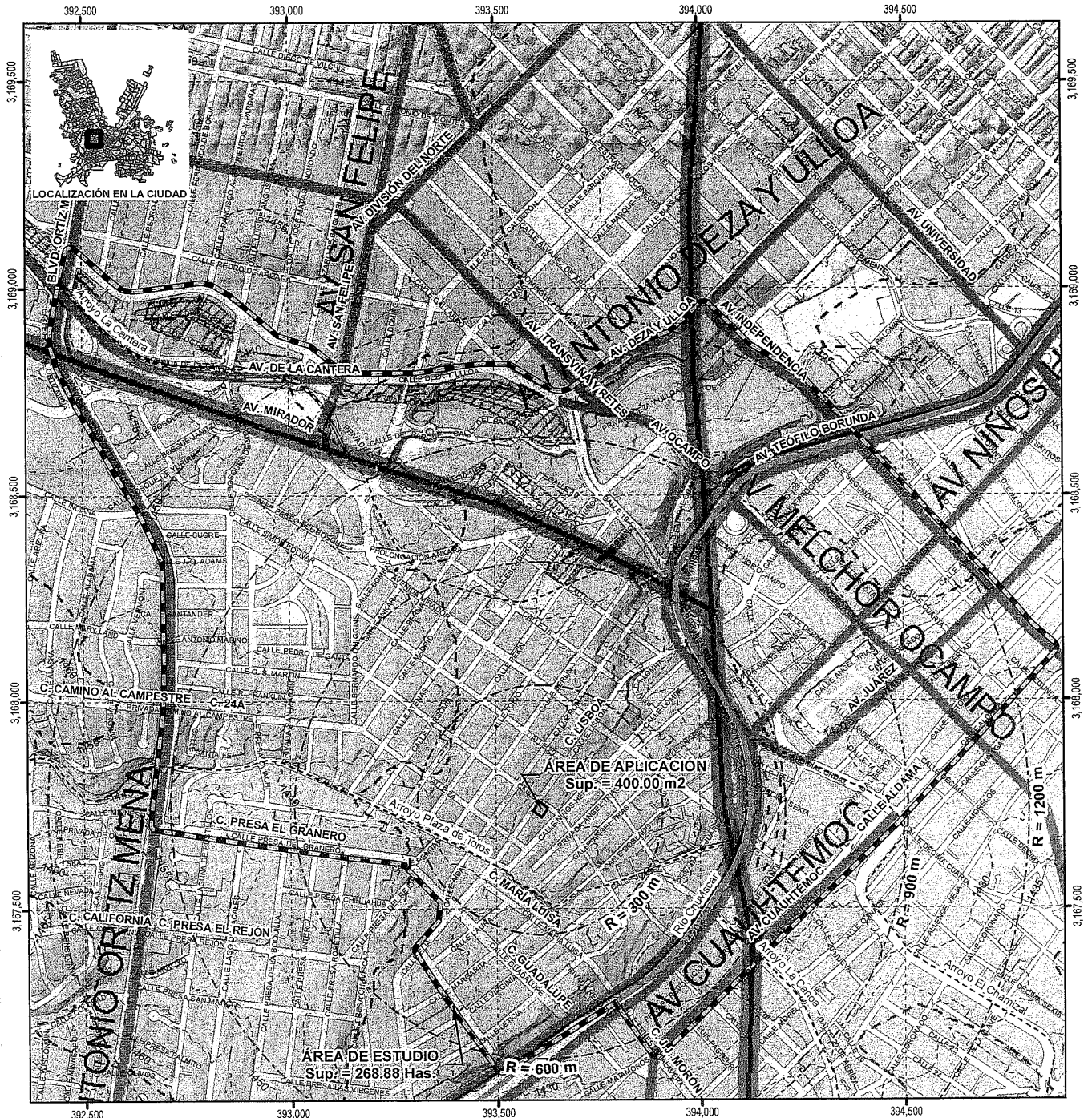
Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

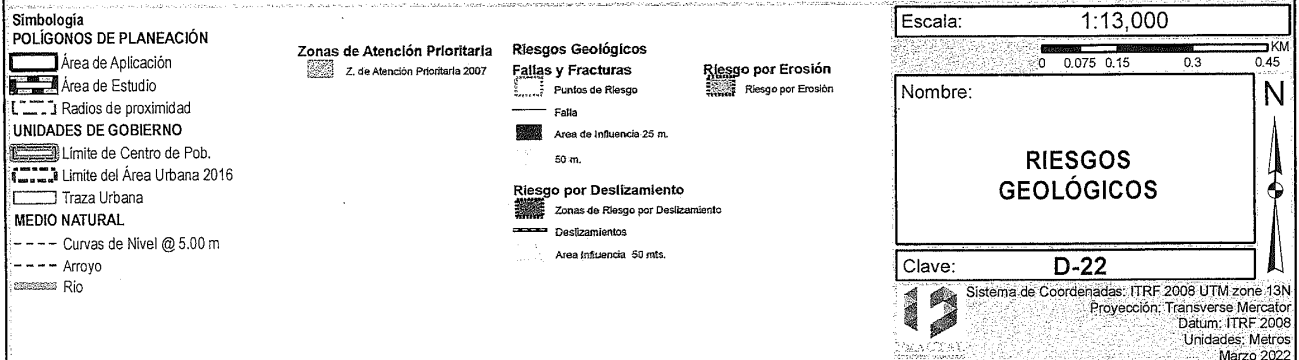
Datum: ITRF 2008

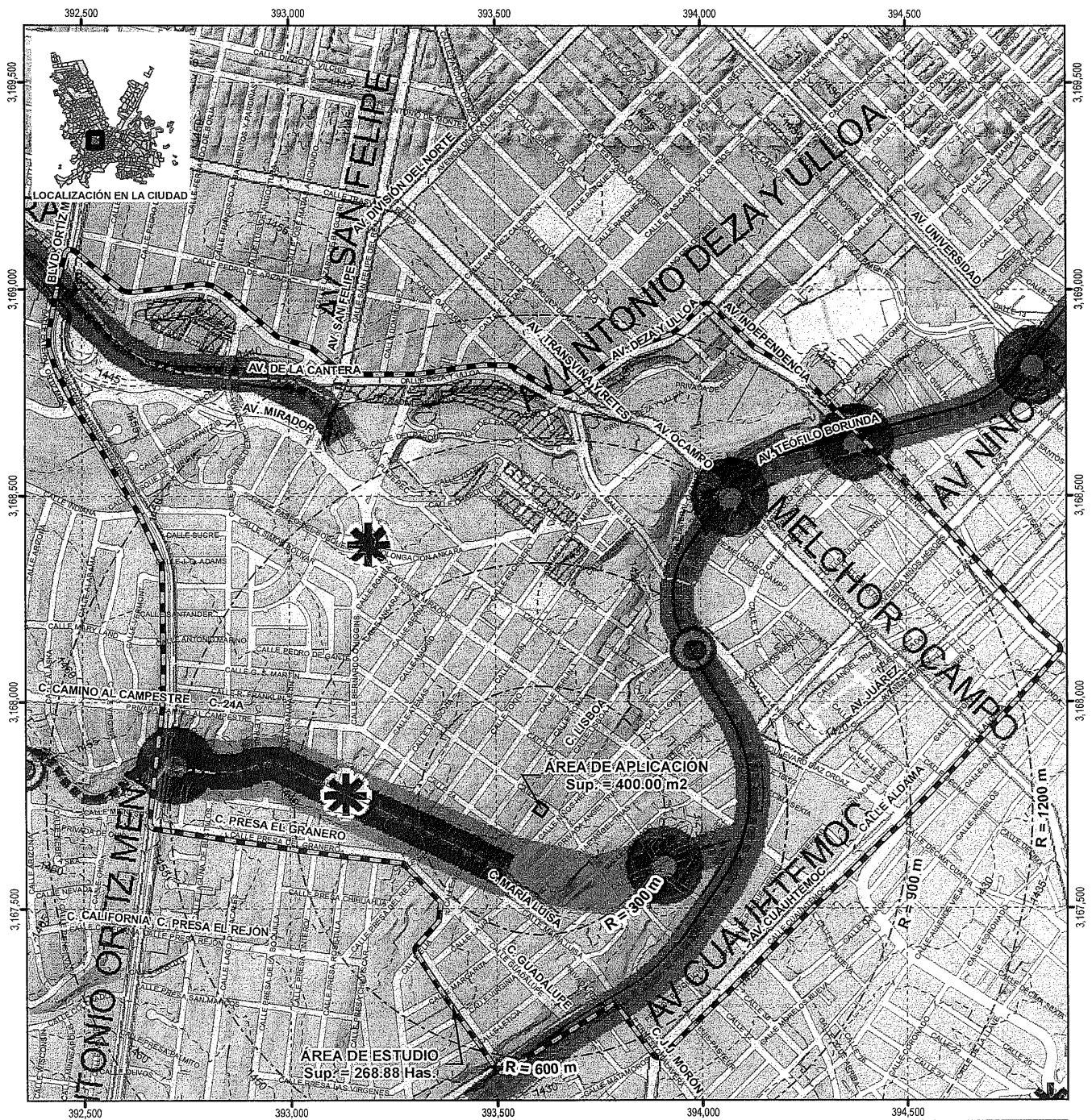
Unidades: Metros

Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Limite de Centro de Pob.

Limite del Área Urbana 2016

Traza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @ 5.00 m

Zona de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

Capacidad insuficiente (> 100%)

Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escurrimiento

Sobre Canal

Sobre Calle

Cauce sin Revestir y/o Área Verde

Por Tubería o Bóveda

Riesgo de Inundación

Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Alto

Medio

Escala: 1:13,000

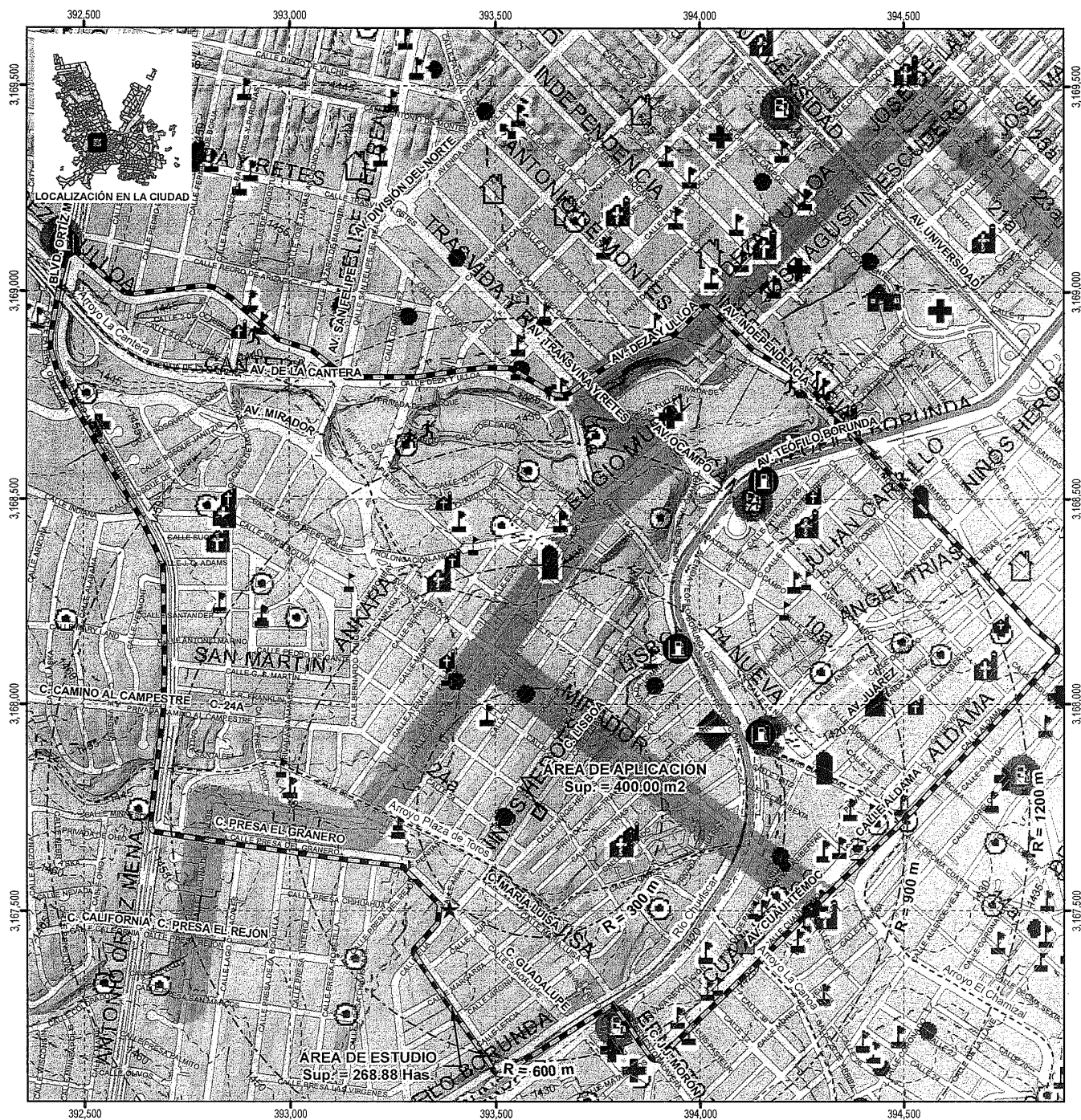
0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

Nombre:

**RIESGOS
HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: **D-23**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Pob.
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Rio

Concentradores de Personas

- Educación
- Religión
- Servicio de Salud
- Espacios y Recreativos y Abiertos
- Guardería
- Centro Comunitario
- Casa Hogar
- Asilo
- Transporte
- T. de Materiales Peligrosos

Actividades con Potencial de Riesgo

Industria y Servicios Urbanos

- Nivel de Riesgo
- Bajo
- Medio
- Alto
- Industria y Servicios Urbanos
- Almacenamiento y Venta de Combustibles
- Gasolinera
- Gaseras
- Tratamiento de Aguas Residuales
- Planta de Tratamiento

Comercio

- Taller de Pintura
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Disposición de Residuos
- Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia
- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Radio de Amortiguamiento
- Radio de Amortiguamiento, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.
- Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.
- PEMEX, 400 m.

Escala: 1:13,000

0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

Nombre:

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Clave: D-24



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LISBOA 2200

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Límite de Centro de Pob.

Límite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @ 5.00 m

Arroyo

CONDICIONANTE PARA USOS

Uso No Conforme

Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional

Habitacional H12

Habitacional H25

Habitacional H60+

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Mixto

Mixto Moderado

Escala: 1:2,000

0 0.015 0.03 0.06 0.09 KM

Nombre:

**ESTRATEGIA
USO DE SUELO**

Clave: **E-02**



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008

Unidades: Metros

Marzo 2022

Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIH. MAYO 2021



PLANO CATASTRAL

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
PARTE DE LA ESQ. NO. 1311 VOL. 44
Y SE ADEGA CON EL NO. 1

FRACCION	LOTE	MANZANA	FECHA
N/A	N/A	N/A	CHIHUAHUA, CHIH. MAYO 2021
CLAVE CAT. 240-001-001	CLAVE CATASTRAL ESTANDAR 08-001-019-00-0001-240-001-00001-00-0000	ESCALA 1:200	

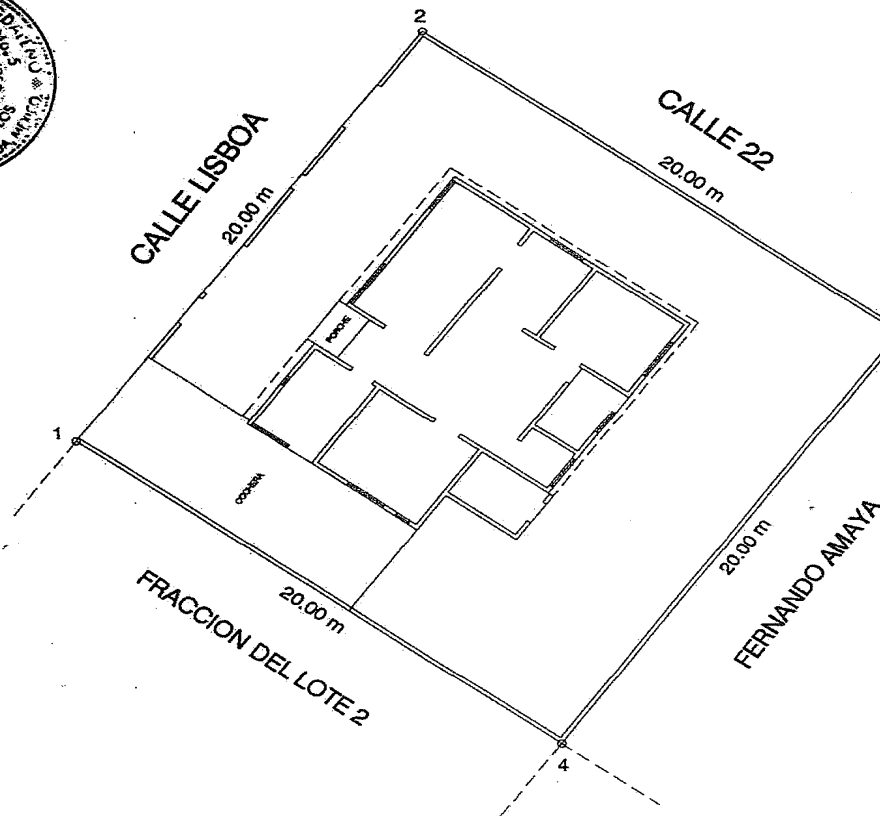
UBICACION

CASA HABITACION UBICADA EN LA CALLE LISBOA No. 2200 ESQUINA
CON CALLE 22, DE LA COLONIA MIRADOR, DE ESTA CIUDAD DE
CHIHUAHUA, CHIH.

SUPERFICIES

SUP. TERRENO = 400.00 M2
SUP. CONSTRUCCION = 111.38 M2
SUP. COCHERA = 45.12 M2
SUP. PORCHE = 2.35 M2
SUP. VOLADOS = 6.69 M2

PROPIETARIO: JERARQUICA S.A. DE C.V.



CONTINUA EN LA PAGINA SIGUIENTE

NOTA: SIN ACCESO AL INMUEBLE



Jorge Samaniego Saenz

ING. JORGE SAMANIEGO SAENZ

Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



—VOLUMEN CUARENTA Y CUATRO—

—ESCRITURA MIL TRESCIENTOS ONCE—

— En la Ciudad de Chihuahua, a los 30 treinta días del mes de ~~abril~~ del año 2021 dos mil veintiuno, ante mí, Licenciado **LUIS CARLOS MAGDALENO**, Notario Público Número Cinco, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecen, por una parte, la señora **LISIDUVINA TORRES IRIGOYEN**, a quien en lo sucesivo se le denominará por su nombre o como la "Parte Vendedora" y por otra parte la persona moral denominada "**JERÁRQUICA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO** quien en lo sucesivo se le denominará por su nombre o como la "Parte Compradora" con el objeto de formalizar por medio de este instrumento un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual están conformes en sujetar al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: —

—DECLARACIONES:—

— I.- Manifiesta la "Parte Vendedora", que es propietaria y se encuentra en posesión de la finca urbana marcada con el número **2200** dos mil doscientos ubicada en la **Calle Lisboa**, y terreno sobre la cual se encuentra construida, de la **Colonia Mirador**, de esta Ciudad de Chihuahua, con **superficie de 400.00** cuatrocientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: —

Por su frente, mide 20.00 veinte metros con la calle Lisboa; —

Por su costado derecho, mide 20.00 veinte metros con Calle 22 veintidós; —

Por su fondo, mide 20.00 veinte metros con propiedad de Fernando Amaya; y —

Por su costado izquierdo, mide 20.00 veinte metros, con fracción del lote 2 dos. —

— Para una mayor identificación del inmueble antes descrito y al cual en lo sucesivo se le podrá denominar el "INMUEBLE", los comparecientes exhiben plano catastral del mismo, el cual agrego al apéndice del protocolo de la presente escritura en su legajo respectivo. —

— II.- Continúa manifestando la "Parte Vendedora", que la propiedad del inmueble anteriormente descrito lo adquirió siendo soltera, mediante contrato de compraventa, celebrado con el señor **Jesús María Irigoyen Fernández**, otorgado en la escritura pública número **10874** diez mil ochocientos setenta y cuatro, en esta Ciudad de Chihuahua, el **28** veintiocho de **enero** de **2004** dos mil cuatro, ante la fe de la Licenciada **MARÍA DEL ROSARIO HERNÁNDEZ BEJARANO**, titular de la notaria publica número **17** diecisiete, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio obra registrado bajo la **inscripción 86** ochenta y seis, a **folios 88** ochenta y ocho, del **libro 3808** tres mil ochocientos ocho, de la **sección primera** en el Registro Público de la

C O T E J A D O

C O T E J A D O

Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, correspondiéndole al inmueble el folio real 1087940 (uno, cero, ocho, siete, nueve, cuatro, cero). _____

--- III.- Sigue manifestando la "Parte Vendedora" que practicó un avalúo sobre el "INMUEBLE", en los términos de Ley, por perito debidamente acreditado ante el Departamento Estatal de Profesiones, que agrego al apéndice del volumen de este instrumento, en su legajo respectivo. _____

--- IV.- Expresa la "Parte Vendedora" que el "INMUEBLE" se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, al corriente del impuesto predial y sin adeudo en el servicio de agua como lo acredita con los documentos de los que obtengo copia certificada y agrego al apéndice del volumen correspondiente a esta escritura en su legajo respectivo. _____

--- V.- Sigue expresando la "Parte Vendedora" que el "INMUEBLE" no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno, haciéndole saber a la "Parte Compradora", que no tiene conocimiento de que se encuentre contaminado o se hayan realizado actividades que los hayan contaminado. _____

--- Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes: _____

CLÁUSULAS: _____

--- PRIMERA.- La señora LISIDUVINA TORRES IRIGOYEN, VENDE a la persona moral denominada "JERÁRQUICA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO quien compra el inmueble descrito en la declaración I de este instrumento, el cual se tiene por reproducido en la presente cláusula como si se insertarse a la letra, con todos sus usos, costumbres y servidumbres y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda o pudiese corresponderle. _____

--- SEGUNDA.- El precio de la presente operación es la cantidad de \$1'600,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que la "Parte Compradora" liquida a la "Parte Vendedora" en esta fecha mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a la cuenta 000176141670 (cero, cero, cero, uno, siete, seis, uno, cuatro, uno, seis, siete, cero) de la que es titular la persona moral denominada "JERÁRQUICA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en Banco AFIRME, Sociedad Anónima, para abono en la cuenta número 60540309198 (seis, cero, cinco, cuatro, cero, tres, cero, nueve, uno, nueve, ocho) de la que es titular la señora LISIDUVINA TORRES IRIGOYEN en Banco Santander, Sociedad Anónima. _____

--- TERCERA.- Que la transmisión del inmueble materia de este contrato la hace la "Parte Vendedora" libre de toda responsabilidad y gravamen y al corriente del impuesto predial y sin adeudo en el servicio de agua, obligándose al saneamiento en caso de evicción en los términos de ley, a favor de la "Parte Compradora". _____



Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



— CUARTO.- Por su parte manifiesta la "Parte Compradora" que adquiere para sí a su entera satisfacción la posesión del inmueble que se enajena, así como el título anterior de propiedad, obligándose a destinarlo conforme al uso establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, y la Ley de Desarrollo Sostenible del Estado de Chihuahua, sus reglamentos, reservas, decretos y programas en ellas establecidas. -----

