

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 11 de febrero de 2023.

No. 12

Folleto Anexo

ACUERDO N° 269/2022

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

ACUERDO 269/2022

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 veintiséis de octubre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Edificio 31, P.I.L.A."**, en el predio que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial Las Américas, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **22,815.746** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto.

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 veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 20/2022**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 26 de octubre del año 2022, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el Lic. Luis Lara Armendáriz, en su carácter de representante legal de Controladora IDEA, S.A.P.I de C.V., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Edificio 31, P.I.L.A.", en el predio que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial Las Américas, de la ciudad de Chihuahua con superficie de 22,815.746 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto...Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno el dictamen para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecinueve votos a favor y un voto en contra del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud planteada por el Lic. Luis Lara Armendáriz, en su carácter de apoderado legal de Controladora IDEA S.A.P.I. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Edificio 31, P.I.L.A.", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial Las Américas, de la ciudad de Chihuahua con superficie de 22,815.746 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto.

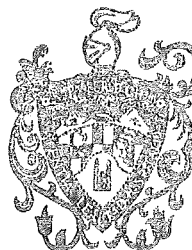
TERCERO. Tùrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo 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 ocho días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"EDIFICIO 31, P.I.L.A."

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo de la solicitud presentada por el **Lic. Luis Lara Armendáriz**, en su carácter de representante legal de **Controladora IDEA, S.A.P.I de C.V.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Edificio 31, P.I.L.A.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial Las Américas, de la ciudad de Chihuahua con superficie de 22,815.746 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 11 de julio del año 2022, presentado por Lic. Luis Lara Armendáriz, en su carácter de representante legal de **Controladora IDEA, S.A.P.I de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Edificio 31, P.I.L.A.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial Las Américas, de la ciudad de Chihuahua con superficie de 22,815.746 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización;

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Edificio 31, P.I.L.A.**", 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 Chuisar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 11 de julio del año 2022, presentado por Lic. Luis Lara Armendáriz, en su carácter de representante legal de Controladora IDEA, S.A.P.I de C.V;

- 2. Copia Certificada de la Escritura Pública número 3,475** de fecha 10 de abril de 1987, otorgada ante el Lic. Jorge Neaves Navarro, Notario Público número 22 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron el señor Luis Lara Armendariz, el ingeniero Juan Manuel Rubio Unibe, el C.P. Rodolfo Kirchner Puig, Alicia Julieta Elsa Espinoza Martínez y María Guadalupe Dozal Rascón, con el objeto de constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominará Controladora IDEA, S.A. de C.V., otorgando en ese mismo acto, a favor de los señores Licenciado Luis Lara Armendariz e Ingeniero Juan Manuel Rubio Unibe, para que ejerciten conjunta o separadamente, un Poder General para Actos de Dominio;
- **Copia Certificada de la Escritura Pública número 26,574** de fecha 20 de agosto de 2014, otorgada ante la Licenciada Felisa Olinda Sáenz Sepulveda, adscrita a la Notaria Pública número 22 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su Titular, el Licenciado Jorge Neaves Navarro, en donde comparecen Kimex Industrial Ben, LLC (KIMEX), representada por el Licenciado Roberto Lara Murguía, Controladora Idea, S.A. de C.V., representada por la Contador Público Lilita Hernández Álvarez, con carácter de Fiduciario CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, antes BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente respecto del Fideicomiso Irrevocable de Administración F/01012, representado en este acto por su Apoderada, la Licenciada Valeria Grande Ampudia Albarrán, a quien en lo sucesivo se le designará como "El Fiduciario" y Controladora Idea, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria del Fideicomiso F/01012, en la cual se hizo constar un contrato de cesión de derechos fideicomisarios y un convenio de transmisión de propiedad con efecto de reversión del edificio construido sobre el lote de terreno que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial las Américas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 22,815.746 metros cuadrados, en ejecución del fideicomiso a favor del fideicomitente y fideicomisario de dicho bien y extinción parcial del mismo, resultando en el capítulo segundo, denominado Transmisión de propiedad con efectos de reversión del inmueble, en ejecución de Fideicomiso a Favor del Fideicomitente y Fideicomisario y extinción parcial del mismo;
 - Cláusula Primera: CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario del "Fideicomiso F/1012", por conducto de su apoderada la Licenciada Valeria Grande Ampudia Albarrán y acatando instrucciones expresas recibidas del Comité Técnico, trasmite en restitución al Fideicomitente y Fideicomisario Controladora Idea, S.A. de C.V., la propiedad definitiva y sin reserva del "Inmueble", consistente en el edificio construido sobre el lote de terreno que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial las Américas de esta la ciudad de Chihuahua;

- Cláusula Segunda: Se establece que Controladora Idea, S.A. de C.V., por conducto de su representante, como único Fideicomitente y Fideicomisario, adquiera para sí la propiedad y la posesión material y jurídica del "Inmueble" libre de todo gravamen, en relación a lo expuesto es que obra como propietaria la moral denominada Controladora Idea, S.A. de C.V., obrando inscrito bajo el número 67 a folios 69 del Libro 5525 en la Sección Primera, con folio real 1652185 del Registro Público de la Propiedad de Distrito Judicial Morelos;
- 3. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 973** de fecha 15 de diciembre de 2021, otorgada ante la Lic. Felisa Olinda Sáenz Sepúlveda, Notaria Pública número 5 para el Distrito Judicial Abraham González, ante quien compareció la señorita Ana Luisa Rico Beltrán Del Rio, en su carácter de Delegada Especial de Controladora IDEA S.A. de C.V., con el objeto de protocolizar el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Asociados de fecha primero de septiembre de 2021, en la cual se aprobó la transformación del régimen legal al que está sujeta la Sociedad, para transformarse de una Sociedad Anónima de Capital Variable a una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, denominándose a partir de dicho momento como Controladora Idea, S.A.P.I. de C.V., así mismo se establece que será administrada por un consejo de administración y se designa como Presidente al Lic. Luis Lara Armendáriz, otorgándole facultades de administración para representación jurídica de la moral, ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, así como Poder de Pleitos y Cobranzas y Actos de Dominio;
- 4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
- 5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2022-37533** expedido por Tesorería Municipal, con fecha 06 de enero de 2022;
- 6. **Certificado de pago por revisión 2022-384255** expedido por Tesorería Municipal, con fecha 12 de julio de 2022;
- 7. **Copia de Oficio DASDDU/425/2022** de fecha 15 de julio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana;
- 8. **Oficio 358/2022** de fecha 21 de julio del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual determinó PROCEDENTE el estudio de planeación, debiendo cumplir las observaciones que se hacen en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
- 9. **Oficio DASDDU/427/2022** de fecha 18 de julio del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

10. **Oficio DDHE/0939/2022** de fecha 26 de julio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos;
11. **Oficio DASDDU 452/2022** de fecha 22 de julio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación del edicto del Estudio de Planeación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/0714/2022** 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 del edicto del Estudio de Planeación;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 24 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 08 de septiembre de 2022, encontrándose 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;
14. **Oficio DASDDU/537/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 29 de septiembre del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/537/2022 de fecha 29 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 24, celebrada el día 08 de septiembre del 2022, en la cual se aprobó por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, así como la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio

de Planeación Urbana denominado "Edificio 31, P.I.L.A.", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial Las Américas, de la ciudad de Chihuahua con superficie de 22,815.746 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto** 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 planteada por el Lic. Luis Lara Armendáriz, en su carácter de apoderado legal de Controladora IDEA S.A.P.I. de C.V.

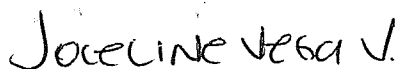
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "Edificio 31, P.I.L.A.", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio que forma parte de la Manzana V, Etapa II del Parque Industrial Las Américas, de la ciudad de Chihuahua con superficie de 22,815.746 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto.

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.

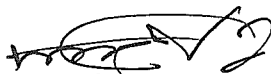
Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Ciénega de Ortiz, a los 26 días del mes de octubre del año 2022.

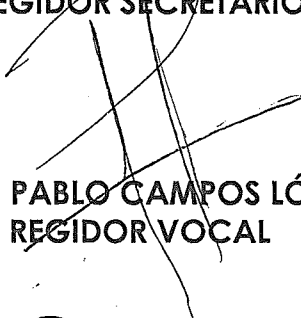
ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



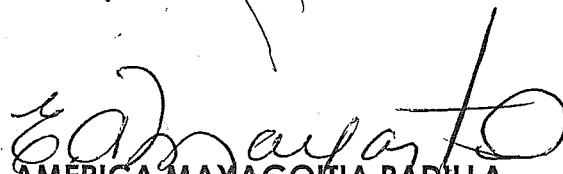
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



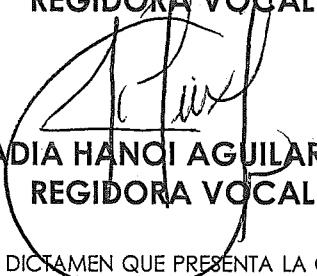
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMERICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



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 LIC. LUIS LARA ARMENDÁRIZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE CONTROLADORA IDEA S.A.P.I. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "EDIFICIO 31, P.I.L.A.", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO QUE FORMA PARTE DE LA MANZANA V, ETAPA II DEL PARQUE INDUSTRIAL LAS AMÉRICAS, DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON SUPERFICIE DE 22,815.746 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/537/2022
V.T. S/N

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

Chihuahua, Chih., 29 de septiembre de 2022

**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 **Luis Lara Armendáriz** en su carácter de representante legal de **Controladora IDEA S.A de C.V.** del predio que forma parte de la Manzana V, Etapa II, del Parque Industrial Las Américas, de esta ciudad, con una superficie de **22,815.746m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Edificio 31, P.I.L.A"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto**.

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 425/2022 de fecha 15 de julio de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Edificio 31, P.I.L.A"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No.358/2022 de fecha 21 de julio de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Edificio 31, P.I.L.A"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/427/2022 de fecha 18 de julio de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0939/2022 de fecha 26 de julio 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 452/2022 de fecha 22 de julio 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/0714/2022 de fecha 10 de agosto 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 **“Edificio 31, P.I.L.A”** fue presentado en la **Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **8 de septiembre del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

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

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

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

6. Oficios No. DASDDU 425/2022 de fecha 15 de julio 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. 358/2022 de fecha 21 de julio de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/427/2022 de fecha 18 de julio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0939/2022 de fecha 26 de julio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/452/2022 de fecha 22 de julio 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/0714/2022 de fecha 10 de agosto 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 Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 8 de septiembre del 2022.
13. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Edificio 31, P.I.L.A"
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



SECRETARÍA DE
TRABAJO Y
PREVIDENCIA

ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

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

USO DE SUELO COMERCIO Y SERVICIOS A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO

EDIFICIO 31,
P.I.L.A.



*Fundamento jurídico en el Artículo 77
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del
Estado de Chihuahua*

Julio de 2022

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

I. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

II. ANTECEDENTES

- Marco contextual industrial
- Ubicación del predio
- Definición del ámbito espacial de validez de la modificación
- Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.
- Régimen de tenencia de la tierra

III. DIAGNOSTICO

- Estructura urbana
- Aspectos socioeconómicos
- Medio natural
- Topografía y clima
- Hidrología
- Vivienda
- Comercio y servicios
- Industria
- Ruta de seguridad
- Equipamiento urbano
- Estructura vial
- Transporte publico
- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Riesgos y vulnerabilidad

IV. MARCO NORMATIVO

V. ESTRATEGIA

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia infraestructura

VI. ANEXOS GRÁFICOS

VII. BIBLIOGRAFIA

VIII. CREDITOS

INTRODUCCION

La estructura urbana de las ciudades se transforma a través del tiempo, siendo definida en base a prácticas sociales o tradicionales, actividades económicas, características físicas del territorio, la propiedad del suelo, el transporte y las tendencias globales de ordenamiento.

Así también, el desarrollo de parques y naves industriales se ha dado gracias al crecimiento de la industria maquiladora a partir de la década de los sesenta, y aunque se han experimentado recesiones en la economía que han repercutido en el nivel de empleo, en la actualidad existe una gran infraestructura disponible, así como el desarrollo de diferentes zonas industriales en la ciudad. Un determinante estructurador urbano fue y sigue siendo la industria y en especial, la maquiladora. Esta se estableció, de manera general en zonas remotas al centro de población, lo que determinó que se crearan vialidades para conectarlas con el resto de la población, por lo que fomentaron la creación de corredores comerciales, y a su vez los corredores definieron donde se ubicarían las maquiladoras.

La ciudad de Chihuahua es un destino importante tanto para la industria maquiladora a nivel mundial, por su mano de obra especializada, como para otros rubros de la economía de la ciudad, esto por su excelente ubicación geográfica con gran cercanía a la frontera de México y Estados Unidos para la atracción de empresas e inversiones internacionales.

Es, por tanto, el propósito del presente instrumento de planeación urbana, el cual se formula a iniciativa de la persona moral denominada CONTROLADORA IDEA S.A. de C.V., a través de su representante legal el Lic. Luis Lara Armendáriz, con la finalidad de solicitar sobre el predio de su propiedad, la modificación del uso de suelo actualmente establecido por el PDU 2040 Sexta Actualización en Zonificación Secundaria, un uso de suelo de Comercio y Servicio a uso de suelo Industria de Bajo Impacto.

El predio se encuentra localizado en el poniente de la ciudad de Chihuahua, sobre el lote de terreno urbano ubicado en la calle George Washington, Edificio 31, dentro del Parque Industrial Las Américas de esta ciudad, con una superficie de 22,815.746 m².

Es importante señalar que, de origen este predio se establecía con el uso de suelo Industria de Bajo Impacto, sin embargo, en el año 2107 se obtuvo Licencia de Uso de Comercio y Servicios, a través de una acción urbana de modificación menor, por así convenir a los intereses del propietario y sin llegar a desarrollarse la planeación comercial contemplada. Sin embargo, en la actualidad, se tiene concretada la instalación y operatividad de una empresa con actividad de Industria de Bajo Impacto, por tanto, se solicita el cambio a su inicial antes establecido y ya especificado uso de suelo de Industria de Bajo Impacto.

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El pasado 28 de noviembre de 2016, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), dando paso a una Reforma Urbana de gran calado para la planeación territorial y el urbanismo en México.

La expedición de la Ley se dio precisamente a 40 años de la primera Ley de Asentamientos Humanos, reconociendo los cambios profundos en el perfil económico, social, político, cultural, ambiental, jurídico y urbano del país. Esta Ley General considera una serie de diseños institucionales y normativos acordes con las políticas y estrategias planteadas en la Nueva Agenda Urbana, acordada en la Conferencia Hábitat III, que se llevó a cabo en octubre de 2016 en Quito, Ecuador.

Con la finalidad de lograr los objetivos de la Nueva Agenda Urbana, los elementos e instituciones que introduce o modifica la LGAHOTDU en el derecho urbanístico mexicano son muy amplios, comprendiendo por ejemplo, la definición de principios del ordenamiento territorial y urbano; el reajuste e incorporación de atribuciones entre los distintos órdenes de gobierno; el reconocimiento y regulación del fenómeno metropolitano, así como la creación de instrumentos para Gobernanza metropolitana; la modificación y jerarquización del sistema de planeación para el ordenamiento territorial, entre otras.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establece en el Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E.

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad

protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las

entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración

del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica;

Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético;

Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y

Fracción reformada DOF 28-01-2011

V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;

II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

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

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48

Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

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

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

- I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
- II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado;
- IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, 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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

II. ANTECEDENTES

Marco contextual industrial

Desde el inicio de la pandemia del COVID a principios de 2020, ocurrieron interrupciones en las cadenas de suministro a nivel global, que ocasionaron trastornos y emergencias en distintos aspectos de la vida diaria. Este hecho cambió el panorama de la producción, de la distribución, de la comercialización y entre otras oportunidades, se abrió la posibilidad de reubicar la producción en el exterior, con Norteamérica como una de las regiones con mayor posibilidad para arraigar las cadenas de suministro.

Es un hecho que hoy los inversionistas siguen estudiando como realinear sus cadenas de suministro y analizando los elementos de producción que pueden reubicar. La realidad es que, en la región norteamericana, México es la única opción viable para que China pueda tener acceso al mercado estadounidense y pueda suministrar sus mercancías, situación que nos pone en una posición privilegiada.

