

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 15 de febrero de 2023.

No. 13

Folleto Anexo

ACUERDO N° 276/2022

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 276/2022

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 **"Rey Hugo Capeto M20 L15 FII"**, en el predio con superficie de 480.79 metros cuadrados, ubicado en la calle Rey Hugo Capeto Lote 15, Manzana 10 del fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Habitacional H60.

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 siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Mario Modesto González, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria y Construcciones MYCAM, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Rey Hugo Capeto M20 L15 FII", en el predio con superficie de 480. m², ubicado en la calle Rey Hugo Capeto Lote 15, Manzana 10 del fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Habitacional H60...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 una abstención del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Mario Modesto González, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria y Construcciones MYCAM, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Rey Hugo Capeto M20 L15 FII", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 480.79 m², ubicado en la calle Rey Hugo Capeto Lote 15, Manzana 10 del fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Habitacional H60.

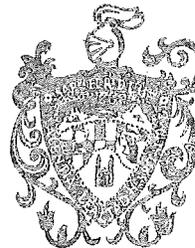
TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo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

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

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda



SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"REY HUGO CAPETO M20 L15 FII"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Mario Modesto González, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria y Construcciones MYCAM, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Rey Hugo Capeto M20 L15 FII**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 480.79 metros cuadrados, ubicado en la calle Rey Hugo Capeto en la Fracción II del Lote 15, Manzana 10 del Fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento General a Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 31 de agosto del año 2022, signado por el **C. Mario Modesto González**, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria y Construcciones MYCAM, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Rey Hugo Capeto M20 L15 FII**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 480.79 metros cuadrados, ubicado en la calle Rey Hugo Capeto en la Fracción II del Lote 15, Manzana 10 del Fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento General a Habitacional H60**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Rey Hugo Capeto M20 L25 FII**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 31 de agosto del año 2022, signada por el C. Mario Modesto González, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria y Construcciones MYCAM, S.A. de C.V.;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 32,052** de fecha 6 de abril de 2022, otorgada ante la Lic. Monica Esnayra Pereyra, Notaria Pública

número 21 para el Distrito Judicial Morelos, la cual hizo constar un contrato de compra venta que celebraron, por una primera parte, la persona moral Inmobiliaria Ruba S.A. de C.V., representada por el C. Juan Carlos Bautista Sanz, como "Vendedor" y, por otra parte, el C. Francisco Rogelio Rivera Ledezma y la C. Patricia Liliانا Chavarría Hernández, como la parte Compradora, sobre la Fracción II del lote de terreno urbano marcada con el número 15, de la manzana 10, del Fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I, con una superficie de 480.79 metros cuadrados; Contrato de compra venta que celebraron, el C. Francisco Rogelio Rivera Ledezma y la C. Patricia Liliانا Chavarría Hernández, en su carácter de "Vendedora" y el ingeniero Mario Modesto González en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada Inmobiliaria y Construcciones MYCAM, S.A. de C.V., como parte "Compradora", respecto el mismo predio, dicho acto obra bajo la inscripción 121 del Libro 6864 en la Sección Primera, con el folio real 1723069, en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;

3. **Copia certificada de la Escritura Publica número 33,193** de fecha 30 de marzo de 2015, otorgada ante el Lic. José Antonio Chávez López, adscrito a la Notaria Publica número 9 para el Distrito Judicial Morelos, actuando en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular el Lic. Francisco de Asís García Ramos, ante quien comparecieron los C. Dafne Marín de La Rosa, Eric Milak Ruiz Pérez y Armida González Aguilar, con el fin de constituir una sociedad anónima de capital variable la con denominación "Inmobiliaria y Construcciones MYCAM", la cual será administrada por un Administrador Único, nombrando para tal efecto al señor Mario Modesto González, otorgándole poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de administración en materia laboral, cambiario y actos de dominio;
4. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre del C. Mario Modesto González, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
5. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2022-441237**, de fecha 05 de octubre de 2022, expedido por Tesorería Municipal;
7. **Copia del certificado de pago de revisión 2022-336788**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 10 de mayo de 2022;
8. **Oficio DASDDU/348/2022** de fecha 22 de junio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 330/2022** de fecha 6 de julio del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, emitiendo observaciones que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;

10. **Oficio DASDDU/475/2022** de fecha 02 de agosto del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
11. **Oficio DDHE/1031/2022** de fecha 08 de agosto 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 registrados en la zona;
12. **Oficio DASDDU/395/2022** de fecha 12 de julio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/0127/2022** de fecha 29 de julio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 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;
15. **Oficio DASDDU/535/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 27 de septiembre del 2022, en el cual se informa que la solicitud fue analizada por dicha Dirección y se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Habitacional H60;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/535/2022 de fecha 27 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 la solicitud 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; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones

relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Rey Hugo Capeto M20 L25 FII", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 480.79 metros cuadrados, ubicado en la calle Rey Hugo Capeto en la Fracción II del Lote 15, Manzana 10 del Fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Habitacional H60, 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:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Mario Modesto González, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria y Construcciones MYCAM, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Rey Hugo Capeto M20 L15 FII", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 480.79 metros cuadrados, ubicado en la calle Rey Hugo Capeto en la Fracción II del Lote 15, Manzana 10 del Fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Habitacional H60.

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 AMÉRICA 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 C. MARIO MODESTO GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "REY HUGO CAPETO M20 L15 FII", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 480.79 METROS CUADRADOS, UBICADO EN CALLE REY HUGO CAPETO EN LA FRACCIÓN II LOTE 15, MANZANA 10 DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DEL SOL ETAPA I DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO GENERAL A HABITACIONAL H60,

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/535/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 27 de septiembre de 2022

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

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Mario Modesto González representante legal de Inmobiliaria y Construcciones MYCAM S.A. de C.V. del predio ubicado en la Calle Rey Hugo Capeto, Fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I, Lote 15, Manzana 10, de esta ciudad, con una superficie de **480.79 m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Rey Hugo Capeto M20 L15 FII**" 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 **Equipamiento General** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60**.

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 348/2022 de fecha 22 de junio de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Rey Hugo Capeto M20 L15 FII**", 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.330/2022 de fecha 6 de julio de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Rey Hugo Capeto M20 L15 FII**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/475/2022 de fecha 02 de agosto 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/1031/2022 de fecha 8 de agosto 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 395/2022 de fecha 12 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 Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0127/2022 de fecha 29 de julio 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 **"Rey Hugo Capeto M20 L15 FII"** 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 **Equipamiento General a Habitacional H60**.

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 de la empresa.
2. Acta constitutiva de la empresa.
3. Poder del representante legal de la empresa
4. Copia certificada de las escrituras del predio.

5. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
6. Oficios No. DASDDU 348/2022 de fecha 22 de junio 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. 330/2022 de fecha 6 de julio de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/475/2022 de fecha 02 de agosto 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/1031/2022 de fecha 08 de agosto de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/395/2022 de fecha 12 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/0127/2022 de fecha 29 de julio 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 "Rey Hugo Capeto M20, L15, FII"
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



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ARQ. 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.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

PROMOTOR:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM S.A. DE C.V.

REPRESENTADA POR:

ING. MARIO MODESTO GONZÁLEZ



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2022-07 CUS REY HUGO CAPETO M20 L15 FII
MAYO 2022

INDICE

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

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO	
1.	Vivienda	
2.	Comercio Y Servicios	
3.	Equipamiento	
4.	Industria	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial	
6.	Estructura Vial	
a)	Av. de las Industrias (secciones 166C – 166C', 166D – 166D' y 166E – 166E')	
b)	Av. Guillermo Prieto Luján (sección 137 – 137')	
c)	Av. Hidroeléctrica Chicoasén (sección 169A – 169A' 170A – 170A')	
d)	Av. Alfonso Sosa Vera / C. Paseo del Real (sección 172B – 172B')	
e)	Av. Los Arcos (secciones 131A – 131 A', 132A – 132 A', 133A - 133A' y 134A – 134A')	
f)	Av. Imperio (sección 69A – 69A')	
g)	Av. Desarrollo (sección 61C – 61C')	
h)	Calle Rey Hugo Capeto	
7.	Transporte Público	
8.	Infraestructura	
a)	Infraestructura de Agua Potable	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial	
d)	Infraestructura Eléctrica	
e)	Infraestructura de Gas	
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad	
a)	Geológicos	
b)	Hidrometeorológicos	
c)	Antropogénicos	
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
F.	NORMATIVO	
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024	
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024	
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040	
a)	Objetivos	
b)	Políticas de Desarrollo	
c)	Usos de Suelo	
II.	OBJETIVOS GENERALES	
III.	OBJETIVOS PARTICULARES	
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
1.	Normatividad Sedesol	
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano	
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades	
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano	
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente	
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua	
c)	Gestión Ambiental	
d)	Política Ambiental	
e)	Política Ambiental	
f)	Ordenamiento Ecológico	
g)	Criterios Ecológicos	
h)	Impacto Ambiental	
6.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua	

- 7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.
- i) Lineamientos PDU 2040
- j) Estructura Urbana.....
- k) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.....
- l) Vialidad.....
- m) Infraestructura
- n) Usos, Reservas y Destinos
- G. ESTRATEGIA URBANA.....**
- I. ESTRATEGIA GENERAL
- II. ESTRATEGIA PARTICULAR.....
- 1. Modelo De Desarrollo
- 2. Enfoque Inmobiliario
- 3. Formación De Núcleos De Actividad
- 4. Políticas De Desarrollo
- a) Delimitar e Instrumentar Programas Especificos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.
- b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.
- c) La Protección Ambiental.
- d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.....
- 5. Zonificación Secundaria
- 6. Infraestructura
- a) Agua Potable y Drenaje Sanitario
- b) Energía Eléctrica
- c) Drenaje Pluvial.....
- 7. Movilidad
- a) Av. de las Industrias (sección 167 – 167’)
- b) Av. Guillermo Prieto Luján (sección 137 – 137’).....
- c) Av. Hidroeléctrica Chicoasén (secciones 169-169’ 170 - 170’).
- d) Av. Alfonso Sosa Vera / C. Paseo del Real (sección 172 – 172’).
- e) Av. Los Arcos (sección 131 – 131’, 132 – 132’, 133 - 133’ y 134 – 134’).
- f) Av. Imperio (seccion 69 – 69’).
- g) Av. Desarrollo (sección 61 – 61’).
- h) Av. Leopoldo Enríquez Ordóñez (sección 62 – 62’).
- i) Av. Anthony Quinn (sección 40 – 40’).
- j) C. Valle de los García (sección 171 - 171’).
- III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
- H. INSTRUMENTAL.....**
- I. CORRESPONSABILIDAD
- I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....**
- J. BIBLIOGRAFÍA.....**
- K. CRÉDITOS**
- L. ANEXOS**

A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como un vacío urbano al interior de la Colonia Jardines del Sol Etapa I en la zona nororiental de la ciudad. A lo largo del tiempo, la colonia y el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales y ha consolidado usos comerciales conformando zonas de usos mixtos que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve cambio de uso de suelo sobre un predio urbano promovido por Mario Modesto González, en su carácter de representante legal de la Persona Moral denominada INAMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM S.A. DE C.V., el cual actualmente cuenta con uso habitacional con equipamiento urbano. El cambio de uso de suelo se promueve para la consolidación de un proyecto habitacional de alta densidad que tiende a consolidar mayor

viabilidad productiva y social en la zona, aprovechando el potencial urbano y económico que representan los corredores urbanos de la Av. Imperio al cual tiene vínculo de cercanía y de la propia C. Rey Hugo Capeto a la cual es colindante y que tiene una función colectora dentro de su entorno.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 25% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 98.7% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 1.3% en 393 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional

Una de las estrategias que ofrece el sistema urbano estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico.

Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos. Es por ello que el crecimiento de la Ciudad debe de ser encauzado de manera armónica y equilibrada, cubriendo las demandas de suelo para su correcto desarrollo urbano.

La zona nororiental de la Ciudad se ha desarrollado a partir de la incorporación del suelo ejidal al desarrollo urbano, este proceso ha sido paulatino y ha promovido su asentamiento como vivienda de autoconstrucción progresiva, esto ha generado una amplia diversidad en la tipología de vivienda así como de morfología de los predios, dentro de los cuales se pueden encontrar predios de medianas y amplias dimensiones con mayor potencial al desarrollo de proyectos inmobiliarios al interior de las zonas habitacionales, así como comerciales a lo largo de los corredores que conforman la red vial jerárquica de la zona.

Los corredores urbanos de Av. de las Industrias así como de Vialidad Los Nogales junto con corredores colectores perpendiculares a ellos generan un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas que complementarias, las cuales a su vez ha generado que sea atractiva la diversificación orientada al desarrollo habitacional, mientras esta situación ha permeado a corredores de menor jerarquía como lo es la Av. Imperio. El aprovechamiento de predios subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico en beneficio de nuestra ciudad.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Mario Modesto González, en su carácter de representante legal de la Persona Moral denominada INAMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM S.A. DE C.V., que pretende desarrollar un proyecto tendiente a la consolidación de vivienda de alta densidad sobre un predio de su propiedad adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de la zona y accesible al entorno comercial y habitacional que sustenta el desarrollo del proyecto en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto un proyecto urbano habitacional mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano establecido dentro del PDU 2040 a Habitacional con Densidad H60 que le permita albergar un proyecto Habitacional de alta densidad en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio de los corredores urbanos a los cuales es próximo.

Esta propuesta se realiza sobre un predio urbanizado, constituido como una reconversión de actividad de edificación una vez ha sido demolida su construcción generando un predio disponible que se suma a la oferta del suelo al interior de la mancha urbana en la zona central de la Ciudad de Chihuahua, mismo que es colindante a fraccionamientos habitacionales ya habilitados, a un entorno que fomenta una adecuada convivencia entre uso habitacional de variadas densidades y comercio de creciente presencia en la ciudad. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

La localización con respecto a la ciudad y el área de influencia considerada en este estudio se muestra en el siguiente gráfico:

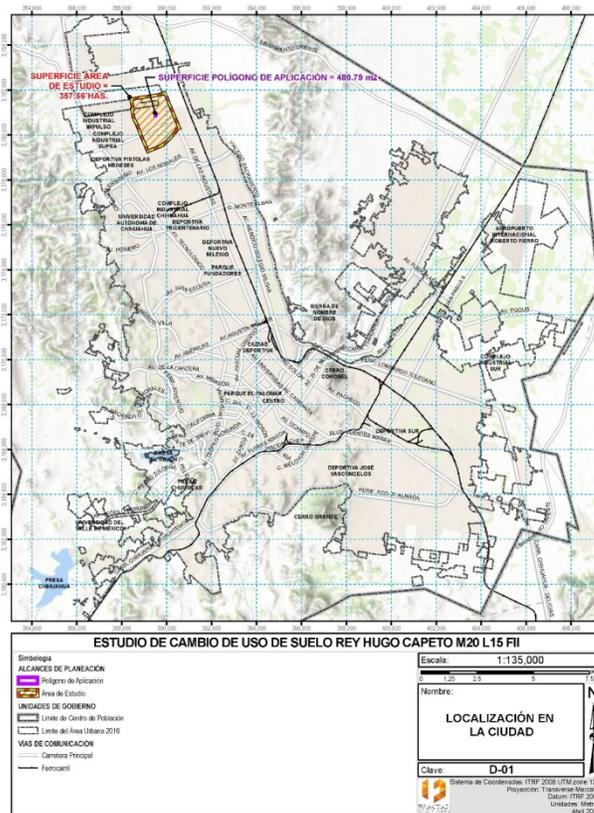


Fig. 1 Localización en la ciudad. ¹

¹ Fuente: Elaboración propia.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

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

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

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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

- I. El municipio de que se trate.
- II. El Poder Ejecutivo del Estado.
- III. La Secretaría.
- IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

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

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

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

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

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

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

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

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

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

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

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

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

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

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

2. Ley De Planeación³

La Ley de Planeación tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

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

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

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

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

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

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

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

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

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

El Artículo 11º dispone que: “Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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

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

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

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

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

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

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

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

En su Artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

El Artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado que son:

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y,

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales

- Regionales

- Especiales

- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

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

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

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

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

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

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

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

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

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

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

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

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

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

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

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

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

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

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

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

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua¹⁰

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

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

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

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

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

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

¹⁰Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Quienes el propio Consejo determine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

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

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

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

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

¹¹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

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

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

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

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

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

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;

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

d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

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

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

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

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

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

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

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

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

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

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

Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. ALCANCES

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo del propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un vacío intraurbano que actualmente está catalogado con uso de suelo de Equipamiento Urbano a Habitacional con Densidad H60 de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio de la dinámica de la C. Rey Hugo Capeto la cual da frente al predio y tiene función de vialidad colectora en su entorno, así como la dinámica de la Avenida Imperio y la actividad mixta, comercial y de servicios prevaleciente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

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

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

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

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

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea recta al norte definida por trayectoria de la futura Av. Leopoldo Enrique Ordoñez; al oriente por línea recta conformada por trayectoria de Av. de las Industrias y su prolongación; al sur con línea quebrada sobre trayectoria de Av. Los Arcos; y al poniente en línea quebrada conformada por la Av. Hidroeléctrica Chicoasén; para conformar un polígono con una superficie de 357.66 Has.

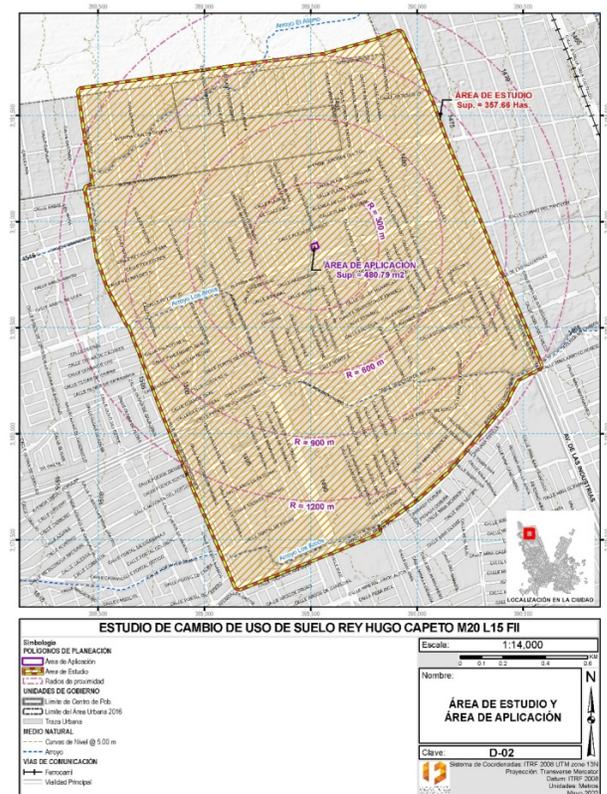


Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. ¹²

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 18 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

¹² Fuente: Elaboración propia.

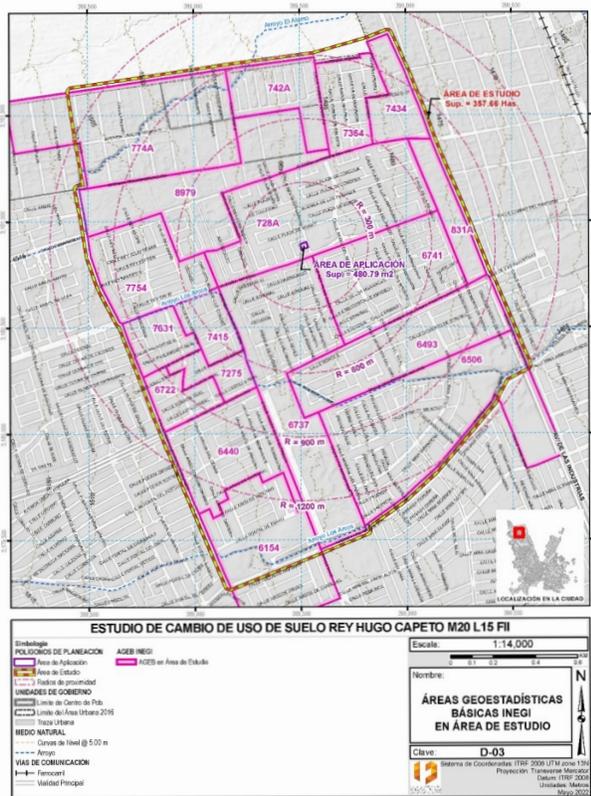


Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.¹³

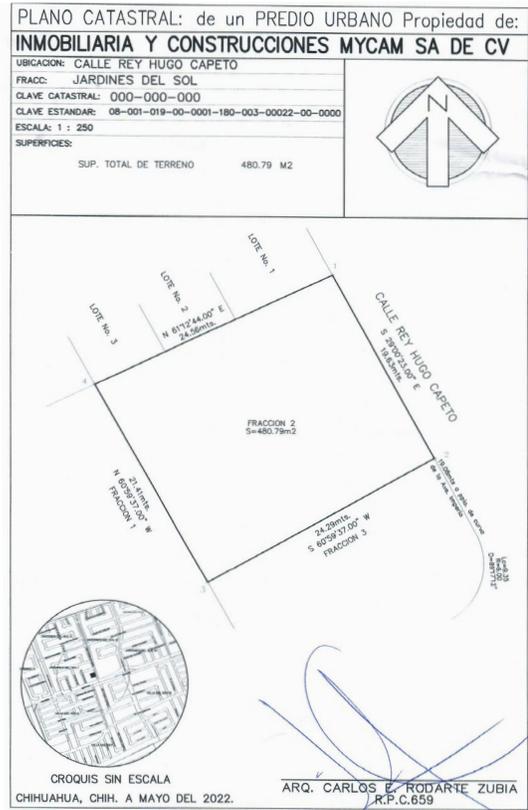
Para los AGEB 774^a, 6154 y 6506 se consideraron únicamente las fracciones incluidas dentro de la delimitación del Área de Estudio ya que plantean superficie territorial fuera de zona de influencia funcional hacia nuestra área de análisis.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio urbanizado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona norte de la ciudad que cuenta con una superficie de 480.79 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 455-110-016 que corresponde a la Fracción II del Lote de terreno urbano número 15 de la Manzana 10 del fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I, de esta Ciudad.

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

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



al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional y comercial en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido por la Av. Imperio y la colindancia a la vialidad Colectora C. Rey Hugo Capeto que otorga accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.



Fig. 5 Vista del Área de Aplicación. ¹⁵

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

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

¹⁵ Fuente: Elaboración Propia.

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

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

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

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

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



Fig. 6 Vinculación Regional.¹⁶

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

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



Fig. 7 Movilidad Regional.¹⁷

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

2. Ámbito Urbano

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

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

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

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

¹⁷ Fuente: Elaboración Propia.

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

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

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

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

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

3. **Ámbito De Influencia**

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa más de desarrollo económico disponible y accesible al entorno urbano en general y a los principales corredores que conectan la zona norte con el centro y poniente de la ciudad, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así mismo permite la integración de comercio de primera necesidad para la zona, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de densificación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano conformado por corredores urbanos de jerarquía urbana al ubicarse en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas Av. de las Industrias, Av. Los Arcos, Av. Hidroeléctrica Chicoasén y por futura Av. Leopoldo Enrique Ordoñez, así como a su conectividad hacia la Vialidad Sacramento al oriente, Av. Los Nogales al sur y Av.

Tecnológico al poniente, las cuales tienen una importante función de accesibilidad y conexión para la zona norte de la ciudad. Toda esta red de conectividad con la ciudad asociada a poca distancia urbana de los predios promovidos le otorga factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la Ciudad de Chihuahua al cual el predio es próximo.

II. **RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

El régimen de tenencia de la tierra de la zona norte de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular de los predios promovidos motivo de este estudio es de propiedad privada.

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio urbanizado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona norte de la ciudad que cuenta con una superficie de 480.79 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 455-110-016 que corresponde a la Fracción II del Lote de terreno urbano número 15 de la Manzana 10 del fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I, de esta Ciudad.

Se ampara la propiedad a favor de la persona moral INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM S.A. DE C.V. representada por Mario Modesto González, lo cual consta en escritura pública número 32,052 del volumen 1698 con fecha del 6 de abril del 2022, la cual se encuentra en trámite Constado por la Notario Público Número Veintiuno del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciada Mónica Esnayra Pereyra quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

III. **ESTRUCTURA URBANA**

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

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

La zona norte de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la consolidación de la Av. Tecnológico como

vialidad de primer orden y corredor urbano en proceso de consolidación, que tiene una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace entre el subcentro norte y el centro urbano, considerados y planeados como nodos de equipamientos de tipo urbano y regional e importantes polos de actividad económica. Elementos que, por otro lado, en conjunto con otros equipamientos y nodos concentradores de empleos de jerarquía urbana cercanos como son el Campus Norte de la UACH, la Ciudad Deportiva Pistolas Meneses, Complejo Industrial Chihuahua, Parque Industrial Supra y Parque Industrial Impulso; han ido conformando una zona con altas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad.

Un segundo eje de vinculación y estructura urbana es el arco vial compuesto por la Vialidad Sacramento y la Av. Los Nogales que apoyan un importante círculo periférico alternativo a la movilidad y que desprende una red de vialidades jerárquicas que soportan una importante conectividad al interior del entorno norponiente de la ciudad.

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial de reconversión y densificación como es el caso de la zona que nos ocupa. Toma interés el factor de ocupación del suelo debido al proceso de incorporación al desarrollo urbano en zonas urbanas que tienen origen en asentamientos irregulares como es el caso del entorno de los predios promovidos al tiempo que se dota de atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad.

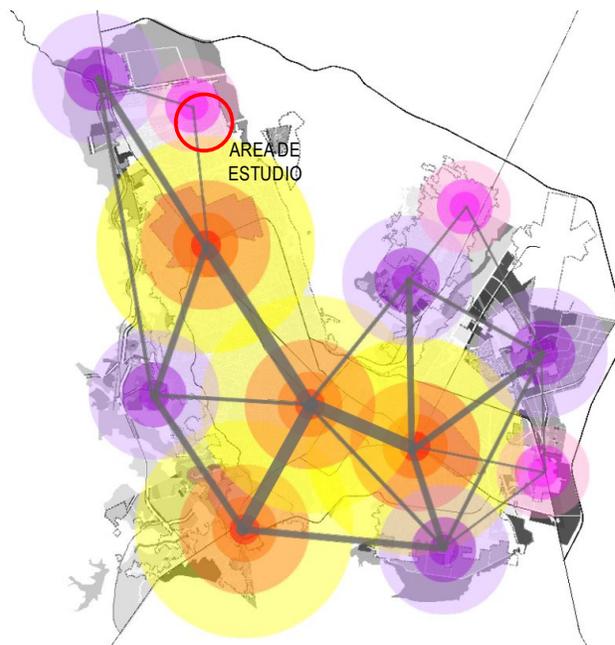


Fig. 8 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁸

La progresiva consolidación de las colonias en la zona bajo esquemas de alta ocupación del suelo y carencia de usos complementarios como son equipamiento y comercio ha condicionado la ocupación de predios urbanizables con potencial de desarrollo constituidos como vacíos urbanos los cuales son escasos en la zona, así como la reconversión de utilización en predios construidos como es el caso de los predios en análisis.

Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general el detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona favoreciendo a integración de proyectos detonadores de habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con el resto de la ciudad.

1. Zonificación Primaria

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

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construable), susceptible de desarrollarse de forma inmediata

¹⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; fomentando proyectos de inversión relevantes en los vacíos urbanos detectados que incidan en una dinámica positiva y progresiva de consolidación tanto urbana como social y económica en la zona como es el caso del presente predio en análisis. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

Es importante hacer mención del origen irregular de la propiedad que ha generado continuidad en vialidades pero no ha facilitado la jerarquización de la estructura urbana y funcional sobre las vialidades principales, y también es de notar que al interior de las zonas habitacionales se ha ido adaptando viviendas como comercios, servicios, giros microindustriales o equipamientos de bajo impacto gracias a la consolidación tradicional y la apropiación progresiva del suelo así como su adaptación a usos complementarios.

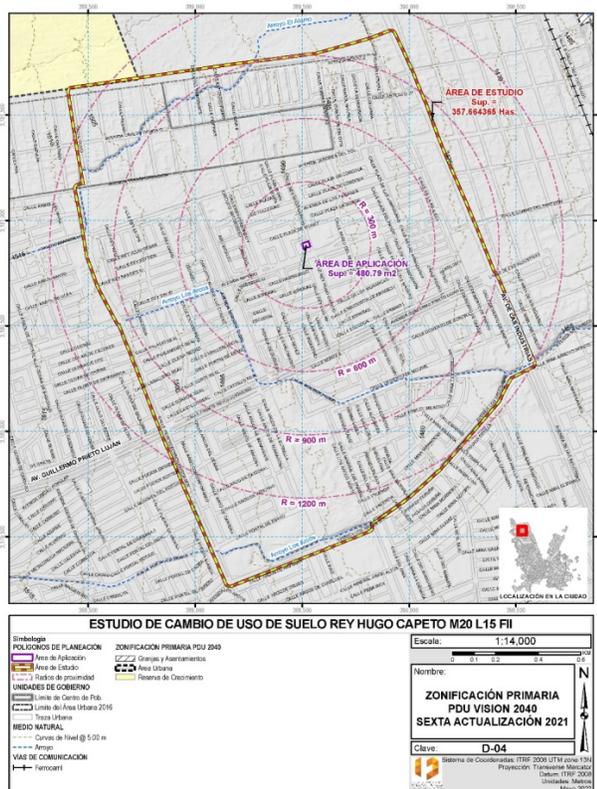


Fig. 9 Zonificación Primaria.¹⁹

2. Zonas Homogéneas

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

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional de densidades altas de de 36 a 45 (H45) y de 45 a 60 (H60) viviendas por Hectárea, así como de comercio y servicios y mixto en diversas intensidades en corredores jerárquicos, mixto suburbano en sectores de origen irregular con alto grado de mezcla de actividades, así como con áreas concentradas de equipamiento urbano y recreación y deporte.

3. Zonificación Secundaria

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

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

Lo anterior se muestra en la siguiente figura:

¹⁹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

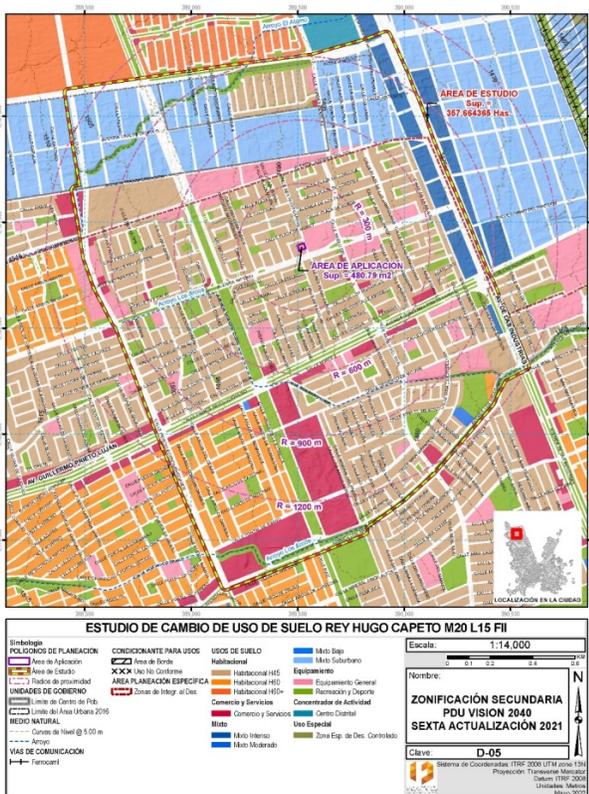


Fig. 10 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²⁰

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan el reconocimiento de colonias habitacionales de parcelamientos ortogonales y de vivienda de diferentes tipologías que comprenden vivienda social en serie y zonas de origen irregular desarrolladas generalmente por autoconstrucción, por lo que se vuelca las oportunidades de oferta de usos generadores de actividad hacia el desarrollo de los corredores urbanos que le dan accesibilidad. El carácter de ocupación de la zona, perfilan una oferta inmobiliaria limitada y la necesidad de diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando mejorar las condiciones de acceso a vivienda que aproveche la conectividad recibida por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana que ello significa para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios cercanos a corredores urbanos asociados a la movilidad con acceso a rutas de transporte público. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición exclusivamente urbana ya que no existen áreas de reserva territorial:

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

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES	
	SUPERFICIE %	
Habitacional Densidad H45	107.0186	29.92%
Habitacional Densidad H60	14.9240	4.17%
Habitacional Densidad H60+	0.1590	0.04%
Mixto Bajo	0.0991	0.03%
Mixto Intenso	7.2017	2.01%
Mixto Moderado	0.4781	0.13%
Mixto Suburbano I	38.9582	10.89%
Comercio y Servicios	20.2864	5.67%
Equipamiento Urbano	17.3308	4.85%
Recreación y Deporte	29.8302	8.34%
Vialidades y servidumbres	121.3783	33.94%
Total:	357.6644	100.00%

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

Fig. 11 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²¹

La proporción entre usos de suelo refleja la condición mayormente habitacional en densidades H45 y H60 prevista para la zona que aun así, presenta una amplia gama de usos que tienden a complementarse y existe una alta proporción de usos de carácter mixto normados en la zona norte del área analizada, lo cual define una amplia perspectiva futura para el desarrollo de actividades productivas y servicios públicos considerando la muy alta proporción de uso, Comercial, Recreación y Deporte en área la cual es completamente urbana.

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

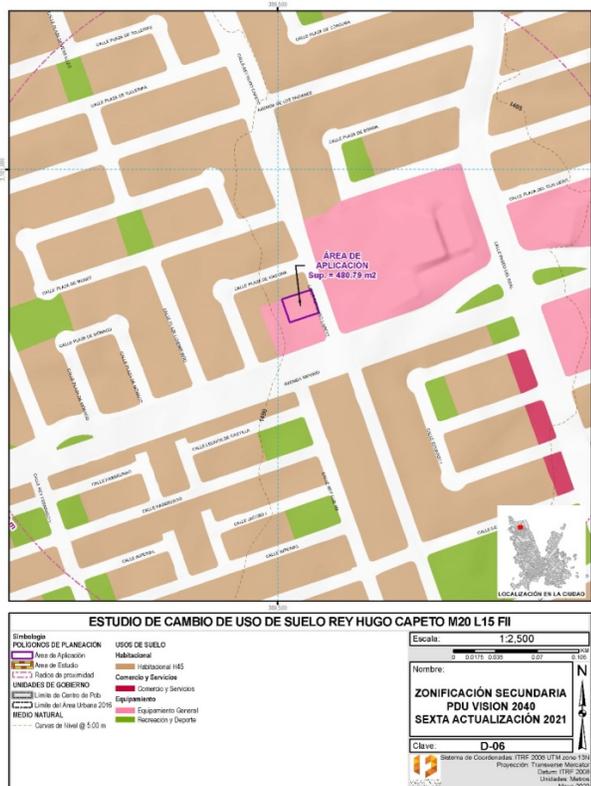


Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²²

4. Organización Espacial

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

El predio en estudio se ubica en la zona norte de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y barreras naturales.

En el área de estudio, los corredores urbanos constituidos por las vialidades Av. de las Industrias y Vialidad Los Nogales se han ido

consolidando como vías de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro y poniente de la ciudad, además que su conectividad con vialidades como Av. Imperio, Av. Los Arcos y Av. Hidroeléctrica Chicoasén les dota de un mayor vínculo con las principales vialidades de carácter regional e intraurbanas que definen el funcionamiento de la ciudad, situación que es identificada por el comercio local e industria de pequeña escala que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades. Dichas vialidades conforman corredores aptos para el desarrollo de actividades productivas, en el que se ubican reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales como comerciales y servicios, inmersa en la mancha urbana actual de nuestra ciudad, consolidada al 100% por infraestructura y servicios, sin embargo, es limitrofe con grandes áreas de reserva urbana sin edificar, creando grandes oportunidades de desarrollo lo que se intensifica al estar delimitada por vialidades jerárquicas.

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son el corredor comercial y de servicios conformado por la Av. de las Industrias, el corredor de Av. Los Nogales y las vialidades jerárquicas de conexión Av. Los Arcos, Av. Guillermo Prieto Luján y Av. Hidroeléctrica Chicoasén, en las que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

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

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 686 unidades económicas, lo que es un bajo rango de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada, Sin embargo es de notar una fuerte concentración de Unidades Económicas de poco personal ocupado debido a la naturaleza y su alcance predominantemente local. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona, sin embargo, es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E. dispersas al interior de los sectores habitacionales y se aprecian concentradores de actividad sobre vialidades jerárquicas que cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos.

A continuación se describen las 8 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que

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

cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 50 empleos por giro establecido, la mayor parte de ellas con un patrón de localización específica a lo largo de los corredores urbanos existentes lo cual es indicativo de la progresiva consolidación de los corredores en la zona que nos ocupa. Varias de ellas corresponden al sector público.

NOMBRE	ACTIVIDAD
AL SÚPER ANTHONY. QUINN	Comercio al por menor en supermercados
SORIANA CHIHUAHUA 2000	Comercio al por menor en supermercados
SMART LOS ARCOS	Comercio al por menor en supermercados
SECUNDARIA TÉCNICA 96	Escuelas de educación secundaria técnica del sector público
ESCUELA ALSUPERATE	Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación
SEGURIDAD PRIVADA DETEK	Servicios de investigación y de protección y custodia, excepto mediante monitoreo
GUARDERÍA CASTILLO DEL REY CLAVE U-1274	Guarderías del sector privado
CEDIPOL	Asociaciones y organizaciones de profesionistas

Fig. 13 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas.²³

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 691 U.E. (90.5%) con hasta 5 personas ocupadas, 31 U.E. (4.5%) de 6 a 10 personas ocupadas, 26 U.E. (3.8%) de 11 a 30 personas ocupadas, 3 U.E. (0.4%) de 31 a 50 personas, 2 U.E. (0.3%) de 51 a 100 personas ocupadas, 3 U.E. (0.4%) de 101 a 250 personas ocupadas y ninguna en el rango de 251 o más personas empleadas. Estos mayores rangos de empleo por U.E. corresponden a las actividades mencionadas en la tabla anterior y ratifica la falta de actividades con alta oferta de empleo con los que actualmente cuenta el sector a pesar de que se encuentra altamente urbanizado.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 95.0% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores conformados por las vialidades colectoras de la zona. La presencia económica es importante

tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 1.91 U.E. por Hectárea la cual es bajo respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de industria ligera conformado por la Av. de las Industrias es el principal elemento de actividad de la zona. dicho corredor se encuentra aún en proceso de consolidación y cuenta con usos de suelo mixtos moderados, comerciales y habitacionales. Es una importante vía de comunicación y accesibilidad ya que posee una importante capacidad de enlace por su trayectoria urbana a través de otras vialidades como son la Av. La Junta que la integra con el centro de la ciudad.

Un segundo corredor conformado por la Av. Los Nogales que funge de conexión de las zonas habitacionales de esta zona norte de la ciudad entre la Av. Tecnológico al poniente y la Vialidad Sacramento al oriente las cuales son de conectividad regional y junto con la vialidad ya mencionada, forman parte del circuito interior que define circulación periférica en la ciudad. Sobre de él se desarrolla comercio de cobertura urbana consistente en supermecados, provedurías, maquinaria y servicios diversos.

Se han conformado distintos corredores sobre vialidades colectoras calles Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Los Arcos y Av. Imperio, los cuales se encuentran ya consolidados y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad en conexión con las principales vialidades colectoras de la zona y adicionalmente a la futura Av. Venceremos. Estos corredores tienen una fuerte presión de reconversión de suelo urbano.

Adicional a los anteriores, varias calles interiores del sector cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad. Algunas de ellas son importantes para la accesibilidad y vinculación de las zonas interiores habitacionales dentro del esquema de transporte público.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

1. Análisis Demográfico

La dinámica de la población es un tema central en términos de la definición de tipologías urbano – arquitectónicas acordes a tamaño

²³ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2019 INEGI 2019

de la población, composición familiar y demás factores que definen preferencias de ubicación y concentración de población y vivienda.

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

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de reciente consolidación en esquema de alta densidad de vivienda por lo que los rangos de densidad son muy variables en cuanto a concentración de población y dependen del grado de consolidación y ocupación de usos presentado en ciertos sectores puntuales del Área de Estudio, así como de la presencia habitacional en los diversos sectores que conforman el área analizada. Con respecto a colonias y fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI, las más altas densidades poblacionales superiores a los 120 hab/Ha se ubicaban en lo general al centro, sur y poniente del Área de Estudio en manzanas de los desarrollos Valle del Sauco etapas varias, Jardines del Sol, San Gabriel varias etapas, Villa del Rey etapas varias, Real de Carolinas etapas varias, Sahuaros etapas varias, Los Arcos, Pozos del Valle y Villa del Real varias etapas; existen sectores de vivienda popular conocidos como granjas del Valle y Nuevo Milenio que en su gran mayoría no rebasan los 60 hab/Ha y ocupan la zona norte dentro del Área de Estudio. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 147.4 hab/Ha, muy superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de vivienda de interés social y popular desarrollada en la zona.