PERSONALIDAD

— El señor JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO acredita su personalidad y la legal existencia de su representada "JERÁRQUICA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con la certificación notarial expedida por el suscrito Notario donde se relaciona el documento con los que se acreditan dichas circunstancias, misma que agrego al apéndice de este instrumento. -----

— Manifiesta el señor JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO, bajo protesta de decir verdad y en términos del Artículo 109 ciento nueve de la Ley del Notariado de Chihuahua, que la personalidad con la que comparecen no les ha sido revocada, limitada ni ha concluido de forma alguna. -----

—YO, EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO-----

DOY FE Y CERTIFICO:

— I.- Que la forma en que se pagaron las obligaciones de los actos jurídicos que se hacen constar en el presente instrumento, se realizó de la manera descrita en la cláusula segunda del contrato de compraventa, según lo manifestado por los comparecientes bajo protesta de decir verdad. -----

— II.- Que le consulte individualmente a cada uno de los comparecientes sobre la existencia de algún beneficiario controlador que fuera a obtener algún beneficio por la celebración del presente acto jurídico, a lo que manifiestan que salvo por las personas morales que en su caso representan, que no. -----

— III.- Que en términos del último párrafo del Artículo 38 treinta y ocho de la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua me permito insertar a continuación su texto: "**ARTÍCULO 38.** Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias.- Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes.- Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos



C O T E J A D O

OTORGADO

aplicables.- Los notarios y los fedatarios públicos insertarán el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles.-----

--- IV.- Que le hice saber a los comparecientes que se encuentra a su alcance en el local de la Notaría a mi cargo el aviso de privacidad, y que al firmar la presente escritura otorgan su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales en términos de ley.-----

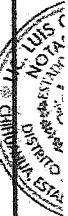
--- V.- Manifiesta la "Parte Vendedora" bajo protesta de decir verdad que el inmueble materia de este contrato es la casa habitación de su representada, acreditándolo con su credencial para votar, cuya copia certificada agrego al apéndice de este instrumento para que forme parte del mismo, y continúa manifestando que es la primera enajenación que realiza su representada en los últimos 3 tres años inmediatos anteriores, razón por la cual la presente operación se encuentra exenta en el pago del impuesto sobre la renta e impuesto cedular por enajenación de bienes inmuebles de conformidad con lo establecido en el Artículo 93 noventa y tres Fracción XIX diecinueve romano inciso a) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y del Artículo 38 treinta y ocho de la Ley de Hacienda del Estado de Chihuahua.-----

--- Que hice del conocimiento de la "Parte Vendedora" el contenido del antepenúltimo párrafo del Artículo 93 noventa y tres en el sentido de que la exención prevista en el inciso a) de la Fracción XIX diecinueve romano del referido artículo, no será aplicable cuando los ingresos correspondientes no sean declarados en los términos del tercer párrafo del Artículo 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que señala la obligación de los contribuyentes de declarar en el ejercicio correspondiente los ingresos totales, incluyendo aquéllos por los que no se esté obligado al pago del impuesto y por los que se pagó el impuesto definitivo, superiores a \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

--- Que hice del conocimiento de los comparecientes que se dará aviso de la presente operación al Servicio de Administración Tributaria, en los términos de Ley.-----

--- VI.- Que hice saber a la "Parte Compradora" que para efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, agregaré al apéndice del protocolo de esta escritura para que forme parte integrante de la misma, la impresión del complemento del comprobante fiscal digital por Internet (CFDI), de conformidad con lo que disponen el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente con el numero "6" seis.-----

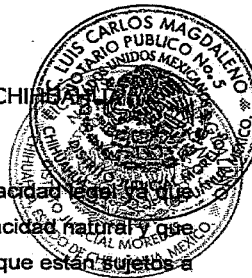
--- VII.- Que lo inserto y relacionado en esta escritura, concuerda fiel y correctamente con los documentos originales que en este acto exhiben los comparecientes, que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



--- VIII.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal y que no observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tengo aviso fehaciente de autoridad competente de que están sujetos a interdicción.-----

--- IX.- Que conozco a los comparecientes quienes se identificaron con los documentos oficiales que exhiben de los cuales obtengo copia certificada y agrego al apéndice del volumen de esta escritura en su legajo respectivo. -

--- X.- Que los comparecientes manifiestan por sus generales bajo protesta de decir verdad, ser mexicanos:-----

--- La señora **LISIDUVINA TORRES IRIGOYEN**, originaria de esta Ciudad de Chihuahua, con fecha de nacimiento el 11 once de junio de 1964 mil novecientos sesenta y cuatro, con Clave Única de Registro de Población TOIL640611MCHRRS00, jubilada, con registro federal de causantes TOIL640611TG2, soltera, y con domicilio en Circuito del Sol número 8722 ocho mil setecientos veintidós, del Fraccionamiento Vistas del Valles, de esta ciudad.-----

--- El señor **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO**, originario de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con fecha de nacimiento el 30 treinta de julio de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, con clave única de registro de población GUCJ650730HCHTRR04 (G, U, C, J, seis, cinco, cero, siete, tres, cero, H, C, H, T, R, R, cero, cuatro) casado, Arquitecto, con registro federal de contribuyentes GUCJ650730UQA (G, U, C, J, seis, cinco, cero, siete, tres, cero, U, Q, A) y con domicilio en la Circuito Visas del Sol número 8788 ocho mil setecientos ochenta y ocho del Fraccionamiento Vistas del Sol en la ciudad de Chihuahua.-----

--- XI.- Que les hice saber a los comparecientes que agregaré al apéndice del volumen de esta escritura en su legajo respectivo, marcados con los números:-----

1 uno.- Plano.-----

2 dos.- Avalúo.-----

3 tres.- Copia certificada del documento con el que se acredita estar al corriente en el pago del impuesto predial.-----

4 cuatro.- Copia certificada del documento con el que se acredita estar al corriente con el pago del servicio de agua.-----

5 cinco.- Certificación de personalidad de la persona moral denominada "**JERÁRQUICA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.-----

6 seis.- Copia certificada de la identificación de los comparecientes.-----

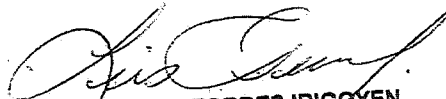
7 siete.- Declaración informativa de notarios y demás fedatarios públicos enajenación de bienes (DECLARANOT) y su acuse de aceptación.-----

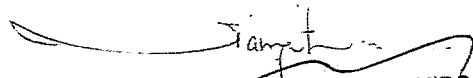
8 ocho.- Declaración para el pago del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles y su comprobante de pago o comprobante fiscal digital por Internet.-----



C O T E J A D O

--- XII.- Que me identifiqué como Notario Auxiliar ante los comparecientes, a quienes les di a leer la presente escritura, la leyeron por sí mismos, les expliqué su valor y las consecuencias legales de su contenido, me manifestaron su conformidad con la misma, firmándola en mi presencia.
DOY FE. _____


LISIDUVINA TORRES IRIGOYEN


JERARDO GUTIERREZ CORONADO

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE A LOS TREINTA
DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2021 DOY FE



AUTORIZO DEFINITIVAMENTE Y FIRMO LA ANTERIOR ESCRITURA
EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES
DE MAYO DEL AÑO 2021 DOY FE

NOTARIO PÚBLICO No. 5

LIC. LUIS CARLOS MAGDALENO



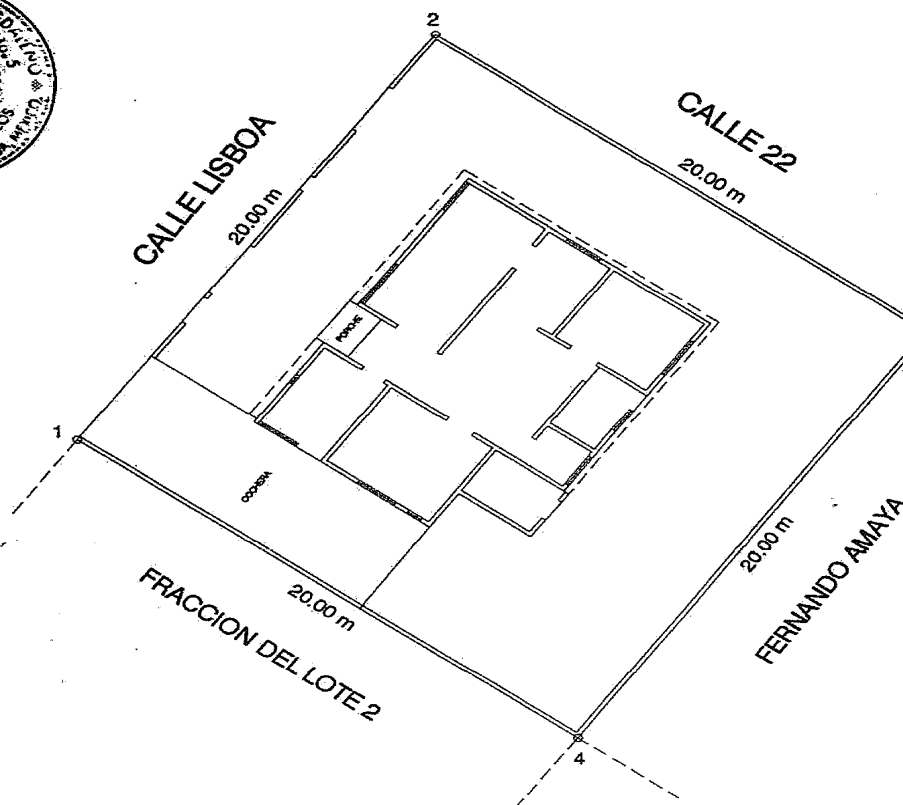
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
PARTE DE LA ESC. No. 1311 VOL. 44
Y SE AGREGA CON EL No. 1

SUP. TERRENO = 400.00 M2
SUP. CONSTRUCCION = 111.38 M2
SUP. COCHERA = 45.12 M2
SUP. PORCHE = 2.35 M2
SUP. VOLADOS = 6.69 M2

PROPIETARIO: JERARQUICA S.A. DE C.V.



UBICACION SIN ESCALA

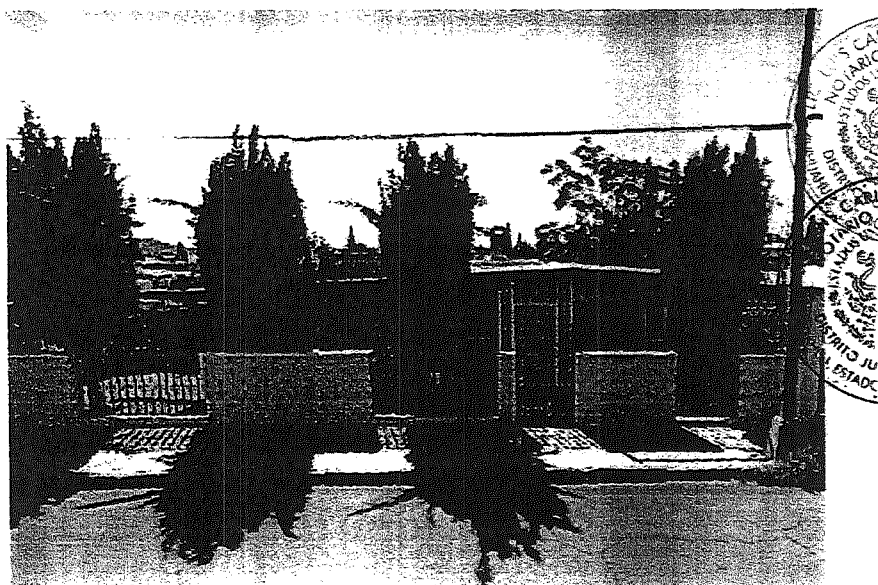


ING. JORGE SAMANIEGO SAENZ



AVALÚO

N° de Control NJE274-052021



Casa Habitación.
Calle Lisboa No. 2200 Esquina con calle 22a
Colonia Mirador
Chihuahua, Chihuahua

Propósito del avalúo:
Estimar el valor comercial para traslados de dominio.

3 de mayo de 2021

Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



AVALUO

Nº de Control

NJE274-052021

I. ANTECEDENTES

CLAVE CATASTRAL: 240 001 001 FECHA DEL AVALUO: 3 de mayo de 2021
CLAVE CAT. ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-240-001-00001-00-0000

SOLICITANTE DEL AVALUO: Jerárquica Sociedad Anónima de Capital Variable

VIGENCIA DEL AVALUO: Seis meses a partir de la fecha del avalúo.

INMUEBLE QUE SE VALUA: Casa Habitación.

UBICACION DEL INMUEBLE: Calle: Lisboa, esquina con calle 22a

Número: 2200

Colonia: Mirador

C.P. 32260

Ciudad: Chihuahua

Municipio: Chihuahua

Estado: Chihuahua

REGIMEN DE PROPIEDAD:

Privada.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Lisiduvina Torres Irigoyen

OBJETO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial del inmueble.

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial para traslados de dominio.

Nota: El presente avalúo no podrá ser utilizado con fines distintos al especificado.

VALUADOR:

Ing. Jorge Samanlego Sáenz

Nº DE CEDULA DE LA ESPECIALIDAD:

11 40 B ES III

ESPECIALIDAD:

Inmuebles Urbanos.

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA: H25 de 13 hasta 25 viv./Ha. Según P.D.D.U.

TIPOS DE CONSTRUCCION: Habitacional.

INDICE DE SATURACION: 90% de acuerdo al número de lotes edificados en la zona.

POBLACION: Nivel Socio-Económico Medio.

CONTAMINACION AMBIENTAL: Sin registros oficiales, sólo la ocasionada por el tráfico vehicular (ruido y humo).

USO DE SUELO: Habitacional, según el documento del Plan Director de Desarrollo Urbano.

VIAS DE ACCESO DE IMPORTANCIA: Entre las vías principales de acceso a esta zona se encuentran:

- Av. Mirador
- Av. Niños Héroes
- Av. Revolución N.

SERVICIOS PÚBLICOS:

Completo: Agua Potable, Drenaje y alcantarillado, Red de electrificación, Alumbrado público aéreo, Banquetas y guarniciones, Red telefónica aérea, Vialidades Pavimentadas, Vigilancia municipal, Recolección de basura municipal.

EQUIPAMIENTO URBANO:

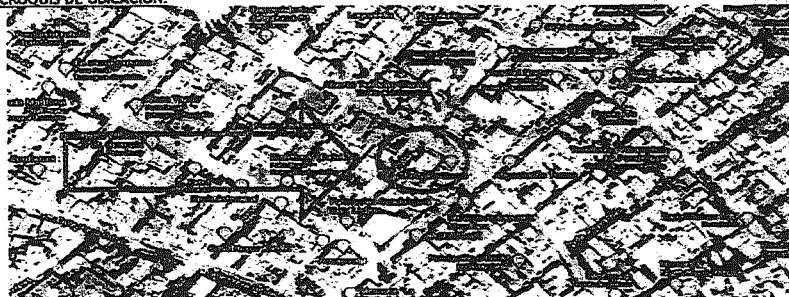
Parques, Escuelas, Banco y Tiendas de autoservicio a menos de 1000m a la redonda.



COPIADO COPIADO

III. TERRENO**TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACION:**

Sector 240, Manzana 001, Lote 001 según clave catastral.
En Calle Lisboa, esquina con calle 22a No.2200

CROQUIS DE UBICACIÓN:

Fuente: Plano del archivo de Catastro de la Ciudad de Chihuahua.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

SUPERFICIE TOTAL: 400.0000 m²

LADO	DISTANCIA
1 al 2 Frente	20.000 m
2 al 3 Derecho	20.000 m
3 al 4 Fondo	20.000 m
4 al 1 Izquierdo	20.000 m

LINDEROS
Con: Calle Lisboa
Con: Calle 22a
Con: Propiedad de Fernando Amaya
Con: Fracción del Lote 2

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

Terreno plano de forma Cuadrada.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

Vista hacia casas en la acera de enfrente.

DENSIDAD HABITACIONAL:

H25 de 13 hasta 25 viv./Ha. Según P.D.D.U.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

Coefficiente de ocupación C.O.S de 0.75 y coeficiente de utilización del suelo C.U.S. de 1.5, Altura máx. 8.5 en dos niveles según marca el P.D.D.U.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

Las establecidas por el Reglamento de las Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**USO ACTUAL:**

Casa Habitación.

TIPOS DE CONSTRUCCION APRECIADOS:

T1.- Habitacional	T3.- Porche
T2.- Cochera	T4.- Voladas

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:

Casa habitación de buena calidad.

NUMERO DE NIVELES:

1 Nivel.

EDAD APROXIMADA:

10 años.

VIDA UTIL REMANENTE:

50 años.

ESTADO DE CONSERVACION:

Buena.

CALIDAD DEL PROYECTO:

Buena en su tipo.

UNIDADES RENTABLES:

Una sola unidad rentable.

Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

A) OBRA NEGRA O GRUESA

CIMENTACION:

Se presume de concreto armado con cadenas y dalas de desplante integradas.

ESTRUCTURA:

Se presume dalas, castillos y cerramientos de concreto armado.

MUROS:

Se presume de block de concreto, asentado con mortero cemento-arena.

ENTREPISOS:

Se presume losa de concreto reforzada con acero y aligerada con casetón de 15cm. de espesor.

TECHOS:

Se presume losa de concreto reforzado, aligerada con casetón de poliestireno.

AZOTEA:

Se presume a base de material asfáltico.

BARDAS:

Se presume de block de concreto, asentado con mortero cemento-arena.

B) BEVESTIMENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:

Se presume de mezcla lisa en interior con recubrimiento de pintura vinílica.

PLAFONES:

Se presume falsos de yeso.

LAMBRINES:

Se presume de cerámica toda la altura de la regadera.

PISOS:

Se presume de cerámica.

ZOCLOS:

Se presume de cerámica de 10cm de altura.

ESCALERAS:

Se presume que no tiene.

PINTURA:

Se presume vinílica de calidad comercial en buen estado.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

Se presume que no tiene.

Se presume puertas interiores de tambor de madera de Pino.

C) CARPINTERIA:

D) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

MUEBLES SANITARIOS:

Se presume de color en calidad comercial.

MUEBLES DE COCINA:

Se presume cocina integral de madera de pino.

E) INSTALACIONES ELECTRICAS:

Canalizadas en poliducto oculto con salida en accesorios de calidad comercial.

F) CANCELERIA:

Se presume perfiles de aluminio con hojas acrílicas.

G) VIDRIERIA:

Se presume perfiles metálicos con cristal de 6mm.

H) CERRAJERIA:

Se presume de calidad comercial en buen estado.

I) FACHADA:

Se presume corte recto y mezcla lisa con pintura vinílica en buen estado.

J) INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS:

*Barda
Reja
Encementado*



COTIZADO

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

1. Para la determinación de los valores se aplicó el enfoque de costos, basado en los lineamientos establecidos por la Subdirección de Catastro Municipal.
 2. Sin acceso al interior del inmueble.

VII.- VALOR FISICO O DIRECTO.**A).- DEL TERRENO.**

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: Habitacional

VALOR DE CALLE O ZONA: \$ 2,260.00 /m.²

FACTORES DE EFICIENCIA					FACTOR RESULTANTE
ZONA	UBICAC.	FORMA	SUPERF.	OPER.	
1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO \$/M2	FACTOR RESULTANTE	UNITARIO	VALOR
TERRENO	400.000	52,260.00	1.05	\$ 2,373.00	\$ 949,200.00

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICION		
				UNITARIO	INDIVISO	TOTAL
T1.- Habitacional	111.380	\$ 3,950.00	7.8800%	\$ 3,638.74		\$ 405,282.86
T2.- Cochera	45.120	\$ 1,970.00	7.8800%	\$ 1,814.76		\$ 81,882.15
T3.- Porche	2.350	\$ 1,970.00	7.8800%	\$ 1,814.76		\$ 4,264.70
T4.- Volados	6.490	\$ 600.00	7.8800%	\$ 552.72		\$ 3,597.70
	165.540					\$ 495,127.41

C).- DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

TIPO	UNIDAD	AREA O LOTE	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICION			
			UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	INDIVISO	%	TOTAL
Varios	PAQ	1.000	581,815.30		0.00%	\$ 81,815.30			\$ 81,815.30
									\$ 81,815.30
RESULTADO DEL VALOR FISICO O DIRECTO						\$ 1,526,142.71			

VIII.- CONCLUSION:

VALOR FISICO O DIRECTO : \$ 1,526,142.71

UN MILLON QUINIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 71/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE AL DÍA:

3 de mayo de 2021

IX.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

VALUADOR

Ing. Jorge Salmánigo Sáenz

No. de Cédula Estatal: 11 40 8 ES III

No. de Cédula SEP: 6834704

Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



X.-ANEXO REPORTE FOTOGRAFICO



~~COTEJADO~~
~~COTEJADO~~



MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MC1651010V22

VICTORIA 14 INT.5° PISO

ZONA CENTRO C.P. 31000

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, MEXICO

Tel: 6142004800

Regimen Fiscal: 603 PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS



XAJC010101000 Clave Catastral: 240-001-001 Nombre del Propietario: LISIDUVINA TORRES IRIGOYEN Domicilio del Presto: CALLE LISBOA 2200 / MIRADOR 31205 Número de Operación: 20212188404 Uso del CFDI: G03 Gastos en general	FACTURA
	T1275744
	LUGAR Y FECHA DE
	EXPEDICION
	CHIHUAHUA 31000 26/04/2021 02:41:45

No. Certificado: 0000100200050834444			ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CPDI			Versión 3.3	
RAMO	PROD/SERV. SAT.	UNIDAD SAT	U.M.	DESCRIPCIÓN	PERÍODO	IMPORTE	
1980103	93161700	C62	N/A	INGRESO PREDIAL	2021/2	\$730.44	
31010801	93161700	C62	N/A	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	+	\$0.70	
413110106	93161700	C62	N/A	INGRESO DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA - PR	2021/1	\$8.69	
4140101	93161700	C62	N/A	INGRESO IMPUESTO UNIVERSITARIO	2021/2	\$29.22	
4150102	93161700	C62	N/A	INGRESO EXTRAORDINARIA CAPPSI - PREDIAL	2021/1	\$8.69	
4430101	93161700	C62	N/A	INGRESO RECARGOS	2021/2	\$16.26	
				PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2021/2 HASTA 2021/2 TASA: .005 CALIF. REAL: 676469.08 SUP. TERR: 400 SUP. CONS: 149 FOLIO PARA CANCELACION 2021281358			
SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.						SUBTOTAL DESCUENTOS TOTAL	\$796. 50. \$796.

SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00 /100 M.N.

SUBTOTAL	\$796.00
DESCUENTOS	\$0.00
TOTAL	\$796.00

Método de Pago: PUE PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN

Forma de Pagº: 04 TARJETA DE CRÉDITO

Condiciones de Pago: **CONTADO**

Cadena Original del Complemento de certificación digital del SAT:

[illegible]

SaBo SAT:

wn1v7TtDePTnK1zApobu0cWQfE1nEVbEUBAw1FzMAw1S3GSUc0uzTGoFe1nC2qz5SDnKwCw1R5S0dyJYvYp1qZVbF7XyGzGw5cuf5S0cD7S2dLQ2qfmdsA1Aex+e0C2d1f
brn0e0u9p9w1kzG50T1zb2z5FqD9uR5G1f02zNePcP7qz+VW0WdDQl9y18y9u0cZyK4yKw1u0zVfL5n1p13n1mLQ3y3p2nPLW9K7d1F0C4D2C9d1f5n6hY+FFN9
LTIc8qEhPMlyCMN0w1kzAPKw1h0wzAdcY1Yd1n0C7Rq5d4W4S43XYy

Sello Digital del CFOT:

NbLdL5Bj1+2wqJLEUN7CYk88qYDkSnz4qHwRpxciCPXK7g7XmcrQlR8QZTt8QChn8SY6gMqQIVH84Q5vQs7qy8Nbm3ySSOP4NFpUivryJVFm8dvlUJLzEzokPTKf6H97Y8aL04Y4F4NpHmW8L9UVA2820y3r8r8t0m0r1EY+D9wATz2MScX8qYQTClm3Cv+TCET2LzYk8Y5L78r32mPw8S2P8W883T7wzLZGxp+Chb5r1N8H9g7m3q3qH4NfMcaCPwP6emDznVwGs1IGZ5Y70X+GF2KWTq8c6Zg2g3g

Fecha de Certificación

Version

No. Certificado SAT:

Folio Fiscal: bfb1a57a-d3fd-494b-ac13-c372999159dd

Transacción de Cala: 202111626744230989269

Moneda: MXN PESO MEXICANO



~~COTADO~~

Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

PROTOCOLO



EL SUSCRITO LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO, NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO, EN EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, CERTIFICO:

Que la copia fotostática que antecede es fiel reproducción del documento original, al cual doy fe tener a la vista al que me remito.

EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA EN UNA FOJA(S) ÚTL. (ES) EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO DÓYFE.

LIC. LUIS CARLOS MAGDALENO
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO



COTEJADO



JUNTA MUNICIPAL
DÉ AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA



Chihuahua
CÓDIGO: 01-02 237-40



073
CIS
CENTRO DE INFORMACIÓN
Y SERVICIO

RECIBO DE PAGO



Contrato: 0124596		Clase Usuario: Casa habitacion
Fecha Servicio: Marzo		
Nombre: MA DE JESUS I DE TORRES		
Dirección: MIRADOR, LISBOA 2200		
Sector: 38 Ruta: 3804 Secuencia: 245 Num Cuenta: 3816502000009		
Consumo: 18 Lec. Anterior: 4,034 Lec. Actual: 4,052 Medidor: 481067		
Clave:	Total a Pagar: \$324.00	

Agua potable, doméstico D	306.86
Derecho Federal de Extracción	13.57
Drenaje, doméstico D	3.10
IVA	0.50
Cargos del mes	324.03
Anticipo Aplicado	0.54
Redondeo	0.51
Total del mes	324.00
Adeudo total	323.49

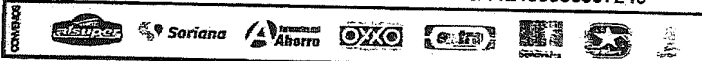
Código NW: 823110124596

Consumos:

ABR/2020(13)	MAY/2020(22)	JUN/2020(32)	JUL/2020(29)
AGO/2020(26)	SEP/2020(32)	OCT/2020(22)	NOV/2020(24)
DIC/2020(23)	ENE/2021(18)	FEB/2021(17)	MAR/2021(18)

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101112459630897279	Santander	1338/112459630897249
Bancomer 0698946/112459630897249	Scotia	1096/112459630897249
Banorte 82293/112459630897266	Bajío/HSBC	443/112459630897249







Número de Contrato

0124596

Fecha de Vencimiento

21-abril-2021

Fecha de Suspensión

22/04/2021

Total a Pagar

\$ 324.00



0011012459600000324002

COPIADO

Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V. (C)
MIRADOR CUI
 Edilison Hte. Numero 1235 Colonia Tallere
 Mexico, D.F.
 Tel: 06-789-1234

Regimen de Opciones para Grupos de
o Leon C.P. 64480
21/04/21 18:39

Próximamente a las 21:04/2021 a las 18:39
En el ticket # 5039978
Por las 06:00/2021

DATE OF COMPLETION 46.116
DESCRIPTION
LEAD: 0011012459600000724002

WORLD: \$24.00
 Value: \$324.00

Folio de RH: 1394604114
ID: 1001759118

PAGO DEL DADO CORRECTAMENTE
ACERCA por regular tu pago este
Método de pago.

IA JMS en el telefono de atencion
clientes 073 o bien al correo
10309-2020

...a través por real, - tu pago este
...licara de ...a, y en contacto a
...a cual, de a función

10389
11917
10389

Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

PROTOCOLO



EL SUSCRITO LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO, EN EJERCICIO PARA
ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE
CHIHUAHUA, CERTIFICO:
Que la copia fotostatica que antecede es fiel reproduccion
del documento original, el cual doy fe tener a la vista
al que me remito.
EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA EN UNA
FOJA(S) ÚTIL (ES), EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS
TREINTA DIAS DEL MES DE ABRIL
DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, DOY FE.

LIC. LUIS CARLOS MAGDALENO
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO



COTEJADO

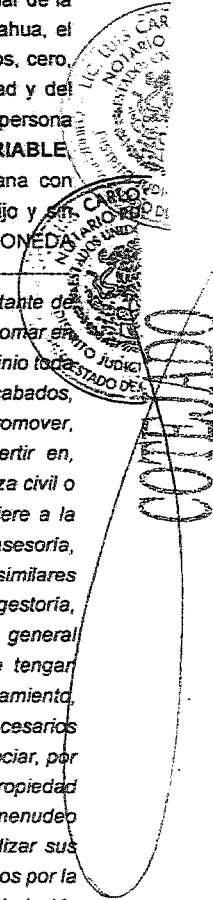
COTEJADO

EL LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: _____

— Haber tenido a la vista los documentos con los que el señor **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO**, acredita su personalidad y la legal existencia de su representada, mismos que relaciono a continuación: _____

— a).- Copia certificada del Primer testimonio de la escritura pública número 986 novecientos ochenta y seis, otorgada en la Ciudad de Juan Aldama, Chihuahua, en fecha 11 once de septiembre del 2019 dos mil diecinueve, ante la fe de la Licenciada ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ, titular de la Notaría Pública Número Veinticinco, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, el cual quedó inscrito en el Folio Mercantil electrónico número N-2019094038 (N guion dos, cero, uno, nueve, cero, nueve, cuatro, cero, tres, ocho) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, mediante la cual se constituyó la persona moral bajo la denominación "**JERARQUICA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** con domicilio en esta Ciudad de Chihuahua, duración indefinida, nacionalidad mexicana con cláusula de exclusión de extranjeros, con un capital social variable, siendo el mínimo fijo y sin derecho a retiro la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), con el siguiente objeto social: _____

— ".-Fungir como promotora, desarrolladora, comisionista, mediadora, agente o representante de todo tipo de proyectos y desarrollos inmobiliarios; así como comprar, vender, poseer, dar y tomar en arrendamiento, subarrendamiento, comodato o garantía o constituir en régimen de condominio toda clase de inmuebles. II.- Desmontar, urbanizar, lotificar, construir, diseñar, decorar y dar acabados, por cuenta propia o de terceros, de cualquier tipo de inmueble. III.- Promocionar, propiciar, promover, establecer, formar, controlar, organizar, participar desarrollar, negociar, impulsar, invertir en, financiar y/o asesorar en, operar, administrar, todo tipo de Sociedades, ya sea de naturaleza civil o mercantil, nacionales o extranjeras. IV.- Administrar toda clase de negocios que conviniere a la sociedad, inclusive prestar recibir servicios técnicos, administrativos, profesionales, de asesoría, supervisión y administración de obra, arquitectura o ingeniería o cualesquiera otros similares relacionados con su objeto social. V.- Dar o recibir servicios de consultoría, intermediación, gestoría, mandato o distribución con relación a toda clase de contratos civiles o mercantiles y en general representar a personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera que tengan relación con el objeto de la sociedad. VI.- Comprar, vender, arrendamiento, subarrendamiento, comodato garantía, todos poseer, recibir Y entregar en los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización del objeto social. VII.- Obtener, registrar, usar, ceder y en general, negociar, por cualquier título legal, patentes, marcas, derechos de autor y demás elementos de propiedad industrial y propiedad intelectual. VIII.- Producir, promover, comprar y vender al mayoreo y menudeo todo tipo de materiales y productos propios para la realización de su objeto. IX.- Movilizar sus productos, materias primas, equipo y en general los bienes muebles producidos o comprados por la Sociedad para la realización de sus objetivos, en unidades a disposición de la Sociedad.- X.- Gestionar, obtener y otorgar préstamos o créditos y en general, obtener dinero para cualesquiera de los objetivos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades, así como otorgar o recibir toda clase de garantías personales, reales, fiduciarias, cambiarias, prendarias o de cualquier índole para garantizar obligaciones propias o a favor de otras Sociedades en las cuales tenga participación la Sociedad o se trate de operaciones en las cuales tenga interés la Sociedad, sus filiales o subsidiarias, ya sea constituyéndose en deudor solidario y/o fiador solidario y/o aval, pudiendo también constituir hipoteca, prenda o fideicomisos en garantía; así como cobrar o pagar los intereses que causen dichos actos jurídicos.- XI.- Emitir obligaciones, aceptar, girar, librar, suscribir, otorgar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito u obligar cambiariamente a la Sociedad conforme al artículo 9° Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- XII.- Contratar o subcontratar a las personas físicas o morales que sea necesario para el cumplimiento de sus fines sociales, así como seleccionar y capacitar al personal necesario.- XIII.- En general, celebrar todos los actos y contratos de carácter civil o mercantil, así como ejecutar todos los documentos y llevar a cabo todos los actos jurídicos necesarios o conducentes para la realización del objeto social.— El contenido de estos apartados es meramente enunciativo, pues en los términos del Artículo Cuarto de la Ley General de Sociedades Mercantiles, sociedades mercantiles podrán actos de comercio necesarios para el cumplimiento de su objeto social, salvo lo expresamente realizar todos los prohibido por las leyes y los estatutos sociales". _____



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

— Atribuyendo los comparecientes el carácter de primera Asamblea General de Administración acordaron que la sociedad sea administrada por un Administrados único, designándose al señor JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO, quién aceptó el cargo y protestó su fiel y legal desempeño atribuyéndole las facultades contenidas en el artículo VIGÉSIMO PRIMERO de los Estatutos sociales siguiente:

— "ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. - El Consejo de Administración o el Administrador Único según el caso, tendrá la representación genuina de la Sociedad, gozará para el mejor desempeño de su encargo, de las facultades inherentes Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Domino, para ejercitarlo nombre y representación de la sociedad en los siguientes términos: A).- ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, con todas la facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres y 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis, del Código Civil del Estado de Chihuahua; 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y los correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas del país y del Distrito Federal; pudiendo ejercitarlo ante todo tipo de autoridades Federales, Estatales y Municipales, ya sean administrativas, judiciales, legislativas o militares, ante cualquier dependencia gubernamental centralizada, organismos descentralizados o entidades para estatales; y ante personas físicas o morales; con facultades entre las que, de manera enunciativa y no limitativa, se citan las siguientes: Para desistirse, para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones, para hacer cesión de bienes, para recusar, para recibir pagos, para promover y desistirse del juicio de amparo, para entablar demandas y recursos, presentar y ratificar denuncias y querellas, desistirse de las mismas, coadyuvar con el Ministerio Público, otorgar perdón, conciliar y transigir en los juicios orales civiles, familiares y mercantiles y en su caso suscribir el convenio correspondiente. B).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, con todas la facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, facultándosele en forma no limitativa, para tener la representación patronal de la sociedad para enunciativa los efectos de los artículos 11 once, 34 treinta y cuatro, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro fracción tercera, 523 quinientos veintitrés, 692 seiscientos noventa y dos fracciones primera, segunda y tercera, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 788 setecientos ochenta y ocho, 873 ochocientos setenta y tres, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 878 ochocientos setenta y ocho, 879 ochocientos setenta y nueve, 880 ochocientos ochenta, 881 ochocientos ochenta y uno, 883 ochocientos ochenta y tres, y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo, con facultades expresas para celebrar, modificar, novar, revocar o rescindir contratos de trabajo; para todos los asuntos obrero patronales y para actuar como representante de la sociedad en calidad de administrador en los procedimientos laborales; para ejercitarse ante los sindicatos, los trabajadores personalmente considerados, las autoridades a que se refiere el artículo 523 quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo, y las Juntas de Conciliación y Arbitraje ya sean locales o federales, y comparecer ante ellas para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, negociar convenios, articular y absolver posiciones, pagar y recibir pagos, intentar recursos, incluso el amparo, y desistirse de unos y otros.- C).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA FISCAL, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley para que, en forma enunciativa y no limitativa, realice en nombre y representación de la Sociedad todo tipo de trámites y gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Chihuahua, y demás autoridades, órganos y organismos que directa o indirectamente tengan relación con asuntos en materia fiscal. D).- FACULTADES EN MATERIA CAMBIARIA.- Se le faculta, en forma enunciativa y no limitativa, para aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, avalar y por cualquier otro concepto suscribir títulos de crédito, en los términos de lo dispuesto por el artículo 9 nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como abrir y cerrar cuentas ante Instituciones de Crédito. E).- FACULTADES DE SUSTITUCIÓN.- parcialmente las facultades otorgadas en este artículo, nombrar mandatarios generales y especiales con el cúmulo de facultades que considere convenientes incluso facultándolos para que a su vez otorguen y revoquen mandatos, así como para revocar las sustituciones y los mandatos que la sociedad hubiere otorgado. Se le faculta para



COPIADO

sustituir total o F).- En general, deberá ejecutar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la Ley y por estos Accionistas estatutos a las Asambleas Generales. Los apartados anteriores se rigen por el Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, supletorio en materia mercantil en toda la República y el 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua, cuyo texto es el siguiente: "ARTÍCULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". ARTICULO 2453.- "En el poder general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el poder general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter para que el apoderado ejerza toda clase de facultades administrativas. En el poder general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el apoderado ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los poderes que se otorguen." G).- Nombrar o remover en su caso, al Director, Gerente General, así como otros funcionarios o empleados de la Sociedad, quienes tendrán las facultades, obligaciones y remuneración, así como las garantías que deban otorgar para el fiel desempeño de sus cargos, que expresamente acuerde el Consejo de Administración. H).- Convocar a Asambleas, cumplir y hacer cumplir sus acuerdos. I).- Actuar en el desahogo de sus atribuciones y deberes, por medio de Delegado o Delegados nombrados especialmente.

— Documentos que doy fe de tener a la vista y devuelvo al interesado, a su solicitud, en los términos de ley.

— SE EXTIENDE LA PRESENTE CONSTANCIA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FECHA 30 TREINTA DE ABRIL DE 2021 DOS MIL VEINTIUNO. DOY FE.

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO

LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO.



Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

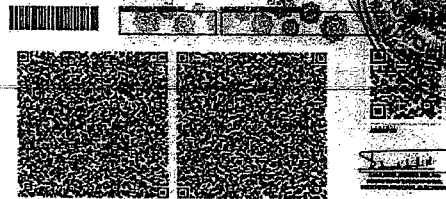
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

PROTOCOLO

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA

PARTE DE LA ESC. No. 1311 V. 44

Y SE AGREGA CON EL No. 6



IDMEX2084303848<<0836031911675
6406110M3012316MEX<02<<38468<9
TORRES<RIGOR<LISIDUVINA<<<



EL SUSCRITO LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO, NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO, EN EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, CERTIFICA:

Que la copia impresa que antecede es fiel reproducción del documento original, el cual hay que tener a la vista al que se remite.

EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA EN UNA FOJA(ES) ÚTIL (ES) EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNA. DOY FE.

LIC. LUIS CARLOS MAGDALENO
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO



COTIZADO

Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
PARTE DE LA ESC. No. 134 VOL. 44
Y SE AGREGA CON EL No. 7

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



RFC:
Nombre

MALU64121644A
LUIS CARLOS MAGDALENO

Tipo de declaración:

Normal

Período de la declaración:

Por Operación

Ejercicio:

2021

Número de operación:

210000165736

Fecha y hora de presentación: 28/05/2021 11:58

DATOS DE LA OPERACIÓN

Número de escritura

1311

Fecha de firma de la escritura

30/04/2021

TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO

CASA HABITACIÓN

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
1,600,000	TRANSFERENCIA	BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	60540309198	

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	TOIL640611TG2		LISIDUVINA	TORRES
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
IRIGOYEN	TOIL640611MCHRR500			
NÚMERO DE FOLIO				

DATOS INFORMATIVOS

¿EL CONTRIBUYENTE OBTUVO INGRESOS EXENTOS POR ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS?

NO

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	JER190911272	JERARQUICA		
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
NÚMERO DE FOLIO				

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



RFC: MALU64121644A
Nombre: LUIS CARLOS MAGDALENO

Tipo de declaración: Normal
Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2021
Número de operación: 210000165736 Fecha y hora de presentación: 28/05/2021 11:58

PAGO

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
1,600,000	1,600,000	0	0	0
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
0			0	
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	TOTAL DE ISR PAGADO
	0			0

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

¿LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OBTUVIERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL?

NO

Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS



Nombre del Notario Público o Fedatario	LUIS CARLOS MAGDALENO
Identificación del Notario Público o Fedatario	MALU64121644A
Fecha y hora de presentación:	28/05/2021 11:58
Número de operación:	210000165736
Ejercicio:	2021
Tipo de declaración:	Normal
Periodicidad:	Por Operación
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Enajenación de bienes
Fecha y hora de emisión de este acuse:	28/05/2021 11:58

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx.

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

COTIZADO
COTIZADO

Sello digital :

CBnUexb+SzyeCqU5MJgSF61HkMkasCxhLxLY72/d08POR02oaH9N6z3IFI8fD2VzYKoJhxEfAycKnaqJoqJ+oDJVw1fhZ3W0/G6v
wrDKb1MtR+ptS7GTYbLCB8KEpQs8FIJ9nforZkHjCI8zAzph6NLTmKTPz40nLbpoSpAF5=

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

1400001 A
SH 38-09

☒ NORMAL ☐ COMPLEMENTARIA FECHA 4 / MAYO / 2021
DÍA MES AÑO

C. TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MÍ SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

NÚMERO DE ESCRITURA 1,311	FECHA DE FIRMA 30 DE ABRIL DE 2021	FECHA DE ELABORACIÓN 30 DE ABRIL DE 2021	VOLUMEN 44	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO INSCRIPCIÓN LIBRO
ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: FORMALIZACIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA				1087940
ADQUIRENTE(S) APELLIDO PATERNO MATERNO NOMBRE(S)		ENAJENANTE(S) APELLIDO PATERNO MATERNO NOMBRE(S)		
JERARQUICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por JERARDO GUTIERREZ CORONADO		TORRES IRIGOYEN LISIDUVINA		
DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR MISMA		UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN FINCA 2200 UBICADA EN CALLE LISBOÁ Y TERRENO EN EL QUE ESTA CONSTRUIDA. COLONIA MIRADOR DE ESTA CIUDAD. -SUP. 400.00 M2		
MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA		NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL 08-001-019-00-0001-240-001-00001-005000		
DESTINO DEL INMUEBLE	☐ CASA HABITACIÓN ☐ DEPTOS. No. DE DEPTOS. ☐ OTROS (ESPECIFIQUE)			

VALORES			
CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	\$949,200.00	\$576,942.71	1,526,142.71
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			1,500,000.00

LIQUIDACIÓN					
OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE					
CVE.	CONCEPTO	IMPORTE		CVE.	CONCEPTO
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	REGIMEN ANTERIOR	REGIMEN ACTUAL	6	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. A LA QUE RECTIFICA
			\$4,600,000.00	7	CRUZ ROJA
2	REDUCCIÓN			8	NETO (6-7)
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)	2%		9	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACIÓN No.
4	IMPUESTO		\$32,000.00	10	SANCIONES
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACIÓN No.				
					IMPORTE A PAGAR
					\$33,498.00

DATOS DEL NOTARIO	
APELLIDO PATERNO	MAGDALENO
FIRMA	LUIS CARLOS MALO
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	MAL064121644A
No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL	NOTARIO CINCO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	FECHA
					DÍA MES AÑO

AUTORIZACIÓN CATASTRO	CERTIFICACIÓN DE PAGO
SELO	EN CHIH.
FECHA Y FIRMA	A DE DE 20
	FIRMA DEL CAJERO RECIBIDOR

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A ESTA DECLARACIÓN: AVALUO BANCARIO Y PLANO ACTUALIZADO DEL INMUEBLE. CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE DE SER INSUFICIENTES, LOS ESPACIOS PODRÁ UTILIZAR UNA FORMA ADICIONAL.



SECRETARÍA DE HACIENDA

4604719

NOTARIO
21 May 2021

IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA

Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



CHIHUAHUA		GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021		TESORERÍA MUNICIPAL		CERTIFICADO DE PAGO		4624719	
CLAVE: 180207A JERARQUICA, S.A DE C.V. NOMBRE				21	05	2021			
				DÍA	MES	AÑO			
DOMICILIO				13:56:56	2021-297624		13		
				NÚM. OPERACIÓN		NÚM. CABA			
41029001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	2021 / 3	UNIDAD		32,000.00				
4150003	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPSI - TD	2021 / 3			43.44				
41040001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2021 / 3			1,280.00				
41311035	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA-TD	2021 / 3			43.44				
41311040	INGRESO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER	2021 / 3			130.32				
31010605	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2021 / 3			0.80				
NOTA: 180207A CLAVE: 240-001-001 FOLIO VENTANILLA: NOTARIO:NOTARIA 5									
3(TREINTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)				33,498.00					
CONTRIBUYENTE									

COTEJADO COTEJADO

PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "JERARQUICA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, VA EN CATORCE HOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS, LO AUTORIZA Y FIRMA EL SEÑOR LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO, NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. - DOY FE.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
LIC. LUIS CARLOS MAGDALENO



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



INGRESO: 15 DE JUNIO DE 2021 01:30:54 P.M. **NÚMERO:** 2021-142815 **FOLIO ELECTRÓNICO:** 2021-142815-37
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 27 DE JULIO DE 2021.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 1311, VOLUMEN 44, EL DÍA 30 DE ABRIL DE 2021.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRÁMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES) LISIDUVINA TORRES IRIGOYEN
OBJETO MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 COLONIA: MIRADOR
COMPRADOR(ES) JERARQUICA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADA POR JERARDO GUTIERREZ CORONADO O
 UIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD.
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 3095913. IMPORTE \$15,759.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1087940	FINCA URBANA	-	400.0000 METROS CUADRADOS	240-001-001	96	6690	1



e960925cf719475ba560c829d7f3a058

ELOY SALDIVAR RIVERA
REGISTRADOR

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



Página 1 de 1

EL LICENCIADO LEOBARDO MEZA FOURZAN NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR LICENCIA DE SU TITULAR EL LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: Que la copia fotostática que antecede es fiel reproducción del documento original, el cual doy fe tener a la vista y a la que me remito. EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. DOY FE.

EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO
LIC. LEOBARDO MEZA FOURZAN





Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

Notaría Pública No. 25

Distrito Judicial Morelos

Juan Aldama, Chih.

