

*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 mayo de 2024.

No. 39

Folleto Anexo

ACUERDO N° 044/2024

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
INNOVAK GLOBAL RANCHO DE
ENMEDIO**

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 044/2024

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Innovak Global Rancho de Enmedio"**, en el predio identificado como Parcela 97 y 100, Zona 4, Polígono 1/2 del Ejido Rancho de Enmedio, con superficie de **187,278.01** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Industria de Bajo Impacto**.

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

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 24/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 20 de diciembre del año 2023, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, 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 Innovak Global, S.A. de C.V. y Luis Román Medina Esquer, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Innovak Global Rancho de Enmedio", en el predio identificado como Parcela 97 y 100 de la Zona 4, Polígono 1/2 en el Ejido Rancho de Enmedio, con una superficie total de 187,278.01 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Urbano a Industria de Bajo Impacto... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el ciudadano Luis Román Medina Esquer por sus propios derechos y como representante legal de Innovak Global S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Innovak Global Rancho de Enmedio", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 97 y 100, Zona 4, Polígono 1/2 del Ejido Rancho de Enmedio, con superficie de 187,278.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Industria de Bajo Impacto.

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 77 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 veintiún días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"INNOVAK GLOBAL RANCHO DE ENMEDIO"

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-**

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el ciudadano Luis Román Medina Esquer por sus propios derechos y como representante legal de Innovak Global S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Innovak Global Rancho de Enmedio"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 97 y 100, Zona 4, Polígono 1/2 del Ejido Rancho de Enmedio, con superficie de 187,278.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Industria de Bajo Impacto**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de julio del 2023, signado por el ciudadano Luis Román Medina Esquer por sus propios derechos y como representante legal de Innovak Global S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Innovak Global Rancho de Enmedio"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 97 y 100, Zona 4, Polígono 1/2 del Ejido Rancho de Enmedio, con superficie de 187,278.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Industria de Bajo Impacto**.

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

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

- 1. Solicitud** del mes de julio del 2023, signado por Luis Román Medina Esquer por sus propios derechos y como representante legal de Innovak Global S.A. de C.V.;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"INNOVAK GLOBAL RANCHO DE ENMEDIO"

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Luis Román Medina Esquer;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 3,340** de fecha 24 de abril de 1957 otorgada ante el Lic. Luis Fausto Ornelas K., adscrito a la Notaría Pública número 13 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores José E. Lafon, Abelardo Gutiérrez M., Jesús Komaba Grijalva, Vicente Medina Holguín y señora Eva Julia Pérez Castañeda de Hearn para constituir una sociedad mercantil anónima denominada "Productos Químicos de Chihuahua", S.A. de C.V., la cual será administrada por un Consejo de Administración, designando al ing. José E. Lafon;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 15,671** de fecha 23 de agosto del 2017 otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos compareció la persona moral denominada Productos Químicos de Chihuahua, S.A. de C.V., a solicitud de su delegado especial el señor José Fernando Urías Ramírez, para hacer constar la protocolización de un Acta de Asamblea General de Socios para cambiar su denominación a "Innovak Global" S.A. de C.V.;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 22,538** de fecha 09 de julio del 2020, otorgada ante el Lic. Luis Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Jesús Iván Legarda representado por María Aurelia Domínguez Alarcón, albacea de la sucesión intestamentaria a bienes del señor Máximo Valencia Domínguez como la parte Vendedora y por otra parte, el señor Luis Román Medina Esquer como la parte Compradora con respecto a la Parcela 97 Z/4 P1/2 ubicado en el Ejido Rancho de Enmedio con una superficie de 9-48-01.09 hectáreas, mismo bien inmueble que se encuentra inscrito bajo el número **20** del libro **6560** de la Sección primera con el folio real **1540713** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 18,001** de fecha 23 de octubre del 2018, otorgada ante el Lic. Antonio Luis Payan Barajas, Adscrito a la Notaría Pública número 24 para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por separación temporal de su titular el Lic. Eugenio Fernando García Russek, ante quien comparecieron los señores Hortencia Saucedo Cisterna, Hortencia Castillo Saucedo, Salvador Castillo Saucedo y Raquel Castillo Saucedo como la parte Vendedora y por otra parte, la persona moral denominada Innovak Global, S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el señor Luis Román Medina Esquer como la parte Compradora con respecto a la Parcela 100 Z/4 P1/2 ubicado en el Ejido Rancho de Enmedio con una superficie de 9-24-76.92 hectáreas, mismo bien inmueble que se encuentra inscrito bajo el número

E. Medina Esquer
PRESIDENTE
CHIHUAHUA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



9 del libro **6292** de la Sección primera con el folio real **1410211** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

7. **Publicación del Aviso de "Innovak Global Rancho de Enmedio"** publicado el día 19 de septiembre del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo urbano y Ecología en el Periódico "El Diario de Chihuahua";
8. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
9. **Certificado de pago del Impuesto Predial** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023;
10. **Certificado de pago del Impuesto Predial** expedido por BBVA, de fecha 27 de enero de 2023;
11. **Oficio DASDDU/519/2023** de fecha 27 de julio de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
12. **Oficio 392/2023** de fecha 10 de agosto de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

- El uso actual Zona Especial de Desarrollo Controlado comprende las zonas con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un estudio de impacto urbano y plan maestro de urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo. Mientras que el uso de suelo propuesto, Industria De Bajo Impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.
- Para el giro y uso propuesto, la compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento.
- El predio se encuentra a un costado del área de salvaguarda del aeropuerto Gral. Roberto Fierro Villalobos. Se recomienda a la autoridad competente considerar lo descrito en el Artículo 22, Fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"INNOVAK GLOBAL RANCHO DE ENMEDIO"

- o Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana.
 - o De acuerdo con las características del uso de suelo industrial y la actividad a desarrollar y el marco normativo vigente se recomienda a la Dirección solicitar al promotor los estudios pertinentes referente al impacto ambiental en conformidad al Artículo 28 de la Ley de
 - o Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
 - o De acuerdo con las características de la propuesta se recomienda a la autoridad solicitar el Dictamen de Impacto Urbano y Territorial de la Secretaría, conforme a los descrito en el Artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
- 13. Oficio DASDDU/520/2023** de fecha 27 de julio de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
- 14. Oficio DDHE/1190/2023** de fecha 08 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que se cuenta con comité de vecinos y el C. Victoriano Espinosa Prieto es el Presidente del Comité constituido en Col. Valle de Chihuahua;
- 15. Oficio DASDDU/587/2023** de fecha 18 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el que informa sobre la propuesta al C. Victoriano Espinosa Prieto;
- 16. Oficio DASDDU/628/2023** de fecha 24 de agosto del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de sesenta días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
- 17. Oficio SJ/227/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que será retirado cuando se haya cumplido con el periodo de sesenta días naturales de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
- 18. Acta de la Primera Audiencia Pública** llevada el día 21 de septiembre del 2023, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal a las 10:00 hrs.;
- 19. Lista de Asistencia de la Primera Audiencia Pública** firmada por los asistentes;



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

EA

EA

EA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"INNOVAK GLOBAL RANCHO DE ENMEDIO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

20. **Acta de la Segunda Audiencia Pública** llevada el día 05 de octubre del 2023, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal a las 10:00 hrs.;
21. **Lista de Asistencia de la Segunda Audiencia Pública** firmada por los asistentes;
22. **Oficio DASDDU/796/2023** de fecha 09 de octubre del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología del Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia;
23. **Oficio SDUE-793/23** de fecha 31 de octubre del 2023, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se otorga el Dictamen de Congruencia ya que cumple con la normatividad y estrategia definidas por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, referente a la Modernización institucional de la Planeación y Administración a nivel municipal;
24. **Copia del Acta de la Sesión número 47 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 04 de diciembre del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
25. **Oficio DASDDU/1156/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15 de diciembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitida por la autoridad competente, a presentar estudio de Impacto Ambiental y Dictamen de Impacto Urbano y Territorial el cambio de uso de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a Industria de Bajo Impacto;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/1156/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitida por la autoridad competente, a presentar estudio de Impacto Ambiental y Dictamen de Impacto Urbano y Territorial el cambio de uso de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a Industria de Bajo Impacto, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 47 celebrada el día 04 de diciembre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.



MUNICIPAL
IA, CHIH.

Edmundo

[Firma]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"INNOVAK GLOBAL RANCHO DE ENMEDIO"

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Innovak Global Rancho de Enmedio", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 97 y 100, Zona 4, Polígono 1/2 del Ejido Rancho de Enmedio, con superficie de 187,278.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Industria de Bajo Impacto de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

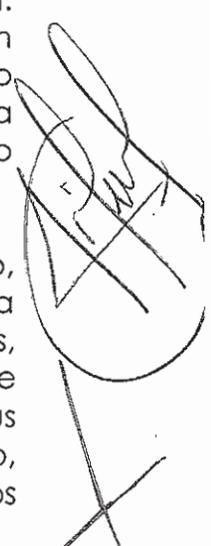
DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el ciudadano Luis Román Medina Esquer por sus propios derechos y como representante legal de Innovak Global S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Innovak Global Rancho de Enmedio", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 97 y 100, Zona 4, Polígono 1/2 del Ejido Rancho de Enmedio, con superficie de 187,278.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Industria de Bajo Impacto.

TERCERO.- Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 77 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


PRESID
CHII





DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"INNOVAK GLOBAL RANCHO DE ENMEDIO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 20 días del mes de diciembre del año 2023.

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

Joceune Vega V.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

Issac Díaz Gurrola

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

Juan Pablo Campos López

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

Eva América Mayagoitia Padilla

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

Nadia Hanoi Aguilar Gil

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL CIUDADANO LUIS ROMÁN MEDINA ESQUER POR SUS PROPIOS DERECHOS Y COMO REPRESENTANTE LEGAL DE INNOVAK GLOBAL S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "INNOVAK GLOBAL RANCHO DE ENMEDIO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA 97 Y 100, ZONA 4, POLÍGONO 1/2 DEL EJIDO RANCHO DE ENMEDIO, CON SUPERFICIE DE 187,278.01 METROS CUÁDRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/1156/2023

Chihuahua, Chih., 15 de diciembre de 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Innovak Global, S.A. de C.V. y Luis Román Medina Esquer**, propietario del **predio identificado Parcela 97 y 100 de la Zona 4, Polígono 1/2 en el Ejido Rancho de Enmedio**, con una superficie total de **187,278.01m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de Planeación Urbana de Desarrollo Urbano denominado, **“Innovak Global Rancho de Enmedio”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Urbano** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto**

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



H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/519/2023 de fecha 27 de julio de 2023** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Innovak Global Rancho de Enmedio”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 329/2023 de fecha 10 de agosto de 2023** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el **dictamen técnico** del estudio de planeación urbana denominado **“Innovak Global Rancho de Enmedio”** con fundamento en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/520/2023 de fecha 27 de julio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1190/2023 de fecha 08 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de los Oficios **DASDDU/587/2023 de fecha 18 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de Valle de Chihuahua sobre el cambio de uso de suelo, no se recibe respuesta por parte de los comités.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/628/2023 de fecha 24 de agosto de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 60 días naturales, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 60 días naturales en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/227/2023 de fecha 24 de agosto de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 60 días naturales, el estudio de planeación urbana denominado **"Innovak Global Rancho de Enmedio"**

Que con fecha 19 de septiembre de 2023, se **publicó aviso en el Diario de Chihuahua**, por medio del cual se informa a la ciudadanía del estudio de planeación urbana denominado **"Innovak Global Rancho de Enmedio"**, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Que con fecha 21 de septiembre y 05 de octubre de 2023 se llevaron a cabo las audiencias **públicas** del estudio de planeación urbana denominado **“Innovak Global Rancho de Enmedio”** en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/796/2023 de fecha 09 de octubre de 2023** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Innovak Global Rancho de Enmedio”**, solicitando el **Dictamen de Congruencia** a la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que mediante **Oficio SDUE-793/23 de fecha 31 de octubre de 2023**, la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, emite el dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable del estudio de planeación urbana **“Innovak Global Rancho de Enmedio”**,

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Innovak Global Rancho de Enmedio”** fue presentado en la **Cuadragésima Séptima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **04 de diciembre de 2023** 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 CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitida por la autoridad competente, a presentar estudio de Impacto Ambiental y Dictamen de Impacto Urbano y Territorial** el cambio de uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a Industria de Bajo Impacto**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal
3. Copia certificada de las escrituras de los predios
4. Copia certificada de las Actas Constitutivas.
5. Copia certificada del Poder de los representantes legales.
6. Oficio No. DASDDU/519/2023 de fecha 27 de julio de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 392/2023 de fecha 10 de agosto de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/520/2023 de fecha 27 de julio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/1190/2023 de fecha 08 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de un Comité de Vecinos.
10. Oficios DASDDU/587/2023 de fecha 18 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Valle de Chihuahua.
11. Oficio No. Oficio No. DASDDU/628/2023 de fecha 24 de agosto de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Oficio No. SJ/DRPA/227/2023 de fecha 24 de agosto de 2023 emitido por el subdirector Jurídico por medio del cual notifica, el cumplimiento del periodo de la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, el estudio de Planeación Urbana denominado "Innovak Global Rancho de Enmedio"
13. Original de aviso de la publicación en el Diario de Chihuahua, publicado el 19 de septiembre del 2023.
14. Listas de asistencias y Actas de audiencias públicas.
15. Oficio No. DASDDU/796/2023 de fecha 9 de octubre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual solicita a la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia.
16. Oficio SDUE-793/23 de fecha 31 de octubre 2023, la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, otorga el dictamen de Congruencia.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

17. Copia simple de la Cuadragésima Séptima Sesión Ordinaria del día 04 de diciembre del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
18. Copia simple del comprobante de pago de predial.
19. Copia del comprobante de pago del trámite.
20. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
21. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Innovak Global Rancho de Enmedio".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA



ARQ. JESÚS MANUEL SILVA GARCÍA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL Y EVALUACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS
EN AUSENCIA DEL SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA, DE
CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 111 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO
DE CHIHUAHUA



MUNICIPAL
CHIH.

MODIFICACIÓN MAYOR

INNOVAK GLOBAL

RANCHO DE ENMEDIO

PARCELA 97 Y 100, ZONA 4, POLÍGONO 1/2

VIALIDAD CH-P A OJINAGA
(ANTES FERROCARRIL CHIHUAHUA A OJINAGA)

EJIDO RANCHO DE ENMEDIO
SUP. TOTAL TERRENO 187,278.01 M2

PROPIETARIOS:

**INNOVAK GLOBAL S.A DE C.V. y
LUIS ROMÁN MEDINA ESQUER**

RESPONSABLE: ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
DRU.037

JULIO 2023

Innovak
GLOBAL
LA RAÍZ DE UN FUTURO SUSTENTABLE



CONTENIDO

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

I. INTRODUCCIÓN

Éste documento de planeación urbana contiene la información necesaria para el polígono de aplicación, situado dentro de un sector determinado como reserva de crecimiento como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040 vigente, mismo que se localiza al suroriente de la ciudad, zona con potencial de desarrollo y de excelente accesibilidad, ésta zona es versátil, contando con gran diversidad de colonias con usos habitacionales en su mayoría, entre otros.

El sector del suroriente ha generado una dinámica intermitente de crecimiento, principalmente detonada por el asentamiento de industrias, rodeadas de zonas habitacionales en su mayoría de interés social, el desarrollo se ha generado por segmentos, creando diversas vialidades, infraestructura, equipamientos. Sin embargo, por el hecho de encontrarse en zonas periféricas y como el crecimiento no se ha desarrollado con una constancia, es que se generan espacios baldíos, calles sin pavimentar, lo que ha propiciado abandono de vivienda y problemas sociales, entre otros.

Es importante mencionar que la generación de industria, aparte de impulsar la economía del país y de la población, genera empleos al sector, además de, fomentar la consolidación las zonas habitacionales, además de la localización estratégica al Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos, al Libramiento Oriente de Chihuahua y su accesibilidad.

La zona que nos aplica se encuentra dentro de un polígono, **con acceso directo por la Vialidad Ch-P a Ojinaga (antes Ferrocarril Chihuahua a Ojinaga)**, denominada como C. Héroe Mitológico No. 22300 según el oficio de alineamiento y número oficial), **predio que se ubica dentro del Ejido Rancho de Enmedio contando con un polígono conformado por dos parcelas sumando una superficie total de 187,278.01 m² (18-72-78.01 Ha)**. Es importante mencionar que el predio colinda justo en la parte de atrás del Aeropuerto Internacional de Chihuahua, zona que se encuentra parcialmente urbanizada, contando con accesibilidad mediante una calle pavimentada e infraestructura.

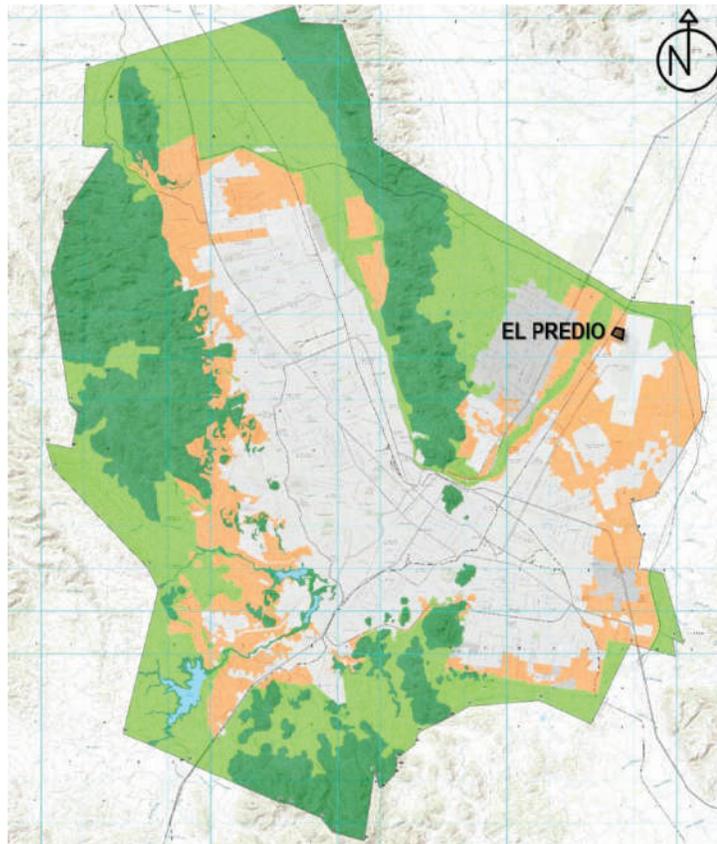


Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: IMPLAN, 2023.

Ésta Modificación Mayor pretende transformar el uso de suelo actual establecido en el PDU vigente de uso **ZEDEC Zona Especial de Desarrollo Controlado** a uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto IBI**, donde el predio situado hacia las afueras de la ciudad, colinda con usos de suelo ZEDEC, Equipamiento Urbano que es

donde se ubica el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, así como, el uso de suelo de Recreación y Deporte conteniendo el río Chuvíscar y el uso de Preservación Ecológica que acompaña el Libramiento Oriente de Chihuahua, por lo que la transformación del uso de suelo, sería compatible con el contexto y la ciudad.

Se busca modificar el uso para la utilización de las instalaciones de la empresa INNOVAK GLOBAL, el cual, se desempeña en el desarrollo radicular con bioestimulación, contribuyendo con nuestras soluciones al crecimiento de cultivos saludables en armonía con la naturaleza, enfocadas en la calidad de los alimentos frescos y en la eficiencia del producto. Cabe mencionar que la empresa es nacional e internacional.

Actualmente el predio ya cuenta con pocas edificaciones, considerando un acceso, una caseta, cinco invernaderos, dos laboratorios, un área de oficina, entre otros, aparte de una malla ciclónica que bordea todo el predio. Ésta zona funciona como un área de soporte técnico de la compañía, operando desde hace más de 3 años en dicho predio.



Imagen 2. El predio y su contexto.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este documento se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, esto con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano, debido a que es de *impacto significativo*: se encuentra contenido en el artículo 64 de la LAHOTDU (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

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

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

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

- I.El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II.Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III.Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV.Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 64 se habla sobre las modificaciones mayores a los Planes Municipales)
- V.Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI.Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII.Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII.Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX.Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados,

controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen. Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán

para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

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

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de

la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su

caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

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

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

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

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

Artículo 64. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

- I. Precisar la zonificación de un área específica dentro de un centro de población.
- II. Regular en forma específica las acciones de urbanización o edificación derivadas de las acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento, previstas en los planes de desarrollo urbano.
- III. Establecer y ejecutar acciones específicas de proyectos referentes al espacio público, infraestructura y equipamiento, imagen urbana, medio ambiente, cambio climático, movilidad integral, entre otros.
- IV. Establecer y ejecutar acciones específicas para intensificar la ocupación del suelo y su potencial urbano, a partir de las acciones urbanísticas respectivas, en materia de densificación, imagen urbana, cuidado ambiental y estacionamiento.

Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano deberán ser congruentes con la estrategia y visión de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Artículo 65. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano contendrán lo establecido en éste artículo desde la fracción I a la IX, tal y como se muestra en el contenido del presente estudio.

La aprobación de un Plan Parcial o modificación mayor se remite al Art. 73 y 74.

Según el Artículo 77, Serán modificaciones mayores cuando sean de impacto significativo, por tanto, en el artículo 94 se presenta el listado de los impactos significativos:

En el Artículo 94, refiere que las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el entorno o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada o metropolitana, requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del Dictamen de Impacto Territorial y Urbano de la Secretaría.

Para los efectos de esta Ley, se consideran de impacto significativo:

XIV. La industria mediana, grande o que por su naturaleza produzca desechos contaminantes, conforme a la ley en la materia, excepto cuando se ubiquen en parques industriales autorizados.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

2.b. ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la

planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: "En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).

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

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la

aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables. La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

2.c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y

privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

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

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

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991

y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

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

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

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

Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

III. ANTECEDENTES

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

DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO.

La definición del área de estudio permite establecer un área en la que se pueda realizar un diagnóstico y así poder sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia con la finalidad de que impacte para la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, ver plano D-01.

El polígono establecido como área de estudio se ubica al nororiente, determinado por una zona compuesta principalmente por Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Recreación-Deporte, Equipamiento Urbano, Preservación Ecológica, conteniendo una superficie de 28,153,453.919 m² (281.53453 Has) con los siguientes límites y colindancias:

- ✓ Al Norte se define por el trazo de la vialidad regional Libramiento Oriente de Chihuahua,
- ✓ Al Este se determina por las vialidades futuras Av. Central y Av. Praderas de Madagascar,
- ✓ Al Sur colinda con la vialidad futura Av. Oriente Aeropuerto y Av. Tabalaopa,
- ✓ Y al Oeste el polígono se delimita por la Carretera Chihuahua a Aldama.

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono, tomando en cuenta los límites de las vialidades principales, límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido y de los Ageb's.

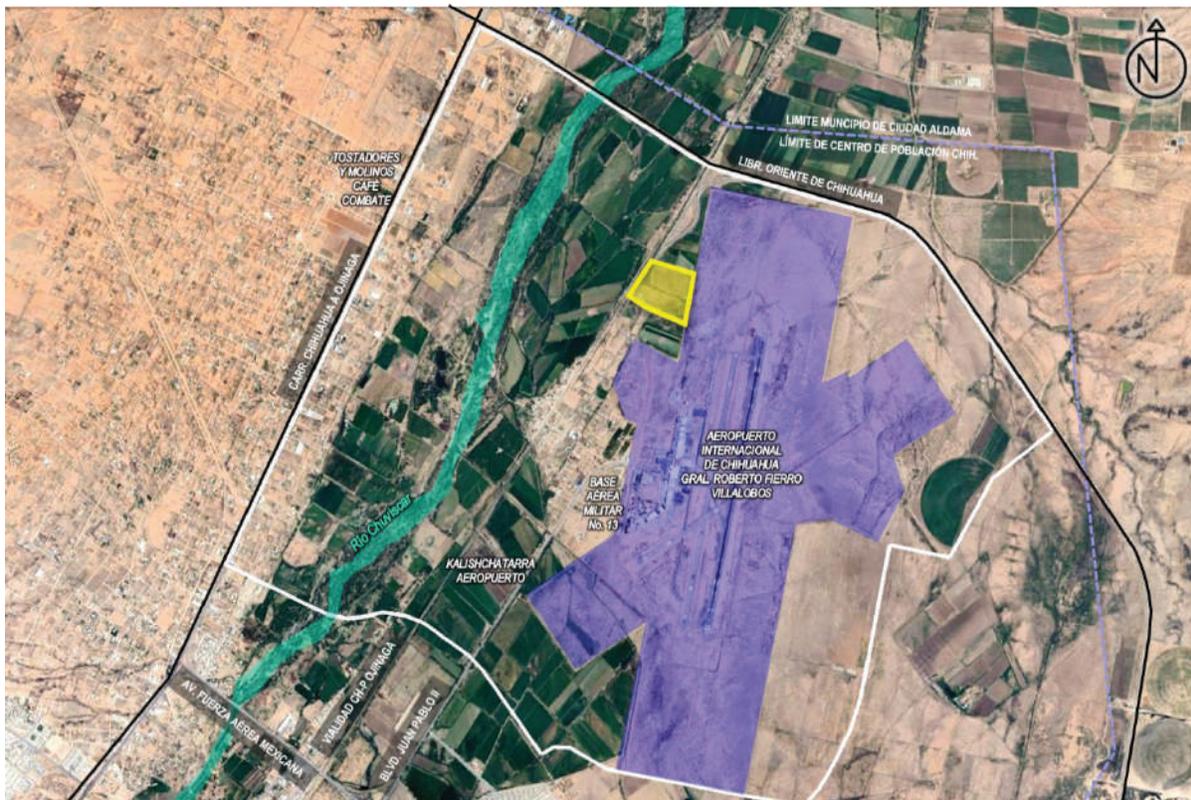


Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Google Earth, 2023.

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono que contiene dos figuras, y en total cuentan con una superficie de 187,278.01 m2 dentro del Ejido Rancho de Enmedio, justo a un costado del Aeropuerto Internacional de Chihuahua.

- ✓ Al norte colinda con una propiedad privada denominada como Parcela 94,
- ✓ Al Este linda con propiedad privada del equipamiento urbano de jerarquía regional Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos,
- ✓ Al Sur se ubica dos propiedades privadas Parcela 102 y Parcela 115,
- ✓ Al Oeste se delimita por el acceso al predio Vialidad CH-P Ojinaga, vialidad que contiene vías de ferrocarril.

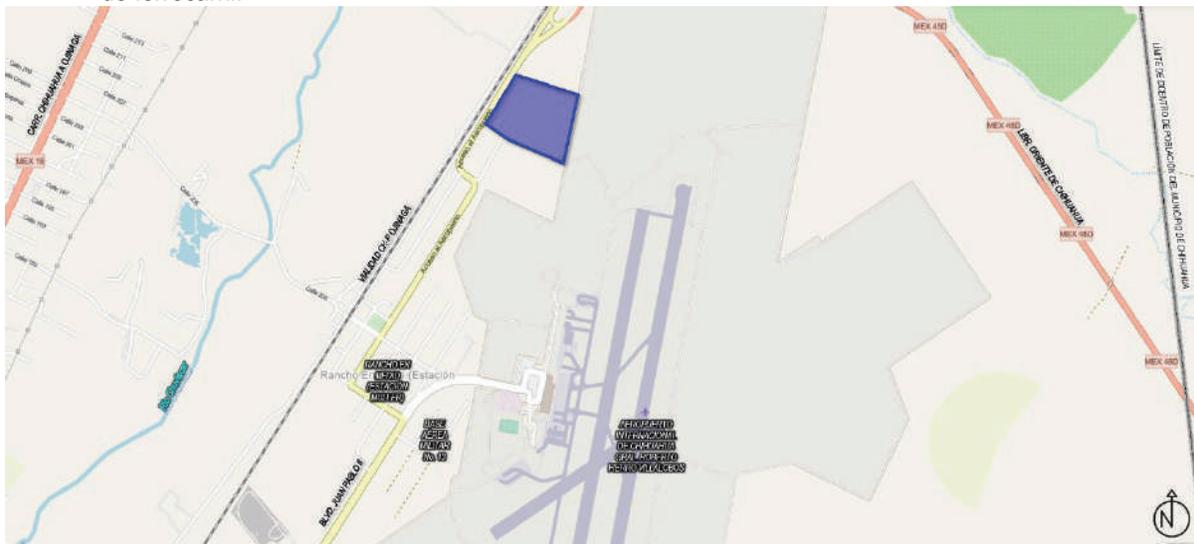


Imagen 4. Área de Aplicación. Fuente: SIGMUN.

El polígono de aplicación se desglosa de la siguiente manera:

PREDIO	SUPERFICIE	
Parcela 97, Zona 4, Polígono 1/1	94,801.09	m2
Parcela 100, Zona 4, Polígono 1/2	92,476.92	m2
Superficie total	187,278.01	m2

Imagen 5. Parcelas que pertenecen al polígono de aplicación.