México tiene acceso preferencial a más de 50 mercados, gracias a los 14 Acuerdos de Libre Comercio (ALC) y a los 9 Acuerdos de Complementación Económica y Acuerdos de Alcance Parcial. México tiene una ubicación estratégica en frontera con Estados Unidos con 3,185 kilómetros y 54 cruces fronterizos además de 175,000 kilómetros de carreteras y rutas comerciales, lo que facilita la conectividad para la logística y el acceso al mercado. Desde México a cualquier punto de Estados Unidos, el transporte de bienes manufacturados tarda alrededor de 24 horas, disminuyendo los tiempos de entrega, riesgos y costos, además de la posibilidad de un mejor seguimiento del proceso de manufactura, desde el otro lado de la frontera. México se ubica entre los 15 principales exportadores a nivel mundial con 494 mil millones de USD en 2021.

En las últimas dos décadas y gracias a la integración de México al mercado norteamericano a través del T-MEC, el país ha podido convertirse en un actor importante en las Cadenas Globales de Valor (CGV), siendo líder en sectores clave como: Aeroespacial, Automotriz, Dispositivos Médicos, Farmacéutico, Alimentos procesados, Telecomunicaciones, Biotecnología, Muebles, Metalmecánico, Construcción, Electricidad, Energía Renovable y Electrónicos.

Así como reflexión final, se presentan oportunidades de inversión extranjera en México y, el sector inmobiliario industrial está optimista porque en términos generales ha seguido creciendo, con nuevos desarrollos y una demanda creciente y ese es el caso de los Parques Industriales que albergan empresas de industrias esenciales y que respaldan la cadena productiva del país.

Como ya se ha dicho, el COVID reveló la vulnerabilidad de las redes de suministro remotas, porque con los bloqueos y las medidas adoptadas por la contención y el confinamiento, se obstaculizó el movimiento de mercancías a través de las fronteras. Este hecho puso a México como una alternativa atractiva para recibir las inversiones que se regresen de Asia, o bien nuevas inversiones procedentes de cualquier origen.

El mayor entusiasmo pareciera provenir de Estados Unidos, que como se ha visto en las estadísticas, es el principal inversionista en nuestro país, hecho entendible dada la cercanía geográfica, pero también ocasionado por las tensiones entre Estados Unidos y China. El elemento final de la ecuación es México.

Es por tanto que, este estudio urbano se realiza con el propósito de solicitar el cambio de uso de suelo actual de Comercio y Servicios (CS) a uso de suelo Industria de Bajo Impacto (IB), con la finalidad de la continuidad de la operatividad de las edificaciones ubicadas dentro del predio en estudio y este a su vez, perteneciente y dentro del Parque Industrial Las Américas.

Es importante mencionar nuevamente que para este predio el PDU 2040 le asignaba el uso de suelo Industria de Bajo Impacto, por pertenecer de origen a un parque industrial, sin embargo, en el año 2107 se obtuvo Licencia de Uso de Comercio y Servicios, a través de una acción urbana de modificación menor, por así convenir a los intereses del propietario y sin llegar a desarrollarse la planeación comercial contemplada. No obstante, en la actualidad se tiene concretada la instalación y operatividad de una empresa con actividad de Industria de Bajo Impacto, por tanto, se solicita el cambio de uso de suelo de origen Industria de Bajo Impacto.



Predio en estudio y su edificación actual
Fuente propia

Ubicación del predio

El predio en estudio se encuentra localizado en el poniente de la ciudad, dentro del Parque Industrial Las Américas, sobre el lote de terreno urbano ubicado en la calle George Washington, Edificio 31, con una superficie de 22,815.746 m², y 9,458.10 m² de construcción., en la colonia Panamericana.



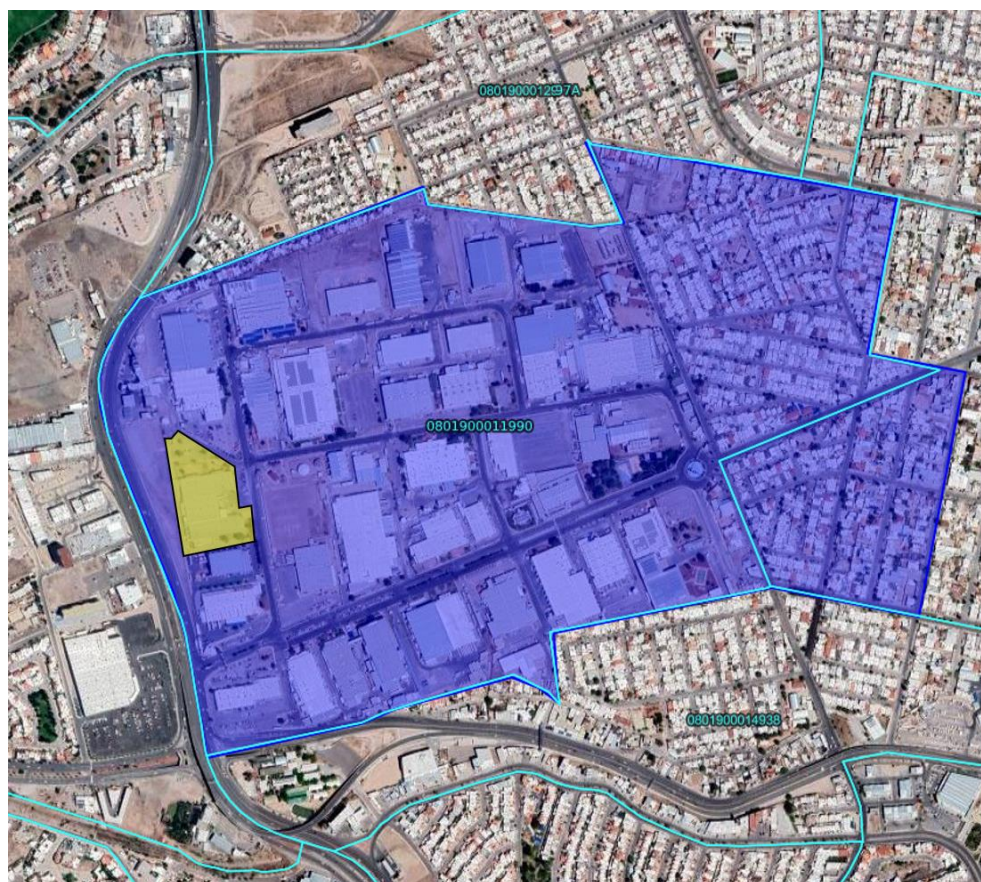
Ubicación del predio en estudio en la mancha urbana. Fuente propia.



Predio en estudio. Fuente INEGI. DENUE. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
Adecuación propia

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de la modificación, se estima una superficie aproximada de 148.63 has., ubicado en el área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir de la totalidad de Ageb 11990, con un complemento también de forma irregular del Ageb 13060.



Ámbito espacial de validez de la modificación

Fuente: INEGI. DENU. <http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/Default.aspx?idee=1625771>

Adecuación propia



Predio en estudio

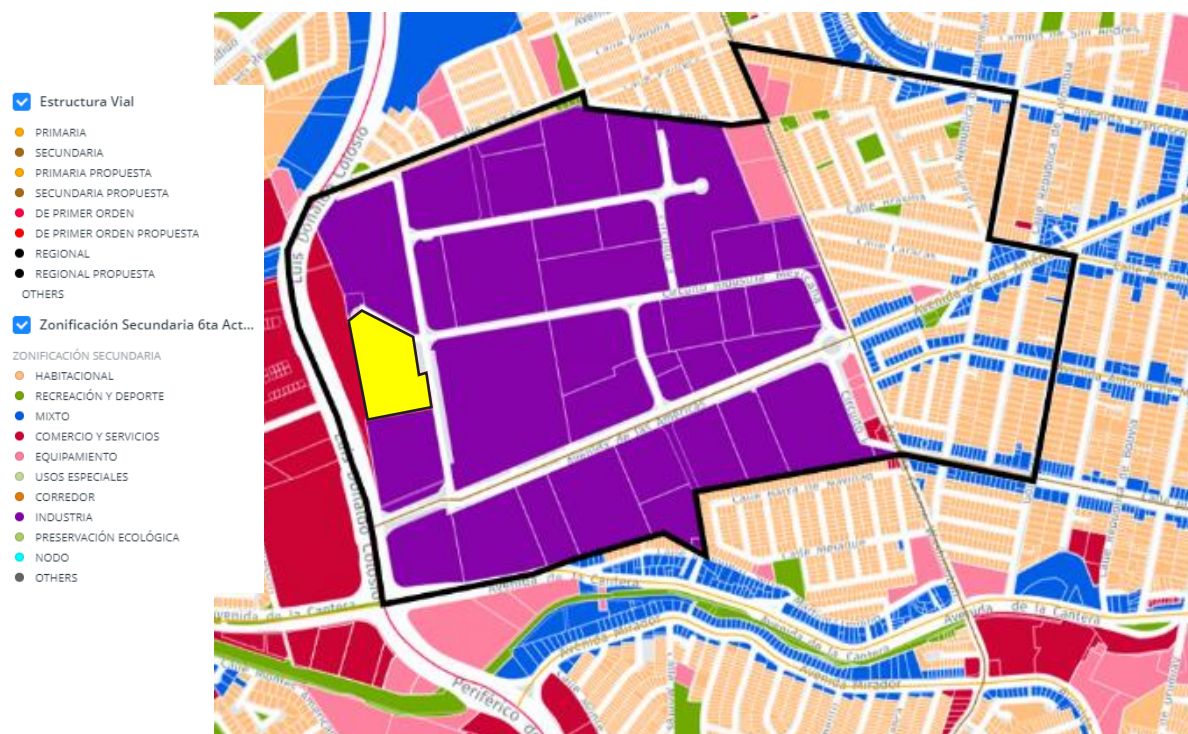
El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo habitacionales en densidades H25 y H45, comercio y servicio, usos de equipamiento urbano, recreación y deporte, mixto bajo, mixto moderado, con predominio de uso de Industria de bajo impacto.

Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040 Sexta Actualización

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización es el instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual establece en su zonificación secundaria en el predio base de este estudio, el uso de suelo de Comercio y Servicios. Nuevamente se hace referencia que este predio en su origen se estableció con uso de Industria de Bajo Impacto, por pertenecer y operar dentro del Parque Industrial Las Américas, sin embargo, en el año 2107 se obtuvo Licencia de Uso de Comercio y Servicios, a través de una acción urbana de modificación menor, por así convenir a los intereses del propietario y sin llegar a concretarse a la fecha, la planeación comercial contemplada.

Para el uso actual del predio se precisa uso de suelo CYS 1 - Comercio y Servicios en General, con una superficie mínima por predio de 300 m² y 12.00 metros de frente, con un C.O.S de 0.5 y un C.U.S de 2.00.

En cuestión de vialidades, el PDU 2040 Sexta Actualización, ubica al poniente del predio la vialidad de primer orden Periférico de la Juventud- Avenida Luis Donald Colosio Murrieta, con una sección de 57.10 metros y cuenta con 2 sentidos viales, 6 carriles centrales, 4 carriles laterales y ancho de carriles de 3.83mts., a 5.45 mts.



Zonificación secundaria

Fuente: IMPLAN <https://implancuu.carto.com/builder/>

Predio en estudio



Régimen de tenencia de la tierra

El predio en estudio se establece dentro del régimen de propiedad privada a favor de la persona moral denominada Controladora IDEA, S.A. de C.V., representada por el señor Licenciado Luis Lara Armendáriz, mediante escritura pública número 3,475 otorgada en esta ciudad de Chihuahua el 10 de abril de 1987, y contando con contrato de cesión de derechos fideicomisarios bajo escritura pública número 26,574 de fecha 20 de agosto de 2014, con tipo de inmueble de Edificio Industrial; Manzana V; denominación: Parque Industrial Las Américas Etapa II; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Inscripción 67, Folio 69, Libro 5525, Sección Primera con fecha 24 de noviembre de 2014.

Con superficie de terreno 22,815.746 m², y superficie de construcción de 9,458.10 m², clave catastral 303-012-008, con los siguientes rumbos y distancias y que se identifica de la siguiente manera:

Del punto 1 al 2 rumbo SE 70°37' mide 5.00 metros;

Del punto 2 al 3 una longitud de curva de 25.90 metros, radio de 28.50 metros y Delta de 52°05', linda con propiedad particular;

Del punto 3 al 4 rumbo SE 32°52' mide 115.78 metros;

Del punto 4 al 5 rumbo SW 19°23' mide 73.80 metros;

Del punto 5 al 6 rumbo SE 70°37' mide 14.00 metros, lindando por estas líneas con calle de Retorno;

Del punto 6 al 7 rumbo SW 19°23' mide 68.29 metros y linda con calle Circuito 5;

Del punto 7 al 8 rumbo NW 70°37' mide 132.80 metros y linda con Parque Industrial Las Américas; y

Del punto 8 al 1 de partida rumbo NE 19°23' mide 202.29 metros y linda con propiedad particular.

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO
MORELOS**

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
67	69	5525	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 24 DE NOVIEMBRE DE 2014
INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 26574, VOLUMEN 1162
OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 20 DE AGOSTO DE 2014
ANTE EL(LA) LICENCIADO(A) FELISA OLINDA SAENZ SEPULVEDA ADSCRITO A
LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 22 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADO JORGE NEAVES NAVARRO,
EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCION DE FIDEICOMISO.

ENAJENANTE:

CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE), UNICA Y EXCLUSIVAMENTE RESPECTO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION F/01012, REPRESENTADO POR VALERIA GRANDE AMPUDIA ALBARRAN.

ADQUIRENTE:

CONTROLADORA IDEA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADO POR LILIANA HERNANDEZ ALVAREZ

PRECIO: \$ 18,750,000.03 PESOS MONEDA NACIONAL

OBJETO:

TIPO DE INMUEBLE: EDIFICIO INDUSTRIAL

MANZANA V

DENOMINACION: PARQUE INDUSTRIAL LAS AMERICAS ETAPA II

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

PRECIO: \$ 18,750,000.03 PESOS MONEDA NACIONAL

OBJETO:

TIPO DE INMUEBLE: EDIFICIO INDUSTRIAL

MANZANA V

DENOMINACION: PARQUE INDUSTRIAL LAS AMERICAS ETAPA II

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 22,815.7460 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 5.0000 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA

2 AL 3 L.C. 25.9000 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA

3 AL 4 115.7800 METROS CON CALLE RETORNO

4 AL 5 73.8000 METROS CON CALLE RETORNO

5 AL 6 14.0000 METROS CON CALLE RETORNO

6 AL 7 68.2900 METROS CON CALLE CIRCUITO 5

7 AL 8 132.8000 METROS CON PARQUE INDUSTRIAL LAS AMERICAS

8 AL 1 202.2900 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA

CLAVE CATASTRAL: 303-012-008

DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION 23 FOLIO 23 LIBRO 5383 SECCION PRIMERA

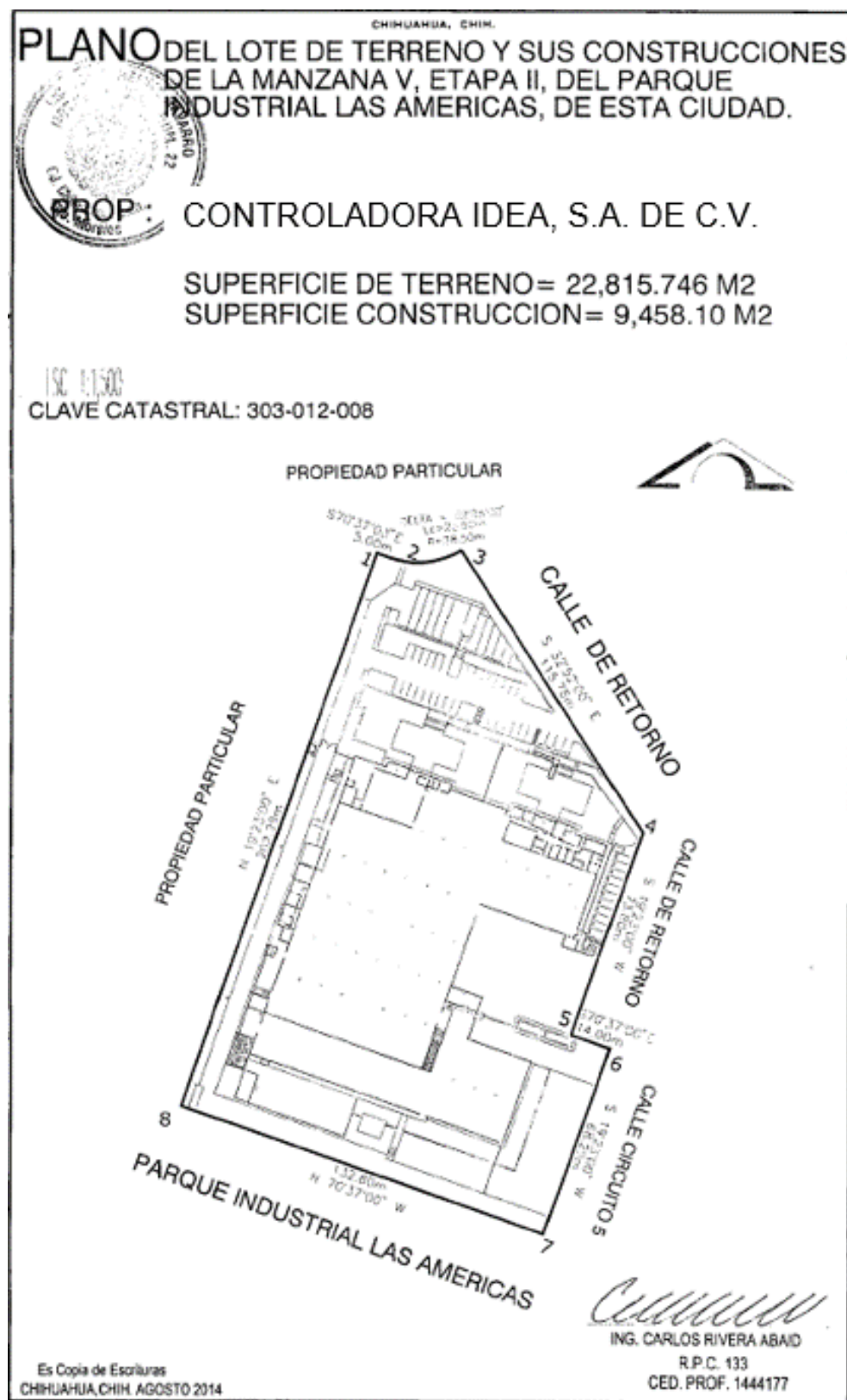
REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 23 FOLIO: 23 LIBRO: 5383 SECCION: 1		
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION
\$15,742.00 M.N.	3876471	ESH 06/11/2014 391
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I
LIBRO 5525 NUMERO 67		LIBRO 5525 NUMERO 67

DOY FE

LIC. MARIA IVETTE ANAYA PORTILLO

Boleta de inscripción

Fuente RPP <http://sgrpp.chihuahua.gob.mx/new/validacion.asp>



Plano Catastral del predio en estudio.
Fuente propia.