Protocolo Abierto Ordinario



----- **VOLUMEN TREINTA Y DOS** -----

----- **ESCRITURA NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS** -----

En la ciudad de Juan Aldama, Municipio de Aldama, Estado de Chihuahua, a los **ONCE** días del mes de **SEPTIEMBRE** de dos mil **DIECINUEVE**, Ante mí, Licenciada **ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ**, Notaria Pública número Veinticinco, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecen los señores **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO** y **ALEJANDRO GUTIÉRREZ BENCOMO** me manifiestan: -----

Que acuden a constituir una **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

----- **DECLARACIÓN ÚNICA** -----

Manifiestan los comparecientes que han convenido en constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable, para lo cual solicitaron y obtuvieron de la Secretaría de Economía, la Autorización de Uso de Denominación o Razón Social, con clave única de documento (CUD) A201908201022049468 letra A dos cero uno nueve cero ocho dos cero uno cero dos dos cero cuatro nueve cuatro seis ocho. Documento que agrego al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número **1 UNO**. -----

HECHA LA DECLARACIÓN ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES: -----

----- **CLÁUSULAS:** -----

PRIMERA.- Los comparecientes constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación **JERARQUICA** debiendo ir seguida por las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus abreviaturas **S.A. DE C.V.** -----

SEGUNDA.- La Sociedad tiene por objeto: -----

I.- Fungir como promotora, desarrolladora, comisionista, mediadora, agente o representante de todo tipo de proyectos y desarrollos inmobiliarios; así como comprar, vender, poseer, dar y tomar en arrendamiento, subarrendamiento, comodato o garantía o constituir en régimen de condominio toda clase de inmuebles. -----

II.- Desmontar, urbanizar, lotificar, construir, diseñar, decorar y dar acabados, por cuenta propia o de terceros, de cualquier tipo de inmueble. -----

COTEJADO
COTEJADO

III.- Promocionar, propiciar, promover, establecer, formar, controlar, organizar, participar en, operar, administrar, desarrollar, negociar, impulsar, invertir en, financiar y/o asesorar todo tipo de Sociedades, ya sea de naturaleza civil o mercantil, nacionales o extranjeras. -----

IV.- Administrar toda clase de negocios que conviniere a la sociedad, inclusive prestar o recibir servicios técnicos, administrativos, profesionales, de asesoría, supervisión y administración de obra, arquitectura o ingeniería o cualesquiera otros similares relacionados con su objeto social. -----

V.- Dar o recibir servicios de consultoría, intermediación, gestoría, mandato o distribución con relación a toda clase de contratos civiles o mercantiles y en general representar a personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera que tengan relación con el objeto de la sociedad. -----

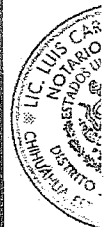
VI.- Comprar, vender, poseer, recibir y entregar en arrendamiento, subarrendamiento, comodato o garantía, todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización del objeto social. -----

VII.- Obtener, registrar, usar, ceder y en general, negociar, por cualquier título legal, patentes, marcas, derechos de autor y demás elementos de propiedad industrial y propiedad intelectual.

VIII.- Producir, promover, comprar y vender al mayoreo y menudeo todo tipo de materiales y productos propios para la realización de su objeto. -----

IX.- Movilizar sus productos, materias primas, equipo y en general los bienes muebles producidos o comprados por la Sociedad para la realización de sus objetivos, en unidades a disposición de la Sociedad.-----

X.- Gestionar, obtener y otorgar préstamos o créditos y en general, obtener dinero para cualesquiera de los objetivos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades, así como otorgar o recibir toda clase de garantías personales, reales, fiduciarias, cambiarias, prendarias o de cualquier índole para garantizar obligaciones propias o a favor de otras Sociedades en las cuales tenga participación la Sociedad o se trate de operaciones en las cuales tenga interés la Sociedad, sus filiales o subsidiarias, ya sea constituyéndose en deudor solidario y/o fiador solidario y/o aval, pudiendo también constituir hipoteca,



Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

Notaría Pública No. 25

Distrito Judicial Morelos

Protocolo Abierto Ordinario

Juan Aldama Solís



prenda o fideicomisos en garantía; así como cobrar o pagar los intereses que causen dichos actos jurídicos.-----

XI.- Emitir obligaciones, aceptar, girar, librar, suscribir, otorgar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito u obligar cambiariamente a la Sociedad conforme al artículo 9º Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

XII.- Contratar o subcontratar a las personas físicas o morales que sea necesario para el cumplimiento de sus fines sociales, así como seleccionar y capacitar al personal necesario.-----

XIII.- En general, celebrar todos los actos y contratos de carácter civil o mercantil, así como ejecutar todos los documentos y llevar a cabo todos los actos jurídicos necesarios o conducentes para la realización del objeto social.-----

El contenido de estos apartados es meramente enunciativo, pues en los términos del Artículo Cuarto de la Ley General de Sociedades Mercantiles, las sociedades mercantiles podrán realizar todos los actos de comercio necesarios para el cumplimiento de su objeto social, salvo lo expresamente prohibido por las leyes y los estatutos sociales.-----

TERCERA.- La sociedad tiene su domicilio en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, pudiendo establecer oficinas o sucursales en cualesquier lugar de la República Mexicana y señalar domicilios convencionales.-----

CUARTA.- La sociedad tiene una duración indefinida.-----

QUINTA.- La sociedad es de nacionalidad Mexicana, con cláusula de **EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS**, por lo que en este acto los socios convienen en que la Sociedad no admitirá directa ni indirectamente como socios a inversionistas extranjeros ni a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros.-----

SEXTA.- El capital de la sociedad es variable, estableciendo como capital mínimo fijo, sin derecho a retiro la cantidad de **\$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL** representado por 50,000 CINCUENTA MIL acciones ordinarias y nominativas de la Serie "A" con valor de \$1.00 UN PESO CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL cada una.-----

El capital variable será ilimitado, podrá aumentarse y disminuirse por acuerdo de la Asamblea Ordinaria de Accionistas y estará representado por acciones ordinarias y nominativas de la serie "B" y subsecuentes, con valor de \$1.00 UN PESO CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL cada una.-----

COTEJADO
COTEJADO

SÉPTIMA.- Los comparecientes manifiestan que conocen y se obligan a cumplir con las obligaciones impuestas por el artículo 22 veintidós del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, las cuales se insertan a continuación: "Las Sociedades o Asociaciones que usen o pretendan usar una Denominación o Razón Social tendrán las obligaciones siguientes: I. Responder por cualquier daño, perjuicio o afectación que pudiera causar el uso indebido o no autorizado de una Denominación o Razón Social conforme a la Ley y este Reglamento, y II. Proporcionar a la Secretaría la información y documentación que le sea requerida por escrito o a través del Sistema en relación con el uso de una Denominación o Razón Social, al momento de reservar la Denominación o Razón Social, durante el tiempo en que se encuentre en uso, y después de que se haya dado el Aviso de Liberación respecto de la Denominación o Razón Social. -----

OCTAVA.- La sociedad que en este acto se constituye se registrará por esta escritura constitutiva y por los estatutos que en este acto exhiben debidamente firmados por los accionistas y que agrego al apéndice de este volumen en el legajo correspondiente a esta escritura marcados con el número **2 DOS**. -----

----- **CLÁUSULAS TRANSITORIAS** -----

PRIMERA.- Los accionistas toman por unanimidad de votos los siguientes acuerdos: -----

I.- La sociedad será administrada por un **ADMINISTRADOR ÚNICO** designándose para tales efectos al señor **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO**, quien acepta el cargo, protesta su fiel y legal desempeño y para el ejercicio del mismo gozará de las facultades contenidas en el artículo VIGÉSIMO PRIMERO de los Estatutos Sociales, el cual se tiene por reproducido en este apartado como si a la letra se insertase. -----

II.- Se designa como **COMISARIO**, al señor **JUAN SALAS GUERRERO** quien acepta el cargo y protesta su fiel y legal desempeño, quien gozará de las facultades establecidas en el artículo VIGÉSIMO OCTAVO de los estatutos sociales, cuyo contenido se tiene por reproducido en este apartado como si a la letra se insertase. -----

III.- Se libera al **ADMINISTRADOR ÚNICO** y al **COMISARIO** de la obligación de caucionar su manejo. -----



Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

Notaría Pública No. 25

Distrito Judicial Morelos

Protocolo Abierto Ordinario

Juan Aldama Chini



IV. Se designa como Secretario de Actas a **GRACIELA RIVERA IGLESIAS** con las facultades señaladas en el segundo párrafo del artículo VIGÉSIMO QUINTO de los Estatutos sociales. -----

V.- Asimismo se otorga al señor **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO** un **MANDATO GENERAL AMPLÍSIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO Y FACULTADES CAMBIARIAS** en los siguientes términos: -----

A).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, con todas la facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres y 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis, del Código Civil del Estado de Chihuahua; 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y los correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas del país y del Distrito Federal; pudiendo ejercitarlo ante todo tipo de autoridades Federales, Estatales y Municipales, ya sean administrativas, judiciales, legislativas o militares, ante cualquier dependencia gubernamental centralizada, organismos descentralizados o entidades para estatales; y ante personas físicas o morales; con facultades entre las que, de manera enunciativa y no limitativa, se citan las siguientes: Para desistirse, para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones, para hacer cesión de bienes, para recusar, para recibir pagos, para promover y desistirse del juicio de amparo, para entablar demandas y recursos, presentar y ratificar denuncias y querellas, desistirse de las mismas, coadyuvar con el Ministerio Público, otorgar perdón, conciliar y transigir en los juicios orales civiles, familiares y mercantiles y en su caso suscribir el convenio correspondiente, comparecer ante toda clase de instancias o institutos de conciliación o mediación. -

B).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, con todas la facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, facultándosele en forma enunciativa y no limitativa, para tener la representación patronal de la sociedad para los efectos de los artículos 11 once, 34 treinta y cuatro, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento

COTEJADO



treinta y cuatro fracción tercera, 523 quinientos veintitrés, 692 seiscientos noventa y dos fracciones primera, segunda y tercera, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 788 setecientos ochenta y ocho, 873 ochocientos setenta y tres, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 878 ochocientos setenta y ocho, 879 ochocientos setenta y nueve, 880 ochocientos ochenta, 881 ochocientos ochenta y uno, 883 ochocientos ochenta y tres, y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo, con facultades expresas para celebrar, modificar, novar, revocar o rescindir contratos de trabajo; para todos los asuntos obrero patronales y para actuar como representante de la sociedad en calidad de administrador en los procedimientos laborales; para ejercitarse ante los sindicatos, los trabajadores personalmente considerados, las autoridades a que se refiere el artículo 523 quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo, y las Juntas de Conciliación y Arbitraje ya sean locales o federales, y comparecer ante ellas para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, negociar convenios, articular y absolver posiciones, pagar y recibir pagos, intentar recursos, incluso el amparo, y desistirse de unos y otros.-----

C).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA FISCAL, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley para que, en forma enunciativa y no limitativa, realice en nombre y representación de la Sociedad todo tipo de trámites y gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Chihuahua, y demás autoridades, órganos y organismos que directa o indirectamente tengan relación con asuntos en materia fiscal.- -----

D).- FACULTADES EN MATERIA CAMBIARIA.- Se le faculta, en forma enunciativa y no limitativa, para aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, avalar y por cualquier otro concepto suscribir títulos de crédito, en los términos de lo dispuesto por el artículo 9 nueve de la Ley General de Títulos y



Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

Notaría Pública No. 25

Distrito Judicial Morelos

Juan Aldama, Cofre

Protocolo Abierto Ordinario



Operaciones de Crédito, así como abrir y cerrar cuentas ante Instituciones de Crédito. -----

E).- FACULTADES DE SUSTITUCIÓN.- Se le faculta para sustituir total o parcialmente las facultades otorgadas en este artículo, nombrar mandatarios generales y especiales con el cúmulo de facultades que considere convenientes incluso facultándolos para que a su vez otorguen y revoquen mandatos, así como para revocar las sustituciones y los mandatos que la sociedad hubiere otorgado. -----

F).- En general, deberá ejecutar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la Ley y por estas cláusulas a las Asambleas Generales. -----

VI.- Se otorga al señor **ALEJANDRO GUTIÉRREZ BENCOMO** un **MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** con las siguientes facultades: -----

A).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, inclusive comparecer ante toda clase de personas y autoridades judiciales, administrativas, civiles, penales, agrarias y del trabajo, sean éstas federales, estatales, municipales o del Distrito Federal; articular y absolver posiciones, en juicio o fuera de él, en la mayor amplitud; presentar quejas, querellas y denuncias, así como ratificarlas, constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón del ofendido; acudir a cualquier audiencia oral relativa al nuevo sistema de justicia penal oral y el juicio ejecutivo mercantil, en general, para iniciar, proseguir y desistirse de todo tipo de acciones, juicios, recursos, arbitrajes y procedimientos en general, de cualquier orden, inclusive del juicio de amparo; recusar jueces, integrantes de Juntas de Conciliación y Arbitraje y autoridades en general; celebrar transacciones, tanto judiciales en toda clase de juicios o procedimientos, como extrajudiciales; comprometer en árbitros, hacer o recibir pagos; teniendo todas estas facultades para ser ejercitadas aún en material laboral, ante Juntas de Conciliación y Arbitraje, o fuera de ellas, sean locales o federales; -----

B).- MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las



COTEJADO
COTEJADO

que requieran cláusula especial, para realizar todos los trámites que sean necesarios y firmar cuanto documento público o privado se requiera a fin de dar los avisos correspondientes a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, Secretaría de Economía, Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Chihuahua, Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, Tesorería Municipal, Instituto Mexicano del Seguro Social, Infonavit, Sar, Afores, todos en cualquiera de sus dependencias, pudiendo al efecto firmar, presentar y recibir todo tipo de documentos, incluyendo altas y bajas al Instituto Mexicano del Seguro Social, así como contestar requerimientos y solicitar la devolución de impuestos, así como recibirlos de las autoridades fiscales o instituciones bancarias contestar requerimientos, obtener la devolución de impuestos y para que realice los trámites necesarios para solicitar la inscripción de la asociación en el Registro Federal de Contribuyentes y recibir la copia sellada de dicha solicitud y la cédula correspondiente y posteriormente solicitar la expedición del Certificado de Firma Electrónica Avanzada. -----

Este mandato se otorga conforme a lo que establece el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, supletorio en materia mercantil y su correlativo el 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua. -----

SEGUNDA.- El capital mínimo fijo de la sociedad es la cantidad de **\$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, representado por 50,000 cincuenta mil acciones nominativas con un valor de **\$1.00 UN PESO CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL** cada una, el cual queda suscrito y pagado de la siguiente manera: -----

A).- El señor **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO**, suscribe y paga en efectivo 42,500 cuarenta y dos mil quinientas acciones con un valor total de **\$42,500.00 CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL**. -----

B).- El señor **ALEJANDRO GUTIÉRREZ BENCOMO**, suscribe y paga en efectivo 7,500 siete mil quinientas acciones con un valor total de **\$7,500.00 SIETE MIL QUINIENTOS PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL**. -----

TERCERA.- La sociedad **JERARQUICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** por conducto de su Administrador

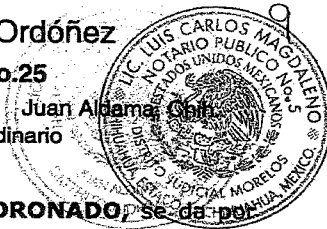


Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

Notaría Pública No. 25

Distrito Judicial Morelos

Protocolo Abierto Ordinario



Único, el señor **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO**, se da por recibido del pago de las acciones. -----

CUARTA.- Los ejercicios sociales durarán un año que se computará del primero de enero al treinta y uno de diciembre, excepto el primero que empezará a contarse desde la fecha de firma de esta escritura y terminará el día treinta y uno de diciembre del presente año. -----

----- **GENERALES** -----

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD ME MANIFESTARON SER: de nacionalidad mexicana: -----

El señor **JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO** originario de Chihuahua, Chihuahua, donde nació el día treinta de julio de mil novecientos sesenta y cinco, arquitecto, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, matrimonio celebrado el día dos de enero de dos mil uno en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua con la señora Nancy Elida Bencomo Duarte con Clave Única de Registro de Población número GUCJ650730HCHTRR04 letras G U C J seis cinco cero siete tres cero letras H C H T R R cero cuatro, con Registro Federal de Contribuyentes número GUCJ650730D32 letras G U C J seis cinco cero siete tres cero letra D tres dos, con domicilio en calle Circuito Vistas del Sol número 8788 ocho mil setecientos ochenta y ocho del fraccionamiento Vistas del Sol en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número uno siete seis ocho nueve uno dos seis dos dos. -----

El señor **ALEJANDRO GUTIÉRREZ BENCOMO**, originario de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, donde nació el día veintinueve de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, diseñador gráfico, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, matrimonio celebrado el día veintitrés de diciembre de dos mil trece, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con la señora Iris Ornella Montessano Meraz, con Clave Única de Registro de Población número GUBA891029HCHTNL00 letras G U B A ocho nueve uno cero dos nueve letras H C H T N L cero cero, con Registro Federal de Contribuyentes número GUBA891029UQA letras G U B A ocho nueve uno cero dos nueve letras U Q A , con domicilio en calle Cerrada Puente de los Suspiros número 9572 nueve mil quinientos setenta y dos en el fraccionamiento Puente de Piedra en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, quien se identifica con



COTEJADO
COTEJADO

credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número uno tres cuatro nueve cero cuatro dos seis cero nueve. --

----- **YO, LA NOTARIA, DOY FE Y CERTIFICO:** -----

PRIMERO.- Que no conozco a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad legal para celebrar este acto, y se identificaron ante mí con los documentos oficiales descritos anteriormente, cuya copia certificada, agrego al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcada con el número **3 TRES**.-----

SEGUNDO.- Que todo lo inserto y relacionado en la presente escritura concuerda fielmente con los documentos que tuve a la vista y a los cuales me remito. -----

TERCERO.- Que los comparecientes me exhibieron sus cédulas de identificación fiscal, las cuales agrego al apéndice de este volumen en el legajo correspondiente a esta escritura marcadas con los números **4 CUATRO y 5 CINCO**.-----

CUARTO.- Que los comparecientes fueron debidamente informados por la suscrita del aviso de privacidad, en los términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su reglamento, el cual queda a su disposición en el local de esta Notaría y con la firma de este instrumento indican que otorgan su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales. -----

QUINTO.- En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua y 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, inserto el texto de los mismos:-----

"2453.- En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter, para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos, es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados,



Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

Notaría Pública No. 25

Distrito Judicial Morelos

Protocolo Abierto Ordinario

Juan Aldama Chín

Juan Aldama Chín

las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones, o los mandatos serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen". --

"2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."-----

SEXTO.- Que advertí a los comparecientes de la obligación de comprobar dentro del mes siguiente a la firma de esta escritura que han presentado solicitud de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la persona moral que en este acto se constituye y en caso de no hacerlo la suscrita deberá informar de dicha omisión al Servicio de Administración Tributaria. -----

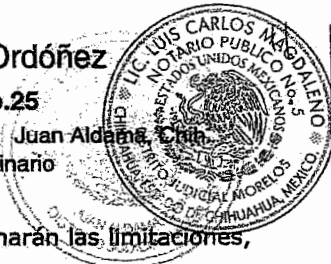
SEPTIMO.- Que en su oportunidad agregaré al apéndice del Protocolo a mi cargo en el legajo correspondiente a esta escritura, la declaración y el comprobante de pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos, la cédula de identificación fiscal de la sociedad o en su defecto el aviso correspondiente al Servicio de Administración Tributaria, el aviso enviado a la Secretaría de Relaciones Exteriores y la constancia de recepción de aviso de uso de denominación o razón social expedida por la Secretaría de Economía, marcados con los números del **6 SEIS** al **9 NUEVE**.----

OCTAVO.- Que los comparecientes leyeron por si mismos esta escritura, a quienes les expliqué su valor y consecuencias legales, y habiendo manifestado su conformidad firmaron para constancia.

DOY FE. -----

JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO.- Firmado.- ALEJANDRO

GUTIÉRREZ BENCOMO.- Firmado.-----



COTEJADO
COTEJADO

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA EL DÍA
ONCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE. DOY FE. ELSA
ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ. Firmado.- El sello de autorizar. -----

EN LA CIUDAD DE JUAN ALDAMA, CHIHUAHUA, EL DÍA TRECE DE
SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE. AUTORIZO
DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA. DOY FE. ELSA
ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ.-Firmado.- El sello de autorizar. -----

----- INSERTOS -----



gob.mx

SECRETARÍA DE ECONOMÍA - DIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVIDAD MERCANTIL

ESCRITURA

ESTADO DE QUERÉTARO

AUTORIZACIÓN DE USO DE DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

AGREGADO UND

Clave Única del Documento (CUD)

A201908201022049468

Resolución

En atención a la reserva realizada por ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ, a través del Sistema establecido por la Secretaría de Economía para autorizar el uso de Denominaciones o Razones Sociales, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 15, 16 y 16 A de la Ley de Inversión Extranjera; artículo 34, fracción XII bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; artículo 69 C Bis de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, artículo 23, fracciones XXV, XXVII y XXXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Economía y el artículo 17 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, SE RESUELVE AUTORIZAR EL USO DE LA SIGUIENTE DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: JERARQUICA. Lo anterior a partir de la fecha y hora que se indican en la sección de Firma Electrónica más adelante.

Los términos con mayúscula inicial contenidos en la presente Autorización tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, con independencia de que se usen en plural o en singular.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, la presente Autorización se otorga con independencia de la especie de la persona moral de que se trate, de su régimen jurídico, o en su caso, de la modalidad a que pueda estar sujeta.

En términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, el Fedatario Público Autorizado o Servidor Público, o tratándose de las sociedades cooperativas, la autoridad, ante quien se constituya la Sociedad o Asociación correspondiente, o en su caso, ante quien se formalice el cambio de su Denominación o Razón Social, deberá cerciorarse previamente a la realización de dichos actos, que se cumple con las condiciones que en su caso resulten aplicables y se encuentren señaladas en la presente Autorización y en el referido Reglamento, y a su vez deberá cerciorarse de que la presente Autorización se encuentre vigente.

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICACOTIAER
en línea

SE

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



Contacto:
Alfonso Reyes No.30, Col. Hipódromo Condesa,
Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México
Conmutador: (55) 5729-6100

gob mx

SECRETARÍA DE ECONOMÍA - DIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVIDAD MERCANTIL

AVISO DE USO NECESARIO

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, el Fedatario Público Autorizado o Servidor Público que haya sido elegido conforme al artículo 14 de dicho Reglamento, deberá dar el Aviso de Uso correspondiente a través del Sistema y dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la fecha de la presente Autorización, a fin de hacer del conocimiento de la Secretaría de Economía de que ha iniciado el uso de la Denominación o Razón Social Autorizada por haberse constituido la Sociedad o Asociación, o formalizado su cambio de Denominación o Razón Social ante su fe

En caso de que el Fedatario Público Autorizado o Servidor Público que haya sido elegido conforme al artículo 14 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales no dé el Aviso de Uso conforme al artículo 24 de dicho Reglamento, éste podrá presentar previo pago de derechos, el Aviso de Uso de forma extemporánea en cualquiera de las oficinas de la Secretaría de Economía, dentro de los treinta días naturales contados a partir de la fecha en que concluyó el plazo de ciento ochenta días naturales siguientes a la fecha de la presente Autorización.

La Secretaría de Economía no reservará el uso exclusivo de la Denominación o Razón Social otorgada mediante la presente Autorización, en caso de ésta no reciba el Aviso de Uso en los términos antes señalados, y dentro del plazo establecido en el párrafo que antecede.

AVISO DE LIBERACIÓN

En caso de fusión o liquidación de la Sociedad o Asociación, o en el caso de cambio de Denominación o Razón Social de la misma, el Fedatario Público Autorizado o Servidor Público ante quien se formalizara dicho acto, deberá de dar, a través del Sistema y dentro de un plazo no mayor a treinta días naturales posteriores a la fecha de formalización del instrumento respectivo, un Aviso de Liberación de la Denominación o Razón Social.

Tratándose de sociedades cooperativas que se liquiden, extingan o cambien su Denominación o Razón Social ante alguien distinto de un Fedatario Público Autorizado, el representante legal de la sociedad cooperativa deberá solicitar por escrito el apoyo de la Secretaría de Economía para poder dar el Aviso de Liberación correspondiente.

Lo anterior, con fundamento en el artículo 28 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones o Razones Sociales.