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

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

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

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

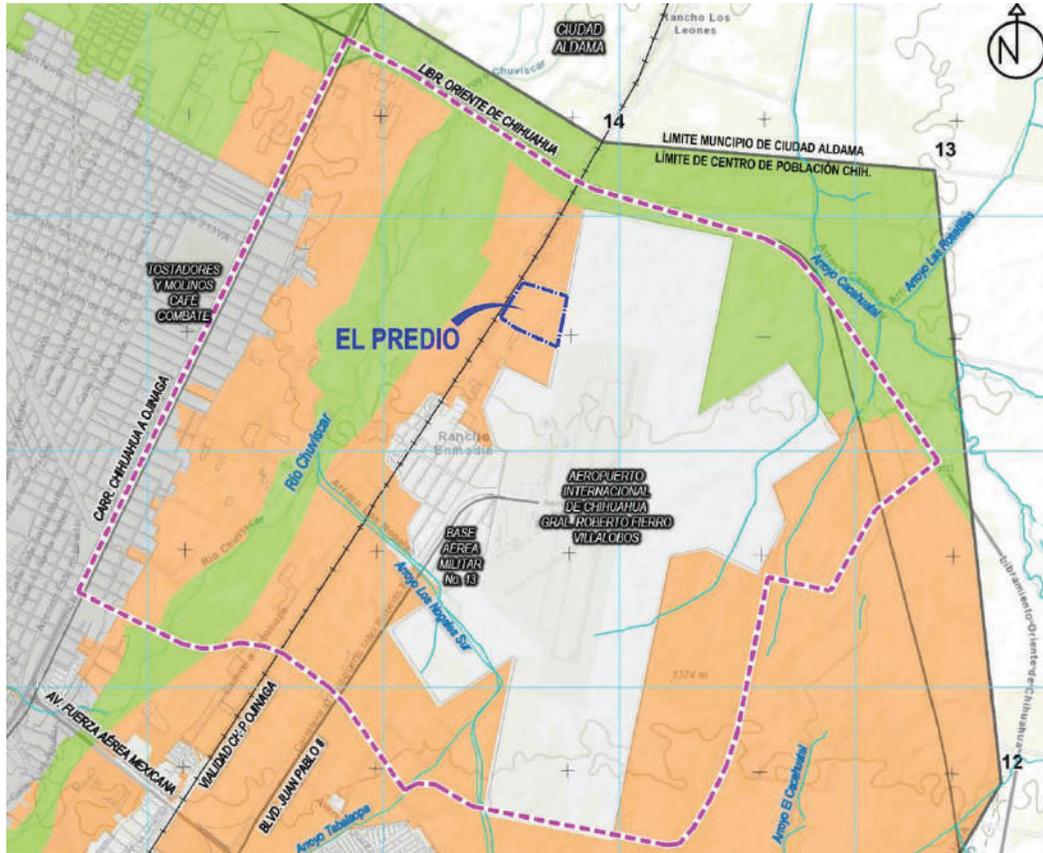


Imagen 6. El predio definido dentro de la zonificación primaria. Fuente: SIGMUN 2023.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la zonificación secundaria el predio se ubica dentro del Límite de Centro de Población de la ciudad de Chihuahua, **contando con uso de suelo ZEDEC Zona Especial de Desarrollo Controlado**. El predio cuenta con acceso inmediato por la Vialidad Ch-P a Ojinaga S/N (que no está totalmente constituida), el cual conecta con el Blvd. Juan pablo II dentro del Ejido Rancho de En medio.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo como ZEDEC, Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, además de usos Industriales, Mixtos Moderados e Intensos, además de usos de Comercio, Servicios y en menor proporción Habitacionales en su contexto, ver plano D-03.

A continuación, se muestra la relación de superficies y porcentajes que aplica al interior del predio:

Imagen 7. Relación de superficies.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA EXISTENTE			
SIMBOLOGÍA	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE
---	SUP. TOTAL TERRENO	187,278.010 M2	100.0%
■	ZEDEC - ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO	178,027.144 M2	95.1%
■	AFECTACIÓN VIAL	9,250.866 M2	4.9%

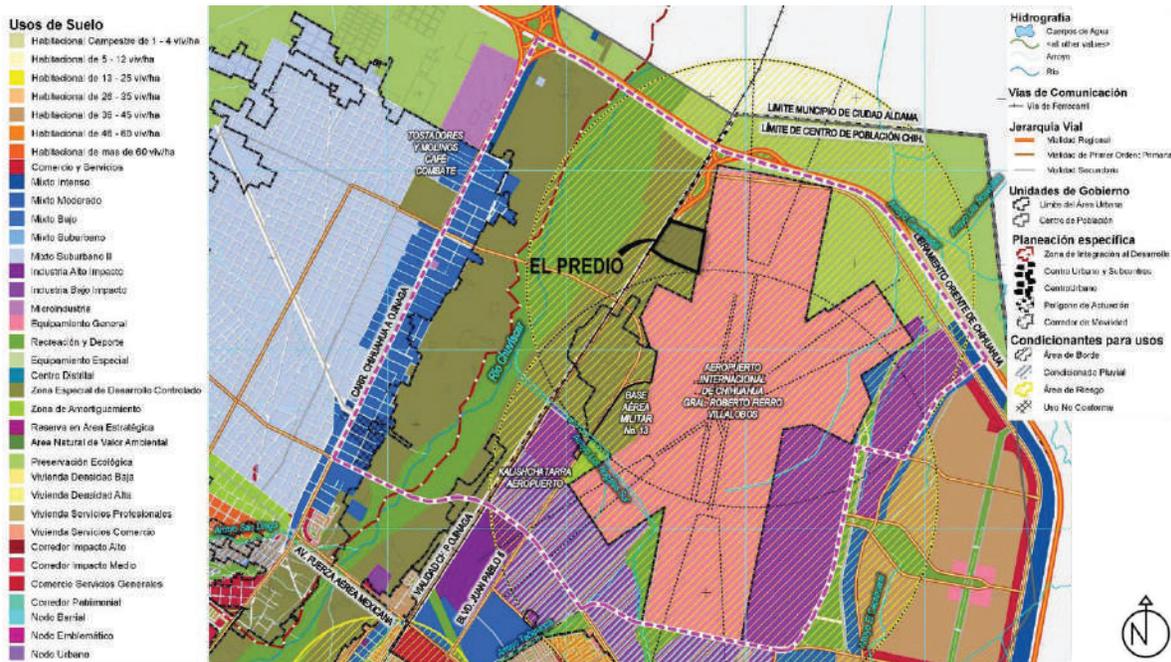


Imagen 8. El predio y su uso de suelo ZEDEC, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Normatividad

La tabla normativa que aplica al uso de Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, menciona lo siguiente:

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
ZEDEC		1	120.00	0.5	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones X vivienda
		2	300.00	0.5	SP	60%	SP	SP	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	SP	40	VER NOTA 1

NOTAS

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

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

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

Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación de suelo.

- Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona denominada ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de “lleno-vacío” el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realizando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.

- ZEDEC promueve incrementar la utilización del suelo con menor ocupación del mismo para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente (COS, CUS).

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

Zona de Riesgo

La Zona de Riesgo que bordea al Aeropuerto Internacional de Chihuahua se define con dos círculos que cubren el área de vuelo en una altura muy baja para la ciudad y su población, con un radio de 2,500 m de ancho, el cual, dicha área cubre el polígono que nos aplica.



Imagen 10. Zona de Amortiguamiento.

Según SIGMUN del Implan, menciona que el radio es denominado una zona de amortiguamiento, que menciona que es una zona de servicio en transición. Esta zona está destinada a albergar usos que se constituyen en un área que busca mitigar los impactos negativos entre zonas no compatibles, con características de alta densidad de vegetación que deberá definirse de acuerdo a la mitigación de impacto requerida. Los usos a establecerse en esta zona se determinan en la tabla de compatibilidades.

Ésta restricción de zona de alto riesgo es definida de acuerdo a la Norma OACI de la OMA Anexo 14/ Restricciones aeronáuticas de categoría 4 / Aproximación de precisión de categoría I, II, III, Aeropuerto y restricciones por aterrizaje y despegue, según lo señalado en el oficio emitido por DDUE de Constancia de Zonificación No. AUA 10270/2018. Según datos del PDU vigente, en la actualización plasmada en el anexo 076

– 2016 menciona que, “En cuanto al tráfico aéreo de pasajeros incrementó en un 35% en los últimos cinco años, siendo el aeropuerto de Chihuahua el de más afluencia en el estado, reportando al 2015 un total de más de 1,000 pasajeros “.

ZONA ESPECIAL DE INTEGRACIÓN AL DESARROLLO (ZEID)

El predio que nos ocupa se encuentra dentro de la poligonal ZEID Aeropuerto dentro de un polígono de 3,289.13 Ha, que describe dentro del PDU 2040, que son figuras periféricas de la ciudad que, derivados de la gran distancia de la ciudad, buscan un sentido de autosuficiencia, propiciando capacidades de servicios, equipamientos y centralidades comerciales, entre otros.

En el marco de diagnóstico de la Quinta actualización al PDU 2040, se reconoce la necesidad estratégica de promover un nuevo Subcentro de actividad industrial, innovación y desarrollo tecnológico en el entorno del aeropuerto de la ciudad. El estudio del Polígono de Actuación, Plan Visión Aeropuerto define y responde a esta necesidad y por tanto es su objetivo principal.

Los alcances de este estudio se resumen en lo siguiente:

- ✓ Definir el polígono y delimitar la aplicación del Plan Visión Aeropuerto
- ✓ Analizar la información de propiedades que le provea el IMPLAN al consultor, a fin de determinar su participación y así evaluar mecanismos de gestión de suelo.
- ✓ Definir los lineamientos para Programa Parcial de Desarrollo Sostenible y un Polígono de Actuación Concertada (PAC).
- ✓ Definir instrumentos de participación de propietarios, promotores y entidades del sector público en el Plan Visión Aeropuerto.
- ✓ **Elaborar un programa de trabajo para promover el desarrollo integral y sustentable del polígono de actuación.**

Dichos alcances corresponden a estrategias de ordenamiento y de gestión urbana, las cuales se describen completamente en el Anexo Documental Polígono de actuación Plan Visión Aeropuerto y en resumen se mencionan en este documento, tanto en el apartado de estrategias como en el normativo. Retomando, la estrategia proyectada para el polígono de actuación Plan Visión Aeropuerto, con el propósito de coordinar y alinear los esfuerzos de propietarios, desarrolladores y entidades de gobierno, y a la cual quedara sujeta la planeación y el desarrollo urbano del polígono se divide en; Estrategia para el ordenamiento urbano y Estrategia de gestión.

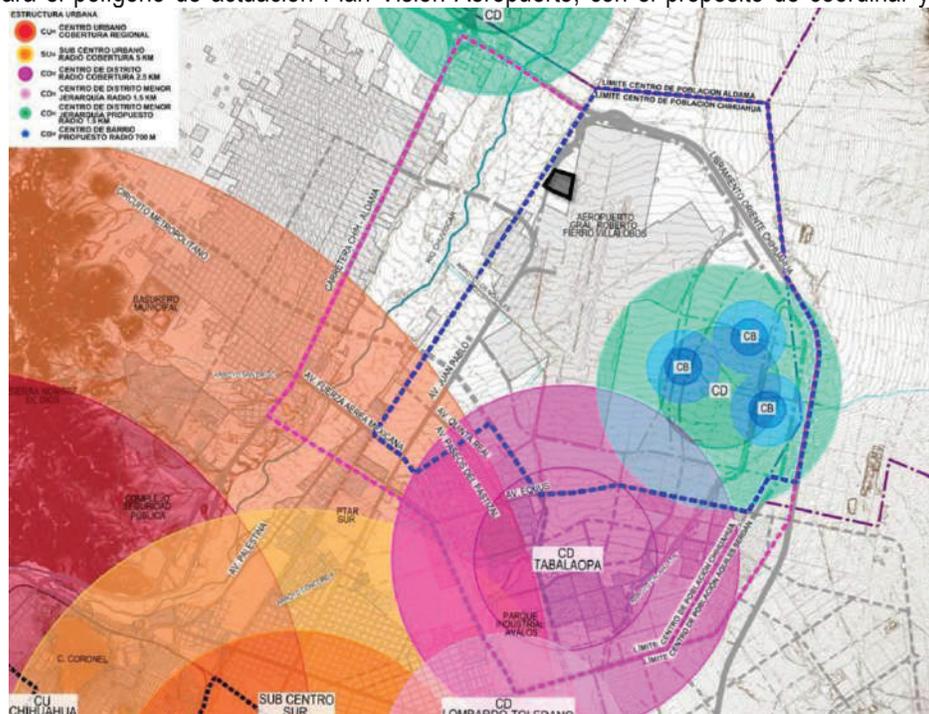


Imagen 11. ZEID Aeropuerto y el polígono de aplicación.

ESTRUCTURA VIAL

El predio tiene acceso directo por la vialidad primaria denominada Vialidad Ch-P a Ojinaga, actualmente no está urbanizada, sin embargo, frente al predio se encuentran una vialidad construida en dos carriles, asimismo, contiene vías de ferrocarril, el cual, contará con una sección variable de 65.00 a 75.00 m de ancho (proveniente del Periférico Lombardo Toledano al Libramiento Oriente de Chihuahua). Dicha vialidad contará en un extremo con un canal de agua de lluvia, y en el otro extremo con dos carriles por sentido, respetando las restricciones por ferrocarril. Ver plano 07 y 08.

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que el predio se ubica a una distancia de 85.55 m de distancia de la vialidad primaria denominada Blvd. Juan Pablo II con una sección vial variable de 35.00 a 40.00 m de ancho, proveniente de la Av. Carlos Pacheco Villalobos a Vialidad Ch-P Ojinaga.

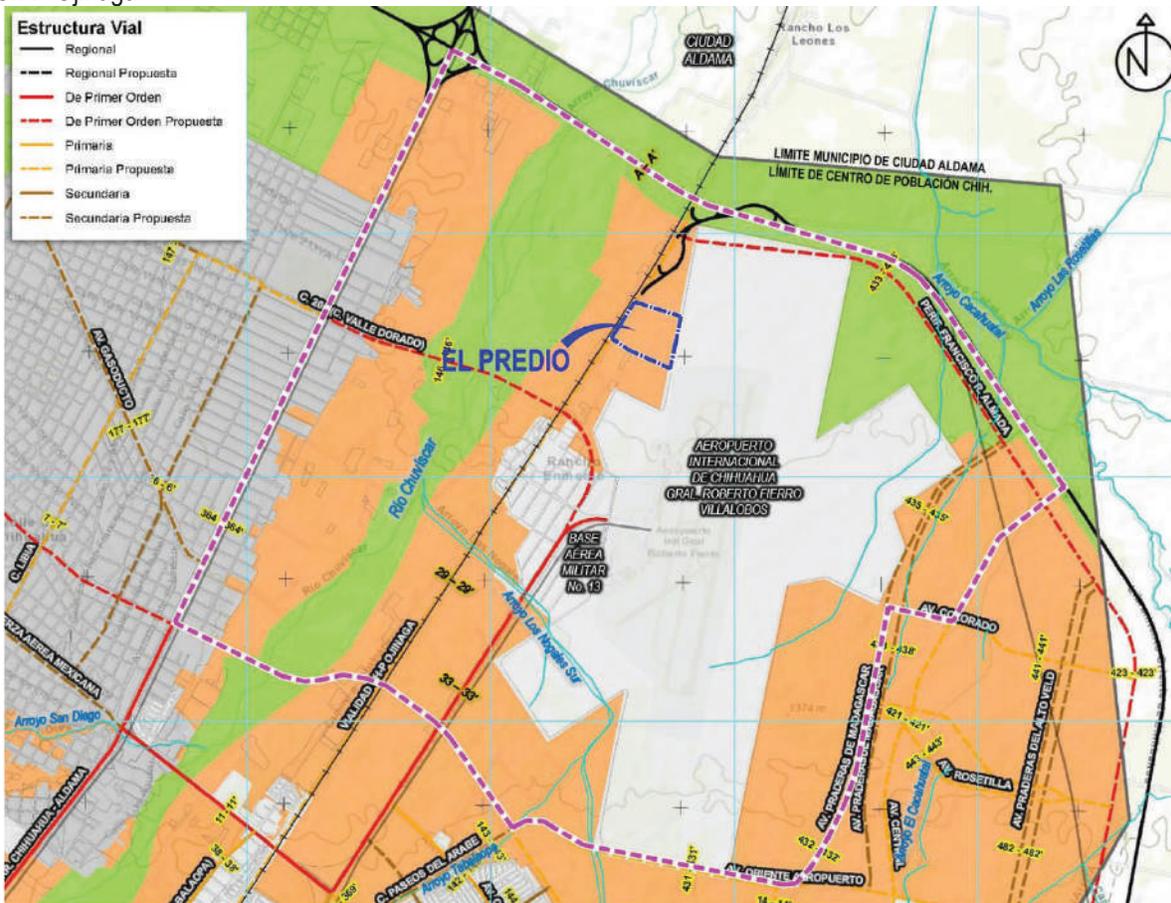


Imagen 12. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

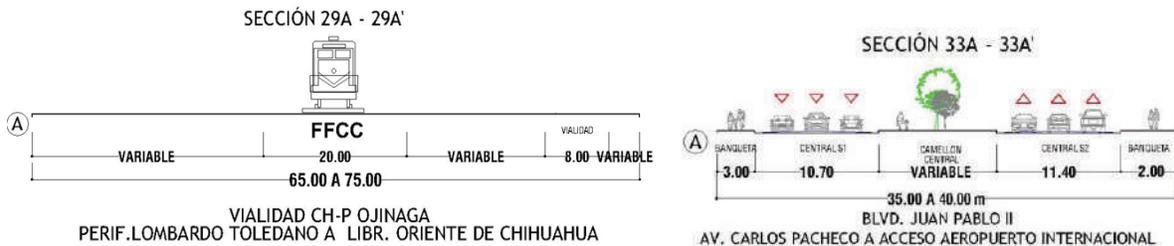


Imagen 13. Sección actual de la Vialidad Ch-P a Ojinaga y el Blvd. Juan Pablo II, según el PDU 2040.

IV. DIAGNÓSTICO

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

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

ÁMBITO REGIONAL

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

A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la “Región I Centro- Noreste” por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

En Chihuahua coinciden ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

- ✓ El eje internacional ciudad Juárez -Jiménez.
- ✓ Corredor al pacifico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- ✓ Corredor agroindustrial y de servicios entre ciudad Juárez-Delicias, estando la ciudad de Chihuahua dentro de estos corredores prioritarios.
- ✓ Sistemas urbanos de soporte al turismo.
- ✓ Corredor carretero de turismo internacional Juárez- Villa Ahumada- Chihuahua- Delicias- Camargo- Jiménez.
- ✓ Sistema de turismo de negocios: Cd. Juárez- Chihuahua- Delicias.
- ✓ Línea de ferrocarril Torreón- Cd. Juárez, que cruza diagonalmente de sureste a noreste nuestro Estado.

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



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

Lo anterior, le ha conferido a la ciudad un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es lugar de paso de mercancías, enclave industrial que se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por este rubro, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia¹.

¹ Plan de Desarrollo Urbano vigente.

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

ÁMBITO URBANO

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

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población, donde las actividades secundarias (industria) en la ciudad se concentran empresas en el ramo automotriz, electrónico y eléctrico; y actividades terciarias (comercio y servicios), han sido hasta la fecha pivote del desarrollo social y urbano de Chihuahua.

De acuerdo al PDU vigente el fondo legal de la ciudad tiene una superficie total de 78,289.38 has., conformados por 20,937.86 has como área urbana. La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días, sin embargo, en la zona sur de la ciudad, se ha ido consolidando poco a poco, incrementando el uso industrial y sobre todo comercial. A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continua manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la deficiente operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

Respecto a las actividades del ámbito económico que se presentan en la ciudad se obtuvo que el 43.70% de la población es económicamente activa, con 33,069 unidades económicas, donde destacan los servicios que comprenden el transporte, gobierno y otros servicios con el 46.24% y con el 33.76% pero no menos importante el sector secundario que corresponde a la minería, industria manufacturera, etc.

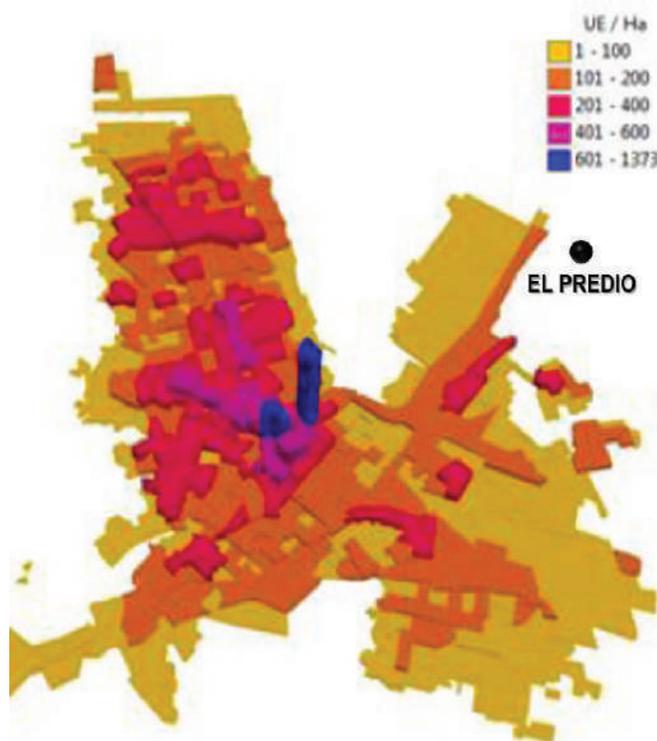
Imagen 15. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENUE.



Respecto a las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las

actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, según consulta realizada en el año 2021.

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 201 a 400 Unidades Económicas, concentradas, sobre todo en el Blvd. Juan Pablo II, con acceso a diversas zonas industriales.



*Imagen 16. Densidad de Unidades Económicas.
Fuente: IMPLAN.*

ÁMBITO DE INFLUENCIA

La zona se encuentra al suroriente de la mancha urbana, donde se localizan elementos muy importantes como el Subcentro Sur que concentra importantes comercios, equipamientos urbanos de jerarquía barrial, entre otros, además del Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos.

La zona está compuesta por diversas áreas de reserva con múltiples usos de suelo, en combinación con algunas agrupaciones de viviendas asentadas en granjas con usos de suelo mixtos suburbanos, ZEDEC y otros usos de suelo. Sin embargo, en los últimos años se ha suscitado un crecimiento paulatino que ha generado una ocupación irregular de suelo, con presencia de asentamientos habitacionales consolidados de nivel medio y fraccionamientos nuevos de interés social. Cabe destacar que algunas de las vialidades no se encuentran pavimentadas.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a algunos corredores importantes de la ciudad, destacando el acceso inmediato al Blvd. Juan Pablo II, el Libramiento Oriente de Chihuahua, así como, la Carr. Chihuahua a Ojinaga (al poniente).

Como se mencionó anteriormente, la búsqueda de otro uso de suelo industrial en la zona, implica en reactivar la economía, así como, proveer de fuentes de empleo para la población aledaña, que como vías de comunicación la zona colinda de manera directa con el Aeropuerto Internacional de Chihuahua (al oriente), el Libramiento Oriente de Chihuahua (al norte) y las vías de ferrocarril que circulan justo enfrente del predio.

Por lo anterior, el cambio de uso de suelo, representa una aptitud territorial y de localización que favorece a la consolidación de una parte del contexto industrial, promoviendo con ello la alta integración de la bodega construida en el predio que nos ocupa, con el resto de la zona.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

La zona sujeta al presente Modificación Mayor se encuentra localizado sobre la Vialidad Ch-P a Ojinaga según PDU (antes Ferrocarril Chihuahua a Ojinaga), (dictaminada mediante el oficio de alineamiento y número oficial No. AUA 11960/2020 como C. Héroe Mitológico No. 22300) dentro del Ejido Rancho de Enmedio al nororiente de ésta ciudad, situada a 2,080 m del Bulevar Juan Pablo II, propiedad de INNOVAK GLOBAL S.A. DE C.V. El predio cuenta con una superficie de terreno de 187,278.01 m², compuesta de dos figuras al interior a Parcela 97 y la Parcela 100, dentro de las propiedades se encuentra una construcción de 997.68 m², conformada de invernaderos, oficinas, bodega de herramientas, entre otros.

Ver plano D-02

El polígono consta de dos figuras, descritas a continuación:

PREDIO	SUPERFICIE	PROPIETARIO	CLAVE CATASTRAL
Parcela 97, Zona 4, Polígono 1/2	94,801.09 m ²	Luis Román Medina Esquer	966-018-024
Parcela 100, Zona 4, Polígono 1/2	92,476.92 m ²	Innovak Global, S.A. de C.V.	705-002-100
Superficie total	187,278.01 m ²		

La Parcela 97, Zona 4, Polígono 1/2 cuenta con una superficie de 94,801.09 m², propiedad a nombre de Luis Román Medina Esquer, inscrito según consta en escritura pública No. 22,538, Vol. 940 con fecha del 09 de julio 2020 otorgada en la ciudad de Chihuahua, de ésta ciudad, ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público No. 24 de este Distrito Morelos. El predio cuenta con clave catastral 966-018-024.

La otra figura es la Parcela 100, Zona 4, Polígono 1/2 con un predio con una superficie de 92,276.92 m², a nombre de la sociedad denominada Innovak Global, S.A. de C.V. representada en el acto por su apoderado legal Luis Román Medina Esquer, asentada en la Escritura 18,001, Volumen 737, en el día 23 de octubre del 2018 en la ciudad de Chihuahua, en la Notaría No. 24, ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, del Distrito Morelos. El predio cuenta con clave catastral 705-002-100.

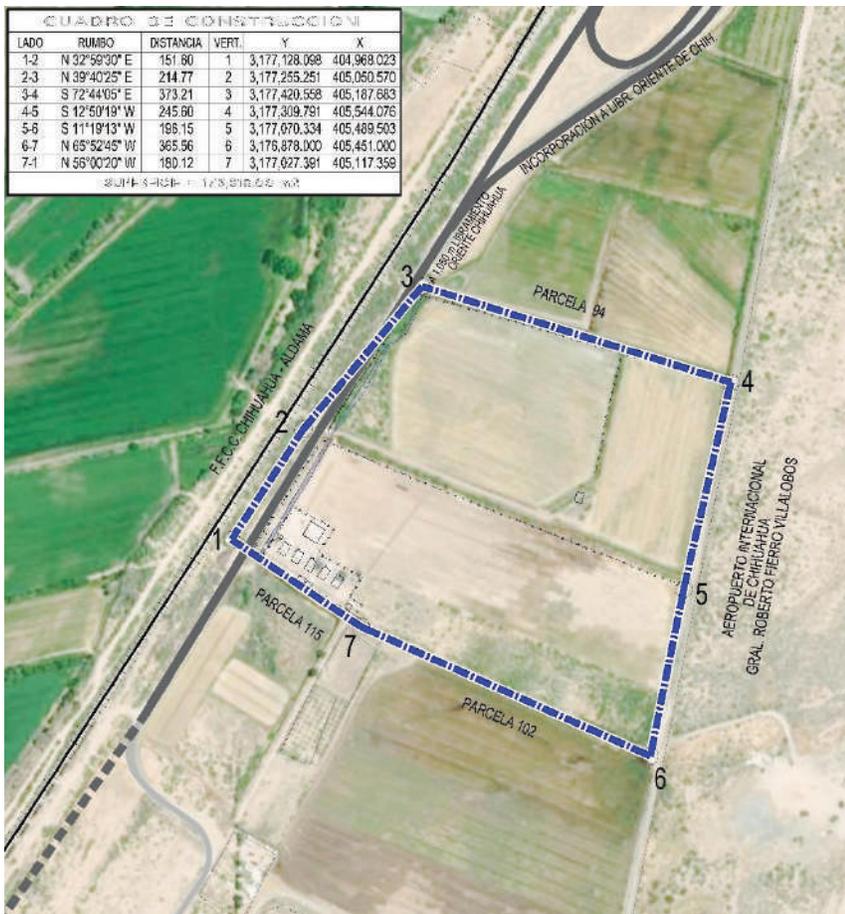


Imagen 17. El predio y su cuadro de construcción.

La empresa fue constituida el 13 mayo del 1957, como Sociedad Anónima denominada Productos Químicos de Chihuahua, S.A.

de C.V., dentro de la escritura pública No. 13,340 Vol. LXVIII celebrada por el Lic. Héctor Ornelas K, Notario Público No. 13 de este Distrito Morelos. Donde se plasmó que la duración de la sociedad se estimó en 50 años de transcurrida la fecha del acta.

Transcurridos los 50 años de la vigencia de la empresa se modifica el nombre de la misma, constituyéndose la empresa INNOVAK GLOBAL, Sociedad Anónima de Capital Variable se ve reflejada en la acreditación de la existencia legal dentro del Acta Constitutiva, celebrada el 23 de agosto del 2017, borrando la existencia la persona moral denominada Productos Químicos de Chihuahua, S.A. de C.V. Todo esto queda asentado dentro de la escritura pública No. 15,671 Vol. 646 celebrada por el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público No. 24 de este Distrito Morelos.

Asimismo, se le asignan diversas facultades al Ing. Luis Román Medina Esquer para la empresa INNOVAK GLOBAL S.A. de C.V., donde se le otorgan facultades Poder General para Actos de Dominio, dentro de la Escritura Pública No. 16,651, Vol. 683, de la Notaría Pública No. 24 a cargo del Lic. Eugenio Fernando García Russek, el día 20 de febrero del 2018.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad. Chihuahua cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo, incluyendo las zonas industriales y de comercio. La ciudad cuenta con su Centro Urbano, tres Subcentros y varios centros de distrito, donde el polígono que realiza éste estudio se ubica a una distancia de 9,730 m del Sub Centro Sur, mismo que integra elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad, mismo que se encuentra en proceso de consolidación, con una estrategia de fortalecimiento.