III. DIAGNÓSTICO

Estructura Urbana

Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. Está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe, se encuentra formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, sub-centro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacios abiertos etc., conjunto de partes y componentes en una unidad que reconocemos como ciudad.

El predio de estudio, está localizado dentro de la mancha urbana ubicado a 4,800 metros aproximadamente al Centro Urbano, en zona "U" o área urbanizada y/o susceptible para ser desarrollado. Es una zona homogénea en cuestión de los usos de suelo, estructurada y definida por la traza de las vialidades y manzanas, además de que el uso de suelo de la zona, es de Industria de Bajo Impacto.

La estructura urbana muestra gran consolidación, por ello al reconsiderar un uso Industrial de Bajo Impacto, es factible enriquecer y consolidar al 100% la zona, debido a la colindancia con áreas habitacionales y preservando la vocación de la zona.

El ámbito espacial de validez de la modificación se identifica como una estructura urbana relevante para el desarrollo social, económico, cultural y urbano esperado para el centro de población. Este cuenta con usos diversos y extendidos a lo largo y ancho de los corredores del Periférico de la Juventud – Luis Donald Colosio Murrieta y la avenida De La Cantera, con espacios e infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas y económicas, además de amplias zonas habitacionales de diferentes niveles socioeconómicos.

El Parque Industrial Las Américas se ha convertido en un núcleo intenso de actividades que le brinda la accesibilidad requerida para la zona en transporte público, y se destacan también las soluciones de conectividad con el resto de la ciudad como ejes centrales en Periférico de la Juventud – Luis Donald Colosio Murrieta y la avenida De La Cantera como vialidad en jerarquía de primer orden y jerarquía primaria, respectivamente.

Como ya se ha mencionado, el predio se localiza al poniente de la ciudad a aproximadamente:

- 4.8 Km del Centro urbano.
- 6.5 Km al Subcentro Norte.
- 5.4 Km al Subcentro Sur/ Poniente.
- 10.8 Km al Subcentro Sur/ Oriente.

Aspectos socioeconómicos

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento político y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación, salud, financieros y administrativos del estado.

La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense. La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad. En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

Medio natural

Topografía y Clima

La topografía de la zona está conformada por pendientes muy suaves entre el 2% - 5% y pendiente 5% - 10%.

El clima de la ciudad de Chihuahua se establece dentro de una amplia región considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual. En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.

Hidrología

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el río Chuviscar que atraviesa la ciudad de Poniente a Oriente, el Río Sacramento que corre de Norte a Sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad. Al sur poniente de la Ciudad se encuentran tres presas, la presa Chihuahua, la presa Chuviscar que son alimentadas por el río Chuviscar; y la presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.

La ciudad se abastece de tres acuíferos (Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y el Sauz-Encinillas) que se encuentran sobre explotados. Parte de la zona Sur de la ciudad se alimenta de los ojos del Chuviscar y Aeropuerto. La recarga de los acuíferos se da principalmente en las zonas serranas y su contexto natural. Esta sobre explotación se da por la gran cantidad de pozos con gastos de extracción mayores a la recarga, provocando un abatimiento que obliga a que la extracción del agua sea cada vez a mayor profundidad.

El predio presenta una pendiente suave hacia el sur, hacia el arroyo más cercano al predio denominado arroyo La Cantera, ubicado este fuera del predio en estudio y aproximadamente a 300 metros. El arroyo La Cantera es de gran tamaño, e inicia al poniente del periférico de la Juventud, y está revestido a partir de esta importante avenida hasta su confluencia con el Río Chuviscar.

En el Plan Sectorial de Agua Pluvial de Chihuahua, se levantó un total de 6.459 kms del arroyo La Cantera, de los cuales 1.630 kms son sin revestir, 3.046 son de canal rectangular, 0.753 kms son de canal trapezoidal y 1.030 kms son de canal rectangular subterráneo.

El Arroyo La Cantera nace al poniente de la ciudad de Chihuahua y su cauce principal comienza cuando se une un arroyo que pasa por el lado sur de la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTECH), que viene de la sierra del lado oeste, su punto de confluencia se marcó en las coordenadas 388366E y 3169092N y una elevación de 1510 msnm. (C 0+000).

Vivienda

En el ámbito espacial de validez de la modificación, se localiza uso de suelo habitacional con densidades de 25 y 45 viviendas por hectárea.

La cantidad de viviendas es de 2,378 viviendas particulares y según el censo del INEGI 2020 y cuenta con 6,771 habitantes. El total de viviendas existentes cuentan con los servicios básicos como lo son el agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público, pavimento y banquetas en vialidades públicas. El sistema constructivo utilizado en la generalidad de estas viviendas es a base de ladrillo, block, losas y firmes de concreto. Es una zona consolidada al 100%.

En el análisis realizado dentro de este radio, arroja la siguiente información:

La población total es de 6,771 habitantes, de los cuales:

De 0 a 14 años	1,141
De 15 a 29 años	1,814
De 30 a 59 años	2,690
De 60 y más años	873
Con discapacidad	253

El rango de edad de mayor prevalencia en la zona es de 30 a 59 años, caracterizándose la zona por una población de familias jóvenes en edad productiva.

Comercio y Servicios

La estructura del sector procura establecerse a lo largo de los corredores urbanos de la ciudad respondiendo a condiciones óptimas de accesibilidad y manteniendo una dependencia muy fuerte hacia las grandes vialidades que les dan acceso, descuidando la cobertura sobre zonas interiores de la mancha urbana. Es necesario definir elementos concentradores de actividad que complementen las opciones comerciales con usos de servicios y equipamiento urbano.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, Esta zona comprende una gran cantidad de edificaciones destinados a usos comerciales y de servicios localizados a ambos lados del Periférico de la Juventud; algunos de estos establecidos como plazas comerciales, locales, entre otros. En estos mismos corredores localizan servicios y comercio de abasto para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del centro de población.

En general, dentro del área de estudio el comercio y servicio es relacionado con su ubicación en vialidades primarias y algunas secundarias.

Dentro de las vialidades principales en el ámbito espacial de validez de la modificación se ha concentrado en otros corredores como el Periférico de la Juventud, avenida de La Cantera, avenida de Las Américas, la avenida Washington, conformándose como los corredores principales de abasto de mercancías minoristas generales, la cual es efectuada por una red comercial integrada por cadenas de autoservicio.

El Centro Urbano, mayor concentrador de actividades de la ciudad se localiza aproximadamente a 4.8 kilómetros de distancia del predio (en línea recta).

Usos y giros en la zona de estudio.

De acuerdo a un análisis al DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas de INEGI), se detectan 235 diversas unidades económicas a lo largo de las vialidades que se conforman como corredores urbanos.



Fuente: INEGI. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.
<http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/Default.aspx?idee=1625771>
Adecuación propia

Esto dice que es una zona que cuenta con gran diversidad de giros y actividades productivas.

Establecimientos económicos localizados dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Nombre de la Unidad Económica:

- ARVE CONSTRUCTORA
- CAMINOS Y CONSTRUCCIONES GANTI
- CONSTRUCTORA GRUPO ABRALO
- DISEÑOS OBRAS Y SERVICIOS DE CHIHUAHUA SA DE CV
- EDIFICACIÓN DE INMUEBLES COMERCIALES Y DE SERVICIOS, EXCEPTO LA SUPERVISIÓN TESEACHIC
- CUP CAKE PASTERIA
- NATULRLY
- PASTERIA ANDILU
- SAGA JEANS DE MEXICO
- TALLER DE REPARACION DE ROPA
- VANCOUVER DONUTS
- VISION PUBLICIDAD CORPORATIVA
- **CONTROLADORA IDEA** (predio en studio)
- VIDRIO Y ALUMINIO DE CHIHUAHUA
- AKTUAL MUEBLES CONTEMPORANEOS
- ALPHABET DE MEXICO
- ALPHABET DE MEXICO PLANTA 2
- ARROW INTERNACIONAL DE CHIHUAHUA
- BUEHLER MOTOR DE MEXICO
- CARPINTERIA
- CESSNA MEXICO S DE RL DE CV PLANTA 1
- CESSNA MEXICO S DE RL DE CV PLANTA 3
- CMMG INDUSTRIAS DE PRECISION
- ELECTRO COMPONENTES DE MÉXICO SA DE CV C1
- ESSILOR TIJUANA OPTICA
- FESTA-HIDROGEL
- GRUPO AMERICAN INDUSTRIES XYLEM INC
- GRUPO AMERICAN INDUSTRIES ATLAS AEROSPACE LLC
- IMA ELECTRICAL SYSTEMS DE MEXICO S DE RL DE CV
- PRECISION OMEGA
- PUBLICIDAD CORPORATIVA Y PLACAS DE RECONOCIMIENTO MI
- SAFRAN
- SMTC DE CHIHUAHUA
- SOFI DE CHIHUAHUA 1
- SOFI DE CHIHUAHUA 2
- TELEFLEX
- TELEFLEX PLANTA 2
- TELEFLEX PLANTA BARRANCAS
- VALYCA CARPINTERIA

- XYLEM
- ACCESOS Y CRITALES SIZE
- AVANCE Y TECNOLOGIA EN PLASTICOS
- BODEGA DE MATERIAL PARA CONSTRUCCION
- BODEGA GUANTES VARGAS
- CUTTING FLUIDS
- DISTRIBUCIONES Y REPRESENTACIONES DE CHIHUAHUA
- DISTRIBUIDORA DE MATERIALES DE CURACION Y PRODUCTOS PARA HOSPITALES Y FARMACIAS
DIMACUPROHOFA
- FOCOS BONDING
- HERRAMENTAL MONTERREY SA
- INTER SERVICIO DE MEXICO
- JUMEX
- KEY QUÍMICA
- PRIME
- SABRITAS SUCURSAL CHIHUAHUA 820
- STF EQUIPO PARA TIENDAS
- TEAMIT SOLUCIONES
- ABARROTES ALONDRA Y SIX DE CARTA BLANCA
- ABARROTES PATY
- ABARROTES TITA
- CARNICERIA FAISAN
- CEDIS FARMACIAS DE SIMILARES
- CERFEL
- COMERCIO AL POR MENOR EN FERRETERÍAS Y TLAPALERÍAS
- DISTRIBUIDORA COMERCIAL ZARO
- ECOCEL
- EL SUNAMI 2
- ELECTROCOM
- FERRETERIA AMMI
- GALIQUI
- INTEGRATED MANUFACTURING ASSEMBLY
- LICORES MORAN
- MINISUPER NIKOLS
- MODELORAMA
- MODELORAMA 327
- MODELORAMA LA VINA
- OXXO SUC 50AMS AMERICAS CUF
- OXXO SUC 50QWL LAS MISIONES CUF
- PRODUCTOS DE BARRO DE CHIHUAHUA
- RAPHA BYKE SHOP
- REGALOS SOCO
- SAPAKA FOOD SERVICIOS
- SERPRO COPY
- SUPER SIX
- TALLER DE LENTES
- TELEFLEX
- TKT SIX CERVECENRO

- VENTA DE MAQUILLAJES LA CEREZA
- VERASTEGUI ORTOPEDO VERASTEGUI ORTOPEDIA
- VIVERO FCO VILLA
- WINE CLUB
- A E PETSCH COMPANY S DE RL DE CV
- ALMACENADORA ACCEL SA
- ASOCIACION AGENTES ADUANALES
- SERVICIOS AEREOS DE CHIHUAHUA
- DHL
- ALM CENTRAL CHIHUAHUA
- BANORTE MODULO ISSSTE CHIHUAHUA
- BANORTE/IXE
- BBVA BANCOMER
- CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE
- CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER
- CAJERO AUTOMÁTICO HSBC MEXICO
- CAJERO AUTOMÁTICO SANTANDER
- CAJERO AUTOMÁTICO SCOTIABANK INVERLAT
- CONSORCIO CONTIGO AYA DE MEXICO SA DE CV SOFOM ENR
- DOLARITOS CASA DE CAMBIO
- GENERAL DE SEGUROS
- HSBC MEXICO
- SANTANDER
- SCOTIABANK INDUSTRIAL LAS AMERICAS
- VENTA DE SEGUROS
- 1001 DISFRACES
- CENTURY 21 INMOBILIARIA
- RENTA DE MOVILIARIO PARA FIESTAS
- RENTA DE OFICINAS
- RENTA DE VESTIDOS
- RENTA DE VESTIDOS EMILIA
- SALON DE FIESTAS ARCA DE NOE
- TRANS KACER ALQUIER DE TRANSPORTES
- ACCES ROAD
- ARQUITECTOS GB STUDIO
- ARQUITECTURA
- ASESORES DE SERVICIOS AGROPECUARIOS
- CONTABILIDAD
- DESPACHO CONTABLE
- DESPACHO DE CONTADORES
- IDEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
- INGENIERIA Y EQUIPOS DE CONTROL
- PAPELES RECREATIVOS
- SERVICIO DE VERIFICACION DE NORMAS OFICIALES
- SERVICIO Y ACESORIA ELECTRICA DELTA
- SERVICIOS DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA
- SOPORTE DE SISTEMAS COMPUTACIONALES IT EXPETS
- ACCEL LOGÍSTICA

- YOX
- AMERICAN INDUSTRIES DE CHIHUAHUA
- AMERICAN INDUSTRIES SERVICES
- CENTRAL DE ALARMAS AUTOMATICAS
- DIRECHISA
- EMPIRE ROOFING DE MEXICO
- VOGA
- CENTRO DE EDUCACION ESPECIAL
- CENTRO DE IDIOMAS
- DOJO MATSU MURA
- ESCUELA NETZHAUALCOYOTL
- ESTAMBRES FINOS ADEL
- JARDIN DE NIÑOS ESTEFANIA CASTAÑEDA
- SALON DE YOGA
- APRENDIENDO CLASES DE APOYO ACADEMICO
- CENTRO DE ESTANCIA APRENDIZAJE CONVIVENCIA
- CIRUJANO
- CONSULTORIO DENTAL DE LAS AMERICAS
- DENTAL SONRIE A LA VIDA
- GUARDERIA DESARROLLO INTEGRAL DE LAS AMERICAS
- HUMAN DENTAL STUDIO
- MEDICO FAMILIAR
- ODONTLOGIA INTEGRAL LIB
- PREDENT CIRUJANO DENTISTA
- PSICOLOGA
- PSICOLOGA
- PSICOLOGO
- BARBACOA DON RAFA
- BURRITOS DE LAS AMERICAS
- BURRITOS TEY
- CARNE ASADA
- COUNTRY BURGUER
- EL CRUSTACEO COCTELES Y CLAMATOS
- FOGON DE NATHY
- FONDA MARFINGGIO
- RESTAURANTE DE COMIDA RAPIDA POLLO FELIZ
- AOMORI
- AUTO PRONTO ESCUDERIA AUTO LAVADO
- AUTO SHINE
- CELULARES HART
- CERRAJERIA JULIAN
- CERRAJERIA NIETO
- CERRAJERIA PEPITO LLAVES
- DESPOCHADO AMERICAS
- DESPONCHADO
- ESTETICA
- ESTETICA BEAUTY NAIL
- ESTETICA HAIR BY GHANIMA

- ESTETICA TYCHE
- FAIRY STUDIO
- GAM BARBER SHOP
- PACTSA
- PEPE BALATAS
- PLANCHA TODO
- PLANCHADO DOMESTICO
- PLANCHADO IVVON
- REPARACION DE CALZADO DON ALEX
- SALON ESPRESS PERLA CANELA
- SEMICO
- SERVICIO 59
- SERVICIO LOERA
- SERVICIO PEREZ
- SERVICIOS COMUNITARIOS CANAL 44
- SHAEAI TEMPLO CRISTIANO
- SPA Y SALOON PALOMA VELARDE
- TALLER MECANICO BURSIS
- TALLER VISAM
- THE BEAUTY BAR
- TINTA Y TONER
- ESTACION DE BOMBEROS N2
- ISSSTE DELEGACION

Establecimientos económicos agrupadas por actividades:

Construcción	6
Industrias manufactureras	35
Comercio al por mayor	16
Comercio al por menor	35
Transportes, correos y almacenamiento	5
Información en medios masivos	1
Servicios financieros y de seguros	41
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	8
Servicios profesionales, científicos y técnicos	14
Corporativos	2
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	6
Servicios educativos	7
Servicios de salud y de asistencia social	13
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	9
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	35
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	2

Fuente: Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

<http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/Default.aspx?idee=1625771> Google Earth Image 2022 Digital Globe.