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



COFIME
de México

SE

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



Contacto:
Alfonso Reyes No.30, Col. Hipódromo Condesa,
Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México
Conmutador: (55) 5729-9100

gov.mx

SECRETARÍA DE ECONOMÍA - DIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVIDAD MERCANTIL

RESPONSABILIDADES

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 22 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales las sociedades o asociaciones que usen o pretendan usar una Denominación o Razón Social tendrán las obligaciones siguientes:

I. Responder por cualquier daño, perjuicio o afectación que pudiera causar el uso indebido o no autorizado de la Denominación o Razón Social otorgada mediante la presente Autorización, conforme a la Ley de Inversión Extranjera y al Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, y

II. Proporcionar a la Secretaría de Economía la información y documentación que le sea requerida por escrito a través del Sistema en relación con el uso de la Denominación o Razón Social otorgada mediante la presente Autorización, al momento de haberla reservado, durante el tiempo en que se encuentre en uso, y después de que se haya dado el Aviso de Liberación respecto de la misma.

Las obligaciones establecidas en las fracciones anteriores, deberán constar en el instrumento mediante el cual se formalice la constitución de la Sociedad o Asociación o el cambio de su Denominación o Razón Social.

La presente Autorización tiene una vigencia de 180 días naturales a partir de la fecha de su expedición, y se otorga sin perjuicio de lo establecido por el artículo 91 de la Ley de la Propiedad Industrial.

Firma electrónica

Cadena Original del servidor público que emite el dictamen: 7271235 | 000E720615V78 | ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ | SE RESUELVE AUTORIZAR EL USO DE LA SIGUIENTE DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: "JERARQUICA" | DIMC520311EJ9 | MARIA DEL CARMEN GUADALUPE DIAZ MIRANDA | 19-08-2019 | NzI3MTIzNSB8IE9PT0U3MJA2MTVWNzggfCBFTFNBI9SRE/DKUVaIE9SRE/DKUVaIHwgU0UgUKVTVUVMVkuUgQ VVUT1JJWkFSIEVMIFVTtyBERSBMQSBTSUdVSUVOVEUgREVOT01JTkFDScoTTIBPIFJBWsoTTIBTT0NJQUw 6ICJKRVJBUIFVSUNBIB8IERJTUM1MJAzMTFFSjkfCBNqVJJQSBERUwgQ0FSTUVOIEdVQURBTfVQRSBESUF aIE1JUKFORFEgCAXOS0wOC0yMDE5

Firma del servidor público del servidor público que emite el dictamen: DbB/u4QqH/m37IUtEciuHOF73QuVOPIXP7zBzJJKWdM7MMfK+oxNgFT2I/LDmiHuUwfwWgV13RuzbYfJkRd+5io E0vUuhJd3p1/hdcanCY3Qx/zEBUyEtB59WysvIJ0RS6B0o9ZP+0Jvs0S8WYVjrFEIy5YzpgWYwFwist1GPIYu6GD4xv 86BG6b1Bt8yAcB8AZPRWJNFNDAorkStox+hzyOAbjHIsKFW09d5vb9JPaA1RGaIP87dTFJWVqQA3EAAJE1BUyRbs /g+BkzNBCaFhddPAs/v+wUBh1f5h4VNaZl0Q+e9MW8t7wkBREajxm/fWPQ6JUPB2LJdfcBQ==

Sello de Tiempo del momento de la emisión del dictamen: MIIPLDADAgEAMIIPIwYJKoZihvcNAQcCollPFDCCDxACAQMxCzAJBgUrDgMCGGUAMIIIBLAYLKoZl

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



COT-MER
Código de Comercio

SE



Contacto:
Alfonso Reyes No.30, Col. Hipódromo Condesa,
Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México
Conmutador: (55) 5729-9100

gob.mx

SECRETARÍA DE ECONOMÍA - DIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVIDAD MERCANTIL

ZONXals5WOtK3TD3yRBCp8LmxzANBqkqhkiG9w0BAQUFAASCAQBiqmTVigjdW18qz6IVpDQJF6ST
TsE2kKCtNr/1OqOlg08h58mx1ga5U+/7epn+146faiF10RV/sKAEQ0Bpxidbg+wOrAwX6TWgIKx5
BBPCxRqA1Ab6XHHY+U2F1bO8XrDIXcHeQgz8VwcAybJfLx/6rgaOfPq9IHd1QVJFp9IR4HKE2A+
IKklwIPwnjtyqJ8DgSd56Lr+trchywl+Hjd3CbunFIOI88+ywmRh4yuazXLJU2957dulWv7RnV+H
g8fygFG8tgfNB2Gb07qZ6L5E0u2FpHgqx2y77Pxd9cxLsWY+B6j517CNoPsC7BzAqAcu+EPYzB5A ukVyw+2nCoOK



COTEJADO

ESCRITURA 986AGREGADO DOS**ESTATUTOS SOCIALES****JERARQUICA, S.A. DE C. V.****DEL CAPITAL SOCIAL****DEL AUMENTO**

ARTÍCULO PRIMERO.- El aumento del capital social mínimo fijo se efectuará por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas. El aumento o disminución del capital social variable se efectuará por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

No podrá decretarse ningún aumento de capital antes de que estén íntegramente pagadas las acciones emitidas con anterioridad. Al tomarse los acuerdos respectivos, la Asamblea fijará los términos y bases en los que deba llevarse a cabo el aumento.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El aumento de capital podrá efectuarse mediante la capitalización o mediante pago en efectivo o en especie. En el aumento por capitalización, todas las acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les correspondiere. En el aumento por pago en efectivo o en especie, los Accionistas tendrán derecho preferente, en proporción al número de sus acciones, para suscribir las nuevas acciones que se emitan, durante un término de quince días computado a partir de la fecha de publicación del acuerdo de la Asamblea sobre el aumento del capital en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía o computado a partir de la fecha de celebración de la Asamblea en caso de que la totalidad de las acciones en que se divide el capital social haya estado representada en la misma.

En caso de que después de la expiración del plazo durante el cual los Accionistas debieran ejercitar el derecho preferente y proporcional que se les otorga en este artículo aún quedaren sin suscribir algunas acciones, éstas podrán ser ofrecidas por el Consejo de Administración o el Administrador Único, libremente a los demás Accionistas o a terceros, en las condiciones y plazos fijados por la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital; cuando se trate de terceros, su admisión deberá realizarse por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

DE LA DISMINUCIÓN

ARTÍCULO TERCERO.- El acuerdo de reducción que se efectúe mediante reembolso a los socios o liberación concedida a éstos de exhibiciones no realizadas, se publicará en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, en los términos del artículo 9º noveno de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El acuerdo de reducción para absorber pérdidas se publicará en la misma forma.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas fijará las condiciones en que dicha disminución se lleve a cabo, observando lo que se establece en los siguientes incisos:

a).- La disminución podrá efectuarse para absorber pérdidas o para reembolsar a los Accionistas. La disminución para absorber pérdidas se efectuará cancelando las acciones en circulación y emitiendo un número proporcionalmente menor de acciones con el mismo valor nominal. En caso de disminución por reembolso a los Accionistas, se reembolsará el número de acciones que se requiera para completar la disminución del capital decretado; sin embargo, se podrán reembolsar series determinadas de





acciones por acuerdo unánime de la Asamblea, cuando estén presentes al momento de la votación los Accionistas que representen la totalidad de las acciones;

b).- Salvo que todas las acciones estén representadas en la Asamblea que acuerde la disminución, el acuerdo respectivo deberá ser publicado en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía;

c).- Los Accionistas tendrán derecho de amortizar sus acciones en proporción a la disminución del capital decretada, salvo que la Asamblea que acuerde la disminución resuelva reembolsar series determinadas de acciones en los términos del inciso a) anterior; tal derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la fecha de publicación del acuerdo respectivo, o de la celebración de la Asamblea en caso de que la totalidad de las acciones haya estado representada en la misma;

d).- Si dentro del término establecido hubiere peticiones de reembolso por un número de acciones que correspondan al capital que va a reducirse, se reembolsará a los Accionistas que lo soliciten;

e).- Si las solicitudes de reembolso exceden del capital amortizable, el monto de la reducción se distribuirá para su amortización entre los solicitantes, en proporción al número de acciones que cada uno haya ofrecido para su amortización y se procederá al reembolso;

f).- Si las solicitudes hechas no completaren el número de acciones que deben ser amortizadas, se reembolsarán las acciones de los Accionistas que así lo solicitaron y se designará por sorteo ante Fedatario Público el resto de las acciones que deban amortizarse hasta completar el monto en que se haya acordado la disminución del capital;

g).- La reducción del capital se efectuará reembolsando la acción o acciones de que se trate al valor en libros al cierre del ejercicio social en que se hubiere efectuado la notificación. El reembolso se efectuará dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que se conozcan y aprueben por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas los estados financieros de la sociedad que muestren el valor en libros de las acciones al cierre del ejercicio antes mencionado;

DEL DERECHO DE RETIRO

ARTÍCULO CUARTO.- Por otra parte, procederá el derecho de retiro a solicitud de un accionista o en caso de que fallezca (los herederos podrán ejercer el derecho de retiro); en esos casos se propondrá a la Asamblea General de Accionistas la disminución del capital social en la parte representada por las acciones de que fuere titular y el reembolso se hará en los términos que establezca dicha Asamblea.

Las acciones se reembolsarán a valor contable conforme a los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del año anterior al decreto de disminución de capital correspondiente; el pasivo se documentará en títulos de crédito de los denominados "pagaré".

No podrá ejercitarse el derecho de separación cuando tenga como consecuencia reducir a menos del mínimo el capital social.

DE LA TRANSMISION DE ACCIONES

ARTÍCULO QUINTO.- Cuando un accionista pretenda transmitir sus acciones se otorgará el derecho de preferencia a favor de los demás Accionistas de acuerdo al procedimiento establecido en este Artículo.

Administración o el Administrador Único, notificará al accionista que desee enajenar sus acciones en forma fehaciente del acuerdo tomado y dicha enajenación deberá realizarse dentro de los veinte días naturales siguientes.

Si el Consejo de Administración o el Administrador Único, no se pronunciara en el plazo y términos antes señalados, se entenderá para efectos del accionista enajenante que puede proceder a la enajenación en los términos de su propuesta en un plazo máximo de seis meses; transcurrido este plazo sin que se formalizara la operación propuesta, si el accionista desea aún enajenar sus acciones, deberá someterse nuevamente al procedimiento establecido en éste Artículo.

Toda transmisión de acciones se efectuará mediante endoso del título o certificado provisional, o bien por cualquier otro medio de cesión legal; en este último caso, debe anotarse tal circunstancia en el título o certificado provisional de acciones respectivo. La sociedad debe inscribir en el registro de acciones, a petición de cualquier titular, las transmisiones que se efectúen.

DE LAS ACCIONES

ARTÍCULO SEXTO.- Todas las acciones serán de igual valor, indivisibles y conferirán iguales derechos y obligaciones a sus titulares. La sociedad considerará como dueño de las acciones a quien aparezca inscrito como tal en el registro de acciones que contendrá el nombre, la nacionalidad, el domicilio, la clave del Registro Federal de Contribuyentes y la cuenta de correo electrónico del accionista, así como la indicación de las acciones que le pertenecen, expresándose los números, series, clases y demás particularidades.



DE LOS TÍTULOS DE LAS ACCIONES

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Las acciones en que se divide el capital social estarán representadas por títulos nominativos con expresión de la siguiente información establecida en el artículo 125 ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como la transcripción de la cláusula Quinta de la escritura social:

- a).- El nombre, nacionalidad y domicilio del accionista;
- b).- La denominación, domicilio y duración de la sociedad;
- c).- La fecha de la constitución de la sociedad y los datos de su inscripción en el Registro Público de Comercio;
- d).- El importe del capital social, el número total y el valor nominal de las acciones.
- e).- Si el capital se integra mediante diversas o sucesivas series de acciones, las mencionadas del importe del capital social y del número de acciones se concretarán en cada emisión, a los totales que se alcancen con cada una de dichas series.
- f).- Las exhibiciones que sobre el valor de la acción haya pagado el accionista, o la indicación de ser liberada;
- g).- La serie y número de la acción o del certificado provisional, con indicación del número total de acciones que corresponda a la serie;
- h).- Los derechos concedidos y las obligaciones impuestas al tenedor de la acción, y en su caso, a las limitaciones al derecho de voto y en específico las estipulaciones previstas en la fracción VII del artículo 91 de dicha Ley.
- i).- La firma autógrafa del Presidente y del Secretario del Consejo de Administración o del Administrador Único, en su caso.

Los títulos de las acciones llevarán adheridos cupones numerados y desprendibles que contendrán la siguiente indicación: "ESTE CUPON NO ES ENDOSABLE" y se entiende expedido a la orden de quien aparezca inscrito como titular de las acciones en el registro de acciones de la sociedad". Los cupones se entregarán a la sociedad



PROCEDIMIENTO.- Según lo previsto por el artículo 130, ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el accionista que desee enajenar todas o parte de sus acciones, podrá enajenarlas a un tercero al precio que convengan según el procedimiento al que se hará referencia más adelante, para lo cual deberá recabar la autorización del Consejo de Administración o del Administrador Único, que se tomará por mayoría de votos.

Para este efecto, el accionista deberá formular por escrito una solicitud dirigida al Consejo de Administración, la cual entregará a su Presidente, o al Administrador Único en su caso y en la que indicará los datos relevantes de la operación y en especial la cantidad de acciones que desea enajenar, el precio en que tiene pactada su venta y el nombre del posible adquirente. El Consejo de Administración o el Administrador Único, antes de negar su autorización o designar un adquirente distinto o de aprobar la venta, deberá considerar como compradores con derecho preferente a los demás Accionistas por lo que les notificará de manera fehaciente ya que hubiera recibido la solicitud, los términos de la enajenación dentro de los ocho días naturales siguientes, para que éstos, en proporción a su participación en el capital social, puedan adquirir en compraventa dichas acciones.



La respuesta de los Accionistas que deseen adquirir las acciones ofertadas en venta deberá producirse en un plazo no mayor a ocho días naturales posteriores a la notificación que se les hubiere hecho, y de no recibir el Presidente del Consejo o el Administrador Único, tal respuesta, de manera escrita y fehaciente de parte de los Accionistas notificados, se entenderá que no ejercitan el derecho aquí consagrado. Para el caso de que alguno o algunos de los Accionistas no desearan adquirir la parte que les corresponde, el Consejo de Administración, o el Administrador Único, según el caso, una vez concluido el plazo antes señalado, deberá dar oportunidad al resto de los Accionistas para que indiquen si adquieren en forma proporcional la porción de acciones que el resto no deseó adquirir, mediante notificación fehaciente que deberá realizarse dentro de los cinco días naturales siguientes y la respuesta de ellos deberá emitirse dentro de los tres días naturales posteriores y así el Consejo de Administración, o el Administrador Único, en su caso, podrá decretar que porción de las acciones ofertadas va a ser adquirida por los demás Accionistas.



El valor de enajenación de las acciones, salvo cuando sea a terceros ajenos a la Sociedad, será siempre el contable, o menor a éste si así lo acepta el accionista enajenante. Dicho valor se precisará dividiendo el capital contable de la Sociedad que arrojen los estados financieros dictaminados y aprobados del año inmediato anterior, entre el número de acciones que integren el capital social pagado que reflejen dichos estados.

En todo caso, contra la entrega de las acciones, los Accionistas compradores deberán cubrir el referido valor de las mismas de contado, en el domicilio que señale el enajenante al hacer su solicitud al Consejo de Administración o al Administrador Único, dentro de los diez días naturales siguientes a que reciban el aviso del Consejo de Administración o del Administrador Único reconociendo el ejercicio de su derecho de preferencia.

Una vez realizado el procedimiento anterior, si quedaren acciones sin enajenar, estas quedarán sujetas a la resolución del Consejo de Administración o del Administrador Único en su caso, la cual deberá emitirse en un plazo no mayor a cinco días naturales posteriores al cumplimiento de los términos establecidos en el párrafo anterior. En caso de que la resolución del Consejo de Administración o del Administrador Único sea en el sentido de no autorizar la enajenación al tercero adquirente, para que la misma surta efectos, será preciso que el Consejo de Administración o el Administrador Único, designe un comprador; para estos efectos el Consejo de

contra el pago de dividendos y para el ejercicio de aquellos derechos que requieran la entrega de los mismos.

DE LOS CERTIFICADOS PROVISIONALES

ARTÍCULO OCTAVO.- Mientras se entregan los títulos de las acciones, podrán expedirse certificados provisionales. Los certificados provisionales y los títulos de las acciones llevarán la firma autógrafa del Presidente y del Secretario del Consejo de Administración o del Administrador Único, en su caso.

DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS

ARTÍCULO NOVENO.- El órgano supremo de la sociedad será la Asamblea General de Accionistas, la cual celebrará sus reuniones en el domicilio social, salvo caso fortuito o de fuerza mayor. Las Asambleas tendrán lugar siempre que lo requieran los negocios sociales y serán ordinarias y extraordinarias por lo que se reunirán para tratar los asuntos que de acuerdo con estos estatutos o la Ley sean de su competencia.

DE LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS

ARTÍCULO DÉCIMO.- La Asamblea General Ordinaria de Accionistas se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio social, en cumplimiento del Artículo 181 ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para tratar los siguientes asuntos y cualesquiera otros incluidos en el Orden del Día, siempre que no sean exclusivos de la Asamblea General Extraordinaria:

- I. Discutir, aprobar o modificar el informe de los administradores a que se refiere el Artículo Trigésimo Primero de esta escritura tomando en cuenta el informe del o los comisarios, y tomar las medidas que juzgue oportunas.
- II. En su caso, nombrar al Consejo de Administración o Administrador Único, según el caso y al o los Comisarios;
- III. Determinar los emolumentos correspondientes a los Administradores y Comisarios.

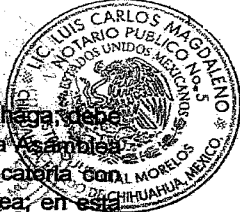
DE LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Las Asambleas Extraordinarias tendrán competencia para resolver de los asuntos que enumera el Artículo 182 ciento ochenta y dos de la propia Ley General de Sociedades Mercantiles, en particular la disolución anticipada de la Sociedad; el aumento o reducción del capital social; el cambio del objeto o de la nacionalidad de la Sociedad; la transformación de la Sociedad, su fusión o escisión; la emisión de acciones privilegiadas; la amortización de la sociedad de sus propias acciones y emisión de acciones de goce; la emisión de bonos y en general cualquiera otra modificación a estos Estatutos Sociales.

DE LAS CONVOCATORIAS

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- La convocatoria para las Asambleas deberá hacerse por el Consejo de Administración o Administrador Único, o por el o los Comisarios, salvo lo dispuesto en los artículos 168 ciento sesenta y ocho, 184 ciento ochenta y cuatro y 185 ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La convocatoria se hará mediante la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, con una anticipación no menor de quince días naturales a la fecha señalada para la Asamblea. La





convocatoria deberá contener el orden del día y será firmada por quien la haga, debe señalar además la fecha, hora y lugar de la reunión de la Asamblea. Si la Asamblea no pudiere celebrarse en la fecha indicada, se hará una segunda convocatoria con expresión de tal circunstancia y se señalará nueva fecha para la Asamblea, en esta segunda convocatoria se observarán las mismas formalidades y términos exigidos para la primera convocatoria, con excepción de que en este caso el plazo mínimo que deberá mediar entre la publicación y la celebración será de cinco días naturales. No se requerirá convocatoria para la celebración de cualquier Asamblea cuando todas las acciones estén presentes o representadas al declararse instalada la Asamblea.

DE LA ASISTENCIA

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- Para asistir a las Asambleas generales de Accionistas, los socios deberán depositar sus acciones en la Secretaría de la Sociedad tres días antes de la fecha fijada para la celebración de la misma. La constancia de depósito servirá para participar en la Asamblea. Los Accionistas podrán acudir a la Asamblea personalmente o por medio de representantes, bastando para el efecto simple carta poder otorgada ante dos testigos. No obstante, las Asambleas también podrán celebrarse bajo el procedimiento especial establecido en el Artículo Vigésimo Sexto de estos Estatutos.

DE LA VALIDEZ



ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- Para que las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas puedan sesionar válidamente, en primera o ulterior convocatoria, se requerirá la asistencia de quienes representen cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento del capital social y los acuerdos se tomarán por el voto favorable del número de acciones que representen por lo menos el 51% cincuenta y uno por ciento del capital social. Para que las Asambleas Extraordinarias puedan sesionar válidamente se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, una asistencia mínima del número de acciones que representen el 75% setenta y cinco por ciento del capital social y los acuerdos se tomarán por el voto de las acciones que integren, igualmente, el 75% setenta y cinco por ciento del capital social.



DE LA PRESIDENCIA DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o el Administrador Único y a falta de éste, por la persona que designen los Accionistas presentes, actuando como Secretario quien desempeñe tal cargo en el Consejo, o quien sea designado por la Asamblea. El Presidente nombrará de entre los presentes uno o dos escrutadores, quienes certificarán la asistencia y se encargarán de hacer el cómputo de las votaciones.

DE LAS ACTAS

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- Las actas de las Asambleas, así como las constancias de aquellas que no se celebren por falta de quórum, se asentarán en el libro de actas y serán firmadas por el Presidente y por el Secretario de la Asamblea o por el Administrador Único así como por el o los Comisarios que concurren. Se agregarán a las actas la lista de asistencia de los Accionistas presentes certificada por el o los escrutadores, las cartas poder que se hubieren exhibido, la constancia de publicación de la convocatoria en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía y los informes, cuentas de la sociedad y demás documentos presentados a la Asamblea formándose un cuaderno apéndice con todos los documentos justificativos de la legalidad de la Asamblea. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una Asamblea en el libro respectivo, la misma se protocolizará ante Fedatario Público. Las actas de las Asambleas Extraordinarias

siempre deberán ser protocolizadas ante Fedatario Público y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- La Sociedad será administrada, dirigida, regulada y representada por un Consejo de Administración o por un Administrador Único. En caso de ser un cuerpo colegiado, éste estará compuesto del número de miembros propietarios y suplentes que acuerde la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quienes podrán ser o no Accionistas y tendrán los cargos de Presidente, Secretario y Vocales.

DE LA ELECCIÓN DEL CONSEJO

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- El Consejo de Administración o el Administrador Único, será designado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas cada año por mayoría de votos. Cada accionista o grupo de Accionistas tendrá derecho a designar un consejero por cada 25% veinticinco por ciento del capital social suscrito y pagado. La elección de Consejero por grupos minoritarios, es decir, aquellos que reúnan solamente un 25% veinticinco por ciento, se hará en primer lugar y después se procederá a elegir los Consejeros que falten para completar el número acordado por la Asamblea. Los Consejeros durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos, debiendo permanecer en el mismo hasta que la Asamblea designe a quien deba substituirlos y dichas personas tomen posesión del cargo.

DE LAS SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- El Consejo de Administración se reunirá en sesión en el domicilio social o en cualquier lugar de la República o del extranjero, cuantas veces se haga necesario y sea convocado por su Presidente o por quien lo sustituya y funcionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus miembros y sus resoluciones se tomarán a mayoría de votos de los asistentes a la sesión respectiva. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. No obstante, las sesiones también podrán celebrarse bajo el procedimiento especial establecido en el Artículo Vigésimo Sexto de estos Estatutos.

DE LA SUSTITUCIÓN

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- El Presidente será sustituido en sus faltas accidentales, temporales o definitivas por los Vocales según su orden o por quien designe la Asamblea. Los Vocales suplentes, en caso de haberlos substituirán indistintamente a los propietarios en los casos en que la concurrencia de estos sea necesaria para formar el quórum de Consejo. En caso de revocación de nombramientos de administradores, previsto por la fracción II segunda del artículo 155 ciento cincuenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Comisario designará, con carácter provisional, a los Consejeros faltantes. Igual regla se observará en los casos en que la falta de Consejeros sea ocasionada por muerte, impedimento u otra causa.