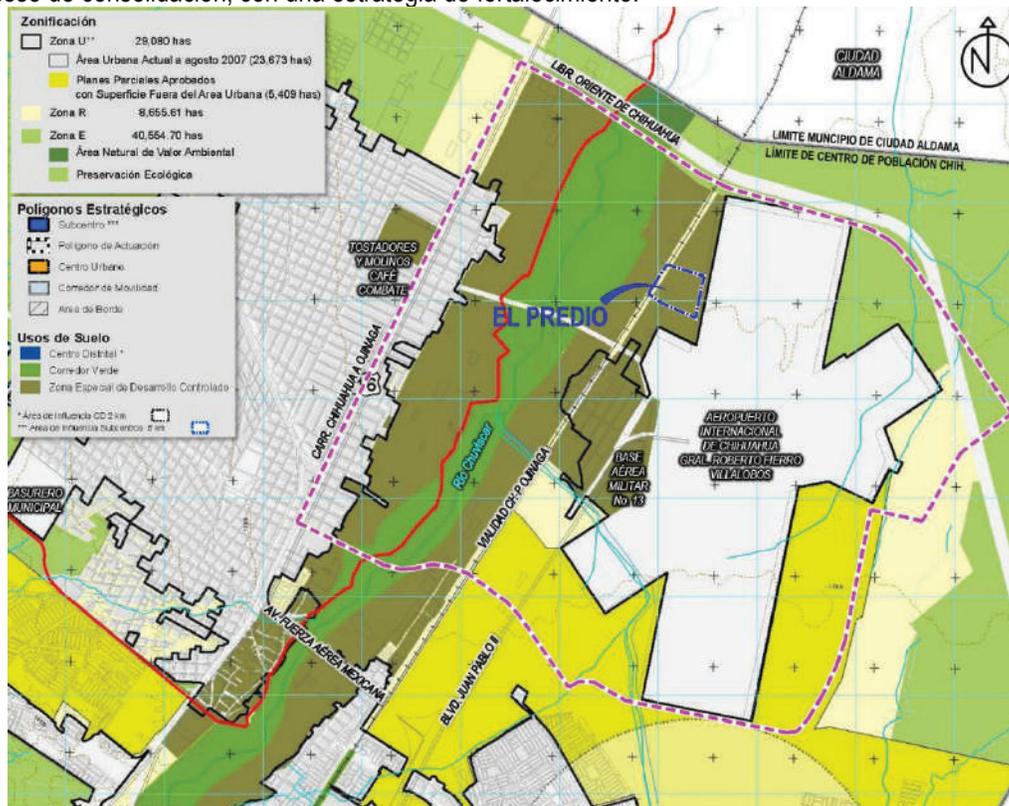


Imagen 18. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio.

La configuración general de la ciudad, es organizada en una traza predominantemente ortogonal, cabe mencionar que el desarrollo de la ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial donde los ejes de mayor jerarquía resaltan como corredores de servicios, sin embargo, la zona por encontrarse en las periferias, aun no se encuentra consolidada.

Las zonas homogéneas son identificadas de la siguiente manera:

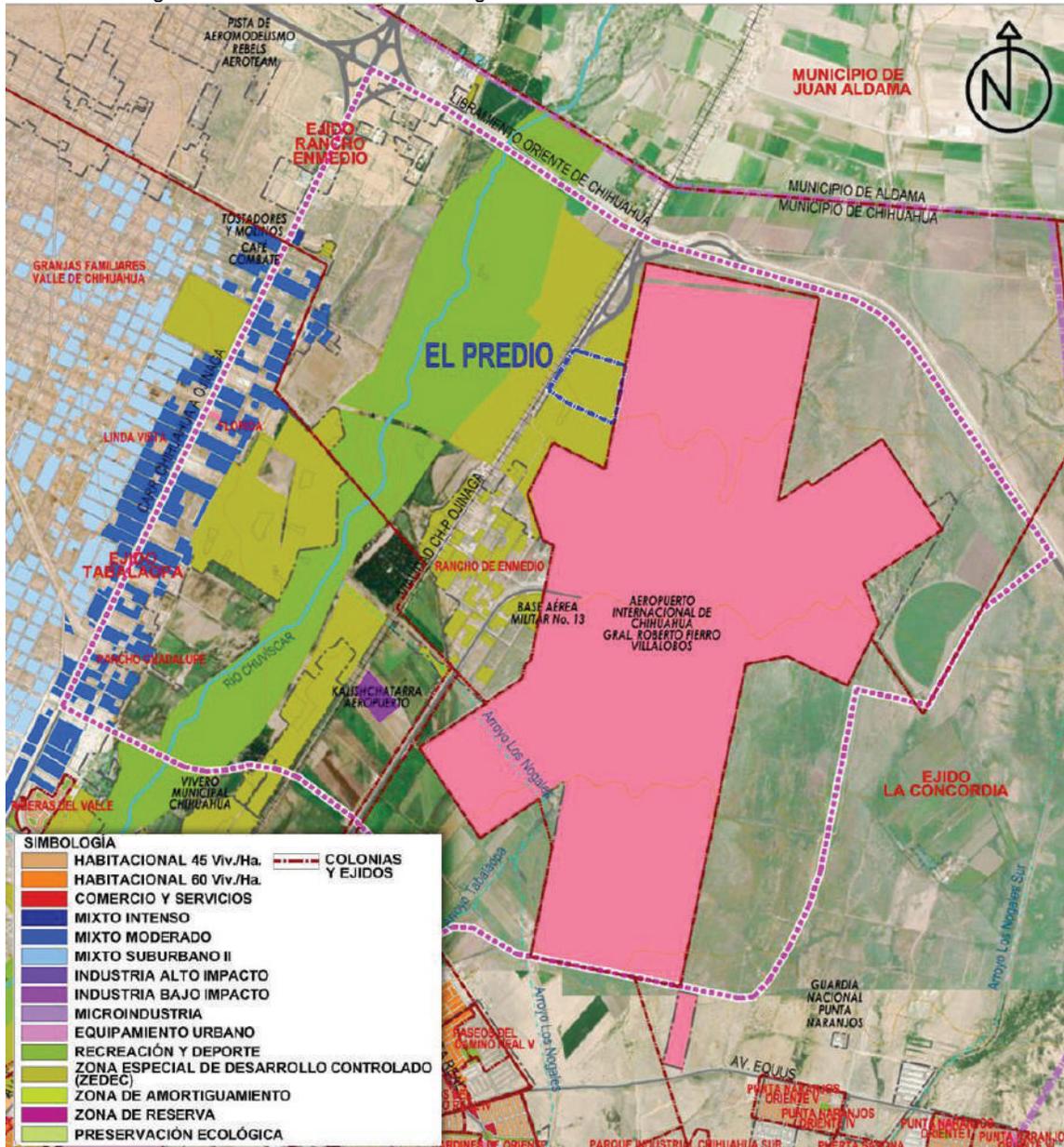


Imagen 19. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia, con datos del PDU 2040.

Ver plano D-04

✓ Zonas habitacionales

Dentro del área en estudio se encuentra el Ejido Rancho de Enmedio que es donde se localiza el polígono, colindante a la zona se ubican las colonias Punta Oriente, Paseo del Camino Real, Los Encinos, Punta Naranjos, Quinta Arboleda, Las Palmas, Riberas del Valle en sus diversas etapas, asimismo, se detectan viviendas tipo granjas situadas en la colonia La Pista y en el ejido Rancho de En medio. Las viviendas cuentan con usos de

suelo diversos entre ellos los habitacionales con densidades entre el H-45, H60, ZEDEC además de los mixtos moderado y suburbano II.

✓ Zonas comerciales

Otra zona homogénea que se desarrolla es la de usos comerciales que se ubican a lo largo del Bulevar Juan Pablo II principalmente, donde se ubican comercios importantes como la Central de Abastos de Chihuahua, Asimismo se establecen otros comercios sobre la Av. Palestina y Equus, que es donde se asienta un tianguis de fin de semana a la que acude la población de a zona y de otras partes de la ciudad.

✓ Zonas industriales

Las agrupaciones industriales suelen estar agrupadas entre sí y a su vez, con buena accesibilidad y con ciertas zonas de amortiguamiento según sea el caso. En la zona que nos ocupa se encuentran algunas industrias, entre las más cercanas se ubica el Parque Industrial Intermex, Industrial Chihuahua Sur, Industrial Ávalos e Industrial Robinson, por mencionar los grandes complejos y algunas microindustrias asentadas en la colonia Los Nogales, entre otras zonas dispersas por las colonias y/o ejidos.

✓ Zonas de equipamiento educativo y de recreación y deporte

El sector colinda de manera directa con uno de los equipamientos urbanos regionales de la ciudad, el Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos. Otros de los grandes equipamientos se localizan un tanto lejano a la concentración más grande de equipamientos asentados dentro del Sub Centro Sur de la ciudad (al sur a 9,730 m de distancia), donde se ubica el CERSAI No. 1, la Terminal Central de Autobuses de la Ciudad de Chihuahua, el CRIT, la Terminal Central Sur (del Transporte Público), el Hospital Infantil de Especialidades, la Deportiva Sur, el Estadio Monumental de Béisbol, entre otros, respecto a los demás equipamientos se ubican dentro de las colonias, ver plano 05.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

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

La vinculación más evidente del sector que se estudia en la zona, es la proximidad con el Bulevar Juan Pablo II, con el polígono que nos ocupa a una distancia de 2,080 m. vialidad de conexión muy importante con el resto de la ciudad que conecta al resto de las avenidas que integran la estructura vial de la ciudad. Cercano al área de estudio destacan la vialidad que colinda de manera directa con la futura Vialidad Ch-P a Ojinaga (actualmente está construidos dos cuerpos de cuatro con los que cuenta el PDU vigente), asimismo se ubica a una distancia de 1,000 m del Libramiento Oriente de Chihuahua, dichas vialidades conducen a las salidas que conectan Cd. Juárez con la Cd. de México.

ATRACTORES

Uno de los principales atractores más importantes es el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, uno de los equipamientos urbanos más grandes de la ciudad y de los pocos del estado, por lo que la concurrencia es de alto tránsito de personas.

Respecto a los elementos de atracción natural se encuentran lejanos de la zona de estudio, donde los elementos más importantes son la Sierra Nombre de Dios situada al poniente del predio a una distancia de 6,760 m y al oriente se ubica la Sierra Santo Domingo a una distancia de 6,600 m. Por otra parte, la zona se encuentra cercano al río Chuvíscar al poniente del predio a una distancia de 780 m, el otro arroyo cercano es el que se ubica el arroyo Los Nogales a una distancia de 2,085 m, actualmente no se encuentran encausados y no tienen

ningún tipo de tratamiento, siendo uno de los sitios principales para los habitantes que permiten disfrutar de la panorámica natural con la que cuenta la zona.

NÚCLEOS DE ACTIVIDAD

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de emplazamientos que se han ido asentando en la zona suroriente de la ciudad. Referente a la zona de estudio, otros de los aforos importantes en la zona son los sectores industriales, aunque el más cercano a la zona se sitúa al sur del predio a 5,450 m de distancia, complejos en los cuales se reúnen diversas empresas y personal que labora dentro de las organizaciones. Asimismo, se detectan otras industrias y microindustrias fuera de complejos, además de comercios y equipamientos ubicados sobre los corredores importantes de la ciudad, así como el Subcentro Sur, mismos que acopian población trabajadora en la zona.



Imagen 20. Ámbito de influencia y el predio. Fuente: Google earth, 2023.

Los corredores viales de la ciudad son sumamente importantes para la movilidad de la ciudadanía, pero destaca la presencia del Libramiento Oriente de Chihuahua, que es el que da paso a los turistas, transporte de pasajeros y camiones de carga provenientes de la ciudad de México hacia la ciudad fronteriza Juárez, así como Estados Unidos de América y viceversa.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio cuenta con una ubicación privilegiada, además de servicios, infraestructura, buena topografía, tipo de suelo; sin embargo, carece de vialidades pavimentadas de jerarquía local.

El valor del suelo de la zona según el PDU 2040 no cuenta con un valor en específico, lo más cercano respecto al valor unitario (al 2016) al poniente del predio está valuado en un rango hasta de \$1 hasta \$250.00 m² en zonas ya urbanizadas de acuerdo al PDU vigente. Respecto al valor del suelo según el SIGMUN, valúa la colonia La Pista (al oriente) en \$211 m², al sur del predio en las colonias Paseos del Camino Real, Quinta Arboleda

entre otros, el valor oscila alrededor de \$902.00 m2, mientras que en las colonias Los Encinos, Punta Naranjos y Punta Oriente el valor es de \$675.00 m2.

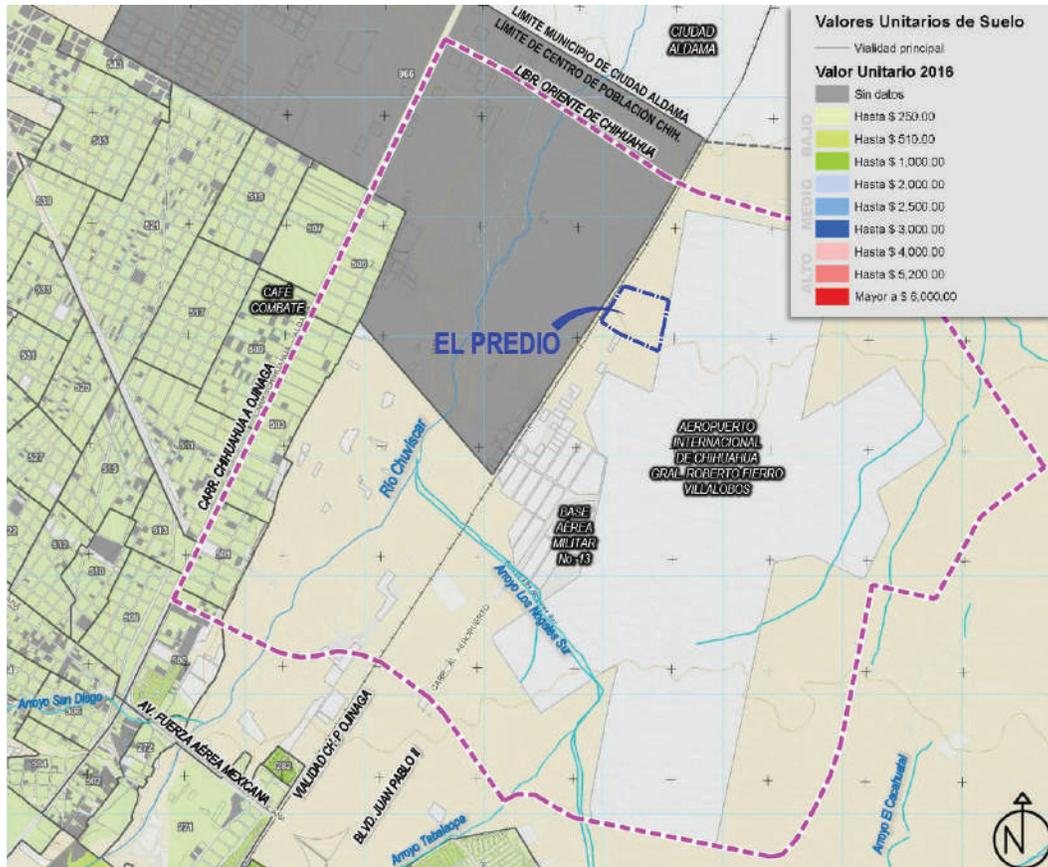


Imagen 21. Valores del Suelo. Fuente: PDU 2040.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

NIVEL ESTATAL

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

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

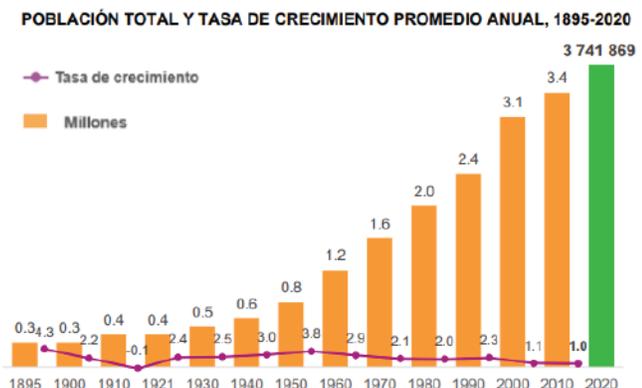


Imagen 22. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

NIVEL MUNICIPAL

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

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

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

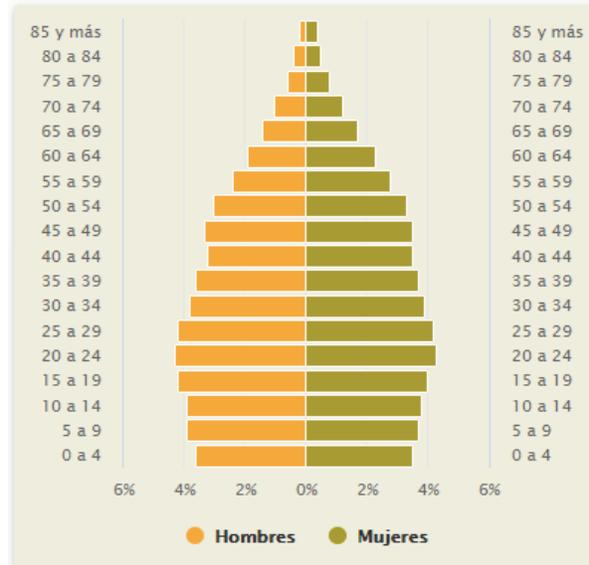


Imagen 23. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

INDUSTRIA Y COMERCIO EN CHIHUAHUA

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México. Según los datos de las actividades económicas del estado de Chihuahua cuenta con 128,287 Unidades Económicas, representando el 2.319% del total del país²:

El indicador trimestral de la actividad económica estatal (Indicador Trimestral de la Actividad Económica Estatal, ITAEE), ofrece un panorama de la situación y evolución económica del estado en el corto plazo. Para el segundo trimestre de 2022, Chihuahua registró un incremento en su índice de actividad económica de 5.69% con respecto al trimestre mismo periodo del año anterior. Según los principales sectores de actividad, se desglosa en la siguiente tabla:

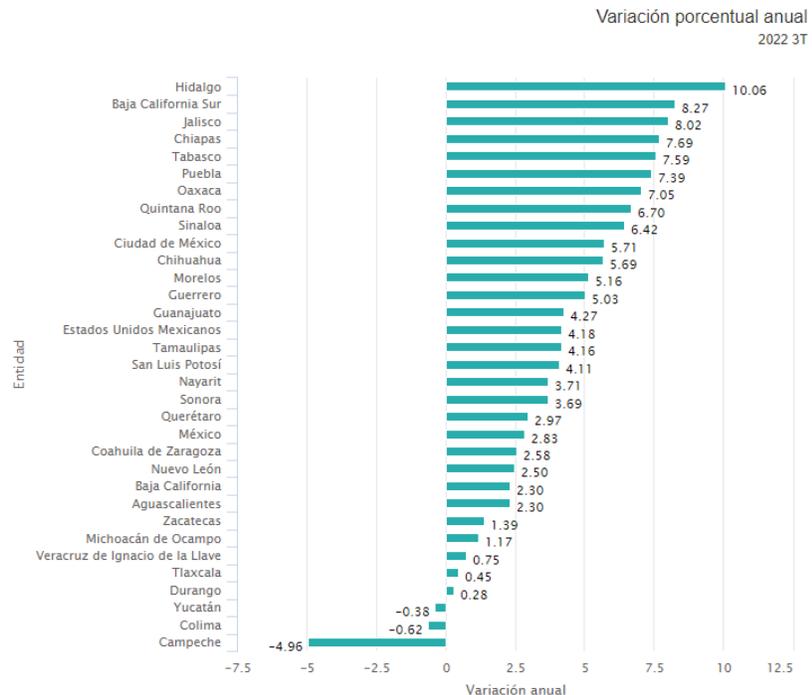


Imagen 24. Variación porcentual anual. ITAEE 2022.

² Según la Actividad Económica, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, consulta 2023.

Particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales cuenta con una importante dinámica económica; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia. Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido: la cercanía con Estados Unidos, una fuerte actividad promocional, vías de acceso de calidad, mano de obra calificada, centros de educación de primer nivel y una alta calidad de vida reconocida nacional e internacionalmente.

La zona donde se asienta el predio, es un sector donde fácilmente se pueden asentar predios industriales, ya que la zona colinda con el aeropuerto y se encuentra cercano al libramiento. Es importante destacar que la utilización del predio funciona para el desarrollo de bioestimulación radicular, buscando el crecimiento de cultivos saludables en armonía con la naturaleza, siendo una empresa que ha estado operando desde hace más de 3 años en el predio que nos ocupa.

ÁREA DE ESTUDIO

De acuerdo al análisis proveniente de base de datos de AGEBS (áreas geoestadísticas básicas) del INEGI, Censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 3 AGEBS, el cual arrojó una población total de 1,376 habitantes –colonias La Pista, Riberas del Valle, además de mismos que sobresalen del área de estudio, como las colonias Tabalaopa, Santo Domingo y Robinson.

Como se mencionó anteriormente los Ageb's establecidos rebasan la poligonal de estudio, por lo que los datos sobrepasan un poco los datos reales.

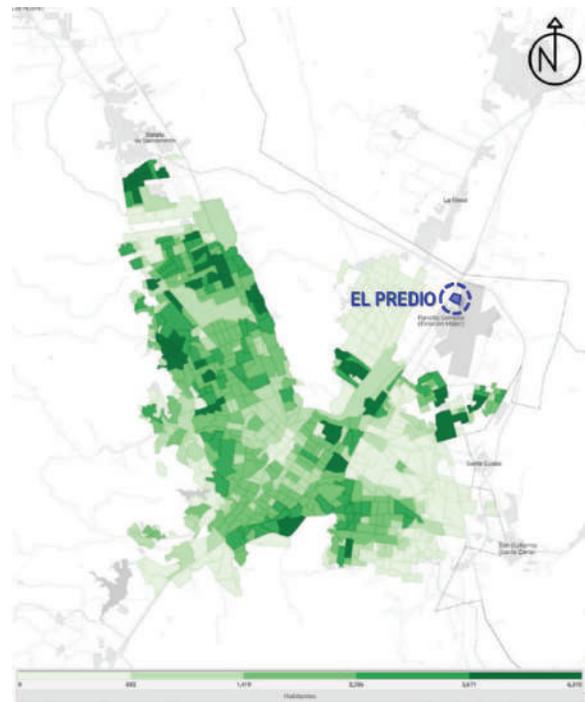


Imagen 25. Ageb's y el predio. Fuente: Inegi 2020.

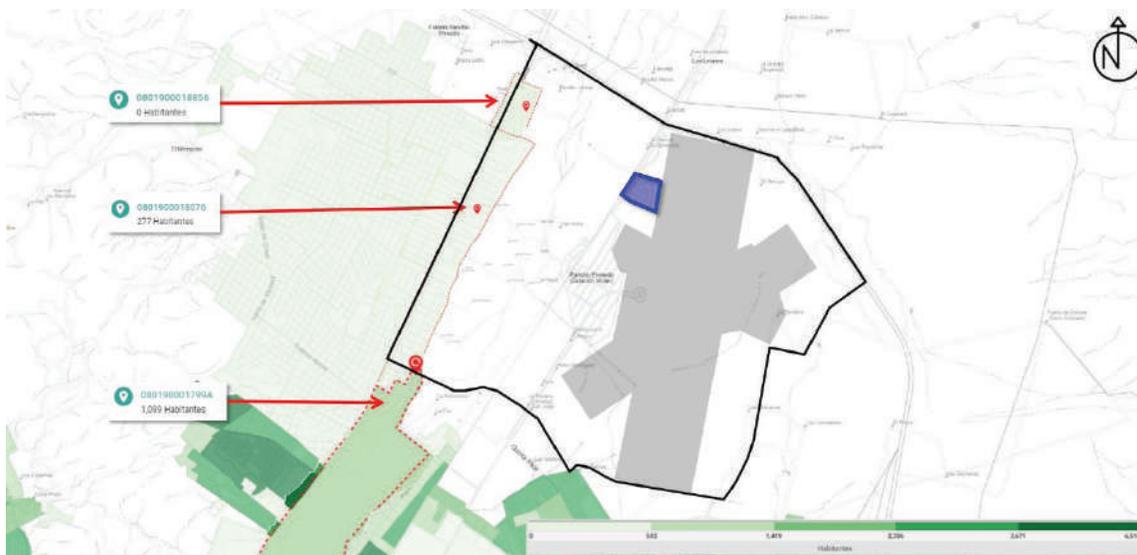


Imagen 26. Áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, Censo 2020.

POBLACIÓN

La población total arrojó como resultado 1,376 habitantes, en el cual predomina la población masculina con 705 habitantes, representando el 51% de la población, mientras que el resto corresponde a la población femenina con 671 personas 49% del total de la población asentada dentro del polígono de estudio.

Respecto a la **población que cuentan con cierto grado de vulnerabilidad**, se ubican habitantes con algún tipo de discapacidad con 54 habitantes (3.9% del total de la población), así mismo, se detectaron 63 personas con alguna limitación (4.6%), representando el 8.50% de la población total dentro del área de estudio en situación de vulnerabilidad.

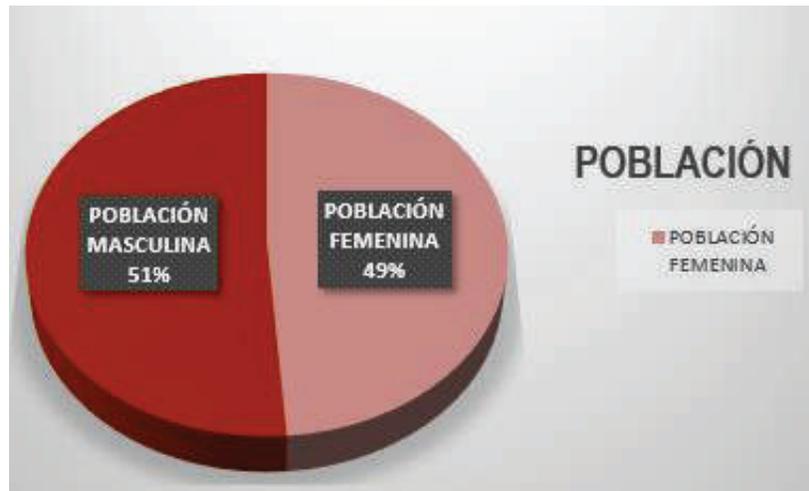


Tabla 1. Datos de Población en el área de estudio. Fuente: INEGI Censo 2020, información por Ageb's³.

SECTOR ECONÓMICO

En cuanto a la posición que ocupa la Población Económicamente Activa (PEA) en el área de estudio correspondiente a 1,376 habitantes, donde 697 habitantes son población económicamente activa, lo que representa el 50.7% de la población, ésta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente.

En cuanto a la población ocupada, se observó que es un número ligeramente más abajo, cuantificando 689 personas, que es el 50.1% del total de la población del área de estudio.

Con la tabla anterior concluimos existe una pequeña demanda de empleo en la zona, ya que la población desocupada es de 6 personas, lo que representa el 0.4% del total de la población.

CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS

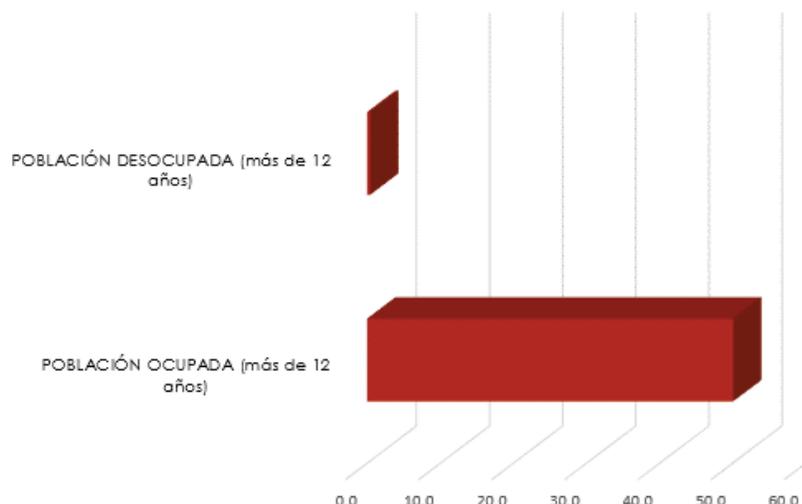


Tabla 2. Datos económicos en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2020, información por Agebs.

³ DRC= Datos Reservados por Confidencialidad.

SECTOR SALUD

De la población afiliada a un servicio de salud se detectan 1,228 habitantes, representando el 89.2% de la población total, donde la mayoría de la población está afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 45.4% (557 habitantes), el servicio del ISSSTE Estatal corresponde a 306 afiliados (24.9%), seguidos de la afiliación al servicio de Bienestar con 430 personas representando el 29% de la población.

SERVICIOS DE SALUD

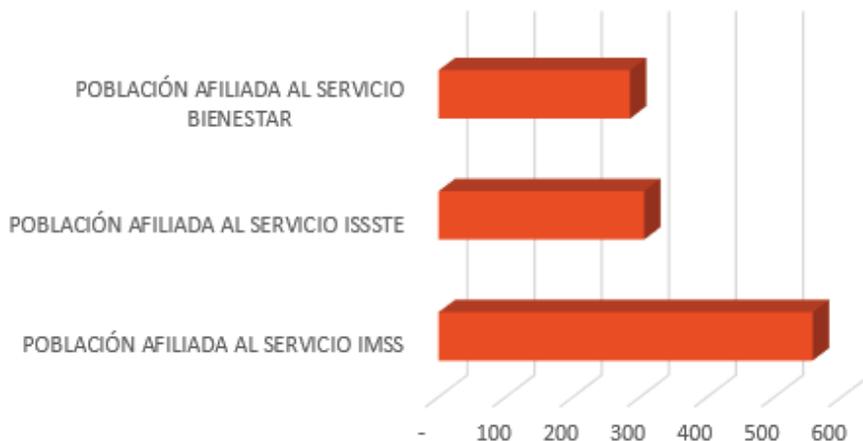


Tabla 3. Población respecto a diversos Servicios Médicos. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Respecto a la población sin afiliación surgen 148 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 10.8%. Es importante mencionar que la información no es exacta ya que surgen datos reservados por confidencialidad, por lo que los totales son aproximados.