Industria

En este tema, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se ubica el Parque Industrial Las Américas, el cual representa el mayor generador de empleo en la ciudad. Este Parque contiene 78 empresas establecidas, según datos del INEGI, DENUe como manifestadas como unidades económicas actualizadas al año 2022.



Fuente: INEGI. DENUe. <http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/Default.aspx?idee=1625771>
Adecuación propia

A continuación, se enlistan las empresas que el INEGI registra dentro del polígono del Parque:

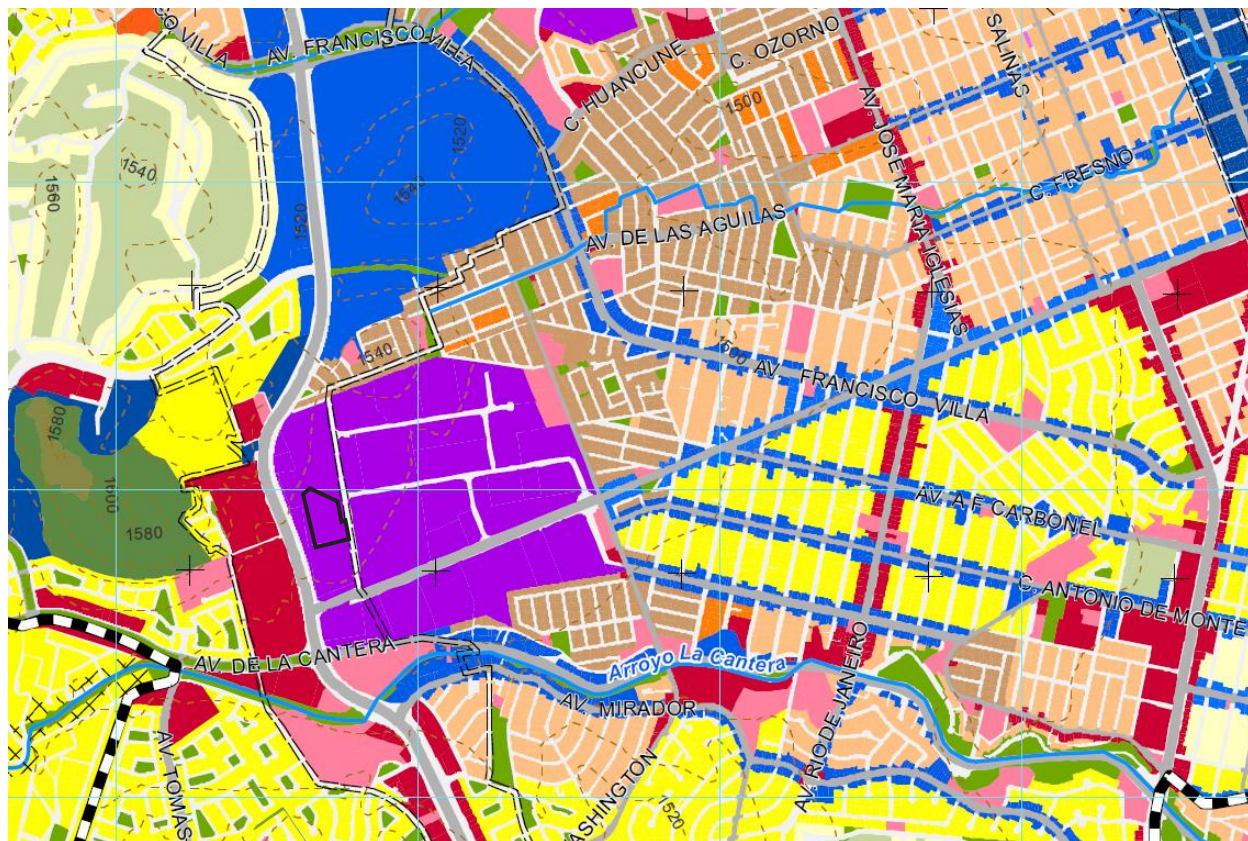
- **CONTROLADORA IDEA** (Predio en estudio)
- ALPHABET DE MEXICO
- ALPHABET DE MEXICO PLANTA 2
- BUEHLER MOTOR DE MEXICO
- CESSNA MEXICO S DE RL DE CV PLANTA 1

- CESSNA MEXICO S DE RL DE CV PLANTA 3
- CMMG INDUSTRIAS DE PRECISION
- ELECTRO COMPONENTES DE MÉXICO SA DE CV C1
- ESSILOR TIJUANA OPTICA
- GRUPO AMERICAN INDUSTRIES XYLEM INC
- GRUPO AMERICAN INDUSTRIES ATLAS AEROSPACE LLC
- IMA ELECTRICAL SYSTEMS DE MEXICO S DE RL DE CV
- SAFRAN
- SMTC DE CHIHUAHUA
- SOFI DE CHIHUAHUA
- TELEFLEX
- TELEFLEX PLANTA 2
- TELEFLEX PLANTA BARRANCAS
- XYLEM
- AVANCE Y TECNOLOGIA EN PLASTICOS
- DISTRIBUCIONES Y REPRESENTACIONES DE CHIHUAHUA
- JUMEX
- PRIME
- SABRITAS SUCURSAL CHIHUAHUA 820
- CEDIS FARMACIAS DE SIMILARES
- DISTRIBUIDORA COMERCIAL ZARO
- INTEGRATED MANUFACTURING ASSEMBLY
- OXXO SUC 50QWL LAS MISIONES CUF
- PRODUCTOS DE BARRO DE CHIHUAHUA
- TELEFLEX
- A E PETSCHER COMPANY S DE RL DE CV

- ALMACENADORA ACCEL SA
- ALM CENTRAL CHIHUAHUA
- BANORTE MODULO ISSSTE CHIHUAHUA
- BANORTE/IXE
- CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE

Fuente: INEGI. DENU. <http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/Default.aspx?idee=1625771>

Nuevamente se hace mención al antecedente de uso de suelo (de origen) que para este predio el PDU 2040 le asignaba Industria de Bajo Impacto, por pertenecer de principio y operativamente al Parque Industrial Las Américas.



Plano de Zonificación Secundaria 2013

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU2040). Tercera Actualización. Publicado en el Folleto Anexo al Periódico Oficial No. 99, Chihuahua, Chihuahua a 12 de diciembre del 2009.



Localización del Predio en estudio, en uso de suelo Industria de Bajo Impacto (IBI)

Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación No. 2 de Bomberos, la cual está ubicada en Av. de las Américas & Av. George Washington, Complejo Industrial Las Américas, que se encuentra a 850 metros de distancia en línea recta y con tiempo estimado de llegada de 2 min.



Ubicación de la Estación No. 2 de Bomberos

Fuente Google Maps. <https://www.google.com/maps/@28.6521778,-106.1228856,986m/data=!3m1!1e3>

Equipamiento urbano

El equipamiento urbano es la base para otorgar los servicios básicos de salud, recreación, educación, comercio, abasto, deporte, etc. Además, está constituido por el conjunto de espacios y edificios donde prevalece el uso público. El equipamiento, de manera conjunta con la vivienda, infraestructura y suelo, son los elementos primordiales de los asentamientos poblacionales.

La dotación de equipamiento urbano es el factor de bienestar social y económico, así como de ordenación territorial y de estructuración interna de las localidades. El déficit en equipamiento urbano y su distribución socio espacial, muestra las desigualdades sociales.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y para el tema de áreas verdes, parques y jardines, se ubican pequeños y medianos parques y jardines al interior de los fraccionamientos y colonias. Así esta zona contiene elementos de escala barrial y urbana.

El equipamiento con el que cuenta la zona es de una escuela de educación primaria denominada escuela Netzahualcóyotl, ubicada en la avenida Washington No. 531° en la colonia Fidel Velázquez.

Estructura Vial

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una estructura vial muy bien definida pues cuenta con vialidades de importancia, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano. Las vialidades de mayor jerarquía del ámbito espacial de validez de la modificación son las siguientes:

La vialidad principal en jerarquía de primer orden es el Periférico de la Juventud - Luis Donaldo Colosio Murrieta. Su calidad se cataloga como en buenas condiciones, y esta inicia desde el distribuidor vial de la carretera Panamericana, y la recorre de norte a sur poniente de la ciudad. Su longitud es de 11 km aproximadamente y actualmente cuenta con 6 carriles por sentido. Su sección actual es de 57.10 metros de ancho, con un camellón central y en algunos tramos camellón a cada 3 carriles.

NOMBRE
PERIF. DE LA JUVENTUD
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
233A - 233A'
JERARQUÍA VIAL
DE PRIMER ORDEN
TRAMO DE SECCIÓN
AV. JUAN ESCUTIA A AV. DE LA CANTERA
SECCIÓN ACTUAL
57.1
SENTIDOS VIALES
2
CARRILES CENTRALES
6
CARRILES LATERALES
4
ANCHO DE CARRILES
3.83,5.45
PAR VIAL
NO
ruta troncal en la vía
NO
CICLOVÍA PROPUESTA
NO
LONGITUD DEL TRAMO (M.)
727.594151604

Fuente: IMPLAN <https://implancuu.carto.com/>

El acceso más cercano al predio se da por vía pública del Periférico de la Juventud – avenida Luis Donald Colosio Murrieta por medio de una caseta de control de acceso. También se ubica el acceso al oriente del parque industrial por la avenida De Las Américas y avenida Washington.



Caseta de control de acceso al Parque Industrial Las Américas
ubicada en lateral de Periférico de la Juventud
Fuente propia

También se localiza la vialidad en jerarquía primaria de la avenida De La Cantera. Esta cuenta con dos carriles por sentido y un camellón amplio donde se podrían ampliar los carriles de circulación a futuro.

NOMBRE
AV. DE LA CANTERA

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
242 - 242'
JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
TRAMO DE SECCIÓN
PERIF. DE LA JUVENTUD A C. SALOMON ESPONZOZA
SECCIÓN ACTUAL
24.5
SECCIÓN PROPUESTA
24.5
SENTIDOS VIALES

2
CARRILES CENTRALES
6
CARRILES LATERALES
0
ANCHO DE CARRILES
3
PAR VIAL
NO

RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
CICLOVÍA PROPUESTA
SI
LONGITUD DEL TRAMO (M.)
527.650518636

Fuente: IMPLAN <https://implancuu.carto.com/>

Las vialidades primarias establecen las relaciones entre el subsistema vial primario y las calles locales, esta vialidad primaria propuesta constituye una de las principales vías de acceso al predio

NOMBRE
AV. DE LAS AMERICAS / AV. AGUSTIN MELGAR

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
109 - 109'
JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
TRAMO DE SECCIÓN
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO
SECCIÓN ACTUAL
26
SECCIÓN PROPUESTA
26
SENTIDOS VIALES
2
CARRILES CENTRALES
5
CARRILES LATERALES
0
ANCHO DE CARRILES
3.5
PAR VIAL
NO
RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
CICLOVÍA PROPUESTA

SI
LONGITUD DEL TRAMO (M.)
189.458963173
Fuente: IMPLAN <https://implancuu.carto.com/>



Acceso al Parque Industrial Las Américas por la avenida De Las Américas y Washington.
Fuente: <https://www.google.com/maps>.

El resto de la trama vial se compone por vialidades locales, las cuales satisfacen la demanda de flujos vehiculares del ámbito espacial de validez de la modificación y las áreas habitacionales aledañas, para su movilidad y enlace con la ciudad.

De acuerdo a las secciones de vialidad, se identifica capacidad para satisfacer la demanda de flujos que genera el Parque Industrial y las zonas habitacionales que se ubican en el área, los usos de suelo complementarios de comercio, servicios, equipamiento, mixtos, existentes, así como para la propuesta de cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto que se pretende para el predio analizado.

Transporte público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad, disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias. El transporte público urbano dentro del ámbito espacial de validez de la modificación transita en las vialidades que son: el Periférico de la Juventud, la Avenida Washington, la Avenida De la Cantera, la Avenida De las Américas. Las rutas que circulan por esta área son las denominadas: Panamericana, Circunvalación y Ruta 1.

Es importante hacer mención que en relación al transporte de personal especializado para las diversas empresas instaladas en el Parque Industrial Las Américas, se cuenta con autobuses para este fin específico, con rutas y horarios que comprenden las 24 horas, en diversos turnos (matutino, vespertino y nocturno).

Infraestructura

Agua Potable

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, dentro de su trayectoria en el ámbito espacial de validez de la modificación, se ubica sobre el eje del Periférico de la Juventud, la cual consiste en una tubería de 36" de diámetro con una presión mínima de 4.5 Kg/cm².

A partir de ésta última se conecta una línea de agua potable de 12" que atraviesa el predio y abastece al Complejo Industrial Américas. También existe una red de agua potable por la Avenida De La Cantero con 14" de diámetro.

El ámbito espacial de validez de la modificación tiene una cobertura de infraestructura de agua potable dentro de la vivienda en un porcentaje de 81% al 100%. Asimismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 8", 10", 12, 14 y 18 pulgadas. El predio en estudio cuenta en colindancia inmediata con la infraestructura de agua potable de la JMAS, a través de un tanque superficial de almacenamiento.

Drenaje Sanitario y agua tratada

Para el servicio de alcantarillado sanitario la zona de igual manera se encuentra dotada de este servicio en su totalidad. Debido a las redes de atarjeas para el desfogue de las aguas servidas, las descargas se hacen hacia colectores previamente establecidos y de gran importancia para la zona. En relación a la infraestructura de drenaje sanitario, la zona de igual manera que el agua potable, se encuentra abastecida, con líneas de 24". Al interior del Parque Industrial Las Américas se localizan colectores de drenaje de 12" de diámetro.

En cuanto a infraestructura de agua tratada, la zona de estudio cuenta con un sistema de circuitos de distribución por medio de líneas de agua tratada de diferentes diámetros alojados en las vialidades principales.