DE LAS FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- El Consejo de Administración o el Administrador Único, según el caso, tendrá la representación genuina de la Sociedad, gozará para el mejor desempeño de su encargo, de las facultades inherentes a un Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Domino, para ejercitarlo en nombre y representación de la sociedad en los siguientes términos:





A).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, con todas la facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres y 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis, del Código Civil del Estado de Chihuahua; 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y los correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas del país y del Distrito Federal; pudiendo ejercitarlo ante todo tipo de autoridades Federales, Estatales y Municipales, ya sean administrativas, judiciales, legislativas o militares, ante cualquier dependencia gubernamental centralizada, organismos descentralizados o entidades para estatales; y ante personas físicas o morales; con facultades entre las que, de manera enunciativa y no limitativa, se citan las siguientes: Para desistirse, para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones, para hacer cesión de bienes, para recusar, para recibir pagos, para promover y desistirse del juicio de amparo; para entablar demandas y recursos, presentar y ratificar denuncias y querellas, desistirse de las mismas, coadyuvar con el Ministerio Público, otorgar perdón, conciliar y transigir en los juicios orales civiles, familiares y mercantiles y en su caso suscribir el convenio correspondiente.



B).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, con todas la facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, facultándose en forma enunciativa y no limitativa, para tener la representación patronal de la sociedad para los efectos de los artículos 11 once, 34 treinta y cuatro, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro fracción tercera, 523 quinientos veintitres, 692 seiscientos noventa y dos fracciones primera, segunda y tercera, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 788 setecientos ochenta y ocho, 873 ochocientos setenta y tres, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 878 ochocientos setenta y ocho, 879 ochocientos setenta y nueve, 880 ochocientos ochenta, 881 ochocientos ochenta y uno, 883 ochocientos ochenta y tres, y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo; con facultades expresas para celebrar, modificar, novar, revocar o rescindir contratos de trabajo; para todos los asuntos obrero patronales y para actuar como representante de la sociedad en calidad de administrador en los procedimientos laborales; para ejercitarse ante los sindicatos, los trabajadores personalmente considerados, las autoridades a que se refiere el artículo 523 quinientos veintitres de la Ley Federal del Trabajo, y las Juntas de Conciliación y Arbitraje ya sean locales o federales, y comparecer ante ellas para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, negociar convenios, articular y absolver posiciones, pagar y recibir pagos, intentar recursos, incluso el amparo, y desistirse de unos y otros.



COTEJADO

C).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA FISCAL, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley para que, en forma enunciativa y no limitativa, realice en nombre y representación de la Sociedad todo tipo de trámites y gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Chihuahua, y demás autoridades, órganos y organismos que directa o indirectamente tengan relación con asuntos en materia fiscal.

D).- FACULTADES EN MATERIA CAMBIARIA.- Se le faculta, en forma enunciativa y no limitativa, para aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, avalar y por cualquier otro concepto suscribir títulos de crédito, en los términos de lo dispuesto por

el artículo 9 nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como abrir y cerrar cuentas ante Instituciones de Crédito.

E).- FACULTADES DE SUSTITUCIÓN.- Se le faculta para sustituir total o parcialmente las facultades otorgadas en este artículo, nombrar mandatarios generales y especiales con el cúmulo de facultades que considere convenientes incluso facultándolos para que a su vez otorguen y revoquen mandatos, así como para revocar las sustituciones y los mandatos que la sociedad hubiere otorgado.

F).- En general, deberá ejecutar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la Ley y por estos estatutos a las Asambleas Generales.

Los apartados anteriores se rigen por el Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, supletorio en materia mercantil en toda la República y el 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua, cuyo texto es el siguiente: "ARTÍCULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". ARTICULO 2453.- "En el poder general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el poder general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter para que el apoderado ejerza toda clase de facultades administrativas. En el poder general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el apoderado ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los poderes que se otorguen."



G).- Nombrar o remover en su caso, al Director, Gerente General, así como otros funcionarios o empleados de la Sociedad, quienes tendrán las facultades, obligaciones y remuneración, así como las garantías que deban otorgar para el fiel desempeño de sus cargos, que expresamente acuerde el Consejo de Administración.

H).- Convocar a Asambleas, cumplir y hacer cumplir sus acuerdos.

I).- Actuar en el desahogo de sus atribuciones y deberes, por medio de Delegado o Delegados nombrados especialmente.

DE LAS GARANTÍAS

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- Cuando la Asamblea lo estime conveniente, los Consejeros o el Administrador Único, garantizarán su manejo otorgando fianza,



caución o constituyendo depósito en efectivo a favor de la Sociedad por la suma que fije la Asamblea que haga la elección, garantías que no podrán ser canceladas durante todo el tiempo que duren en su encargo y hasta que la Asamblea General apruebe las cuentas relativas al período de su gestión. Igualmente, cuando el Consejo de Administración o el Administrador Único, en su caso, lo estime conveniente, los funcionarios de la sociedad que se nombren, garantizarán su manejo otorgando fianza, caución o constituyendo depósito en numerario a favor de la Sociedad, por la cantidad y por el tiempo que el Consejo de Administración señale.

DE LOS EMOLUMENTOS

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- Los miembros del Consejo de Administración, o el Administrador Único según el caso, podrán percibir una compensación anual por su labor y dichos emolumentos serán fijados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

DEL PRESIDENTE

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- El Presidente del Consejo de Administración será el ejecutor del mismo Consejo y por lo tanto, tendrá a su cargo cuidar del exacto cumplimiento de los acuerdos y disposiciones que apruebe la Asamblea General de Accionistas y el mismo Consejo y cumplirlas directamente cuando se haga necesario; le corresponde así mismo presidir, asistido del Secretario, las Asambleas de Accionistas y las sesiones del Consejo, así como representar a la sociedad con la misma amplitud de facultades que se asignan al Consejo en el Artículo Vigésimo Primero y firmará con el Secretario las actas de las sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales y cualquier certificación o constancia de la documentación de la Sociedad.

DEL SECRETARIO

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- El Secretario del Consejo lo será también de la Sociedad, tendrá a su cargo los libros de actas del Consejo y de las Asambleas y toda la documentación relativa a la constitución de la sociedad y a sus reformas y adiciones; se encargará de levantar el acta de las sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, así como formular las listas de asistencia en dichas reuniones. Conservará bajo su cuidado la documentación relativa a todas las sesiones del Consejo y a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas y se encargará de firmar y publicar las convocatorias, arreglando todo lo relativo a la celebración de las Asambleas Generales.

En caso de que sea designado un Administrador Único, éste podrá nombrar un Secretario de Actas que tendrá las mismas funciones establecidas en este Artículo pero no tendrá voz ni voto en las Asambleas Generales de Accionistas.

DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CELEBRACION DE ASAMBLEAS Y SESIONES

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. Los Accionistas o los Consejeros, según el caso, podrán comparecer a la celebración de las Asambleas Generales de Accionistas o a las sesiones de Consejo de Administración, respectivamente, de forma virtual, es decir, por medios tecnológicos de comunicación remota con voz e imagen en tiempo real y las mismas tendrán plena validez, cumpliendo con los siguientes requisitos: i) la o las personas que comparezcan vía remota, deberán tener comunicación clara y plena desde el inicio hasta el final de la reunión; ii) se deberán hacer constar en el acta correspondiente los nombres de las personas que comparezcan vía remota; iii) al



COTEJADO

momento de elaborar la lista de asistencia para determinar el quórum legal, los comparecientes vía remota deberán enviar un correo electrónico al Secretario manifestando su comparecencia a la reunión, mensaje que hará las veces de firma de las mismas; iv) la reunión se desarrollará de manera normal tratándose los temas del orden del día de la convocatoria correspondiente emitida en los términos de los Artículos Décimo Sexto y Décimo Noveno según corresponda, estableciéndose los acuerdos por cada tema y las votaciones respectivas; v) en caso de que se presenten fallas técnicas que suspendan la comunicación, deberá igualmente interrumpirse la reunión hasta que la comunicación se reestablezca en condiciones óptimas; vi) una vez desahogados todos los puntos del Orden del Día, el Secretario de la reunión deberá dar lectura a todos y cada uno de los acuerdos tomados así como la votación que correspondió a cada uno; vii) una vez concluida la reunión, el Secretario deberá enviar por correo electrónico todos los acuerdos tomados en la citada reunión a las personas que comparecieron vía remota, en un plazo no mayor a 48 cuarenta y ocho horas, quienes deberán acusar de recibido dicho correo y a su vez emitir su aprobación del contenido en un plazo igual, contado a partir de su recepción, con acuse de recibo por parte del Secretario; viii) sin perjuicio de lo anterior, tan pronto como sea posible, las personas que hayan comparecido vía remota ratificarán su conformidad con el acta correspondiente, firmando en ejemplar físico la lista de asistencia elaborada en la reunión. Toda la comunicación enviada por correo electrónico tendrá plena validez siempre que se cumpla con las disposiciones que para ese efecto establece el Código de Comercio.

DE LA DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- El manejo de los negocios sociales podrá encomendarse a un Director General, Directores, Gerente General, Gerentes y Subgerentes que sean necesarios, quienes serán nombrados por el Consejo de Administración o el Administrador Único; actuarán como ejecutores de dicho Consejo y asumirán la dirección inmediata de los negocios sociales durante el término y con las facultades que el Consejo de Administración o el Administrador Único les señale al ser nombrados, pero quedando subordinados en todo a dicho Consejo o Administrador Único, que podrán destituirlos en cualquier tiempo.

DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- La vigilancia de las operaciones sociales estará a cargo de uno o varios Comisarios propietarios y de uno o varios Comisarios suplentes en su caso, que serán nombrados por la Asamblea General de Accionistas al mismo tiempo y por el mismo período que los miembros del Consejo de Administración o el Administrador Único. Los Accionistas que en la Asamblea General Ordinaria en que se hiciere la designación del o los Comisarios hubieren estado en minoría respecto de tal designación, pueden nombrar un Comisario propietario y un suplente adicionales, siempre que el número de acciones que representen no sea menor del 25% veinticinco por ciento del capital pagado de la Sociedad. Los Comisarios otorgarán la fianza o caución que fije la Asamblea que los nombre y tendrán las siguientes facultades y obligaciones que establece el artículo 166 ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles:

I. Cerciorarse de la constitución y subsistencia de la garantía que exige el artículo 152 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, dando cuenta sin demora de cualquiera irregularidad a la Asamblea General de Accionistas.

II. Exigir a los administradores una información mensual que incluya por lo menos un estado de situación financiera y un estado de resultados.



III. Realizar un examen de las operaciones, documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar la vigilancia de las operaciones que la ley les imponeré y para poder rendir fundadamente el dictamen que se menciona en el siguiente inciso.

IV. Rendir anualmente a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas un informe respecto a la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información presentada por el Consejo de Administración o el Administrador Único a la propia Asamblea de Accionistas. Este Informe deberá incluir, por lo menos:

a).- La opinión del comisario sobre si las políticas y criterios contables y de información seguidos por la sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la sociedad.

b).- La opinión del Comisario sobre si esas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por los administradores.

c).- La opinión del comisario sobre si, como consecuencia de lo anterior, la información presentada por los administradores refleja en forma veraz y suficiente la situación financiera y los resultados de la sociedad.

V. Hacer que se inserten en el Orden del Día de las sesiones del Consejo de Administración y de las Asambleas de Accionistas, los puntos que crean pertinentes.

VI. Convocar a Asambleas ordinarias y extraordinarias de Accionistas, en caso de omisión de los Administradores y en cualquier otro caso en que lo juzguen conveniente;

VII. Asistir, con voz pero sin voto, a todas las sesiones del Consejo de Administración, a las cuales deberán ser citados;

VIII. Asistir, con voz pero sin voto, a las Asambleas de Accionistas, y

IX. En general, vigilar la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la sociedad.

DEL DESEMPEÑO DE FUNCIONES

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- Los Comisarios desempeñarán sus funciones en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor y continuarán en el ejercicio de sus funciones aun cuando el período para el que fueron electos haya terminado, mientras no tomen posesión la persona o personas que hayan de sustituirlos.

DE LOS EJERCICIOS SOCIALES

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- Los ejercicios fiscales durarán doce meses naturales, comenzando el primero de enero de cada año y terminando el treinta y uno de diciembre del mismo año, con la excepción de los ejercicios fiscales en los cuales la Sociedad es constituida y liquidada que comenzarán en la fecha de constitución y culminarán en la fecha de publicación del balance de liquidación en el Diario Oficial de la Federación, respectivamente.

DEL INFORME

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- Anualmente se formulará un informe, que bajo la responsabilidad del Consejo de Administración o del Administrador Único deberá contener:

- a).- Un informe de los administradores sobre la marcha de la sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por los administradores y, en su caso, sobre los principales proyectos existentes.
- b).- Un informe en que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.
- c).- Un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio.
- d).- Un estado que muestre, debidamente explicados y clasificados, los resultados de la sociedad durante el ejercicio.
- e).- Un estado que muestre los cambios en la situación financiera durante el ejercicio.
- f).- Un estado que muestre los cambios en las partidas que integran el patrimonio social, acaecido durante el ejercicio.
- g).- Las notas que sean necesarias para completar o aclarar la información que suministren los estados anteriores.
- h).- El informe de los Comisarios a que se refiere la fracción IV cuarta del artículo 166 ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

DEL REPARTO DE UTILIDADES

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- De las utilidades líquidas que se lleguen a obtener según los estados financieros que apruebe la Asamblea, se hará la siguiente distribución:

- a).- Se separará al menos el 5% cinco por ciento por concepto de reserva legal, hasta que la misma importe al menos la quinta parte del capital social; -----
- b).- Se separarán las cantidades que apruebe la Asamblea con fines de reinversión.
- c).- El remanente podrá distribuirse en calidad de dividendo entre los Accionistas de la Sociedad, proporcionalmente al número de acciones que posean, contra la entrega del cupón de ellos que corresponda, o dejarlo pendiente en utilidades por repartir, si así lo acuerda la Asamblea.

DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- La sociedad se disolverá anticipadamente en los siguientes casos, según lo dispuesto en los incisos II segundo, IV cuarto y V quinto del artículo 229 doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles o cuando así lo acuerde la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, convocada en los términos del Artículo Décimo Sexto de esta escritura:

- a).- Por imposibilidad de seguir realizando el objeto principal de la sociedad o por quedar éste consumado;



b).- Porque el número de Accionistas llegue a ser inferior al mínimo que la Ley General de Sociedades Mercantiles establece, o porque las partes de interés se reúnan en una sola persona;

c).- Por la pérdida de las dos terceras partes del capital social.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- Disuelta la sociedad, la Asamblea nombrará por mayoría de votos a uno o varios liquidadores, fijándoles plazo para el ejercicio de su cargo y la retribución que ha de corresponderles.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- El liquidador practicará la liquidación con arreglo a las instrucciones de la Asamblea General de Accionistas y en su defecto conforme a las siguientes bases:

a).- Concluirá los negocios de la manera que juzgue más conveniente. —

b).- Cobrará los créditos y pagará las deudas, enajenando los bienes de la sociedad que sea necesario para tal efecto.

c).- Distribuirá entre los Accionistas el activo líquido que resulte.

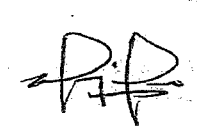
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- Durante la liquidación se reunirá la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en los mismos términos previstos para la vida normal de la Sociedad, desempeñando respecto de ella el liquidador las funciones que en la vida normal de la sociedad correspondan al Consejo de Administración o al Administrador Único.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- El o los Comisarios desempeñarán durante la liquidación y respecto del liquidador la misma función que en la vida normal de la sociedad cumplen respecto del Consejo de Administración.

LEGISLACIÓN APLICABLE

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- En todo lo que no estuviere previsto en este instrumento se estará a lo que dispone la Ley General de Sociedades Mercantiles.


JERARDO GUTIERREZ CORONADO


ALEJANDRO GUTIERREZ BENCOMO

COTEJADO
COTEJADO

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE:
GUTIERREZ
CORONADO
JERARDO

FECHA DE REGISTRO:
30/07/1965

DOMICILIO:
C/O VISTAS DEL SOL 8788
RDGIAL VISTAS DEL VALLE 31216
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR: GTCRJR65073008H100

CURP: GGCJ650730HCHTRR04 AÑO DE REGISTRO: 1991-04

ESTADO: 08 MUNICIPIO: 019 SECCIÓN: 0805

LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2018 VIGENCIA: 2028

ESCRITURA 986AGREGADO TRES

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1768912622<<0805036958988
6507305H2812313MEX<04<<15113<6
GUTIERREZ<CORONADO<<JERARDO<<<

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE:
GUTIERREZ
BENCOMO
ALEJANDRO

FECHA DE REGISTRO:
29/08/1958

DOMICILIO:
CDA PUENTE DE LOS SUSHROS 9572
FRAC PUENTE DE PIEDRA 31115
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR: GTSNABR91029008G301

CURP: GUBA891029HCHTNL04 AÑO DE REGISTRO: 2007-07

ESTADO: 08 MUNICIPIO: 019 SECCIÓN: 0754

LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2015 VIGENCIA: 2025

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1349042609<<0754079144854
8910299H2512314MEX<02<<10105<1
GUTIERREZ<BENCOMO<<ALEJANDRO<<<

LICENCIADA ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ, NOTARIA PÚBLICA
NÚMERO VEINTICINCO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICAR:
QUE LA PRESENTE COPIA QUINCENAL DEL * EXACTAMENTE
CON SU ORIGINAL, SEGUN EL CONTENIDO SE MENCIONA CABO.....
SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DE
PARTE INTERESADA EN UNA COPIA, SE AUTORIZA Y
FIRMA EN LA CIUDAD DE JUAN ALDAMA, CHIHUAHUA, EL
ONCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL Diecinueve
DQY FE.

LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTICINCO

LIC. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ



gob.mx

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SAT Servicio de Administración Tributaria

GUICJ650730D32
Registro Federal de Contribuyentes

JERARDO GUTIERREZ CORONADO
Nombre, denominación o razón social

IdCIF: 14050368157
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

SHCP SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

ESCRITURA 9123

AGREGADO

SAT Servicio de Administración Tributaria

CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA A 29 DE ABRIL DE 2019

GUICJ650730D32

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	GUICJ650730D32
CURP:	GUICJ650730HCHTRR04
Nombre (s):	JERARDO
Primer Apellido:	GUTIERREZ
Segundo Apellido:	CORONADO
Fecha Inicio de operaciones:	04 DE NOVIEMBRE DE 1991
Estatus en el padrón:	REACTIVADO
Fecha de último cambio de estado:	01 DE FEBRERO DE 2015
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal: 31203	Tipo de Vialidad: AVENIDA (AV.)
Nombre de Vialidad: AVE UNIVERSIDAD	Número Exterior: 1503
Número Interior:	Nombre de la Colonia: SAN FELIPE IV
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: CHIHUAHUA

CONTACTADO

MÉXICO GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

COT-MER

Contacto
Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, C.P. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 726 desde la Ciudad de México
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728
denuncias@sat.gob.mx

gob.mx

Nombre de la Entidad Federativa: CHIHUAHUA	Entre Calle: ESCUDERO
Y Calle: CORREGIDORA	Correo Electrónico: salasguerrero@hotmail.com
Tel. Fijo Lada: 614	Número: 2013063

Actividades Económicas:

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Construcción de vivienda multifamiliar	60	08/02/2019	
2	Alquiler de Oficinas y locales comerciales	30	26/11/2017	
3	Asalariado	10	08/02/2019	

Regímenes:

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Arrendamiento	26/11/2017	
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios	08/02/2019	
Régimen de las Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales	08/02/2019	

Obligaciones:

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Pago provisional mensual de ISR por arrendamiento de inmuebles PF	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	26/11/2017	
Declaración anual de ISR. Personas Físicas.	A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	26/11/2017	
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	26/11/2017	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	26/11/2017	
Pago provisional mensual de ISR por actividades empresariales. Régimen de Actividades Empresariales y Profesionales	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	08/02/2019	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través

Página [2] de [3]

MÉXICO
GOBIERNO DE LA ENTIDAD



COPIA
de México Respetable

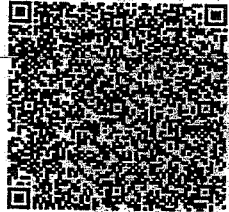
Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx

gob.mx

de: www.sat.gob.mx, denuncias@sat.gob.mx, desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1-844-287-8000 o www.gob.mx/sfp.

Cadena Original Sello: ||2019/04/29|GUCJ650730D32|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188|
Sello Digital: cNwcBIEboN/ZrH+441oVhJkK7kVVE+H/rwJPX13WM87x8dCX6RvalqKdGPr2zQsh8PRd+XwQO02CJPbq46x
x3rXe5RpSuGrX1226VVkz+oqUx7wDCWmOXQ7Xgpfq48jIWZxpuezjpeHGXJsq0E48upKbGZAze12wSVIX
g=



COTEJADO

Página [3] de [3]

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



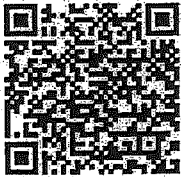
COFOMER
del Poder Judicial

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx

gob.mx

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y FOMENTO PÚBLICOSAT
Servicio de Administración TributariaGUBA891029UQA
Registro Federal de ContribuyentesALEJANDRO GUTIERREZ
BENCOMO
Nombre, denominación o razón
socialIdCIF: 16010346341
VALIDA TU INFORMACIÓN
FISCALSHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y FOMENTO PÚBLICOSAT
Servicio de Administración Tributaria

CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
CHIHUAHUA , CHIHUAHUA A 27 DE AGOSTO DE 2019

GUBA891029UQA

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	GUBA891029UQA
CURP:	GUBA891029HCHTNL00
Nombre (s):	ALEJANDRO
Primer Apellido:	GUTIERREZ
Segundo Apellido:	BENCOMO
Fecha inicio de operaciones:	25 DE OCTUBRE DE 2013
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	14 DE DICIEMBRE DE 2013
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal: 31115	Tipo de Vialidad: CALLE
Nombre de Vialidad: PUENTE DE LOS SUSPIROS	Número Exterior: 9572
Número Interior:	Nombre de la Colonia: VILLA TOSCANA
Nombre de la Localidad: CHIHUAHUA	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: CHIHUAHUA

Página 11 de 31

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICAGOBIERNO
de Chihuahua

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx

gob.mx

Nombre de la Entidad Federativa: CHIHUAHUA	Entre Calle: AVENIDA DE LA CANTERA
Y Calle: SIN NOMBRE	
Tel. Móvil Lada: 044	Número: 6142509909

Actividades Económicas:

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Otros servicios de apoyo a los negocios	100	19/01/2016	

Regímenes:

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Incorporación Fiscal	19/01/2016	

Obligaciones:

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Pago definitivo bimestral de IVA.	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al bimestre que corresponda la declaración.	19/01/2016	
Pago definitivo bimestral del RIF	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al bimestre que corresponda la declaración.	19/01/2016	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: www.sat.gob.mx, denuncias@sat.gob.mx, desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil a www.gob.mx/sfp".