SERVICIOS DE SALUD

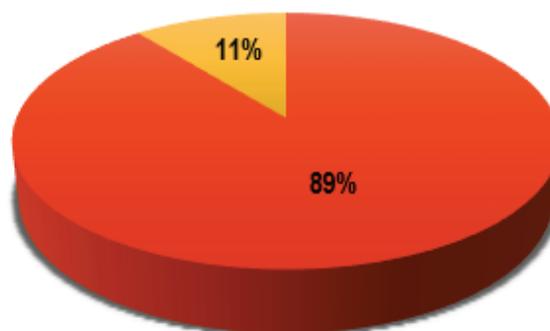


Tabla 4. Población respecto al Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

- POBLACIÓN AFILIADA A SERVICIOS DE SALUD
- POBLACIÓN SIN AFILIACIÓN A SERVICIOS DE SALUD

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

El Municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima.

Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.



Imagen 27. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

Dentro del predio se encuentra en una zona, donde no se presentan fallas geológicas. Se sitúa el predio en suelo Aluvial, el cual, se puede encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Los suelos aluviales son, en su mayoría, suelos de grano fino y muy fértiles que se desarrollan en las llanuras de inundación y los estuarios de los ríos. Están formadas por partículas de tierra que han sido arrastradas y sedimentadas cuando el agua se calma.

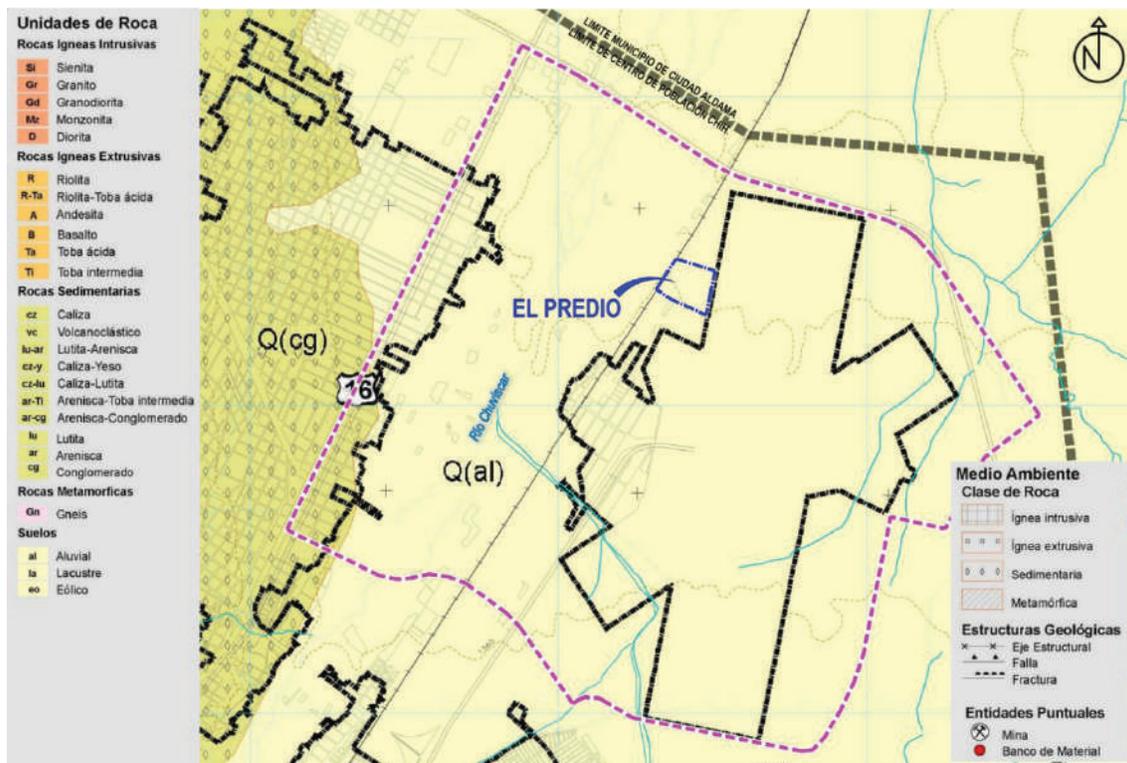


Imagen 28. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente.

Según el estudio realizado de mecánica de suelos en el área que nos ocupa, por parte de la empresa Ingeniería Geotécnica Laboratorio y Pavimentos, S.C. (GEOLAPA), mencionó que, el subsuelo se encuentra compuesto por tierra de cultivo constituido principalmente por arenas limosas con presencia de boleos de origen aluvial., no se detectó nivel freático en la zona (muestreros con profundidad máxima de 4.50 m. en nueve sondeos).

Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes.

EDAFOLOGÍA

Las Unidades de Suelo con el que cuenta el predio es con unidad de suelo Castañozem con combinación de Lúvico y Cálxico, con fase física con lítica profunda, con clase textural media y fase física petrocálcica profunda.

Castañozem (K).- Son suelos alcalinos que se encuentran ubicados en zona semiáridas o de transición hacia climas más lluviosos. Las condiciones naturales tienen vegetación de pastizal, con algunas áreas de matorral. Frecuentemente tienen más de 70 cm de profundidad y se caracterizan por presentar una capa superior rica en materia orgánica y nutriente, con acumulación de caliche suelto o ligeramente cementado en el subsuelo.

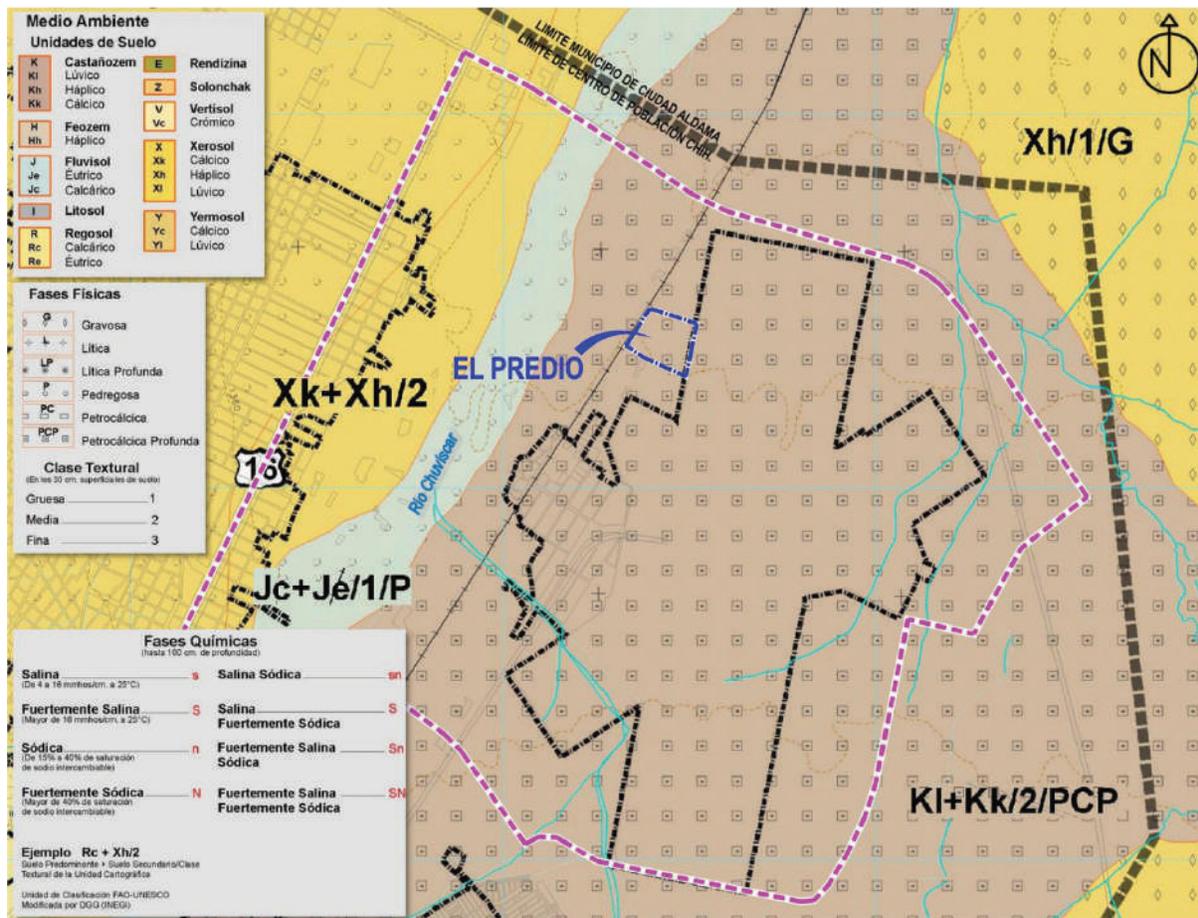


Imagen 29. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente.

USO DEL SUELO Y VEGETACIÓN

El suelo en el que se asienta el polígono de aplicación es detectado con características de suelo de agricultura de riego anual; suelo de agricultura de riego anual y semipermanente; agricultura permanente; agricultura de riego semipermanente; agricultura de riego semipermanente y permanente; agricultura de temporal anual.



Imagen 30. Tipos de suelo. Fuente: SIGMUN.

Se ubican tres tipos de zonas vegetales, en 3) zonas con presencia de agua, como arroyos, el río entre otros, la vegetación se ve un poco más densa predominando los álamos y especies como proposis, cercidum, olneya, condalia, lysium, opuntia y foquiería; 2) otras especies vegetales zonas urbanas se detectan áreas más secas, con flora muy escasa, predominando los huizaches y matorral desértico micrófilo donde predominan arbustos de hojas pequeñas, con comunidad florística leñosa; cabe mencionar, la tercera zona es 1) la agrícola y de pastoreo, en donde la vegetación es variada, dependiendo de la siembra que se genere, el predio se encuentra cerca de éste último sector, contando con acequias que forman parte del riego, ésta actividad ha decrecido en los últimos años.



Imagen 31. Vegetación en la zona.

Según la imagen prevista del SIGMUN se visualizan algunos árboles en el sitio, pocas zonas de cultivos y la presencia de macizos vegetales en la zona, sin embargo, las especies contienen en su mayoría poco follaje.



Imagen 32. Vegetación en la zona de estudio. Fuente: Captura del Google Earth 2023.

El área de estudio cuenta con una vegetación representada por pastizales naturales o inducidos, la flora constituye plantas xerófilas, herbáceas, arbustos de diferentes tañamos entremezclados con algunas especies de agaves, yucas y cactáceas, leguminosas como el huizache, guamúchil, quebré hacha, zacates, bonete, hojasas y chaparral espinoso.



Imagen 33. Vegetación frente al predio.

TOPOGRAFÍA

La ciudad de Chihuahua se asienta sobre un valle con pendientes de hasta 5%, contando con barreras naturales al poniente con la Sierra Mogote y Sierra Azul y al oriente con la Sierra Nombre de Dios que es la más cercana al predio, situado a 6,760 m de distancia. Por otra parte, al ubicarse el predio a los límites del municipio de Chihuahua, colinda al norte con la ciudad de Aldama, mientras que al oriente con el municipio de Aquiles Serdán que contiene la Sierra de Santo Domingo, ubicada a 6,600 m de trecho.



Imagen 34. Relación de las sierras y el predio.

La topografía específica del sector donde se ubica el predio figura como pendientes planas, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el oeste que es donde se localiza el río Chuviscar, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%, según se presume en la carta topográfica del PDU vigente.

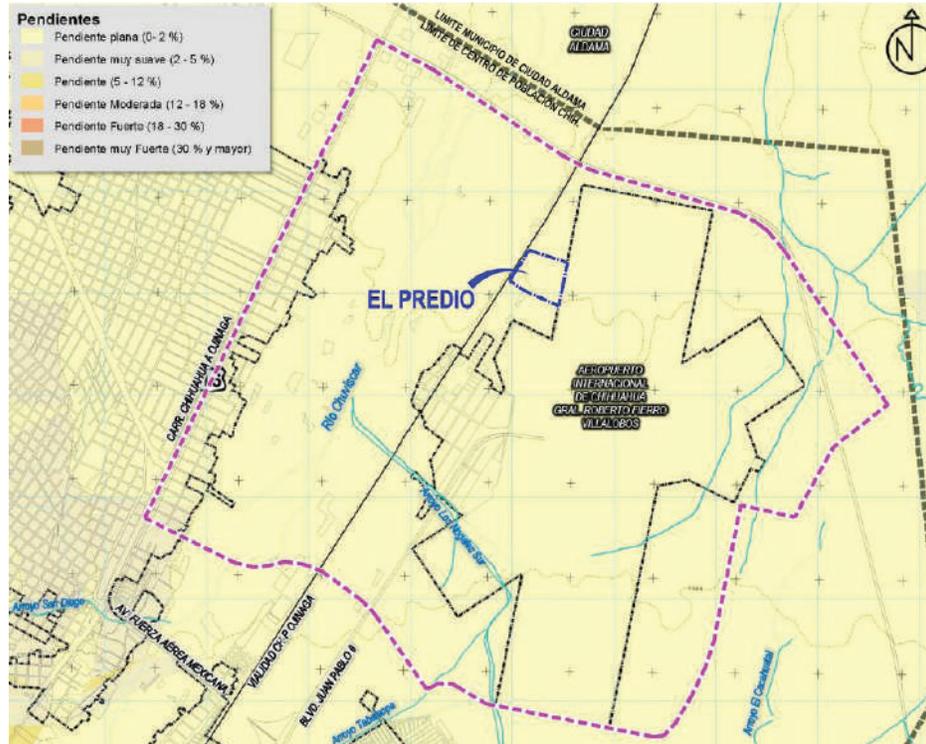


Imagen 35. Topografía en la zona. Fuente: PDU 2040.

Se realizaron tres cortes en el predio acorde a la información generada en el google earth, donde las elevaciones más altas corresponden a 1340 MSNM, correspondiendo a la parte sur del polígono, mientras que lo más bajo se ubica al norte sobre la Vialidad Ch-P a Ojinaga S/N con 1331 MSNM.

El primer corte transversal atraviesa las dos parcelas, donde dentro de la parcela 100 se marcan las partes altas (al sur) 1337 MSNM, mientras las partes más bajas surgen dentro de la parcela 97 norte con 1333 MSNM.



Imagen 36. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023.

Posteriormente se realizaron dos cortes longitudinales, uno en la parcela 100, donde las partes más altas se detectaron colindantes a la Vialidad Ch-P a Ojinaga con pendiente hacia el predio del aeropuerto.



Imagen 37. Perfil de elevación longitudinal (Parcela 100). Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023.

En el caso de la Parcela 97 la topografía es inversa, en la parte posterior (aeropuerto) las pendientes son más altas, mientras que casi llegando a la Vialidad Ch-P a Ojinaga la pendiente es más baja, formando una cuneta, la topografía más alta corresponde a 1336 MSNM, mientras que lo más bajo es de 1331 MSNM.



Imagen 38. Perfil de elevación longitudinal (Parcela 97). Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023.

En conclusión, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes relativamente planas. las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El polígono de aplicación se ubica al suroriente de la ciudad, ubicándose dentro de la subcuenca hidrológica Chuvísca VIII que cuenta con un área de 53.201 km², de los cuales el 5% de la superficie se localizan en la zona urbana, mientras que la mayoría pertenece como cauce natural, contando con una pendiente de 0.00592%, respecto a la longitud del cauce se cuantificaron 18,580.40 ml.

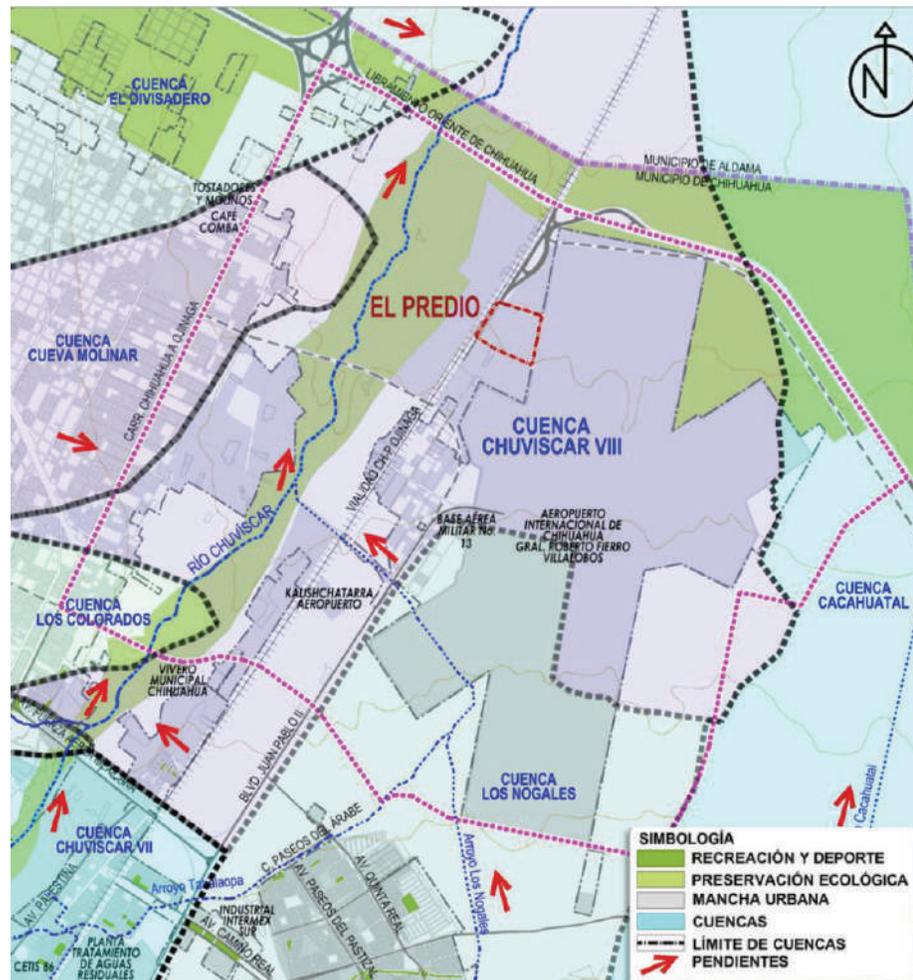


Imagen 39. Cuencas, ríos y arroyos dentro del polígono de estudio. Fuente: PSMAP.

Respecto a los arroyos, por el polígono no circula ningún escurrimiento importante, el más cercano es el arroyo "Los Nogales" (a 2,285 m de distancia) proveniente del sur de la ciudad, que según lo menciona el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial PSMAP, es un arroyo que aporta gran volumen al río Chuvísca, ya que aguas más abajo, se unen los cauces con el arroyo Tabalaopa, atravesando el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, dicho cauce atraviesa las vías del tren de la Vialidad Ch-P a Ojinaga, con dirección hacia el oriente drenando sus aguas al río Chuvísca, que es el otro escurrimiento situado al oriente a una distancia de 780 m.

Arroyo Los Nogales

Asignado como corriente de segundo orden al igual que el arroyo Cacahuatal, que drena el agua del área sur, suroeste y de una parte del sureste de la zona de estudio. El arroyo se encuentra totalmente como cauce sin revestir, es decir, de manera natural con una longitud de 24.164 km.

El arroyo tiene un área de 239.83 km² incluyendo subcuencas y áreas agrícolas vigentes, incluyendo subcuencas y áreas agrícolas vigentes. Este arroyo proviene de la parte sur poniente de la ciudad, apenas cruza algunas secciones de urbanización media de la zona sur de chihuahua, su importancia radica en que la parte baja de la cuenca se encuentra en pleno desarrollo urbano, el área total de captación de agua pluvial de estos dos arroyos es de 400 Km² (incluyendo parte del arroyo Cacahuatal), ver plano D-10.



Imagen 40. Vista del arroyo Los Nogales, vista hacia la Vialidad Ch-P a Ojinaga. Fuente: Captura del Google Earth 2023.

Río Chuvísca

Corriente de primer orden es un cauce que recibe las aguas de gran parte de los arroyos de la ciudad, río proveniente de las 3 presas que tiene Chihuahua, la cuantificación del río tiene una longitud de 34.164 Km, donde los cauces tienen diversos tratamientos, la mayoría del cauce se encuentra sin revestir con 26.246 kms, seguida del cauce trapezoidal revestido con 5.114 kms, el resto corresponde a canal trapezoidal de tierra con 1.609 kms y al canal trapezoidal de mampostería con 0.135 km⁴.



Imagen 41. Vista del río Chuvísca. Fuente: Google Earth 2023.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de sur a norte, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvísca/Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvísca.

Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio, dentro del área del aeropuerto se ubica un pozo doméstico.

⁴ Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial de la Ciudad de Chihuahua.

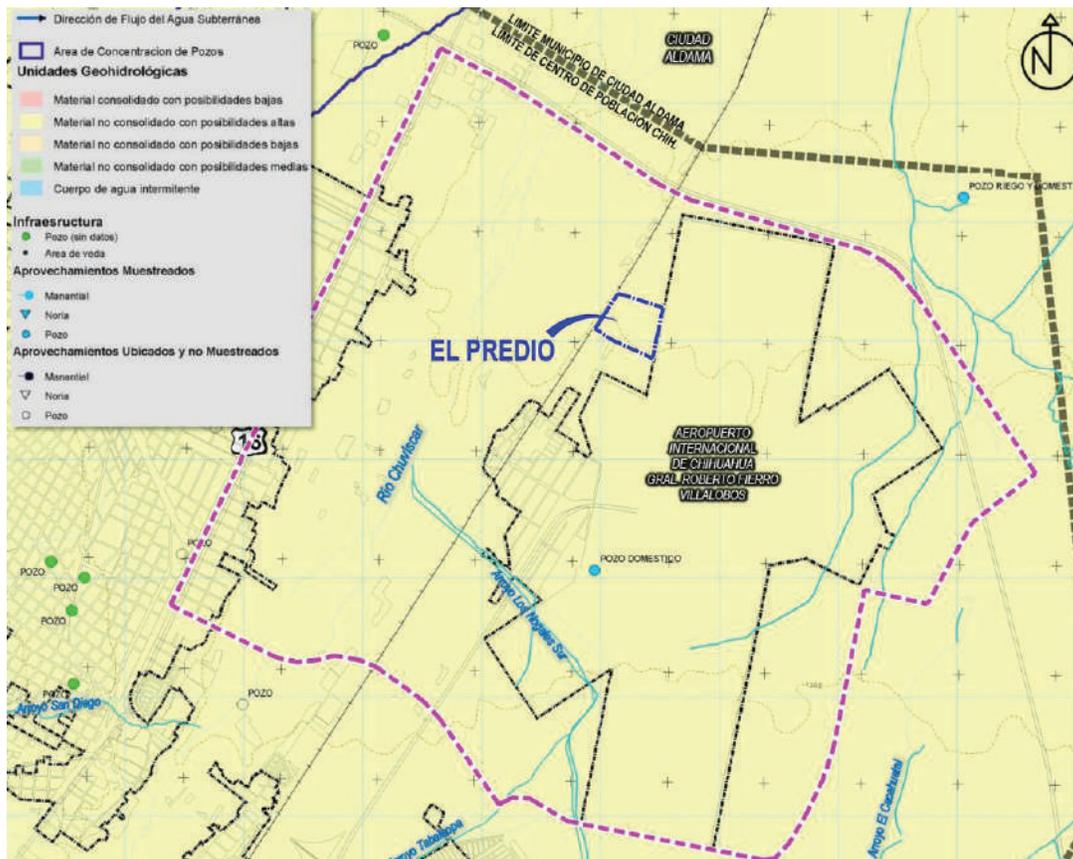


Imagen 42. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FISICO

En éste apartado se identifican elementos del medio construido que impactan y condicionan la planeación del polígono de estudio.

VIVIENDA

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 62 manzanas en un radio de 3,000m a partir de uno de los vértices del polígono, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 396 habitantes dentro del polígono de estudio, en donde se detectan 241 viviendas particulares, de las cuales 152 se encuentran habitadas (63%) y 64 viviendas particulares no habitadas figurando 27%.

Viviendas		
	Total de viviendas	241
	Total de viviendas particulares	152
	Viviendas particulares habitadas	84
	Viviendas particulares no habitadas	64

Fecha de actualización: 2020

Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	75
	Con energía eléctrica	78
	Con servicio sanitario	77
	Con drenaje	77

Fecha de actualización: 2020

Imagen 43. Viviendas dentro del radio de influencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

Respecto al contexto inmediato los usos de suelo de vivienda que predominan son el uso ZEDEC, mixto moderado y suburbano II, además de Habitacional con H-45 y H-60 viv/ha.

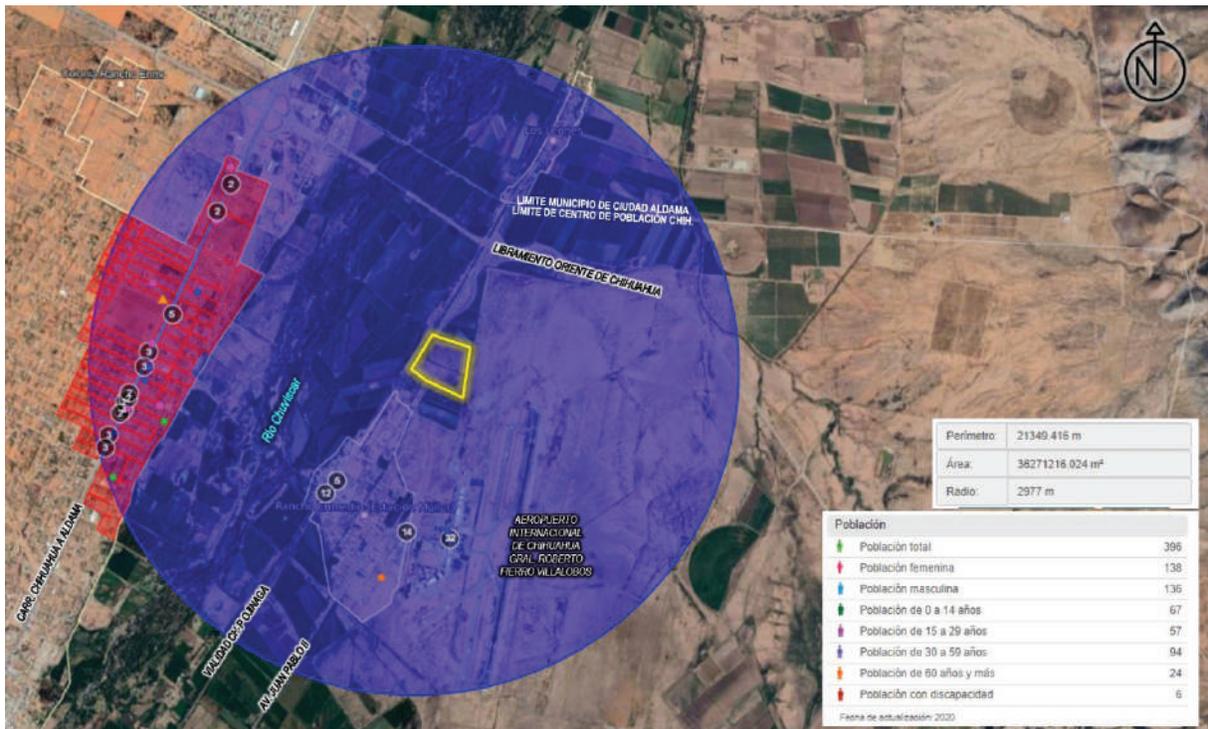


Imagen 44. Viviendas y población dentro del radio de influencia (3,000 m). Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

Según datos del INEGI Censo 2020 de la información por Ageb's se observan pocas viviendas, encontrándose casas asentadas en granjas suburbanas. Se visualiza el poblado de Rancho de En medio donde no se cuantificaron las manzanas. De los datos generados de las 241 viviendas contabilizadas al interior del polígono, se cuantifica un promedio el 32% aproximado de viviendas que disponen de luz eléctrica, drenaje y agua entubada. Por lo tanto, menos de la mitad de las viviendas censadas no disponen de dichos servicios.

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella son las colonias Punta Oriente, Paseo del Camino Real, Los Encinos, Punta Naranjos, Quinta Arboleda, Las Palmas, Riberas del Valle en sus diversas etapas, asimismo, se detectan viviendas tipo granjas situadas en la colonia La Pista y en el ejido Rancho de En medio.

Los usos de suelo que involucran las viviendas cuentan con diversas densidades entre el H-45, H60, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC además de los mixtos moderado y suburbano II. En general la zona de estudio presenta un nivel de baja densidad poblacional ya que el uso habitacional es predomina Equipamiento Urbano, Recreación-Deporte y el área de reserva ZEDEC, ver plano D-04.



Imagen 45. Ejemplo de asentamientos habitacionales en Tablaopa y Ejido Rancho de Enmedio. Fuente: Google Earth 2023.

COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro de esta zona se encuentran muy pocas edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicios, los cuales se encuentran en su mayoría sobre vialidades importantes, destacando la Carretera Chihuahua a Aldama, destacando moteles, venta de fertilizantes para el sector agrícola, restaurantes en su mayoría.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 70 establecimientos económicos en total dentro del radio de influencia, donde el comercio de menor donde se contabilizan alrededor de 19 unidades, seguidas de 11 establecimientos de servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos, seguidos de servicios financieros y de seguros con 10 empresas y 9 de servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.