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

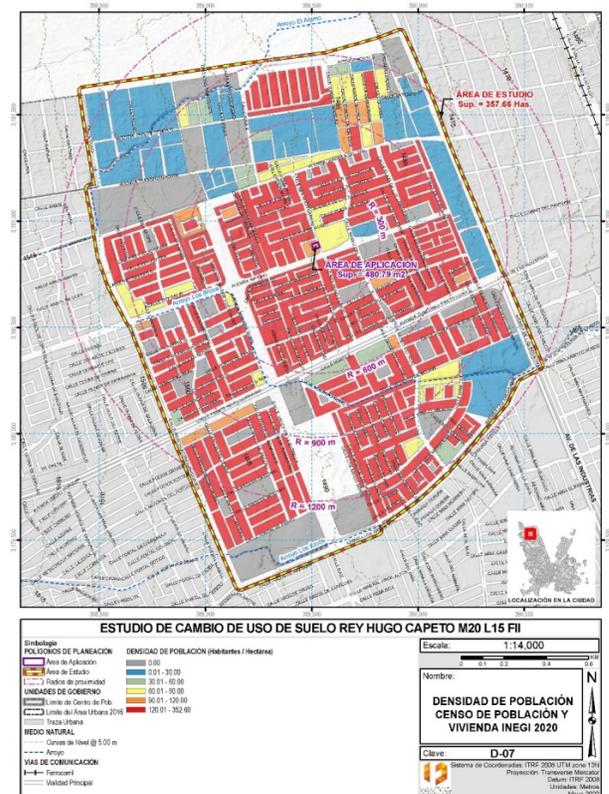


Fig. 14 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁴

El área de estudio comprendía al año 2020 un total de 27 polígonos de colonias y fraccionamientos de los cuales todos cuentan con vivienda en mayor o menor grado y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 27,700 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 77.4 hab/Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 357.664 Has.

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

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

²⁴ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

económico tendientes a consolidar la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, considerando la fuerte perspectiva respecto a acceso a servicios de la población en el sector. De los 27,700 habitantes en el área, un 49.6% son hombres y un 50.4% mujeres.

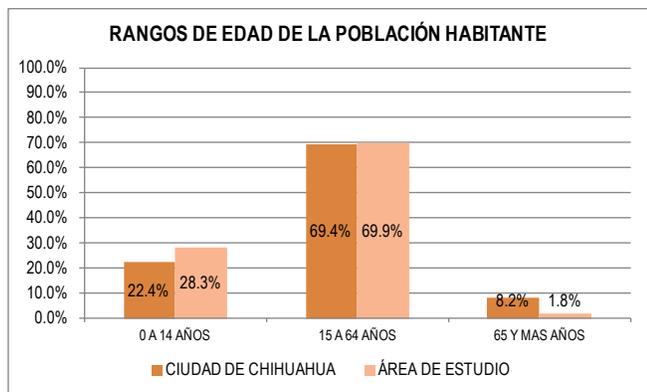


Fig. 15 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²⁵

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es ligeramente inferior al promedio urbano y representa 11.0 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 92.9% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual ubica a la zona en un muy alto grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

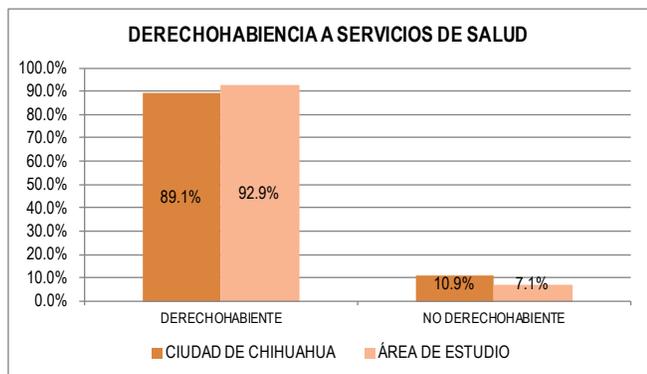


Fig. 16 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁶

La zona presenta condiciones contrastantes con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente alto, al presentar una gran mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad, pero que en la zona es muy

superior al promedio. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al INSABI lo cual es indicativo de una alta dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal con un 8.8% de la cobertura. El IMSS se ubica como la más representativa instancia de prestación médica y social con un muy alto grado de 80.0% del total de la cobertura en servicios de salud, lo cual es indicativo de la alta empleabilidad de la población habitante de la zona, mientras que ISSSTE representa el 4.8% del total de la cobertura y el resto de las instituciones representan rangos muy bajos de derechohabiencia.



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

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 30.7% son de jefatura femenina lo cual es mas bajo respecto al promedio de la ciudad en general pero de magnitud indicativa de que es necesario favorecer el acceso a oportunidades hacia las mujeres atendiendo a su condición de madres solas en edad mayormente productiva.

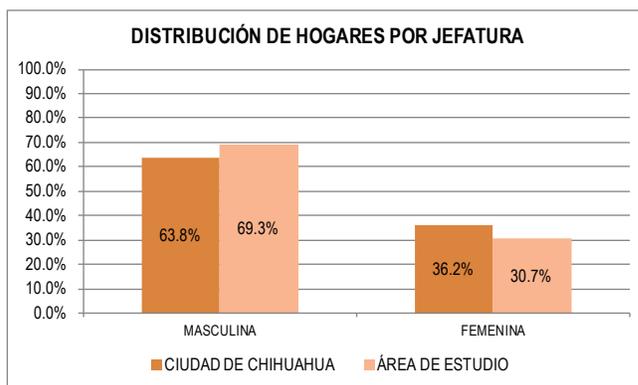


Fig. 18 Distribución de hogares por jefatura.²⁸

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

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

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

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

2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector es escasa mayormente concentrada a lo largo de los corredores conformados por vialidades jerárquicas y colectoras que cumplen una importante función de cobertura a la población, asimismo es necesario considerar que el predio de análisis se encuentran vinculados a sectores de alta concentración en la zona norte de la ciudad a través de la Av. Tecnológico, Av. Hidroeléctrica Chicoasén y Av. Anthony Quinn la cual se encuentra aún en proceso de consolidación en cuanto a actividades productivas e integra al predio con la muy alta concentración económica detectada en la zona norte de la ciudad consistente en diversos parques industriales y actividades comerciales en corredores jerárquicos.

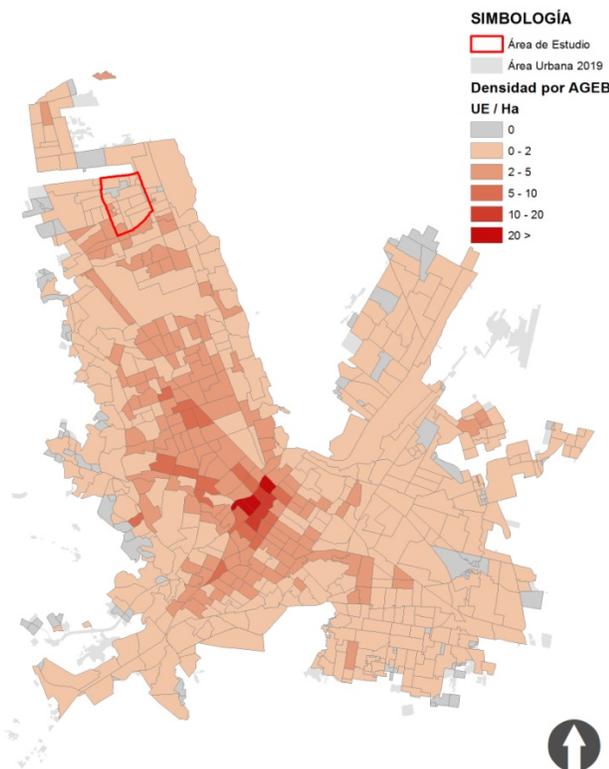


Fig. 19 Densidad de Unidades Económicas.²⁹

²⁹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691 unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en el sector es escasa pero la zona se vincula con áreas de muy alta concentración en comparación con la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta incluye a unidades económicas referidas a empresas medianas y grandes representadas por importantes empresas y corporativos que fomenten mayor cantidad de personal ocupado las cuales se concentran al norte, oriente y poniente del Área de Estudio lo cual define una fuerte necesidad de diversificación respecto a la actual oferta económica para mayor acceso a comercio y servicios de carácter barrial que tiendan a complementar a los elementos concentradores detectados.

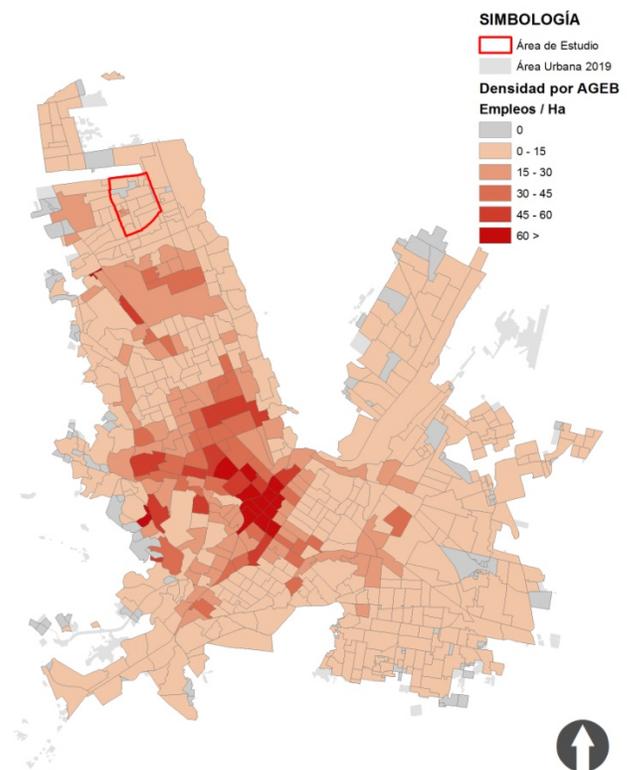


Fig. 20 Promedio de personal ocupado por AGEB.³⁰

Del total de la población dentro del área de estudio, un 71.6% cuenta con 15 años o más de los cuales un muy alto 72.5% se refiere a población económicamente activa con una participación aun más alta respecto al promedio urbano del 98.6% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos con alta

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

presencia de población joven y de mediana en edad en etapa productiva de nivel socioeconómico bajo con empleo mayormente formal. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación de la oferta de actividades productivas en la zona que tiendan a incrementar el acceso a mayores oportunidades a dicha población.

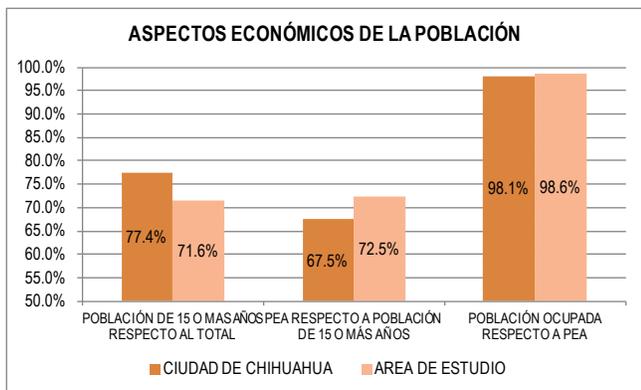


Fig. 21 Población económicamente activa.³¹

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

Existen en la zona 8,399 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos muy similares en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de automóvil cuyo porcentaje de disponibilidad en el sector es mayor en un 4% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad e indicativo de que a pesar del nivel socioeconómico bajo de la zona, la población invierte en medios de movilidad para acceder a servicios y empleos que son lejanos; mientras que en el rubro de teléfono fijo la zona se encuentra en rango de disponibilidad más bajo que el promedio urbano a razón de un 7%.

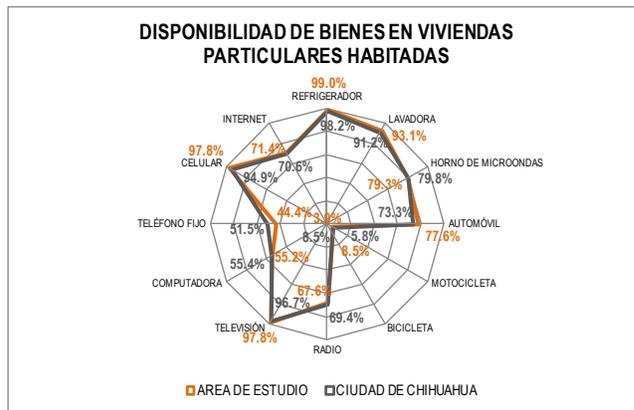


Fig. 22 Disponibilidad de bienes en viviendas.³²

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas bajas en lo general con respecto a la población habitante de la zona en sectores de reciente habitabilidad, con una capacidad promedio de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser atendidas en el sector y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando así la actividad económica y fuentes de empleo accesibles a la población habitante y a la ciudad en general.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación y enfoque socioeconómico. La zona representa rangos de valor (en zonas generales) que oscilan entre los \$165.00 en el sector Rústico de Granjas del Valle al Norte del área de estudio hasta los \$1,180.00 por metro cuadrado en las reservas industriales del parque Industrial Impulso.

Las zonas habitacionales al interior de las colonias cuentan con valores de suelo dentro del rango entre los \$730.00 en las colonias Sahuaros en sus distintas etapas, hasta los \$1,100.00 de valor en la Colonias Villa del Rey, Real Carolinas y San Gabriel en sus varias etapas.

Es de notar además la existencia de valores superiores a los generales en los corredores conformados por, Av. de las Industrias, Av. Hidroeléctrica Chicoasén, C. Sosa Vera, Av. Imperio y Av. Guillermo Prieto Luján, con valores que oscilan entre los \$1,100.00 y \$2,240.00 por metro cuadrado.

El de interés se localiza en el ámbito del corredor de la Av. Imperio con una asignación alta en valor del suelo de \$2,110.00 por metro cuadrado, tomando en cuenta lo observado en su entorno.

³¹ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

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

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como árida, semicálida y se clasifica como BSokw, que se interpreta como clima árido semicálido con temperatura entre 18°C y 22°C, temperatura del mes más frío menor de 18°C, temperatura del mes más caliente mayor de 22°C; lluvias de verano del 5% al 10.2% anual.

Dicha condición climática prevaleciente en el entorno norte de la ciudad de Chihuahua y se extiende en corredor hacia el norte del Municipio.

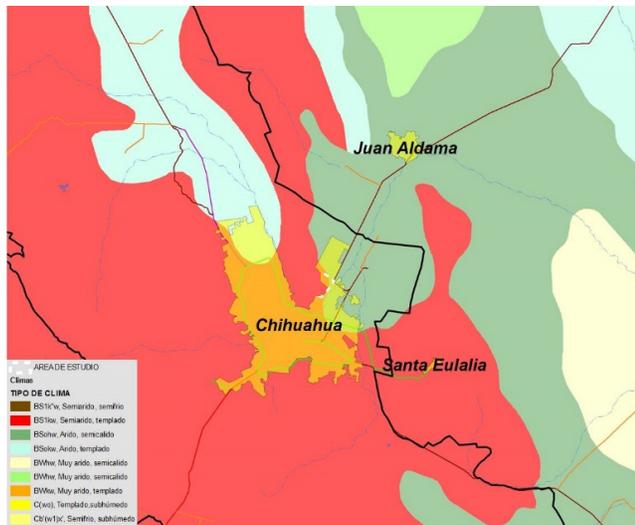


Fig. 23 Clima.³³

2. Topografía Y Orografía

Al interior del área de estudio, la topografía es mayormente plana, con taludes formados artificialmente debido a la instalación de infraestructuras de comunicación, nivelación de terracerías además de la notable barrera topográfica que resulta del trazo del Arroyo los Arcos el cuál, en el ámbito de la zona analizada, se encuentra canalizado con revestimiento de concreto, mientras que un segundo rasgo topográfico de interés es el vaso del Arroyo El Álamo al norte del área de estudio el cual se encuentra en cauce natural al interior del área de estudio.

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

valle dado en sentido poniente-oriente y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar propio de áreas urbanas.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,511 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,468 metros sobre el nivel del mar.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación de 1,490 metros sobre el nivel del mar con una pendiente considerada suave de 2 a 5 %.

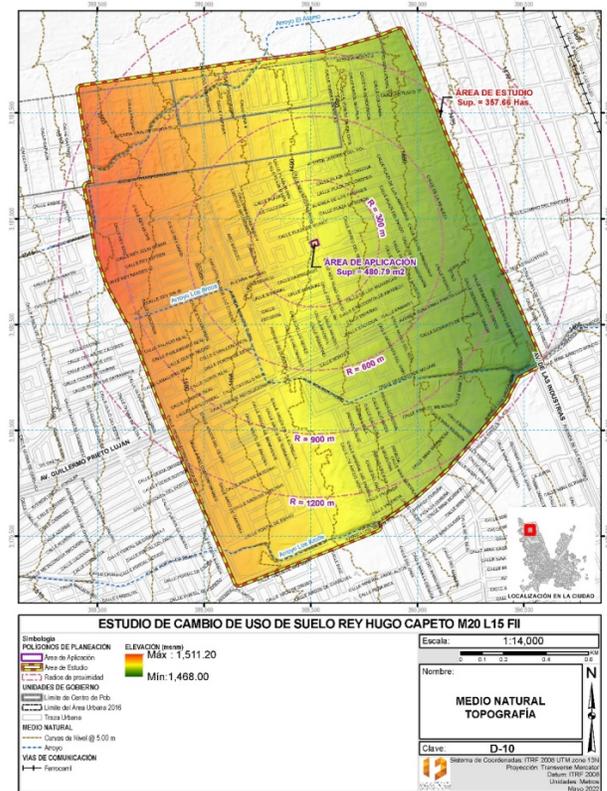


Fig. 24 Topografía.³⁴

El área de estudio cuenta con una distribución de pendientes clasificadas como plana (0 a 2 %) en un 45.2% del área de estudio mientras que un 51.1% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5 %) situación que hace notar la dominancia de topografías de muy baja pendiente. Por su parte, un 2.9% de superficie está compuesta por pendientes intermedias (5 a 12 %), mientras que las pendientes del rango moderadas (12 a 18 %) representan tan solo un 0.3%. Se identifican pendientes generalizadas superiores a este rango localizados en escarpes y taludes en una proporción mínima inferior al 0.1%. Salvo la presencia de los mencionados elementos orográficos puntuales y las condicionantes de escurrimientos

³³ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

hidrológicos o de taludes o bordos provocados por desarrollos habitacionales y vialidades jerárquicas, no existen limitaciones topográficas para la urbanización del sector.

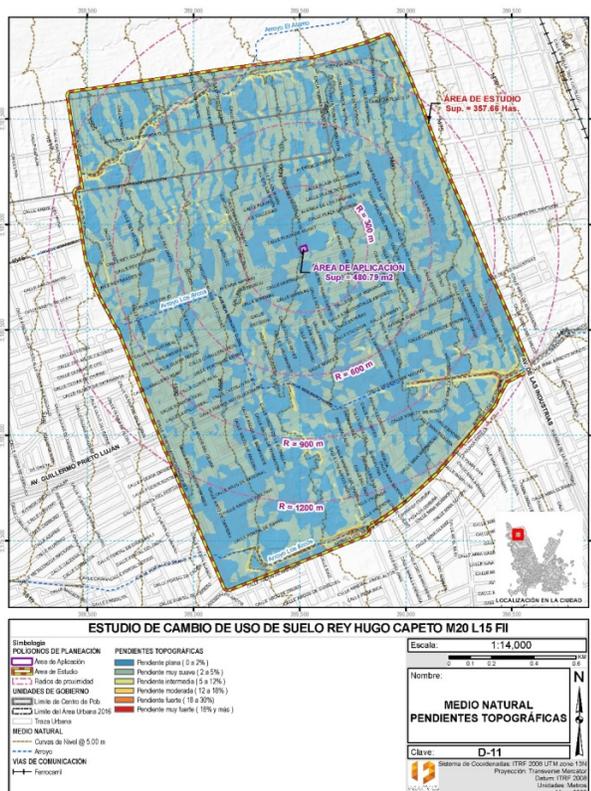


Fig. 25 Pendientes de terreno.³⁵

3. Vegetación

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

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

4. Hidrología

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

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

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

En el entorno del Área de Estudio se cuenta con tres cuencas hidrológicas: El Álamo, Sacramento IV, y Los Arcos. Los principales arroyos son el Arroyo El Álamo y el Arroyo Los Arcos, los cuales captan los escurrimientos hidrológicos de sus respectivas cuencas, mientras que para el área cubierta por la cuenca Sacramento IV, su estructura laminar no define un escurrimiento principal a su interior conduciendo sus aguas por distintos escurrimientos menores hacia el Río Sacramento.

El Arroyo Los Arcos, se encuentra en el lindero sur del área de estudio y se encuentra conducido por canal revestido trapezoidal abierto para posteriormente ser encauzado por cauce natural hasta desembocar en el Río Sacramento.

El Arroyo El Álamo, acomete el Área de estudio en su extremo norte conduciendo agua sobre canal revestido rectangular que ha rectificando el trazo natural y lo ha desviado por la Av Hidroeléctrica, para posteriormente recobrar su trazo original y desembocar por cauce natural hacia el Río Sacramento.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son desalojadas por vialidad y los flujos son considerados locales estar ubicado al interior de la cuenca Sacramento IV en sus cotas más elevadas además de situarse en las cercanías a la cumbre que divide las microcuencas de los Arroyos mencionados.

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

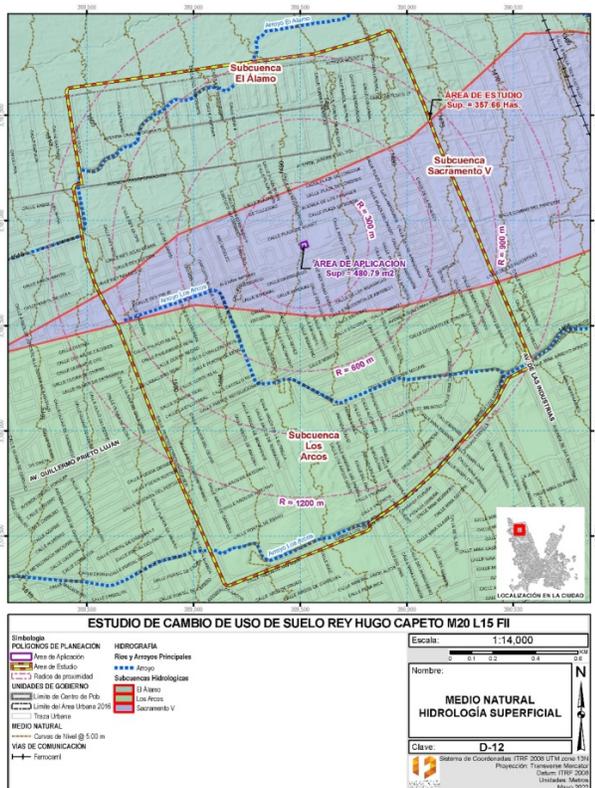


Fig. 26 Hidrología superficial.³⁶

5. Agua Subterránea

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

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con los pozos Sacramento Norte 1, 2, 6, 7 y 9; y Villas del Rey. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

6. Composición Del Suelo

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

³⁶ Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

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

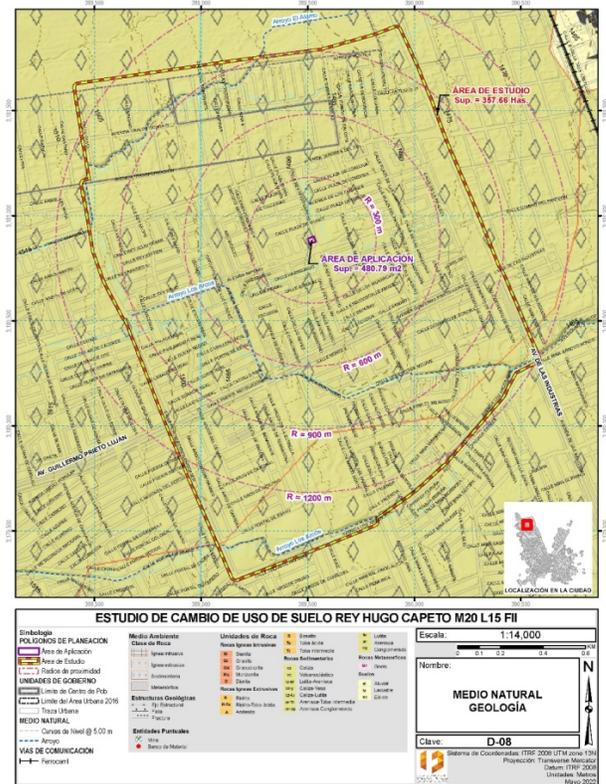


Fig. 27 Geología.³⁷

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

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

³⁷ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

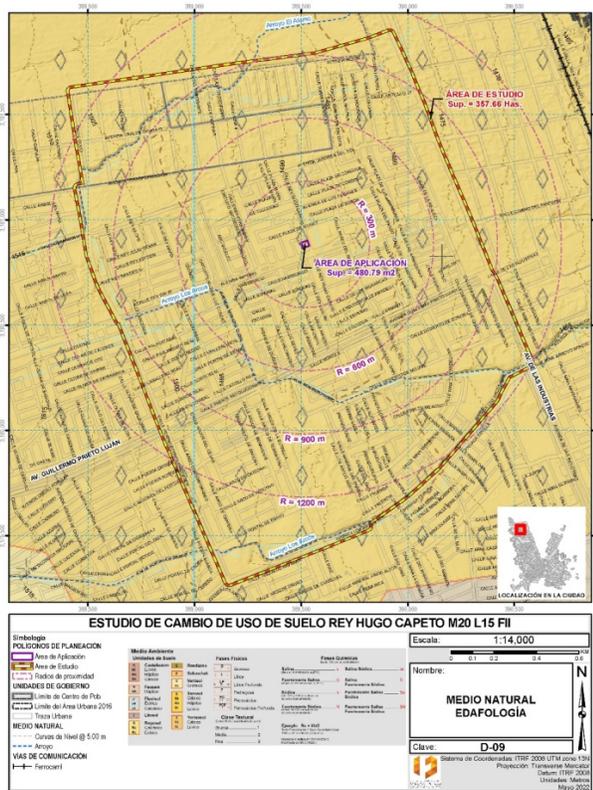


Fig. 28 Edafología.³⁸

7. Paisaje Natural

A pesar de las características planas inmediatas al área de estudio, la conformación topográfica de la zona permite que los elementos naturales se hagan presentes a la distancia. El paisaje natural de la zona es rico en elementos, aunque precisamente por la distancia logran su mayor presencia dentro de la gran escala. En primer lugar debemos señalar la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra El Mogote al poniente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur, en tanto que en el este-oeste lo delimitan y rematan.

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación del corredor urbano de Av. Tecnológico y Así con la progresiva incorporación de corredores urbanos de la Av. Los Nogales y Vialidad Sacramento, la consolidación progresiva de usos de carácter industrial en la zona y la presencia de vivienda y giros no habitacionales de carácter suburbano en la zona Granjas del Valle, por lo que su vocación inicial primordialmente industrial ha

ido diversificando mediante la introducción de fraccionamientos habitacionales principalmente de tipo medio y de interés social debido al trazo de vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia Av. Tecnológico y Av Los Nogales entre las que destacan Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Paseos del Real, Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Sosa Vera, Av. Imperio y Av. Los Arcos como las de mayor relevancia y consolidación actual en la zona; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y equipamiento de carácter urbano que ha ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de incorporación de nuevos desarrollos habitacionales.

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

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en densidades H45 y H60 que corresponde a las colonias y fraccionamientos de interés social que se han consolidado en la zona. Existen sectores de vivienda en tipología mixta localizada en la zona norte del área analizada al interior del sector conocido como Granjas del Valle los cuales conviven en entornos mixtos conformados por vivienda popular producto de la sucesiva subdivisión de terrenos y por presencia de una creciente diversidad de actividades económicas en dichos sectores.

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

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 8,413 viviendas habitadas de un total de 9,464 unidades lo cual indica una habitabilidad de 88.9% la cual es más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial para la reconversión de usos y tipologías de vivienda considerando la escasa presencia de predios baldíos en fraccionamientos constituidos pero el alto grado de subutilización del suelo en sectores populares y zonas de granjas suburbanas con uso mixto presente sobre el área analizada.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda aun considerando lo limitado de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 3.3 habitantes por vivienda lo

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

cual resulta ligeramente inferior al promedio urbano. Es necesario establecer que el progresivo proceso de consolidación habitacional en esquema formal en la zona ha fortalecido la ocupación de dichas viviendas, consolidando las condiciones de habitabilidad en la zona pero con problemática en cuanto al hacinamiento por cuartos en hogares ya que un 6.9% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de la problemática ya descrita en cuanto a la población habitante, atendiendo a su condición socioeconómica y de su lejanía en cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que las estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de fuentes de empleo y actividad económica serían complementarias y de gran beneficio para la zona.

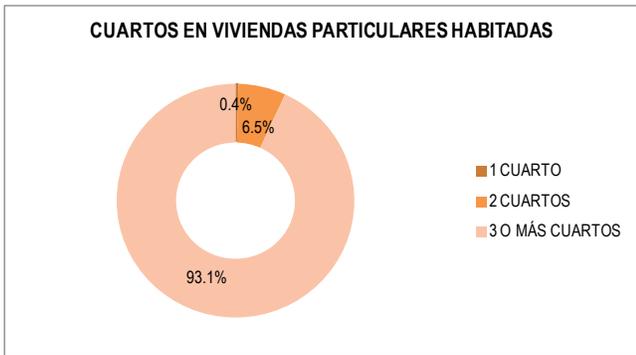


Fig. 29 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.³⁹

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

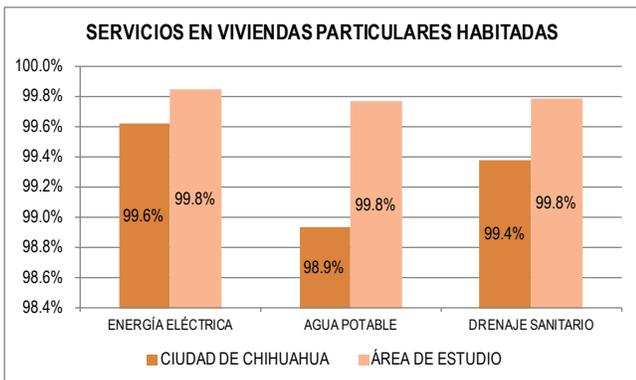


Fig. 30 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴⁰

Considerando lo anterior, se presenta un grado óptimo de consolidación habitacional, con presencia de tipologías habitacionales enfocadas a sectores socioeconómicos mayormente

³⁹ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

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

bajos con fuerte necesidad de acceso a satisfactores, empleo y servicios lo cual marca condiciones propicias para la reconversión de usos en tipologías mixtas que favorezcan una mayor habitabilidad en un sector servido en cuanto a infraestructura y servicios, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos por condiciones de conectividad y de capacidad de integración urbana con la finalidad de establecer mejores condiciones de acceso a servicios y capital económico que tiendan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población habitante.

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se observan las condiciones de uniformidad en cuanto a densidad habitacional prevaleciente resultante de una oferta limitada en cuanto a tipologías arquitectónicas.

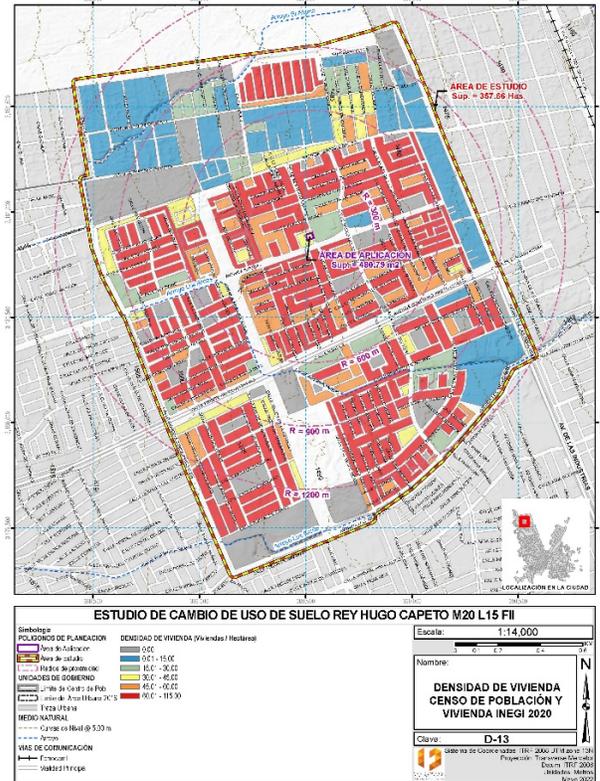


Fig. 31 Densidad de viviendas por hectárea.⁴¹

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia aun no es significativa en la zona y existe una muy importante proporción de U.E. localizadas al interior de las zonas habitacionales consolidadas consistentes en micro y

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

pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo del corredor Av. Guillermo Prieto Luján como vialidad principal de acceso habitacional en la zona, así como en los corredores de las vialidades con función colectora como son Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Sosa Vera y Av. Imperio con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E. Dicha presencia comercial se refiere a U.E. muy variadas en cuanto a su magnitud que van desde comercio al por menor de abarrotes, cerveza, ferreterías, materiales de construcción, así como servicios tales como talleres de reparación de artículos eléctricos, reparación de automóviles, salones de belleza, restaurantes, etc.



Fig. 32 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. Guillermo Prieto Luján. ⁴²

La presencia comercial al interior de zonas habitacionales es amplia y tiende a ocupar sitios de fácil reconocimiento y acceso hacia la población enfocándose a satisfacer las necesidades de servicios y productos de uso cotidiano y próximo a las viviendas se resuelven mediante la conformación de comercio y servicios concentrados en tipología de corredor.



Fig. 33 Tipología de comercio vecinal en la zona. ⁴³

El DENUE tiene detectados 623 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan escasamente a 7 empresas con actividades de comercio al por mayor de giro diverso que comprenden suministro de material eléctrico, desechos metálicos, material de construcción, ropa y cerveza, todas ellas con el menor rango dentro de las categorías reportadas por INEGI siendo ocupadas en ellas de 0 a 5 personas.

A pesar de las características de vinculación con los corredores de Av. Tecnológico y Av. Tecnológico, el potencial para la actividad comercial en la zona no ha sido debidamente explotado en los predios que le dan frente franco a la red vial jerárquica interior debido a su bajo grado de consolidación sobre todo en el sector de Granjas del Valle y a la presencia de los parques industriales Supra e Impulso que aprovechan su condición de accesibilidad hacia la vialidad, pero fomentan esquemas cerrados con convivencia funcional hacia las vialidades interiores del conjunto y con accesos controlados hacia la vialidad jerárquica lo cual obedece a la tipología de desarrollo mitigando posibles impactos hacia la vivienda por la naturaleza de la actividad.

A continuación se describen los 8 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 30 empleados lo cual es un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. Dichas empresas se ubican diseminados en la mitad sur del Área de Estudio, coincidente con las zonas de mayor consolidación urbana:

⁴² Fuente: Fotografía propia.

⁴³ Fuente: Fotografía propia.

Empresa	Giro de actividad
ALSUPER STORE ANTHONY QUINN	Comercio al por menor en supermercados.
SORIANA CHIHUAHUA 200	Comercio al por menor en supermercados.
SMART LOS ARCOS	Comercio al por menor en supermercados.
SECUNDARIA TÉCNICA 96	Escuelas de educación secundaria técnica del sector público.
ESCUELA ALSUPERARTE	Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación.
SEGURIDAD PRIVADA DETEK	Servicios de investigación y de protección y custodia, excepto mediante monitoreo.
GUARDERÍA CASTILLO DEL REY	Guarderías del sector privado
CEDIPOL	Asociaciones y organizaciones de profesionistas

Fig. 34 Tabla de U.E. representativas del sector terciario.⁴⁴

Se plantea necesario consolidar mayor actividad y comercio en proximidad con los sectores habitacionales favoreciendo así la adecuada satisfacción de necesidades de la población respecto a accesibilidad a productos de primera necesidad, así como incorporar mayor diversidad de servicios complementarios hacia la industria manufacturera con fuerte presencia en el sector.

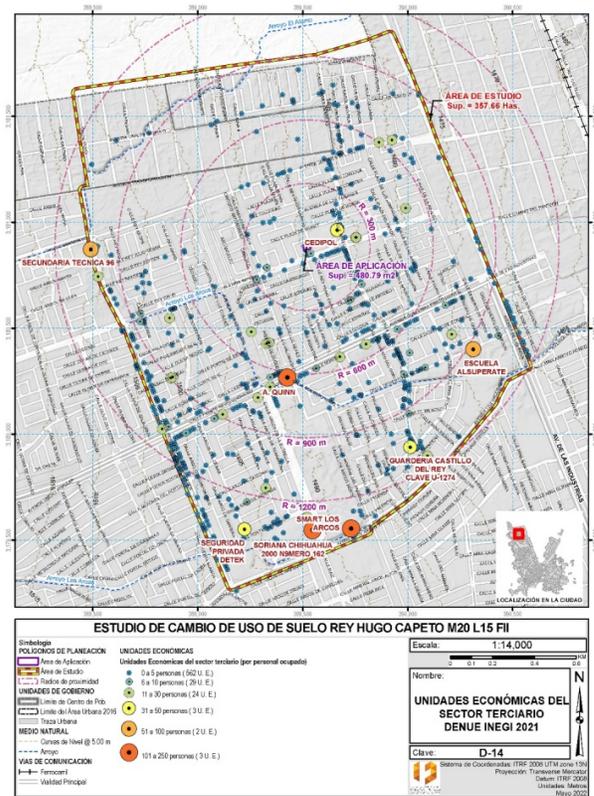


Fig. 35 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁴⁵

3. Equipamiento

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

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

⁴⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2019 INEGI 2019

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

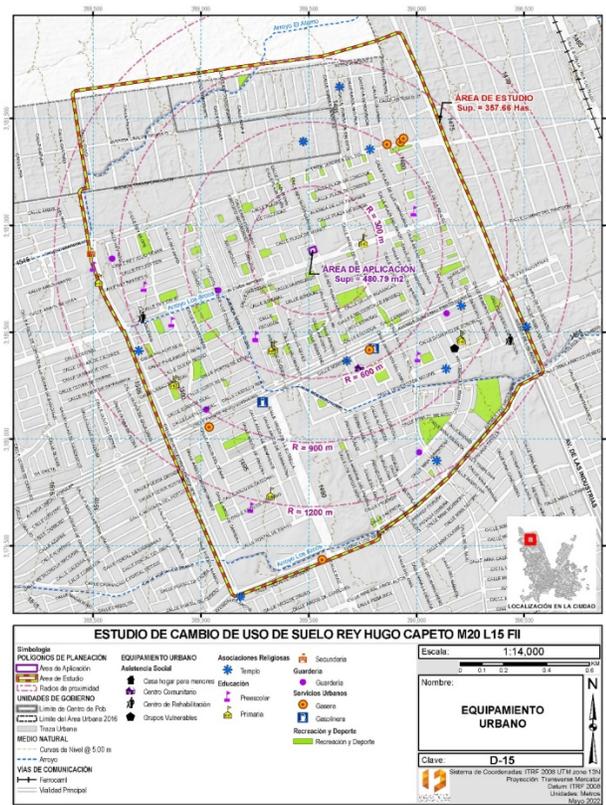


Fig. 36 Equipamiento urbano existente.⁴⁶

La zona cuenta con 47 módulos de equipamiento de distintos subsistemas a los que se suman los representados por recreación y deporte sobre áreas verdes. Dentro de ellos la zona no cuenta con módulos dentro del subsistema de Administración Pública.