Cadena Original Sello:
Sello Digital:

||2019/08/27|GUBA891029UQA|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|20000108888800000031||
qivDfMfzfF1bUIGDzN6ZHn6+8baXhr7LSQqTN+EUBfdFK1s6TvzxFBY0QOvRJw7VG7QIMTh/AJ9q6AQwCFBSSj
ezdgBuAquvKTJzJ+nRG8q4f9oVQgc9Z4al3l0Oz1kpK54/l6gfCB4yRiJxuqqtnsI840hQIMyEQo3y6GCMpK=

**Contacto**

Av. Hidalgo 27, col. Guerrero, c.p. 06308, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx

gob.mx

**Contacto**

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx

ESCRITURA 986



SECRETARÍA DE HACIENDA

DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS AGREGADO



DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO		DATOS DEL CONTRIBUYENTE	
CURP	R.F.C.	CURP	R.F.C.
000E720615MCHRR11	000E720615V78		
NOMBRE (PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S))		NOMBRE (PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S))	
ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ ELSA		JERARQUICA, S.A DE C.V.	

SELECCIONE CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DEBE PRESENTAR:		FECHA DE LA DECLARACIÓN DD/MM/AAAA	EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR.	
NORMAL	(X)	DÍA 12 MES 09 AÑO 2019		
COMPLEMENTARIA	()	No. DE ESCRITURA 986		
CORRECCIÓN FISCAL	()	FECHA DE LA FIRMA DD/MM/AAAA	DÍA MES AÑO	

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO	
A. IMPUESTO CAUSADO (I)	181.44
B. IMPUESTO UNIVERSITARIO (A por Tasa del 4%)	7.56
C. SUB-TOTAL (A más B)	
D. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (C x F.A.)	
E. RECARGOS (C más D) por Tasa	
F. ESTÍMULO FISCAL (II)	
G. COMPENSACIÓN	
H. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (C + D + E - F - G)	189.00
I. MULTAS	
J. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (I por F.A.)	
K. GASTOS DE EJECUCIÓN	
L. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN	
M. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	
N. PAGO EN EXCESO (H más I más J más K más L menos M) cuando M es mayor.	
O. CANTIDAD A CARGO (H más I más J más K más L menos M) cuando M es menor.	

*F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)

DESCRIPCIÓN	ESCRITURA PÚBLICA PREPARADA	FECHA OPERACIÓN DD/MM/AAAA	CANT. DCTOS.	VALOR DE LA OPERACIÓN O NÚMERO DE ACTOS O NÚMERO DE PAGOS	TASA O TASA	IMPUESTO CAUSADO (I) *	ESTÍMULO FISCAL
III. POR LA CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES CIVILES O MERCANTILES Y EN GENERAL CUALQUIER AGRUPACIÓN CON FINES LUCRATIVOS.	PU	11/09/2019	1	50,000.00	0.00075	37.50	
IV. POR EL AUMENTO, POR CUALQUIER CAUSA DE CAPITAL SOCIAL, DE SOCIEDADES CIVILES O MERCANTILES, O CUALQUIER AGRUPACIÓN CON FINES PREPONDERANTEMENTE ECONÓMICOS.					0.00075		
V. POR LOS ACTOS TENDIENTES A GARANTIZAR OBLIGACIONES TALES COMO FIANZAS, HIPOTECAS U OTROS.					0.00375		
VI. EL MANDATO QUE SE HAGA CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA O EN ESCRITO PRIVADO RATIFICA ANTE NOTARIO O ANTE AUTORIDAD JUDICIAL.	PU	11/09/2018	2	0.00	0.85 * U.M.A.	143.62	
VII. CONTRATOS DE APARCELA.					0.01		
VIII. POR LOS ACTOS JURÍDICOS NO PREVISTOS EN LAS FRACCIONES ANTERIORES.					0.00075		
IX. CUANDO POR LA NATURALEZA DEL ACTO NO SE PUEDA DETERMINAR EL VALOR DE LA OPERACIÓN.					1.25 * U.M.A.		
TOTAL						(I) 181.12	(II)

U.M.A. : UNIDAD DE MEDIDA DE ACTUALIZACIÓN:

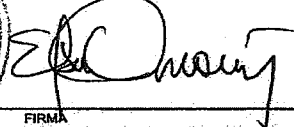
VIII. ACTOS QUE NO CAUSAN IMPUESTO (ART. 81). FRACCIÓN: I ☐ II ☐ III ☐ IV ☐ V ☐ VI ☐ VII ☐ VIII ☐ IX ☐ X ☐ XI ☐ XII ☐ XIII ☐

INSTRUCCIONES:

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 15 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a fechas se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de Enero de 2018 DÍA 17 MES 01 AÑO 2018
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS.
En estos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modificó y utilizarse el campo MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (En la declaración que resulte) para anotar la(s) que haya pagado.
- Marcarse con una "X" los actos que se declare que no causen impuestos (Aportado VIII).
Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

(*) Tratándose de pagos efectuados por fedatario público, se deberá anotar los datos del mismo.

CONTRIBUYENTE ☐ REPRESENTANTE LEGAL ☐ RESPONSABLE SOLIDARIO ☒

CURP 000E720615V78	
NOMBRE ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ ELSA	
	
FIRMA	

EN CUMPLIMIENTO DEL PRECEDENTE POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ADVERTIDO QUE LOS DATOS AGENTADOS SON SUSCEPTIBLES DE REVISIÓN POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

ORIGINAL - Recaudación de Rentas 1a. COPIA - Fedatario Público 2a. COPIA - Contribuyente



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARÍA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFCINA CHIHUAHUA/Z FECHA / HORA CAJA OPERACION
13/09/2019 01:32 PM 2 *3941624*

ESCRITURA 986

AGREGADO SIETE

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

REGISTRO PUBLICO
CONTRIBUYENTE: JERARQUICA SA DE CV

Distrito: Notario: Escritura: Valor Base: Op Anterior:

DESCRIPCION DEL PAGO

	CANT.
ISAJ I.CONST SOC CIVILES O MERCANTILES	1 37.50
ISAJ IV.MANDATO 85% UMA	2 143.63
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1 7.24
POR REDONDEO EN CENTAVOS	1 -0.37
TOTAL	188.00

(SON CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)



201903941624-RP05436766-718-2117989

NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI ENMIGAR O GUARDAR EN PLASTICO

PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTANOS:
BUZON.CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX
TU OPINION ES IMPORTANTE.

ORIGINAL

LICENCIADA ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ, NOTARIA PÚBLICA
NÚMERO VEINTICINCO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: -----
QUE LA PRESENTE COPIA CONCHEREA FIEL Y EXACTAMENTE
CON SU ORIGINAL, SEGUN EL COTEJO QUE SE LLEVÓ A CABO.-----
SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DE
PARTE INTERESADA EN UNA FOJA (S). SE AUTORIZA Y
FIRMA EN LA CIUDAD DE JUAN ALDAMA, CHIHUAHUA, EL
TRECE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE
DOY FE.



LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTICINCO

LIC. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ

gov mx		ESCRITURA 986 ORDONEZ NOTARIO PUBLICO No. 5 ESTADO DE CHIHUAHUA, MEXICO OFICIAL MORELOS	
CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL		SHCP SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO SAT Servicio de Administración Tributaria	
	JER190911272 Registro Federal de Contribuyentes JERARQUICA Nombre, denominación o razón social IDCIF: 19090404522 VALIDA TU INFORMACION FISCAL	CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL Lugar y Fecha de Emisión CHIHUAHUA, CHIHUAHUA A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019  52090911272	

Datos de identificación del Contribuyente:	
RFC:	JER190911272
Denominación/Razón Social:	JERARQUICA
Régimen Capital:	SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Nombre Comercial:	JERARQUICA SA DE CV
Fecha Inicio de operaciones:	11 DE SEPTIEMBRE DE 2019
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	11 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Datos de Ubicación:	
Código Postal: 31203	Tipo de Vialidad: AVENIDA (AV.)
Nombre de Vialidad: UNIVERSIDAD	Número Exterior: 1503
Número Interior:	Nombre de la Colonia: SAN FELIPE I
Nombre de la Localidad: CHIHUAHUA	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: CHIHUAHUA
Nombre de la Entidad Federativa: CHIHUAHUA	Entre Calle: CALLE ESCUDERO
Y Calle: CALLE DEZA Y ULLOA	Correo Electrónico: jerardogutierrez@hotmail.com

Página [1] de [3]



Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1-877-44-88-728.
denuncias@saq.gob.mx



Tel. Móvil Lada: 044	Número: 6142087788
----------------------	--------------------

Actividades Económicas:				
Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Construcción de vivienda multifamiliar	40	11/09/2019	
4	Construcción de inmuebles comerciales, institucionales y de servicios	20	11/09/2019	
3	Construcción de naves y plantas industriales	20	11/09/2019	
2	Construcción de vivienda unifamiliar	20	11/09/2019	



Regímenes:			
Régimen		Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen General de Ley Personas Morales		11/09/2019	

Obligaciones:			
Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	11/09/2019	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	11/09/2019	
Declaración anual de ISR del ejercicio Personas morales.	Dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.	11/09/2019	
Pago provisional trimestral de ISR de personas morales por inicio de segundo ejercicio. Régimen General.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/01/2020	31/03/2020
Pago provisional mensual de ISR personas morales régimen general	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/04/2020	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: www.sat.gob.mx, denuncias@sat.gob.mx, desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o www.gob.mx/sfp".

Cadena Original Sello:
Sello Digital:

||2019/09/27|UER190911272|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|20000108888800000031||
XJKLpOyBMdvrpom9CCxldCD8daBcp6HhTS2hwEzfOBgzcdn8yRARxx5XDVuD9HD8UIYKbgA00aMCSFICfwS
q62e63ThbC3ZxIG+gfIE5nq/G3QHxXnBe0Nz3dsRh9yIkUQoIg3xvStZGV+DYfvv21wOM5caJ4OVVDIG2m8=

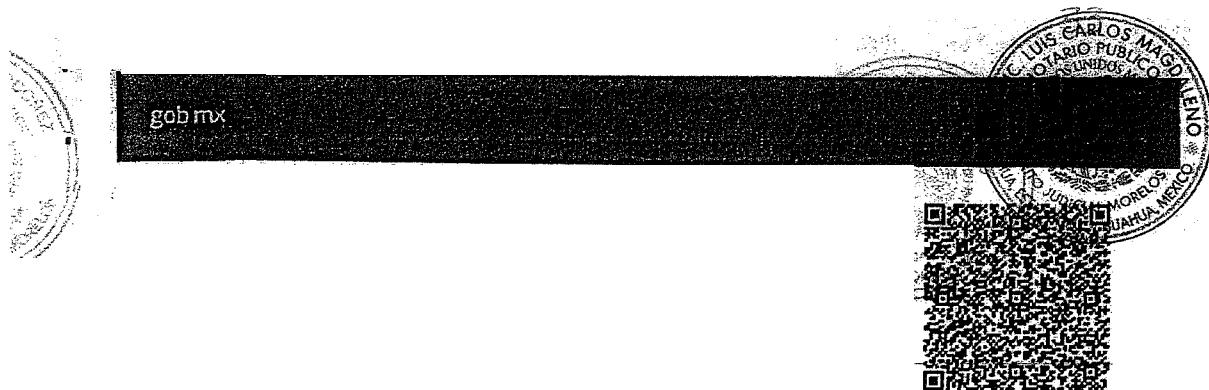
Página [2] de [3]

MÉXICO
GOBIERNO FEDERAL

COFOMER
de Personas Morales

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 723 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 83 723
denuncias@sat.gob.mx



COTEJADO

Página [3] de [3]

MÉXICO
GOBIERNO FEDERAL



COJ-MER
de Justicia Regulatoria

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 726 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@spt.gob.mx

gob.mx

SECRETARÍA DE ECONOMÍA - DIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVIDAD MERCANTIL

ESCRITURA 0180

AGREGADO NUEVE

CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE AVISO DE USO

Clave Única del Documento (CUD)

C201909121218223074

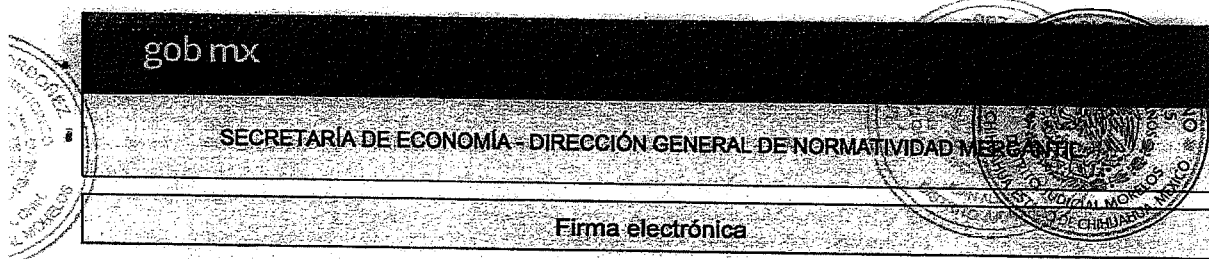
Resolución

Mediante la presente, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 15, 16 y 16 A de la Ley de Inversión Extranjera; artículo 34, fracción XII bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; artículo 69 C Bis de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, artículo 23, fracciones XXV, XXVII y XXXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Economía y artículo 24 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, se hace constar que con la fecha y hora que se señalan en la sección de firmas electrónicas más adelante, fue recibido para efectos del artículo 24 del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, de parte de ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ, EL AVISO DE USO DE LA SIGUIENTE DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: JERARQUICA

Los términos con mayúscula inicial contenidos en la presente constancia tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, con independencia de que se usen en plural o en singular.

MÉXICO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOSGOZAKER
de Comercio RegistradoSE
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

Contacto:
Alfonso Reyes No.30, Col. Hipódromo Condesa,
Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México
Commutador: (55) 5729-9100



Cadena Original de quien otorga el aviso de uso: 7271235 | 000E720615V78 | ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ | JERARQUICA |

NzI3MTIzNSB8IE9PTOU3MjA2MTVWNzggfCBFTFNBI E9SRE/DkUVaIE9SRE/DkUVaIHwgSkVSQVJRVUJpDQQ==

Firma de quien otorga el Aviso de Uso:

cT2DZlrlhakD2LQdKORDawXzUHF1QcRj55Fce3bmPso+dB5c5LMAQB8uSB/vY58YMLMr0TxyPzmFuwbaPzpluV+
zZhiUCfmiWURi70kZajyQlGgFABmSKvo7jv2ZSDOERXaUUEUvp/cTdgIipAHuy06WwOL3b5hKirSZtdFmTULzBEHU
1Jf6FnwSLvjCoRCvCAGf+beL4p2KwUoRNYDU4ghuIlNFfKZCB9JEU9aVB2DfGqW/Xe8IALzdQENI94ITi2JBMXGRU
BRvzaZ9Kz06piahdv3CF7bT1U32Jl6IMWwTfLjGisR1NDWwMjP8DvW/CNVEFvXa5G4ST0R0p

Sello de Tiempo del Aviso de Uso:

MIIPKADADAgEAMIIPHwYJKoZlIhvcNAQcCoIPEDGCCDwwCAQMxCzAJBgUrDgMCGGUAMIIKwYlKoZl
hvcNAQcCoQDSgggEaBIBfJCARICAAQEGCmCDZGUKgJwAQEWtAJBgUrDgMCGGUABBS219HNM/Ae
btmvg5k5Q5LEF0kYIGXUYzYcEAGBIyMDE5MDkxMjE3MTgYMc04wFowBIAACfQCCQZIH9z21S
pCbsKSBRtCBqjEXMBUQA1UEBhMQQWx2YXJvIE9icmVbn24xGTAXBgNVBAGTEENpdWRhZCBKZSBN
ZXhpY28xXzA1BgNVBAYTAk1YMR0wGwYDVQoDExRUU0ExLmVjb25vbWlhdvY5tEEnMCUGA1UE
CMeBkNpcGhlicEUB0UgRVNOOjQ4RDkIMRKGQy1CRjJkCMR8wHQYDVQKExZTZWYnZXRXRcmhlIGRI
IEVjbn25vbWlhdvIHJZDCCBeggwYpQoAMCAICAAQYWDQYJKoZlIhvcNAQELBQAwgGFMMRcWFQYDVQQH
Ew5BbHZhcm8gT2JyZWdvbjEzMBCGA1UECBMQU2Q1ZGFKIGRIIE1eGjJbZELMAKGA1UEBhMCTVYg
DjAMBGNVBBETBTAxMDMwMSSwKQYDVQJQJFJyJGJbnN1cmRlbnRlcyY2b2xlgMTk0MCMQgQ29sLiBGBG9y
aWRHMUcwRQYDVQDEz5BDRvcmklYWQgQ2Y2YdGmIaVWnZhG9yYSBSYWI6IFNlZ3VuZGZGZGUgU2Vj
cmV0YXJpYSBkZSBFY29ub2p1YTE0MDIGA1UECmRGRlgyZWNjaW9yIEdlbmVwYyYwZGU2tmdyWF0
aXZpZGFKIE1lcmNhbHnRpbDEFMB0GA1UEChMWU2VjcmV0YXJpYSBkZSBFY29ub2p1YTEIMCMGCSqG
SIB3DQDEJARYWYWNnMnIQGVjbn25vbWlhdvY5tEaEwXzA1BgNVBAGTEENpdWRhZCBKZSBN
MDAwMDBAiMGRCmRcWFQYDVQHEw5BbHZhcm8gT2JyZWdvbjEzMBCGA1UECBMQU2H1ZGFKIGRIIE1e
GjJbZELMAKGA1UEBhMCTVYgHTAbBgNVBAMTFFRtQTUeZWNvb3RtaWUeZWN29iLm14MSAwGjYDVQQL
Ex5uZGZlIwagVYIERTSBSFU046NDhEEnY0yREZDLJGNOkHZAAdBgNVBAU0TFNlY3JldGFyaWEGZGUg
RWNvb3RtaWUeYWEwYWEwEiMAOGCSGlsb3DQEBAAUAA1BDwAgwEKAJBAQCNK2GFEEzV/HlU0S2tgOj
tiuwZnDd9MbWkUPtGDPowd/9r01S7MSO9X8UWCC9sm+cdRKAJ4YETfpaEOS3t4XSZ21x4+fxRrsJ
G66jh86RDLCAw6hHNX07WoolityTUQHvKx7pszwrqFYA3LRqQvP59fzSWaN/t8j8jKhVFGU
DNJZcXcnJqKFVFCkR07sAWdRaEnKaOmK31QRhy9DWVwXn54HEVRNVr0o6hnlLqJgXQK+/ZAyF6
ySK9ZnNp25vXREKHSHGCSb7G+snOEYvRpB681s7aHGz47+5q3df0y1dSoYKAu12Nobxlmg9P6W
rB6VPK8ZC0dOC2hdAgMBAAGjzB5MB8GA1UdIwQYMBaAFBCBKSrBEg1yzTWCtSFYWW73oEoGMB0G
A1UdDgQWBBTnapey7hNgRXkeJlU/20F11G0nTinjAwBgNVHSA8fEEDBAKGbgr8EGFBCDCAAPBgNV
HRMB8AEBTADAgEAMGA1UdIwEdeWQEAwID6DANBgkqhkiG9w0BAQsFAAOCgAAEAMK656wqHxmPg
qhOu6HN242qDxAkbWc3ggGk+FYG5jTXILW7Tw5NAOCTJLU1RnrgM5bTnldXemZKRkXukB0FesNg
MmIDpYHY30bDvRCCEaGdS+1S5H4jgHWV3DaCj0ahV/Ax5REJZl0o1u6ZleyIX4zpy1wW7pCl8J
16KjKCN8GvqzNDJEEA9tU9KqysWAQqg55rt1Yn56pk1k8C+N/kYfUrtfxc0re4QRU1Qnf0y+zE/
Q9Hy9YmWPydp8lRq7thtPSczqmYQScjmrYu0IRZvMctmYCfwl7fbiA5Su8oLlJ/R9sMgSn6E
x6mTEGHs0eUx62h5Btg5FhegFaQhCXZL3KLIN2wjtQDa7EiGwJfQsVRCSz510iRYEBOIH++rSsYZ
E2XNvOj40ksbLXPXVMXjhg8Ox6NdQdqGvV7KnQAGZQkgX436wHlrgy+UQPXKBeGe+UcJYSik
SWOFAfTbzd8tsBpMvQpLlXKAExlPa+AZGZeZn0iH29BUEyEs66Lkx6esJXWShdfocSbCTJwLz
cmE7zpTNZiHf89OC7XZIA7I2wP/JMeykdbTrBiz+M4X7g1zJWpYnpYDVdXcAmg4ldBdWqUJAeFV
rEDtHFf6ryTCoS0aibjga80JkTUuav50B05dr00J36FzFd+HyTqT45NEGys7qhggN0MIICXAIB
ATCB2qGBSKSBRtCBqjEXMBUQA1UEBhMQQWx2YXJvIE9icmVbn24xGTAXBgNVBAGTEENpdWRhZCBK
ZSBNZXhpY28xXzA1BgNVBAYTAk1YMR0wGwYDVQoDExRUU0ExLmVjb25vbWlhdvY5tEEnMCUG

COTEIADO



Contacto:
Alfonso Reyes No.30, Col. Hipódromo Condesa,
Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México
Conmutador: (55) 5729-9100

[illegible]

Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

Notaría Pública No. 25

Distrito Judicial Morelos

Juan Aldama, Chih.

Protocolo Abierto Ordinario



ES **PRIMER TESTIMONIO** SACADO DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE PARA USO DE **JERARQUICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, CONSTA DE **VEINTISÉIS** FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS Y RUBRICADAS. LO AUTORIZO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE JUAN ALDAMA, CHIHUAHUA, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE. DOY FE. -----

LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTICINCO



LIC. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ

Elsa Ordóñez

COTEJADO
COTEJADO



Registro Público de Comercio

Chihuahua



Boleta ingreso inscripción

Número Único de Documento

BOLETA DE INSCRIPCIÓN

ANTECEDENTES REGISTRALES			
FME	Nombre/Denominación razón social		
N-2019094038	JERARQUICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE		
DATOS DE INGRESO			
NCI	Fecha y hora	Solicitante	
201900269317	06/11/2019 11:59:34 T.CENTRO	JERARQUICA, S.A DE C.V.	
DATOS DEL DOCUMENTO QUE SE PRESENTA			
No. de documento	Tipo de documento		
986	Escritura		
Fedatario / Autoridad			
Elsa Ordóñez Ordóñez			
ACTOS INSCRITOS			
FME	Formas precodificadas	Nombre acto	Fecha de ingreso
N-2019094038	M4-Constitución de Sociedad	Constitución de sociedad mercantil	06/11/2019 11:59:34 T.CENTRO
PAGO RELACIONADO A LA SOLICITUD			
Referencia de pago No.	Fecha	Importe	
N° 20896738	25/11/2019 06:38:54 T.CENTRO	\$1,637.00	

SELLO DIGITAL DE TIEMPO	
Sello digital de tiempo	
20191126003920.069Z	FIMPa8+eBqvV8VKZbHcaRT7YORJOLH1WVRW8q3ew+MHxfg+OXV/3y6uGmvdbeQ +okK6Bw6qF7Xpb4TBzwT5g4xKQ3enUCRX39YNH1U5Gemm9Z7TOSOE8Tq8oZLID +C2WnrfFtGSA1819TIEw8YUETHwEmRH7zEwCmB8GmQib5bWVgvg4LP8odX3/SZhdBewe36e399U1t +Avvg2KVGfGQCPgPy0p8hMkQoJczWJSHK8ssGx+ncZpeRLV8uLpEmdHPRD+PmuGSB37e/2MQsFA +5Kd6zYOQsPgViqEBRK/ZNhr4+u==

FIRMO
Responsable de oficina
NORMA ERÉNDIRA ROMERO MAGAÑA >22875517 DhlFkg7RXM0GtsWUdckNDxvfJEU= iVAvVzKlqenC81e/ 8+G1oQbTFS4Q5b8K8nX6o77UfZ2Ex7q6UOH0LD8QJOmqGgtGi9e35xyQwA599T3FoWKZl2QqTu26bvofd1D0zmkKW53xW6C PkuK5EZtuopurN7HEZWHISIMR1Vj6M3bZp8x3R6Uo6lIDF8OQveZkGEhj9xvrW+/km81/



Registro Público de Comercio

Chihuahua



Boleta ingreso inscripción

20190026931700K1

Número Único de Documento

jwJFFPITsTsJFs5r0na3kfetOjfyoMXCvqdKVxuL2eY14ISF8saGqNJdQ4EiH4cdxxXyNHbCe52TZ68bDos3yzggzGnh15NfrgW8JE
nGu+Xt3jCqL5DTBQ8+njVdgEIDju6btHnNIkEPV7L9t1ommBhO/S6sQ==

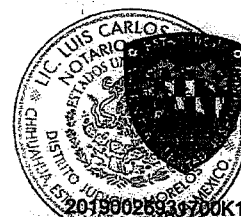




Registro Público de Comercio

Chihuahua

Constitución de Sociedad



Número Único de Documento

M4 - Constitución de sociedad

Sociedad mercantil

Sociedad Anónima

Modalidad de capital variable

☒ Sí☐ No

Por instrumento No. 986

Volumen: 32

De fecha:

11/09/2019

Formalizado ante:

Notario Público

Nombre:

Elsa Ordóñez Ordóñez

No.