GRUPO INDUSTRIAL LAS AMERICAS, A. C.
 RFC: GIA790919TM7
 TELEFONO / FAX (814) 426-00-27
 Regimen Fiscal : 603 Personas Morales con Fines no Lucrativos

Tipo de Documento : I Ingreso

FACTURA B 8234

Folio Fiscal : 316342EA-BE28-485C-8143-924579818D08
 Fecha y Hora de Emisión : 2022-05-24T14:27:31T
 Fecha y Hora de Certificación : 2022-05-24T15:27:31
 Número de Certificado Emisor : 00001000000506351566
 Número de Certificado SAT : 00001000000504204441

CLIENTE

RFC: CID870410H72
 Nombre: CONTROLADORA IDEA S.A. DE C.V.
 Uso de CFDI : G03 Gastos en general

CLV PROD	CLV UNID	CANT.	U.MEDIDA	CONCEPTO	P.UNITARIO	IMPORTE
78102102	E48	353.50	M3	CONSUMO DE AGUA TRATADA DEL MES DE MAYO DEL 2022 Impuesto Traslado: Base: 3,467.84 Impuesto: 002 Tipo Factor: Tasa Tasa o Cuota: 0.160000 Importe: 554.85	9.81	3,467.84
80161500	E48	1.00	PorcGA	(7.00%) GASTOS ADMINISTRATIVOS Impuesto Traslado: Base: 242.75 Impuesto: 002 Tipo Factor: Tasa Tasa o Cuota: 0.160000 Importe: 38.84	242.75	242.75

MEDIDOR	LECTURA ANTERIOR	LECTURA CTUAL	CONSUMO	IMPORTE
1.00	-	-	-	-
2.00	540.30	893.80	353.50	3,467.84
3.00	-	-	-	-
4.00	-	-	-	-
-	-	-	-	-

SUBTOTAL	3,710.59
IVA 16%	593.69
TOTAL	4,304.28

IMPORTE CONSUMO
3,467.84
ALLEN

CFDI Versión: 3.3
Moneda: MXN
Forma de Pago: 99 Por definir

LUGAR DE EXPEDICION: 31114
Método de Pago: PPD Pago en parcialidades o diferido
Condiciones De Pago: A 30 DIAS

CANTIDAD CON LETRA
SON:(CUATRO MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS 28/100 M.N.)



SELLO DIGITAL DEL SAT

gCMoZX77yw78LxqTYXWx1jMRPHVH49IRawWU+hboTxsvhCGKnMddoZMOHRCeYIUgOFsZmQOH42g9YjYjv5oqa8Mxb21cLs1emp73vRLsITvKQCYQWCghR+agsP6mBIZxWv62sy3Hxmf+2DqGyHkeCw5nM5g6TvpE8aLzCis75mu2Ovm3eYSufy1VxARHjpa8wsi3ECloctmbWL7tbZu+PNuWAdRdhKTzbxNZQJVVQY9ZV6NED/9BgY6dwqbpQ5dQ0CUrIOeGknWFIpPY8wR+ld7cOnxME29X1MMMODIINEMGNVY2EobZXvmluUjncie0w--

SELLO DIGITAL DEL SAT

NC8IE9ILNKD62QKFBgsgmKohSv3vmqYvz4CQ8wJLHvPgRCqgmEBJrsngR6UJV057U591zEC1R2ZMV7jHwBp2c7Lg40IAjGmUczkADznUJoc6UvdP6MZI7aBVbdBmg6+6a1q+rs2h1M+wnQ0DxbGFD6JocRj3Mda9IRbG3u655S2hKSh2jx067qpwJqZzGd/YNWwY7T71o6HSmz7EJ9VMgsooCb+KGS8rk7nGXZec15TKXZYEBAu+PayV2m3YCs0uYGGT13r9xOPNaVaArUjTWCCj11mUP9GqV0ZTwu8gHP8vYxMqYod7VKGgWwIPISg--

CADENA ORIGINAL DEL COMPLEMENTO DE CERTIFICACION DIGITAL DEL SAT

||1|316342EA-BE28-485C-8143-924579818D08|2022-05-24T15:27:31|CVDI110412TF6|gCMoZX77yw78LxqTYXWx1jMRPHVH49IRawWU+hboTxsvhCGKnMddoZMOHRCeYIUgOFsZmQOH42g9YjYjv5oqa8Mxb21cLs1emp73vRLsITvKQCYQWCghR+agsP6mBIZxWv62sy3Hxmf+2DqGyHkeCw5nM5g6TvpE8aLzCis75mu2Ovm3eYSufy1VxARHjpa8wsi3ECloctmbWL7tbZu+PNuWAdRdhKTzbxNZQJVVQY9ZV6NED/9BgY6dwqbpQ5dQ0CUrIOeGknWFIpPY8wR+ld7cOnxME29X1MMMODIINEMGNVY2EobZXvmluUjncie0w--|00001000000504204441|

Este documento es una representación impresa de un CFDI

- Hoja 1 -

Comprobante de consumo de agua tratada del mes de mayo de 2022
Fuente propia



GRUPO INDUSTRIAL LAS AMÉRICAS, A. C.
 RFC: GIA790919TM7
 TELÉFONO / FAX: (814) 426-00-27
 Régimen Fiscal: 803 Personas Morales con Fines no Lucrativos

Tipo de Documento: Ingreso

FACTURA B 8174

Folio Fiscal: 390AB8D5-F0B0-4ED3-88CE-996E25652E50

Fecha y Hora de Emisión: 2022-04-21T15:25:19T

Fecha y Hora de Certificación: 2022-04-21T16:25:19

Número de Certificado Emisor: 00001000000508351588

Número de Certificado SAT: 00001000000504204441

CLIENTE

RFC: CID870410H72

Nombre: CONTROLADORA IDEA S.A. DE C.V.

Uso de CFDI: 603 Gastos en general

CLV PROD	CLV UNID	CANT.	U. MEDIDA	CONCEPTO	P. UNITARIO	IMPORTE
78102102	E48	1434.90	M3	CONSUMO DE AGUA TRATADA DEL MES DE ABRIL DEL 2022 Impuesto Traslado: Base: 14,076.37 Impuesto: 002 Tipo Factor: Tasa Tasa o Cuota: 0.160000 Importe: 2252.22	9.81	14,076.37
80161500	E48	1.00	PorcGA	(7.00%) GASTOS ADMINISTRATIVOS Impuesto Traslado: Base: 985.35 Impuesto: 002 Tipo Factor: Tasa Tasa o Cuota: 0.160000 Importe: 157.66	985.35	985.35

MEDIDOR	LECTURA ANTERIOR	LECTURA ACTUAL	CONSUMO	IMPORTE	SUBTOTAL	IVA 16%	TOTAL
1.00	7,951.50	9,356.40	1,404.90	13,782.07	15,061.72	2,409.88	17,471.60
2.00	510.30	540.30	30.00	294.30			
3.00	-	-	-	-			
4.00	-	-	-	-			

IMPORTE CONSUMO
14,076.37

CFDI Versión: 3.3
Moneda: MXN
Forma de Pago: 99 Por definir

CANTIDAD CON LETRA
SON: (DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 60/100 M.N.)

LUGAR DE EXPEDICIÓN: 31114
Método de Pago: PPD Pago en parcialidades o diferido
Condiciones De Pago: A 30 DIAS



SELLO DIGITAL DEL SAT

VNBcGithH4aP3svBqMX6d9B9FNb0VgTtYgv8IDMYLMJ44y0cWzZlg9vzHy69008gryrCHA36EFDXXwDT1KZAYxq4XgkvVnLDdbJAjB69zWxHJH8QcvsyKkcl.5
+xXoNo1D5oeNOim+390gslp80RqRLERN5b6oXDVJAghw6abVauHee5obYqol.2cE6wjoCOulmYKs8NROCCGrXmRgnlp8H5jm2LvpNsdnx2DTrbNwNd4thRmaZRa49ONZth0C19
RloPQJ5Kl0G3QHJ+NIZ3nuWfWwJXYQQUANHLZXDvltmGzqb0Ybdwoy+NZuieR0MZ8vAw--

SELLO DIGITAL DEL SAT

BNEW0Cg9UB6vqNFpoUDXmDcldp54a2pGsd65e1BIO+NdrE8avke1607dFtLgLeNW8neXllyeKLZUHO6iQg853AK8ETMBec7R5YqzH2unGhMTbG9NVt24+Lfg+
7f8e+n1GLFLVFSHbHy5maISK2996pCuDQAZHINV20o09dQwVoGYH0e1o+JZaqHMe9InOzeGWmmytgZNuSIFQqWfyabHJg9WFWuOL0D4QRUuMFuEYo5cmIYVMNoY+sjdJgIm
oYoYNYHJdXt08YUeVXK0GK9w5EArPawwFQZiqw4c1YgK403e9LJmmH5QJsz+nQ--

CADENA ORIGINAL DEL COMPLEMENTO DE CERTIFICACIÓN DIGITAL DEL SAT

[[1.1390AB8D5-F0B0-4ED3-88CE-996E25652E50|2022-04-21T15:25:19|CVD110412TF6
|VNBcGithH4aP3svBqMX6d9B9FNb0VgTtYgv8IDMYLMJ44y0cWzZlg9vzHy69008gryrCHA36EFDXXwDT1KZAYxq4XgkvVnLDdbJAjB69zWxHJH8QcvsyKkcl.5
+xXoNo1D5oeNOim+390gslp80RqRLERN5b6oXDVJAghw6abVauHee5obYqol.2cE6wjoCOulmYKs8NROCCGrXmRgnlp8H5jm2LvpNsdnx2DTrbNwNd4thRmaZRa49ONZth0C19
RloPQJ5Kl0G3QHJ+NIZ3nuWfWwJXYQQUANHLZXDvltmGzqb0Ybdwoy+NZuieR0MZ8vAw--|00001000000504204441]]

Este documento es una representación impresa de un CFDI

- Hoja 1 -

Comprobante de consumo de agua tratada del mes de abril de 2022

Fuente propia

Energía Eléctrica

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en la totalidad del área de estudio. El predio en estudio cuenta con 247 KVA'S de media tensión de energía eléctrica.

El predio y su edificación cuentan con Contrato del servicio de energía eléctrica con No. De Servicio: 585840200343 y No. Medidor: 4XL483, el cual se adjunta a continuación.



Comisión Federal de Electricidad®

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Ródano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México. RFC: CSS160330CP7

CONTROLADORA IDEA,S.A.DE C.V.
AV. WASHINGTON 3701 EDIF.31
AV DE LAS AMERICAS Y WASHINGTON
PANAMERICANA
CHIHUAHUA, CHIH.
C.P. 31210

TOTAL A PAGAR:
\$24,730
(VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS M.N.)

NO. DE SERVICIO : 585840200343
RMU : 31210 97-11-21 CID8-70410 001 CFE

PERIODO FACTURADO: 28 FEB 22 - 31 MAR 22

TARIFA: GDMTH

NO. MEDIDOR: 4XL483

MULTIPLICADOR: 1200

FECHA LÍMITE DE PAGO: 12 ABR 22

CARGA CONECTADA kW: 669

DEMANDA CONTRATADA kW: 402

CORTE A PARTIR: 13 ABR 22

Concepto	Consumo Medido ● Estimado ●	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
kWh base	*	1,440	
kWh intermedia		2,280	
kWh punta		720	
kW base		9	
kW intermedia		86	
kW punta		74	
kWMax		86	
kVArh		11,280	
Factor de potencia %		36.63	

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista

Concepto	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)
Suministro	575.38	0	0	575.38
Distribución	0	880.22	0	880.22
Transmisión	0	0	780.55	780.55
CENACE	0	0	32.86	32.86
Generación B	0	0	1068.05	1068.05
Generación I	0	0	2923.64	2923.64
Generación P	0	0	1101.74	1101.74
Capacidad	0	3959.34	0	3959.34
SCnMEM(*)	0	0	26.64	26.64
Total	575.38	4,839.56	5,933.48	11,348.42

Desglose del importe a pagar

Concepto	Importe (MXN)
Cargo Fijo ^a	575.38
Energía	10,773.04
Cargo Factor de Potencia ^a	9,918.52
Subtotal	21,266.94
IVA 16%	3,402.71
Facturación del Periodo	24,669.65
Derecho de Alumbrado Público ^a	60.78
Adeudo Anterior	19,295.26
Su Pago	19,295.00-
Total	\$24,730.69

(*) SCnMEM: Cuentas relacionadas con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos e créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el grupo recibe relacionados con el suministro.

Fecha, hora y lugar de impresión: APR 2022 11:28:31 hrs. Av. Tecnológico y Mercaderío No 3800 Frac. Sábila Chihuahua Chihuahua Chihuahua México CP 31154

El Gobierno Federal trabaja contra la impunidad, con la ayuda fortalecemos la lucha. Secretaría de la Función Pública quejas y denuncias al Teléfono:



31210 97-11-21 CID8-70410 001 CFE

01 585840200343 220412 000024730 4



82DC01G018881100 Repartir 1

CFE-contigo

\$24,730
(VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS M.N.)

Comprobante de consumo de energía eléctrica. Fuente propia

Riesgos y vulnerabilidad

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable. Estos riesgos se pueden clasificar en: riesgos hidrometeorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos. El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuvíscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

De acuerdo al análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación, en relación a la ubicación del predio en estudio, lo posiciona en un lugar privilegiado en contra de riesgos de inundaciones, siendo los de más frecuencia y presencia en nuestra ciudad.

En base a la condición del predio, las pendientes se ven reflejadas hacia el sur oriente hacia el arroyo La Cantera, a donde concurren los escurrimientos, teniendo control para el desalojo de agua pluvial.

Riesgos inducidos por el hombre

Lo que puede provocar efectos negativos es la contaminación del aire, esta puede suscitarse de diferentes formas; en este caso podría darse por contaminación del aire debido al tráfico vehicular de las vialidades existentes en la zona. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, no se localizan gasoductos, y en relación a los contenedores de combustibles o sustancias de las industrias que operan dentro del Parque Industrial, todos cuentan con las debidas certificaciones y cumplen con la normativa, así como el resto de productos producidos bajo las normativas ISO pertinentes.

IV. MARCO NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos 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 plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021

Este Plan 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 2017-2021 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

1. Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.
2. Agenda TAI: Transparencia, Combate a la corrupción y a la Impunidad.
3. Derechos humanos e inclusión social.
4. Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

Y en 5 ejes rectores:

1. Desarrollo humano y social.
2. Economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
3. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
4. Justicia y seguridad.
5. Gobierno responsable.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje II destacan:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado.

- Actualizar la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, que defina claramente las facultades y obligaciones de los entes públicos en el control del desarrollo urbano, apegándose estrictamente a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando las recomendaciones internacionales de la ONU Hábitat.
- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

Objetivo 10. Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

- Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

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

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

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

- Eje 1 Competitividad y Desarrollo
- Eje 2 Desarrollo Humano
- Eje 3 Seguridad
- Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

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

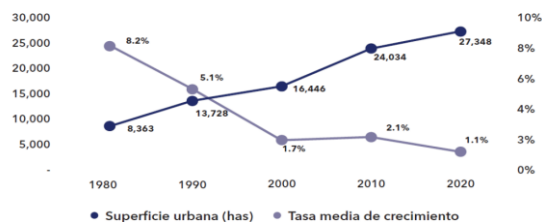
Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de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

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

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

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

**SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO
DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA**


Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

TÍTULO

Año	Superficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has)
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

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

INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m ²	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m ²	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m ² a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

Propósito

El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.

Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

Actividades

4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

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

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

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

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

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

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 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:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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 comercio y servicios 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.

Políticas de desarrollo

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, 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 PDUS 2040 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 empleos servidos 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 de usos mixtos 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.

Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).
- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos.
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades áreas de comercio.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. 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.

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.

Distribución y Dosificación De Usos De Suelo

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio habitacional, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional y usos complementarios.

Los usos presentes dentro del ámbito espacial de validez de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H25 viv/ha., y H45 viv/ha., en zonas habitacionales en el ámbito circundante cercano al predio en estudio.
- Comercio y Servicios sobre la gran mayoría de las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Usos Mixtos Intensos en algunos lugares de la zona.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de carácter vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter vecinal y barrial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Industria de Bajo Impacto en el Parque Industrial Las Américas.

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 apartados 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. 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.

Políticas de desarrollo urbano

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

Políticas de Desarrollo Urbano.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.

- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales.

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización establece actualmente un uso de suelo de **Comercio y Servicios (CS) para su cambio a uso de suelo de Industria de Bajo Impacto (IBI)**.

Objetivos particulares

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

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 industrial, usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

Zonificación secundaria

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos. Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura.