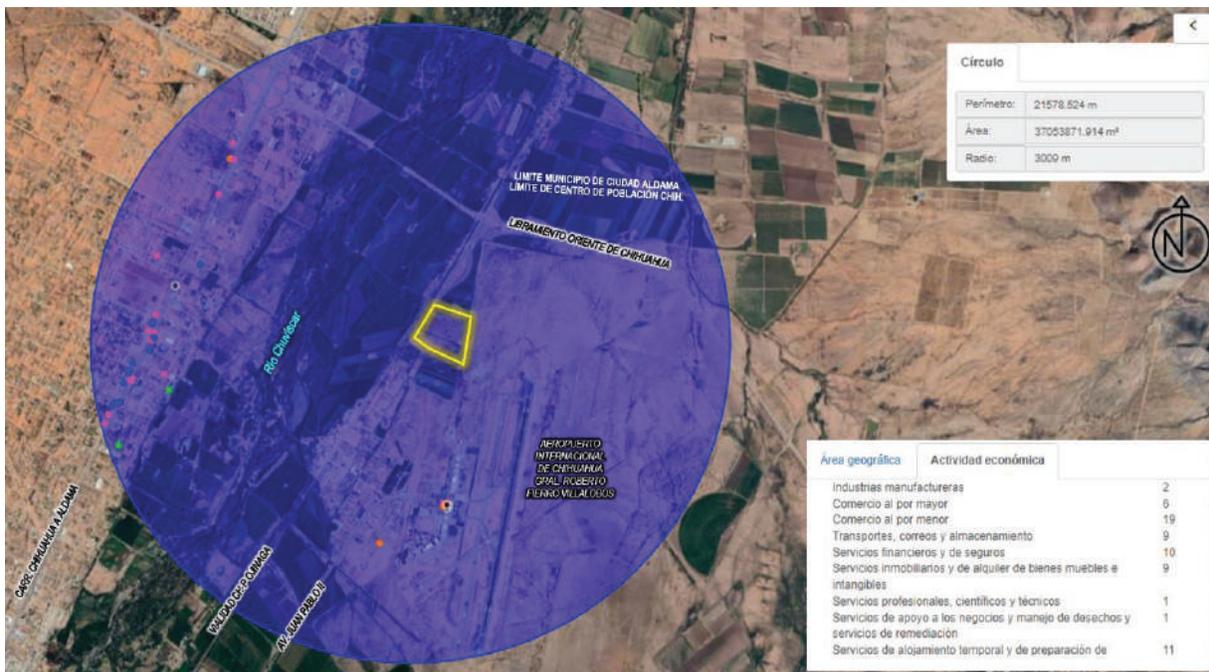


Imagen 46. Análisis de unidades Económicas. Fuente. Elaboración IMPLAN con datos DENUE, 2023

Otro de los comercios de mayor relevancia para la zona es el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, con todo lo que conlleva el servicio aeroportuario, como servicio bancario, de transporte terrestre, de mensajería, renta de transporte, entre otros.



Imagen 47. Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos. Fuente: Google Earth 2023.



Imagen 48. Comercio sobre el Blvd. Juan Pablo II. Kalishchatarra Aeropuerto, restaurante y estacionamiento.

INDUSTRIA

En este rubro se identifican industrias aisladas y un tanto lejanas al predio, que conforman la zona con vocación Comercial-Industrial, destacando la presencia de los complejos industriales, algunas zonas microindustriales, Básicamente se trata de industria ligera no contaminante ya que se localizan bastantes bodegas, talleres, además, las industrias que se detectaron se encuentran emplazadas en grandes superficies aisladas.

Respecto a las áreas industriales, existen algunos complejos industriales e industrias medianas, pequeñas y micro, destacando al sur, el Parque Industrial Intermex Aeropuerto (\$783 m²), el Parque Industrial Chihuahua Sur (\$609 m²), Parque Industrial Ávalos (\$609 m²) y el Parque Industrial Robinson(\$609 m²); al oriente del pedio, se ubica un área de reserva industrial, que colinda con el Tostadores y Molinos Café Combate ubicado en la Carretera Chihuahua a Aldama, ubicado en la zona denominada La Pista (\$211 m²), ver plano D-04.

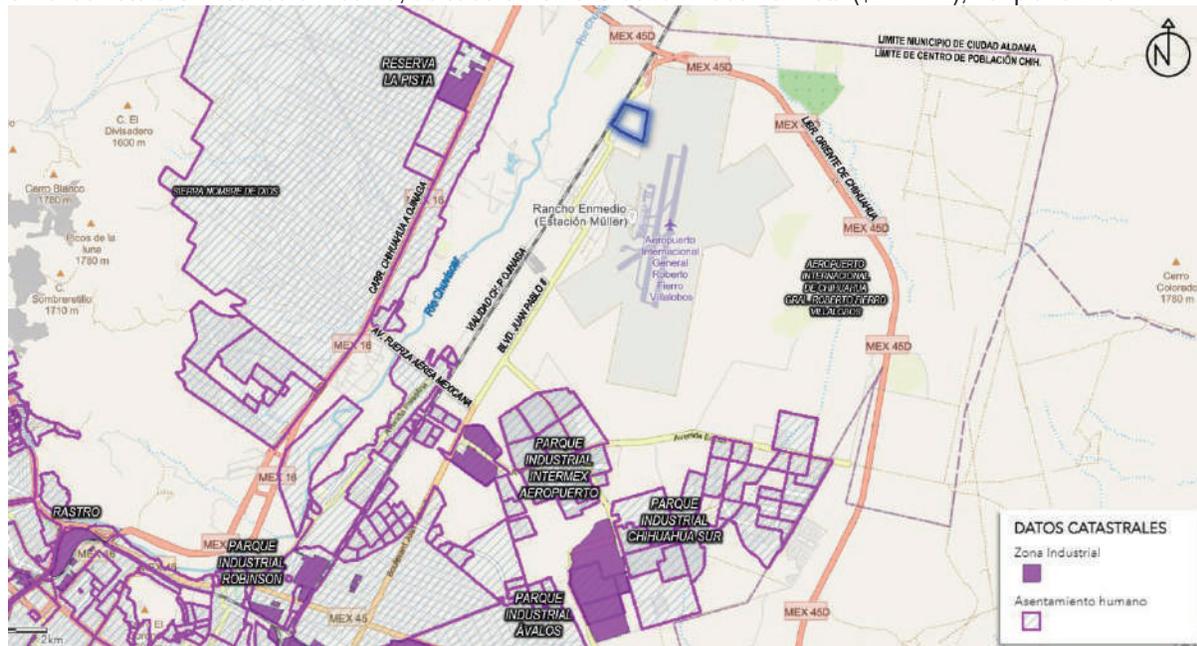


Imagen 49. Zonas Industriales. Fuente: SIGMUN.



Imagen 50. Parque Industrial Intermex Aeropuerto (5,400 m de distancia). Fuente: Captura del Google Earth 2023.

Dentro del área de estudio se detectan algunas microindustrias, principalmente talleres mecánicos, entre otros, en los que algunos no cuentan con la regulación del suelo requerido.



Imagen 51. Parque Industrial Chihuahua Sur (5,630 m de distancia). Fuente: Captura del Google Earth 2023.

EQUIPAMIENTO

El polígono de estudio se ubica al nororiente del predio en donde se ubica uno de los equipamientos más grandes del municipio y del estado, del denominado Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos, fuera del polígono de estudio se ubican otros equipamientos de cobertura local, de cobertura más amplia como Jardines Eternos, Guardia Nacional Punta Naranjos, Planta Tratadora de Aguas Residuales Sur, entre otros.

El polígono de estudio se ubica al nororiente del predio en donde se ubica uno de los equipamientos más grandes del municipio y del estado, del denominado Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos, fuera del polígono de estudio se ubican otros equipamientos de cobertura local, de cobertura más amplia como Jardines Eternos, Guardia Nacional Punta Naranjos, Planta Tratadora de Aguas Residuales Sur, entre otros.

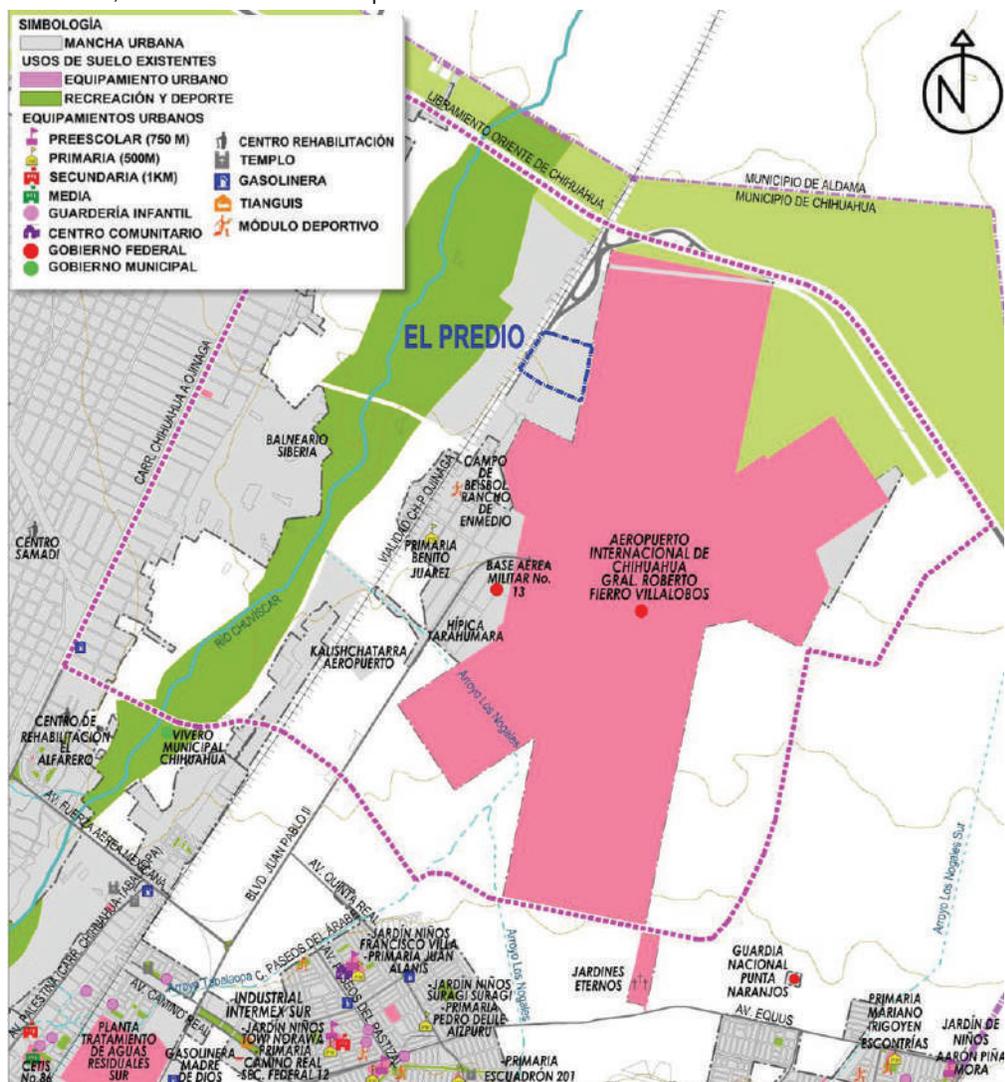


Imagen 52. Equipamiento Urbano y Espacio Público. Fuente: Elaboración IMPLAN, 2023.

Dentro del sector donde se ubican grandes equipamientos es el Subcentro Sur, donde se ubica la Deportiva Sur, el Estadio Monumental de Béisbol, La Terminal Central de Autobuses de Chihuahua, la Central de Abastos de Chihuahua, la Terminal Sur del Sistema de Transporte Público, las instalaciones de la Feria Santa Rita-Expogan, el Hospital Infantil de Especialidades, el CRIT Chihuahua Fundación Teletón, entre otros, sin embargo, se ubica a 9,730 m de distancia del predio.

Dentro de la zona de estudio por el hecho de encontrarse prácticamente en zona de reserva urbana, donde se encuentran 5 equipamientos, uno de ellos el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, la Base Militar No. 13, una gasolinera, una primaria y un campo de béisbol dentro de la colonia Rancho de En medio, ver plano D-05.



Imagen 53. Jardines Eternos y PTAR Sur. Fuente: Captura del Google Earth 2023.

Fuera del polígono de estudio se ubican escuelas primarias, jardines de niños, guardería, centro comunitario, asilo, panteón, iglesias, hospitales, gaseras, gasolineras, deportiva sur, unidades recreativas y unidades de gobierno federal y municipal.

Equipamiento	Dentro polígono	Fuera polígono	Equipamiento	Dentro polígono	Fuera polígono
Unidad Recreativa		8	Preescolar		3
Unidad Deportiva	1	5	Primaria	1	6
Iglesia			Secundarias		2
Centro Rehabilitación		2	Media superior		1
Guarderías		9	Panteón/Cremación		1
Centro Comunitario		1	Gobierno Municipal		1
Gasolinera	1	4	Gobierno Federal	3	
Aeropuerto	1		Tianguis		1

Tabla 5. Cuantificación de los equipamientos existentes en el polígono de estudio y su influencia.

En conclusión, se puede asumir que la zona carece de equipamientos urbanos, sin embargo, el uso habitacional se ubica fuera del polígono de estudio, por lo que no es tan necesario que surjan otros equipamientos. Los asentamientos existentes están cubiertos por los equipamientos existentes de cobertura local, en el tema de salud, se detecta la presencia de establecimientos regionales dentro del Subcentro Sur, y algunos sobre la Carr. Chihuahua a Aldama (más cerca del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua).

Por otra parte, según los requerimientos de áreas verde por habitante según la Organización Mundial de la Salud, se requieren 9 m², donde, se presume que en la ciudad de Chihuahua existe un promedio de 13.8 m² por habitante, sin contar con las condiciones adecuadas tanto social como ambiental.

SEGURIDAD Y ASISTENCIA

Considerando la cobertura de servicios de seguridad, la entidad de asistencia más cercana al polígono de aplicación es la Estación dual Comandancia de Policía Municipal Sur y Estación de Bomberos No. 5 situadas a una distancia aproximada de 12,100 km, lo cual favorecería la atención inmediata dentro de aproximadamente 15 minutos de tiempo programados. El recorrido de asistencia se plantea por vialidades principales como la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II, hasta llegar al predio.



Imagen 54. Estación dual sur, Av. Carlos Pacheco Villalobos.

Dentro de la colonia Punta Naranjos que se sitúa la Guardia Nacional, a una distancia de 11.6 Km aproximados, ubicado sobre la C. Los Encinos a 1,130 metros aproximadamente de la Av. Equus.

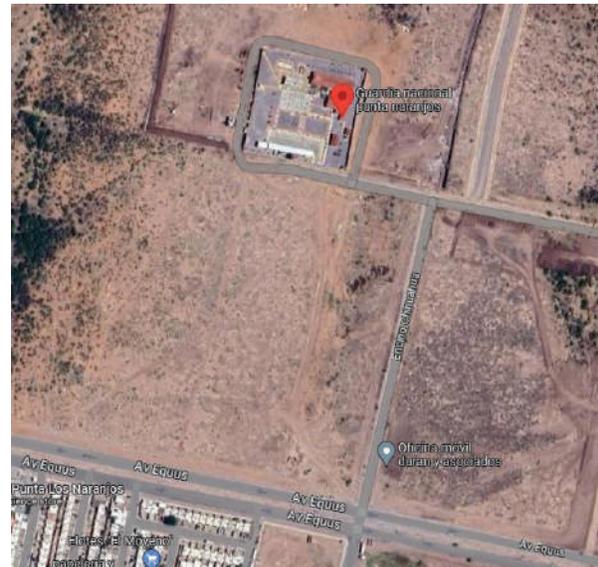


Imagen 55. Guardia Nacional Punta Naranjos.

ESTRUCTURA VIAL

La principal vialidad de primer orden que permite el acceso al predio es el **Blvd. Juan Pablo II** de gran importancia para la ciudad, ya que mantiene un muy elevado aforo vehicular a lo largo del día, además, traslada un importante número de vehículos de carga. Al ser de un eje comercial que facilita la movilidad proveniente del Centro Urbano-Sub Centro Sur de Chihuahua hasta llegar al Aeropuerto Internacional de Chihuahua.

Ésta vialidad, al pasar la **Av. Fuerza Aérea Mexicana** se hace más angosta contando con 2 carriles por sentido, conteniendo una dimensión variable de 34.00 a 40.00 m, facilitando la conexión con el centro urbano de la ciudad. En un futuro se prolongará con sentido oriente a norponiente hasta cruzar de manera perpendicular con la Carretera Chihuahua a Aldama, según el PDU 2040.

Otra vialidad importante es el **Libr. Oriente de Chihuahua** vía de jerarquía regional, que circula al norte del predio, a una distancia de 1,000 m, es importante mencionar que la vialidad que le da acceso al predio que nos ocupa, es mediante la Vialidad Ch-P Chihuahua a Ojinaga (urbanizado en un pequeño tramo, justo al frente del predio), misma que desemboca en el libramiento anteriormente mencionado.

El predio colinda de manera directa con la **Vialidad Ch-P a Ojinaga**. Ver planos D-07 y D-08.



Imagen 56. Estructura vial. Fuente SIGMUN.

✓ **Bulevar Juan Pablo II**

Se trata de una vialidad primaria de suma importancia para la ciudad, misma que se ha convertido en un corredor muy importante para la ciudad que mantiene un muy elevado aforo vehicular a lo largo del día, además, traslada un importante número de vehículos de carga. Al ser de un eje comercial que facilita la movilidad proveniente del Centro Urbano-Sub Centro Sur de Chihuahua hasta llegar al Aeropuerto Internacional de Chihuahua. Actualmente es la vialidad inmediata que da acceso al polígono de aplicación, encontrándose a aproximadamente 85.55 m del predio, circulando por la Vialidad Ch-P a Ojinaga. El bulevar cuenta con 3 carriles por sentido, un camellón y banquetas a los costados, con una sección variable actual de 35.00 a 40.00 metros.

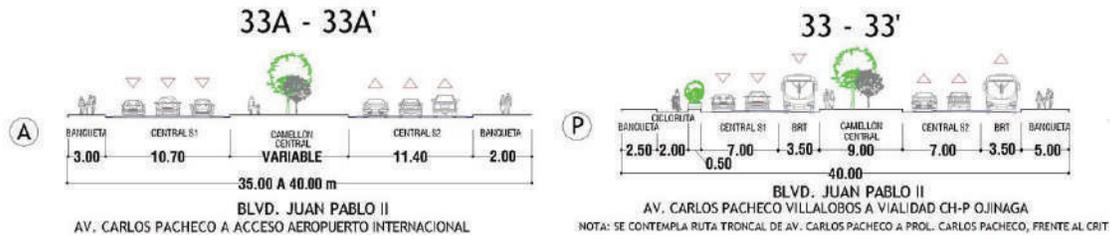
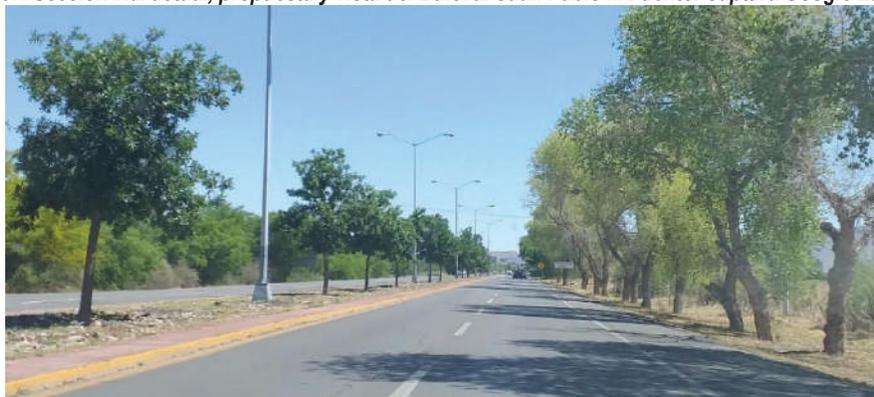


Imagen 57. Sección vial actual, propuesta y vista del Bulevar Juan Pablo II. Fuente: Captura Google Earth 2023.



✓ **Avenida Fuerza Aérea Mexicana**

Otras vialidades importantes es la Av. Fuerza Aérea Mexicana que conduce al poniente de la ciudad hacia la Carr. Chihuahua a Aldama (a una distancia de 2,500 del predio), conteniendo una sección de 30.00 m y 60.00 m de derecho de vía respectivamente, ambas con 2 carriles por sentido. Otras de las vialidades que colindan con el Blvd, Juan Pablo II son la Av. Tabalaopa, Av. Quinta Real.



Imagen 58. Sección vial actual, propuesta y vista del Periférico Vicente Lombardo Toledano. Fuente: Google Earth.

✓ **Libramiento Oriente de Chihuahua**

Vialidad regional atraviesa toda la ciudad al oriente proveniente del centro del país de México hacia la frontera, vía diseñada para liberar una gran cantidad de flujo de tráfico pesado que actualmente circula por Av. Tecnológico y la Carretera Libre.

Dicho libramiento, es considerado como una carretera tipo A2 y se ubica en la periferia de la ciudad de Chihuahua. La vía tiene un ancho en la calzada de 12 m, que aloja dos carriles; uno por sentido y acotamientos a cada lado. Se consideran 25 minutos de tiempo de recorrido, con 42 km de longitud de tramo⁵.



LIBRAMIENTO ORIENTE DE CHIHUAHUA
 CARR. CHIHUAHUA-JUÁREZ A CD. CHIHUAHUA-DELICIAS

Imagen 59. Vista del libramiento Oriente de Chihuahua. Fuente: Captura Google Earth 2023.



✓ **Vialidad Ch-P a Ojinaga**

Se trata de la vialidad de acceso al predio, que conectan al polígono con el Bulevar Juan Pablo II situado a una distancia de 2,081 m, dicha vialidad cuenta con dos carriles pavimentados, contando con una sección de 8.00m.

Dicha vialidad cuenta con unas vías de ferrocarril provenientes de la ciudad de Ojinaga, considerando una dimensión de 20.00 m de derecho de vía.

⁵ <https://mrolibramientochihuahua.com/operacion/>

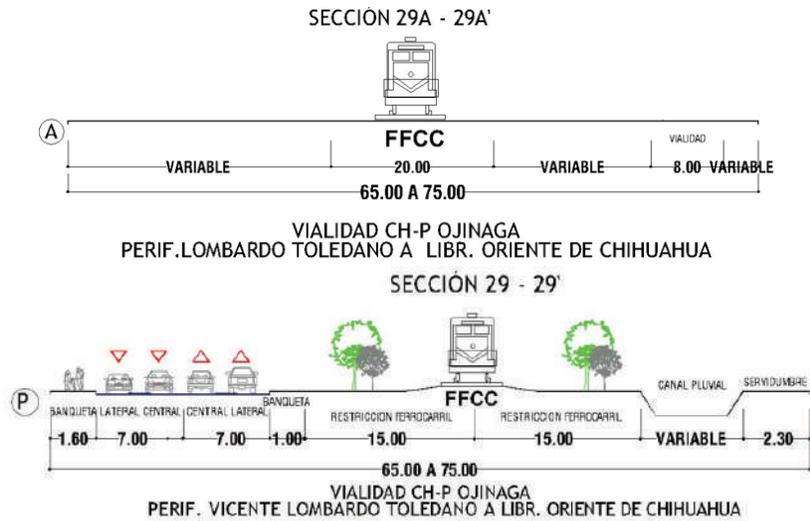
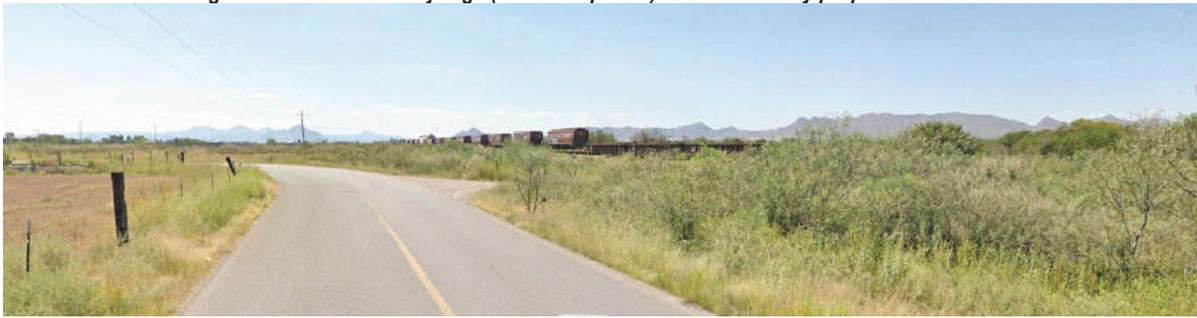


Imagen 60. Vialidad Ch-P Ojinaga (acceso al predio) sección actual y propuesta PDU 2040.



MOVILIDAD ALTERNATIVA

Se refiere a las otras alternativas para desplazarse, como el transporte público, ciclovías, sendas peatonales, que si bien, no existen en la ciudad, sin embargo, están planeadas dentro del PDU 2040 vigente.

Transporte Público

En la actualidad en la ciudad de Chihuahua existe el transporte público llamado Metrobus, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Avenida Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud.



Imagen 61. Estación multimodal Bowi Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II.

La zona Aeropuerto carece de rutas de transporte, las más cercanas son al poniente la Ruta Ramiro Valles Concordia con frecuencia de paso de 11 minutos y una distancia de 52.7 km, circula por la Av. Fuerza Aérea Mexicana y la Carr. Chihuahua a Aldama; otras de las rutas que transitan relativamente cercano a la zona, circulan por las vialidades Av. Quinta Real, Av. Equis y Blvd. Juan Pablo II conformadas por las rutas Camino Real (34.4 km), Jardines de Oriente (34.31 km) y Punta Oriente (44.247 km) con frecuencia de paso de 8 minutos cada una.

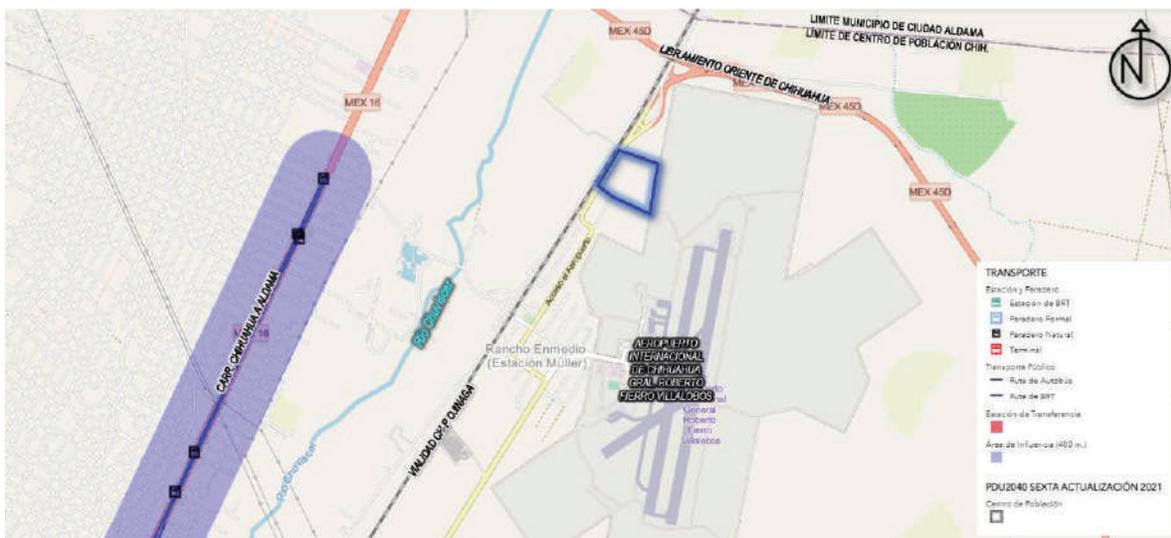


Imagen 62. Cobertura del servicio de Transporte Público existente. Fuente: SIGMUN.

Ciclovías. Dentro de la propuesta del PDU vigente, considera un sistema de ciclovías, 1) la primera a través del parque lineal del río Chuvíscar, otra, 2) por el Blvd. Juan Pablo II y 3) otra por la Carr. Chihuahua a Ojinaga, donde la propuesta considera parques lineales, incluyendo una red de ciclovías interconectando los espacios públicos de la ciudad, así como con la estación de transferencia.



Imagen 63. Movilidad No Motorizada propuesta. Fuente: PDU 2040.

* Longitud de la red propuesta: 491.78 km

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada. El sector cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, ver plano 09.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

La fuente de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario se da dentro de la mancha urbana, sin embargo, el predio que nos ocupa, se sitúa a un costado del Aeropuerto Internacional de Chihuahua, equipamiento que cuenta con todos los servicios, sin embargo, el sector no está consolidado, por lo que los servicios no están completos en el sector. Se determinan asimismo colindante a la Carretera Chihuahua a Aldama algunas propiedades con los servicios hidrosanitarios.

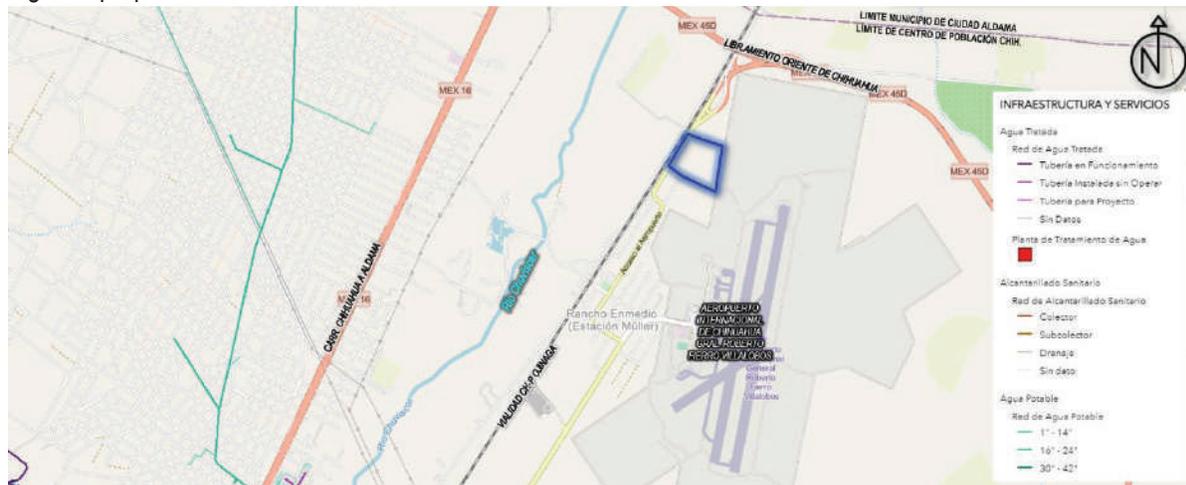


Imagen 64. Infraestructura hidrosanitaria. Fuente: SIGMUN.