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con 5 módulos de atención consistente en asistencia especializada y organizaciones altruistas:

- Casa Hogar Creciendo Juntos
- Centro Comunitario Sahuaros
- Grupo Fortaleza
- Doble A Volver a Vivir
- Instituto de Apoyo a Niños De Escasos Recursos Pan Necesario

En el rubro de Guarderías se cuenta con una cobertura limitada considerando que existen 5 módulos con este giro:

- Casa De Cuidado Diario
- Casas De Cuidado Diario Joyitas
- Centro De Bienestar Infantil Arcoíris
- Estancia Infantil San Felipe
- Guardería Castillo Del Rey Clave U-1274

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura suficiente en niveles básicos considerando el rango de población habitante. Existen 19 módulos de educación desde nivel preescolar hasta preparatoria:

- Jardín De Niños Arturo Rosenblueth 08DJN2117-L
- Jardín De Niños Arcoíris 08DJN0980S
- Preescolar Carmen Gutiérrez Pere 08DJN2040N
- Jardín De Niños Gisela Chilton
- Jardín De Niños Elisa Griensen Federal
- Club De Tareas Estancia Infantil
- Jardín De Niños San Felipe Del Real
- Jardín De Niños María Edmee Álvarez 08DJN2115N Turno Matutino
- Primaria María Concepción Jurado 08DPR2531R Turno Vespertino
- Primaria Madre Patria
- Primaria Francisco Acosta Ochoa Turno Matutino 08DPR2535N
- Primaria Ernesto Elizandro González Olivas Turno Matutino Clave 08DPR2574P
- Escuela Primaria Federal J Salvador Almanza Bustillos Turno Vespertino Clave 08DFR2591F
- Miguel Quiñonez Pedroza Turno Vespertino
- Carlos Antonio Montemayor Aceves Turno Vespertino 08DPR2669C
- Escuela Primaria Glafira Chaves Fernandes 08DPZ2552D
- Escuela Primaria Federal Miguelqui Ones Pedroza CLAVE08DPR2454C Turno Matutino
- Escuela Primaria Edelmira Torres Ibarra Turno Matutino 08DPR2590G
- Secundaria Técnica 96

La zona no cuenta con equipamiento del subsistema de salud.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible con los 8 giros instalados siguientes:

- Hidrogas
- Hidrogas
- Gas K 19
- Gas K 19
- Petro 7 Suc. 10088 Guillermo Prieto Luján
- Servi Gas
- Supergas
- Super Gas Gobi

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

No se cuenta con presencia de módulos de cobertura para el subsistema de cultura.

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 10 módulos existentes en la zona:

- Centro Cristiano Israel
- El Rey Jesús
- La Iglesia De Jesucristo De Los Santos De Los Últimos Días
- La Cueva Adulem
- La Puerta
- Iglesia Corpus Cristi
- Iglesia Cristiana Odre Nuevo
- Iglesia Cristiana Visión De Gracia
- Iglesia Vida Nueva
- Iglesia Nuevo Pacto

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona está representada por un conjunto de 76 áreas abiertas con superficie total conjunta de 136,882.23 m2 teniendo la mayoría de ellas de origen en donaciones de equipamiento generadas por sus respectivas acciones urbanas de fraccionamiento habitacional.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 4.94 m2 de área verde consolidada por habitante lo cual representa una cobertura deficiente de acuerdo a recomendaciones de organismos internacionales.

4. Industria

En el sector secundario existen 63 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, la mayoría de ellas de jerarquía baja y destacándose entre ellas tan solo a 2 instalaciones dentro del rango de 11 a 30 personas ocupadas como las de mayor oferta de empleo:

ESTABLECIMIENTO	NOMBRE DE ACTIVIDAD
Moreno Rodríguez Valente Javier	Edificación de vivienda unifamiliar
Servicio de Maquinado Industrial SA de CV	Maquinado de piezas metálicas para maquinaria y equipo en general

Fig. 37 Tabla de U.E. representativas del sector secundario. 47

El resto de unidades económicas son compuestas por micro empresas y empresas familiares sobre predios de pequeña y

mediana dimensión consistentes en herrerías, talleres de soldadura, elaboración de alimentos, fabricación de muebles, tortillerías.

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

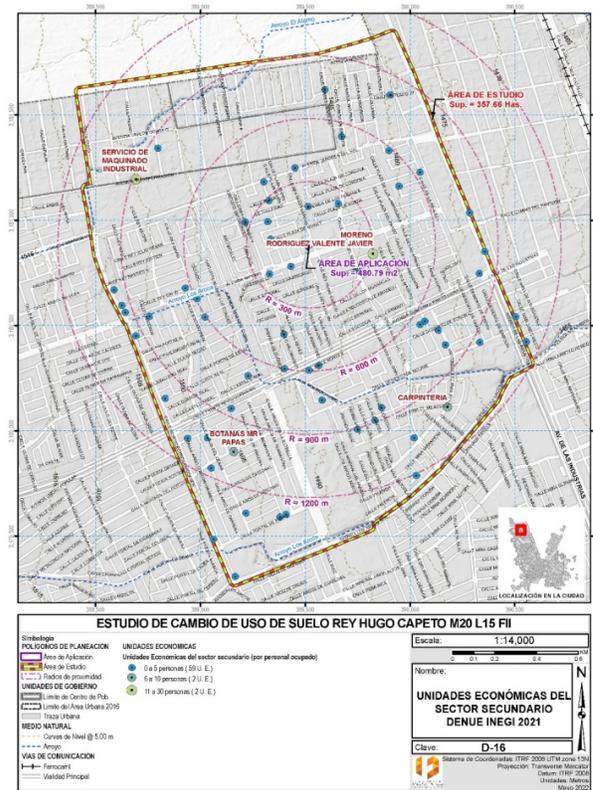


Fig. 38 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. 48

5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

El Área de Aplicación se ubica en una zona con una importante presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo al detectarse 55.94 Has de superficie en dicha condición repartidos en 242 predios, lo cual señala condiciones para acciones urbanas que tiendan al aprovechamiento de predios con potencial urbano para la diversificación de usos y actividades como es el caso del presente estudio. El rango de superficie unitaria de

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

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

baldíos en el sector varía de entre 69 m² a 6.6 hectáreas, siendo escasos los baldíos de superficie en predios mayores a una Hectárea (9 casos); además es notable la importante presencia de predios en rango de 1,000 a 2,000 metros cuadrados (138), la mayoría con origen en parcelamientos suburbanos de la zona de Granjas del Valle al norte del área de estudio sin una distribución específica de localización que determine capacidad de integración hacia la estructura urbana y vial de la zona

Se percibe que los predios baldíos de mayor dimensión se ubican asociados a corredores y vialidades jerárquicas como son Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Los Arcos, Av. Imperio, Av. Transformación y Av. Desarrollo con usos de suelo para Comercio y Servicios, así como Equipamiento Urbano y Habitacional en densidad de 45 viviendas por hectárea.

Con respecto a los 76 predios baldíos con superficie menor a 1,000 metros cuadrados, éstos se encuentran diseminados al interior de las zonas habitacionales que cuentan con usos de suelo diversos en Habitacional H45, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano y Mixto preponderantemente Mixto Intenso.

Salo las áreas suburbanas y la reserva del parque Impulso, así como algunas concentraciones de suelo cercano a la Av. Los Arcos, no se identifica una tendencia general de concentración de vacíos urbanos, lo que presupone la espera de condiciones económicas para su desarrollo.

El predio en estudio participa en la categoría de baldío, sumando sus 480.79 m² al actual banco de suelo disponible al desarrollo en la zona.

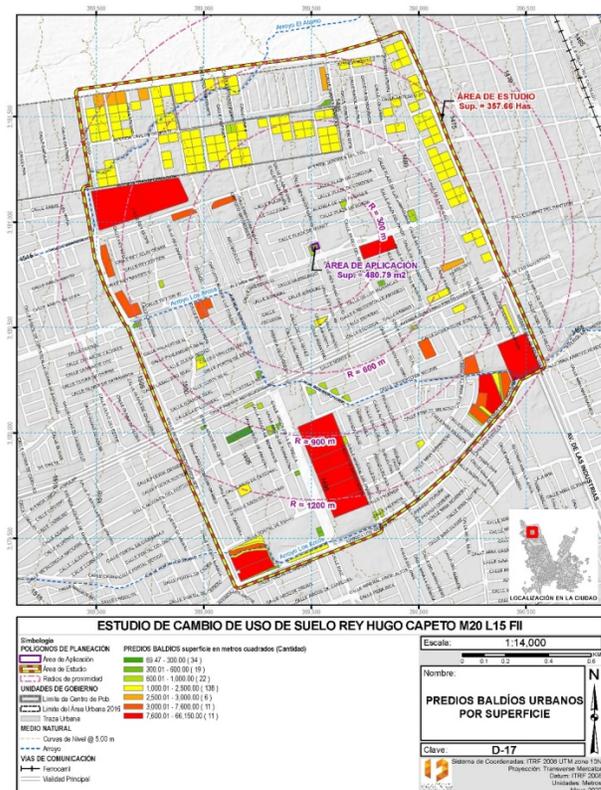


Fig. 39 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio. ⁴⁹

Existen en el Área de Estudio 9,915 predios totales que representan 239.82 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales como se había mencionado anteriormente 242 son baldíos representando ellos un 23% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un bajo grado de consolidación en la zona y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la ciudad y la densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

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

Estos predios baldíos cuentan con diversidad de usos de suelo destinados para su desarrollo dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad. Destaca la presencia de uso Mixto Suburbano, Mixto Bajo, Mixto Moderado, Mixto Intenso, Comercio y Servicios, Equipamiento, Recreación y Deporte (producto de la falta de consolidación de espacios municipalizados con ese destino). Por su parte también existen escasos predios baldíos con uso de suelo habitacional en densidades de H45, H60 y H60+ destacando entre

⁴⁹ Fuente: Elaboración propia

ellos una importante cantidad de H45 concentrado en dos predios particulares.

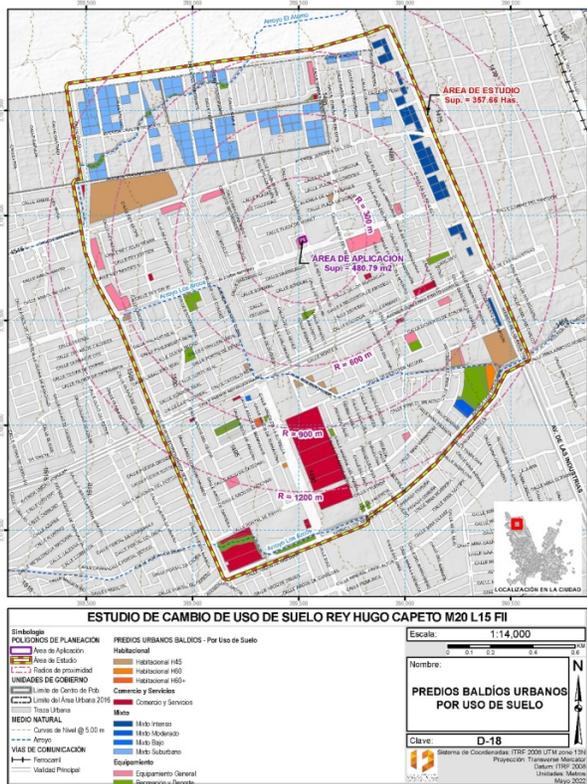


Fig. 40 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁰

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona sur de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen parcelario de lotificaciones conformadas como colonias populares que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este - oeste.

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

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en sentido Sur – Norte en las vialidades Av. de las Industrias en el límite oriental del área analizada la cual cuenta con jerarquía de vialidad primaria, junto con Av. Sosa Vera y Av. Hidroeléctrica Chicoasén con categoría de vialidad secundaria, mientras que son complementadas en sentido

Este – Oeste por las Avenidas Guillermo Prieto Luján de categoría primaria, junto con Los Arcos, Av. Imperio y Av. Desarrollo (Actualmente sin continuidad de infraestructura) ellas con categoría de vialidad secundaria. Todas ellas formando una cuadrícula regular como principales ejes de vinculación y accesibilidad vial. A dichas vías confluyen vialidades colectoras como un sistema de circuitos de conectividad, asociado principalmente al desarrollo progresivo de fraccionamientos habitacionales. La Calle Rey Hugo Capeto que otorga accesibilidad al predio compartiendo un frente de 19.63 metros forma parte de esta red de vialidades colectoras, la cual cuenta con sección vial suficiente para permitir el funcionamiento de la actividad propuesta al contar con sección variable de 12 a 24 metros, con circulación en ambos sentidos y conexión próxima a la vialidad secundaria Av. Imperio (a 25 metros) en sentido de circulación este - oeste.

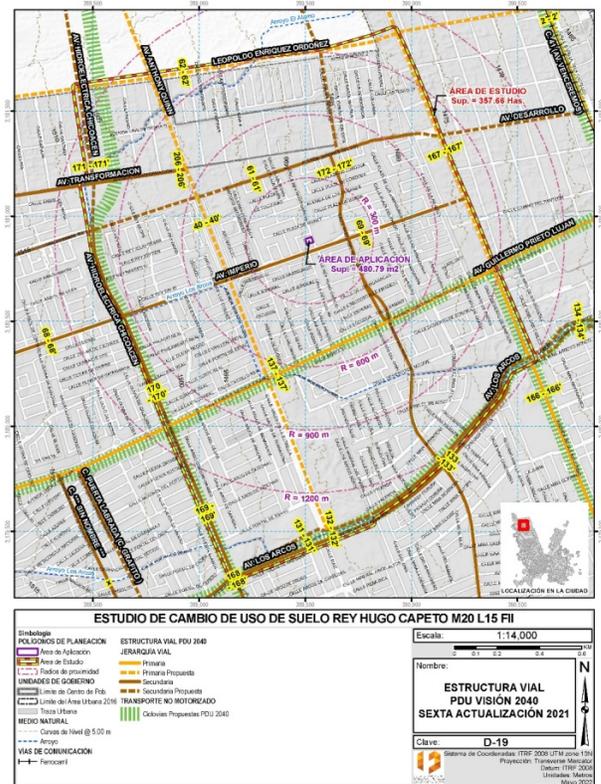


Fig. 41 Estructura vial en la zona.⁵¹

Con respecto a los predios de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento, los entronques de Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Sosa Vera y Av. de las Industrias con Av. Imperio, Av. Guillermo Prieto Luján y Av. Los Arcos, representan las opciones principales de conexión para los predios con el resto de la ciudad y dichas vialidades presentan condiciones adecuadas

⁵⁰ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵¹ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos de acuerdo a la propuesta.

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

a) Av. de las Industrias (secciones 166C – 166C', 166D – 166D' y 166E – 166E').

Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría primaria y cumple con una importante función de enlace para la zona por su trayectoria en sentido norte - sur entre Av. Fedor Dostoievski al sur y C. Frente Revolucionario al norte. Desde la zona analizada hacia el sur cuenta con un alto grado de consolidación y representa conectividad para el sector hasta la zona centro de la ciudad.

Para el tramo comprendido entre Av. Fedor Dostoievski y C. Rodolfo Cao Zamudio, cuenta con una sección vial de 49.00 metros con y banquetas amplias que permiten una capacidad para 2 carriles de circulación por sentido y cuerpo lateral poniente en sentido norte – sur de 2 carriles de circulación.

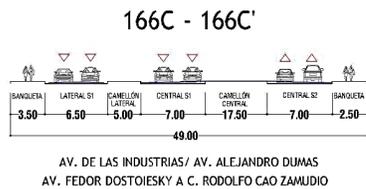


Fig. 42 Sección vial existente. 52

Para el tramo comprendido entre C. Rodolfo Cao Zamudio y Av. Los Portales, cuenta con una sección vial de 40.00 metros con una capacidad para 2 carriles de circulación por sentido y cuerpo lateral oriente en sentido sur – norte de 2 carriles de circulación.

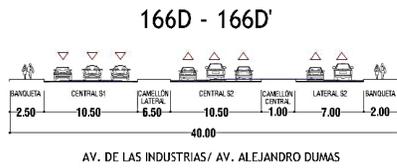


Fig. 43 Sección vial existente. 53

Para el tramo comprendido entre Av. Los Portales a C. Frente Revolucionario al norte su grado de consolidación es muy bajo, cuenta con una sección vial de 65.00 metros con una capacidad para 1 carril de circulación por sentido.

166E - 166E'

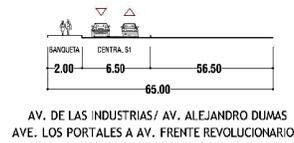


Fig. 44 Sección vial existente. 54

b) Av. Guillermo Prieto Luján (sección 137 – 137').

De categoría primaria, su importancia la define su capacidad de integración para los desarrollos habitacionales de la zona hacia la red vial jerárquica existente en sentido norte - sur, así como su conectividad hacia la Av. Tecnológico. En el tramo que corresponde entre dicha vialidad y la Av. de las Industrias cuenta con una sección variable de entre 60.00 y 65.00 metros con 3 carriles de circulación en cuerpos centrales y 2 carriles por sentido en laterales. A futuro se planea su prolongación hacia la zona oriente hasta entroncar con la futura prolongación de la Av. Sacramento y sus principales entronques se encuentran señalizados a excepción del de Av. Tecnológico que cuenta con semáforo.



Fig. 45 Sección vial existente. 55

c) Av. Hidroeléctrica Chicoasén (sección 169A – 169A' 170A – 170A').

Se constituye como vialidad colectora con categoría secundaria con una importante función actual en cuanto a la integración de flujos vehiculares en sentido norte – sur en trayectoria paralela a la Av. Tecnológico, en el tramo comprendido entre Av. Los Arcos al sur y Av. Desarrollo al norte. Su sección vial establecida es variable entre 29.00 a 36.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.

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

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

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

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



Fig. 46 Sección vial existente.⁵⁶

d) Av. Alfonso Sosa Vera / C. Paseo del Real (sección 172B – 172B').

Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria en sentido norte – sur y cumple con una importante función colectora y de enlace con la red vial jerárquica de la zona.

Para el tramo comprendido entre

Av. Portales y Av. La Noria, cuenta con una sección de 25.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido.

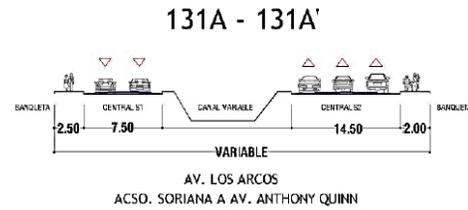


Fig. 47 Sección vial existente.⁵⁷

e) Av. Los Arcos (secciones 131A – 131 A', 132A – 132 A', 133A – 133A' y 134A – 134A').

Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria en sentido este – oeste y tiene una importante función colectora para la zona.

Para el tramo comprendido entre el Acceso Soriana y Av. Anthony Quinn su grado de consolidación es bajo, cuenta con una sección variable con 2 carriles de circulación en sentido oeste - este y 3 carriles de circulación en sentido inverso además de contar con canal trapezoidal sin recubrir para trayectoria del arroyo Los Arcos.



Para el tramo comprendido entre Av. Anthony Quinn y C. Mina del Parral su grado de consolidación es bajo, cuenta con una sección de 50.00 metros con 3 carriles de circulación en sentido oeste este y canal trapezoidal de concreto para trayectoria del arroyo Los Arcos.



Fig. 48 Sección vial existente.⁵⁸

Para el tramo consecuente desde su entronque con C. Mina del Parral hasta la C. Mina San Francisco al oriente, su sección vial es de 47.00 metros, consolidada con 3 carriles de circulación por sentido y canal trapezoidal de concreto para trayectoria del arroyo Los Arcos.



Fig. 49 Sección vial existente.⁵⁹

Para el último tramo desde su entronque con C. Mina San Francisco hasta Av. Venceremos al oriente su grado de consolidación es bajo con una sección vial variable, cuenta con 3 carriles de circulación en sentido oeste - este y canal trapezoidal de concreto para trayectoria del arroyo Los Arcos.

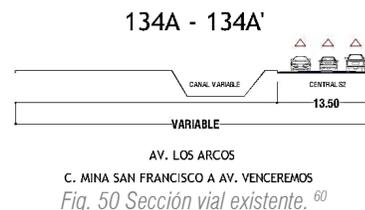


Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

⁵⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵⁷ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

f) Av. Imperio (sección 69A – 69A').

Con categoría de vialidad secundaria, la Av. Imperio representa accesibilidad y vinculación para un gran número de desarrollos habitacionales con las vialidades jerárquicas de la zona en sentido norte – sur. Cuenta con diversas secciones viales consolidadas por tramo en la totalidad de su recorrido entre la Av. Tecnológico la Av. de las Industrias con diversas capacidades de acuerdo a la intensidad de aprovechamiento urbano a lo largo de su recorrido en sentido poniente - oriente.

Para el tramo comprendido entre Av. Hidroeléctrica Chicoasén y Av. de las Industrias, su sección vial aumenta a 33.00 metros y aumenta su capacidad a 2 carriles de circulación por sentido, atendiendo a su condición de vialidad colectora para desarrollo habitacional de alta densidad en dicho tramo de recorrido.

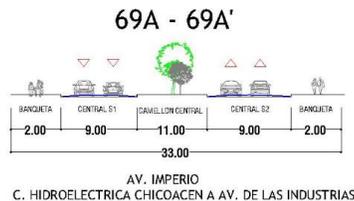


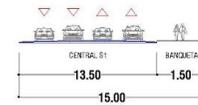
Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

g) Av. Desarrollo (sección 61C – 61C').

Su función vial colectora con categoría de vialidad secundaria se define por su capacidad de conexión en sentido oriente - poniente entre la Av. Tecnológico y Av. Venceremos, la presencia de usos y aprovechamientos a lo largo de su recorrido es industrial en el tramo cercano a la Av. Tecnológico mientras que desde su entronque con la C. Árbol de Hierro los aprovechamientos del suelo existentes y previstos son de carácter habitacional. De acuerdo a dicha condición, su sección vial es variable atendiendo a sus condiciones de entorno.

Entre la Av. Hidroeléctrica Chicoasén y la Av. Venceremos, su sección vial existente es de 15.00 metros sin separador central de flujos y capacidad para 2 carriles de circulación por sentido. Su carácter en dicho tramo es de vialidad colectora.

61C - 61C'



AV. DESARROLLO
C. HIDROELECTRICA CHICOACEN A C.41 (AV. VENCEREMOS)

Fig. 52 Sección vial existente.⁶²

El resto de las vialidades jerárquicas existentes consideradas por el PDU cuentan con un muy bajo grado de consolidación y con circulación vehicular limitada por lo que éstas se especificarán en cuanto a sus previsiones de sección geométrica en el apartado de Estrategia del presente documento.

h) Calle Rey Hugo Capeto

Con funcionamiento como vialidad colectora, esta vialidad otorga acceso al predio promovido. Esta vialidad recorre la porción occidental del Fraccionamiento Jardines del Sol y junto con la C. de las Armaduras tiene una función paralela a la Av. Sosa Vera, distribuyendo viajes hacia la Av. Imperio Al sur y la Av. Desarrollo al norte. Cuenta con 1 carril de circulación por sentido y estacionamiento lateral. Cuenta con una sección variable de 12.00 a 24.00 metros con camellón central en una parte de su recorrido.

7. Transporte Público

Se cuenta con cobertura limitada en cuanto a servicio de transporte público considerando la función y jerarquía de las 2 rutas de transporte público existentes que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio, ellas constituidas como rutas alimentadoras del Sistema Integral de Transporte Público Bowi y la Ruta Troncal 01 de SITP.

1. RA-03 Villas del Norte Directo / Inverso con una longitud de recorrido de 21.5 kms.
2. RA-05 Tarahumara con una longitud de recorrido de 15.9 kms.

Las rutas antes mencionadas tienen trayectoria sobre las vialidades jerárquicas C. Alfonso Sosa Vera, Av. de las Industrias, Av. Guillermo Prieto Luján, por mencionar a las más importantes dentro del Área de Estudio. El predio de análisis se ubica dentro de un rango inmediato a la cobertura de las rutas RA-03 Villas del Norte Directo / Inverso, al tener trayectoria sobre la Av. Imperio. De lo anterior se hace notar que el predio contará con cobertura completa y eficiente respecto al servicio de transporte público considerando su proximidad y la tendencia a una mayor consolidación futura.

⁶¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable al sur de la ciudad se encuentra ubicada una red primaria de 18" de diámetro proveniente de las redes jerárquicas de la ciudad, alimentadas por pozos locales, dentro de los que destacan los pozos Sacramento Norte 1, 2, 6, 7, 8, 9; Villas del Rey, y Los Arcos para formar una red de distribución y almacenaje de servicio local en el ámbito de influencia del área de estudio del cual se deriva un sistema de distribución local que va disminuyendo en ramales de menor capacidad hacia el interior de las zonas colonias con diámetros de 12", 8', 6", 2", etc., los cuales, se encuentran alojados sobre vialidades.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.6%.

Solo se detectan zonas fuera de cobertura del servicio de agua potable dentro de la zona norte del Área de Estudio en zona suburbana Granjas del Valle.

Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son cercanas y suficientes considerando que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto significa un gasto menor en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona, por el cambio de uso de habitacional a comercial.

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 10" a 12" que conectan al colector principal de mayor calado con trayectoria hacia el suroriente hacia en el Río Sacramento, esta red de colectores tiene como destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 1,200 lps.

El predio propuesto es colindantes a zonas servidas en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio, y para el el caso particular del predio promovido, uno de los colectores antes mencionados se encuentra a corta distancia puesto que tiene trayectoria sobre la Av. Imperio, siendo ésta la infraestructura de cabecera de la zona

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.6 por ciento.

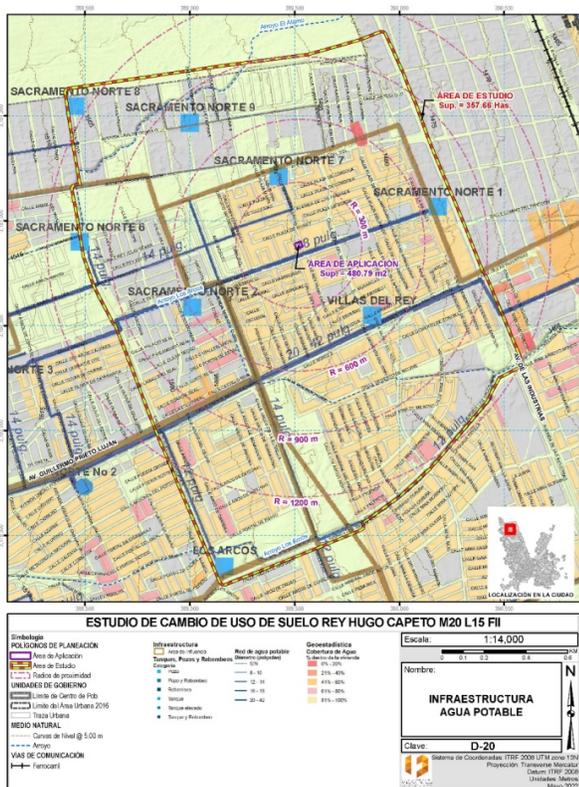


Fig. 53 Infraestructura de Agua Potable. 63

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

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

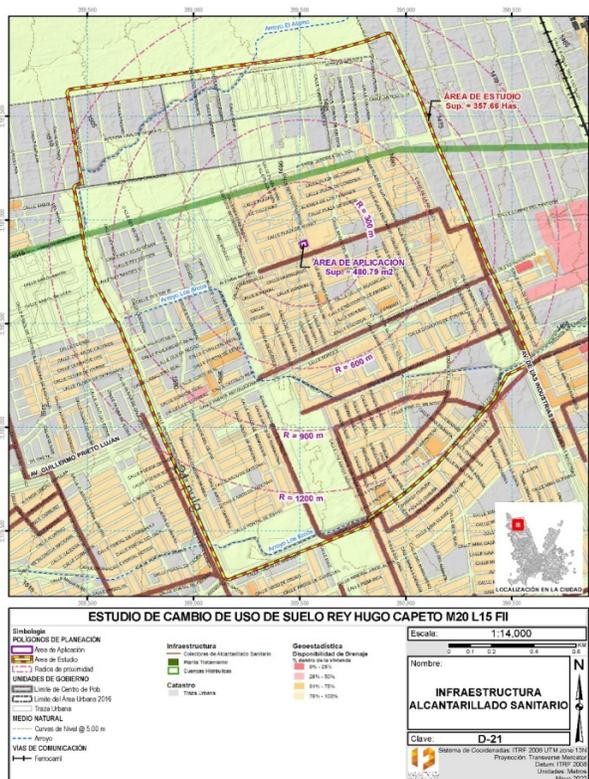


Fig. 54 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁶⁴

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

La conducción de agua pluvial en la zona se realiza principalmente a través de vialidades con trayectoria sobre las zonas habitacionales e industriales para luego ser captados por dos principales afluentes del Río Sacramento, el Arroyo El Álamo y el Arroyo Los Arcos. Topográficamente, el predio analizados se ubica en una subcuenca que drena directamente al Río Sacramento sin verter aguas hacia estos escurrimientos principales.

Al norte del Área de estudio se ubica el Arroyo El Álamo, el canal tiene desembocadura en predios de tipo suburbano del sector conocido como Granjas del Valle desde donde su continuidad se define sobre terreno natural hasta su descarga en el río Sacramento con trayectoria de norte a sur, localizado al oriente del Área de Estudio lo cual es favorecido por las condiciones topográficas de la zona.



Fig. 55 Alcantarilla pluvial en Av. Hidroeléctrica Chicoasén.⁶⁵

El arroyo El Álamo tiene trayectoria de poniente a oriente con muy variadas condiciones de encauzamiento. Su origen se da en la zona cerril de la Sierra El Mogote al poniente de la ciudad y tiene trayectoria sobre sectores habitacionales a través de cauce restituído en estado natural en los desarrollos habitacionales ubicados al poniente de Av. Tecnológico y en algunos tramos con canal rectangular de concreto hasta su cruce con Av. Tecnológico, desde donde su trayectoria en por medio de canal rectangular construido a lo largo de todo su recorrido a través del Parque Industrial Impulso, Av. Desarrollo y Av. Hidroeléctrica Chicoasén. Desde dicho punto transcurre en estado natural y parte de los escurrimientos generados por los predios en análisis tendrán descarga hacia dicho afluente.

Por su parte el Arroyo Los Arcos cuenta con dos afluentes dentro del área de estudio, el primero de carácter local generado al interior del Área de Estudio, tiene trayectoria sobre vialidad por la Avenida Imperio, Av. Anthony Quinn, C. Desierto Nubio, C. Desierto Mojave, para después ser conducido por canal rectangular revestido hasta sumarse a su afluente principal que dentro del área de estudio se encuentra canalizado por canal trapezoidal revestido de concreto. Y se ubica paralelo a la Av. Los Arcos para posteriormente de cruzar la Av. de las Industrias continuar su cauce en estado natural hacia el Río Sacramento.

⁶⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 56 Canalización de Arroyo Los Arcos.⁶⁶

d) Infraestructura Eléctrica

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

En la Col. 20 Aniversario se ubica la Planta Termoeléctrica Norte en la C. 2 de Octubre que suministra el servicio a un amplio sector de la ciudad de la cual se deriva una línea de suministro de 115 Kva con acometida a la subestación eléctrica que se ubica en el Parque Nuevo Milenio al suroriente del Área de Estudio. La red general derivada de dicha subestación suministra de energía eléctrica al Área de Estudio y a los predios de análisis en lo particular.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.7%.

La Comisión Federal de Electricidad está encargada de la administración de las aportaciones de los proyectos y obras por terceros, y será la encargada de revisar y determinar las obras necesarias de suministro al momento de la presentación del proyecto ejecutivo correspondiente a eventual etapa de edificación.



Fig. 57 Subestación Hidroeléctrica Chicoasén.⁶⁷

e) Infraestructura de Gas

Actualmente existe cobertura de gas natural domiciliario en la zona por medio de red distribuida actualmente por ECOGAS por concesión de PEMEX. A nivel distribución existen líneas principales con trayectoria sobre el área sobre las vialidades Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Guillermo Prieto Luján y al interior del Parque Industrial Supra consistente en línea de acero con diámetro de 10". Desde el entronque de dichas vialidades, transcurren líneas de polietileno con diámetro de 6" con trayectoria sobre las mismas vialidades al oriente hasta la Av. Anthony Quinn y al norte hasta la Av. Desarrollo desde donde bifurcan líneas de 4" de diámetro hacia el desarrollo habitacional Villas del Rey al oriente y hacia el Parque Industrial Impulso al poniente. Al interior de los desarrollos habitacionales cubiertos por el servicio, la red de distribución doméstica consiste en líneas de polietileno de 2" de diámetro que sirven a los fraccionamientos Habitacional Impulso, Villas del Rey en diferentes etapas, Los Olivos en diferentes etapas y Rincón de los Olivos.

El resto del área no cuenta con el servicio y los predios analizados se encuentran a pié de línea de distribución de línea de polietileno de 6" de diámetro que bifurca al poniente en el entronque de Av. Hidroeléctrica Chicoasén con Av. Desarrollo por lo que existe factibilidad técnica para dotación del servicio en forma inmediata hacia los predios analizados.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y

⁶⁶ Fuente: Fotografía propia

⁶⁷ Fuente: Elaboración Propia.

antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

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

Al interior del Área de Estudio, no se encuentran presentes fallas geológicas. Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos lo cuales no se presentan al interior del Área de Estudio.

Por el tipo de suelo y condiciones topográficas, tampoco se presenta ningún tipo riesgo por erosión en la zona.

canalización del arroyo El Álamo mediante diversas obras hidráulicas sobre cauce, derivando el flujo de agua a través de vialidades de la zona y áreas públicas habilitadas para captación y conducción de escurrimientos a lo largo de su trayecto sobre área urbana desde Fracc. Palma real ubicado en la zona límite de la mancha urbana en el sector norponiente hasta canal habilitado sobre Av. Hidroeléctrica Chicoasén colindante a los predios de análisis, para posteriormente transcurrir hacia el Río Sacramento en forma natural a través del sector conocido como Granjas del Valle.

El arroyo El Álamo no presenta problemática en cuanto a zonas de inundación que presenten riesgo a la urbanización debido a la limitada superficie de microcuenca definida de 16.279 km2 (una de las más pequeñas en la ciudad) y a las condiciones topográficas prevalecientes en la zona que definen suficiencia en cuanto a pendientes para su adecuado flujo hasta el Río Sacramento en la zona oriente. Su trayectoria sobre la zona suburbana de Granjas del Valle presenta riesgos bajos determinados en mayor medida por la carencia de infraestructura de conducción a lo largo de su recorrido en dicho sector.

Por su parte el Arroyo Los Arcos en su afluente norte no presenta condición de riesgo por las características de corta dimensión de la cuenca que le aporta y al considerarse de condición local. Sin embargo, en su cauce principal se tienen identificados puntos de riesgo aguas arriba del Área de Estudio, en su paso sobre las colonias Juan Güereca, José Vasconcelos, Luis Fuentes Mares, Los Portales y María Elena Hernández, donde no se encuentra con infraestructura de conducción suficiente y representa un grave riesgo para la población. Esta zona se encuentra fuera del ámbito del predio analizado para el cual sus cruces de movilidad se encuentran definidos y salvaguardados por la canalización trapezoidal revestida de concreto mencionada en el capítulo de infraestructura pluvial.

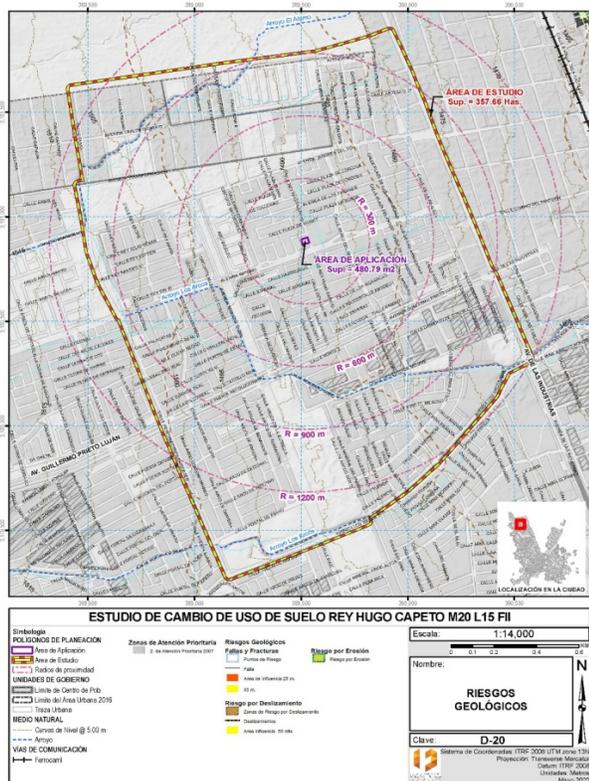


Fig. 58 Riesgos Geológicos. 68

b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la

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

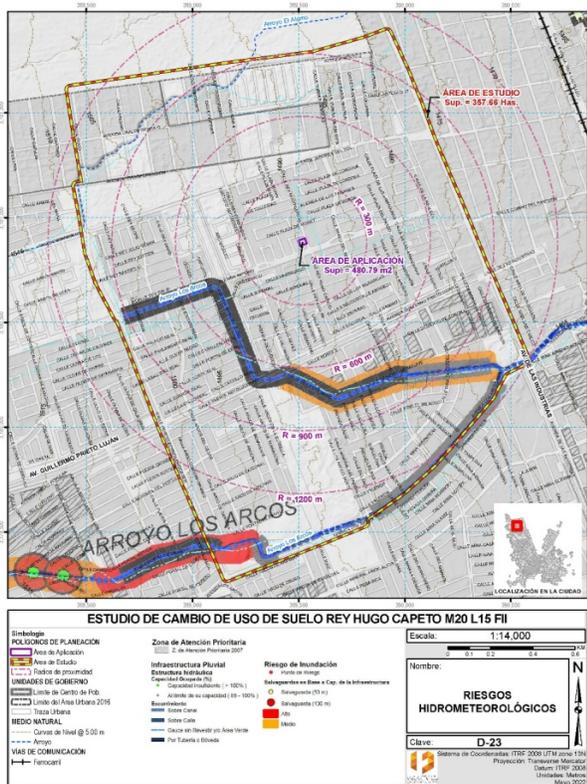


Fig. 59 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁶⁹

Al igual que en la generalidad de la Ciudad, la zona no cuenta con un sistema de drenaje pluvial específico y resuelve la distribución de agua de lluvia por vialidades por lo que existe riesgo durante lluvias intensas en las vialidades cercanas a los encauzamientos principales.

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

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

c) Antropogénicos

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

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

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro a los predios

analizados ya que aunque existen diversas actividades económicas e industriales, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. Al interior del Área de Estudio y su entorno inmediato se emplazan 2 gasolineras, ambas sobre la Av. Guillermo Prieto Luján, y 6 gaseras ubicadas en la Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Jardines del Sol, Av. Los Arcos y Av. Paseo del Real, las cuales cumplen en lo general con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales cuya actividad represente alguna condición de riesgo por proximidad.

El predio objeto del presente análisis se ubica a 200 metros lineales de la gasolinera o gasera más cercana que corresponde a la infraestructura de la empresa denominada Supergas que se ubica en la Esquina de la Av. Paseo del Real y C. de los Faisanes al nororiente del predio en estudio, sin que exista una convivencia directa o riesgo de acuerdo a los rangos de distancia que exige la NOM establecida.

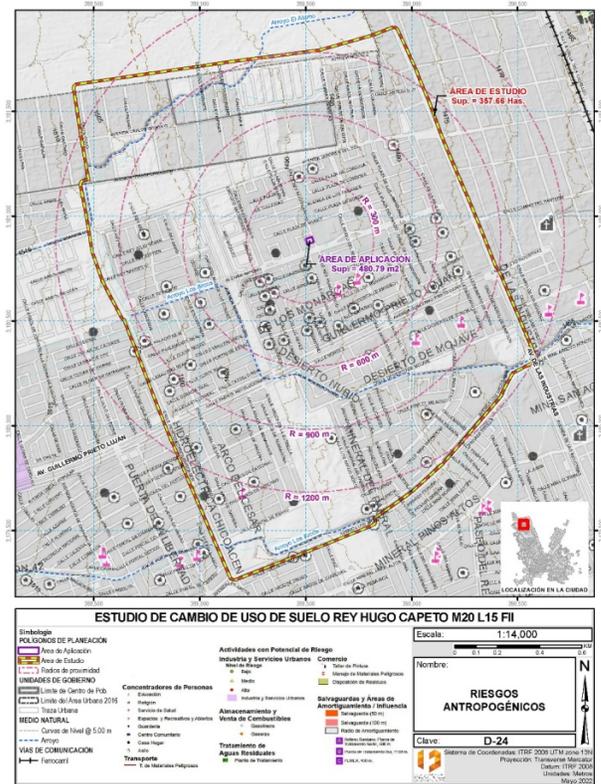


Fig. 60 Riesgos Antropogénicos.⁷⁰

Sobre el Área de Estudio no existe trayectoria de gasoductos de tipo distribución habilitados, el más cercano se encuentra en las inmediaciones del límite oriente del Área de Estudio que abastece las reservas industriales ubicadas al norponiente. El predio de

⁶⁹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁷⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

análisis asegura la inexistencia de riesgos por dicha condición al ubicarse a una distancia de aproximadamente 1 km del vértice más cercano de esta infraestructura con diámetro de 10" que funciona a presión de 280 PSI.

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

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio que se pretende la modificación es actualmente Equipamiento Urbano. Se justifica el cambio de uso de suelo optimizando la oferta de suelo habitacional en la zona y atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados.

El área de estudio comprende una superficie de 357.66 hectáreas, mientras que el predio de aplicación de este plan es de 480.79 metros cuadrados de la persona moral INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM S.A. DE C.V. representada por Mario Modesto González.