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio citadino, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano

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 es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de “hacer ciudad”:

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos 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;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda de la zonificación

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. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Usos y reservas. La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
INDUSTRIAL	IAI	1,2,3	1000.00	0.75	1.5	25%	SR	SR	VER NOTA 3	VER NOTA 2
	IBI	NO ESP.	1000.00	0.75	1.5	25%	SR	SR	VER NOTA 3	VER NOTA 2
	MIAI	1,2	250.00	0.5	2	15%	SR	SR	VER NOTA 3	VER NOTA 2

NOTAS

- 1 Ver índice de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
- 2 Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2
- 3 Relación 1:3 frente - fondo máximo

TIPOLOGÍA DE GIROS

INDUSTRIAL

- 1 Almacenamiento de materiales peligrosos
- 2 Actividades riesgosas con manejo de sustancias y emisiones
- 3 Complejos industriales de alto impacto

☐ **SR** SIN RESTRICCIÓN
 ☐ **SP** SEGÚN PROYECTO
 ☐ **NO ESP.** NO ESPECIFICADO
 ☐ **NA** NO APLICA

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Carta Síntesis.
Fuente: PDU 2040.

(IBI) Industria de bajo impacto.

El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de sus límites de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

V. ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo modificar la totalidad del uso de suelo actual de Comercio y Servicio para el predio de 22,815.746 m²., de superficie y clave catastral 303-012-008, solicitando el Cambio de Uso de Suelo actual a uso de Industria de Bajo Impacto mismo que resulta congruente con los usos colindantes industriales del ámbito espacial de validez de la modificación.

Estrategia de uso de suelo.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable, pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

En relación a esto, el desarrollo industrial contribuye a las políticas de saturación de predios, y al aprovechamiento de la infraestructura existente. Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad.

En relación al giro específico a establecerse dentro del predio en estudio y su edificación, a continuación, se detallan todos y cada uno de los giros Permitidos y/o Compatibles que pueden operar en el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI), de conformidad a la Tabla de Compatibilidad, establecida en el PDU 2040:

No.	USOS	"IBI" INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	
II	EQUIPAMIENTO VECINAL		
1	GUARDERÍAS, JARDÍN DE NIÑOS Y ESTANCIAS INFANTILES	C	1
2	ESCUELA PRIMARIA	X	
3	CENTROS COMUNITARIOS Y CULTURALES	C	1
4	INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS	P	
5	CONSULTORIOS Y DISPENSARIOS HASTA 300 m2	X	
III	EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL		
1	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA HASTA 50m2	C	1
2	PUESTOS DE SOCORRO Y CENTRAL DE AMBULANCIAS	C	1
3	CONSULTORIOS DE MAS DE 300m2, CENTROS DE SALUD Y CLÍNICA EN GENERAL	X	
4	BIBLIOTECAS Y HEMEROTECAS	X	
5	TEMPLOS, LUGARES PARA CULTO Y CONVENTOS	X	
6	SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TECNICAS	X	
7	ESTACIONES Y CENTRAL DE BOMBEROS	P	
IV	EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO		
1	HOSPITALES	X	
2	CENTROS DE ATENCION , ASILOS, ENFERMEDADES CRONICAS Y PROTECCION SOCIAL	X	
3	CENTROS DE REHABILITACIÓN DE ADICCIONES	X	
4	GALERIA DE ARTE Y MUSEOS	X	
5	ESTADIOS, ARENAS, RODEOS, EQUITACION Y LIENZO CHARROS	X	
6	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA MAS DE 51m2 A 300m2	C	1
7	ESTACIONES DE POLICÍA, GARITAS DE VIGILANCIA.	X	
8	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, Y CENTROS DE CONVENCIONES.	X	
9	PREPARATORIAS, CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR Y CENTROS DE CAPACITACIÓN.	X	
10	CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y LAB. DE INVESTIGACIÓN.	P	
11	ACADEMIAS Y ESCUELAS ESPECIALES	X	
V	HOTELERIA EN PEQUEÑA ESCALA		
1	HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES HASTA DE 100 CUARTOS.	C	1
2	CASA DE HUÉSPEDES.	X	
VI	HOTELERIA EN GRAN ESCALA		
1	HOTELES Y MOTELES DE MAS DE 100 CUARTOS.	C	1

No.	USOS	"IBI" INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL		
1	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50m ²	C	1
2	OFICINAS HASTA 50m ²	P	
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m ²	C	1
4	FARMACIAS	C	1
5	PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR HASTA 50m ²	C	1
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL		
1	COMERCIO DE ARTICULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES DE MAS DE 300m ²	C	1
2	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300m ²	C	1
3	PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR MAS DE 50m ²	C	1
4	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	C	1
5	REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS SIN VENTA DE MATERIALES PETREOS HASTA 300m ²	P	
6	CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES	X	
7	OFICINAS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	P	
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m ²	C	1
9	SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	C	1,2
10	VETERINARIAS, ESTETICA CANINA Y TIENDA DE MASCOTAS	X	
11	ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	C	2
12	SÍTIOS DE TAXI	C	1
13	TALLERES DE ENDEREZADO Y PINTURA DE VEHÍCULOS	C	13
14	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300m ²	C	13
15	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION DE MAS DE 300m ²	C	13
16	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300m ²	C	13
17	LAVADO DE VEHICULOS	C	1
18	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	X	
19	BAÑOS PÚBLICOS, SAUNA, SALONES DE MASAJE	C	1
20	CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	X	

No.	USOS	"IBI" INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	
IX	COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO		
1	OFICINAS DE MAS DE 300m ²	C	6
2	ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS Y GASIFICADOS	C	5,6,13
3	RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	X	
4	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m ²	C	1
5	TERMINALES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	X	
6	ESTACIONES DE RADIO Y TV	X	
7	AGENCIA AUTOMOTRIZ	C	1
8	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	C	1
X	COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL		
1	VENTA DE MATERIALES PETREOS, REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS DE MAS DE 300m ²	P	
XI	BODEGAS Y ALMACENES		
1	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	P	
2	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	P	
3	DEPÓSITOS MÚLTIPLES DE MADERA, VEHÍCULOS Y DE MAQUINARIA	P	
4	DEPÓSITOS DE BASURA, TRANSFERENCIA	X	
XII	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	X	
XIII	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	P	
XIV	MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	C	8
1	HERRERIA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA	C	8
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	P	
XVI	ESPACIOS ABIERTOS		
1	PARQUES, JARDINES Y AREAS DE RECARGA ACUIFERA	P	
XVII	AGROPECUARIO		
1	CULTIVOS DE GRANOS, ÁRBOLES FRUTALES, CULTIVOS MIXTOS Y VIVEROS	C	1
2	POTREROS, CRIADEROS, GRANJAS, USOS PECUARIOS Y PISCICOLAS	X	
XVIII	INSTALACIONES ESPECIALES		
1	DESHUESADERO DE AUTOMÓVILES (YONQUES) Y MATERIALES RECICLABLES	X	
2	LADRILLERA	X	
3	RECLUSORIOS PREVENTIVOS, PARA SENTENCIADOS Y REFORMATARIOS.	X	
4	TERMINALES DE AUTOTRANSPORTE Y CENTRAL CAMIONERA	C	6
5	TERMINALES DE CARGA DE ESCALA REGIONAL	C	6
6	TERMINALES AEREAS Y AEROPUERTOS	X	
7	HELIPUERTOS	C	1,7
8	RASTROS Y EMPACADORAS.	X	
9	RELLENOS SANITARIOS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA.	X	
10	SERVICIOS FUNERARIOS Y CREMATARIOS	X	
11	CEMENTERIOS	X	
12	CENTROS ANTIRRÁBICOS, DE CUARENTENA Y HOSPITALES VETERINARIOS.	X	
13	ALMACENAMIENTO DE MATERIALES PELIGROSOS	C	8
14	BANCOS DE MATERIAL, DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE DE MATERIALES O METALES Y EXCAVACION DEL SUBSUELO	P	
15	INSTALACIONES PARA EL EJERCITO Y LA FUERZA AÉREA.	X	
IXX	INFRAESTRUCTURA GENERAL		
1	ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES DE MAS DE 30 M DE ALTURA	C	8
2	DEPÓSITOS Y TANQUES DE AGUA DE MAS DE 1,000 M3	P	
3	ESTACIONES DE BOMBEO Y CARCAMO	P	
4	TORRES DE TELECOMUNICACIONES	C	8
5	ESTACIONES ELÉCTRICAS O SUBESTACIONES	P	
6	INSTALACIONES, SERVICIO DE TELEFONÍA Y CABLE	C	8
XX	INFRAESTRUCTURA ESPECIAL		
1	SILOS Y TOLVAS	X	
2	DIQUES, POZOS, REPRESAS, PRESAS, CANALES.	C	8,9

Estrategia vial

La propuesta vial de acceso no modifica de manera alguna la estructura vial actual, pues se basa en la integración de la vialidad de acceso principal a través del Periférico de la Juventud y la avenida De Las Américas, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040.

La generación de viajes, producto de la operatividad en el predio, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente.

Se aprecia positiva la concentración de actividad industrial de bajo impacto en el Periférico de la Juventud, siendo la vialidad que actúa de ingreso y salida de los vehículos de carga necesarios en la operatividad del mismo Parque Industrial. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento. El predio se encuentra cercano a las avenidas catalogadas como vialidades de primer orden y primarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

El Periférico de la Juventud siendo la vialidad de acceso directo al Parque Industrial y posteriormente por las vialidades interiores al predio, articulando el tráfico vehicular y peatonal en sentido norte-sur y viceversa. El estado de conservación de las vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades secundarias y locales que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total. El predio cuenta con servicio ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS) para el suministro de agua potable y drenaje sanitario. Además, se cuenta con abastecimiento de agua tratada para la operatividad de la empresa industrial.

En relación al servicio de electrificación y alumbrado público también es otorgado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

En el tema de infraestructura todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total.

SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este estudio de planeación urbana, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación estriba en la solicitud de autorización de la totalidad del Cambio de Uso de Comercio y Servicios a uso de suelo Industria de Bajo Impacto

El predio base de este estudio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica. El acceso al predio es directamente sobre las vialidades del Periférico de la Juventud y la avenida de Las Américas, así mismo su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las avenidas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre vialidades primarias y secundarias con corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua.**

Existe la infraestructura básica indispensable para la operatividad de la industria a establecerse dentro de la edificación contenida en el predio.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Industria de Bajo Impacto expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad a lo siguiente:

- **No se modifica el Límite del Centro de Población,**
- **No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables,**
y,
- **No se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.**

Ver Plano E-01

Es importante mencionar nuevamente que, de origen para este predio, el PDU 2040 le asignaba el uso de suelo Industria de Bajo Impacto, por pertenecer en su constitución de Parque Industrial; sin embargo, en el año 2107 se obtuvo Licencia de Uso de Comercio y Servicios, a través de una acción urbana de modificación menor, por así convenir a los intereses del propietario y sin llegar a desarrollarse la planeación comercial contemplada.

No obstante, en la actualidad se tiene concretada la instalación y operatividad de una empresa con actividad de Industria de Bajo Impacto, por tanto, se solicita el cambio de uso de suelo de origen Industria de Bajo Impacto.



Predio en estudio. Fuente propia



Predio en estudio. Fuente propia.

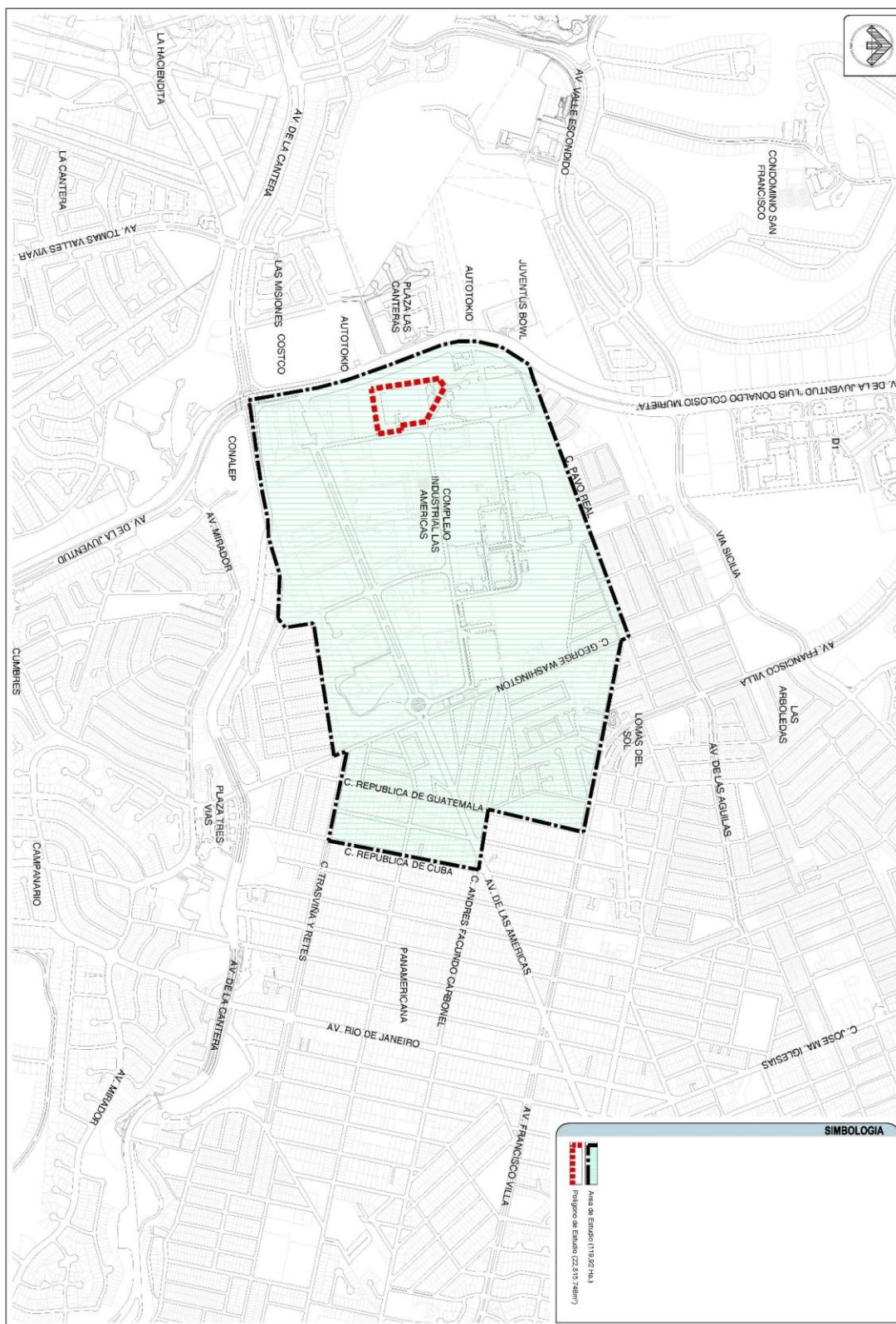
VI. ANEXOS GRAFICOS

PLANOS DE DIAGNÓSTICO

D 01	Ámbito espacial de validez de la modificación.
D 02	Polígono de actuación.
D 03	Ubicación del predio.
D 04	Usos de Suelo PDU 2040.
D 05	Equipamiento Urbano.
D 06	Estructura Vial.
D 07	Secciones viales.
D 08	Infraestructura Agua Potable.
D 09	Infraestructura Drenaje sanitario
D 10	Infraestructura Energía Eléctrica.