Del total de las viviendas que, según el Inventario Nacional de Viviendas, se cuantificaron 241 casas donde el 32% de las viviendas cuenta con servicio de alcantarillado sanitario y agua potable.

Viviendas		
	Total de viviendas	241
	Total de viviendas particulares	152
	Viviendas particulares habitadas	84
	Viviendas particulares no habitadas	64

Fecha de actualización: 2020

Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	75
	Con energía eléctrica	78
	Con servicio sanitario	77
	Con drenaje	77

Fecha de actualización: 2020

Imagen 65. Características de infraestructura dentro del radio de influencia.

Agua Potable

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, dentro de su trayectoria en la zona de estudio, se ubica sobre el eje del Blvd. Juan Pablo II y algunas de las vialidades locales, que circula líneas variables de 16-24" de diámetro, es importante mencionar que al norte del predio, se ubica el pozo Concordia propiedad de JMAS.



Imagen 66. Agua Potable en la zona. Fuente: PDU vigente

Alcantarillado Sanitario

En relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, donde el más cercano circula por la Carr, Chihuahua a Ojinaga, así como, el Blvd. Juan Pablo II con dirección hacia el aeropuerto, asimismo, las aguas servidas drenan hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur, situada en el Blvd. Juan Pablo II, ubicada al surponiente del predio a una distancia de 6,065m aproximadamente.

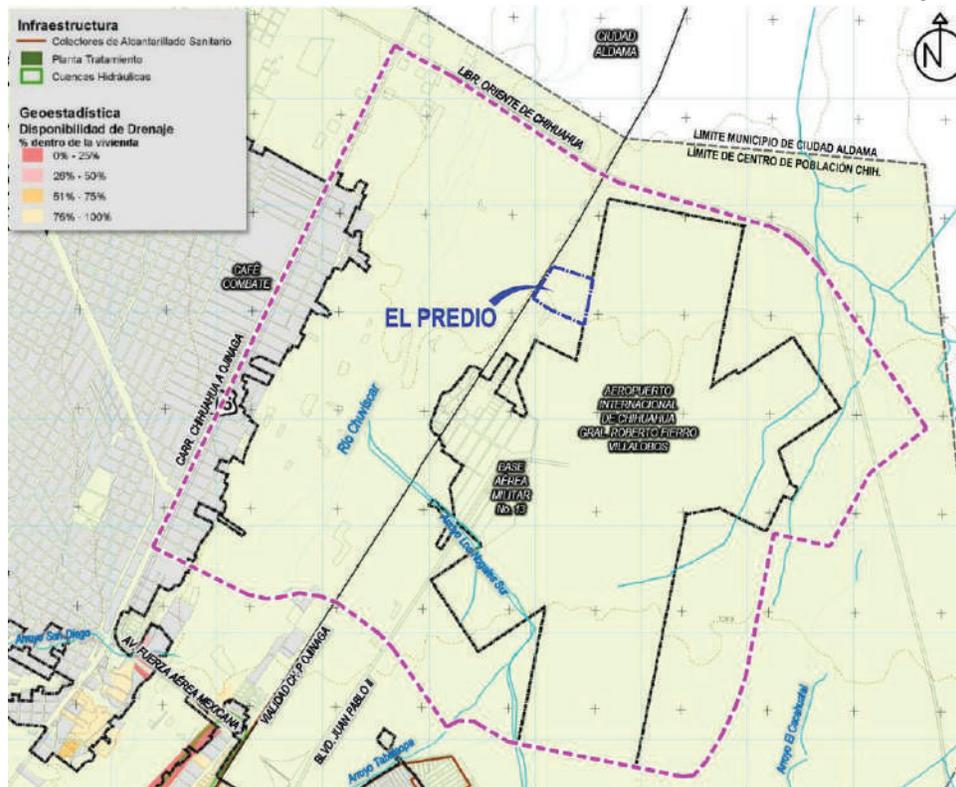


Imagen 67. Alcantarillado Sanitario en la zona. Fuente: PDU vigente

Energía Eléctrica

Frente al predio se localiza una línea de alta tensión de 115 Kva, que circula sobre la calle Camino al Aeropuerto que más adelante acompaña la Vialidad Ch-P a Ojinaga, éste elemento es considerado como factor de riesgo, dada las actividades que se realizan en el perímetro. Por lo que se deberá de respetar la restricción que define el Derecho de Vía de la Línea, misma que circula a un costado del predio, respetando la restricción y la vía pública.

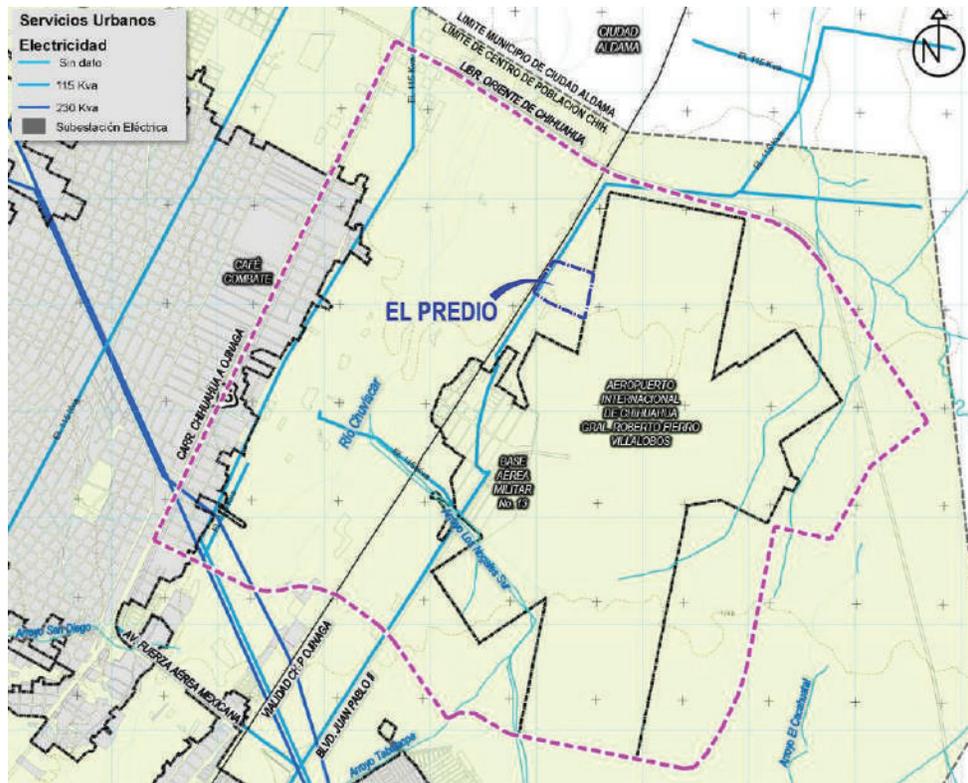


Imagen 68. Líneas eléctricas y el predio. Fuente Google earth 2023.

La subestación más cercana se ubica al sur del predio, denominada Subestación Ávalos, de la cual se desprenden varias líneas de trasmisión eléctrica de 115 Kva, que dan abasto a la zona sur y la zona poniente del predio.

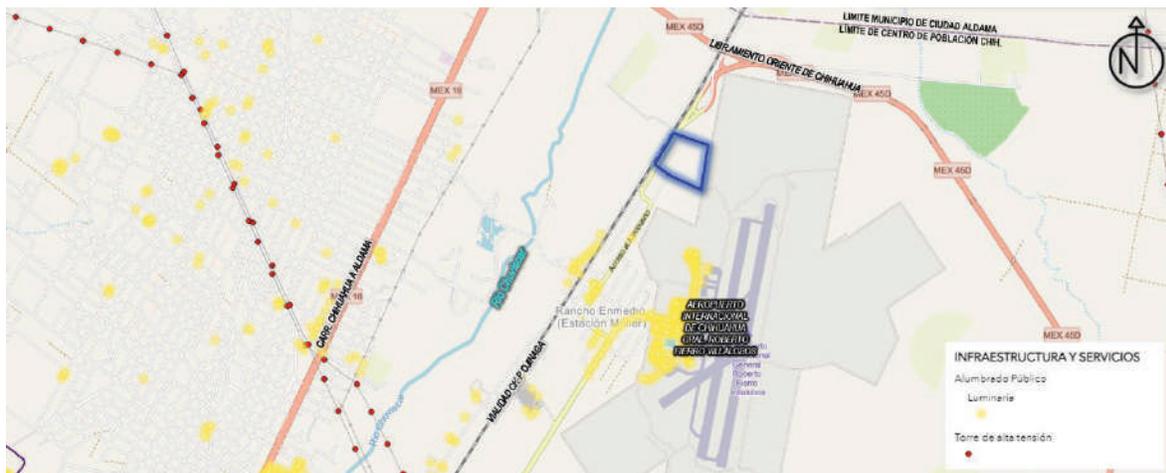


Imagen 69. Cobertura de energía. Fuente: Sigmun.

El predio cuenta con el servicio de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad con No. de Servicio 581210861761 y No. de medidor CJK685.



CFE
Comisión Federal de Electricidad

CFE Suministrador de Servicios Básicos
R.F. Padua No. 14, 20000, Querétaro,
Estado de Querétaro, Código Postal 76000,
Ciudad de México, C.F. 021026020297

INNOVAK BIOLÓGICOS DEL NOROEST
HERC05 MITOLOGIC0222300
CARRETERA A ALDAMA
RANCHO DE ENMEFICO
CHIHUAHUA, CHH.
C.P. 31375

TOTAL A PAGAR:
\$22,381
VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100

NO. DE SERVICIO : 581210861751 **PERIODO FACTURADO:** 22 MAY 23 - 22 JUN 23
RMU : 31375.21-06-30 IEN -070115 016 CFE

TARIFA : GDMTO **NO. RECIDOR:** CJK685 **MULTIPLICADOR:** 80 **FECHA LÍMITE DE PAGO:** 07 JUL 23

CARGA CONECTADA KW: 67 **DEMANDA CONTRATADA KW:** 67 **CORTE A PARTIR:** 08 JUL 23

Categoría	Nº. contador	Lección actual	Lección anterior	Diferencia	Tarifa
KWH	CJK685	106	110	-38	7,180
KW	CJK685	0.825	0	0.825	27
KVARh	CJK685	151	83	71	5,680

Mes	Días de mes	Cálculo por día	Importe \$/Mh	Porcentaje \$/Mh
Mes	Factor de ponderación	Días de mes en días \$/M	Porcentaje \$/M	Importe \$/M

Categoría	Código	Descripción	Importe \$/M
Suministro	899.40	0.00	0.00
Transmisión	0.00	1,380.60	0.00
Transmisión	0.00	0.00	1,380.60
CEVENCE	0.00	0.00	44.26
Energía	0.00	0.00	7,857.85
Clasificación	0.00	5,068.13	0.00
SD-15000	0.00	0.00	42.80
Total	896.40	7,363.78	8,963.57

Categoría	Descripción	Importe \$/M
Código Ficticio	899.40	
Energía	18,237.00	
2% Saje "Servicio"	364.73	
Cargo Factor de Potencia	1,852.26	
Súbdota	19,233.00	
VA-19%	3,607.56	
Impuesto del Impuesto	22,840.56	
Detalle de Ajustes y Retenciones	70.54	
Resultado Anular	17,515.98	
Qué Pagar	17,515.98	
Total	\$22,381.41	

Imagen 70. Recibo de pago de CFE.

31375 21-06-30 IEN -070115 016 CFE
01 681210861751 230707 000022381 0

\$22,381

VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100



Imagen 71. Línea eléctrica que circula frente al predio.

Telefonía

El área cuenta con el servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio.

Pavimentación

Es importante mencionar, que la zona no está urbanizada. Urbanizadas con material de asfalto se marcan la Carr. Chihuahua a Aldama y el acceso al Aeropuerto Internacional de Chihuahua. Otra de las vialidades pavimentadas es el Libramiento Oriente de Chihuahua. El resto de las vialidades se encuentran en terracería.



Imagen 72. Pavimentación en el sector. Fuente: SIGMUN.

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio; sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona.

RIESGOS GEOLÓGICOS

La zona de estudio se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar el área, según la carta del PDU 2040. Sin embargo, uno de los riesgos importantes a considerar, es el origen de las fallas geológicas situadas en la sierra Nombre de Dios situada al noroeste del predio a una distancia de 6,760 m, que, por la lejanía no influyen de manera directa, asimismo, del otro extremo al oriente del predio, se ubica la sierra Santo Domingo ubicada a 6,600 m de distancia.

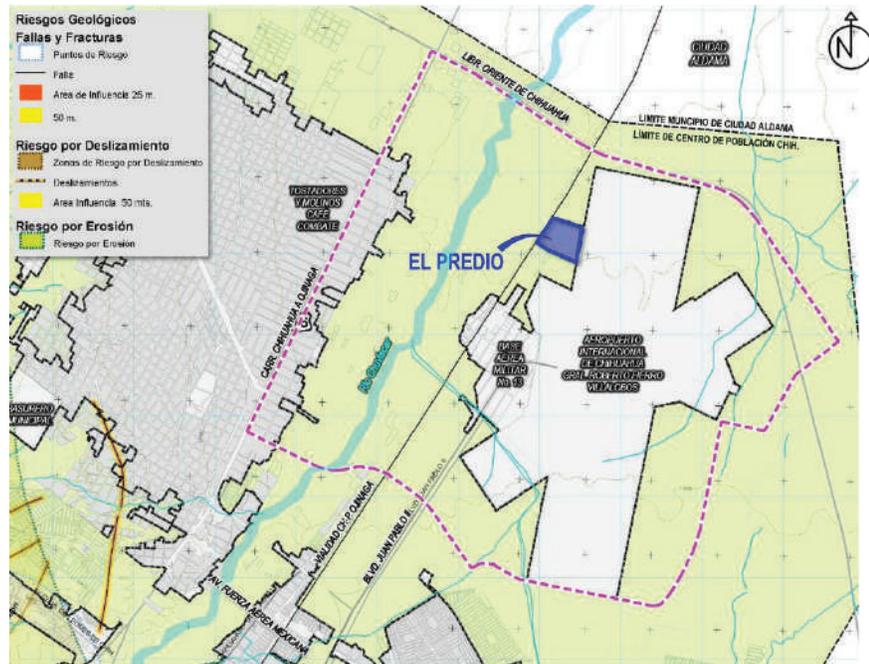


Imagen 73. Plano de riesgos Geológicos. Fuente: PDU vigente.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad, ya que el escurrimiento más cercano al predio es el arroyo Los Nogales ubicado al sur del predio a 2,085 m de distancia y al oriente del polígono circula el río Chuvíscah a una distancia de 780 m. En lo que respecta a las áreas federales de ambos escurrimientos, la zona queda fuera del alcance de los requerimientos.

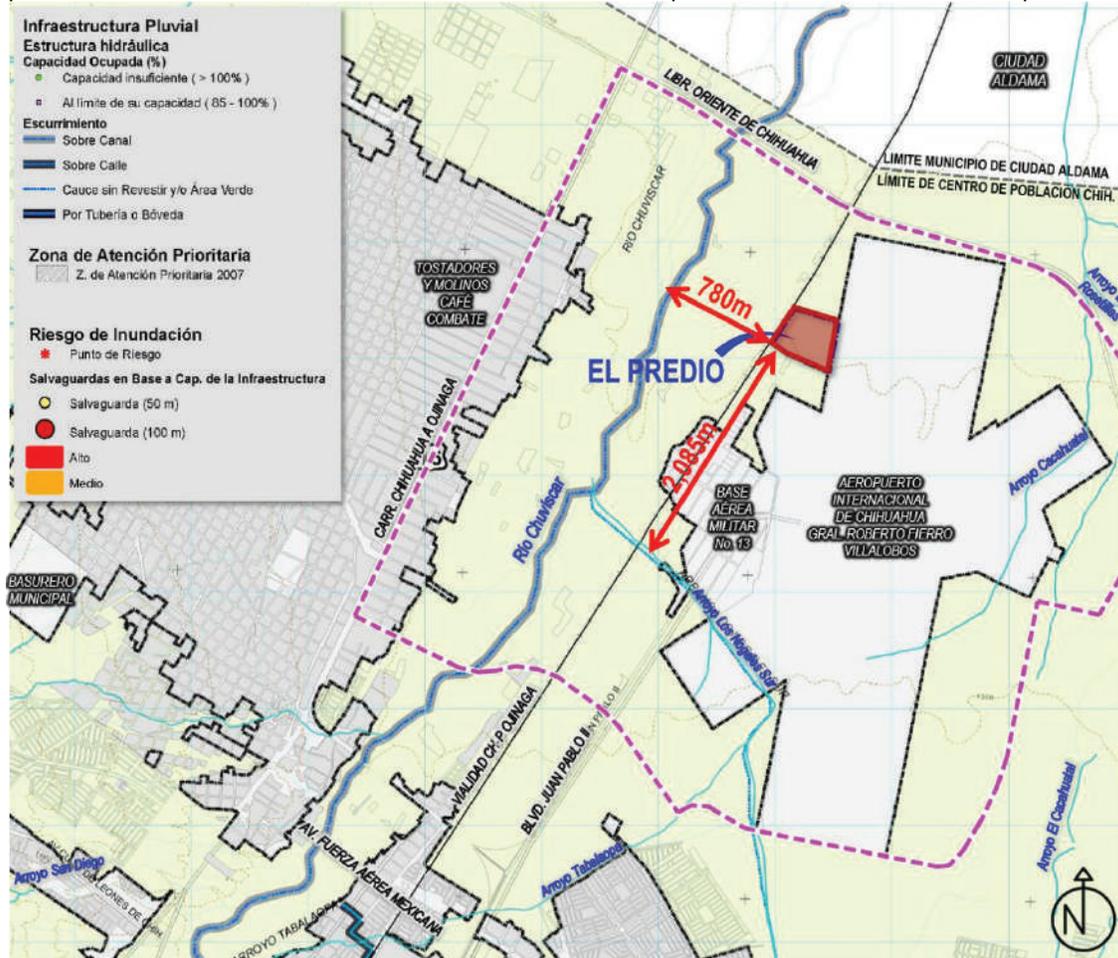


Imagen 74. Plano de riesgos hidrometeorológicos del PDU vigente.

Según el PDU 2040 vigente, la descripción es “fenómenos naturales se relacionan con los procesos naturales y a su vez, los eventos hidrometeorológicos se relacionan a procesos de tipo atmosférico, sus causas están vinculadas con el ciclo del agua, los vientos, las variaciones de presiones y las zonas térmicas (islas de calor). En nuestro país los elementos principales de los desastres derivados de estos fenómenos están relacionados con la precipitación, dentro del cual, documentó que en el mes de julio del 2013 se destaca la inundación del Aeropuerto Internacional General Roberto Fierro Villalobos y del Parque Metropolitano presa Rejón, afectando bienes materiales y al patrimonio”.



Imagen 75. inundación en Aeropuerto Internacional General Roberto Fierro Villalobos, 2013.

Es importante mencionar éste tema de la inundación, ya que, la zona es susceptible a inundarse, aparte de tener suelo con condiciones agrícolas, por lo que, al momento de edificar cualquier construcción, deberán de considerarse las recomendaciones que surjan derivados del suelo.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Existen dos elementos a considerarse dentro de la carta de riesgos antropogénicos del PDU vigente y su influencia con el predio, por tener su origen en acciones humanas, causadas por circunstancias artificiales.

El área que nos ocupa, por el hecho de estar alejados a la mancha urbana no existen muchos elementos que generen algún tipo de riesgo, sin embargo, el predio colinda con el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, que cuenta con un radio de amortiguamiento de 2,500 m de radio, designado como área de riesgo.

Dentro del polígono de estudio se ubica una gasolinera justo al surponiente del predio ubicado sobre la Carr Chihuahua a Aldama, fuera del polígono de estudio se ubica una línea de gasoducto propiedad de Pemex, el Basurero Municipal y la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur que, cuentan con sus polígonos de salvaguarda, mismos que no influyen de manera directa con el predio.



Imagen 76. Gasolinera dentro del polígono de aplicación.

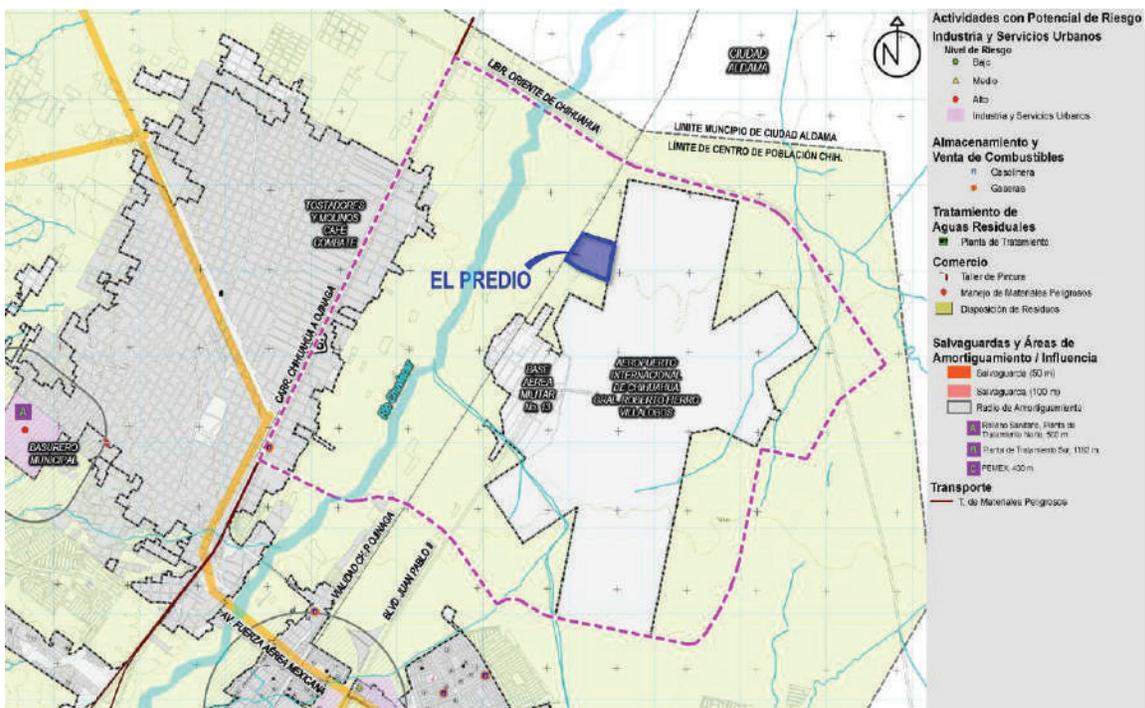


Imagen 77. Plano de riesgos Antropogénicos. Fuente: PDU vigente.

Uno del riesgo importantes es el tema agrícola, generada por el canal de acequia de riego, a través del manejo de aguas negras, mismas que generan un riesgo sanitario para los habitantes de la zona.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

- ✓ El polígono de estudio se ubica al nororiente de la ciudad de Chihuahua, determinado por una superficie de 28,153,453.919 m² (281.53453 Has).
- ✓ El polígono de aplicación está compuesto por un polígono que contiene dos figuras, y en total cuentan con una superficie de 187,278.01 m² dentro del Ejido Rancho de Enmedio, justo a un costado del Aeropuerto Internacional de Chihuahua.
- ✓ La zonificación primaria cuenta con tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada, la zona R que es reserva por urbanizarse que es donde se ubica el predio y la zona E de preservación ecológica.
- ✓ La zonificación secundaria el predio se ubica dentro del Límite de Centro de Población de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo ZEDEC Zona Especial de Desarrollo Controlado.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA EXISTENTE			
SIMBOLOGÍA	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE
---	SUP. TOTAL TERRENO	187,278.010 M2	100.0%
■	ZEDEC - ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO	178,027.144 M2	95.1%
■	AFECCIÓN VIAL	9,250.866 M2	4.9%

- ✓ Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo como ZEDEC, Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, además de usos Industriales, Mixtos Moderados e Intensos, además de usos de Comercio, Servicios y en menor proporción Habitacionales en su contexto.
- ✓ La zona de riesgo que bordea al Aeropuerto Internacional de Chihuahua se define con dos círculos que cubren el área de vuelo en una altura muy baja para la ciudad y su población, con un radio de 2,500 m de ancho, el cual, dicha área cubre el polígono que nos aplica.
- ✓ El predio que nos ocupa se encuentra dentro de la poligonal ZEID Aeropuerto dentro de un polígono de 3,289.13 Ha, que describe dentro del PDU 2040, que son figuras periféricas de la ciudad que, derivados de la gran distancia de la ciudad, buscan un sentido de autosuficiencia, propiciando capacidades de servicios, equipamientos y centralidades comerciales, entre otros.
- ✓ El predio tiene acceso directo por la vialidad primaria denominada Vialidad Ch-P a Ojinaga, actualmente no está urbanizada, contando con una sección variable de 65.00 a 75.00 m de ancho (proveniente del Periférico Lombardo Toledano al Libramiento Oriente de Chihuahua). Dicha vialidad contará en un extremo con un canal de agua de lluvia, y en el otro extremo con dos carriles por sentido, respetando las restricciones por ferrocarril.
- ✓ El predio se encuentra localizado sobre la Vialidad Ch-P a Ojinaga según PDU (antes Ferrocarril Chihuahua a Ojinaga), (dictaminada mediante el oficio de alineamiento y número oficial como C. Héroe Mitológico No. 22300) dentro del Ejido Rancho de Enmedio al nororiente de ésta ciudad, situada a 2,080 m del Bulevar Juan Pablo II, propiedad de INNOVAK GLOBAL S.A. DE C.V.
- ✓ El predio cuenta con una superficie de terreno de 187,278.01 m², compuesta de dos figuras al interior a Parcela 97 y la Parcela 100, dentro de las propiedades se encuentra una construcción de 997.68 m², conformada de invernaderos, oficinas, bodega de herramientas, entre otros.

PREDIO	SUPERFICIE	PROPIETARIO	CLAVE CATASTRAL
Parcela 97, Zona 4, Polígono 1/2	94,801.09 m2	Luis Román Medina Esquer	966-018-024
Parcela 100, Zona 4, Polígono 1/2	92,476.92 m2	Innovak Global, S.A. de C.V.	705-002-100
Superficie total	187,278.01 m2		

- ✓ La ciudad cuenta con su Centro Urbano, tres Subcentros y varios centros de distrito, donde el polígono que realiza éste estudio se ubica a una distancia de 9,730 m del Sub Centro Sur, mismo que integra elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad, mismo que se encuentra en proceso de consolidación, con una estrategia de fortalecimiento.
- ✓ De acuerdo al análisis proveniente de base de datos de AGEBS (áreas geoestadísticas básicas) del INEGI, Censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 3 AGEBS, el cual arrojó una población total de 1,376 habitantes – colonias La Pista, Riberas del Valle, además de mismos que sobresalen del área de estudio, como las colonias Tabalaopa, Santo Domingo y Robinson.
- ✓ Dentro del predio se encuentra en una zona, donde no se presentan fallas geológicas. Se sitúa el predio en suelo Aluvial, el cual, se puede encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura. Los suelos aluviales son, en su mayoría, suelos de grano fino y muy fértiles que se desarrollan en las llanuras de inundación y los estuarios de los ríos. Están formadas por partículas de tierra que han sido arrastradas y sedimentadas cuando el agua se calma.
- ✓ Las Unidades de Suelo con el que cuenta el predio es con unidad de suelo Castañozem con combinación de Lúvico y Cálxico, con fase física con lítica profunda, con clase textural media y fase física petrocálcica profunda.
- ✓ Se ubican tres tipos de zonas vegetales, en 3) zonas con presencia de agua, como arroyos, el río entre otros, la vegetación se ve un poco más densa predominando los álamos y especies como propositis, cercidum, olneya, condalia, lysium, opuntia y foquiería; 2) otras especies vegetales zonas urbanas se detectan áreas más secas, con flora muy escasa, predominando los huizaches y matorral desértico micrófilo donde predominan arbustos de hojas pequeñas, con comunidad florística leñosa; cabe mencionar; la tercera zona es 1) la agrícola y de pastoreo, en donde la vegetación es variada, dependiendo de la siembra que se genere, el predio se encuentra cerca de éste último.
- ✓ La topografía específica del sector donde se ubica el predio figura como pendientes planas, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el oeste que es donde se localiza el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%.
- ✓ Los arroyos, por el polígono no circula ningún escurrimiento importante, el más cercano es el arroyo “Los Nogales” (a 2,285 m de distancia) proveniente del sur de la ciudad, que aporta gran volumen al río Chuvíscar, dicho cauce atraviesa las vías del tren de la Vialidad Ch-P a Ojinaga, con dirección hacia el oriente drenando sus aguas al río Chuvíscar, que es el otro escurrimiento situado al oriente a una distancia de 780 m.
- ✓ Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio, dentro del área del aeropuerto se ubica un pozo doméstico.
- ✓ Dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 62 manzanas en un radio de 3,000m a partir de uno de los vértices del polígono, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 396 habitantes dentro del polígono de estudio, contando con diversas densidades entre el H-45, H60, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC además de los mixtos moderado y suburbano II.
- ✓ Dentro de esta zona se encuentran muy pocas edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicios, los cuales se encuentran en su mayoría sobre vialidades importantes, destacando la Carretera Chihuahua a Aldama, destacando moteles, venta de fertilizantes para el sector agrícola, restaurantes en su mayoría. Otro de los comercios de mayor relevancia para la zona es el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, con todo lo que conlleva el servicio aeroportuario, como servicio bancario, de transporte terrestre, de mensajería, renta de transporte, entre otros.
- ✓ Respecto a las áreas industriales, existen algunos complejos industriales e industrias medianas, pequeñas y micro, destacando al sur, el Parque Industrial Intermex Aeropuerto (\$783 m²), el Parque Industrial Chihuahua Sur (\$609 m²), Parque Industrial Ávalos (\$609 m²) y el Parque Industrial Robinson(\$609 m²); al oriente del predio, se ubica un área de reserva industrial, que colinda con el Tostadores y Molinos Café Combate ubicado en la Carretera Chihuahua a Aldama, ubicado en la zona denominada La Pista (\$211 m²).