La zona estudiada abarca un total de 363 manzanas censadas y de acuerdo a datos del último Censo de Población y Vivienda INEGI, habitan en el área 27,700 habitantes, en fracciones de 27 colonias.

Existen en el área de estudio 8,413 viviendas habitadas de un total de 9,464 unidades lo cual indica una habitabilidad de 88.9% superior al promedio de habitabilidad de la ciudad lo cual es indicativo de la necesidad de consolidar esquemas innovadores de vivienda en diferentes tipologías que tiendan a aprovechar de una manera más eficiente el espacio y la alta cobertura de servicios prevalecientes en la zona.

En aspectos de infraestructura, no se aprecian importantes rezagos en acceso a servicios básicos ya que un 99.6% de las viviendas cuentan con drenaje sanitario, agua potable y servicio de electricidad.

La oferta en el sector terciario para la zona se concentra en los corredores urbanos Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Sosa Vera y Av. Imperio donde se ubican diversos comercios principalmente dedicados al comercio al por menor.

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

La cobertura general de equipamiento urbano cumple a nivel barrial con suficiencia en equipamiento básico lo cual se relaciona con las características de consolidación urbana y accesibilidad, sin embargo

cuenta con rezagos en subsistemas de salud, servicios urbanos y asistencia social.

El predio promovido en su condición de baldío se suma a las 55.94 Has. De suelo aun disponible dentro del área de estudio, sin embargo en su gran mayoría es suelo suburbano y dentro de los urbanos, los dedicados a uso Habitacional son escasos y se concentran en dos grandes núcleos de propiedad privada.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en sentido Sur – Norte en las vialidades Av. de las Industrias en el límite oriental del área analizada la cual cuenta con jerarquía de vialidad primaria, junto con Av. Sosa Vera y Av. Hidroeléctrica Chicoasén con categoría de vialidad secundaria, mientras que son complementadas en sentido Este – Oeste por las Avenidas Guillermo Prieto Luján de categoría primaria, junto con Los Arcos, Av. Imperio y Av. Desarrollo (Actualmente sin continuidad de infraestructura) ellas con categoría de vialidad secundaria. Todas ellas formando una cuadrícula regular como principales ejes de vinculación y accesibilidad vial. A dichas vías confluyen vialidades colectoras como un sistema de circuitos de conectividad, asociado principalmente al desarrollo progresivo de fraccionamientos habitacionales. La Calle Rey Hugo Capeto que otorga accesibilidad al predio promovido.

En el entorno del Área de Estudio se cuenta con tres cuencas hidrológicas: El Álamo, Sacramento IV, y Los Arcos. Los principales arroyos son el Arroyo El Álamo y el Arroyo Los Arcos, los cuales captan los escurrimientos hidrológicos de sus respectivas cuencas, mientras que para el área cubierta por la cuenca Sacramento IV, su estructura laminar no define un escurrimiento principal a su interior conduciendo sus aguas por distintos escurrimientos menores hacia el Río Sacramento.

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

F. **NORMATIVO**

I. **CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

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

1. **Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024⁷¹**

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷¹Fuente: DOF 12/07/2019

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

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

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

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027⁷²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷²Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024⁷³

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

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

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

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

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

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

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

Programa 4.10 Chihuahua, Ciudad Visionaria.

Propósito

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

Componente 4.10.1 Instrumentos de Desarrollo de la Ciudad Actualizados.

Actividades

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

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

⁷³Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada.

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

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

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

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

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

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

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

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabilitar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

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

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

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁷⁴

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

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

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

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

⁷⁴Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

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

a) Objetivos

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

b) Políticas de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (3) Diversificar los usos de suelo.

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

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

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

- (5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

- (6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de Equipamiento Urbano. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”.

II. OBJETIVOS GENERALES

Obtener el cambio de uso de suelo establecidos actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con superficie física total de 480.79

metros cuadrados en propiedad de la persona moral INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM S.A. DE C.V. representada por Mario Modesto González, identificado con clave catastral 455-110-016 que corresponde a la Fracción II del Lote de terreno urbano número 15 de la Manzana 10 del fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I, de esta Ciudad, el cual se conforma como predio baldío intraurbano sobre el que se pretende desarrollar un proyecto habitacional de alta densidad, para lo cual se promueve la modificación a uso Habitacional con Densidad H60 sobre la totalidad de su superficie ya que se ubica colindante al corredor urbano de Av. Imperio, de acuerdo a criterio de Ley definido en el artículo 77, fracción VI del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, sujetos a políticas de consolidación urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados en áreas de influencia definidas por el PDU 2040 con vocación para la consolidación de corredores urbanos.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta habitacional en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando nuevos modelos de vivienda que fomenten mayor habitabilidad y diversificación socioeconómica, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia una vialidad jerárquica de carácter urbano como es la vialidad Av Imperio, la cual se encuentra consolidada en el tramo que corresponde, para impulsar la consolidación de nuevos modelos de vivienda y giros complementarios y necesarios en la zona.

Aprovechar predios baldíos intraurbanos en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo y las previsiones de planeación son las adecuadas para la introducción de proyectos de desarrollo económico que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, como es el caso del Polígono de Actuación El Palomar donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad económica y social del corredor mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada en sectores cercanos.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁷⁵

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades⁷⁶

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada “Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales”.

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁷⁷

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

⁷⁵Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁷⁶Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

⁷⁷Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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

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

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

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

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las

autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio....

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁷⁸

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y

⁷⁸Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16. Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que

ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

III. La red de vialidades que structure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

c) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias

relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

d) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

e) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental.

II. Ordenamiento ecológico.

III. Instrumentos Económicos.

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.

V. Evaluación del impacto ambiental.

VI. Normas Técnicas Ambientales.

VII. Investigación y educación ambiental.

VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

f) Ordenamiento Ecológico

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

g) Criterios Ecológicos

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

h) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los

límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe

acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

- I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.
- II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto

ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

- I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.
- II. Negar la autorización solicitada, cuando:
 - a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.
 - b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.
 - c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.
 - d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.
- III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de

autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua⁷⁹

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

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

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

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

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

i) Lineamientos PDU 2040

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

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

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

⁷⁹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

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

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

Diversificar los usos de suelo.

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

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

- Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

j) Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio promovido se encuentra en una situación de vínculo entre la red de vialidades colectoras de su entorno y la conectividad hacia la red vial jerárquica de corredores urbanos, lo cual define la posibilidad de incrementar el aprovechamiento urbano, así como los coeficientes de uso mediante una propuesta viable y complementaria para la zona, aprovechando la oportunidad que significa el mantener proximidad al corredor e intensificando la oferta económica en beneficio de los habitantes de su entorno.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo nuevos modelos de vivienda necesarios para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, disminuyendo con ello los traslados de la población hacia otros sectores urbanos por accesibilidad a empleo y servicios lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de un proyecto habitacional en esquema de alta densidad que tiende a optimizar la red de servicio de agua potable y drenaje con respecto a la vivienda resultante por ocupación del uso de suelo Equipamiento Urbano actualmente regulado para el predio analizado.

k) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Equipamiento Urbano que no le permite su aprovechamiento en vivienda tanto en esquema unifamiliar como plurifamiliar y actividades no habitacionales complementarias. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular, por lo que se hace notar la necesidad de la reconversión de su uso de suelo.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general por la conformación de un nuevo polo de desarrollo de alterativa de vivienda que determine aumento del potencial económico y competitividad. El proyecto a realizar involucrará la construcción de vivienda de alta densidad acorde a la vocación de la zona, los cuales resultan complementarios a los corredores de Av. Imperio cercana, así como de la vialidad colectora C. Rey Hugo Capeto aprovechando su situación de vialidad con accesibilidad y vinculación hacia el resto de la mancha urbana, por lo que se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial económico y social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H45, H60 y H60+ en colonias, fraccionamientos y áreas de reserva territorial.

2. Mixto Intenso en área no desarrollada a lo largo de futuros corredores de Av. de las Industrias y Av. Eugenio Prado Proaño.

3. Mixto Suburbano en el sector suburbano de Granjas del Valle con escaso nivel de consolidación.

4. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de vialidades principales y colectoras Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Hidroeléctrica Chicoasén y Av. Paseo del Real.

5. Centro Distrital en núcleo concentrador de actividad planeado en el entronque de futura prolongación de Av. de las Industrias con la vialidad Av. Leopoldo Enríquez Ordóñez no consolidada aún.

6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población y en grandes núcleos de servicios concentrados planeados, vinculados a las vialidades C. Árbol de Hierro, Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Imperio y Av. Desarrollo.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano"

l) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento concentradoras de viajes y movilidad tanto urbana como local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad a la Av. Imperio, constituida como una importante vialidad colectora con trayectoria en la zona la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con importantes destinos concentradores de actividad económica y servicios en un entorno urbano y regional; así como con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. Paseo del Real, Av. de las Industrias y Av. Guillermo Prieto Luján, entre otras.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

m) Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable,

alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema de vivienda en alta densidad, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

n) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Habitacional con Densidad H60 para la implementación de giros comerciales complementarios para la zona, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad.

El PDU 2040 define al uso habitacional (H) como zonas de uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar variable entre diversas densidades de las cuales la categoría H60 está dispuesta para desarrollo horizontal y vertical de vivienda de alta densidad.

De acuerdo a la ubicación del predio sobre una vialidad secundaria de alta presencia en el sector, conformando y consolidando el corredor de la Av. Imperio, y en sustento de políticas de intensificación de usos y de actividades económicas y servicios complementarios para la ciudad; el uso de suelo específico para el desarrollo de la propuesta establecida por el presente Plan es Habitacional con Densidad H60 al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040 y por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua:

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha)	DENSIDAD NETA (Viv/Ha)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (frente/fondolateral)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
Habitacional unifamiliar	H60	60	60	90.00	6.00	0.60	2.00	26	SP	SP	SR	1

Notas: SP Según Proyecto
SR Sin restricción

Fig. 61 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60 en esquema unifamiliar.⁸⁰

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha)	DENSIDAD NETA (Viv/Ha)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP. PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (ver Nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (frente/fondolateral)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
Habitacional plurifamiliar	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Notas: * La superficie de lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la entidad correspondiente y no necesariamente por la superficie de lote mínimo
1 Superficie producto del área por el número mínimo de cajones de estacionamiento requeridos
SP Según Proyecto

Fig. 62 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60 propuesto en esquema plurifamiliar.⁸¹

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

⁸⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona norte de la Ciudad de Chihuahua considerando la modificación de uso de suelo propuesto a Habitacional con densidad H60 para la factibilidad de aprovechamiento de vivienda horizontal de acuerdo a la geometría necesaria para el cumplimiento de las normas de lote y frente mínimo además de coeficientes de aprovechamiento a desarrollarse en el predio de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector norte de la ciudad, en un esquema de impulso a la vivienda con esquemas alternativos a los observados en la zona, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación de los activos urbanos disponibles del sector nororiente de la ciudad mediante el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a Habitacional con densidad H60 en la totalidad de su superficie, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de vivienda de alta densidad en esquema horizontal que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una importante superficie baldía intraurbana a la oferta económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo habitacional en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y

requeridos sobre los corredores cercanos Av. Imperio, Av. Paseo del Real, Av. Guillermo Prieto Luján y Av. de las Industrias que interconectan, los cuales se encuentran en proceso de consolidación actual en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un proyecto inmobiliario que incide en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes por la introducción de nuevas alternativas de vivienda.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo habitacional de alta densidad a dar alternativa de satisfactores que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona norte de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico de nuestra ciudad por la introducción de empresas enfocadas a la oferta de servicios.

Se considera también que la presente propuesta significa la introducción en la zona de un nuevo proyecto detonador tendiente a la mejora de las condiciones de habitabilidad que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante del sector que tendrá repercusión en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector con amplia presencia de baldíos situación que se reducen al llevar la intervención urbana propuesta.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El establecimiento de actividades productivas y esquemas de alto aprovechamiento del suelo que fomenten mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las

políticas estratégicas de ocupación de vacíos intraurbanos y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector nororiental de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector nororiental respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados en el sector.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de vivienda que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector sur de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irreversibles, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

De igual forma el aprovechamiento urbano de un predio hasta ahora baldío en un entorno ya impactado por la mancha urbana contribuye a liberar presión inmobiliaria hacia otras zonas de carácter ambiental.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

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

de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona tenderá a consolidar nuevos su entorno al incrementar la densidad de habitabilidad de la zona y reforzará proporcionalmente el entorno del corredor urbano sobre el que se ubica el predio y a su entorno urbano.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio intraurbano que complementa la oferta inmobiliaria habitacional para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 480.79 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio modifica el uso vigente sobre el predio de Equipamiento Urbano a Habitacional con densidad H60 en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento habitacional en esquema de alta densidad en desarrollo horizontal introduciendo nuevas alternativas de vivienda en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha una importante dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del corredor de la Av. Imperio con el cual colinda y con las dinámicas de la Av. de las Industrias, Av. Camino del Real y Av. Guillermo Prieto Luján entre otras, a las cuales el predio promovido tiene vinculación.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto aprovecha el potencial futuro de consolidación complementaria del corredor urbano de servicios urbanos existente generando un impacto económico positivo para el sector. Considerando la cercanía a mencionados corredores y con vialidades de sección amplia, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de vivienda.

Planteada así la modificación de usos propuestos a Habitacional con densidad H60, sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 94, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en dicha Ley en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad habitacional en alta densidad en esquema horizontal en base a la asignación de usos de suelo Habitacional con densidad H60, en colindancia a corredor urbano, los cuales resultan compatibles y necesarios en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

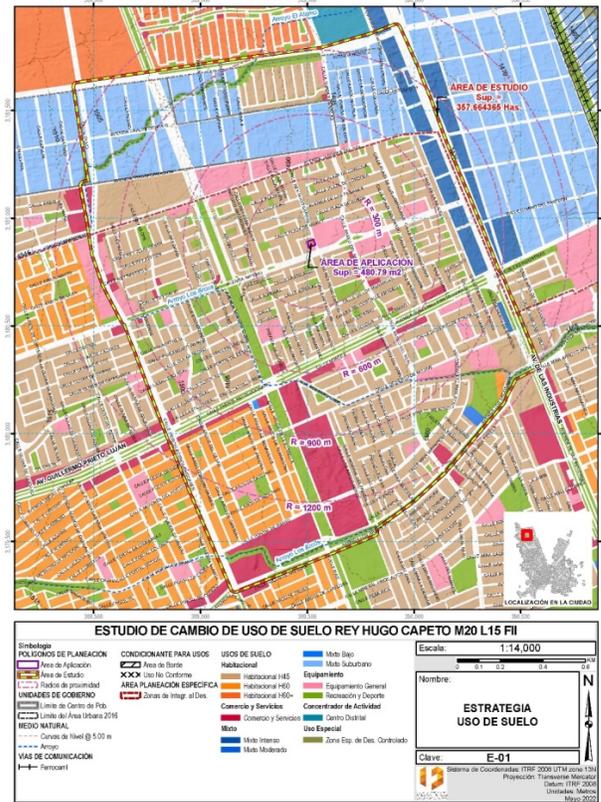


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Equipamiento Urbano a Habitacional con densidad H60 propuesto, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para actividades de carácter habitable que inciden en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H45	107.0186	29.92%	107.0186	29.92%
Habitacional Densidad H60	14.9240	4.17%	14.9720	4.19%
Habitacional Densidad H60+	0.1590	0.04%	0.1590	0.04%
Mixto Bajo	0.0991	0.03%	0.0991	0.03%
Mixto Intenso	7.2017	2.01%	7.2017	2.01%
Mixto Moderado	0.4781	0.13%	0.4781	0.13%
Mixto Suburbano I	38.9582	10.89%	38.9582	10.89%
Comercio y Servicios	20.2864	5.67%	20.2864	5.67%
Equipamiento Urbano	17.3308	4.85%	17.2827	4.83%
Recreación y Deporte	29.8302	8.34%	29.8302	8.34%
Verdaderías y servidumbres	121.3783	33.94%	121.3783	33.94%
Total:	357.6644	100.00%	357.6644	100.00%

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

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un importante vacío urbano en la zona con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad cercana a vialidades jerárquicas a nivel urbano como lo son la Av. de las Industrias, Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Paseo del Real y Av. Imperio entre otras actuales y proyectadas, vinculadas funcionalmente a la ciudad, define para el predio propuesto una alta capacidad de integración en un esquema urbano, estableciendo condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con zonas de planeación que fomentan la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el desarrollo de vivienda de alta densidad; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040, fomentando mayor concentración de actividad que inciden en la estructuración urbana.

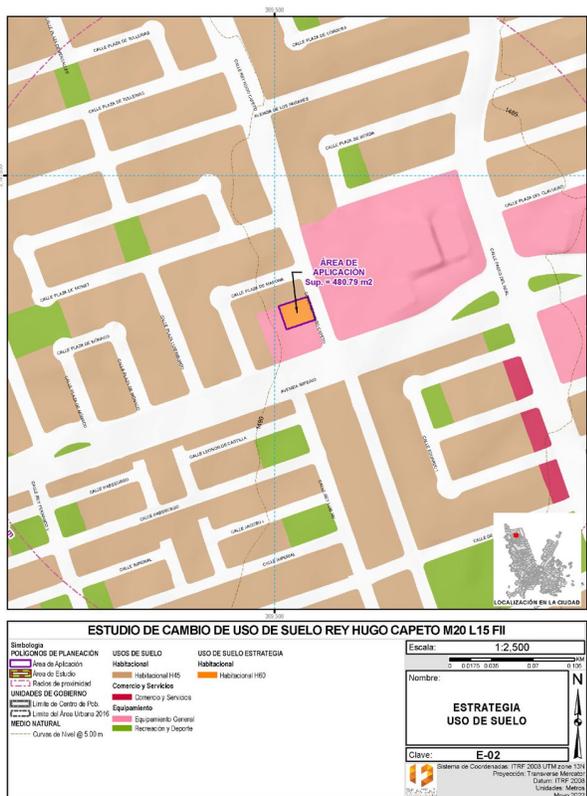


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pié lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado, por lo cual se obtendrán las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo vivienda y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sean desarrollados.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio y el predio cuenta con capacidad de conexión inmediata a la infraestructura existente, por lo que se asume técnicamente la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis en un sector urbanizado por lo que la zona cuenta con infraestructura pluvial preexistente al desarrollo promovido y las vialidades definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada consolidada. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos de manera natural a las vialidades colindantes C Rey Hugo Capeto y Av. Imperio con dirección hacia el Río Sacramento.

El esquema de desarrollo sobre el predio deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la infraestructura pluvial existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades colindantes, para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades ya consolidadas o continuas respecto a su conexión a la red vial existente, con acceso directo a la red vial jerárquica y colectora de la zona, el predio analizados cuentan con frentes hacia la C. Rey Hugo Capeto y Conexión cercana (25 Mts) a la Av. Imperio, (consolidada parcialmente) además de una red de vialidades jerárquicas consolidadas de forma parcial dentro de las que destacan la Ab. Guillermo Prieto Luján, C. Paseo del Real, Av. de las Industrias, Av. Los Arcos y Av. Hidroeléctrica Chicoasén, con una muy alta oferta de vialidades futuras construidas algunas de ellas de forma parcial y que cuentan en su mayoría con derecho de vía libre para su interconectividad, como son Av. Leopoldo Enríquez Ordoñez, Av. Transformación, Av. Desarrollo y Av. Anthony Quinn, sin que exista completa apertura de paso sobre propiedades particulares en algunos casos.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio y la accesibilidad vehicular a los diversos conjuntos resultantes del desarrollo de los predios se limitará a la C. Rey Hugo Capeto la cual cuenta con dimensión de sección variable de 12.00 metros a 24.00 metros, con una función de vialidad colectora local que avala su accesibilidad, además al encontrarse en estrecho vínculo con la Av. Imperio y la C. Paseo del Rey se espera que los impactos sean mínimos.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía sobre tramos específicos que a futuro representarán continuidad a la red planeada sobre todo en los sectores norte y oriente con respecto a la ubicación de los predios analizados. El planteamiento para las vialidades propuestas en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad, aunque es posible que se presenten ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el Plan.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio tanto las de nueva creación como las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

a) Av. de las Industrias (sección 167 – 167')

Su consolidación actual como vialidad Primaria desde la zona central de la ciudad se limita hasta la Av. Guillermo Prieto Luján y su prolongación hacia el sector norte se prevé hasta la Av. Río Danubio, que incluye una sección variable de entre 60.00 a 65.00 metros con capacidad para 5 carriles de circulación por sentido, distribuidos en 2 carriles laterales y 3 carriles centrales con separadores de flujos.

Su futura implementación representará una importante alternativa de vinculación entre la zona norte y centro de la ciudad optativa a la actual Av. Tecnológico la cual cuenta con niveles de servicio muy deteriorados en algunos tramos de su recorrido.

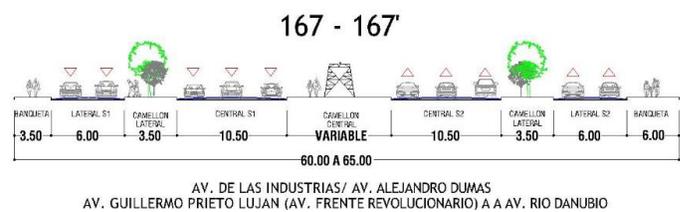


Fig. 63 Sección vial propuesta.⁸²

b) Av. Guillermo Prieto Luján (sección 137 – 137').

El PDU 2040 le otorga una categoría vial Primaria y se encuentra consolidada con una sección vial variable de entre 60.00 a 65.00 metros con capacidad para 5 carriles de circulación por sentido distribuidos en 2 carriles laterales y 3 carriles centrales. Su prolongación desde su entronque con Av. de las Industrias hacia la Vialidad Sacramento al oriente se prevé consolidar con una sección vial de 24.00 metros para alojar 2 carriles de circulación por sentido y ciclovía sobre su cuerpo norte, considerando la intensidad de viajes preferentes hacia la zona oriente que será inferior con respecto al sector poniente que representa integración hacia vialidades jerárquicas de conectividad urbana como es el caso de Av. Tecnológico.

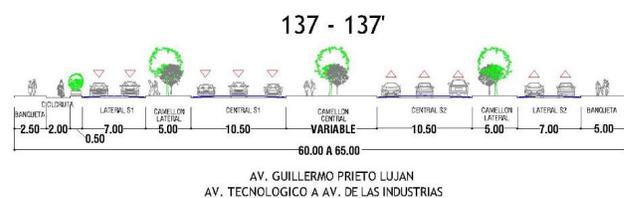


Fig. 64 Sección vial propuesta.⁸³

c) Av. Hidroeléctrica Chicoasén (secciones 169-169' 170 - 170').

Se conforma como vialidad secundaria existente la cual se encuentra consolidada hasta su entronque con Av. Transformación, otorgando accesibilidad a los predios analizados. El PDU 2040 considera la conformación de ciclovía en el lindero poniente y se preservan sus condiciones de capacidad con 3 carriles de circulación por sentido

⁸² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

con sección vial variable de entre 29.00 a 35.50 metros y separador central de flujos conformado por canal de concreto de arroyo El Álamo para el tramo comprendido entre Av. Desarrollo y Av. Transformación.

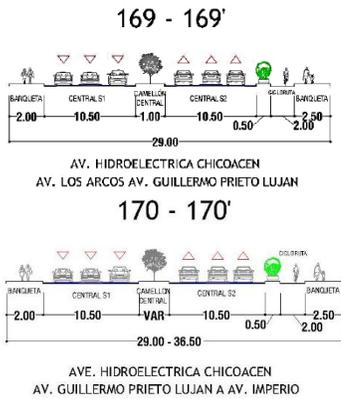


Fig. 65 Sección vial propuesta. ⁸⁴

d) **Av. Alfonso Sosa Vera / C. Paseo del Real (sección 172 – 172’).** Para dicha vialidad con categoría de secundaria existente, se propone su prolongación hacia el norte hasta la Av. Río Nilo desde su actual entronque con Av. Desarrollo. El PDU 2040 considera una sección vial propuesta para su prolongación de 25.00 metros, preservando su condición de capacidad para 2 carriles de circulación por sentido reforzando así su función colectora para el sector habitacional norte de la ciudad.

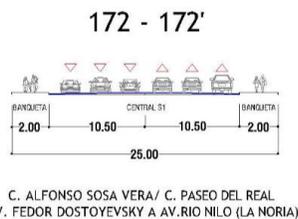


Fig. 66 Sección vial propuesta. ⁸⁵

e) **Av. Los Arcos (sección 131 – 131’, 132 – 132’, 133 - 133” y 134 – 134’).**

Dicha vialidad secundaria existente en sentido este - oeste cuenta con diversos grados de consolidación y capacidad, por lo que se pretende por lo que se pretende homogeneizar su sección vial a 50.00 metros en su sección 132 mientras que para las secciones 133 y 134 es de 47.00 metros y la 131 varía hasta los 74.00 metros. Todas sus secciones proyectan 3 carriles de circulación por sentido para el tramo comprendido entre El Acceso A Soriana y la Av. de las Industrias al oriente acondicionando ciclovía en el separador central

de flujos donde se aloja canal trapezoidal de concreto para trayectoria del arroyo Los Arcos.

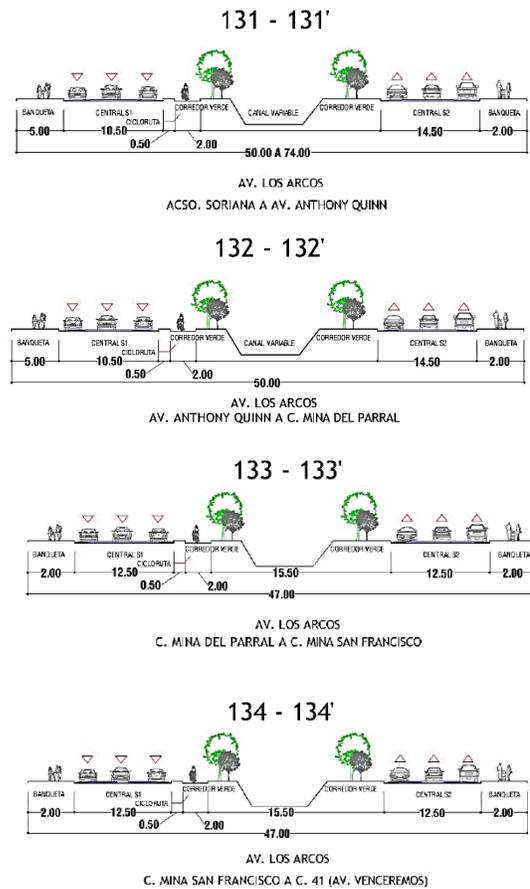
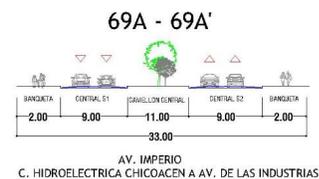


Fig. 67 Sección vial propuesta. ⁸⁶

f) **Av. Imperio (sección 69 – 69’).**

Dicha vialidad con categoría secundaria se encuentra ya consolidada en el tramo comprendido entre la C. Hidroeléctrica Chicoasén y la Av. de las Industrias. Es la principal vía de vinculación del predio promovido con el resto de la red vial jerárquica de la zona.



g) **Av. Desarrollo (sección 61 – 61’).**

La Av. Desarrollo existente cuenta con categoría de vialidad secundaria en sentido este – oeste y representa acceso a los predios analizados en su colindancia sur. Se encuentra consolidada desde Av. Tecnológico al poniente hasta C. de la Realeza en el sector

⁸⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸⁵ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

conocido como Villas del Rey en condiciones físicas y de capacidad variables atendiendo a su función particular por tramo de recorrido.

De acuerdo a lo establecido por el PDU 2040, se propone su prolongación hasta la Av. Venceremos al oriente y la regularización de su sección a un mínimo de 18.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido. Para el tramo específico frente al predio de análisis, se considerará una sección vial no menor a 28.00 metros considerando la medida entre paramentos a ambos lados de la vialidad.

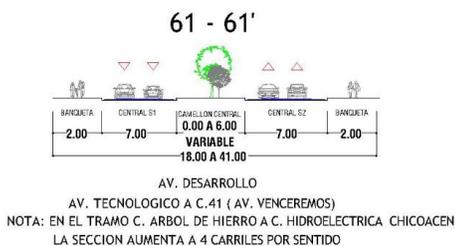


Fig. 68 Sección vial propuesta.⁸⁷

h) Av. Leopoldo Enríquez Ordóñez (sección 62 – 62').

Dicha vialidad contará con categoría vial Primaria la cual será de nueva creación con trayectoria en sentido este – oeste sobre el sector conocido como Granjas del Valle entre la Av. Tecnológico y Av. de las Industrias.

Se plantea con una sección de 33.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido, con separador central de flujos y ciclovía en su margen norte para integración de la zona con la Av. Tecnológico.

Su futura implementación representará una importante alternativa para la distribución de flujos hacia las vialidades jerárquicas en sentido norte - sur.

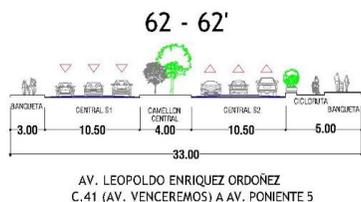


Fig. 69 Sección vial propuesta.⁸⁸

i) Av. Anthony Quinn (sección 40 – 40').

Dicha vialidad de categoría Primaria existente será prolongada hacia el norte hasta Av. Río Danubio desde su entronque actual con Av. Desarrollo en el lindero sur de los predios analizados por lo que representará accesibilidad directa a los predios en su límite oriente. Para su prolongación, el PDU 2040 considera preservar sus

condiciones de capacidad para 5 carriles de circulación por sentido, distribuidos en 2 carriles laterales y 3 carriles centrales, con separadores de flujos y ciclovía en su margen poniente colindante con los predios analizados. Se prevé su consolidación sobre una sección de 60.00 metros totales para el tramo descrito y su función principal será de conectividad urbana para el sector norte de la ciudad.

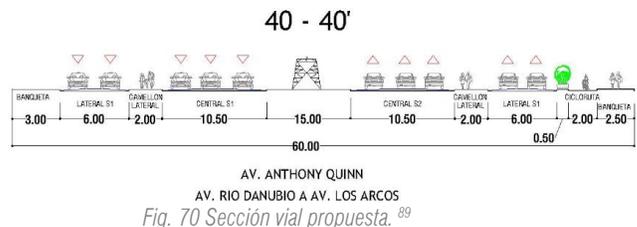


Fig. 70 Sección vial propuesta.⁸⁹

Finalmente, para el tramo actualmente consolidado entre Av. Hidroeléctrica Chicoasén y Av. de las Industrias, se prevé aumentar su capacidad de 2 a 3 carriles de circulación por sentido suprimiendo el separador central de flujos, regularizar su sección vial a 31.00 metros y consolidar el tramo faltante de 100.00 metros desde C. de la Realeza a Av. de las Industrias.

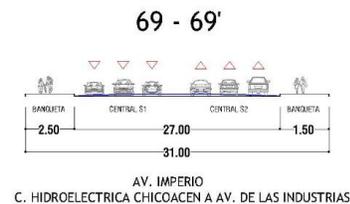


Fig. 71 Sección vial propuesta.⁹⁰

Su variación en cuanto a sección y capacidad atendiendo a los diferentes tramos mencionados es condicionada por la disponibilidad de reserva para el derecho de vía planeado así como a la capacidad requerida atendiendo a las vialidades jerárquicas de entronque y a los usos de suelo establecidos a lo largo de dicho recorrido que plantean impactos diferenciados por cada tramo.

j) C. Valle de los García (sección 171 - 171').

La continuidad hacia el norte de la Av. Hidroeléctrica Chicoasén se dará a través de vialidad secundaria propuesta C. Valle de los García la cual se propone con condiciones funcionales y de capacidad similares a la primera. Desde su entronque con Av. Transformación hasta la C. Piedras Verdes se propone con una sección vial de 29.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.

⁸⁷ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN
⁸⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN
⁹⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

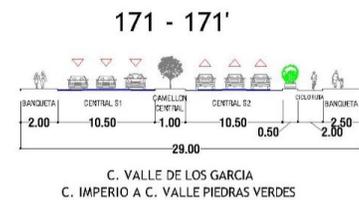


Fig. 72 Sección vial propuesta.⁹¹

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva en lo general sus características físicas y funcionales las cuáles son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta representa una oportunidad de mayor consolidación en términos viales por la construcción de vialidades jerárquicas involucradas Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Anthony Quinn, Av. Desarrollo y Av. Transformación.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura vial al nororiente de la ciudad ya tienen vínculo cercano a las principales avenidas de su entorno como son la Av. Imperio, C. Paseo del Rey y a través de ellas con la av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Los Arcos y Av. de las Industrias que le dan potencia a su capacidad de atender políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico en un esquema de autosuficiencia funcional.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de habitabilidad de la zona, asignando 480.79 metros cuadrados de uso Habitacional con densidad H60, para el desarrollo de un proyecto integral, de presencia económica y social con beneficio al desarrollo humano de la comunidad.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de vivienda de alta densidad en modalidad horizontal aprovechando la disponibilidad de superficie urbanizable en vinculación de del corredor de la vialidad secundaria Av. Imperio con la zona habitacional del Fraccionamiento Jardines del Sol Etapa I.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando un nuevo polo de actividad y empleo para la zona analizada.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo habitacional de alta densidad de esquema horizontal en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona acorde con las políticas de densificación y aprovechamiento de predios subutilizados que cuentan con infraestructura servida provista por la ciudad y es complementario a los corredores urbanos de los que forma parte.

Se aporta suelo versátil a la oferta económica de la zona y se potencializa la plusvalía de la zona. Estableciendo medidas de mitigación a los impactos viales y de convivencia con zonas vecinas.

La zona es un polo de desarrollo con alto grado de inventario de vivienda en densidad media con una notoria presencia de subocupación del suelo por lo que el desarrollo de proyectos inmobiliarios generará una dinámica de reconversión apropiamiento y aprovechamiento de su condición urbana.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios subutilizados, diversificación de tipologías de vivienda y fortalecimiento de la economía local.

Se aprovecha de manera óptima y eficiente la ubicación estratégica y conectividad del predio con las zonas de mayor concentración de empleo y actividad económica del entorno nororiente de la Ciudad.

Se hacen las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta considerando su integración hacia las vialidades jerárquicas de la zona observando un bajo impacto vial y funcional de acuerdo a la capacidad existente para soportar los viajes generados por la propuesta.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

⁹¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

El predio de análisis se encuentra inmerso en una zona que cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos por lo que existe infraestructura servida a pié de lote. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso Habitacional de alta densidad en esquema horizontal correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía y dimensionamiento de las vialidades de acceso al predio, los impactos viales y funcionales serán mínimos y se deberá buscar que en medida de lo posible ellos sean mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de distinta índole funcional, al convivir con un entorno habitacional ya consolidado, por lo que la asignación de uso de Habitacional con densidad H60 representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia del edificio con la zona en que se ubica.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en usos de suelo habitacionales de alta densidad, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la asignación de superficie libre de construcción al interior del edificio a desarrollar, resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo establecidos para el uso de suelo propuesto.

El predio a consolidar promueve la utilización de la C. Rey Hugo Capeto y Av. Imperio ya consolidadas con integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad en su entorno urbano, a través de su conexión con las vialidades de orden de alta jerarquía existentes.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

Se deberán obtener las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo de vivienda y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada ya tratada en cuanto a desalojo de aguas pluviales. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio y conducidos a la infraestructura dedicada a través de calle de acceso por lo que el esquema de desarrollo sobre el predio deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la infraestructura pluvial existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un mediano plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo Habitacional de alta densidad que representa una opción de aprovechamiento complementario al corredor de Av. Imperio, así como a la dinámica de habitacional del entorno urbano donde se encuentra inmerso el predio, mediante la incorporación a la actividad de desarrollo de predios urbanos conformados como baldíos, definidos por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que la reconversión de usos representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos de desarrollo para el predio. La construcción y habilitación de actividades en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector:

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de Cambio de Uso de Suelo Rey Hugo Capeto M20 L15 FII por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Elaboración de proyecto en modalidad habitacional de alta densidad sobre el predio.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto o Informe Preventivo de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Revisión de proyecto ejecutivo sobre el predio.			
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad habitacional de alta densidad.			
					Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.			
					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Ejecución de obra de vivienda de alta densidad.			
					Habilitación de inmueble para su habitabilidad.			

Fig. 73 Programático y corresponsabilidad. ⁹²

⁹² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	Fig. 40 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.	Fig. 41 Estructura vial en la zona.
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.	Fig. 42 Sección vial existente.
Fig. 4 Plano catastral predio 455-110-016.	Fig. 43 Sección vial existente.
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.	Fig. 44 Sección vial existente.
Fig. 6 Vinculación Regional.	Fig. 46 Sección vial existente.
Fig. 7 Movilidad Regional.	Fig. 47 Sección vial existente.
Fig. 8 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	Fig. 48 Sección vial existente.
Fig. 9 Zonificación Primaria.	Fig. 49 Sección vial existente.
Fig. 10 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.	Fig. 50 Sección vial existente.
Fig. 11 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.	Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.	Fig. 53 Infraestructura de Agua Potable.
Fig. 13 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas.	Fig. 54 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.
Fig. 14 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.	Fig. 55 Alcantarilla pluvial en Av. Hidroeléctrica Chicoasén.
Fig. 15 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.	Fig. 56 Canalización de Arroyo Los Arcos.
Fig. 16 Condición de derechohabencia a servicios de salud de población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 57 Subestación Hidroeléctrica Chicoasén.
Fig. 17 Institución de derechohabencia a servicios de salud de población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 58 Riesgos Geológicos.
Fig. 18 Distribución de hogares por jefatura.	Fig. 59 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.
Fig. 19 Densidad de Unidades Económicas.	Fig. 60 Riesgos Antropogénicos.
Fig. 20 Promedio de personal ocupado por AGEB.	Fig. 61 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60 en esquema unifamiliar.
Fig. 21 Población económicamente activa.	Fig. 62 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60 propuesto en esquema plurifamiliar.
Fig. 22 Disponibilidad de bienes en viviendas.	Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.
Fig. 23 Clima.	Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.
Fig. 24 Topografía.	Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.
Fig. 25 Pendientes de terreno.	Fig. 63 Sección vial propuesta.
Fig. 26 Hidrología superficial.	Fig. 64 Sección vial propuesta.
Fig. 27 Geología.	Fig. 65 Sección vial propuesta.
Fig. 28 Edafología.	Fig. 66 Sección vial propuesta.
Fig. 29 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.	Fig. 67 Sección vial propuesta.
Fig. 30 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.	Fig. 68 Sección vial propuesta.
Fig. 31 Densidad de viviendas por hectárea.	Fig. 69 Sección vial propuesta.
Fig. 32 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. Guillermo Prieto Luján.	Fig. 70 Sección vial propuesta.
Fig. 33 Tipología de comercio vecinal en la zona.	Fig. 71 Sección vial propuesta.
Fig. 34 Tabla de U.E. representativas del sector terciario.	Fig. 72 Sección vial propuesta.
Fig. 35 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.	Fig. 73 Programático y corresponsabilidad.
Fig. 36 Equipamiento urbano existente.	
Fig. 37 Tabla de U.E. representativas del sector secundario.	
Fig. 38 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.	
Fig. 39 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.	

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2021, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

K. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Graciela Zamora Fierro
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano



Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Ing. Mario Modesto González
Promotor
Reperesentante Legal
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM
S.A. DE C.V.

MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor
Tel. (614) 142 31 71

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS

ANEXO GRÁFICO

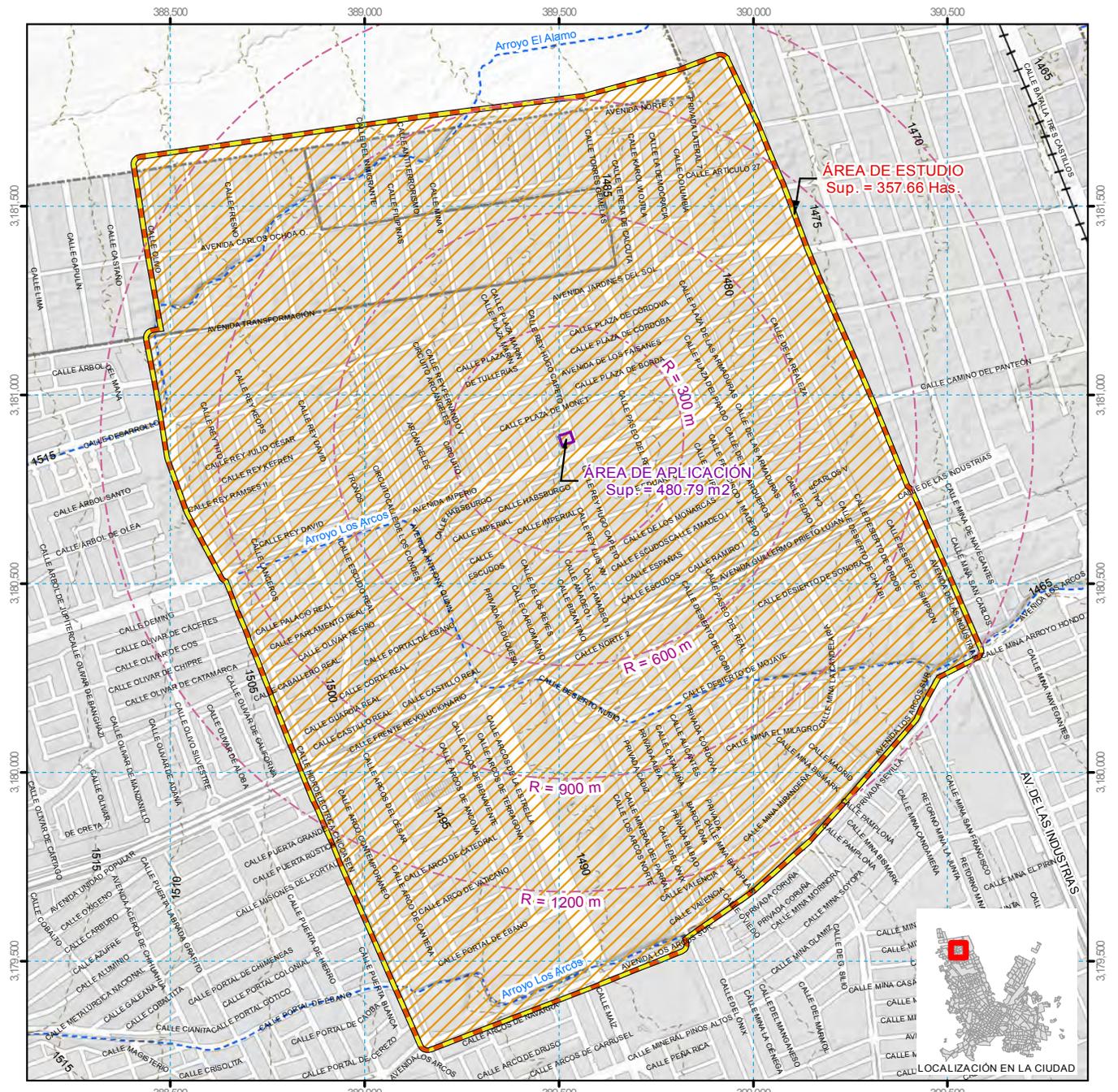
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DEL ACTA CONSTITUTIVA DEL PROPIETARIO PROMOTOR Y DE PODER DE SU REPRESENTANTE LEGAL.
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO PROMOTOR

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO
 - Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN
 - Ferrocarril
 - Validad Principal

Escala: 1:14,000

0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM

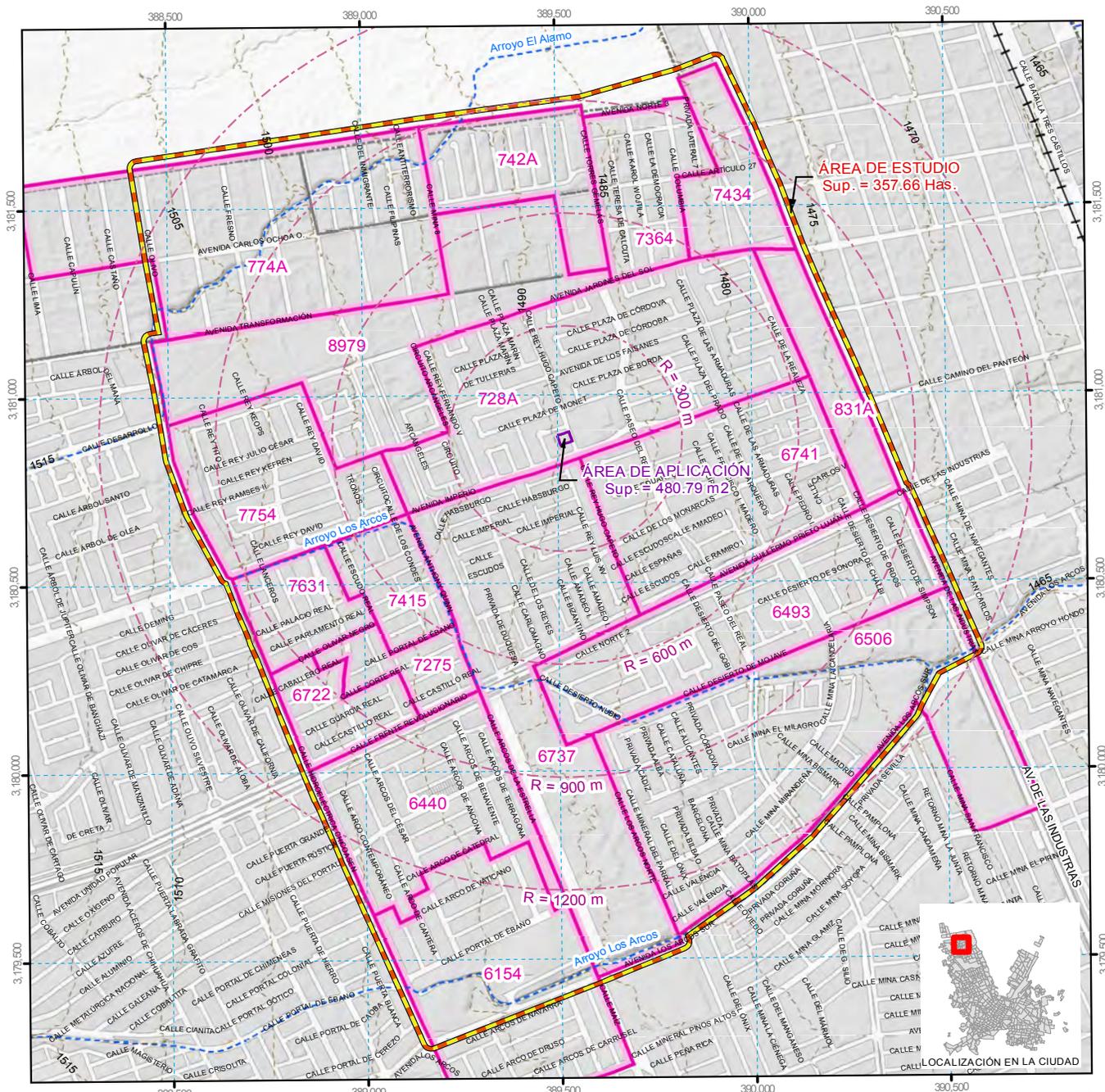
Nombre:

**ÁREA DE ESTUDIO Y
ÁREA DE APLICACIÓN**

Clave: **D-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO
 - Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril
 - Vialidad Principal

AGEB INEGI
 ACEB en Área de Estudio

Escala: 1:14,000



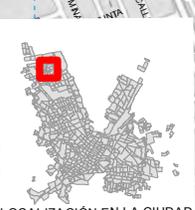
Nombre:

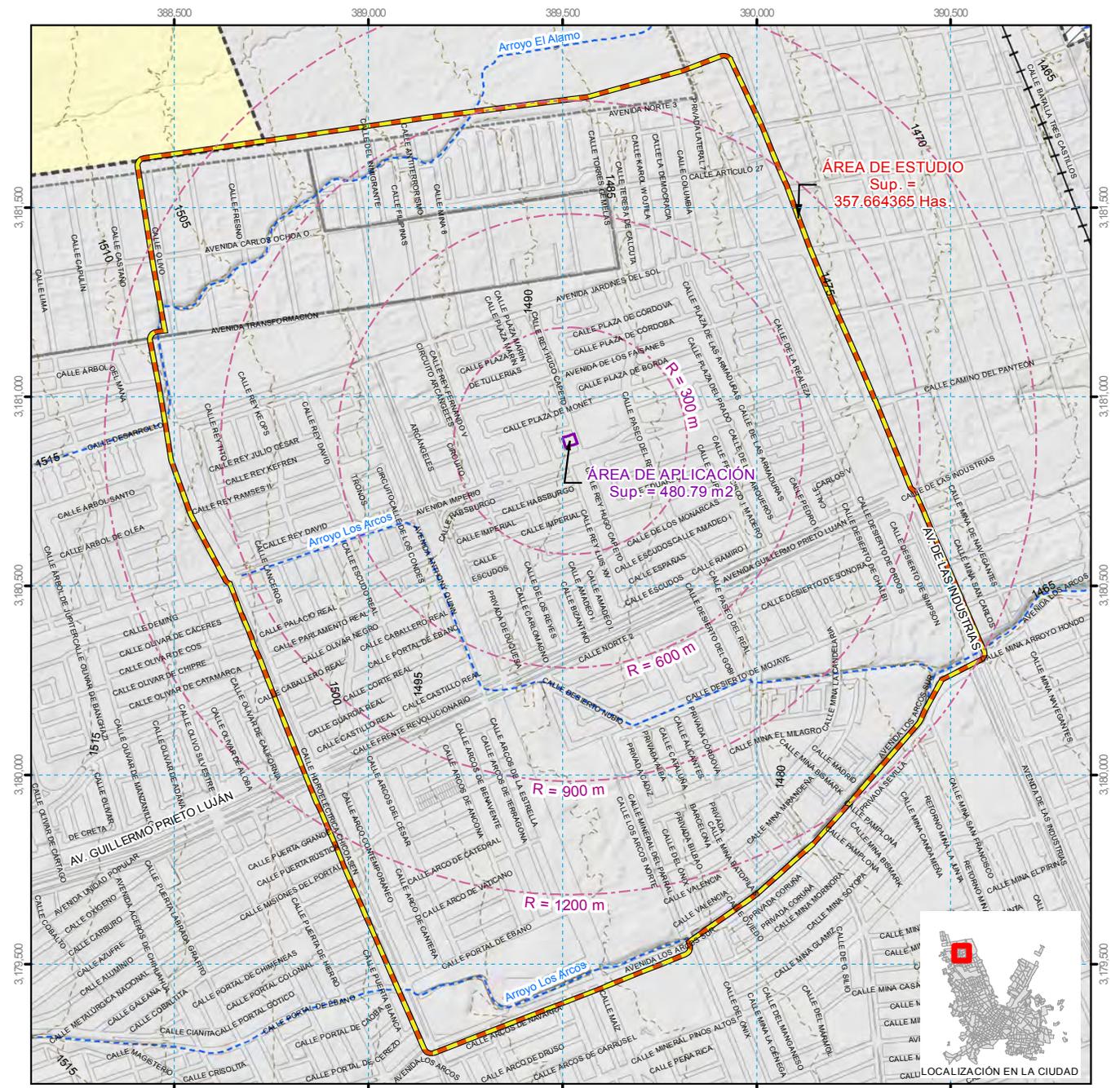
ÁREAS GEOESTADÍSTICAS
 BÁSICAS INEGI
 EN ÁREA DE ESTUDIO

Clave: D-03



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Simbología | ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040 |
| Área de Aplicación | Granjas y Asentamientos |
| Área de Estudio | Área Urbana |
| Radios de proximidad | Reserva de Crecimiento |
| UNIDADES DE GOBIERNO | |
| Límite de Centro de Pob. | |
| Límite del Área Urbana 2016 | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:14,000



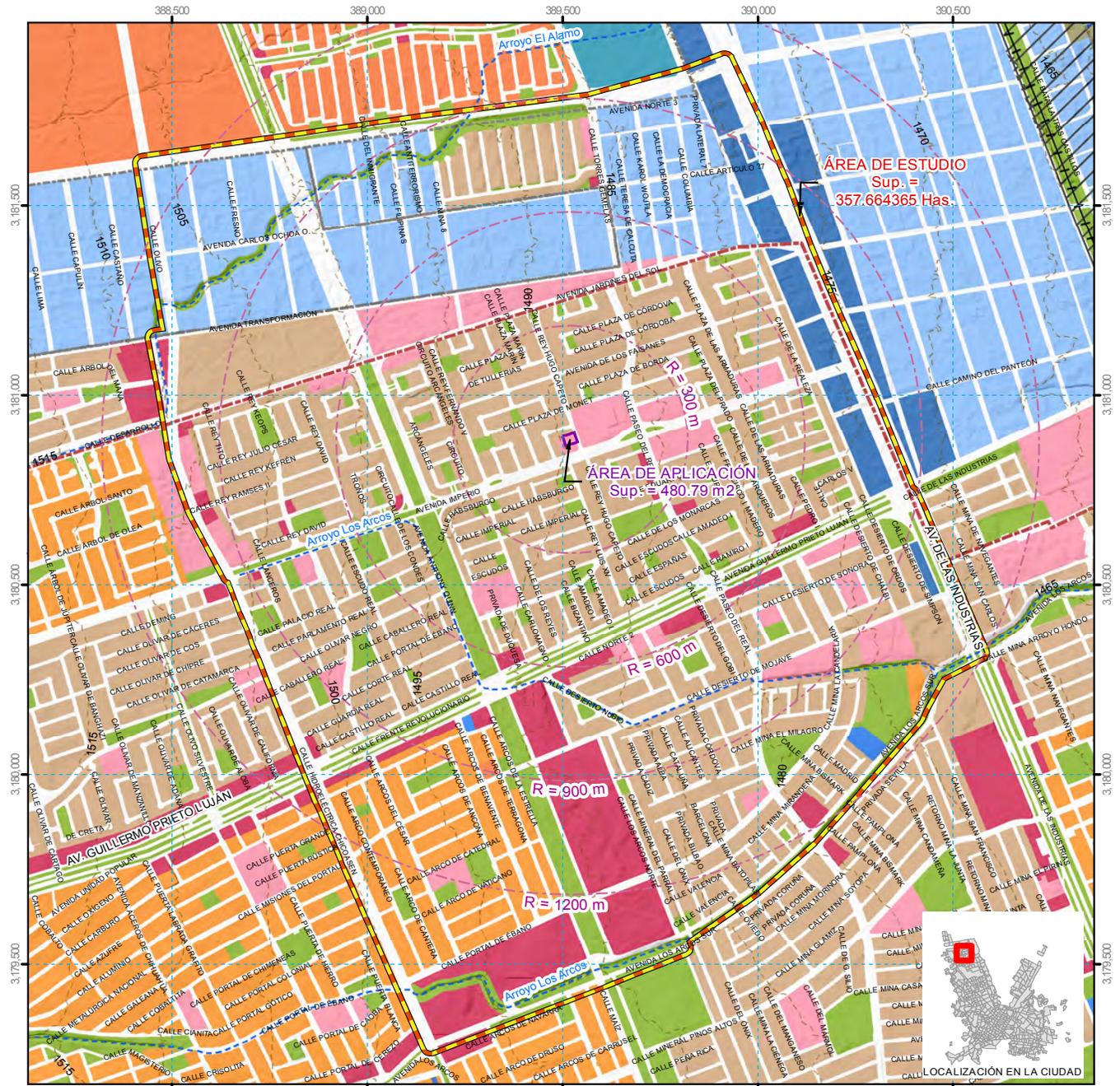
Nombre:

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA
PDU VISION 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-04**

 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

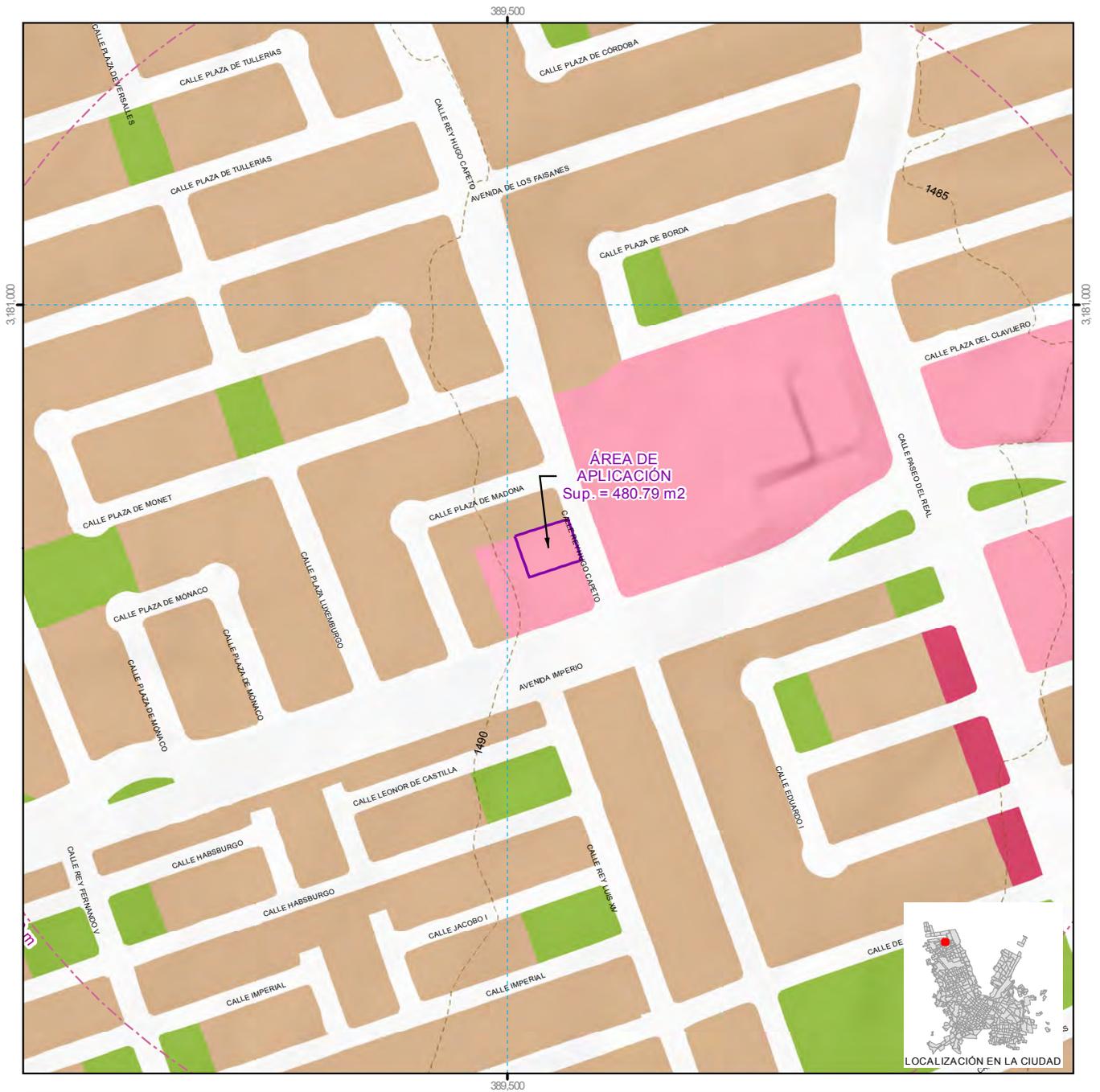
Simbología	CONDICIONANTE PARA USOS	USOS DE SUELO	Equipamiento
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	Área de Borde	Habitacional	Mixto Bajo
Área de Aplicación	XXX Uso No Conforme	Habitacional H45	Mixto Suburbano
Área de Estudio	ÁREA PLANEACIÓN ESPECÍFICA	Habitacional H60	Equipamiento General
Radios de proximidad	Zonas de Integr. al Des.	Habitacional H60+	Recreación y Deporte
UNIDADES DE GOBIERNO		Comercio y Servicios	Concentrador de Actividad
Límite de Centro de Pobl.		Comercio y Servicios	Centro Distrital
Límite del Área Urbana 2016		Mixto	Uso Especial
MEDIO NATURAL		Mixto Intenso	Zona Esp. de Des. Controlado
Curvas de Nivel @ 5.00 m		Mixto Moderado	
Arroyo			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			
Ferrocarril			

Escala: 1:14,000

Nombre: **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU VISION 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-05**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

Simbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	USOS DE SUELO
Área de Aplicación	Habitacional
Área de Estudio	Habitacional H45
Radios de proximidad	Comercio y Servicios
UNIDADES DE GOBIERNO	Comercio y Servicios
Límite de Centro de Población	Equipamiento
Límite del Área Urbana 2016	Equipamiento General
MEDIO NATURAL	Recreación y Deporte
Curvas de Nivel @5.00 m	

Escala: 1:2,500

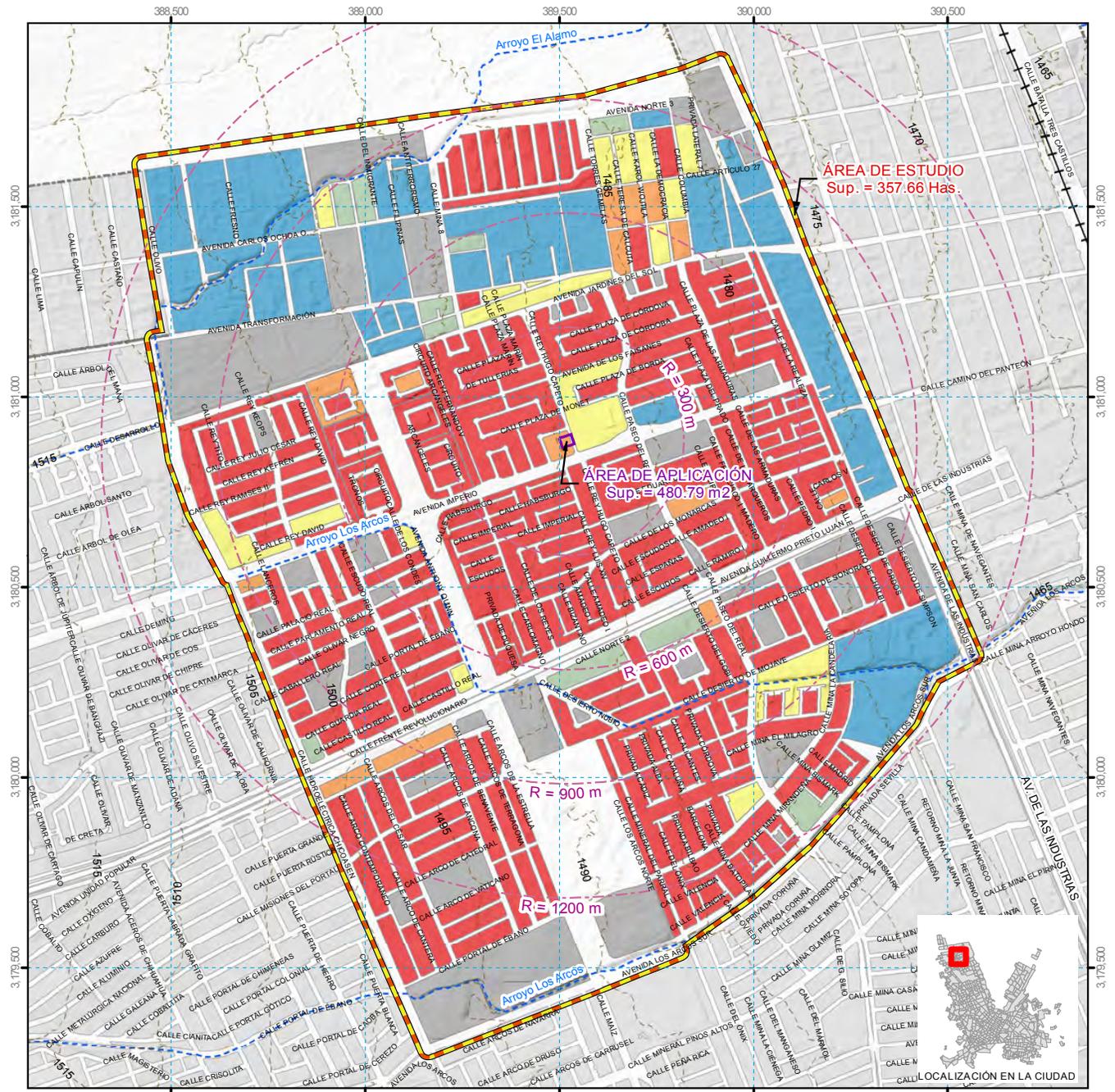
0 0.0175 0.035 0.07 0.105 KM

Nombre:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU VISION 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-06**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverso Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

Simbología	
Polígonos de Planeación	Densidad de Población (Habitantes / Hectárea)
Área de Aplicación	0.00
Área de Estudio	30.01 - 60.00
Radios de proximidad	60.01 - 90.00
UNIDADES DE GOBIERNO	90.01 - 120.00
Límite de Centro de Población	120.01 - 352.60
Límite del Área Urbana 2016	
Traza Urbana	
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @5.00 m	
Arroyo	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Ferrocarril	
Validad Principal	

Escala: 1:14,000



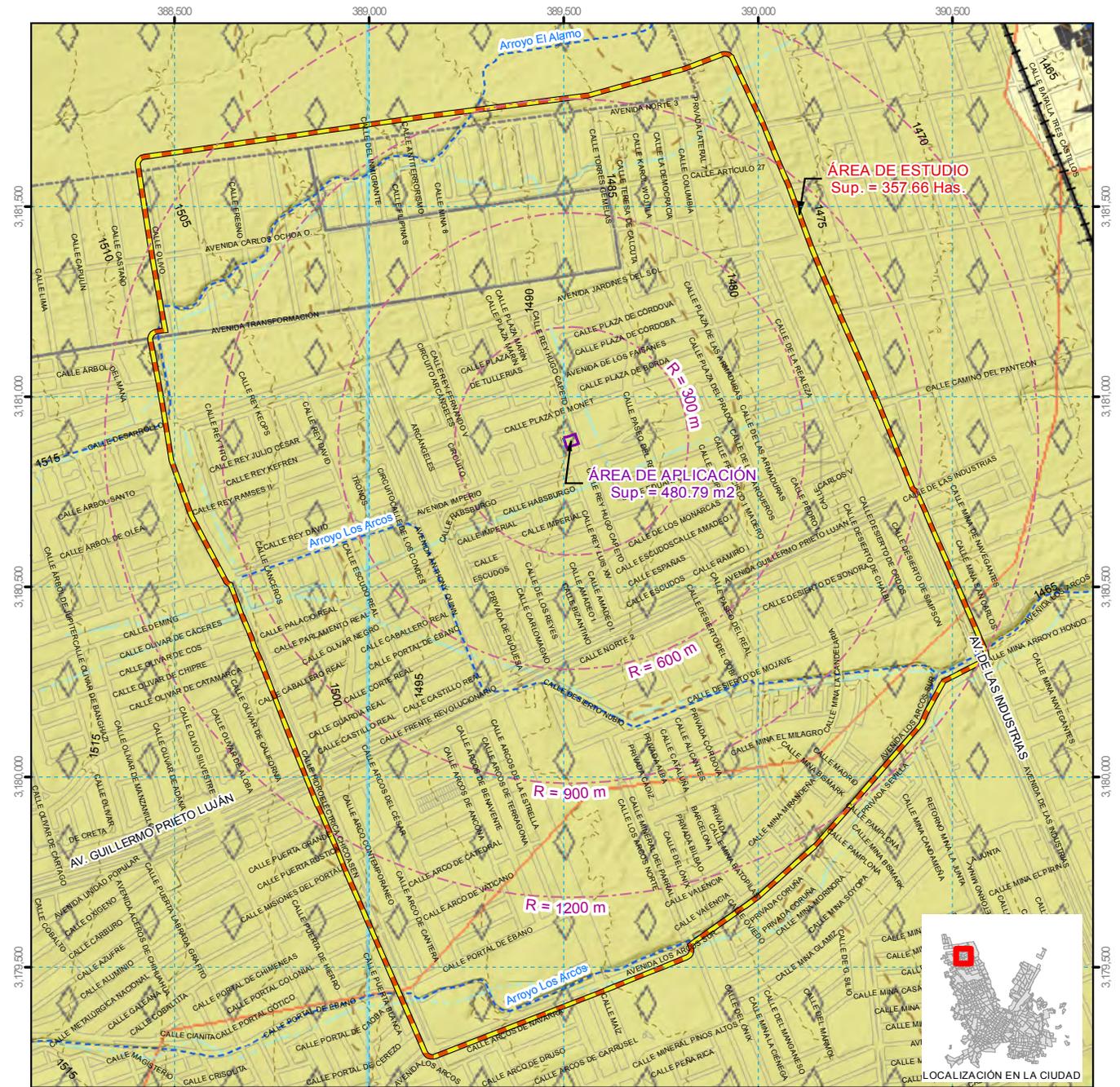
Nombre:

**DENSIDAD DE POBLACIÓN
CENSO DE POBLACIÓN Y
VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: D-07

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

- Simbología**
- Polígonos de Planeación
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de Proximidad
 - Unidades de Gobierno
 - Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - Medio Natural
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Vías de Comunicación
 - Ferrocarril

- Medio Ambiente**
- Clase de Roca**
- Igneas intrusivas
 - Igneas extrusivas
 - Sedimentaria
 - Metamórfica
- Estructuras Geológicas**
- Eje Estructural
 - Falla
 - Fractura
- Entidades Puntuales**
- Mina
 - Banco de Material

- Unidades de Roca**
- Rocas Igneas Intrusivas**
- Si: Sienita
 - Gr: Granito
 - Gd: Granodiorita
 - Mz: Monzonita
 - D: Diorita
- Rocas Igneas Extrusivas**
- R: Riolita
 - R-Ta: Riolita-Toba ácida
 - A: Andesita

- Rocas Sedimentarias**
- B: Basalto
 - Ta: Toba ácida
 - Ti: Toba intermedia
 - Cz: Caiza
 - vc: Volcanoclastico
 - lu-ar: Lulita-Arenisca
 - cz-y: Caiza-Yoso
 - cz-lu: Caiza-Lulita
 - ar-ti: Arenisca-Toba intermedia
 - ar-cg: Arenisca-Conglomerado

- Rocas Metamórficas**
- Lu: Lulita
 - Ar: Arenisca
 - cg: Conglomerado
 - gn: Gneis
- Suelos**
- al: Aluvial
 - la: Lacustre
 - eo: Eólico

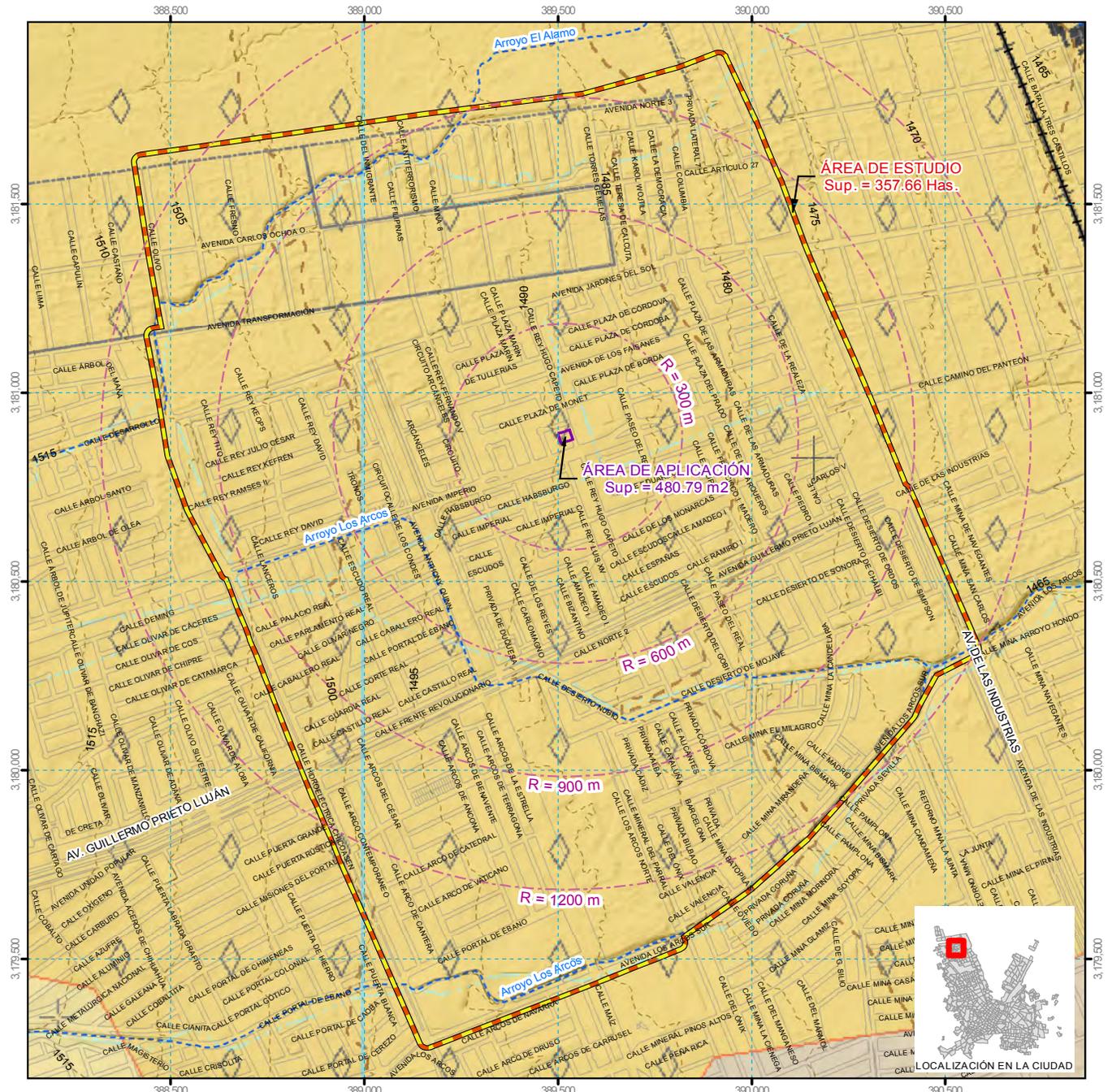
Escala: 1:14,000

Nombre: **MEDIO NATURAL GEOLOGÍA**

Clave: **D-08**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

- Simbología**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO
 - Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL
 - Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN
 - Ferrocarril

Medio Ambiente		Fases Físicas		Fases Químicas	
Unidades de Suelo					
K	Castañozom	1	Gravosa	Salina	Salina Sódica
KI	Lúvico	2	Lítica	Fuertemente Salina	Salina Fuertemente Sódica
KII	Higúico	3	Lítica Profunda	Sódica	Fuertemente Salina Sódica
KIII	Cálcico	4	Padregosa	Fuertemente Sódica	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica
M	Fozom	5	Petrocalcálica		
Mh	Hípico	6	Petrocalcálica Profunda		
J	Fluviocalcálico				
Jh	Eúlico				
JII	Calcálico				
L	Lúvico				
LI	Yermosol				
R	Regosol				
Rc	Calcálico				
Rh	Eúlico				
E	Rendizina				
Z	Solonchak				
V	Vertisol Cromico				
X	Xerosol				
Xh	Calcálico Higúico				
XII	Higúico Lúvico				
Y	Yermosol Calcálico				
Yc	Calcálico Lúvico				
YI	Lúvico				

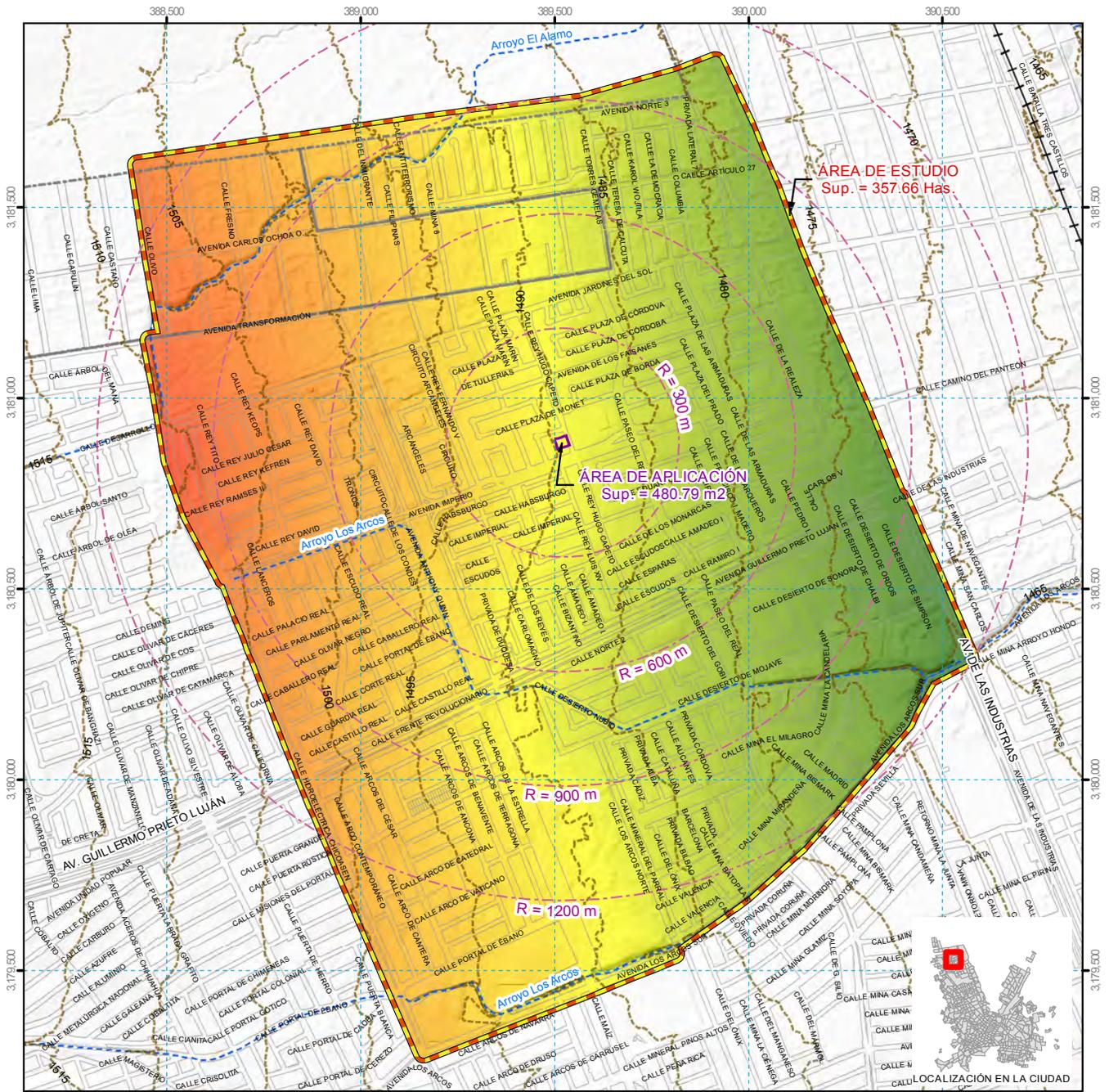
Escala: 1:14,000

0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM

Nombre: **MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA**

Clave: **D-09**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO
 - Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL
 - Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN
 - Ferrocarril

ELEVACIÓN (msnm)