PLANOS DE ESTRATEGIA

E 01	Uso de Suelo Propuesto.
------	-------------------------

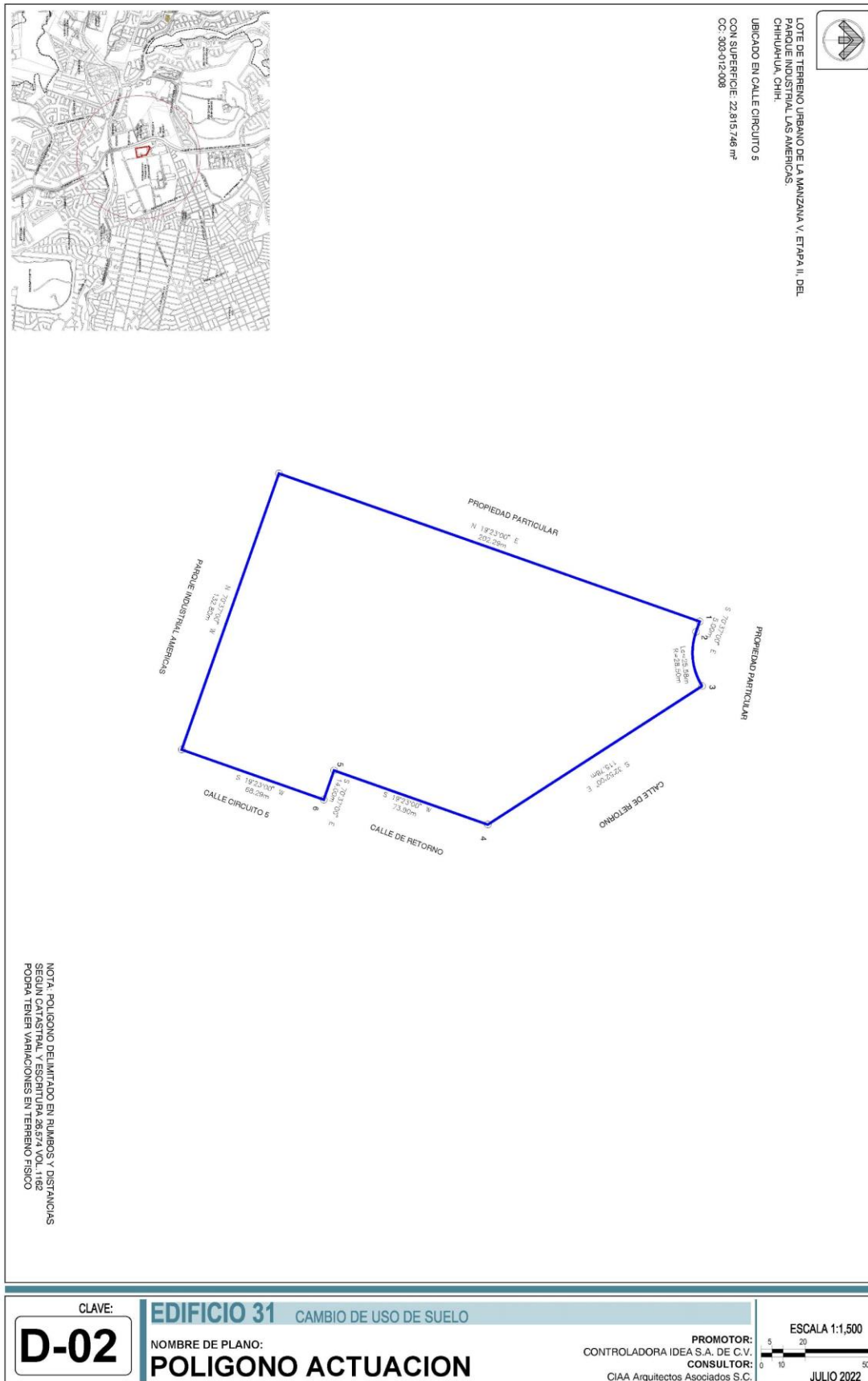


CLAVE:

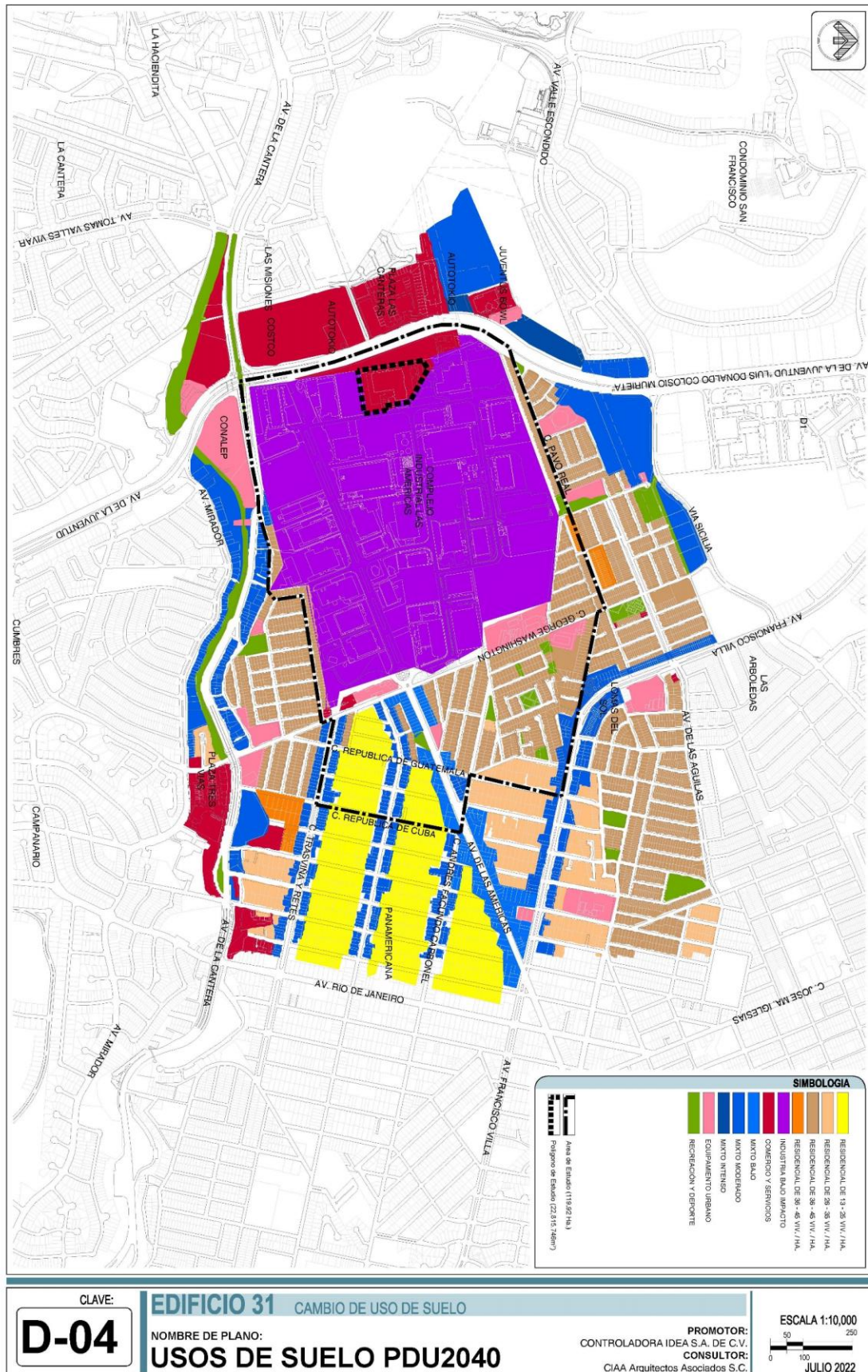
D-01**EDIFICIO 31** CAMBIO DE USO DE SUELONOMBRE DE PLANO:
AMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIONPROMOTOR:
CONTROLADORA IDEA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.