- ✓ El polígono de estudio se ubica al nororiente del predio en donde se ubica uno de los equipamientos más grandes del municipio y del estado, del denominado Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos, fuera del polígono de estudio se ubican otros equipamientos de cobertura local, de cobertura más amplia como Jardines Eternos, Guardia Nacional Punta Naranjos, Planta Tratadora de Aguas Residuales Sur, entre otros.
- ✓ La cobertura de servicios de seguridad, la entidad de asistencia más cercana al polígono de aplicación es la Estación dual Comandancia de Policía Municipal Sur y Estación de Bomberos No. 5 situadas a una distancia aproximada de 12,100 m, lo cual favorecería la atención inmediata dentro de aproximadamente 15 minutos de tiempo programados.
- ✓ La principal vialidad de primer orden que permite el acceso al predio es el **Blvd. Juan Pablo II**, la otra vialidad, otra vialidad importante es el **Libr. Oriente de Chihuahua** vía de jerarquía regional, que circula al norte del predio, a una distancia de 1,000 m, es importante mencionar que la vialidad que le da acceso al predio que nos ocupa, el predio colinda de manera directa con la **Vialidad Ch-P a Ojinaga**.
- ✓ La zona Aeropuerto carece de rutas de transporte, las más cercanas son al poniente la Ruta Ramiro Valles Concordia con frecuencia de paso de 11 minutos y una distancia de 52.7 km, circula por la Av. Fuerza Aérea Mexicana y la Carr. Chihuahua a Aldama.
- ✓ La fuente de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario se da dentro de la mancha urbana, donde el sector no está consolidado, por lo que los servicios no están completos. Frente al predio se localiza una línea de alta tensión de 115 Kva, que circula sobre la calle Camino al Aeropuerto que más adelante acompaña la Vialidad Ch-P a Ojinaga, la subestación más cercana se ubica al sur del predio, denominada Subestación Ávalos, de la cual se desprenden varias líneas de transmisión eléctrica de 115 Kva, que dan abasto a la zona sur y la zona poniente del predio. El predio cuenta con el servicio de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad con No. de Servicio 581210861761 y No. de medidor CJK685.
- ✓ En cuestión de riesgos, la zona de estudio se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar el área, según la carta del PDU 2040. En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad, ya que el escurrimiento más cercano al predio es el arroyo Los Nogales ubicado al sur del predio a 2,085 m de distancia y al oriente del polígono circula el río Chuvíscar a una distancia de 780 m. Los riesgos antropogénicos, por el hecho de estar alejados a la mancha urbana no existen muchos elementos que generen algún tipo de riesgo, sin embargo, el predio colinda con el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, que cuenta con un radio de amortiguamiento de 5,000 m de radio, designado como área de riesgo. Dentro del polígono de estudio se ubica una gasolinera justo al surponiente del predio ubicado sobre la Carr Chihuahua a Aldama, fuera del polígono de estudio se ubica una línea de gasoducto propiedad de Pemex, el Basurero Municipal y la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur que, cuentan con sus polígonos de salvaguarda, mismos que no influyen de manera directa con el predio.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

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

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

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

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

Eje 2. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

El motor económico que impulsa al estado y que lo ha posicionado como uno de los productores ganaderos, agrícolas e industriales más importantes del país tiene su mayor fortaleza en las y los trabajadores, jornaleros y empresarios chihuahuenses. Su entrega y dedicación ha logrado superar las adversidades de un clima árido y una geografía accidentada, que, si bien es fuente de la riqueza aquí obtenida, también es causa de las dificultades del comercio.

Objetivo estratégico del eje: Lograr un entorno económico competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región, que propicie la generación de oportunidades de empleo de calidad con una alta inclusión en todos los sectores productivos y regiones del estado.

APOYO A LA INDUSTRIA

Desarrollo y Fortalecimiento de la Industria Chihuahuense

Incrementar la competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas de la industria de la transformación del estado.

Estrategia. Promover programas de capacitación y certificación que actualicen y fortalezcan las competencias de los trabajadores en el estado.

Líneas de Acción

1. Fortalecer y promocionar los “Centros de Entrenamiento en Alta Tecnología”.
2. Implementar y ofertar programas de capacitación técnica especializada para trabajadores de la industria chihuahuense.

Estrategia. Impulsar la participación de las empresas de la industria de la transformación a esquemas de economía circular y transición de nuevas tecnologías que cuiden el medio ambiente.

Líneas de Acción

1.Promover programa de neutralidad de carbono para un desarrollo económico sustentable en el estado de Chihuahua.

2.Vincular las empresas con instituciones privadas, públicas y sociales para un desarrollo sustentable, promoviendo el uso de nuevas tecnologías y mejores prácticas.

Estrategia. Apoyar la capacitación técnica, empresarial de las micro, pequeñas y medianas empresas de la industria.

Líneas de Acción

1.Impulsar la formación continua del talento en las empresas con base en necesidades actuales y futuras del sector industrial en el estado.

2.Impulsar programas y proyectos para la certificación en sistemas de calidad de las empresas del sector industrial en el estado.

3.Impulsar la participación de las empresas de la industria de la transformación en foros, misiones comerciales y encuentros de negocios.

Estrategia. Gestionar incentivos fiscales e infraestructura para el desarrollo industrial.

1.Impulsar incentivos fiscales y no fiscales para el desarrollo industrial de las empresas en actividades económicas de alto valor.

2.Impulsar el desarrollo e integración de proveedores locales en procesos más complejos de las cadenas globales presentes en el estado.

Fomento Industrial y Atracción de Inversiones

Impulsar proyectos de infraestructura en parques y reservas industriales.

Líneas de Acción

1.Mantener y mejorar la infraestructura de los parques industriales en el estado.

2.Planear y desarrollar proyectos de infraestructura en reservas industriales del estado para la atracción de inversiones.

3.Identificar zonas estratégicas territoriales para el desarrollo sostenible de la industria actual y futura en actividades económicas de alto valor.

4.Impulsar estrategia integral de comunicación y promoción para el posicionamiento del estado y atracción de nuevos negocios.

5.Impulsar programa de refuerzo a la competitividad regional para un desarrollo económico equilibrado del estado.

6.Impulsar el desarrollo de “Agenda de Especialización Inteligente” para la transformación económica del estado en áreas de alto valor.

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

Un correcto ordenamiento y diseño de las ciudades y pueblos alrededor del estado, no solo representa un incremento en la infraestructura de los centros poblacionales, es además una forma de dignificar su entorno, brindando espacios modernos y de calidad en beneficio de todas las personas que en ellos habitan. Ciertamente, el ordenamiento y distribución urbana alrededor del estado no es la óptima. Se requieren de proyectos que logren distribuir equitativamente los recursos para alcanzar a todos aquellos que lo necesitan, tendiendo nuevas líneas de comunicación y transporte, llevando agua, luz y drenaje a donde lo requieran.

En este Eje se proponen las políticas y estrategias para las 6 temáticas siguientes: vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria; transporte y movilidad; infraestructura y gestión integral del agua; vivienda; desarrollo territorial y regional; así como ecología y medio ambiente.

Los centros poblacionales no han implementado medidas de control y diseño para procurar un correcto crecimiento demográfico y urbano en el estado. Para un manejo adecuado de los recursos disponibles para la población, se requieren estrategias para la organización de las zonas metropolitanas, asegurando que todas y todos tengan acceso al transporte público, servicios básicos, pavimentación, entre otras sentidas carencias que, por falta de planeación y recursos, han desplazado a comunidades enteras a la marginación.

Objetivo Estratégico del Eje. Ampliar y Modernizar la infraestructura pública del estado como detonador del desarrollo para mejorar la calidad de vida de los Chihuahuenses en todas las regiones del estado, con respeto a la biodiversidad y la conservación de los servicios ecosistémicos para las próximas generaciones.

Desarrollo Territorial y Regional Desarrollo Urbano Regional Sustentable

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

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

Líneas de Acción

1. Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas

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

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con **De la zonificación urbana en los centros de población.**

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,

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.

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.

De las acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población

Ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos

Artículo 103. La ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población deberá considerar:

I. La asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo los usos mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura para la movilidad.

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

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

considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

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

Capítulo Tercero. de los Fraccionamientos De la clasificación y obligaciones

Tipos de fraccionamiento

Artículo 232. Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento y su ubicación serán de acuerdo al uso de suelo, densidad de población y demás definiciones aplicables contenidas en los instrumentos de planeación correspondientes. Los fraccionamientos, desde el punto de vista de su uso o aprovechamiento, se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Habitacional:
 - a) Urbano.
 - b) Suburbano, rural o campestre.
- II. Comerciales y de servicios.
- III. Industriales.
- IV. Mixtos.

Requerimiento de instrumentos de planeación

Artículo 233. En las zonas o municipios donde no se cuente con un instrumento de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, no podrán ejecutarse ni autorizarse fraccionamientos de ningún tipo, por lo que se requerirá la formulación o modificación, así como la aprobación previa del plan municipal que corresponda.

Obligaciones

Artículo 234. Los fraccionadores, promotores o promoventes, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, en los instrumentos de planeación y las autorizaciones respectivas.
- II. Promover en sus proyectos la intensidad del uso del suelo, con más de un uso, cuando las condiciones de la acción urbanística de que se trate así lo permitan. Además, deberán contemplar espacios donde se priorice a las personas, como

áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto con el entorno.

III. Realizar, dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije la Junta de Agua y Saneamiento o el organismo operador del agua correspondiente, las obras para el suministro de agua potable y reúso de agua tratada, los trabajos de conexión a la red existente y cubrir los derechos correspondientes de conexión.

IV. Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo que se les haya autorizado y con las especificaciones técnicas establecidas por la Comisión Federal de Electricidad en materia de energía eléctrica.

V. Realizar la protocolización en escritura pública de la autorización correspondiente, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación.

VI. Otorgar garantías por:

a) El 100% del monto de las obras de urbanización faltantes, al momento de solicitar la recepción anticipada.

b) El 30% del monto de las obras de urbanización que tendrá por objeto responder de los defectos, de las obras de urbanización, de cualquier otra obligación contraída en los términos de esta Ley, así como de los actos de aprobación del ayuntamiento. La garantía estará vigente durante los dos años siguientes a la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas.

c) El monto de la cobertura de la garantía, se disminuirá directa y proporcionalmente en el caso de existir otra otorgada a diverso organismo operador de servicios.

VII. Transmitir a título gratuito y libre de gravamen al Municipio, las áreas de cesión gratuita para el equipamiento urbano, de acuerdo a lo que señala esta Ley y su reglamentación.

VIII. Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal.

IX. Rehacer a su costa, sujetándose al proyecto autorizado, todas las obras de urbanización que haya ejecutado en forma indebida.

X. Sujetar la publicidad y las promociones de venta, a las autorizaciones en materia de infraestructura,

servicios, equipamiento, vivienda e imagen urbana correspondientes.

Coordinación para la ejecución de obras

Artículo 235. En los centros de población del Estado que cuenten con red de hidrantes contra incendio, red de distribución de gas natural u otras redes de infraestructura públicas o privadas, las personas propietarias de predios que realicen acciones urbanas sobre ellos deberán coordinarse con quien deba prestar el servicio, para que se ejecuten, en tiempo y con las especificaciones requeridas, las obras relativas a estos conceptos en complemento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior.

Obligación de las personas particulares beneficiadas

Artículo 236. Las personas particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, deberán pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda a más tardar al momento de solicitar factibilidades de servicios ante autoridad competente. La autoridad será responsable de no otorgar factibilidad, licencia o aprobación alguna en tanto la persona solicitante no demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda. Para la valuación de las obras, en caso de ser necesario, la autoridad servirá como árbitro en la determinación de los montos a pagar a que se hace mención.

Los fraccionadores, promotores o promoventes, al solicitar las autorizaciones de sus proyectos, convocarán a los operadores privados de redes de infraestructura, a incluir sus proyectos con los requeridos por los reglamentos correspondientes; en caso de que los operadores privados no deseen participar desde el inicio de la solicitud de autorización y de las obras de urbanización promovidas, este notificará acerca de esta decisión a la autoridad correspondiente para que esta a su vez los convoque a participar.

En caso de que los operadores privados decidan construir sus obras de infraestructura o equipamiento, posteriormente al inicio, durante el proceso o conclusión de las obras efectuadas por

el fraccionador, promotor o promovente, las obras deberán efectuarse de forma subterránea; la autoridad establecerá las condiciones necesarias para que estas sean llevadas a cabo sin daños y perjuicios a las obras ya construidas y se conserve el estado físico e imagen del desarrollo en cumplimiento también a los reglamentos vigentes.

Entrega-recepción

Artículo 239. Una vez terminadas las obras de fraccionamiento, urbanización y construcción, el fraccionador podrá realizar la entrega-recepción de las obras realizadas a las autoridades y órganos operadores competentes, de conformidad con lo establecido por esta Ley y las demás normas aplicables, conforme a lo siguiente:

I. Los fraccionamientos de urbanización inmediata podrán realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al 50%.

II. Los fraccionamientos de urbanización por etapas, podrán realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, por cada etapa, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al 50% en cada una de las que se pretenda efectuar la entrega-recepción.

III. En todos los fraccionamientos, la municipalización deberá realizarse cuando se encuentren registrados al menos el 50% de las unidades vendibles del fraccionamiento o etapa, según corresponda, en el padrón del catastro municipal correspondiente.

IV. En todas las tipologías de fraccionamientos, la entrega-recepción podrá realizarse por etapas de acuerdo a las licencias y autorizaciones correspondientes.

Mientras no se realice la entrega-recepción, el fraccionador está obligado a la prestación de los servicios y al mantenimiento de la infraestructura y equipamiento, así como a mantener vigente la garantía otorgada.

Sección Quinta. De los Industriales **Características de los fraccionamientos industriales**

Artículo 243. Los fraccionamientos industriales se destinarán a la construcción de inmuebles de esa tipología y los compatibles con la misma, y se ubicarán de conformidad con lo que establezcan los instrumentos de planeación correspondientes.

Capítulo Quinto. De los Fraccionamientos y Edificaciones en Régimen de Propiedad en Condominio y de los Conjuntos Urbanos

Sección Primera. De los fraccionamientos en régimen de propiedad en condominio

Características de los fraccionamientos en condominio

Artículo 255. Son fraccionamientos en régimen de propiedad en condominio, la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiere del trazo de una o más áreas de circulación interna y la ejecución de obras de urbanización e infraestructura, equipamiento y servicios urbanos. Las áreas de circulación interna y las áreas verdes serán de propiedad común.

Los fraccionamientos que se constituyan bajo el régimen de propiedad en condominio estarán sujetos a los procedimientos establecidos en el reglamento municipal correspondiente y en las demás disposiciones legales aplicables en la materia. Además, deberán satisfacer los mismos requisitos de urbanización dispuestos en el artículo 247, fracción I de la presente Ley; en cuanto a los requisitos a que se refieren los incisos f), g), h), i), j) y o), los municipios podrán reglamentar las características urbanas de estos conceptos de manera individual, siempre cuidando que se cumplan con los mínimos previamente establecidos en las normas o manuales oficiales, debiendo de garantizar medidas de seguridad. Asimismo, deberán obtener del Municipio las autorizaciones correspondientes para la lotificación de los predios en áreas privadas y comunes, la cual se insertará en la escritura pública respectiva.

Cualquiera que fuera la naturaleza del condominio, para su autorización, el ayuntamiento deberá emitir un dictamen técnico, en su caso, sujetándose a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Disposiciones generales

Artículo 256. Son disposiciones generales para los fraccionamientos sujetos al régimen de propiedad en condominio, las siguientes:

I. Se deberá contar con un mínimo de dos unidades privativas y un área común. Los instrumentos de planeación municipales podrán establecer el

número máximo de unidades privativas, de acuerdo con las características de las diferentes zonas de un centro de población.

II. Todas las unidades privativas deberán tener acceso al exterior mediante circulación interna. Las circulaciones internas de uso común deberán contar con las dimensiones y características que determinen los reglamentos en la materia.

III. Deberán respetar y dar cumplimiento a las disposiciones en la materia establecidas en el Código Civil del Estado.

IV. El lote mínimo y máximo en sus distintos usos será el que marque el instrumento de planeación correspondiente.

V. Deberán contar con conexiones únicas a las redes de infraestructura, pero cada condómino pagará por separado los servicios que a su unidad privativa correspondan en exclusiva, así como la parte proporcional en los servicios comunes que se generen. El mantenimiento de dicha red será responsabilidad exclusiva de los condóminos.

VI. No se permitirá la existencia de vías públicas dentro de los límites del fraccionamiento; pero en los casos en que se prevea en un instrumento de planeación vigente la necesidad de continuar vialidades primarias, la autoridad municipal fijará la sección vial obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad. La persona promotora deberá respetarlas y, a partir de ellas, elaborar y desarrollar el proyecto, de tal manera que las circulaciones internas sean para uso exclusivo del condominio.

VII. Se deberá permitir el acceso de los servicios públicos de seguridad y prevención, tales como bomberos, policía, basura y ambulancias. Este acceso se deberá permitir por medio de calles internas o pasajes conforme a lo establecido por la reglamentación correspondiente.

VIII. Solo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren terminadas y recibidas las obras de urbanización exteriores del condominio, en caso de que las hubiera; ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas comunes.

IX. En la escritura pública de constitución del fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio, deberá insertarse o agregarse al apéndice de la escritura, copia íntegra de la autorización de la lotificación del predio y sus

construcciones en áreas privadas y comunes emitida por el Municipio correspondiente.

Sección Segunda. De las edificaciones en régimen de propiedad en condominio **Características y autorización**

Artículo 258. Las edificaciones en régimen de propiedad en condominio, podrán ser habitacionales, de servicios, comerciales, industriales o mixtas, de acuerdo a los usos definidos en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población. La autorización de edificaciones en régimen de propiedad en condominio estará sujeta a los procedimientos establecidos en el reglamento municipal correspondiente y en las demás disposiciones legales aplicables en la materia.

Disposiciones generales y obligaciones

Artículo 259. Las edificaciones en régimen de propiedad en condominio solo podrán desarrollarse en las zonas que establezcan los instrumentos de planeación vigentes y tendrán las obligaciones en materia de cesión gratuita conforme a lo previsto en esta Ley. Son aplicables como disposiciones generales para las edificaciones sujetas al régimen de propiedad en condominio las fracciones I, II, III, V, VII, VIII y IX del artículo 256 de este ordenamiento.

Sección Tercera. De los conjuntos urbanos **Conjuntos urbanos**

Artículo 260. Los conjuntos urbanos podrán constituirse a través del régimen de propiedad en condominio o ser de propiedad individual, copropiedad y administración fiduciaria; estos serán de tipo horizontal, vertical o mixto y solo podrán desarrollarse en las zonas previstas en un instrumento de planeación vigente.

Sección Segunda. De las normas para el diseño y servicio de las vialidades **Normas de vialidad**

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

I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento

en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.

II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

Anchos mínimos de calle.

Artículo 132. Independientemente del régimen de propiedad, los municipios establecerán, en sus respectivos planes o reglamentos, el ancho mínimo de las vialidades locales, medido entre los alineamientos de las manzanas opuestas. Tratándose de vialidades regionales, primarias y secundarias, se estará a lo dispuesto por los instrumentos de planeación aplicables.

Dimensiones de vialidades

Artículo 133. Toda acción urbanística que implique el aprovechamiento del suelo urbano o el crecimiento de los centros de población deberá prever un sistema de redes: vial, de transporte público, de carga, ciclista y peatonal, con las dimensiones y distancias mínimas establecidas en la presente Ley y los instrumentos de planeación, considerando criterios de calle completa e infraestructura verde.

Los desarrollos con impacto a las redes de movilidad existentes o planeadas, requerirán de un estudio de movilidad sancionado por la autoridad competente, conforme a la reglamentación correspondiente.

5.c. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIH.

Artículo 78. Los giros industriales en relación a su posibilidad de ubicación, insumos que manejan y demandas de consumo, se dividen en varios tipos:

I. Industria de alto impacto. El uso de suelo de industria de alto impacto comprende aquellas instalaciones en las que se desarrollan actividades que por su naturaleza o volumen de producción tienen el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente o el entorno urbano, lo anterior implicará la necesidad de la aplicación de las medidas de mitigación pertinentes en concordancia a lo establecido por la normatividad aplicable;

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

III. Microindustria Alto Impacto. El uso de suelo de micro industria de alto impacto comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden tener el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades.

Los giros industriales a que se refiere el presente numeral deberán cumplir con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Artículo 85. De acuerdo al artículo 81 de la Ley, será obligación de los adquirientes de lotes respetar la autorización municipal del fraccionamiento en materia de: potencial urbano, zonificación, alineamiento, restricciones en general, altura máxima de construcción, imagen urbana y demás disposiciones aplicables.

La promoción y publicidad para la venta de lotes y edificaciones de un fraccionamiento debe

apegarse a lo estipulado en la Ley y ser de naturaleza tal que permita una orientación adecuada a los posibles adquirientes. En especial lo referente a las áreas de donación.

Los fraccionamientos constituidos bajo cualquier régimen de propiedad podrán ser conjuntos de lotes, viviendas, oficinas, comercios e industrias. A fin de lograr un desarrollo integral se entregará al Municipio a través de escritura pública, un porcentaje de su área para servicios y vialidades. Deberán contar con frente a vía pública reconocida y con todos los servicios de urbanización de acuerdo a su clasificación. Lo anterior de conformidad con la Ley.

Para determinar el tamaño de lote mínimo en el centro de población se estará a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población. Por lo que respecta al resto del Municipio, se estará a lo dispuesto en la Ley para tal efecto.

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública. Los propietarios de predios que no formen parte de fraccionamientos protocolizados deberán entregar al Municipio el área correspondiente para servicios al momento de realizar una acción urbana. El Municipio determinará las vialidades primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deban ser consideradas como vías públicas, así como los porcentajes correspondientes de área para servicios:

I. Con densidad bruta de hasta 40 viviendas por hectárea, corresponderá al 11% de la superficie total del predio a fraccionar;

II. Con densidad bruta de 41 hasta 80 viviendas por hectárea, corresponderá al 12% de la superficie del predio a fraccionar;

III. Con densidad bruta mayor a 80 viviendas por hectárea, corresponderá a 20 metros cuadrados por unidad de vivienda;

IV. En los conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio de tipo habitacional, la superficie a ser donada al Municipio deberá de sujetarse a lo dispuesto por la Ley;

V. En fraccionamientos industriales y campestres se donará el 10% del área total, y

VI. En fraccionamientos comerciales, se donará el 12% del área total.

Artículo 95. Las modalidades de condominio a que se refiere el artículo anterior, se subclasifican en los tipos siguientes:

- I. Habitacional: Se refiere a la vivienda urbana;
- II. Habitacional campestre: Los que se permiten fuera del límite del centro de población; la unidad privativa será de por lo menos diez veces la superficie de lote mínimo del centro de población más cercano;
- III. Industrial: Puede referirse a la industria de bajo impacto, industria de alto impacto y micro industria de alto impacto;
- IV. De abasto;
- V. De comercio y servicios, o
- VI. Mixtos.

Artículo 97. Asimismo, los condominios podrán ser:

- I. Industriales: Parques industriales para empresas micro, pequeñas, medianas o grandes, que se desarrollen bajo el régimen de condominio, ubicadas en las zonas que el Plan lo permita;
- II. Condominios comerciales y de servicios: Aquellas edificaciones realizadas bajo el régimen de condominio cuyas finalidades principales sean el alojar empresas dedicadas al comercio al menudeo, la prestación de servicios profesionales o de mantenimiento o el alojar oficinas. En éstas se incluyen edificios de oficinas, centros comerciales regionales, plazas o centros comerciales de conveniencia y mercados populares, entre otros, así como esquemas que convienen en destino comercial y el destino de servicios del inmueble, y
- III. Condominios de abasto y macro comercio: Aquellos conjuntos de bodega realizados bajo el régimen de condominio, con o sin área de despacho y oficina, cuya finalidad sea el alojar a empresas dedicadas a la venta y distribución de artículos al mayoreo.

Artículo 98. Para la construcción de condominios horizontales, verticales o mixtos, se deberá obtener de la Dirección la autorización de la lotificación de los predios en áreas privativas y comunes, la cual se insertará en la escritura pública de constitución del respectivo condominio, conforme a lo declarado en el Código Civil del Estado de Chihuahua, sobre las bases siguientes:

I. Todo condominio establecido en el territorio del Municipio requerirá de la licencia municipal de construcción de acuerdo con la zonificación establecida y conforme a las normas de este ordenamiento;

II. Los condominios se sujetarán a los usos, superficies edificables, áreas libres, número de pisos, COS y CUS permitidos en la zona;

III. Los condominios se sujetarán a las restricciones de uso del suelo, de construcción, de infraestructura y de equipamiento correspondientes;

IV. Para efectos de facilitar su administración, el número máximo de unidades privativas de los condominios se recomiendan las siguientes:

a. En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas podrá ser de 100 por predio o lote resultante de la subdivisión o fraccionamiento que para tal efecto se lleve a cabo, tomando en consideración la forma física del condominio;

b. Cuando el condominio habitacional contemple un número de viviendas mayor a 100 unidades se recomienda establecer un "Condominio de Condominios" conforme a lo estipulado por el Código Civil del Estado de Chihuahua, y

c. En los condominios industriales, comerciales, de servicios o de abasto, no existe un límite máximo al número de unidades que contemple el condominio.

V. Todo condominio deberá contar con acceso a vía pública reconocida;

VI. Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señala el Reglamento de Construcciones. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del terreno, salvo aquellos que proporcionen servicios a viviendas con frente a la vía pública;

VII. Las circulaciones vehiculares interiores que den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, podrán tener un ancho mínimo de 8.00 metros de arroyo y las circulaciones peatonales, horizontales o verticales será lo que marque el Reglamento de Construcciones;

VIII. Adicionalmente a las áreas comunes de estacionamiento, circulación peatonal y vialidad, cada condominio deberá contar con áreas de donación de uso común para servicios, equipamientos e instalaciones, así como de ornato o recreación, como sigue:

a. En los condominios habitacionales horizontales, estas serán como mínimo el 6% del área total del predio;

b. En los condominios habitacionales verticales estas serán como mínimo 20 m² por cada vivienda y,

c. En los condominios industriales y comerciales será el 5% del área total del predio.

IX. Los condominios deberán donar al Municipio áreas para edificación de equipamientos públicos conforme a lo establecido en la Ley. Estas deberán ubicarse fuera del condominio, pero dentro del Municipio donde se localiza el condominio y en áreas urbanas o urbanizables; la Dirección deberá autorizar la ubicación de dichos predios;

X. Cada condominio contará con conexiones propias a las redes de agua, alcantarillado, electricidad y demás infraestructura. El mantenimiento periódico de dicha infraestructura hasta el límite de la vía pública será responsabilidad del condominio, salvo convenio expreso realizado con la empresa que preste el servicio. El condominio deberá tener medidores individuales para cada unidad condominal, y un sólo medidor para el conjunto.

No obstante, en cualquiera de los casos deberán tenerse medidores que cuantifiquen el consumo de servicios destinados a las áreas comunes;

XI. En la promoción y publicidad de los condominios, se señalarán los datos de autorización y las características de la construcción;

XII. En los condominios horizontales y mixtos sólo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren transferidas a la autoridad que corresponda las áreas de donación terminadas y recibidas las obras de urbanización exterior del condominio, ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas comunes y, en su caso, realizadas las obras de equipamiento urbano respectivas o efectuados los pagos o convenios correspondientes con el Ayuntamiento, y

XIII. En ningún caso se podrá construir ampliaciones de las viviendas hacia las áreas comunes y de restricción, y su observancia se normará en el reglamento interior del Condominio.

Artículo 99. Del tamaño mínimo de los lotes y áreas privativas aplicables:

I. Condominios verticales:

a) En las zonas habitacionales podrán edificarse condominios verticales de tipo plurifamiliar en los términos que se establezca en el Plan;

b) En los fraccionamientos habitacionales residenciales podrán edificarse condominios verticales de tipo plurifamiliar en los términos que se establezca en el Plan, y

c) Los condominios plurifamiliares sólo podrán construirse en lotes y zonas autorizadas para uso habitacional, conforme a las disposiciones del Plan.

II. Condominios horizontales: En los fraccionamientos habitacionales con densidades de H35, H45, H60 y mayores, podrán autorizarse condominios horizontales unifamiliares y plurifamiliares siempre y cuando cada condómino sea propietario de un área privativa según lo establecido en los términos del Plan. Las construcciones habitacionales plurifamiliares podrán ser autorizadas siempre y cuando no se exceda la densidad de población establecida de acuerdo a la zona de su ubicación en el Plan. No se permitirá vivienda plurifamiliar de régimen en condominio para zonas con densidades habitacionales diferentes a las aquí indicadas;

III. Condominios campestres: Cuando en el condominio campestre se proyecte concentrar las viviendas en una porción del predio, las áreas privativas deberán respetar la densidad y características establecidas en el Plan para el predio respectivo;

IV. Condominios industriales:

a) En los condominios industriales para industria ligera, las áreas privativas deberán tener como mínimo 500 metros cuadrados y 20 metros de frente, y

b) En los condominios industriales para industria artesanal, las áreas privativas deberán tener como mínimo 150 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente;

V. Condominios comerciales y de servicio: En los condominios comerciales y de servicios las áreas privativas no tienen medidas mínimas, y

VI. Condominios de abasto y macro-comercio: En los condominios para el abasto y comercio a mayoreo, los lotes

mínimos serán de 150 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente.