Máx : 1,511.20

Mín: 1,468.00

Escala: 1:14,000

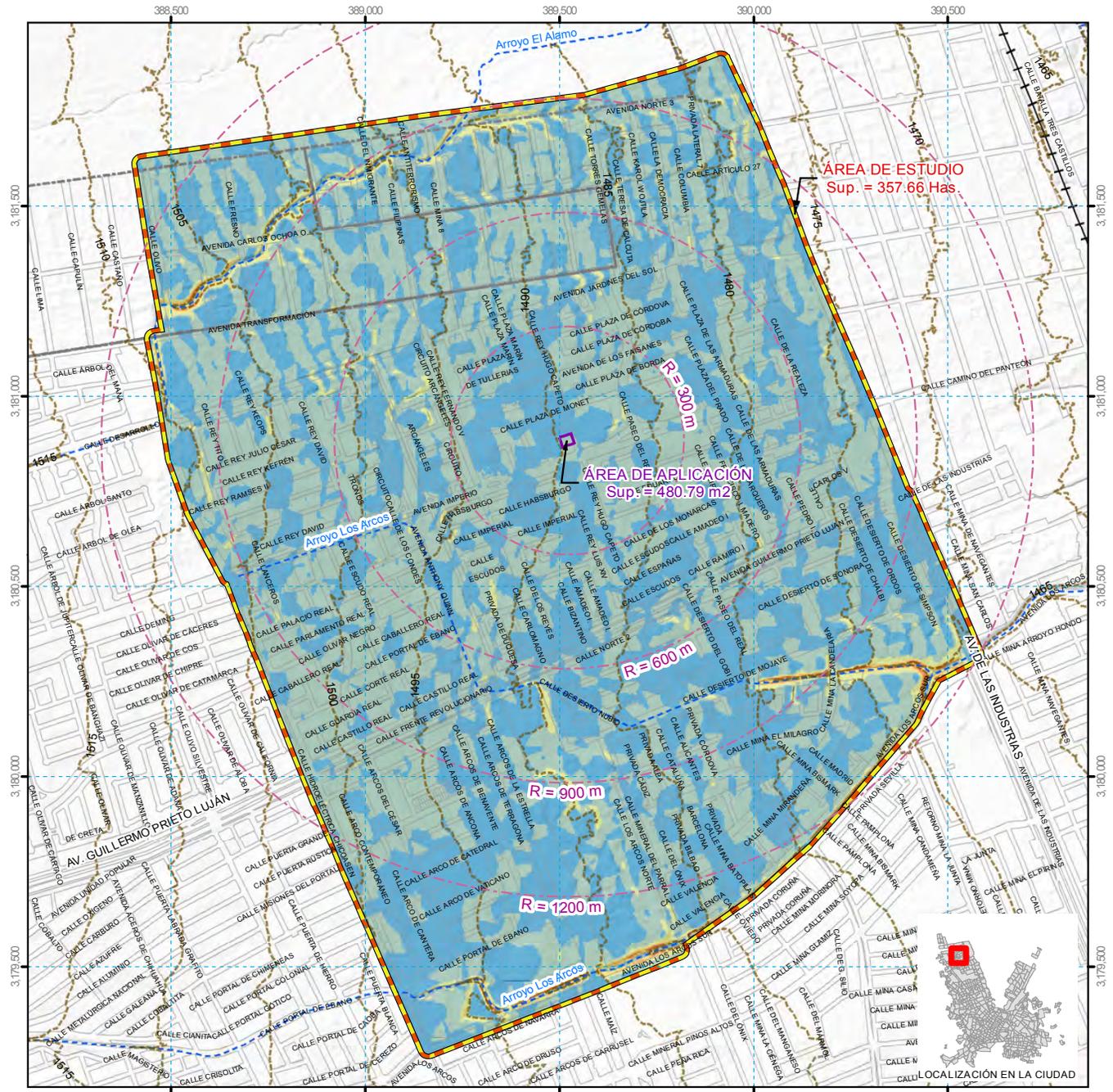


Nombre:

MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA

Clave: D-10

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Simbología | PENDIENTES TOPOGRÁFICAS |
| Área de Aplicación | Pendiente plana (0 a 2%) |
| Área de Estudio | Pendiente muy suave (2 a 5%) |
| Radios de proximidad | Pendiente intermedia (5 a 12%) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Pendiente moderada (12 a 18%) |
| Límite de Centro de Pobl. | Pendiente fuerte (18 a 30%) |
| Límite del Área Urbana 2016 | Pendiente muy fuerte (18% y más) |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @5.00 m | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

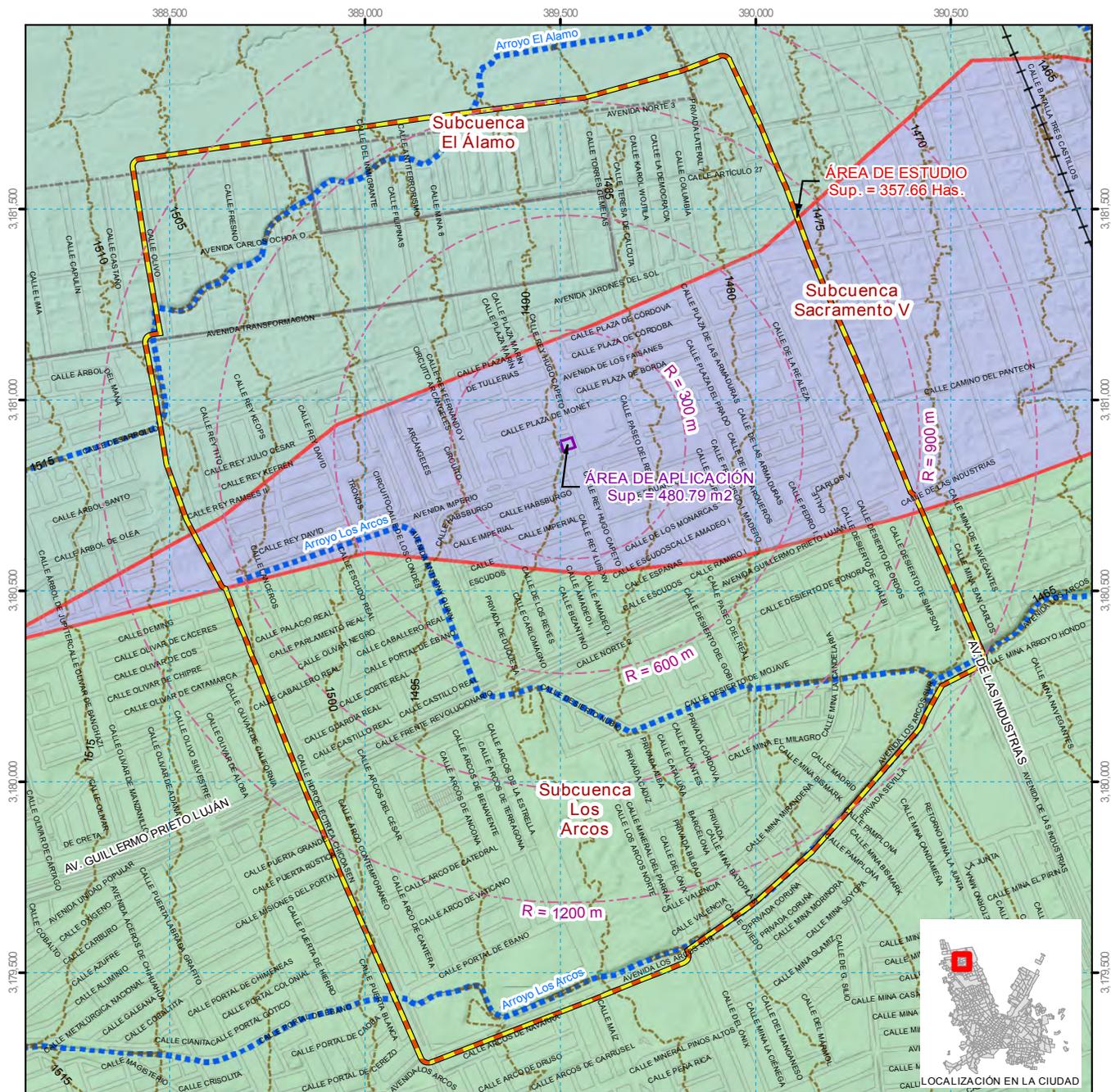
Escala: 1:14,000



Nombre: **MEDIO NATURAL PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

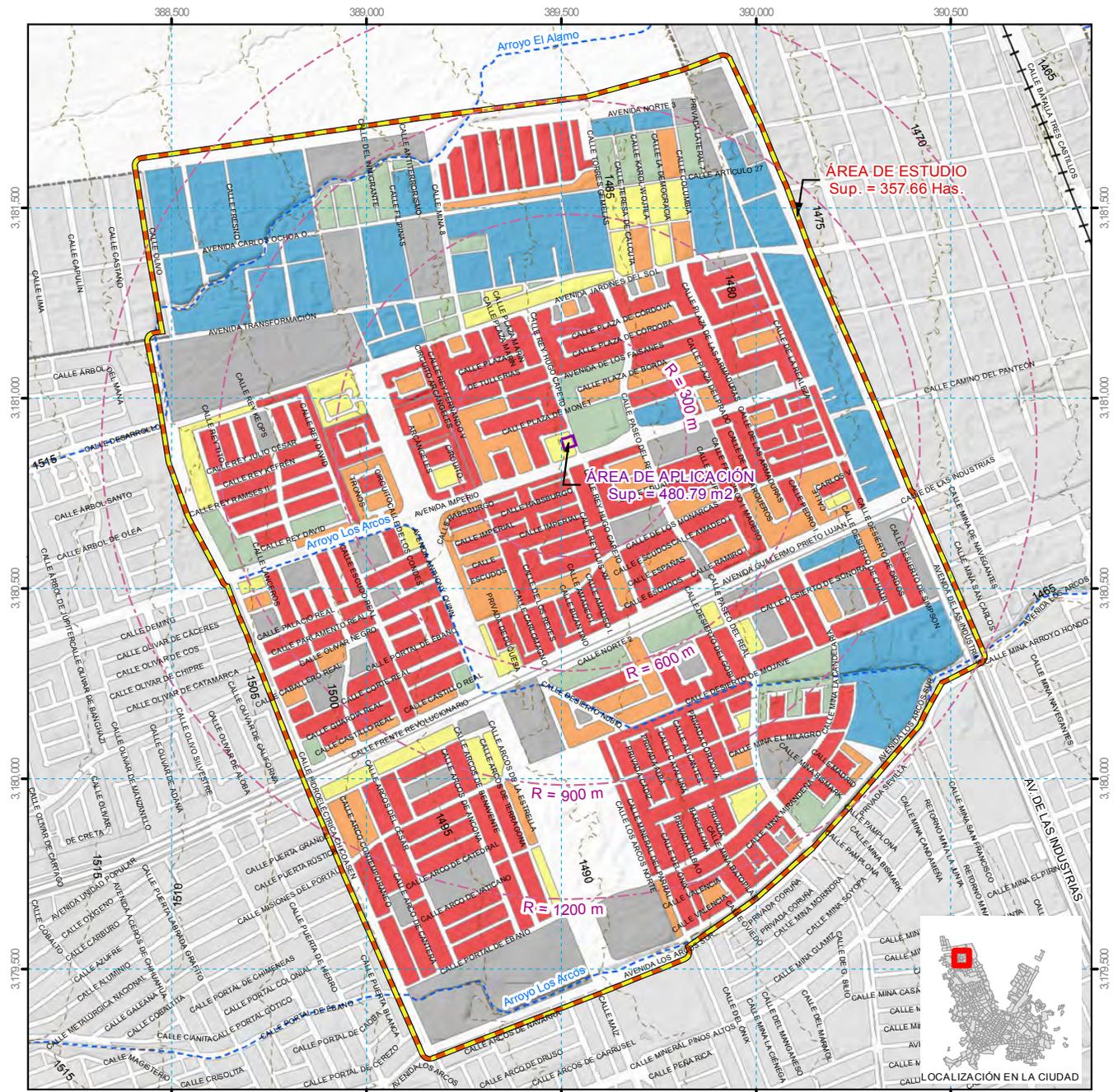
- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| Símbología | HIDROGRAFÍA |
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | Ríos y Arroyos Principales |
| Área de Aplicación | Arroyo |
| Área de Estudio | Subcuencas Hidrológicas |
| Radio de proximidad | El Álamo |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Los Arcos |
| Límite de Centro de Pobl. | Sacramento V |
| Límite del Área Urbana 2016 | |
| Trazo Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @5.00 m | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:14,000

Nombre: **MEDIO NATURAL
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL**

Clave: **D-12**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

Smbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea)
Área de Aplicación	0.00
Área de Estudio	0.01 - 15.00
Radios de proximidad	15.01 - 30.00
UNIDADES DE GOBIERNO	30.01 - 45.00
Límite de Centro de Población	45.01 - 60.00
Límite del Área Urbana 2016	60.01 - 115.00
Traza Urbana	
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @5.00 m	
Arroyo	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Ferrocarril	
Vialidad Principal	

Escala: 1:14,000



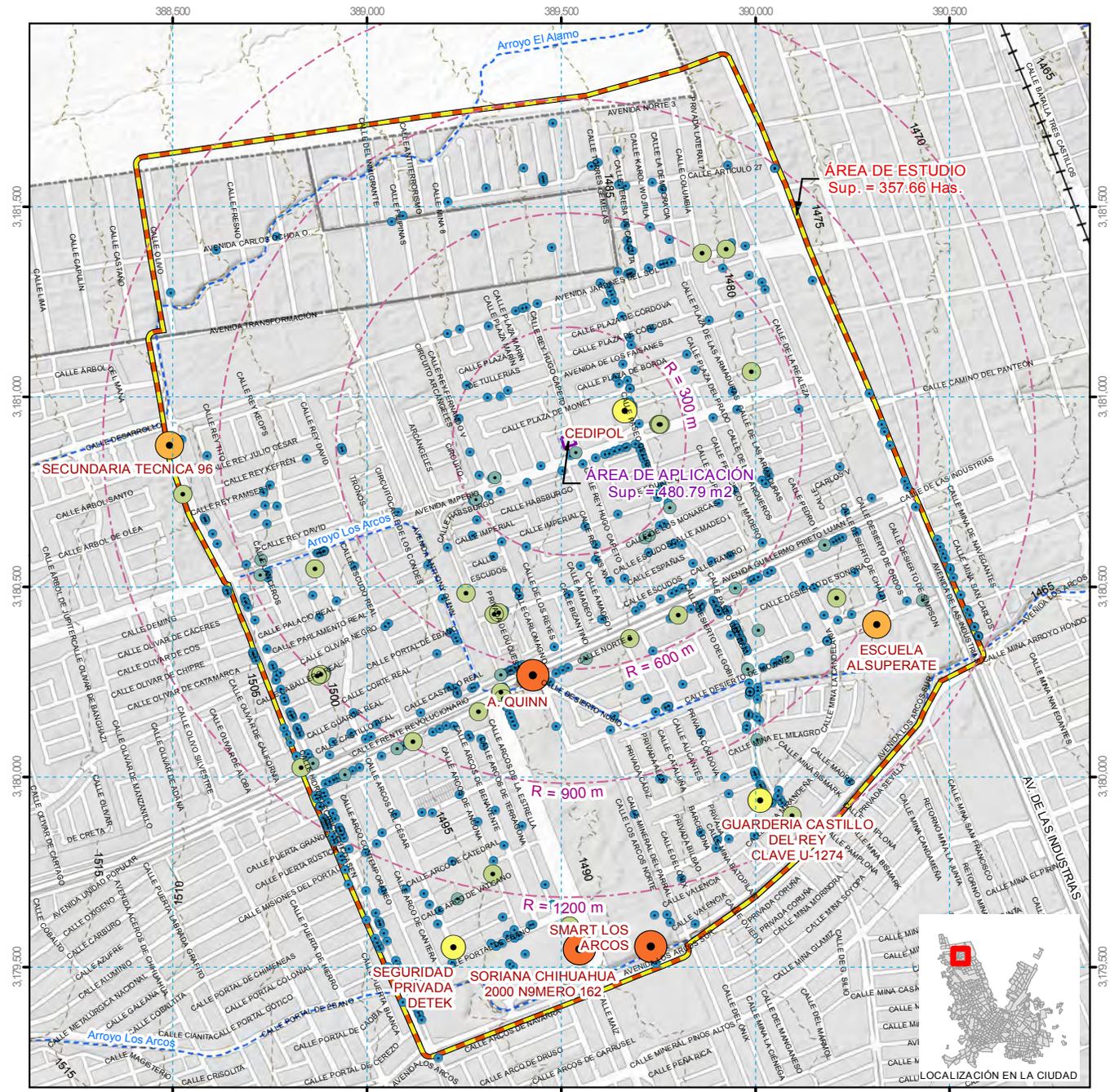
Nombre:

**DENSIDAD DE VIVIENDA
CENSO DE POBLACIÓN Y
VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-13**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

Simbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	UNIDADES ECONÓMICAS
Área de Aplicación	Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
Área de Estudio	0 a 5 personas (562 U. E.)
Radios de proximidad	6 a 10 personas (29 U. E.)
UNIDADES DE GOBIERNO	11 a 30 personas (24 U. E.)
Límite de Centro de Pob.	31 a 50 personas (3 U. E.)
Límite del Área Urbana 2016	51 a 100 personas (2 U. E.)
Traza Urbana	101 a 250 personas (3 U. E.)
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @5.00 m	
Arroyo	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Ferrocarril	
Vialidad Principal	

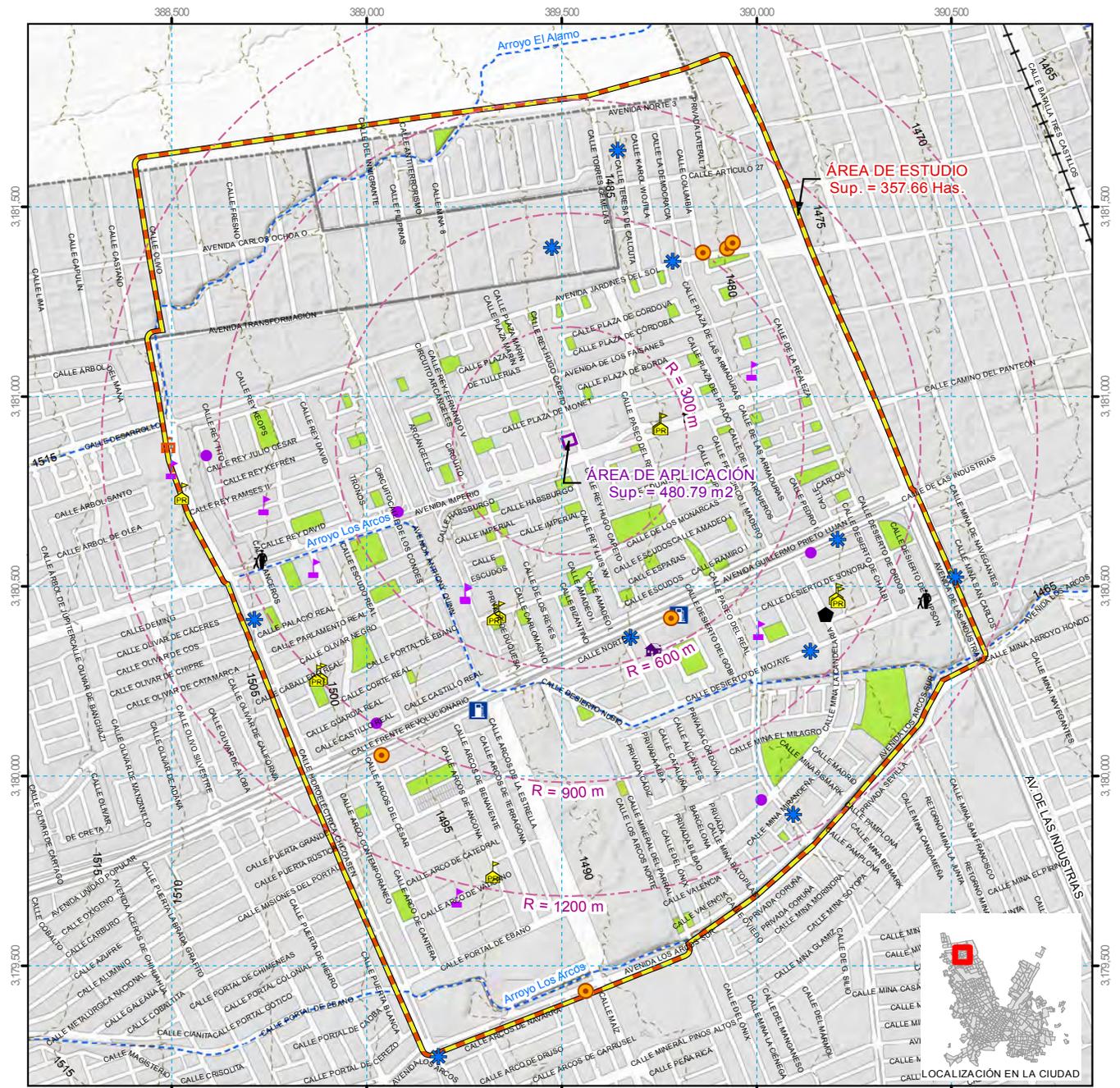
Escala: 1:14,000

Nombre: **UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENEUE INEGI 2021**

Clave: **D-14**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

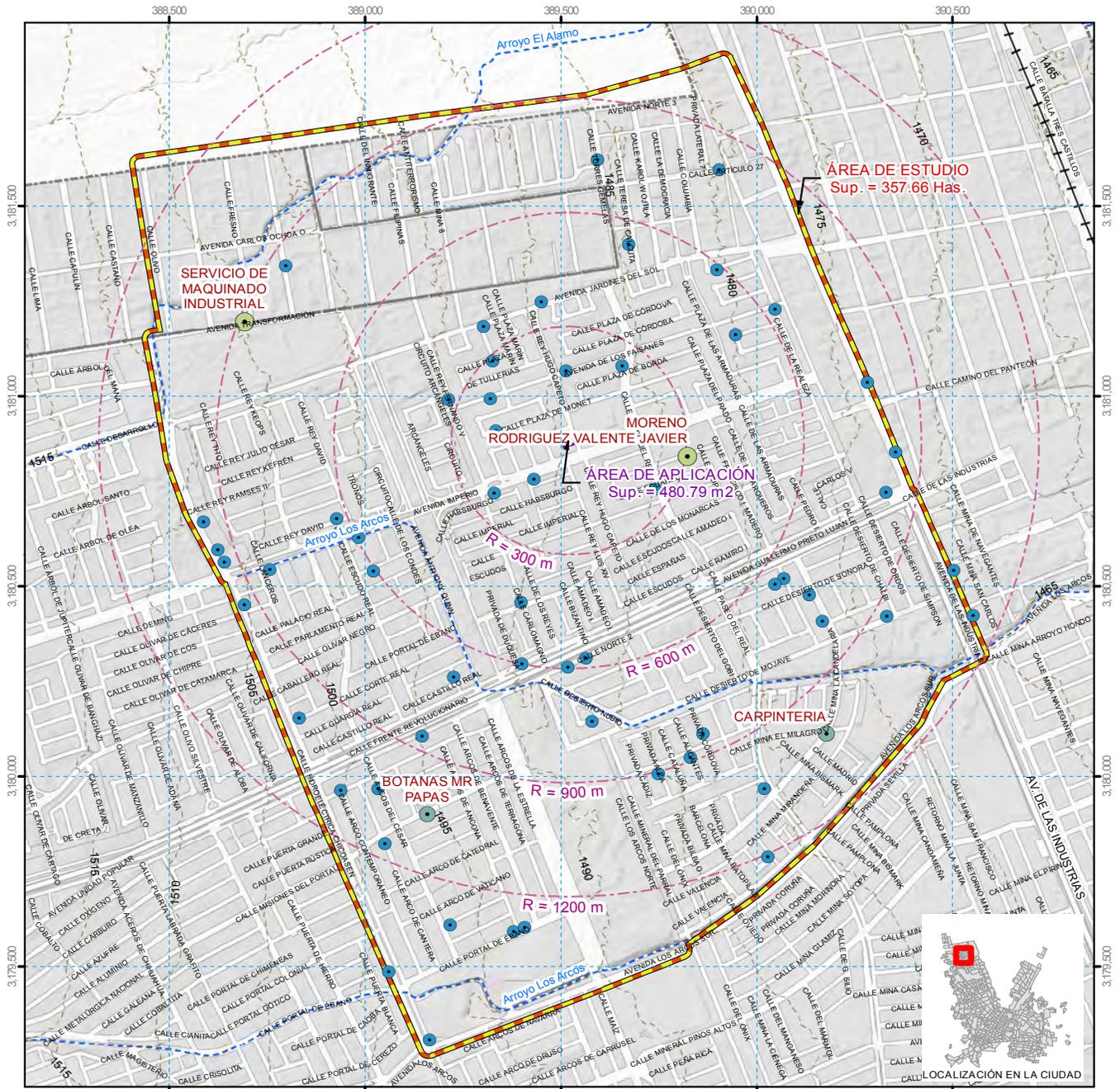
Smbología		EQUIPAMIENTO URBANO		Asociaciones Religiosas		Secundaria	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN		Asistencia Social		Templo		Guardería	
	Área de Aplicación		Casa hogar para menores		Educación		Guardería
	Área de Estudio		Centro Comunitario		Preescolar		Casera
	Radios de proximidad		Centro de Rehabilitación		Primaria		Casolinera
	UNIDADES DE GOBIERNO		Grupos Vulnerables				Recreación y Deporte
	Límite de Centro de Pdb.						
	Límite del Área Urbana 2016						
	Traza Urbana						
MEDIO NATURAL							
	Curvas de Nivel @5.00 m						
	Arroyo						
VÍAS DE COMUNICACIÓN							
	Ferrocarril						
	Validad Principal						

Escala: 1:14,000

Nombre: EQUIPAMIENTO URBANO

Clave: D-15

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Pobl.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril
 - Validad Principal

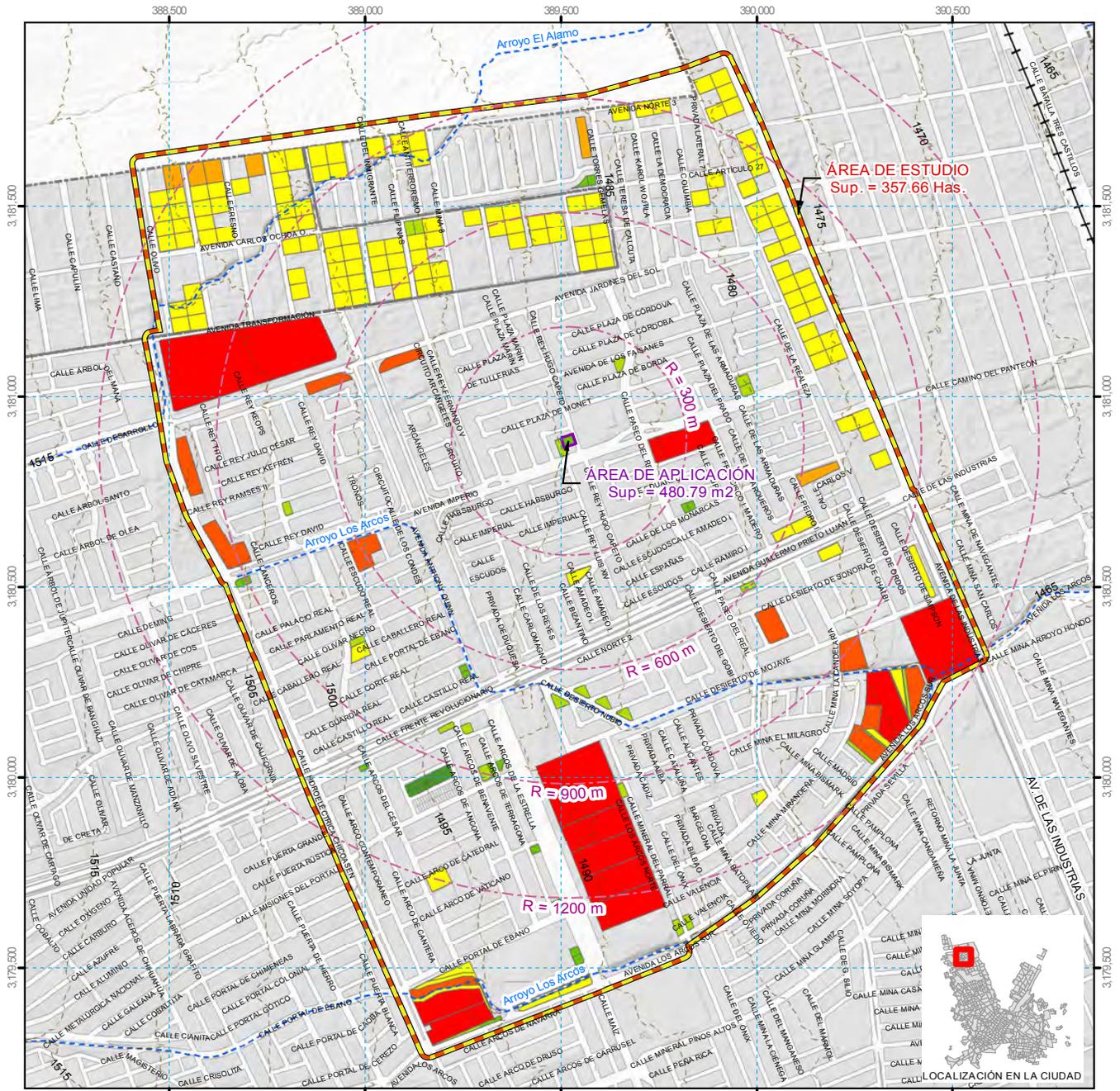
- UNIDADES ECONÓMICAS**
- Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (59 U. E.)
 - 6 a 10 personas (2 U. E.)
 - 11 a 30 personas (2 U. E.)

Escala: 1:14,000

Nombre: UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENU E INEGI 2021

Clave: D-16

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

Simbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	PREDIOS BALDÍOS superficie en metros cuadrados (Cantidad)
Área de Aplicación	69.47 - 300.00 (34)
Área de Estudio	300.01 - 600.00 (19)
Radios de proximidad	600.01 - 1,000.00 (22)
UNIDADES DE GOBIERNO	1,000.01 - 2,500.00 (138)
Límite de Centro de Pobl.	2,500.01 - 3,000.00 (6)
Límite del Área Urbana 2016	3,000.01 - 7,600.00 (11)
Traza Urbana	7,600.01 - 66,150.00 (11)
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @5.00 m	
Arroyo	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Ferrocarril	
Validad Principal	

Escala: 1:14,000



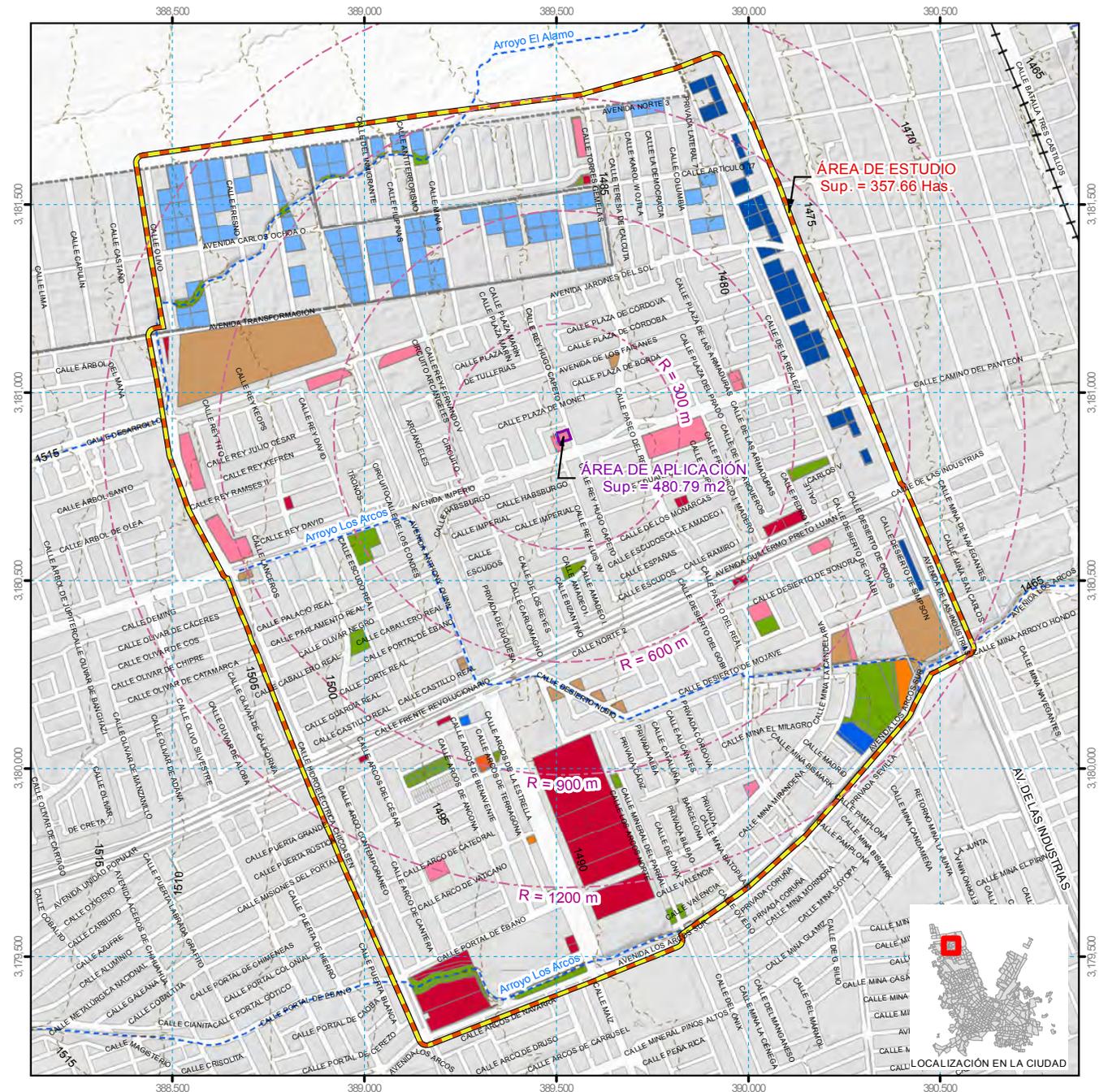
Nombre:

PREDIOS BALDÍOS URBANOS POR SUPERFICIE

Clave: D-17

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

Simbología	
	Área de Aplicación
	Área de Estudio
	Radio de proximidad
	Límite de Centro de Población
	Límite del Área Urbana 2016
	Traza Urbana
	Curvas de Nivel @5.00 m
	Arroyo
	Vialidad Principal
	Mixto Intenso
	Mixto Moderado
	Mixto Bajo
	Mixto Suburbano
	Equipamiento
	Equipamiento General
	Recreación y Deporte
	Predios Urbanos Baldíos - Por Uso de Suelo Habitacional
	Habitacional H45
	Habitacional H60
	Habitacional H60+
	Comercio y Servicios
	Comercio y Servicios
	Mxto

Escala: 1:14,000

Nombre: **PREDIOS BALDÍOS URBANOS POR USO DE SUELO**

Clave: **D-18**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Símbología | ESTRUCTURA VIAL PDU 2040 |
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | JERARQUÍA VIAL |
| Área de Aplicación | Primaria |
| Área de Estudio | Primaria Propuesta |
| Radios de proximidad | Secundaria |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Secundaria Propuesta |
| Límite de Centro de Pob. | TRANSPORTE NO MOTORIZADO |
| Límite del Área Urbana 2016 | Ciclovías Propuestas PDU 2040 |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

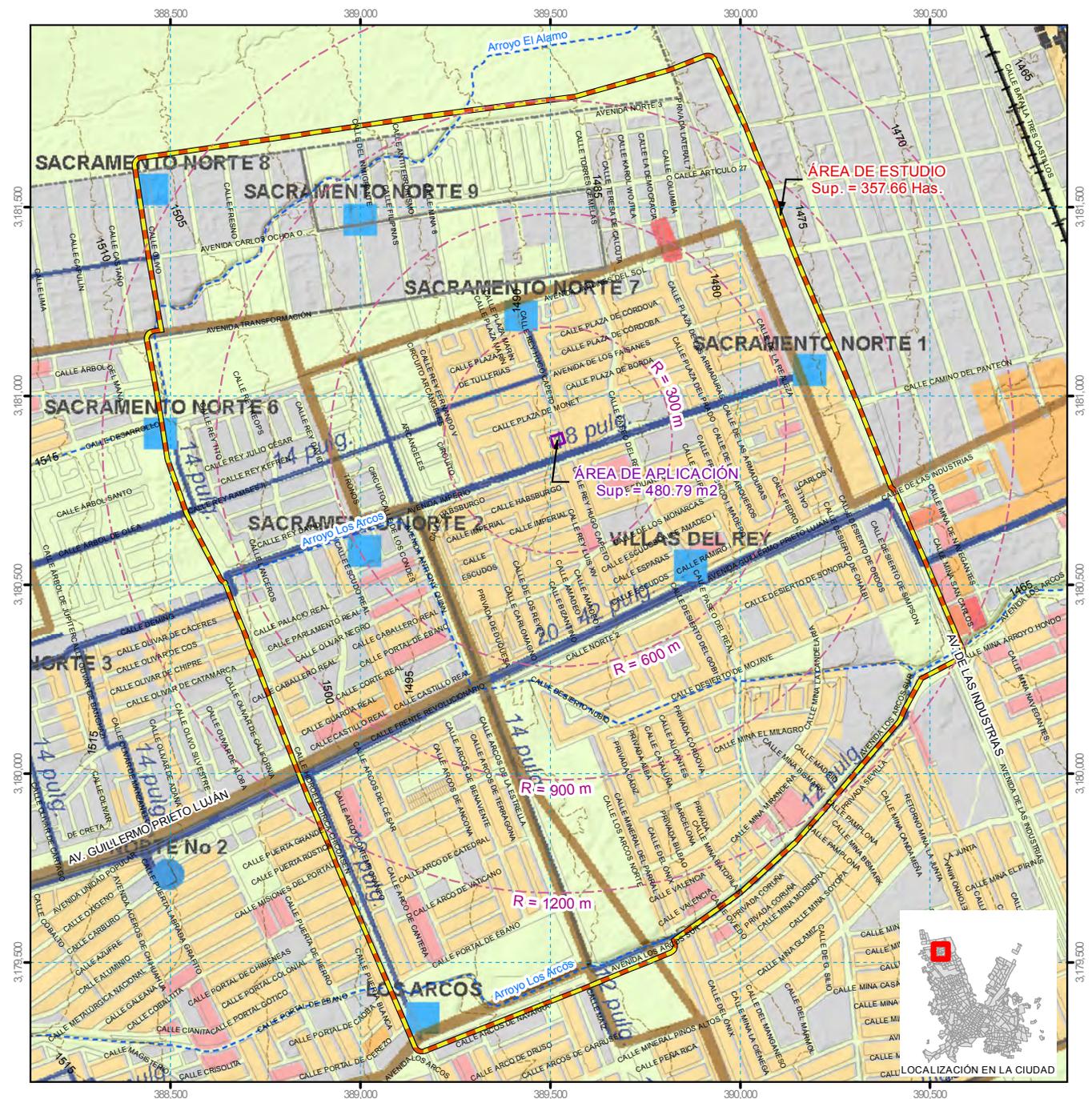
Escala: 1:14,000

Nombre: **ESTRUCTURA VIAL PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-19**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO
 - Limite de Centro de Pobl.
 - Limite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL
 - Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN
 - Ferrocarril

- Infraestructura**
- Área de Influencia
 - Tanques, Pozos y Rebombos
 - Categoría
 - Pozo
 - Pozo y Rebomboc
 - Rebomboc
 - Tanque
 - Tanque elevado
 - Tanque y Rebomboc
- Red de agua potable**
- Díametro (pulgadas)
 - SIN
 - 8 - 10
 - 12 - 14
 - 16 - 18
 - 20 - 42

- Geoestadística**
- Cobertura de Agua**
- % dentro de la vivienda**
- 0% - 20%
 - 21% - 40%
 - 41% - 60%
 - 61% - 80%
 - 81% - 100%

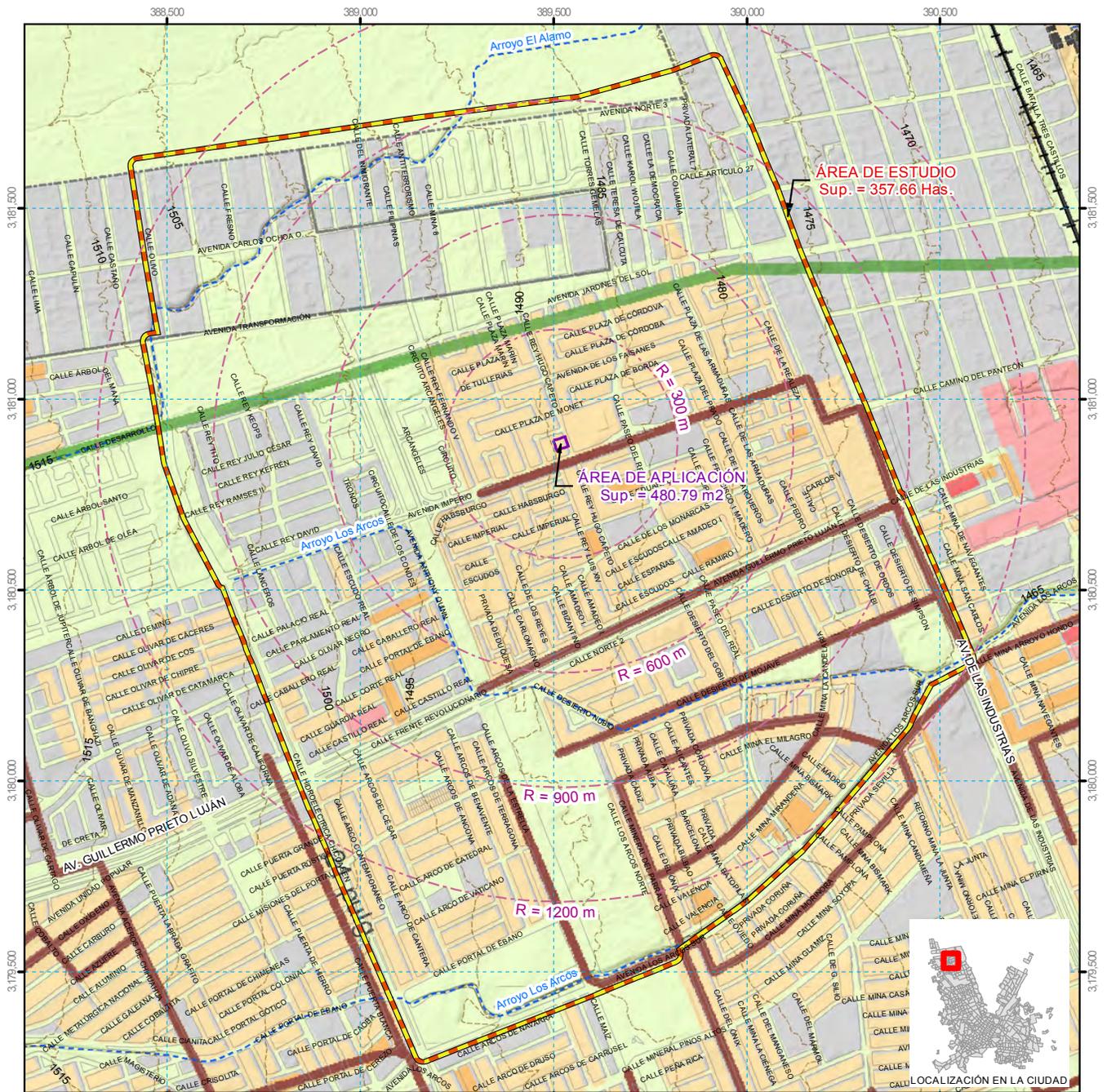
Escala: 1:14,000

0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM

Nombre: **INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**

Clave: **D-20**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Pob.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril

- Infraestructura**
- Coletores de Alcantarillado Sanitario
 - Planta Tratamiento
 - Cuencas Hidráulicas
- Catastro**
- Traza Urbana

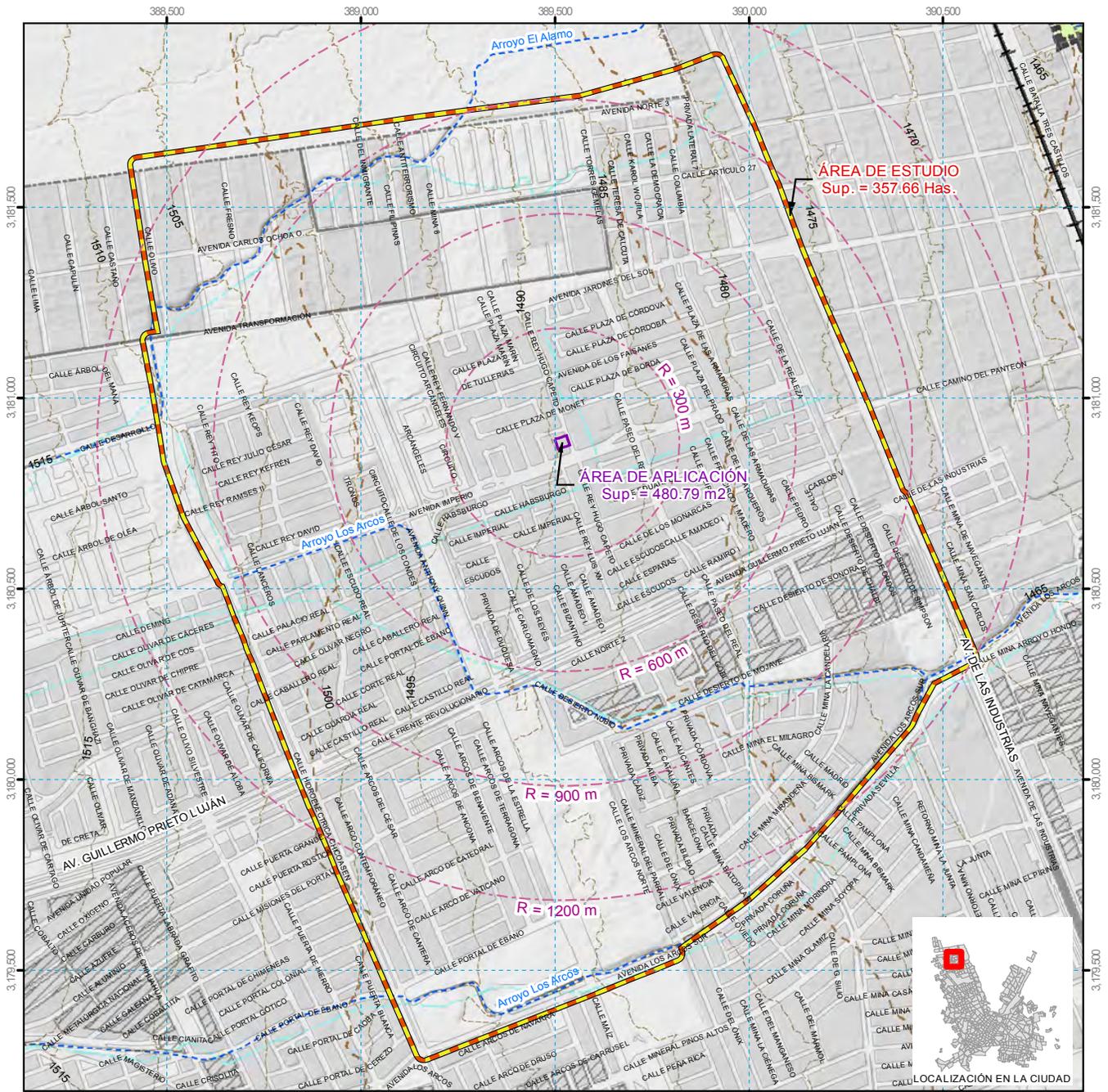
- Geoestadística**
- Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda
- 0% - 25%
 - 26% - 50%
 - 51% - 75%
 - 76% - 100%

Escala: 1:14,000

Nombre: **INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO**

Clave: **D-21**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

- Simbología**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril

- Zonas de Atención Prioritaria**
- Z. de Atención Prioritaria 2007

- Riesgos Geológicos**

- Fallas y Fracturas**
- Puntos de Riesgo
 - Falla
 - Área de Influencia 25 m.
 - 50 m.