25

Estado:

Chihuahua

Municipio:

Aldama

Se constituyo la sociedad denominada (Incluyendo tipo social):

JERARQUICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

Con duración

INDEFINIDA

Domicilio en:

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.

Entidad

Chihuahua

Municipio

Chihuahua

Objeto social principal

FUNGIR COMO PROMOTORA, DESARROLLADORA, COMISIONISTA, MEDIADORA, AGENTE O REPRESENTANTE DE TODO TIPO DE PROYECTOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS; ASI COMO COMPRAR, VENDER, POSEER, DAR Y TOMAR EN ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO, COMODATO O GARANTIA O CONSTITUIR EN REGIMEN DE CONDOMINIO TODA CLASE DE INMUEBLES. II.- DESMONTAR, URBANIZAR, LOTIFICAR, CONSTRUIR, DISEÑAR, DECORAR Y DAR ACABADOS, POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS, DE CUALQUIER TIPO DE INMUEBLE. III.- PROMOCIONAR, PROPICIAR, PROMOVER, ESTABLECER, FORMAR, CONTROLAR, ORGANIZAR, PARTICIPAR EN, OPERAR, ADMINISTRAR, DESARROLLAR, NEGOCIAR, IMPULSAR, INVERTIR EN, FINANCIAR Y/O ASESORAR TODO TIPO DE SOCIEDADES, YA SEA DE NATURALEZA CIVIL O MERCANTIL, NACIONALES O EXTRANJERAS. IV.- ADMINISTRAR TODA CLASE DE NEGOCIOS QUE CONVINIERE A LA SOCIEDAD, INCLUSIVE PRESTAR O RECIBIR SERVICIOS TECNICOS, ADMINISTRATIVOS, PROFESIONALES, DE ASESORIA, SUPERVISION Y ADMINISTRACION DE OBRA, ARQUITECTURA O INGENIERIA O CUALESQUIERA OTROS SIMILARES RELACIONADOS CON SU OBJETO SOCIAL. V.- DAR O RECIBIR SERVICIOS DE CONSULTORIA, INTERMEDIACION, GESTORIA, MANDATO O DISTRIBUCION CON RELACION A TODA CLASE DE CONTRATOS CIVILES O MERCANTILES Y EN GENERAL REPRESENTAR A PERSONAS FISICAS O MORALES, DE NACIONALIDAD MEXICANA O EXTRANJERA QUE TENGAN RELACION CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD. VI.- COMPRAR, VENDER, POSEER, RECIBIR Y ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO, COMODATO O GARANTIA, TODOS LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES NECESARIOS PARA LA REALIZACION DEL OBJETO SOCIAL. VII.- OBTENER, REGISTRAR, USAR, CEDER Y EN GENERAL, NEGOCIAR, POR CUALQUIER TITULO LEGAL, PATENTES, MARCAS, DERECHOS DE AUTOR Y DEMAS ELEMENTOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL. VIII.- PRODUCIR, PROMOVER, COMPRAR Y VENDER AL MAYOREO Y MENUDEO TODO TIPO DE MATERIALES Y PRODUCTOS PROPIOS PARA LA REALIZACION DE SU OBJETO. IX.- MOVILIZAR SUS PRODUCTOS, MATERIAS PRIMAS, EQUIPO Y EN GENERAL LOS BIENES MUEBLES PRODUCIDOS O COMPRADOS POR LA SOCIEDAD PARA LA REALIZACION DE SUS OBJETIVOS, EN UNIDADES A DISPOSICION DE LA SOCIEDAD. X.- GESTIONAR, OBTENER Y OTORGAR PRESTAMOS O CREDITOS Y EN GENERAL, OBTENER DINERO PARA CUALESQUIERA DE LOS OBJETIVOS SOCIALES, SIN LIMITACION EN LO QUE



Registro Público de Comercio

Chihuahua



Constitución de Sociedad

20190026931700K1

Número Único de Documento

SE REFIERE A CANTIDADES, ASI COMO OTORGAR O RECIBIR TODA CLASE DE GARANTIAS PERSONALES, REALES, FIDUCIARIAS, CAMBIARIAS, PRENDARIAS O DE CUALQUIER INDOLE PARA GARANTIZAR OBLIGACIONES PROPIAS O A FAVOR DE OTRAS SOCIEDADES EN LAS CUALES TENGA PARTICIPACION LA SOCIEDAD O SE TRATE DE OPERACIONES EN LAS CUALES TENGA INTERES LA SOCIEDAD, SUS FILIALES O SUBSIDIARIAS, YA SEA CONSTITUYENDOSE EN DEUDOR SOLIDARIO Y/O FIADOR SOLIDARIO Y/O AVAL, PUDIENDO TAMBIEN CONSTITUIR HIPOTECA, PRENDA O FIDEICOMISOS EN GARANTIA; ASI COMO COBRAR O PAGAR LOS INTERESES QUE CAUSEN DICHS ACTOS JURIDICOS. XI.- EMITIR OBLIGACIONES, ACEPTAR, GIRAR, LIBRAR, SUSCRIBIR, OTORGAR, ENDOSAR O AVALAR TODA CLASE DE TITULOS DE CREDITO U OBLIGAR CAMBIARIAMENTE A LA SOCIEDAD CONFORME AL ARTICULO 9° NOVENO DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO. XII.- CONTRATAR O SUBCONTRATAR A LAS PERSONAS FISICAS O MORALES QUE SEA NECESARIO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES SOCIALES, ASI COMO SELECCIONAR Y CAPACITAR AL PERSONAL NECESARIO. XIII.- EN GENERAL, CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS DE CARACTER CIVIL O MERCANTIL, ASI COMO EJECUTAR TODOS LOS DOCUMENTOS Y LLEVAR A CABO TODOS LOS ACTOS JURIDICOS NECESARIOS O CONDUCTENTES PARA LA REALIZACION DEL OBJETO SOCIAL. EL CONTENIDO DE ESTOS APARTADOS ES MERAMENTE ENUNCIATIVO, PUES EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO CUARTO DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, LAS SOCIEDADES MERCANTILES PODRAN REALIZAR TODOS LOS ACTOS DE COMERCIO NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL, SALVO LO EXPRESAMENTE PROHIBIDO POR LAS LEYES Y LOS ESTATUTOS SOCIALES.

Capital social mínimo

50,000.00

☒ X

Con expresión de valor nominal

☐

Sin expresión de valor nominal

Suscritos como sigue:									
Nombre/ Denominación/ razón social	Primer apellido	Segundo apellido	Nacionalidad	CURP	RFC	No. acciones o partes parciales	Serie	Valor	Total
JERARDO	GUTIERREZ	CORONADO	Mexicana	GUCJ650730HC	GUCJ650730D32	42500	A	1	42,500.00
ALEJANDRO	GUTIERREZ	BENCOMO	Mexicana	GUBA891029HC	GUBA891029UQA	7500	A	1	7,500.00

Administración

☐

Colegiada

☒ X

Unipersonal

Con facultades para:

A).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 2453 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES Y 2486 DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS, DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA; 2554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO Y 2587 DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE DEL CODIGO CIVIL FEDERAL Y LOS CORRELATIVOS DE LOS CODIGOS CIVILES DE LAS DEMAS ENTIDADES FEDERATIVAS DEL PAIS Y DEL DISTRITO FEDERAL; PUDIENDO EJERCITARLO ANTE TODO TIPO DE AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES, YA SEAN ADMINISTRATIVAS, JUDICIALES, LEGISLATIVAS O MILITARES, ANTE CUALQUIER DEPENDENCIA GUBERNAMENTAL CENTRALIZADA, ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS O ENTIDADES PARA ESTATALES; Y ANTE PERSONAS FISICAS O MORALES; CON FACULTADES ENTRE LAS QUE, DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, SE CITAN LAS SIGUIENTES: PARA DESISTIRSE, PARA TRANSIGIR, PARA COMPROMETER EN ARBITROS, PARA ABSOLVER Y ARTICULAR POSICIONES, PARA HACER CESION DE BIENES, PARA RECUSAR, PARA RECIBIR PAGOS, PARA PROMOVER Y DESISTIRSE DEL JUICIO DE AMPARO, PARA ENTABLAR DEMANDAS Y RECURSOS, PRESENTAR Y RATIFICAR DENUNCIAS Y QUERELLAS, DESISTIRSE DE LAS MISMAS, COADYUVAR CON EL MINISTERIO PUBLICO, OTORGAR PERDON, CONCILIAR Y TRANSIGIR EN LOS JUICIOS ORALES CIVILES, FAMILIARES Y MERCANTILES Y EN SU CASO SUSCRIBIR EL CONVENIO CORRESPONDIENTE. B).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y



Registro Público de Comercio

Chihuahua



Constitución de Sociedad

Número Único de Documento

ACTOS DE ADMINISTRACION EN MATERIA LABORAL, CON TODAS LA FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, FACULTANDOSELE EN FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, PARA TENER LA REPRESENTACION PATRONAL DE LA SOCIEDAD PARA LOS EFECTOS DE LOS ARTICULOS 11 ONCE, 34 TREINTA Y CUATRO, 46 CUARENTA Y SEIS, 47 CUARENTA Y SIETE, 134 CIENTO TREINTA Y CUATRO FRACCION TERCERA, 523 QUINIENTOS VEINTITRES, 692 SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS FRACCIONES PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, 786 SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, 787 SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE, 788 SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO, 873 OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES, 874 OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO, 876 OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS, 878 OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO, 879 OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE, 880 OCHOCIENTOS OCHENTA, 881 OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO, 883 OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES, Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, CON FACULTADES EXPRESAS PARA CELEBRAR, MODIFICAR, NOVAR, REVOCAR O RESCINDIR CONTRATOS DE TRABAJO; PARA TODOS LOS ASUNTOS OBRERO PATRONALES Y PARA ACTUAR COMO REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR EN LOS PROCEDIMIENTOS LABORALES; PARA EJERCITARSE ANTE LOS SINDICATOS, LOS TRABAJADORES PERSONALMENTE CONSIDERADOS, LAS AUTORIDADES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 523 QUINIENTOS VEINTITRES DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, Y LAS JUNTAS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE YA SEAN LOCALES O FEDERALES, Y COMPARECER ANTE ELLAS PARA PROPONER ARREGLOS CONCILIATORIOS, CELEBRAR TRANSACCIONES, NEGOCIAR CONVENIOS, ARTICULAR Y ABSOLVER POSICIONES, PAGAR Y RECIBIR PAGOS, INTENTAR RECURSOS, INCLUSO EL AMPARO, Y DESISTIRSE DE UNOS Y OTROS. C).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION EN MATERIA FISCAL, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y AUN LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY PARA QUE, EN FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, REALICE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD TODO TIPO DE TRAMITES Y GESTIONES ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, EL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA, EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, Y DEMAS AUTORIDADES, ORGANOS Y ORGANISMOS QUE DIRECTA O INDIRECTAMENTE TENGAN RELACION CON ASUNTOS EN MATERIA FISCAL. D).- FACULTADES EN MATERIA CAMBIARIA.- SE LE FACULTA, EN FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, PARA ACEPTAR, CERTIFICAR, OTORGAR, GIRAR, EMITIR, ENDOSAR, AVALAR Y POR CUALQUIER OTRO CONCEPTO SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO, EN LOS TERMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 9 NUEVE DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, ASI COMO ABRIR Y CERRAR CUENTAS ANTE INSTITUCIONES DE CREDITO. E).- FACULTADES DE SUSTITUCION.- SE LE FACULTA PARA SUSTITUIR TOTAL O PARCIALMENTE LAS FACULTADES OTORGADAS EN ESTE ARTICULO, NOMBRAR MANDATARIOS GENERALES Y ESPECIALES CON EL CUMULO DE FACULTADES QUE CONSIDERE CONVENIENTES INCLUSO FACULTANDOLOS PARA QUE A SU VEZ OTORGUEN Y REVOQUEN MANDATOS, ASI COMO PARA REVOCAR LAS SUSTITUCIONES Y LOS MANDATOS QUE LA SOCIEDAD HUBIERE OTORGADO. F).- EN GENERAL, DEBERA EJECUTAR TODOS LOS ACUERDOS DE LAS ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y LLEVAR A CABO CUANTOS ACTOS Y OPERACIONES EXIGIERE LA CONVENIENCIA DEL INTERES SOCIAL, CON EXCEPCION DE LOS EXPRESAMENTE RESERVADOS POR LA LEY Y POR ESTOS ESTATUTOS A LAS ASAMBLEAS GENERALES. LOS APARTADOS ANTERIORES SE RIGEN POR EL ARTICULO 2554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, SUPLETORIO EN MATERIA MERCANTIL EN TODA LA REPUBLICA Y EL 2453 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: "ARTICULO 2554.- EN TODOS LOS PODERES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, BASTARA QUE SE DIGA QUE SE OTORGA CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, PARA QUE SE ENTIENDAN CONFERIDOS SIN LIMITACION ALGUNA. EN LOS PODERES GENERALES PARA ADMINISTRAR BIENES, BASTARA EXPRESAR QUE SE DAN CON ESE CARACTER, PARA QUE EL APODERADO TENGA TODA CLASE DE FACULTADES ADMINISTRATIVAS. EN LOS PODERES GENERALES PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, BASTARA QUE SE DEN CON ESE CARACTER PARA QUE EL APODERADO TENGA TODAS LAS FACULTADES DE DUEÑO TANTO EN LO RELATIVO A LOS BIENES, COMO PARA HACER TODA CLASE DE GESTIONES A FIN DE DEFENDERLOS. CUANDO SE QUISIEREN LIMITAR EN LOS TRES



Registro Público de Comercio

Chihuahua



Constitución de Sociedad

20190026931700K1

Número Único de Documento

CASOS ANTES MENCIONADOS, LAS FACULTADES DE LOS APODERADOS, SE CONSIGNARAN LAS LIMITACIONES O LOS PODERES SERAN ESPECIALES. LOS NOTARIOS INSERTARAN ESTE ARTICULO EN LOS TESTIMONIOS DE LOS PODERES QUE OTORGUEN. ARTICULO 2453.- "EN EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, BASTARA QUE SE ASIENTE QUE SE OTORGA CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, PARA QUE SE ENTIENDAN CONFERIDOS SIN LIMITACION ALGUNA. EN EL PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES, BASTARA EXPRESAR QUE SE CONFIERE CON ESE CARACTER PARA QUE EL APODERADO EJERZA TODA CLASE DE FACULTADES ADMINISTRATIVAS. EN EL PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, BASTARA EXPRESAR QUE SE DEN CON ESE CARACTER PARA QUE EL APODERADO EJERZA TODAS LAS FACULTADES DE DUEÑO, TANTO EN LO RELATIVO A LOS BIENES, COMO PARA HACER TODAS LAS ACCIONES QUE SE REQUIERAN PARA DEFENDERLOS. TRATANDOSE DE ACTOS GRATUITOS ES NECESARIA AUTORIZACION EXPRESA DEL MANDANTE. CUANDO SE QUIERAN LIMITAR, EN LOS TRES CASOS ANTES MENCIONADOS, LAS FACULTADES DE LOS APODERADOS, SE CONSIGNARAN LAS LIMITACIONES O LOS PODERES SERAN ESPECIALES. LOS NOTARIOS INSERTARAN ESTE ARTICULO EN LOS INSTRUMENTOS DE LOS PODERES QUE SE OTORGUEN." G).- NOMBRAR O REMOVER EN SU CASO, AL DIRECTOR, GERENTE GENERAL, ASI COMO OTROS FUNCIONARIOS O EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD, QUIENES TENDRAN LAS FACULTADES, OBLIGACIONES Y REMUNERACION, ASI COMO LAS GARANTIAS QUE DEBAN OTORGAR PARA EL FIEL DESEMPEÑO DE SUS CARGOS, QUE EXPRESAMENTE ACUERDE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION. H).- CONVOCAR A ASAMBLEAS, CUMPLIR Y HACER CUMPLIR SUS ACUERDOS. I).- ACTUAR EN EL DESAHOGO DE SUS ATRIBUCIONES Y DEBERES, POR MEDIO DE DELEGADO O DELEGADOS NOMBRADOS ESPECIALMENTE.

A cargo de:				
Nombre	Apellido paterno	Apellido materno	RFC/Fecha nac.	Nombramiento
JERARDO	GUTIERREZ	CORONADO	GUCJ650730D32	ADMINISTRADOR UNICO

Se otorgaron además los siguientes nombramientos:					
Nombre	Apellido paterno	Apellido materno	RFC/Fecha nac.	Cargo	Facultades
GRACIELA	RIVERA	IGLESIAS	NO CONSTA	SECRETARIO DE ACTAS	LAS FACULTADES CONFERIDAS EN LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD.



Registro Público de Comercio

Chihuahua



Constitución de Sociedad

Número Único de Documento

Se nombra(s) a: (se nombra a uno o a varios)				
Nombre	Apellido paterno	Apellido materno	No. Cédula nat.	Particular
ALEJANDRO	GUTIERREZ	BENCOMO	GUBA891029UQA	A).- MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN PODER O CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, INCLUSIVE COMPARECER ANTE TODA CLASE DE PERSONAS Y AUTORIDADES JUDICIALES, ADMINISTRATIVAS, CIVILES, PENALES, AGRARIAS Y DEL TRABAJO, SEAN ESTAS FEDERALES, ESTATALES, MUNICIPALES O DEL DISTRITO FEDERAL; ARTICULAR Y ABSOLVER POSICIONES, EN JUICIO O FUERA DE EL, EN LA MAYOR AMPLITUD; PRESENTAR QUEJAS, QUERRELLAS Y DENUNCIAS, ASI COMO RATIFICARLAS, CONSTITUIRSE EN TERCERO COADYUVANTE DEL MINISTERIO PUBLICO Y OTORGAR EL PERDON DEL OFENDIDO; ACUDIR A CUALQUIER AUDIENCIA ORAL RELATIVA AL NUEVO SISTEMA DE JUSTICIA PENAL ORAL Y EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL, EN GENERAL, PARA INICIAR, PROSEGUIR, DESISTIRSE DE TODO TIPO DE ACCIONES, JUICIOS, RECURSOS, ARBITRAJES, PROCEDIMIENTOS EN GENERAL, DE CUALQUIER ORDEN, INCLUSIVE DEL JUICIO DE AMPARO; RECUSAR JUECES, INTEGRANTES DE JUNTAS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE Y AUTORIDADES EN GENERAL; CELEBRAR TRANSACCIONES, TANTO JUDICIALES EN TODA CLASE DE JUICIOS O PROCEDIMIENTOS, COMO EXTRAJUDICIALES; COMPROMETER EN ARBITROS, HACER O RECIBIR PAGOS; TENIENDO TODAS ESTAS FACULTADES PARA SER EJERCITADAS AUN EN MATERIAL LABORAL, ANTE JUNTAS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE, O FUERA DE ELLAS, SEAN LOCALES O FEDERALES; B).- MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y AUN LAS QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL, PARA REALIZAR TODOS LOS



COPIADO



Registro Público de Comercio

Chihuahua



Constitución de Sociedad

20190026931700K1

Número Único de Documento

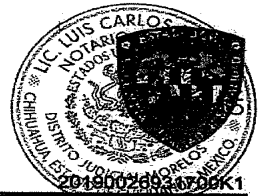
Se nombra apoderado(s) a:				
Nombre	Apellido paterno	Apellido materno	RFC/Fecha nac.	Facultades
				TRAMITES QUE SEAN NECESARIOS Y FIRMAR CUANTO DOCUMENTO PUBLICO O PRIVADO SE REQUIERA A FIN DE DAR LOS AVISOS CORRESPONDIENTES A LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, SECRETARIA DE ECONOMIA, SECRETARIA DE HACIENDA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA, TESORERIA MUNICIPAL, INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, INFONAVIT, SAR, AFORES, TODOS EN CUALQUIERA DE SUS DEPENDENCIAS, PUDIENDO AL EFECTO FIRMAR, PRESENTAR Y RECIBIR TODO TIPO DE DOCUMENTOS, INCLUYENDO ALTAS Y BAJAS AL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, ASI COMO CONTESTAR REQUERIMIENTOS Y SOLICITAR LA DEVOLUCION DE IMPUESTOS, ASI COMO RECIBIRLOS DE LAS AUTORIDADES FISCALES O INSTITUCIONES BANCARIAS CONTESTAR REQUERIMIENTOS, OBTENER LA DEVOLUCION DE IMPUESTOS Y PARA QUE REALICE LOS TRAMITES NECESARIOS PARA SOLICITAR LA INSCRIPCION DE LA ASOCIACION EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES Y RECIBIR LA COPIA SELLADA DE DICHA SOLICITUD Y LA CEDULA CORRESPONDIENTE Y POSTERIORMENTE SOLICITAR LA EXPEDICION DEL CERTIFICADO DE FIRMA ELECTRONICA AVANZADA. ESTE MANDATO SE OTORGA CONFORME A LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, SUPLETORIO EN MATERIA MERCANTIL Y SU CORRELATIVO EL 2453 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA. LAS





Registro Público de Comercio

Chihuahua



Constitución de Sociedad

Número Único de Documento

Nombre	Apellido paterno	Apellido materno	RFC/Fecha nac.	Facultades
				FACULTADES SE CONFIEREN EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2463, DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA Y SU CORRELATIVO, EL ARTICULO 2564 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, IDENTICOS EN SU TEXTO.

Órgano de vigilancia conformado por:
COMISARIO: JUAN SALAS GUERRERO

Autorización de denominación/razón social
Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores/
Secretaría de Economía No.

Expediente/CUD No.

A201908201022049468

Fecha:

20/08/2019



Datos de inscripción

NÚMERO
201900269317

Fecha inscripción

25/11/2019 06:39:21 T.CENTRO

Fecha ingreso

06/11/2019 11:59:34 T.CENTRO

Responsable de oficina

Norma Eréndira Romero Magaña



página 7 de 7

EL LICENCIADO LEOBARDO MEZA FOURZAN NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIÓNES DE NOTARIO PÚBLICO POR LICENCIA DE SU TITULAR EL LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO, NACE CONSTAR Y CERTIFICAR:
Que la copia fotostática que antecede es fiel reproducción del documento original, al cual doy fe (en la forma que me remito).
EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS veintidós DÍAS DEL MES DE abril DEL AÑO DOS MIL veintidos. DOY FE.

EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO -
LIC. LEOBARDO MEZA FOURZAN



SIN TEXTO

SIN TEXTO