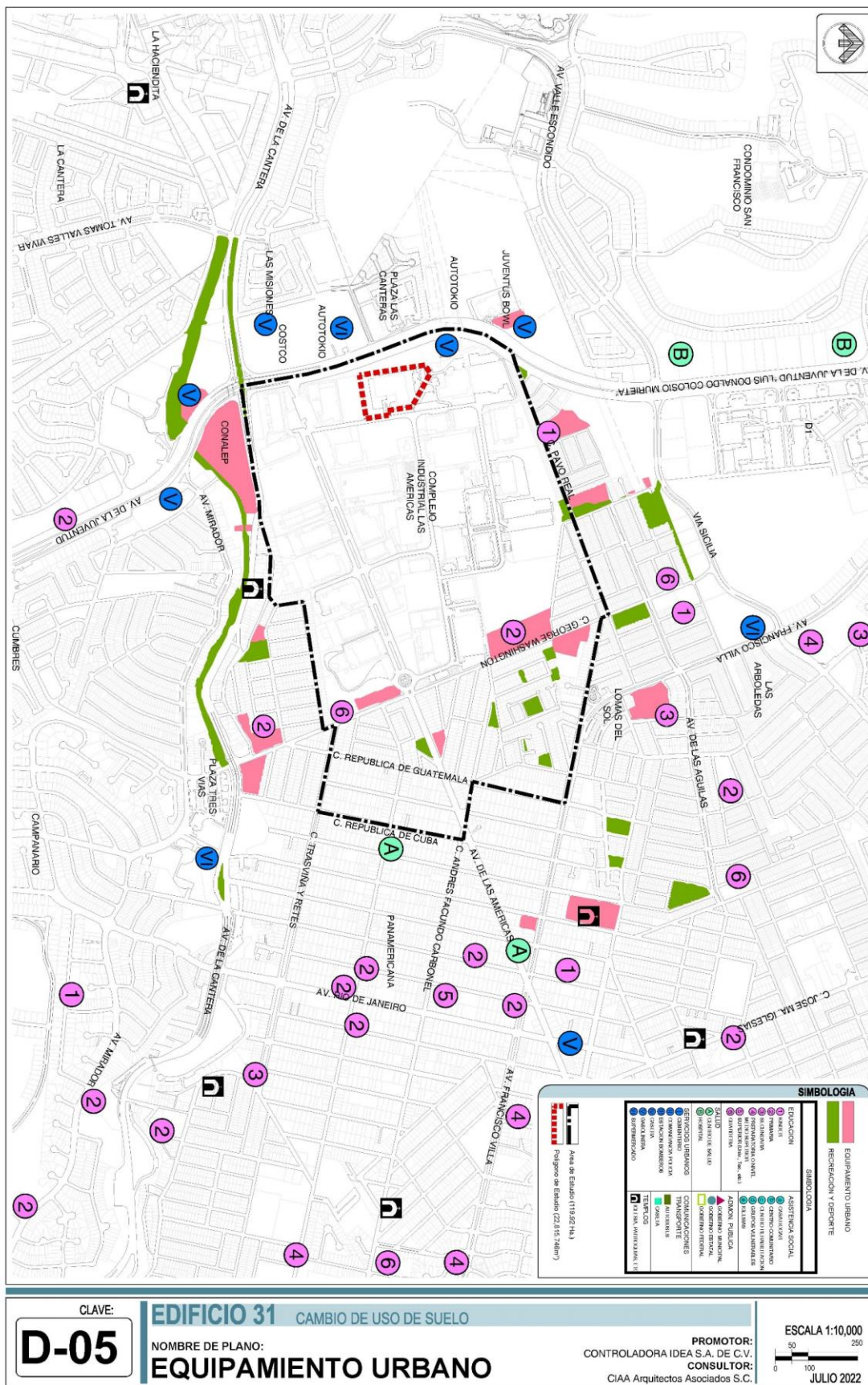
ESCALA 1:10,000

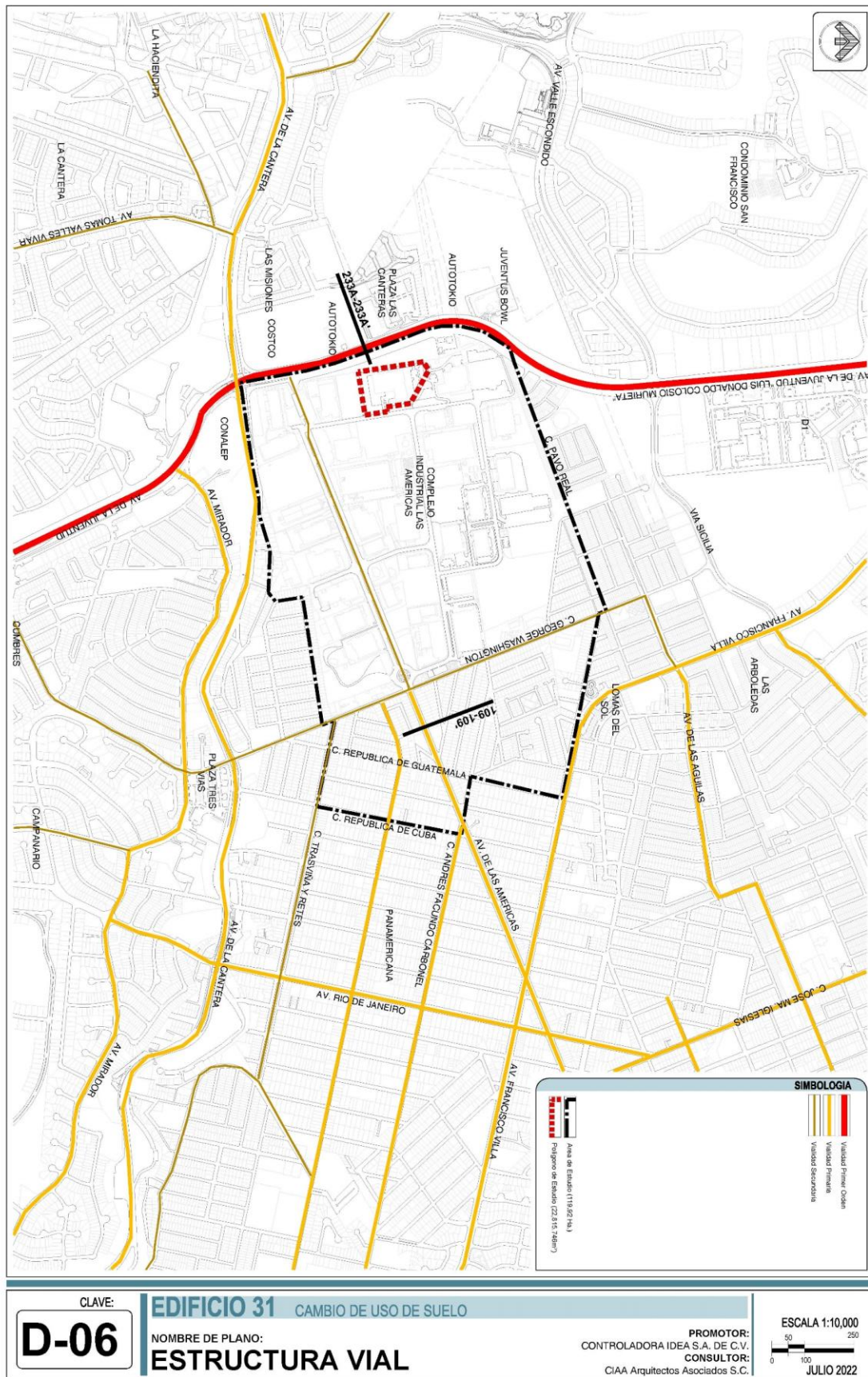
0 50 100 250
JULIO 2022

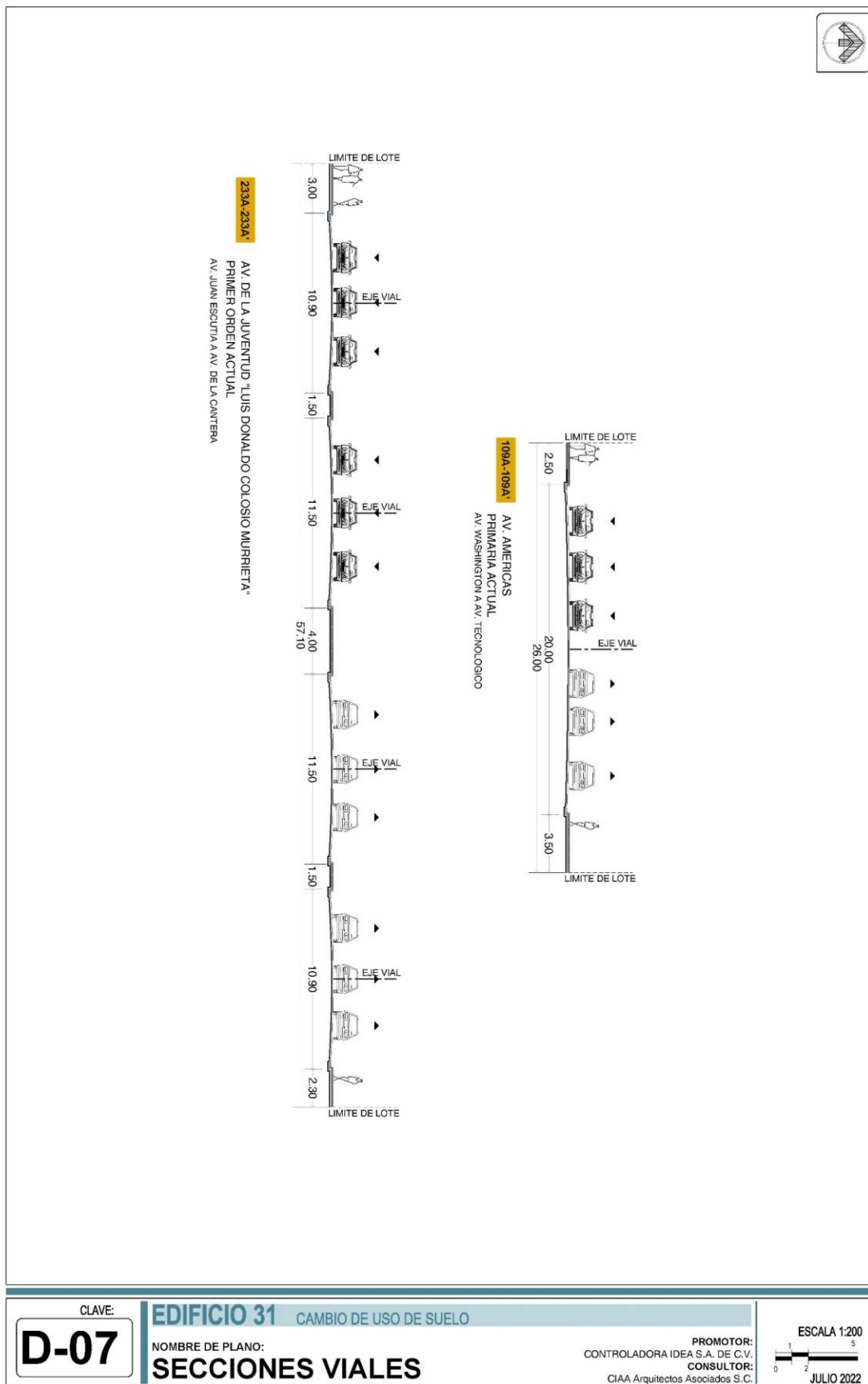


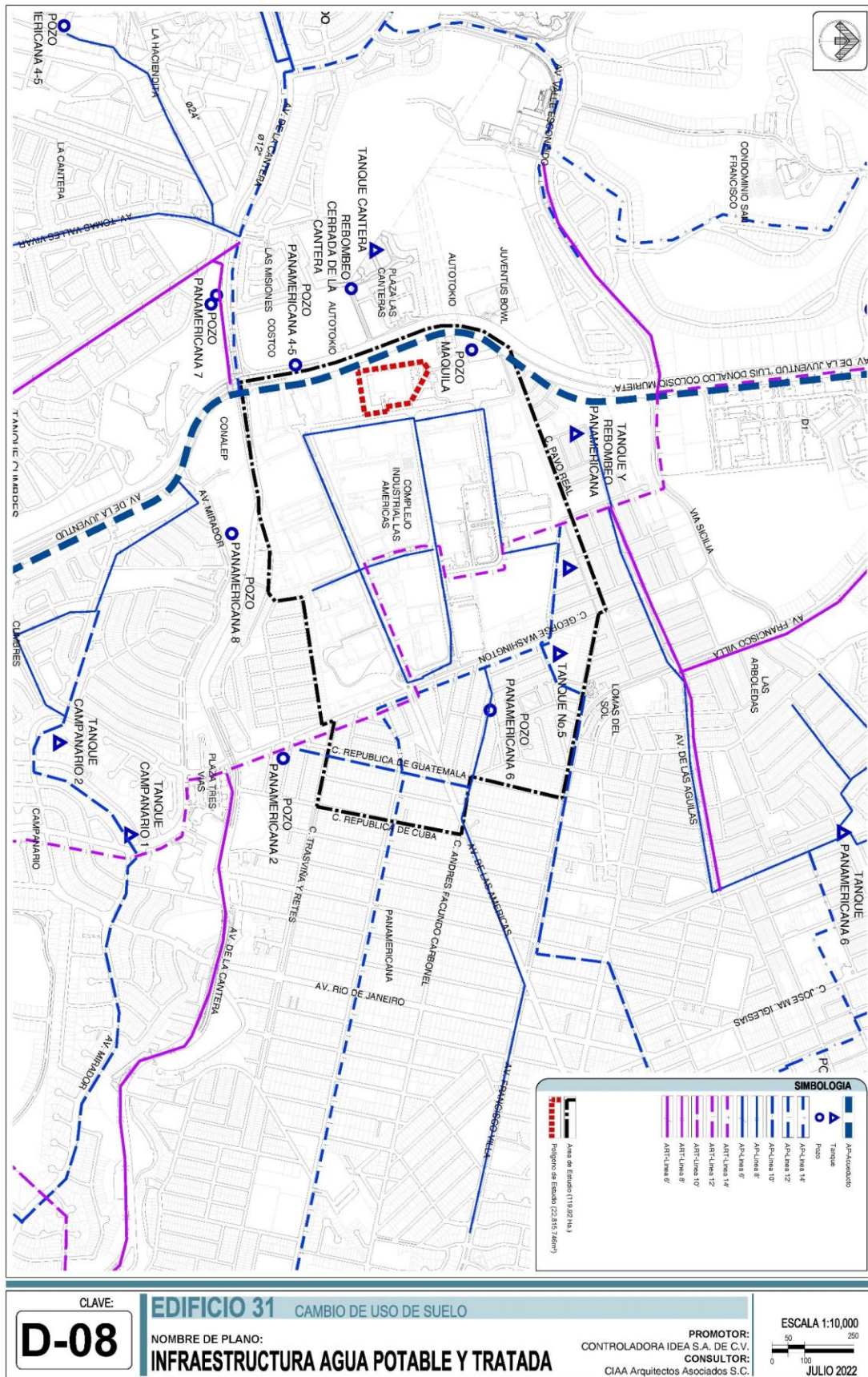


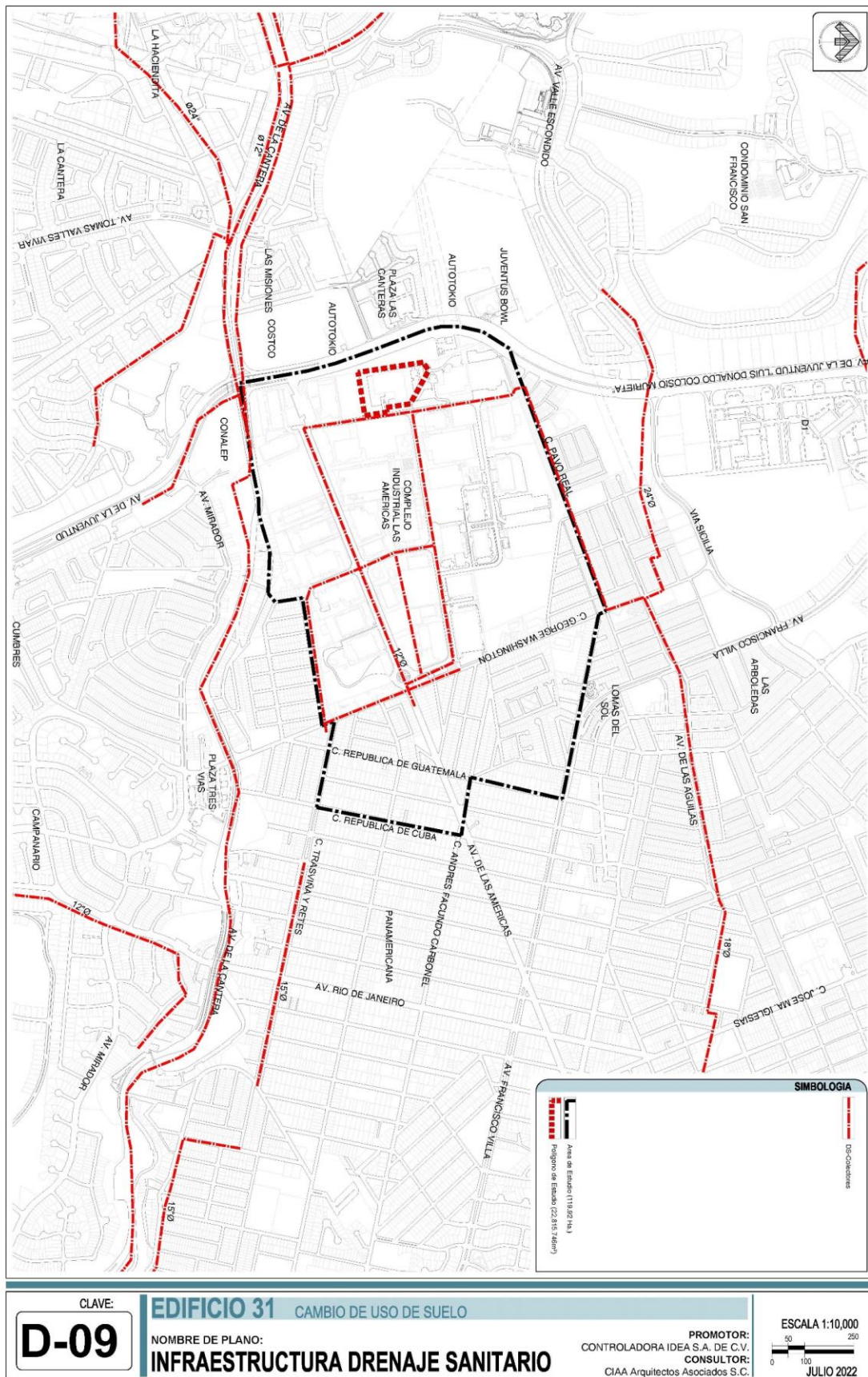


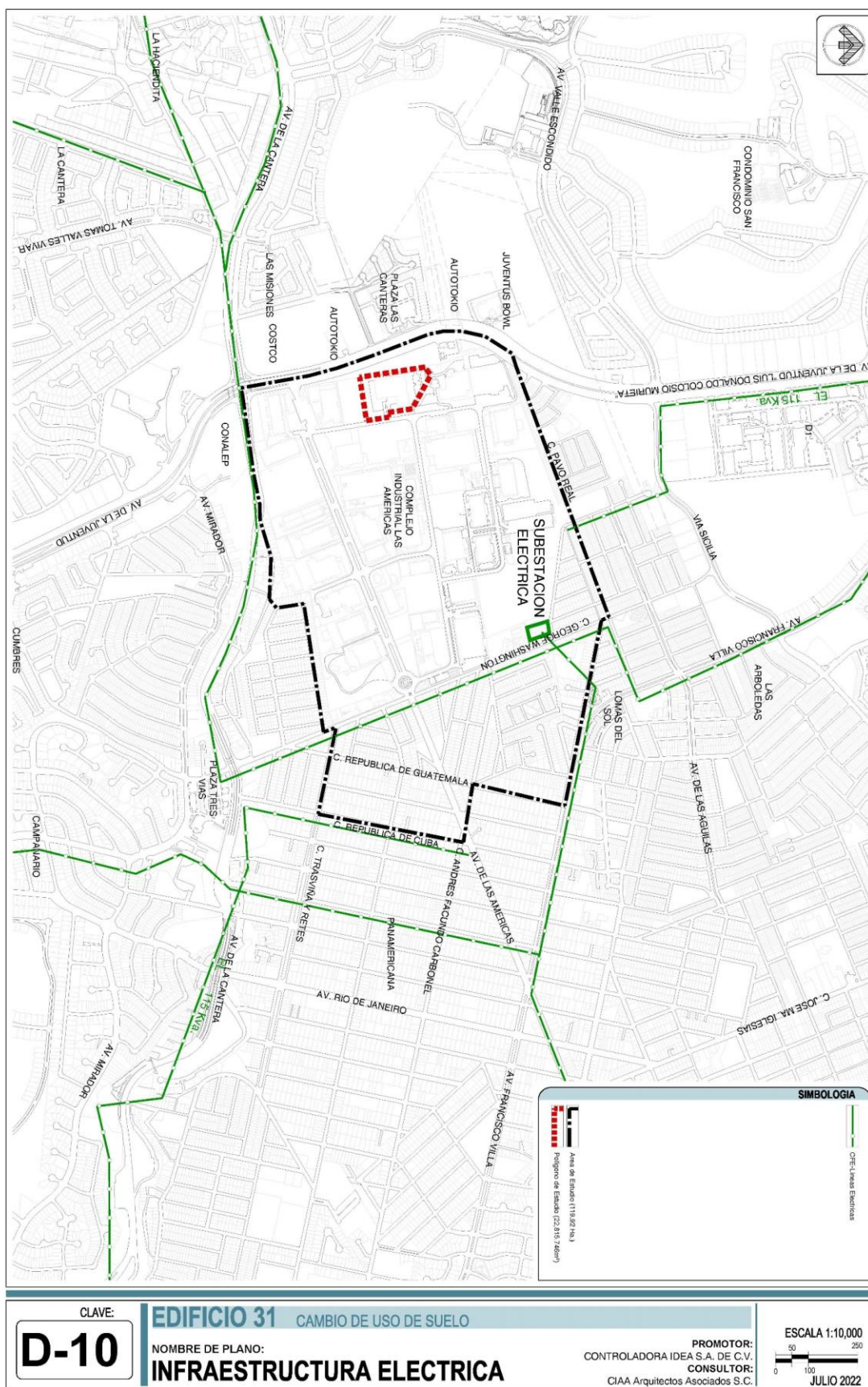


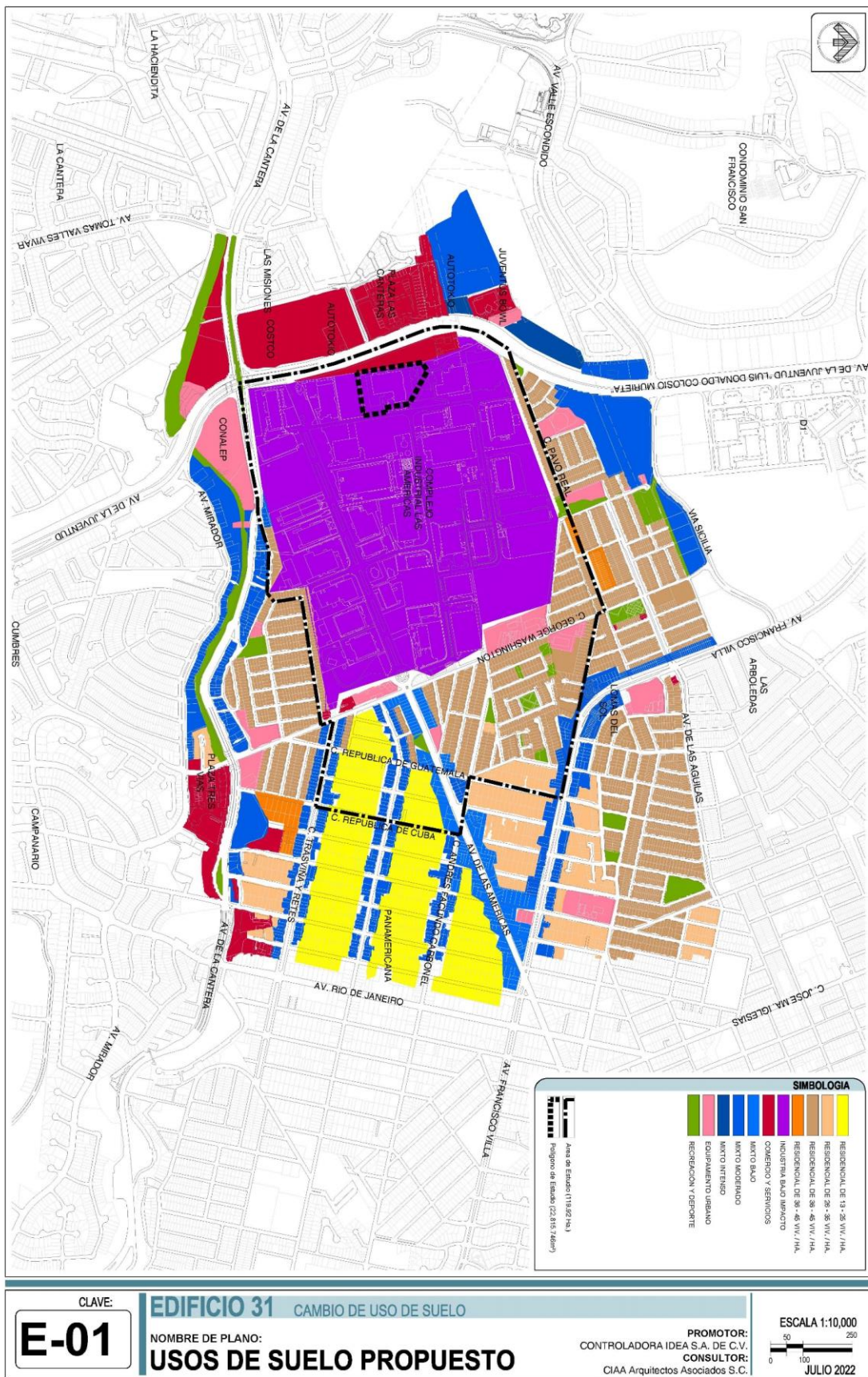












VII. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENEUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN.
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

AMPIP. Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C www.ampip.org.mx

Mapa de ruta. Nueva generación de Parques Industriales Inteligentes y Sustentables. Camino al 2030. AMPIP.

Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.

VIII. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Controladora IDEA S.A. de C.V.

Propietario y Promotor

Lic. Luis Lara Armendariz

Representante Legal

CIAA Arquitectos Asociados S.C.

Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08