- Riesgo por Deslizamiento**

- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Deslizamientos
- Área Influencia 50 mts.

- Riesgo por Erosión**
- Riesgo por Erosión

Escala: 1:14,000

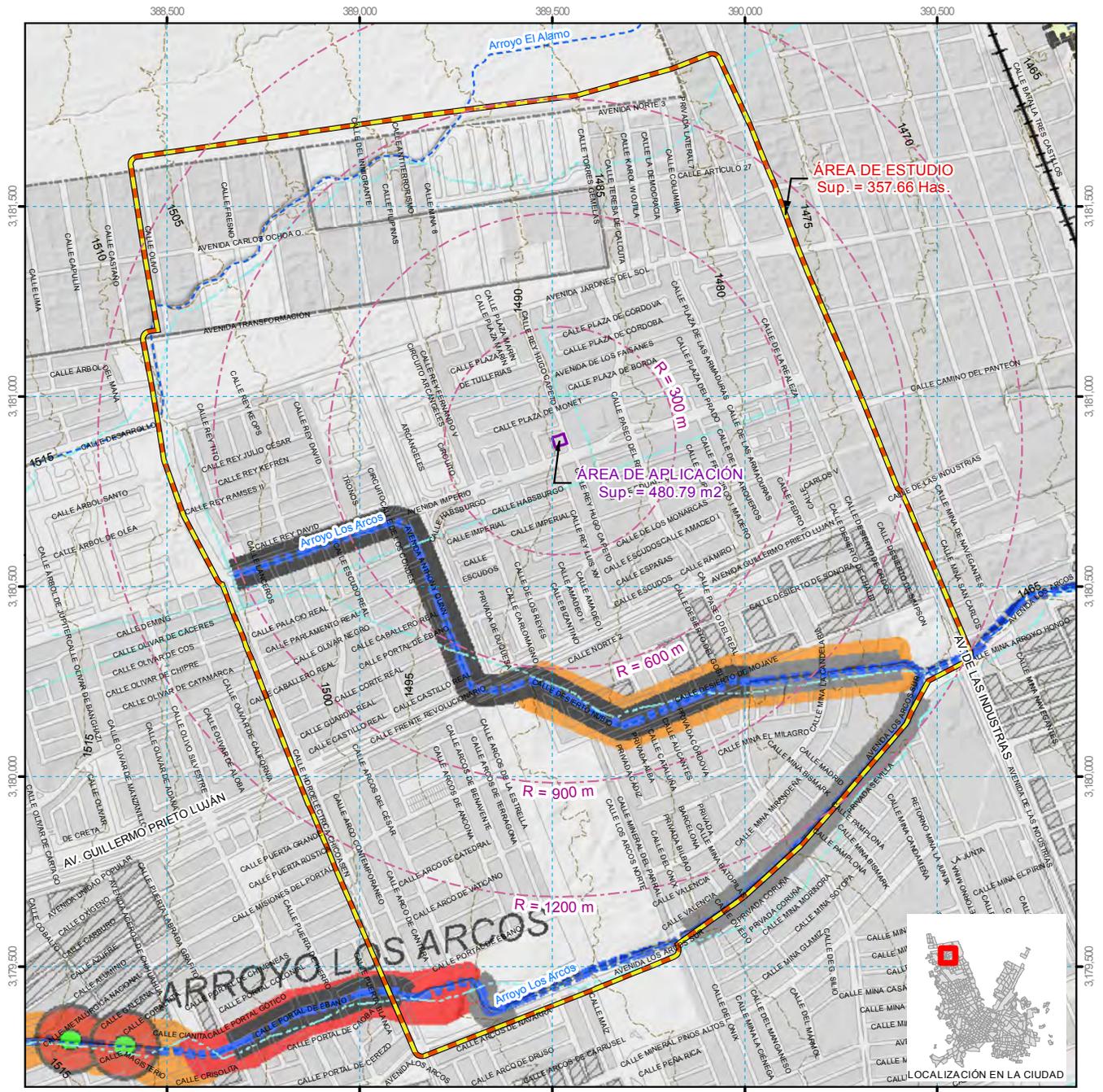


Nombre:

RIESGOS GEOLÓGICOS

Clave: D-20

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril

Zona de Atención Prioritaria
Z. de Atención Prioritaria 2007

- Infraestructura Pluvial**
- Estructura hidráulica**
Capacidad Ocupada (%)
- Capacidad insuficiente (> 100%)
 - Al límite de su capacidad (85 - 100%)
- Escurrimiento**
- Sobre Canal
 - Sobre Calle
 - Cauce sin Revestir y/o Área Verde
 - Por Tubería o Bóveda

- Riesgo de Inundación**
- Punto de Riesgo
 - Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
 - Salvaguarda (50 m)
 - Salvaguarda (100 m)
 - Alto
 - Medio

Escala: 1:14,000

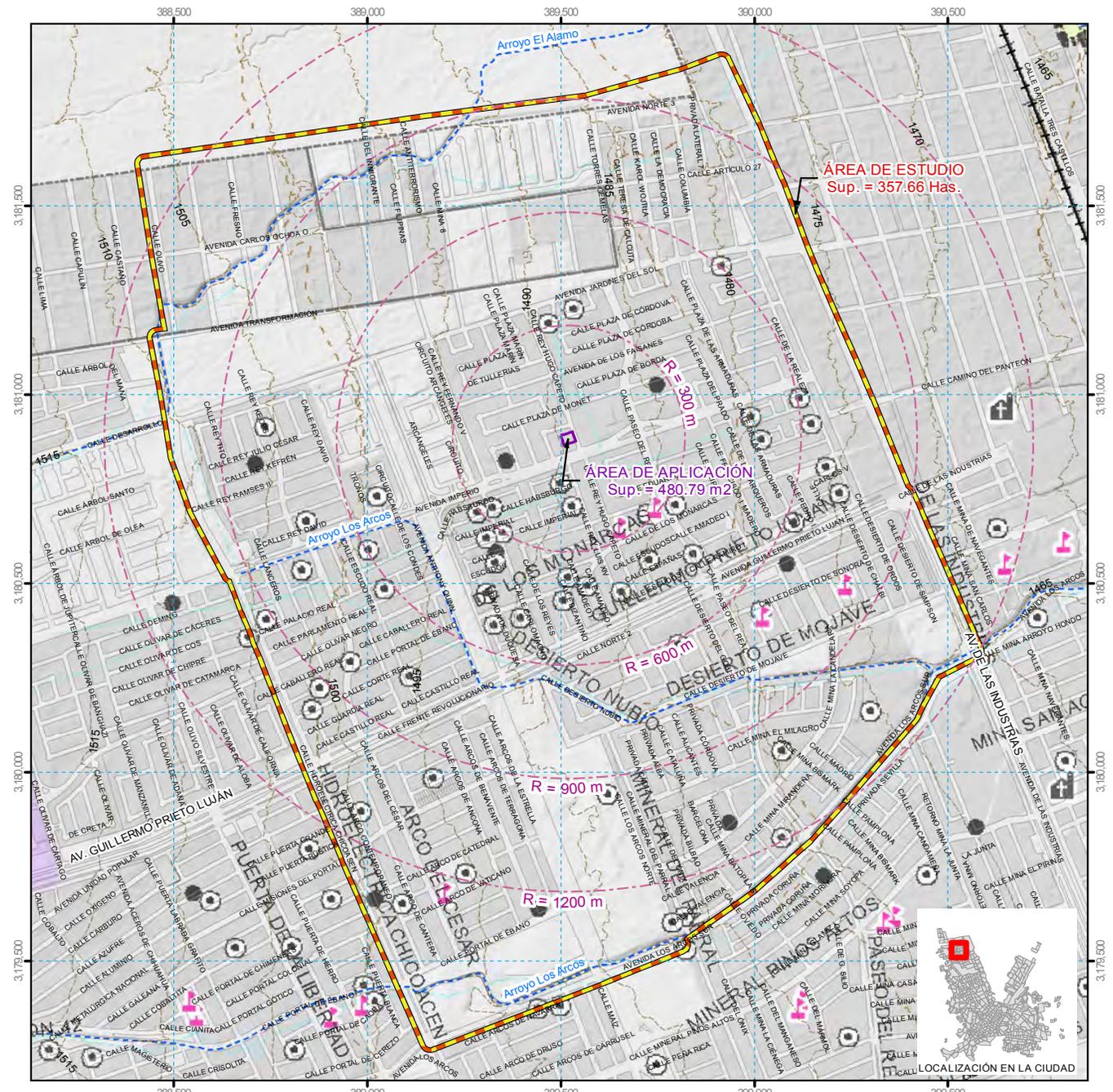


Nombre: **RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: **D-23**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

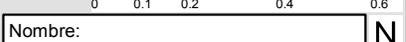
- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Pobl.
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- Concentradores de Personas**
- Educación
 - Religión
 - Servicio de Salud
 - Espacios y Recreativos y Abiertos
 - Guardería
 - Centro Comunitario
 - Casa Hogar
 - Asilo
- Transporte**
- T. de Materiales Peligrosos

- Actividades con Potencial de Riesgo**
- Industria y Servicios Urbanos**
- Nivel de Riesgo: Bajo, Medio, Alto
 - Industria y Servicios Urbanos
- Almacenamiento y Venta de Combustibles**
- Gasolinera
 - Gaseras
- Tratamiento de Aguas Residuales**
- Planta de Tratamiento

- Comercio**
- Taller de Pintura
 - Manejo de Materiales Peligrosos
 - Disposición de Residuos
- Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia**
- Salvaguarda (50 m)
 - Salvaguarda (100 m)
 - Radio de Amortiguamiento
 - Rellevo Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m
 - Planta de Tratamiento Sur, 1183 m
 - PEMEX, 400 m.

Escala: 1:14,000

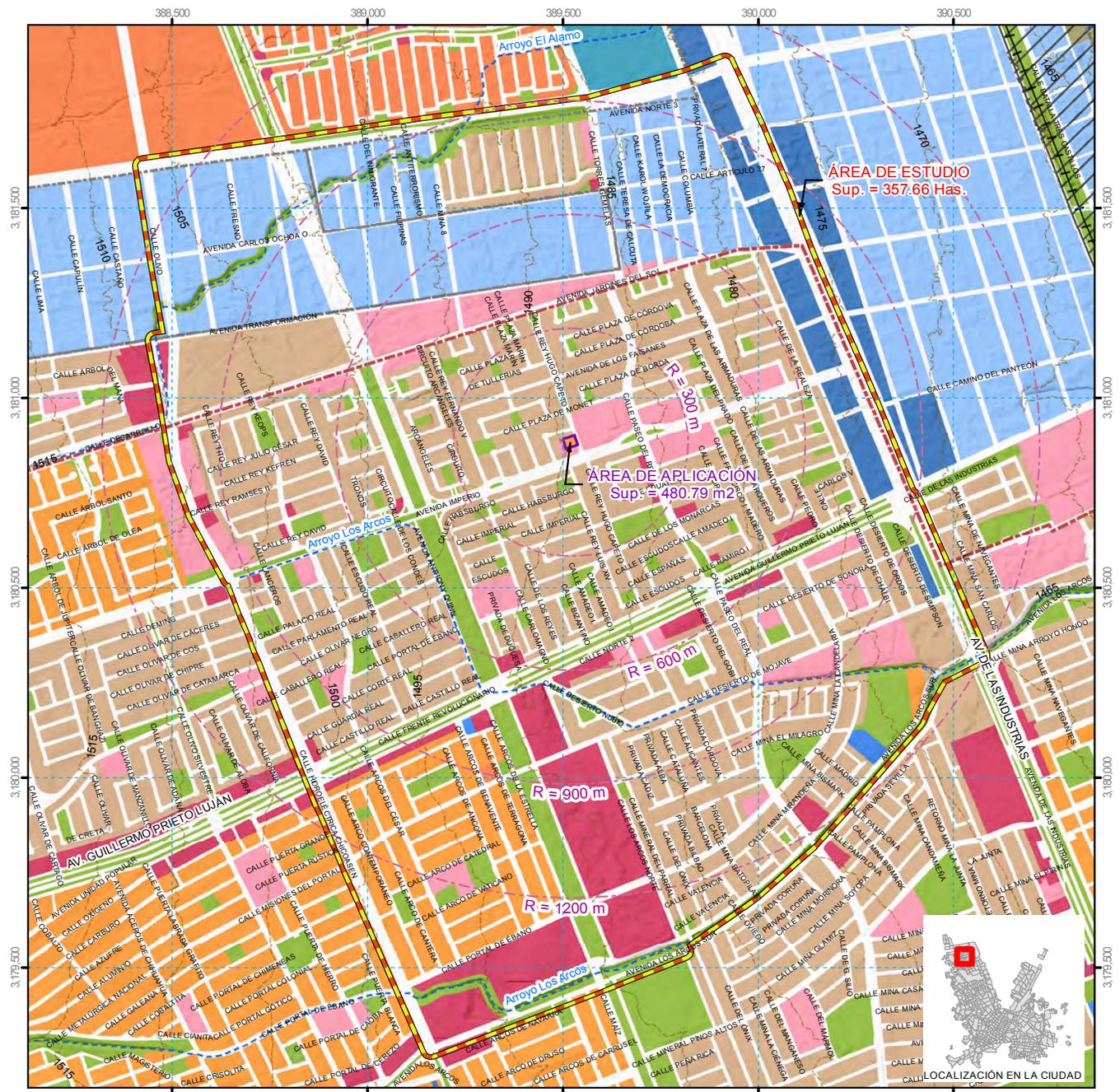


Nombre: **RIESGOS ANTROPOGÉNICOS**

Clave: **D-24**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L 15 FII

Simbología	CONDICIONANTE PARA USOS	USOS DE SUELO	Equipamiento
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	Área de Borde	Habitacional	Mxto Bajo
Área de Aplicación	XXX Uso No Conforme	Habitacional H45	Mxto Suburbano
Área de Estudio	ÁREA PLANEACIÓN ESPECÍFICA	Habitacional H60	Equipamiento General
----- Radios de proximidad	Zonas de Integr. al Des.	Habitacional H60+	Recreación y Deporte
UNIDADES DE GOBIERNO		Comercio y Servicios	Concentrador de Actividad
----- Límite de Centro de Pob.		Comercio y Servicios	Centro Distrital
----- Límite del Área Urbana 2016		Mxto	Uso Especial
MEDIO NATURAL		Mxto Intenso	Zona Esp. de Des. Controlado
----- Curvas de Nivel @5.00m		Mxto Moderado	
----- Arroyo			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			
----- Ferrocarril			

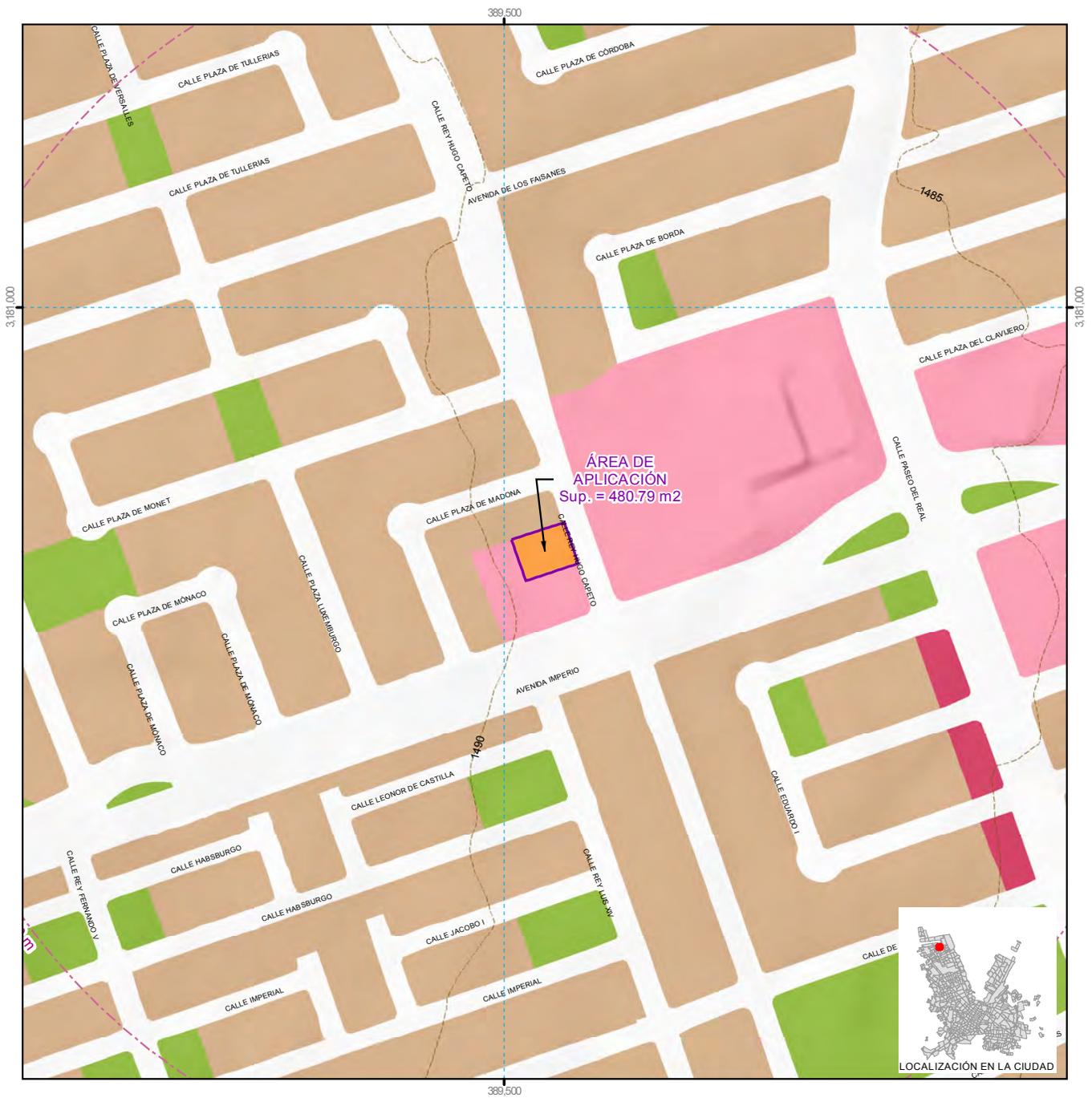
Escala: 1:14,000

Nombre:

**ESTRATEGIA
USO DE SUELO**

Clave: E-01

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REY HUGO CAPETO M20 L15 FII

Simbología		USOS DE SUELO		USO DE SUELO ESTRATEGIA	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN		Habitacional		Habitacional	
	Área de Aplicación		Habitacional H45		Habitacional H60
	Área de Estudio		Comercio y Servicios		
	Radios de proximidad		Comercio y Servicios		
	UNIDADES DE GOBIERNO		Equipamiento		
	Límite de Centro de Pob.		Equipamiento General		
	Límite del Área Urbana 2016		Recreación y Deporte		
MEDIO NATURAL					
	Curvas de Nivel @5.00 m				

Escala: 1:2,500

Nombre:

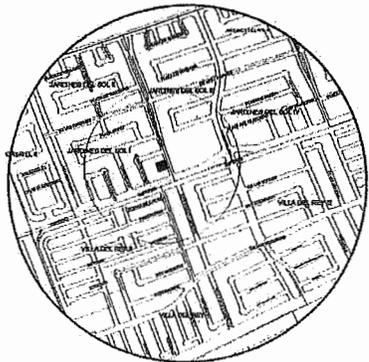
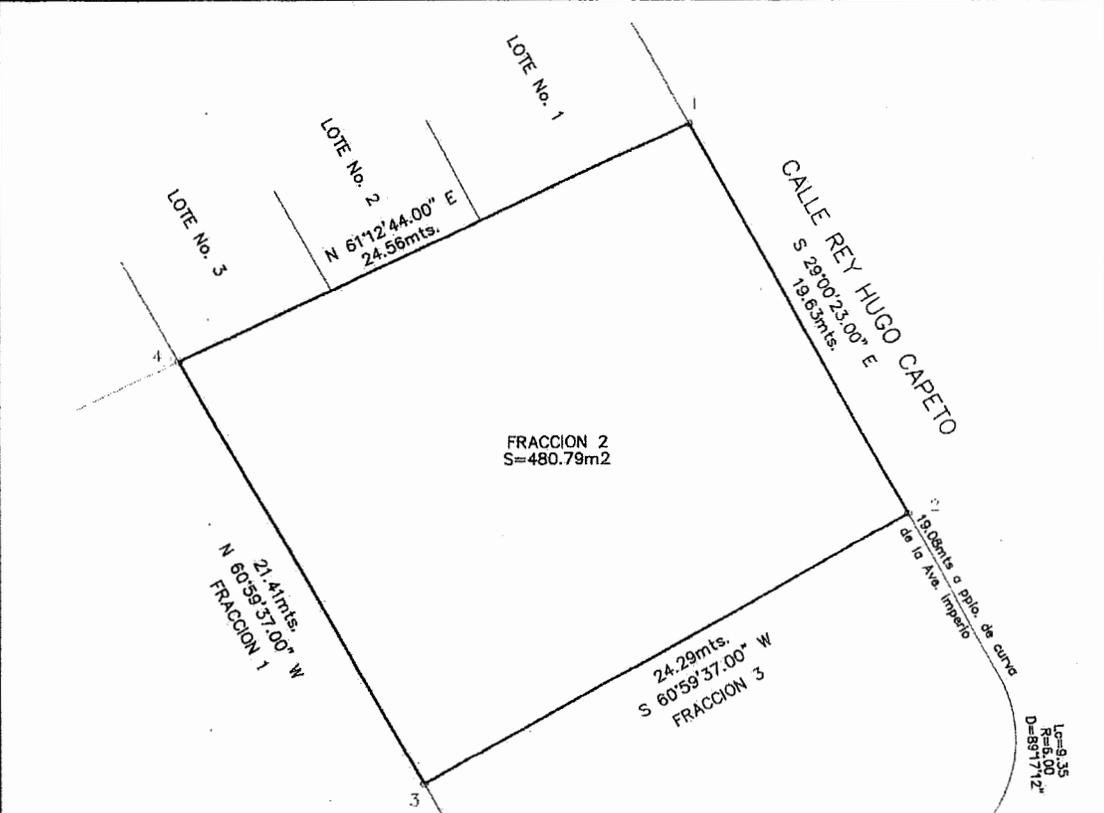
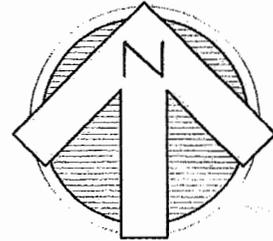
**ESTRATEGIA
USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2022

PLANO CATASTRAL: de un PREDIO URBANO Propiedad de:
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM SA DE CV

UBICACION: CALLE REY HUGO CAPETO	
FRACC: JARDINES DEL SOL	
CLAVE CATASTRAL: 000-000-000	
CLAVE ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-180-003-00022-00-0000	
ESCALA: 1 : 250	
SUPERFICIES:	
SUP. TOTAL DE TERRENO	480.79 M2



CROQUIS SIN ESCALA
 CHIHUAHUA, CHIH. A MAYO DEL 2022.

ARQ. CARLOS E. RODARTE ZUBIA
 R.P.C.659

**NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO
CALLE TRASVIÑA Y RETES No. 2104
COLONIA SAN FELIPE
CHIHUAHUA, CHIH.**

CHIHUAHUA, CHIH., 7 DE ABRIL DEL 2022.

A QUIEN CORRESPONDA.-

Por medio de la presente hago constar que ante la fe de la Suscrita Notaría, se asentó la escritura pública número **32,052 treinta y dos mil cincuenta y dos**, en el volumen **1698** mil seiscientos noventa y ocho, con fecha **6 seis de abril del 2022 dos mil veintidós**, mediante la cual se formalizaron los siguientes actos jurídicos:

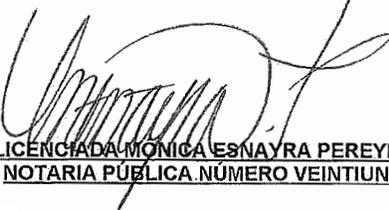
I.- LA FORMALIZACIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebraron por una parte, **INMOBILIARIA RUBA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representado por el señor **JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ**, como **"LA PARTE VENDEDORA"**, y por otra parte, el señor **FRANCISCO ROGELIO RIVERA LEDEZMA** y la señora **PATRICIA LILIANA CHAVARRÍA HERNÁNDEZ** como **"LA PARTE COMPRADORA"**.

II.- El CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebraron el señor **FRANCISCO ROGELIO RIVERA LEDEZMA** y la señora **PATRICIA LILIANA CHAVARRÍA HERNÁNDEZ** como **"LA PARTE VENDEDORA"** y el señor ingeniero **MARIO MODESTO GONZÁLEZ** en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como **"LA PARTE COMPRADORA"**.

Dicho contrato se formalizó respecto de la Fracción II del lote de terreno urbano marcado con el número **15 quince**, de la manzana **10 diez**, del fraccionamiento **JARDINES DEL SOL ETAPA I**, con superficie de **480.79 M2** cuatrocientos ochenta **metros setenta y nueve centímetros cuadrados**. El lote mencionado cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Por su frente mide **19.63** diecinueve metros **sesenta y tres centímetros** y colinda con la calle **Rey Hugo Capeto**; por su costado derecho mide **24.29** veinticuatro metros **veintinueve centímetros** y colinda con la fracción **3**; por su fondo mide **21.41** veintiún metros **cuarenta y un centímetros** y colinda con fracción **1** uno y por su costado izquierdo mide **24.56** veinticuatro metros **cincuenta y seis centímetros** y colinda con los lotes **3 tres, 2 dos, 1 uno**; distando de su frente hacia el lado derecho **19.08** diecinueve metros **ocho centímetros** y en longitud de curva mide **9.35** nueve metros **treinta y cinco centímetros** a la Avenida Imperio.

Se extiende la presente, a petición de la parte interesada y para los fines legales a que haya lugar.

ATENTAMENTE.


LICENCIADA MÓNICA ESNAYRA PEREYRA
NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



----- VOLUMEN MIL DOSCIENTOS SEIS -----

----- NÚMERO TREINTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y TRES -----

--- En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los treinta días del mes de marzo de 2015 dos mil quince, ante mí, ante mí, Licenciado **JOSE ANTONIO CHAVEZ LOPEZ**, Aspirante al ejercicio del Notariado, Adscrito a la Notaría Pública Número Nueve, del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, actuando en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular Licenciado FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, comparecen: los señores **DAFNE MARIN DE LA ROSA, ERIC MILAK RUIZ PEREZ Y ARMIDA GONZALEZ AGUILAR** y exponen:-----

Que por medio del presente instrumento y de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, vienen a constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable, de acuerdo con lo establecido en las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

----- DECLARACIONES -----

--- PRIMERA. Manifiestan los comparecientes que para constituir la Sociedad mercantil objeto de la presente escritura, se solicitó y obtuvo de la Dirección General de Normatividad Mercantil de la Secretaría de Economía, mediante el programa informático establecido, autorización de uso de denominación o razón social, la cual se identificó con la clave única del documento A201503131235522225 (letra a, dos, cero, uno, cinco, cero, tres, uno, tres, uno, dos, tres, cinco, cinco, dos, dos, dos, dos, cinco), de fecha trece de marzo del año en curso. La autorización aludida la agrego al apéndice del protocolo de esta escritura, marcada con el número "1" uno, para que forme parte integrante de la misma.-----

--- SEGUNDA.- Siguen manifestando los comparecientes que con el objeto de formalizar la constitución de la Sociedad a que se ha hecho alusión, otorgan la siguiente:-----

----- CLÁUSULA -----

--- ÚNICA.- los señores **DAFNE MARIN DE LA ROSA, ERIC MILAK RUIZ PEREZ Y ARMIDA GONZALEZ AGUILAR**, constituyen una **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual se registrá por los artículos de los siguientes estatutos y en lo no previsto por ellos, por lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás normatividad aplicable.------

----- ESTATUTOS -----

----- DENOMINACIÓN -----

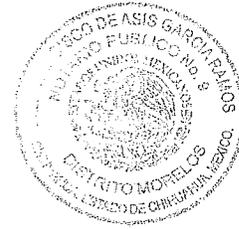
--- PRIMERO.- La sociedad se denominará "INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES MYCAM" siempre seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de su abreviatura **S.A. de C.V.**-----

----- OBJETO SOCIAL -----

SEGUNDO.- El objeto social de la Sociedad será:-----
 1.- Por cuenta propia o ajena, proyectar, construir, ejecutar, administrar, dirigir, supervisar construcciones de viviendas, industriales o especiales, conexos, obras hidráulicas, eléctricas, sanitarias, presas, canales, estructuras sean metálicas, de

- concreto u otras, carreteras, puentes, caminos, vías de ferrocarril, perforación de pozos, aeropuertos, mantenimiento, ornato, instalaciones especiales, aire acondicionado, movimiento de tierra, sistemas de irrigación, obras electromecánicas, deslindes, subsoleos, pavimentación, demolición, compactación, y en general toda clase de obras civiles sean urbanas o rurales. -----
- 2.- Comprar, vender casas, terrenos, ranchos, edificios y todo tipo de inmuebles por cuenta propia o por cuenta de terceras personas, actuando como intermediario comisionista. -----
- 3.- Formular diseños, proyectos, estudios, investigaciones, asesoramiento, dirección y supervisión a organismos oficiales o privados y presupuesto; obras de notificación, urbanización, trabajos topográficos y en general, toda clase de obras civiles por cuenta propia o de terceros.-----
- 4.- Adquirir, enajenar, dar y tomar en administración, consignación, fideicomiso o arrendamiento bienes inmuebles. -----
- 5.- Fabricar, adquirir, enajenar, importar y exportar toda clase de bienes muebles, equipo, maquinaria, instrumentos, accesorios y materiales propios para la construcción.- -----
- 6.- Elaborar, comprar y vender al mayoreo y menudeo materiales de construcción en general. -----
- 7.- Comprar, vender, dar y tomar en arrendamiento, diseñar, fabricar y montar toda clase de estructuras metálicas, electromecánicas, hidroeléctricas y maquinaria en general de la industria de la construcción. -----
- 8.- Comprar, vender, rentar, diseñar, fabricar y tornear toda clase de partes y piezas para maquinaria y equipo. -----
- 9.- Rentar, dar en arrendamiento, recibir en comisión o dar en comisión todos los bienes muebles, maquinaria, equipo o instrumentos propios para la construcción, que posea la sociedad. -----
- 10.- Producir, distribuir, almacenar, comprar y vender al mayoreo o menudeo, todo tipo de materiales propios para la construcción. -----
- 11.- Movilizar sus productos, materias primas, equipo y en general, los bienes producidos o comprados por la Sociedad para la realización de sus objetivos, en unidades a su disposición. -----
- 12.- Formar parte temporal o permanente de otra asociación, consorcio o sociedad, tanto civil como mercantil. -----
- 13.- Tener representaciones dentro de la República Mexicana o del Extranjero, en calidad de comisionista, agente, distribuidor, mayorista, intermediario, factor, representante legal o apoderado en toda clase de empresas o personas dentro de las finalidades sociales. -----
- 14.- Establecer, explotar el servicio público de autotransporte de carga en las rutas y ramos de jurisdicción federal y de jurisdicción local. -----
- 15.- Asumir obligaciones por cuenta propia o de terceros y garantizar las mismas real o personalmente, así como avalar toda clase de títulos de crédito en asuntos que se encuentren relacionados con los intereses de la Sociedad o de sus filiales o subsidiarias. -----

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



16.- Gestionar préstamos y conseguir dinero para cualesquiera de los objetivos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades, así como librar, girar, suscribir, otorgar, aceptar y endosar toda clase de títulos de crédito y otros documentos y comprobantes de adeudo, ya sean ejecutivos o no, garantizando su pago, así como el pago de intereses que causen por medio de hipoteca o pignoración, venta o cesión en fideicomiso de todo o parte de las propiedades de la sociedad, para la realización de los fines sociales. -----

17.- Contar con todo tipo de créditos bancarios y firmar títulos de crédito de conformidad con el artículo 9o. Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

18.- Obtener y explotar representaciones de empresas nacionales o extranjeras, adquirir y explotar patentes, certificados de invención, diseños y modelos industriales, marcas, denominaciones de origen, nombres o avisos comerciales, slogans, franquicias y derechos de autor, así como obtener de y otorgar a terceras personas, licencias para el uso y explotación de los bienes citados. -----

19.- Constituir y participar en el capital social de otras asociaciones y sociedades civiles o mercantiles, nacionales o extranjeras, al momento de su constitución, o adquirir acciones o partes sociales en asociaciones y sociedades de cualquier índole, ya existentes, así como transferir dichas acciones o partes sociales; y -----

20.- En general, celebrar todos los actos y convenios que sean necesarios o conducentes para la realización de los fines anteriores y sus conexos. -----

DOMICILIO

--- **TERCERO.**- El domicilio social será en esta Ciudad de Chihuahua. La sociedad podrá establecer sucursales o agencias en cualquier parte de la República Mexicana o del Extranjero, pudiendo, asimismo, pactar domicilios convencionales en los actos o contratos que celebre, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social. -----

DURACION

-- **CUARTO.**- La duración de la sociedad será de 99 noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de firma de esta escritura, plazo prorrogable, si antes de su vencimiento así lo acordare la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad. -----

NACIONALIDAD

--- **QUINTO.**- La sociedad es de nacionalidad mexicana, conviniéndose por los socios en que: "Ninguna persona extranjera física o moral, o persona moral con cláusula de admisión de extranjeros, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de parte social alguna de la Sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o a ser propietaria de parte social alguna, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha participación será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación de que se trate y los documentos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada". -----

--Lo anterior aparecerá consignado en las acciones o certificados provisionales que emita la Sociedad.-----

-----**DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES**-----

SEXTO.- El capital social de la sociedad está formado por un mínimo fijo y una parte variable, representado por acciones nominativas cada una con valor nominal de \$500.00 QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro es la cantidad de \$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, representado por 100 CIEN acciones ordinarias constitutivas de la serie "A", totalmente suscritas y pagadas, y el capital máximo será ilimitado.-----

--- El capital que exceda del mínimo por concepto de aumento, tendrá derecho a retiro. Los aumentos de capital se documentarán en acciones nominativas de igual valor y sus emisiones se identificarán con las letras "B", "C", "D", y así sucesivamente, según lo determine la Asamblea de Accionistas.-----

Los aumentos o disminuciones de capital se llevarán a efecto en Asambleas Extraordinarias, conforme al artículo 182 ciento ochenta y dos, fracción III tercera de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

Los aumentos o disminuciones de capital social, en la parte variable, se llevarán a efecto como resolución de una Asamblea General Extraordinaria, conforme a los artículos 213 doscientos trece y 216 doscientos dieciséis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

El capital social será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los accionistas o admisión de nuevos socios o capitalización de las reservas y/o utilidades de la sociedad. El capital podrá disminuirse por retiro parcial o total de las aportaciones; las disminuciones se realizarán de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo Octavo de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Todo aumento o disminución del capital social, será consecuencia de una resolución adoptada por una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y deberá inscribirse en el Libro de Registro de Variaciones del Capital que la sociedad deberá llevar, según lo dispuesto por el artículo 219 doscientos diecinueve de la ley invocada.-----

-- **SÉPTIMO.-** Las acciones en que está dividido el capital social, estarán representadas por títulos nominativos que servirán para acreditar y transmitir la calidad y derechos de los socios.-----

--- Mientras se entregan los títulos definitivos se podrán emitir certificados provisionales que serán siempre nominativos y que deberán canjearse por los títulos en su oportunidad. Los certificados provisionales y los títulos definitivos podrán amparar cualquier número de acciones, satisfarán los requisitos establecidos en el artículo 125 ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, contendrán el texto íntegro de la Cláusula Quinta de estos Estatutos y llevarán la firma de cualesquiera de los miembros del Consejo de Administración o del Administrador Único, en su caso.-----

En caso de robo, extravío o destrucción de dichos títulos de acciones, su reposición se registrará por la segunda Sección, Capítulo Primero, Título Primero, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

-----**DEL REGISTRO DE ACCIONISTAS**-----

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS
 CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



----- **OCTAVO.**- La sociedad contará con un Libro de Registro de Accionistas en el que se inscribirán todas las operaciones de suscripción, adquisición o transmisión de que sean objeto las acciones representativas del capital social, dentro de los 30 treinta días siguientes a la fecha en que se efectúen dichas transacciones, con expresión del suscriptor o poseedor anterior y del cesionario o adquirente. -----

--- **NOVENO.**- La sociedad considerará como dueña de las acciones representativas del capital social a la persona registrada como tal en el Libro de Registro de Accionistas a que se refiere la cláusula octava. Todas las acciones tendrán el mismo valor nominal y conferirán a sus poseedores iguales derechos y obligaciones. Cada acción representará un voto sin distinción de ninguna especie en las Asambleas Generales de Accionistas, las acciones serán por lo tanto individuales. -----

----- DEL AUMENTO DE CAPITAL -----

DÉCIMO.- En caso de aumento de capital social mediante nuevas aportaciones, los tenedores de acciones tendrán derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitan, en proporción al número de acciones de que sean tenedores al momento de ejercer sus derechos. Los accionistas deberán ejercer su derecho de preferencia dentro del término y bajo las condiciones que fije para tal objeto la Asamblea Extraordinaria que resuelva sobre el aumento de capital, en la inteligencia de que el término no podrá ser menor de 15 quince ni mayor de 30 treinta días naturales, y que se computará a partir de la fecha de la publicación del aviso correspondiente en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. -----

--- En caso de que después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas debieren ejercer los derechos de preferencia que se les otorgan en esta cláusula, aun quedaren sin suscribir algunas acciones, el Comité Técnico que al efecto se constituya, determinará respecto a tales acciones para su suscripción y pago. La condición que, en todo caso se establezca para las personas físicas o morales a las que se ofrezcan, será que estén capacitadas para suscribirlas y adquirirlas de acuerdo con la cláusula Quinta de estos Estatutos, y siempre y cuando las acciones de que se trate sean ofrecidas para su suscripción y pago en términos y condiciones que no sean más favorables a aquellas en que hubieren sido ofrecidas a los Accionistas de la Sociedad. -----

--- En caso de que el Comité Técnico no colocare las acciones que no hubieren sido suscritas conforme al primer párrafo de esta cláusula, dichas acciones serán canceladas y por tanto se reducirá el capital social, proporcionalmente, en la parte que corresponda a dichas acciones no suscritas. -----

----- DE LA REDUCCION DE CAPITAL -----

----- **DÉCIMO PRIMERO.**- La reducción de Capital Social motivada por pérdidas o por reembolsos, se hará en forma proporcional al número de acciones que posea cada accionista. -----

----- DE LAS ASAMBLEAS -----

--- **DÉCIMO SEGUNDO.**- La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad, las Asambleas Generales de Accionistas serán Ordinarias y Extraordinarias, todas se celebrarán en el domicilio social, salvo caso fortuito o de fuerza mayor, respecto a los asuntos a que se refiere el Artículo 182

ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, serán tratados en Asambleas Extraordinarias; y todas las demás serán consideradas como Asambleas Ordinarias de Accionistas.-----

--- Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea, por unanimidad de los Accionistas que representen la totalidad de las Acciones con derecho a voto o de la categoría especial de acciones de que se trate, en su caso, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea General o Especial, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito.-----

--- **DÉCIMO TERCERO.**- La Asamblea General de Accionistas, se reunirá, por lo menos, una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social. Además de los asuntos incluidos en el Orden del Día, la Asamblea anual tratará de los asuntos relacionados en el artículo 181 ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las Asambleas Generales Extraordinarias, se podrán celebrar en cualquier tiempo para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 182 ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

--- **DÉCIMO CUARTO.**- Para que una Asamblea Ordinaria se considere legalmente reunida, deberá estar representada, por lo menos, la mitad del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes.-----

DÉCIMO QUINTO.- Para que una Asamblea Extraordinaria se considere legalmente reunida, deberán estar representadas, por lo menos, las tres cuartas partes del capital social, y sus resoluciones se adoptarán por el voto de las acciones que representen la mitad del capital social.-----

DÉCIMO SEXTO.- Las convocatorias para las Asambleas Generales de Accionistas, deberán hacerse por medio de la publicación de un aviso en el Periódico Oficial del Estado, o en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la sociedad con una anticipación no menor de quince días respecto de la fecha en que deba celebrarse la reunión. Durante este tiempo estará a disposición de los accionistas en las Oficinas de la Sociedad, el informe de los administradores y a que se refiere el artículo 172 ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La convocatoria será firmada por quien la haga y contendrá la orden del día o sea la lista de los negocios que deban tratarse en la Asamblea. Si por medio de convocatorias privadas se lograre la asistencia y representación total de acciones emitidas, no será necesaria la publicación de la convocatoria.-----

--- **DÉCIMO SÉPTIMO.**- La convocatoria para Asambleas Generales deberá hacerse por el Consejo de Administración, el Administrador Único o por los comisarios. Los accionistas que representen por lo menos el 33% treinta y tres por ciento del capital social pagado, podrán pedir por escrito en cualquier tiempo al Consejo de Administración, al Administrador Único o a los Comisarios, en su caso, la convocatoria de una asamblea para tratar y resolver los asuntos que indique en su petición. Cualquier accionista, aún cuando sea tenedor de una sola acción, podrá solicitar la convocatoria para una asamblea general de accionistas, en el

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



caso, forma y términos previstos por el artículo 185 ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor. Si el Consejo de Administración, el Administrador Único, en su caso, o el Comisario, rehusaren hacer la convocatoria para la asamblea general solicitada por los accionistas, o el accionista, o no lo hicieren dentro del término de quince días contados desde el día en que se haya recibido la solicitud, se procederá en la forma prevista por los artículos 184 ciento ochenta y cuatro y 185 ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

--- **DÉCIMO OCTAVO.**- En las Asambleas Generales, cada acción, sin distinción de ninguna especie, tendrá derecho a un voto; las votaciones serán económicas a menos que cualquier accionista pida que sean nominales o por cédula.-----

---- **DÉCIMO NOVENO.**- Si la Asamblea a que se hubiere convocado no pudiere celebrarse el día señalado para la reunión por falta de quórum, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en la orden del día. Las Asambleas Ordinaria se considerarán legalmente reunidas con el número de socios que concurran, con independencia del capital social que representen, y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes. Las Asambleas Extraordinarias se considerarán legalmente reunidas, cuando este representado cuando menos el 50% cincuenta por ciento del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de el 50% cincuenta por ciento del capital social, como lo establece el artículo 191 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

--- **VIGÉSIMO.**- Para ser admitidos en las Asambleas, los accionistas deberán encontrarse debidamente inscritos en el Libro de Registro de Accionistas que la sociedad deberá llevar conforme a lo establecido en el artículo octavo de estos estatutos.-----

--- Para concurrir a las Asambleas, los accionistas deberán depositar sus acciones en la Secretaría de la Sociedad o en alguna Institución de Crédito, antes de la hora fijada para la reunión y en general, antes de que se haya abierto la sesión y la Secretaría extenderá al depositante una constancia de recibo que le servirá de credencial. Los accionistas que no hubieren podido depositar oportunamente sus acciones, podrá presentar las originales en la asamblea y serán admitidos.-----

--- Los accionistas no podrán hacerse representar por los Administradores ni por los Comisarios de la sociedad.-----

--- Las convocatorias o certificados de acciones no se devolverán sino después de celebrada la Asamblea y a cambio de la constancia que se hubiere expedido al Accionista.-----

---- **VIGÉSIMO PRIMERO.**- Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, serán presididas por el Administrador Único, en su caso, por el Presidente del Consejo de Administración, en ausencia de este último, por cualquier otro de los consejeros que designe la Asamblea por mayoría de votos de las acciones representadas; a falta de consejeros o del Administrador Único, según sea el caso, presidirá la Asamblea por mayoría de votos de las acciones representadas el que ésta designe.-----

El Secretario del Consejo de Administración de la sociedad actuará como Secretario de las Asambleas de Accionistas; en su ausencia lo hará la persona designada por la Asamblea, por mayoría de votos de las acciones representadas.

--- El Presidente nombrará uno o dos escrutadores de entre los accionistas o representantes de accionistas presentes, para que determinen si existe o no el quórum legal y para que cuenten los votos emitidos, si esto último fuera solicitado por el Presidente de la Asamblea.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas serán válidas si se aprueban por el voto de acciones que cuando menos sean la mayoría de las que estuvieren representadas en la Asamblea. --- Las resoluciones de las Asambleas Extraordinarias de Accionistas serán válidas si se aprueban por el voto de acciones que representen cuando menos el cincuenta por ciento del capital social, salvo en el caso de las Asambleas totalitarias a que se refiere el artículo 188 ciento ochenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para que sean válidas las resoluciones tomadas en las Asambleas de Accionistas deberán referirse solamente a los asuntos contenidos en el Orden del Día que aparezca en la convocatoria correspondiente.

--- **VIGÉSIMO TERCERO.-** De cada Asamblea General de Accionistas se levantará un acta en la que se consignarán las resoluciones adoptadas, debiendo dicha acta transcribirse en el Libro Especial; asimismo de cada Asamblea, se formará un expediente en el que se conservarán ejemplares del acta y de la lista de asistencia firmada por los Escrutadores, las tarjetas de ingreso a la Asamblea, las cartas poder, copias de las publicaciones en las que haya aparecido la convocatoria para la Asamblea y, en su caso, copias de los informes del Consejo de Administración o Administrador Único y de los Comisarios, y cualquiera otros documentos que hubieran sido sometidos a la consideración de la Asamblea. ---

-- Si el acta de Asamblea no puede ser registrada en el libro autorizado correspondiente, la misma será protocolizada ante Fedatario Público. Las actas de las Asambleas Extraordinarias, se protocolizarán ante Fedatario Público.

--- Todas las actas de asamblea, así como las constancias respecto de las que no se hubieren podido celebrar por falta de quórum, serán firmadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea, así como por los Comisarios que hubieren asistido. --

--- **VIGÉSIMO CUARTO.-** Instalada una Asamblea, si no pudiere por falta de tiempo, resolver todos los asuntos para los que fue convocada, podrá suspenderse para proseguirse en uno y otros días, sin necesidad de nueva convocatoria y hasta terminar de discutir todos los asuntos de la Orden del Día.---

--- **VIGÉSIMO QUINTO.-** Las resoluciones de las Asambleas tomadas en los términos de esta escritura, obligan a todos los accionistas, serán definitivas y sin ulterior recurso, quedando autorizado el Consejo de Administración o el Administrador Único, en su caso, en virtud de ellas, para tomar los acuerdos, dictar las providencias, hacer las gestiones y celebrar los contratos necesarios para la ejecución de los acuerdos de la asamblea.

----- **DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD** -----

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



--- **VIGÉSIMO SEXTO.**- La administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador Único o de un Consejo de Administración, el cual estará integrado por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, conforme lo determine la Asamblea General de Accionistas, la cual decidirá si se nombran consejeros suplentes, el número de estos últimos y la forma de llevar a cabo la suplencia.---

El Administrador Único o los Consejeros Propietarios y Suplentes, podrán ser o no accionistas, durarán en su encargo dos años y podrán ser reelectos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.-----

--- **VIGÉSIMO SÉPTIMO.**- El Administrador Único o, en su caso, los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración de la sociedad, serán designados por simple mayoría de votos de las acciones representadas en la Asamblea Ordinaria de Accionistas, en la inteligencia de que cada accionista o grupo de accionistas que sea titular, por lo menos del veinticinco por ciento del capital social, tendrá derecho a nombrar un consejero propietario.-----

--- **VIGÉSIMO OCTAVO.**- La Asamblea General de Accionistas, el Consejo de Administración o el Administrador Único, podrán nombrar uno o varios Gerentes Generales o Especiales, sean o no accionistas.-----

--- **VIGÉSIMO-NOVENO.**- Los nombramientos a que alude el numeral anterior serán revocables en cualquier tiempo.-----

--- **TRIGÉSIMO.**- Los gerentes tendrán las facultades que expresamente se les confieran al ser designados, mismas que en todo caso podrán ser ampliadas o restringidas por acuerdo expreso de la Asamblea de Accionistas, del Consejo de Administración, o del Administrador Único. No necesitarán de autorización especial del Administrador o Consejo de Administración para los actos que ejecuten y gozarán dentro de la órbita de las atribuciones que se les hayan asignado, de las más amplias facultades de representación y ejecución.-----

--- **TRIGÉSIMO PRIMERO.**- Los cargos de Administrador o Consejero y de Gerente son personales y no podrán desempeñarse por medio de representante. -

----- DE LA REPRESENTACION -----

--- **TRIGÉSIMO SEGUNDO.**- El Administrador Único o, en su caso, el Presidente del Consejo de Administración, llevará la representación de la sociedad ante toda clase de autoridades y vigilará que se cumpla con todas las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y en su caso del Consejo de Administración. El Secretario, por su parte, certificará con su firma las copias o extractos de las actas de sesiones del Consejo, de Asambleas de Accionistas y de los demás documentos de la sociedad, y llevará el archivo y correspondencia del Consejo.---

----- DE LAS SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN -----

--- **TRIGÉSIMO TERCERO.**- En el caso del Consejo de Administración, éste se reunirá cuando sea convocado para tal efecto por su Presidente, o por el Secretario o por dos miembros del propio Consejo, mediante aviso dado por escrito, enviado por lo menos con 10 diez días de anticipación a la fecha de la Sesión, en forma tal que asegure que su destinatario lo reciba. No será necesaria la previa convocatoria, cuando todos los Consejeros Propietarios o sus respectivos Suplentes estuvieren reunidos. -----

--- Las resoluciones tomadas fuera de Sesión del Consejo, por unanimidad de sus miembros, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en Sesión de Consejo, siempre que se confirmen por escrito. -----

--- **TRIGÉSIMO CUARTO.**- En el caso del Consejo de Administración, éste celebrará sus sesiones en el domicilio social, sin embargo, si el propio Consejo así lo resuelve, podrá sesionar ocasionalmente en lugar distinto a dicho domicilio. De cada sesión se levantará un acta y se transcribirá en el Libro Especial; en el acta se harán constar la asistencia de los Consejeros y las resoluciones adoptadas, dichas actas serán firmadas por todos los asistentes o, si así lo autorizaren éstos, solamente por el Presidente, el Secretario y los Comisarios que hubieren asistido. -

--- **TRIGÉSIMO QUINTO.**- Para que las Sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente constituidas, se requerirá en todo caso la asistencia de la mitad de sus miembros. -----

--- El Consejo de Administración tomará sus resoluciones por mayoría de votos de los Consejeros o miembros suplentes en funciones, sustituyendo a sus respectivos propietarios. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. -----

--- **TRIGÉSIMO SEXTO.**- El Presidente del Consejo de Administración es el Órgano Ejecutivo del propio Consejo y por lo tanto, tendrá a su cargo cuidar del exacto cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General y del mismo Consejo o cumplirlos directamente cuando se haga necesario. Le corresponde asimismo, representar a la sociedad, vigilar las operaciones sociales y el mejor cumplimiento de los objetos y fines de la sociedad; presidir asistido del Secretario, las asambleas y las sesiones del Consejo. Firmará junto con el Secretario, las actas de las sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales, así como cualquier certificación o constancia de la documentación de la sociedad.-----

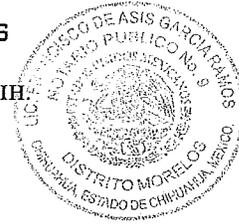
--- **TRIGÉSIMO SÉPTIMO.**- El Secretario del Consejo, lo será también de la sociedad, tendrá a su cargo los libros de actas del Consejo y de las Asambleas y toda la documentación relativa a la escritura social y a sus reformas y adiciones; se encargará de levantar el acta de las sesiones del Consejo, de las asambleas generales ordinarias y extraordinarias y la lista de asistencia de los accionistas y se encargará además de firmar y publicar la convocatoria, arreglando todo lo relativo a la celebración de las asambleas generales. -----

----- **DE LAS FACULTADES DEL ÓRGANO DE REPRESENTACIÓN** -----

--- **TRIGÉSIMO OCTAVO.**- El Consejo de Administración como órgano colegiado, el Presidente del Consejo en lo individual o el Administrador Único, en su caso, tendrán todas las facultades que, en forma enunciativa más no limitativa, se expresan a continuación: -----

--- a).- **PODER O MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley; pudiendo en consecuencia comparecer ante toda clase de personas y autoridades judiciales, administrativas, agrarias y del trabajo, sean estas federales, estatales, municipales o del Distrito Federal; con la mayor amplitud para articular y absolver posiciones, en juicio o fuera de él; presentar quejas, querrelas y denuncias, así como para ratificarlas, constituir a la

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



Sociedad en tercero coadyuvante del Ministerio Publico y otorgar el perdón del ofendido; en general, para iniciar, proseguir y desistirse de todo tipo de acciones, juicios, recursos, arbitrajes y procedimientos en general, de cualquier orden, inclusive del juicio de amparo; para recusar jueces, integrantes de Juntas de Conciliación y Arbitraje y autoridades en general; celebrar transacciones judiciales en toda clase de juicios y procedimientos extrajudiciales; para comprometer en árbitros, realizar y recibir pagos; comparecer a remates, subastas públicas, hacer pujas, mejorar las de los contrarios y en general para hacer todo aquello necesario y conducente para la defensa y representación de los intereses de la Sociedad.---

--- b).- **PODER O MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en el orden administrativo se le faculta con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley y todas las necesarias para llevar a cabo las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto de la sociedad, inclusive celebrar, modificar, novar, rescindir y revocar toda clase de actos jurídicos, así como otorgar, aceptar o endosar obligaciones recibir pagos, otorgar recibos y cancelaciones de toda especie, respecto de toda clase de garantías, ya sean reales o personales.-----

--- Asimismo, queda investido de amplias facultades para llevar a cabo cualquier trámite, gestión o acto jurídico en relación con la presentación de toda clase de avisos, declaraciones fiscales ya sean federales, estatales o municipales, así como pagar impuestos, presentar solicitudes para el reembolso de impuestos y recibir en nombre de la sociedad los pagos o reembolsos correspondientes; realizar todo tipo de trámites y gestiones ante el Servicio de Administración Tributaria, el Instituto Mexicano del Seguro Social, pudiendo dar altas y bajas, la Secretaría de Hacienda de Gobierno del Estado, Tesorería Municipal, Sistema de Ahorro para el Retiro, Administradora de Fondos para el Retiro (AFORES), Fondo Nacional para el apoyo del consumo de los trabajadores (FONACOT), Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los trabajadores (INFONAVIT), Comisión Federal de Electricidad, así como cualquier Secretaria o sus dependencias, organismo descentralizados o desconcentrados, y en general, cualquier autoridad sea del Gobierno Federal, Estatal o Municipal, o cualquier institución particular, pudiendo al efecto presentar, firmar y recibir todo tipo de documentación. -----

--- c).- **PODER O MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL**, facultándolo para comparecer ante todo tipo de autoridades locales y federales, así como para intervenir en todo tipo de asuntos obrero-patronales y para ejercitar el presente poder ante cualquier Autoridad Laboral o de Previsión Social mencionada en el Artículo 523 quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo. Asimismo se le faculta para actuar en nombre de la Sociedad ante las juntas Locales y Federales de Conciliación y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje; en consecuencia se faculta para representar a la Sociedad para los efectos del Artículo 11 once, 46 cuarenta y seis y 47 cuarenta y siete de la ley antes mencionada, así como representar legalmente a la Sociedad dentro o fuera de los tribunales, en los términos del Artículo 692 seiscientos noventa y dos, segundo y tercer párrafos de la ley en mención. Mas aún, se les faculta para absolver y formular posiciones en nombre de la

Sociedad en los términos de los Artículos 787 setecientos ochenta y siete y 788 setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con la facultad de desahogar interrogatorios, establecer domicilio legal para recibir todo tipo de notificaciones en los términos del Artículo 866 ochocientos sesenta y seis y comparecer con suficiente y amplia representación legal en cualquiera de las audiencias mencionadas en el Artículo 873 ochocientos setenta y tres en cualquiera de sus tres fases conciliatoria y de demanda y excepciones; y además para ofrecer y desahogar todo tipo de pruebas en los términos de los Artículos 875 ochocientos setenta y cinco, 876 ochocientos setenta y seis, párrafos primero y sexto, 877 ochocientos setenta y siete, 878 ochocientos setenta y ocho, 879 ochocientos setenta y nueve y 880 ochocientos ochenta; comparecer en las audiencias ofreciendo pruebas en los términos de los Artículos 883 ochocientos ochenta y tres y 884 ochocientos ochenta y cuatro. Así mismo se les autoriza para proponer o negociar acuerdos conciliatorios, celebrar transacciones tomar todo tipo de decisiones, negociar y celebrar contratos laborales, y para actuar en nombre de la Sociedad como Administrador, en todos los juicios y procesos laborales y ante cualquier autoridad así como para celebrar y terminar contratos laborales.-----

-- d).- **PODER O MANDATO CAMBIARIO** facultándolo para emitir, otorgar, suscribir, endosar, avalar y en cualquier otra forma, negociar títulos de crédito u obligar cambiariamente a la Sociedad en los términos del artículo 9 nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

--- e).- **PODER O MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley y todas las necesarias para celebrar toda clase de contratos y realizar cualesquiera actos, aún cuando impliquen disposición o gravamen de bienes muebles e inmuebles, así como para otorgar toda clase de garantías, con la limitación de que no podrá hacer donación ni cesión de los bienes de la sociedad y tampoco darlos en comodato, salvo autorización expresa de la asamblea general.-----

--- f).- Substituir o conferir mandatos o poderes, sean generales o especiales, con la suma de facultades necesarias para el desempeño de los mismos, incluso facultando a los mandatarios o apoderados para que a su vez substituyan o deleguen total o parcialmente las facultades; gozando de facultades para revocar los poderes o mandatos otorgados en cualesquier tiempo por la Sociedad, apoderados o mandatarios.-----

-- g).- Manejar cuentas bancarias de cheques, ahorro o inversiones, firmar en contra de ellas y designar a las personas que puedan girar en contra de las mismas.-----

--- h).- Nombrar y remover a los funcionarios y empleados de la sociedad, determinando sus facultades, obligaciones y remuneraciones.-----

i).- Para llevar a cabo todos los actos autorizados por estatutos o que sean consecuencia de éstos;-----

j).- Para ejecutar las resoluciones válidamente tomadas por la Asamblea de Socios;-----

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



DE LAS GARANTIAS

TRIGÉSIMO NOVENO.- El Administrador Único, o en su caso, cada Consejero Propietario o Suplente caucionará su manejo en la forma que la Asamblea de Accionistas que lo elija determine, debiendo subsistir la caución correspondiente durante todo el tiempo que dure su gestión y hasta que la Asamblea de Accionistas apruebe las cuentas de los ejercicios en que hubiera fungido; salvo que las Asamblea General de Accionistas dispensara tal obligación.

DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

--- CUADRAGÉSIMO.- La vigilancia de las operaciones de la sociedad estará a cargo de uno o más Comisarios designados por la Asamblea Ordinaria de Accionistas, la cual decidirá si tales Comisarios propietarios podrán tener sus respectivos suplentes, podrán ser o no accionistas, durarán en su puesto un año y podrán ser reelectos indefinidamente, pero en todo caso continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

--- CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- Los Comisarios tendrán las facultades y obligaciones señaladas en el artículo 166 ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- Los Comisarios garantizarán el desempeño de sus cargos en la forma y monto que la Asamblea de Accionistas determine; la garantía que otorgarán no será cancelada sino hasta después de que la Asamblea de Accionistas haya aprobado sus gestiones durante el periodo en que estuvieren en funciones.

EJERCICIOS SOCIALES

--- CUADRAGÉSIMO TERCERO.- Los ejercicios sociales serán de 12 doce meses, se iniciaran el 1 uno de enero de cada año y terminarán el 31 treinta y uno de diciembre del mismo año, a excepción del presente ejercicio que comienza con la fecha de constitución de la presente sociedad y termina el 31 treinta y uno de diciembre del presente año.

DE LA INFORMACION FINANCIERA

--- CUADRAGÉSIMO CUARTO.- Al fin de cada ejercicio social, el Consejo de Administración o el Administrador Único, en su caso, preparará un informe que deberá incluir la información financiera que se señala en el artículo 172 ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que dentro de los 4 cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social deberá someter a la aprobación de la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas poniéndolo a disposición de los Accionistas por lo menos 15 quince días antes de la fecha de la Asamblea que haya de discutirlo. Los accionistas tendrán derecho a que se les entregue una copia del mencionado informe.

--- CUADRAGÉSIMO QUINTO.- La falta de presentación oportuna del informe, será motivo para que la Asamblea acuerde la remoción del administrador, o del Consejo o de los Comisarios; sin perjuicio de que se les exijan las responsabilidades en que hubieren incurrido.

--- CUADRAGÉSIMO SEXTO.- 15 quince días después de la fecha en que la asamblea general de accionistas haya aprobado el informe, deberán mandarse

publicar los estados financieros en el mismo, juntamente con sus notas y el dictamen del comisario, en el periódico oficial de la entidad y se depositará copia autorizada del mismo en el Registro Público de Comercio.-----

----- **DE LAS UTILIDADES Y PERDIDAS** -----

--- **CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.**- Con sujeción a las disposiciones legales aplicables, incluso por cuanto toca a la participación de los trabajadores en las utilidades netas, el porcentaje que la Asamblea de Accionistas señale para formar el fondo de reserva legal, no podrá ser menor del 5% cinco por ciento, hasta que dicho fondo equivalga por lo menos a la quinta parte del capital social. Este fondo deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo. La aplicación del resto de las utilidades netas quedará a discreción de la Asamblea de Accionistas. Cuando la Asamblea decreta dividendos y no sean cobrados por los Accionistas dentro de los cinco años siguientes a la publicación del aviso respectivo prescribirán en beneficio de la sociedad.-----

--- **CUADRAGÉSIMO OCTAVO.**- Los fundadores no se reservan participación social alguna en las utilidades de la sociedad.-----

--- **CUADRAGÉSIMO NOVENO.**- Los accionistas responderán por las pérdidas de la sociedad, en proporción de las acciones que posean, pero su responsabilidad queda limitada al pago del capital social. En consecuencia, los tenedores de acciones liberadas no tendrán ulterior responsabilidad por las obligaciones sociales. -----

----- **DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION** -----

QUINGUAGÉSIMO.- La sociedad se disolverá al concluir el plazo fijado en la cláusula Cuarta de estos Estatutos, a menos que sea prorrogado antes de su conclusión, y se disolverá anticipadamente en cualquiera de los casos previstos en el artículo 229 doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y para el caso previsto en la fracción III tercera del ordenamiento indicado, se requerirá una votación efectiva de las dos terceras partes del capital social. -----

--- **QUINGUAGÉSIMO PRIMERO.**- Disuelta la sociedad se pondrá en liquidación y al efecto se observarán las disposiciones siguientes: a) La asamblea de socios que acuerde la disolución, nombrará uno o más liquidadores; b) Una vez nombrados los liquidadores, se inscribirá su nombramiento en el Registro de Comercio y hasta en tanto no se registre, continuará en funciones el Consejo de Administración, o en su caso, el Administrador Único; c) La asamblea que acuerde la disolución y nombre los liquidadores fijará las normas a que deba sujetarse el procedimiento de liquidación, observándose lo dispuesto en el artículo 247 doscientos cuarenta y siete de la Ley en materia, y; d) El Administrador Único o Consejo de Administración entregarán al o los liquidadores, los bienes, libros y demás documentos de la sociedad, levantándose un acta donde se detalle su activo y pasivo. -----

--- **QUINGUAGÉSIMO SEGUNDO.**- Los Comisarios desempeñarán durante la liquidación y respecto de los liquidadores las mismas funciones que desempeñen en la vida normal de la sociedad. -----

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



--- **QUINGUAGÉSIMO TERCERO.**- Las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias se reunirán en los mismos términos previstos para la vida normal de la sociedad. Las convocatorias para las asambleas generales de accionistas, durante la liquidación serán hechas por los liquidadores o por los comisarios en los términos en que durante la vida normal de la sociedad puedan ser hechos por el Consejo o por los Comisarios.-----

----- **JURISDICCIÓN Y SUPLETORIEDAD** -----

--- **QUINGUAGÉSIMO CUARTO.**- Las comparecientes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, para los efectos de la interpretación y cumplimiento de este pacto social, haciendo renuncia expresa del fuero distinto que por razón de su domicilio presente o futuro, pueda o pudiese corresponderles.-----

--- **QUINGUAGÉSIMO QUINTO.**- Para todo lo no previsto en esta escritura, se aplicarán supletoriamente la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y el Código Civil Federal.-----

----- **ARTICULOS TRANSITORIOS** -----

--- En este acto reunidos el total de los accionistas celebran su primera Asamblea General Ordinaria, adoptándose los siguientes acuerdos:-----

PRIMERO.- Los socios suscriben y pagan íntegramente el capital mínimo fijo de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mediante la suscripción y pago de 100 cien acciones ordinarias y nominativas constitutivas de la serie "A", con valor nominal de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cada una, en la siguiente forma:-----

<u>ACCIONISTA</u>	<u>ACCIONES</u>	<u>MONTO</u>
DAFNE MARIN DE LA ROSA.....	5.....	\$ 2,500.00 ----
ERIC MILAK RUIZ PEREZ.....	5.....	\$ 2,500.00 ----
ARMIDA GONZALEZ AGUILAR.....	90.....	\$45,000.00 ---
T O T A L.....	100.....	\$50,000.00 ---

--- En el mismo acto, se procede a ingresar el dinero en efectivo en la caja de seguridad de la sociedad.-----

--- **SEGUNDO.**- La administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador Unico, designando para ocupar dicho cargo al señor **MARIO MODESTO GONZALEZ**, a quien deberá hacersele saber su nombramiento para los efectos de su aceptación y protesta, quien gozará de las facultades que se mencionan en el artículo TRIGÉSIMO OCTAVO de los estatutos sociales, cuyo contenido se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

--- **TERCERO.**- Se designa como Comisario de la sociedad al señor Contador Público **SIMON VIZCAINO LEO**, a quien en su oportunidad se le hará saber su nombramiento para efectos de su aceptación y protesta.-----

--- **CUARTO.**- Se adopta el acuerdo de no fijar por esta ocasión el monto de garantía para caucionar el cargo del Administrador Unico y del Comisario de la Sociedad; por lo que basta con que las personas designadas, se comprometan a desempeñar sus cargos con honorabilidad.-----

--- **QUINTO.-** Las facultades otorgadas al Administrador se confieren en los términos del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y su correlativo, el artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua. -----

----- **YO, EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO NUEVE** -----

----- **DOY FE Y CERTIFICO** -----

--- **PRIMERO.-** Que lo inserto y relacionado en esta escritura concuerda fiel y correctamente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

--- **SEGUNDO.-** Que conozco a los comparecientes, quienes me exhiben documentos oficiales para su debida identificación y en mi concepto están legalmente capacitados para la celebración de este acto por no observar en ellos manifestaciones de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil, a quienes dejé advertidos de las penas en que incurrir los falsos declarantes y bajo protesta de decir verdad, por sus generales, manifiestan ser mexicanos:-----

--- La señora **DAFNE MARÍN DE LA ROSA**, originaria de Cuauhtémoc, Chihuahua, en donde nació el treinta de junio de mil novecientos setenta y nueve, casada en Anáhuac, Chihuahua, el catorce de diciembre del año dos mil uno, bajo el régimen de sociedad conyugal con el señor Mario Esteve Aguirre Carmona, Empleada, con Registro Federal de Contribuyentes número **MARD790630-NV3** y domicilio en Calle Mineral El Carrizo número 5105 cinco mil ciento cinco Fraccionamiento Del Olmo, de esta Ciudad. -----

--- Se identifica con credencial de elector con número de código de registro óptico **0609059734343** (cero, seis, cero, nueve, cero, cinco, nueve, siete, tres, cuatro, tres, cuatro tres). -----

--- El señor **ERIC MILAK RUIZ PEREZ**, originario de Ciudad Juárez, Chihuahua, en donde nació el tres de septiembre de mil novecientos setenta y nueve, Empleado, con registro federal de contribuyentes número **RUPE790903-D30**, casado en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el siete de enero del dos mil ocho, bajo el régimen de separación de bienes, con la señora Rocío Acosta Fernández y con domicilio en Calle Jardín de las Rosas número 4634 cuatro mil seiscientos treinta y cuatro, Colonia Jardines Universidad de esta Ciudad. -----

--- Se identifica con credencial de elector con número de código de registro óptico número **0641059770969** (cero, seis, cuatro, uno, cero, cinco, nueve, siete, siete, cero, nueve, seis, nueve). -----

--- La señora **ARMIDA GONZALEZ AGUILAR**, originaria de Ciudad Delicias, Chihuahua, en donde nació el primero de marzo de mil novecientos treinta y nueve, dedicada a las labores del hogar, con registro federal de contribuyentes número **GOAA3903018V8**, soltera por razón de viudez y con domicilio en Calle Privada de Calle 15 quince norte número 503 quinientos tres, Fraccionamiento Imperial, en Delicias, Chihuahua, y accidentalmente de paso por ésta Ciudad. ----

---- Se identifica con credencial para votar número **0924053154310** (cero, nueve, dos, cuatro, cero, cinco, tres, uno, cinco, cuatro, tres, uno, cero). -----

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



De los documentos de identificación de los comparecientes obtengo copia certificada a fin de agregarlas al apéndice del protocolo de esta escritura en un solo legajo marcado con el número "2" dos.-----

--- **TERCERO.**- Que los otorgantes me manifiestan que conocen el contenido del artículo 22 veintidós del Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales y que la sociedad que constituyen mediante el presente instrumento queda obligada a cumplir con las obligaciones que impone dicho numeral, entre las que se encuentran: -----

I.- Responder por cualquier daño, perjuicio o afectación que pudiera causar el uso indebido o no autorizado de la Denominación o Razón Social otorgada mediante la autorización relacionada en la Declaración Primera de este instrumento, conforme a la Ley de Inversión Extranjera y al Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales, y -----

II.- Proporcionar a la Secretaría de Economía la información y documentación que le sea requerida por escrito o a través del Sistema en relación con el uso de la Denominación o Razón Social otorgada en la citada autorización, al momento de haberla reservado, durante el tiempo en que se encuentre en uso, y después de que se haya dado el Aviso de Liberación respecto de la misma. -----

--- **CUARTO.**- Que para efectos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, hice del conocimiento de los comparecientes el aviso de privacidad que refieren los ordenamientos legales invocados y quedaron enterados del mismo, otorgándome su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales que me fueron proporcionados, entre otras finalidades, para la elaboración del presente instrumento. El aviso de privacidad debidamente firmado por los comparecientes lo agrego al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, marcado con el número "3" tres, para que forme parte integrante de ella. -----

--- **QUINTO.**- Que para los efectos de las facultades, poderes y mandatos conferidos tanto al Administrador Unico de la Sociedad, inserto al presente el contenido del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y su correlativo el artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua que a la letra dicen: -----

--- Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal: "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales, que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase, de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quieran limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las

limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen." -----

--- Artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua: "En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter, para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos, es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones, o los mandatos serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen."-----

--- **SEXTO.**- Que en los términos de lo previsto por el artículo 27 veintisiete del Código Fiscal de la Federación y su correlativo el 24 veinticuatro del Reglamento de dicho ordenamiento, solicité a los comparecientes sus cédulas de identificación fiscal, cuyas copias certificadas agregaré al apéndice correspondiente, en un solo legajo, con el número "4" **cuatro.** -----

--- **SEPTIMO.**- Que advertí a los otorgantes que deberán comprobar dentro del mes siguiente contado a partir de la fecha de firma de esta escritura que han presentado el aviso de inscripción de la sociedad en el Registro Federal de Contribuyentes, informándoles que en caso contrario daré aviso de dicho omisión al Servicio de Administración Tributaria. -----

--- **OCTAVO.**- Que en su oportunidad agregaré al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, marcados con los números "5" **cinco** y "6" **seis**, la declaración de pago del impuesto sobre actos jurídicos, y copia certificada del aviso de inscripción de la sociedad ante al Servicio de Administración Tributaria. -

--- **NOVENO.**- Que para los efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y su Reglamento, y en virtud de considerarse mi intervención en este acto como actividad vulnerable, por la prestación del servicio de fe pública, hago constar:-----

a).- Que los comparecientes me proporcionaron para su identificación sus datos personales asentados en la presente escritura y me exhibieron documentos oficiales de identidad, los cuales recabé y agregué en copia certificada al apéndice de este instrumento. -----

b).- Que solicité a los comparecientes me informaran si tienen conocimiento de la existencia de un dueño beneficiario del acto consignado en este instrumento y me manifestaron en sentido negativo. -----

--- **DECIMO.**- Que los comparecientes leen por sí mismos la presente escritura, explicándoles el suscrito su valor y fuerza legales y una vez enterados de su contenido, me manifiestan su expresa conformidad con la misma y la firman para constancia en mi presencia. **DOY FE.** -----

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



AUTORIZACION

FIRMADO.- DAFNE MARIN DE LA ROSA.- ARMIDA GONZALEZ AGUILAR.-
 ERIC MILAK RUIZ PEREZ.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA ANTERIOR
 ESCRITURA EL TREINTA DE MARZO DEL DOS MIL QUINCE.- DOY FE.-
 JOSE ANTONIO CHAVEZ LOPEZ.- FIRMADO.- EL SELLO DE LA NOTARIA.---
 EL C. LICENCIADO JOSE ANTONIO CHAVEZ LOPEZ, ASPIRANTE AL
 EJERCICIO DEL NOTARIADO, ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA
 NUMERO NUEVE DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE
 CHIHUAHUA, ACTUANDO EN FUNCIONES DE NOTARIO PUBLICO POR
 SEPARACION TEMPORAL DE SU TITULAR, LICENCIADO FRANCISCO DE
 ASIS GARCIA RAMOS, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:-----
 Que la presente copia constante de diez fojas, concuerda fiel y exactamente con su
 original que obra asentado a fojas de la cincuenta y cinco a la setenta y dos del
 volumen mil doscientos seis del Protocolo de esta Notaría a mi cargo y que se expide
 con fundamento en el tercer párrafo del Artículo 88 ochenta y ocho de la Ley del
 Notariado vigente en el Estado de Chihuahua.-----
 Extiendo la presente en la Ciudad y Estado de Chihuahua, siendo los treinta días del
 mes de marzo del dos mil quince.- Doy fe.-----

EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO NUEVE

[Handwritten signature]
 LIC. JOSE ANTONIO CHAVEZ LOPEZ



MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
MODESTO
GONZALEZ
MARIO

SEXO H

DOMICILIO
C REPUBLICA DE GUATEMALA 705
FRACC LOMAS DEL SOL 31210
CHIHUAHUA, CHIH.

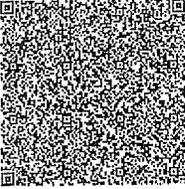
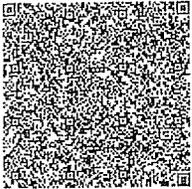
CLAVE DE ELECTOR M D G N M R 6 5 0 7 1 9 0 8 H 5 0 0

CURP MOGM650719HCHDNR03 AÑO DE REGISTRO 1991-05

FECHA DE NACIMIENTO 19/07/1965 SECCIÓN 0758 VIGENCIA 2021-2031



REGISTRO NACIONAL DE VOTANTES Y ELECTORES



ASISTENTE

ESQUEMA DE COORDINACIÓN
SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2241776746<<0758.049880637
6507198H31123.19MEX<05<<71944<7
MODESTO<GONZALEZ<<MARIO<<<<<<<<

SIN TEXTO