Artículo 118. Entre los alineamientos de las manzanas opuestas, ninguna calle tendrá una anchura menor a:

I. En fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva o de vivienda de interés social, 12.00 metros en calles locales y 13.00 metros en las transversales a éstas;

II. En los demás tipos de fraccionamiento habitacional o campestre, 13.00 metros en todas sus vialidades;

III. En fraccionamientos industriales, 23.00 metros;

IV. En fraccionamientos comerciales, 15.00 metros;

V. Toda calle cerrada deberá rematar en un retorno, los cuales son señalados en el Artículo 67 del presente

Reglamento;

VI. Toda calle que no vaya a prolongarse en el futuro, por rematar con área construida y otro impedimento físico,

deberá terminar en un retorno que tenga las características del inciso anterior;

VII. Sólo se permitirá la existencia de calles cerradas cuando las condiciones del predio impongan limitantes al diseño y sean absolutamente necesarias;

VIII. En fraccionamientos habitacionales y comerciales la longitud máxima de las manzanas no excederá de 180 metros,

medidas a partir de la intersección de los ejes de calle, y

IX. En entronques y cruces de calles, los ángulos de intersección no deberán ser menores de 30 grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias no deberá ser menor de 70 grados.

AMBITO MUNICIPAL

5.d. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE CHIHUAHUA 2021-2024

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

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

Competitividad y Desarrollo

Propósito. Hacer de Chihuahua un municipio competitivo en el campo y la ciudad, a través del fomento al emprendimiento y el desarrollo de las PYMES, fomento al turismo, la atracción de más y mejores empresas y empleos de alto valor agregado.

Micro, pequeñas y medianas empresas locales como clave del desarrollo fortalecidas

Actividades

1.4.3.1 Detonar programa de proveeduría para la integración de empresas locales en las cadenas de valor de la industria exportadora.

1.4.3.2 Desarrollar un programa de incentivos para industrias locales clave con estrategias que coadyuven a las empresas chihuahuenses a exportar sus productos por medio de capacitaciones para la empleabilidad, talento, crecimiento y economía solidaria.

1.4.3.3 Detonar programa de proveeduría para la integración de empresas locales en las cadenas de valor de la industria exportadora.

1.4.3.4 Desarrollar un programa de incentivos para industrias locales clave con estrategias que coadyuven a las empresas chihuahuenses a exportar sus productos por medio de capacitaciones para la empleabilidad, talento, crecimiento y economía solidaria.

Chihuahua, Ciudad Visionaria

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

Instrumentos de desarrollo de la ciudad actualizados

Actividades

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

Política pública innovadora aplicada

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

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

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

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

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

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

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

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

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

5.e. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, en cuestión de **INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IBI)**, donde menciona lo siguiente:

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

O. Industria:

- i. Industria de alto impacto;
- ii. Industria de bajo impacto, y
- iii. Microindustria de alto impacto;

Artículo 78. Los giros industriales en relación a su posibilidad de ubicación, insumos que manejan y demandas de consumo, se dividen en varios tipos:

I. Industria de alto impacto. El uso de suelo de industria de alto impacto comprende aquellas instalaciones en las que se desarrollan actividades que por su naturaleza o volumen de producción tienen el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente o el entorno urbano, lo anterior implicará la necesidad de la aplicación de las medidas de mitigación pertinentes en concordancia a lo establecido por la normatividad aplicable;

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

III. Microindustria Alto Impacto. El uso de suelo de micro industria de alto impacto comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden

tener el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades.

Los giros industriales a que se refiere el presente numeral deberán cumplir con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública. Los propietarios de predios que no formen parte de fraccionamientos protocolizados deberán entregar al Municipio el área correspondiente para servicios al momento de realizar una acción urbana. El Municipio determinará las vialidades primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deban ser consideradas como vías públicas, así como los porcentajes correspondientes de área para servicios:

I. Con densidad bruta de hasta 40 viviendas por hectárea, corresponderá al 11% de la superficie total del predio a fraccionar;

II. Con densidad bruta de 41 hasta 80 viviendas por hectárea, corresponderá al 12% de la superficie del predio a fraccionar;

III. Con densidad bruta mayor a 80 viviendas por hectárea, corresponderá a 20 metros cuadrados por unidad de vivienda;

IV. En los conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio de tipo habitacional, la superficie a ser donada al Municipio deberá de sujetarse a lo dispuesto por la Ley;

V. En fraccionamientos industriales y campestres se donará el 10% del área total,

VI. En fraccionamientos comerciales, se donará el 12% del área total.

Artículo 95. Las modalidades de condominio a que se refiere el artículo anterior, se subclasifican en los tipos siguientes:

I. Habitacional: Se refiere a la vivienda urbana;

II. Habitacional campestre: Los que se permiten fuera del límite del centro de población; la unidad privativa será de por lo menos diez veces la superficie de lote mínimo del centro de población más cercano;

III. Industrial: Puede referirse a la industria de bajo impacto, industria de alto impacto y micro industria de alto impacto;

IV. De abasto;

V. De comercio y servicios, o

VI. Mixtos.

5.f. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA (PDU 2040)

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021, Periódico Oficial del Estado P.O. 71.

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

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de ZEDEC, según lo indica el PDU; por el cual, donde **la normatividad aplicable al predio es el tipo IBI Industria Bajo Impacto**, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

Industria de Bajo Impacto (IBI). El uso de suelo de Industria de Bajo Impacto, comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- ✓ Estructurar a partir de centralidades al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- ✓ 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 el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

A continuación, se muestra la tabla de dosificación del uso de suelo y normatividad usos industriales:

CODIGO DE ZONIFICACION	LOTE MINIMO	COS		%permeable		RESTRICCION		FRENTE	ESTACIONAMIENTO
			CUS	libre		FRONTAL	COLINDANCIA	MINIMO	
IBI	1000	0.75	1.5	25%		SR	SR	15	Ver nota 2

NOTAS

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

SR SIN RESTRICCIÓN

INDUSTRIAL

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

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo, se muestran a continuación los giros que podrían ser permitidos o condicionados:

No.	USOS	"IBI" INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	
XI	BODEGAS Y ALMACENES		
1	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	P	
2	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	P	
3	DEPÓSITOS MÚLTIPLES DE MADERA, VEHÍCULOS Y DE MAQUINARIA	P	
XIII	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	P	
XIV	MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	C	8
1	HERRERIA, BLOCKERA. TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA	C	8
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	P	

Tabla 6. Normatividad que aplica a los usos de suelo según PDU vigente.

Normas de evaluación para los usos condicionados:

8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, mediante la incorporación de un predio que colinda de manera directa con el Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos, ubicados dentro de la Ejido Rancho de Enmedio, con acceso directo sobre la Vialidad Ch-P a Ojinaga (antes Ferrocarril Chihuahua a Ojinaga), situado a una distancia de 2,080 m del Blvd. Juan Pablo II.

El polígono está compuesto por dos parcelas, sumando una superficie total de 187,278.01 m². **El uso de suelo actual corresponde a Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, buscando la transformación a uso de suelo Industria de Bajo Impacto (IBI)**, que, por encontrarse lindante al aeropuerto, además de la accesibilidad con el Libramiento Oriente de Chihuahua (situado hacia el norte del predio, a una distancia de 1,000 m²) totalmente compatible con la zona.



Imagen 78. El predio, aeropuerto y libramiento Oriente de Chihuahua.

Respecto al modelo de desarrollo, debe contar con bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a ésta propuesta con giro industrial, que aplican que lo estructuran:

- ✓ Reconversión y/o creación de más espacio para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en un medio de alto flujo de usuarios.
- ✓ Restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- ✓ Intensificación de los usos del suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

Los desarrollos serán planeados bajo los conceptos de innovación, excelente ubicación y calidad de vida, mismos que permitirán brindar seguridad en un desarrollo ordenado, contiguo y cercano a cada de uno los desarrollos y

les brinde la oportunidad de disfrutar un estilo de vida incomparable y eficiente, sin dejar de lado la conservación e integración con el paisaje que lo rodea.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente del PDU 2040, para el predio en estudio aplican las siguientes políticas de desarrollo:

1. Crecimiento integral y continuo de la ciudad

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

2. La diversificación y mezcla de usos del suelo

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

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

3. La sostenibilidad ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. Requiere así una concientización de la situación actual seguida por una estrecha coordinación de las políticas públicas en el corto, mediano y largo plazo. Esta es una premisa fundamental para todos los niveles de gobierno, y en este Plan se traduce en esfuerzos significativos para mejorar la coordinación interinstitucional y la integración intersectorial. La sostenibilidad ambiental será un criterio rector en el desarrollo urbano, por lo que, en la toma de decisiones, se incorporarán consideraciones de impacto y riesgo ambientales, así como de uso eficiente y racional de los recursos naturales. Asimismo, se promoverá una mayor participación de todos los órdenes de gobierno y de la sociedad en su conjunto en este esfuerzo. La consideración del tema ambiental será un eje de la política pública que esté presente en todas las actividades de gobierno.

4. 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.

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

La finalidad de éste estudio, tiene por motivo, transformar **el uso de suelo a Industria Bajo Impacto IBI**, que según el PDU, éste uso puede comprender una amplia gama de actividades, caracterizadas por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios

ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable, respetando el límite urbanizable y/o designada como zona de desarrollo urbano según lo dictamina el PDU 2040 vigente, aplicada a un polígono de 187,278.01 m2, ver plano E-01.



Imagen 79. El predio.

Innovak Global S.A de C.V. es una empresa con alto compromiso con la naturaleza, contribuyendo con soluciones al crecimiento de cultivos saludables, por medio de la bioestimulación desde la raíz, empresa reconocida internacionalmente como líder en el desarrollo de soluciones biorracionales con enfoque a mejorar la calidad de los alimentos frescos y la productividad de las cosechas.

Con una presencia en la agricultura tecnificada, donde se concibe, desarrolla y comercializan bioestimulantes que resuelven problemas críticos de los cultivos. Es en la raíz en donde enfocamos objetivos, tecnología, y la filosofía compartida con el agricultor, de producir con excelencia cultivos saludables, cuidando la salud de la tierra y respetando el medio ambiente. Es importante mencionar que la empresa que se encuentra operando desde hace más de 3 años bajo el nombre de INNOVAK GLOBAL.

El predio considera con acceso, caseta, invernaderos, laboratorios, un área de oficina, bodega, entre otros, sumando una superficie total de 997.68 m2. La empresa se desempeña como área de soporte técnico de la compañía, operando desde hace más de 3 años en dicho predio.

Normatividad Industria de Bajo Impacto

Respecto a los lineamientos normativos de uso de suelo, deberá respetar la densidad establecida en el uso de Industria de Bajo Impacto, con las siguientes condicionantes:

CODIGO DE ZONIFICACION	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeable libre	RESTRICCION FRONTAL	COLINDANCIA	FRENTE MINIMO	ESTACIONAMIENTO
IBI	1000	0.75	1.5	25%	SR	SR	15	Ver nota 2

NOTAS

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

TIPOLOGÍA DE GIROS

INDUSTRIAL

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

SR SIN RESTRICCIÓN

Imagen 80. Normatividad que aplica al uso IBI. Fuente: PDU 2040 vigente.

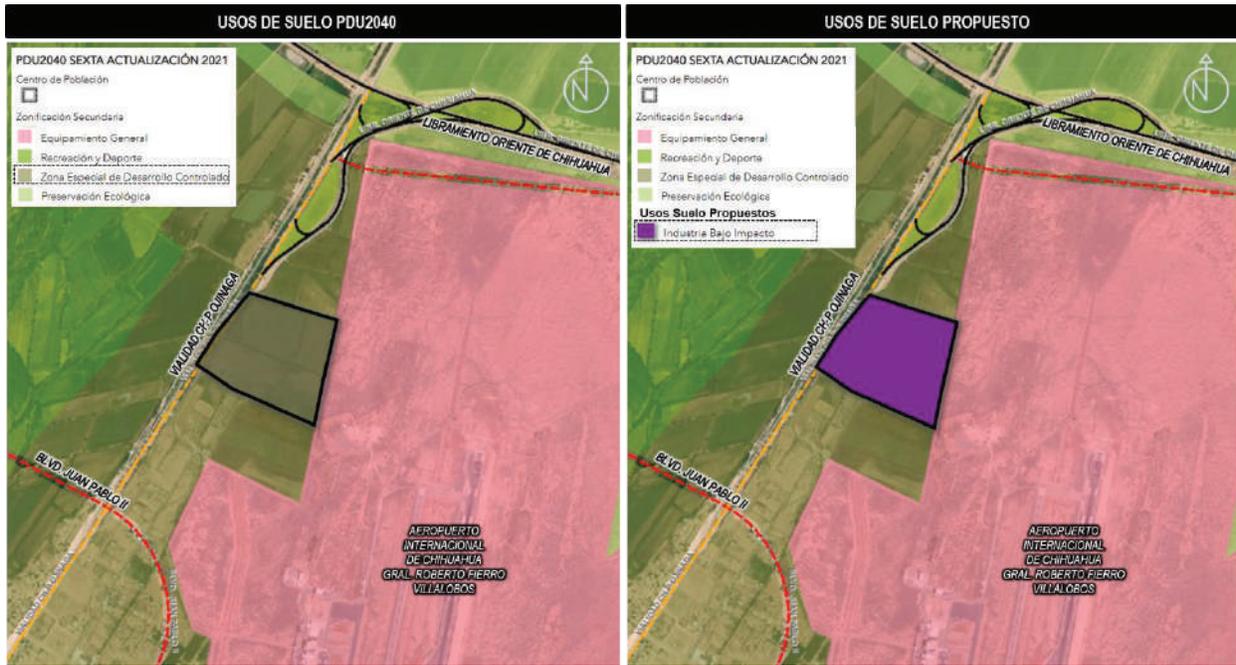


Imagen 81. Comparativa de usos de suelos actuales del PDU2040 y propuesta.

6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

El predio motivo de este documento, deberá de deberá presentar la factibilidad de dotación de agua para la zona donde se ubica el proyecto. Se deberán considerar los espacios y áreas, así como las redes para la introducción progresiva de los servicios en el proyecto.

Posteriormente los desarrolladores del proyecto estarán obligados a realizar dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije tanto la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento JMAS, como la Comisión federal de Electricidad CFE, donde posteriormente deberá de cumplir con las obras para el suministro de agua y cubrir los derechos de conexión de los servicios de agua, drenaje, alcantarillado del fraccionamiento a los de red general, así como, las conexiones de los servicios de electricidad y alumbrado público con cableado subterráneo. Todo a cabalidad y con la previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades anteriormente mencionadas.

Una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad.

INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

La zona norte cuenta con el abastecimiento de agua potable, dado el crecimiento que se ha ido generando en la ciudad, donde las fuentes principales de abastecimiento son pozos propiedad de JMAS, fungiendo como principal proveedor de dotación del líquido providente del acueducto el Sauz-Encinillas, construido a lo largo de la carretera a Juárez, ésta fuente da suministro a las redes de los desarrollos de los principales, como el eje del Blvd. Juan Pablo II, circulan redes variables de 16-24" de diámetro, es importante mencionar que, al norte del predio se ubica el pozo Concordia propiedad de JMAS.

Para desarrollar el proyecto, se deberá de tramitar la factibilidad ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) para la cobertura del servicio.

En relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, donde el más cercano circula por la Carr, Chihuahua a Ojinaga, así como, el Blvd. Juan Pablo II con dirección hacia el aeropuerto, asimismo, las aguas servidas drenan hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur, situada en el Blvd. Juan Pablo II, ubicada al surponiente del predio a una distancia de 6,065m aproximadamente.

INFRAESTRUCTURA ENERGÍA ELÉCTRICA

Frente al predio se localiza una línea de alta tensión de 115 Kva, que circula sobre la calle Camino al Aeropuerto que más delante acompaña la Vialidad Ch-P a Ojinaga. De éstas líneas es que se desprende el servicio con el que actualmente cuenta el predio, con servicio de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad con No. de Servicio 581210861761 y No. de medidor CJK685.

CFE
Comisión Federal de Electricidad

INNOVAK BIOLÓGICOS DEL NOROEST
HERNÁNDEZ SUTULCEROS, GUILLERMO
CARRERA 15-A, ALDEANUEVA
RANCHO DE ERMEÑO
CHIHUAHUA, CHH.
C.P. 31326

TOTAL A PAGAR: \$22,381
MONTOS EN MIL, TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS, 38/100.

NO. DE SERVICIO: 581210861761 **PERIODO FACTURADO:** 22 MAY 23 - 22 JUN 23
RRU: 3137621-06-30 (EN -070115 015 CFE)

TARIFA: CONTIGO **NO. MEDIDOR:** CJK685 **MULTIPLICADOR:** 30 **FECHA LÍMITE DE PAGO:** 27 JUL 23

CARGA CONECTADA KW: 67 **DEMANDA CONTRATADA KW:** 67 **CORTE A PARTIR:** 08 JUL 23

Categoría	No. medidor	Tarifa	Consumo	Costo	Impuesto	Total
REG	CJK685	REG	108	110	48	7200
REG	CJK685	REG	0.328	0	0.328	27
REG	CJK685	REG	101	90	74	5080

Mes	Consumo	Consumo gran cliente	Demanda kW	Pagos a favor	Pagos a pagar
MAY 23	108	0	67	0	7200
JUN 23	0	0	67	0	5080
Total	108	0	67	0	12280

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Suministro	228.45	0.00	0.00
Impuesto	0.00	1281.62	0.00
Tarifa	0.00	0.00	1327.42
CONCE	0.00	0.00	44.01
Impuesto	0.00	0.00	1287.93
Impuesto	0.00	1.00	0.00
Impuesto	0.00	0.00	45.42
Impuesto	0.00	0.00	45.00
Total	228.45	7269.78	17,254.72

CFE-contigo

\$22,381

01 581210861761 230707 0000225810

Imagen 82. Factibilidades CFE.

6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es mediante el **Bulevar Juan Pablo II** (ubicada a 2,081 m de distancia), catalogada como una vialidad primaria de suma importancia para la ciudad ya que es la que dirige hacia el Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro con una sección de 35.00 a 40.00 m de ancho, mismo que permite la conexión con la calle Camino al Aeropuerto, misma que intersecta con la **Vialidad Ch-P a Aeropuerto**, calle que da acceso directo al predio. Otra de las vías cercanas que da acceso al recinto es el **Libramiento Oriente de Chihuahua** a 1,000 m de distancia).

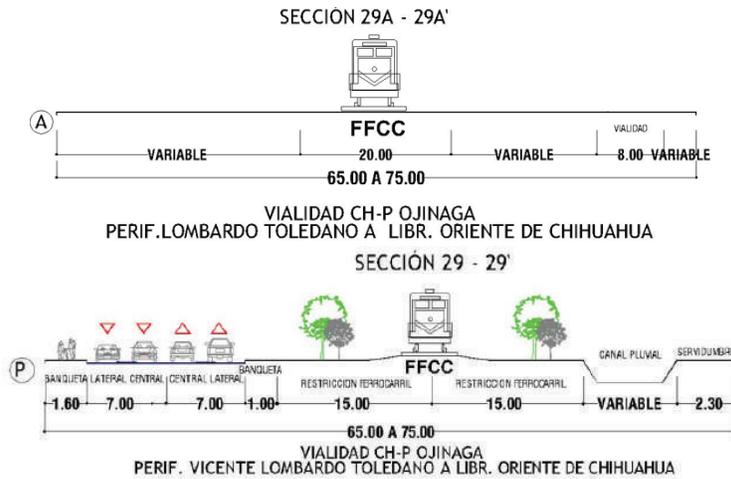
Identificador de sección	Nombre de la vialidad	Jerarquía vial	Tramo entre vialidades A y B	Longitud del tramo (m)
29 - 29'	VIALIDAD CH-P OJINAGA	Primaria Propuesta	PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO A LIBR. ORIENTE DE CHIHUAHUA	10540.21
33 - 33'	BLVD. JUAN PABLO II	De Primer Orden	AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS A VIALIDAD CH-P OJINAGA	3555.68
33 - 33'	BLVD. JUAN PABLO II	Primaria	AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS A VIALIDAD CH-P OJINAGA	6835.10
33 - 33'	BLVD. JUAN PABLO II	De Primer Orden Propuesta	AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS A VIALIDAD CH-P OJINAGA	1178.35

Imagen 83. Vialidades que dan acceso al predio. Fuente PDU 2040.

Vialidad Ch-P a Ojinaga que da acceso al predio, que conectan al polígono con el Bulevar Juan Pablo II situado a una distancia de 2,081 m, dicha vialidad cuenta con dos carriles pavimentados, contando con una sección de 8.00m. Dicha vialidad cuenta con unas vías de ferrocarril provenientes de la ciudad de Ojinaga, considerando una dimensión de 20.00 m de derecho de vía.



Imagen 84. Vialidad Ch-P Ojinaga (acceso al predio) sección actual y propuesta PDU 2040.



Es importante mencionar que la empresa INNOVAK GLOBAL las operaciones de la empresa no deberán de alterar la tranquilidad de la zona, ni el tránsito vehicular, los cuales, estarán obligados a operar bajo las reglas y normas que lo regulen.

Respecto a los cajones de estacionamiento ya se encuentran establecidos, contando con buena capacidad para los empleados y visitantes de la zona, donde, según el reglamento de Chihuahua, los cajones de estacionamiento que aplica, se define por:

ESTACIONAMIENTOS	
Industria	1 por cada 30 m2 de oficinas
	1 por cada 90 m2 de área de almacenamiento

VII. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO
2023-2024

Corto plazo

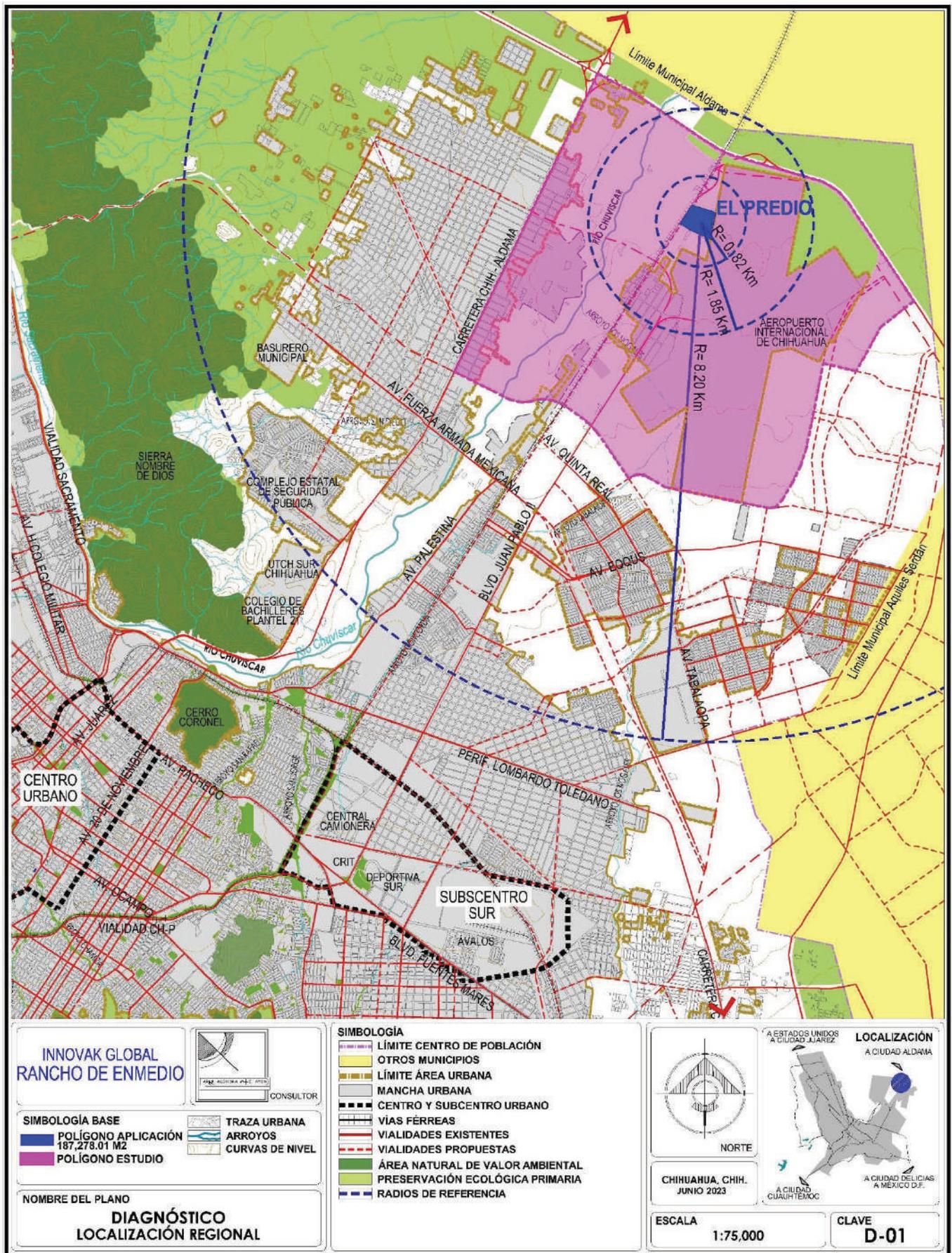
Acciones/ obras y servicios	Plazo	Fed	Edo	Mpio.	Priv.
1. Aprobación de la Modificación Mayor para su publicación	CP			X	
2. Publicación en el periódico oficial del Estado	CP		X		

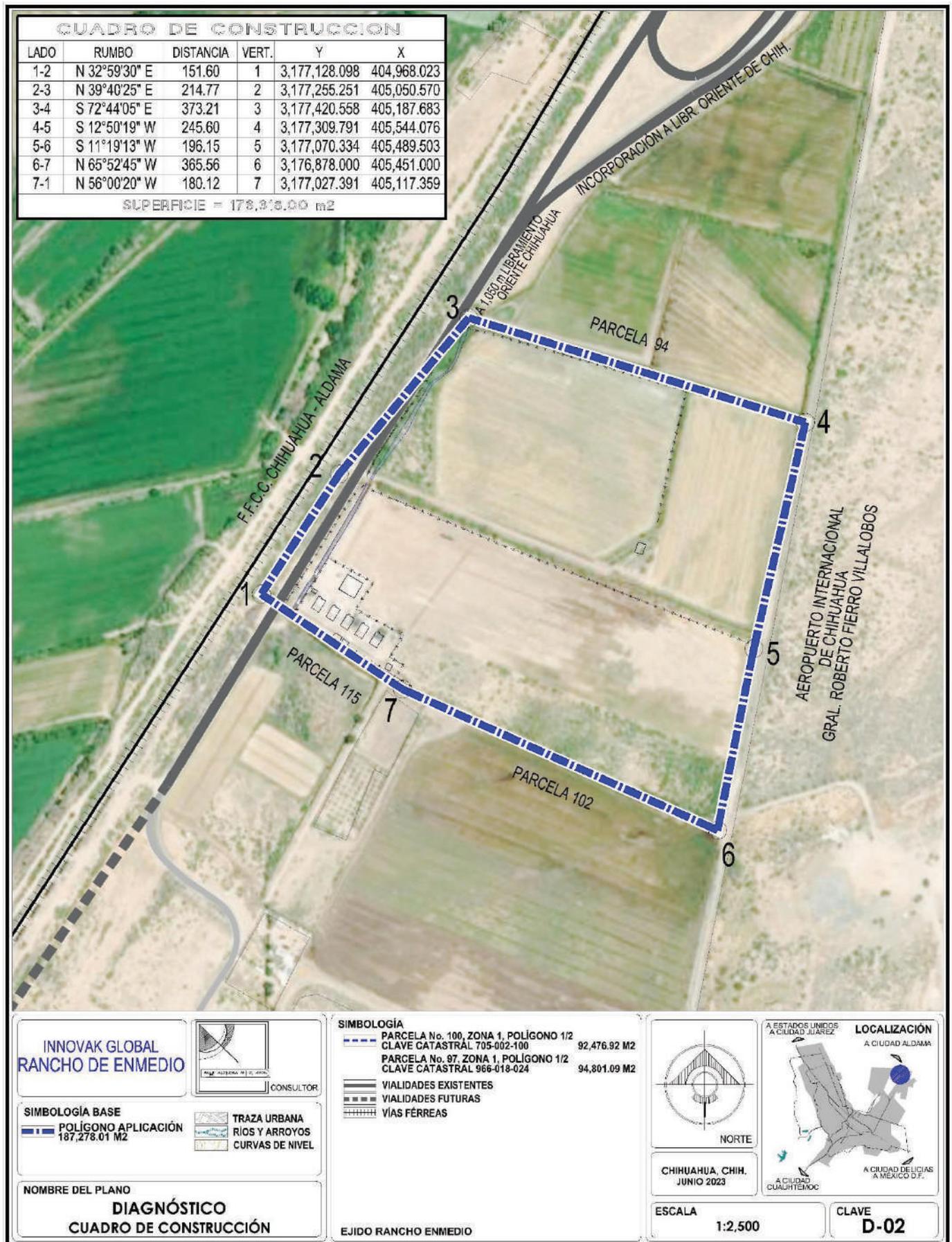
El establecimiento de plazos de ejecución considera los siguientes criterios de tiempo y visión de alcances.

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 año. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación. Se debe iniciar los trámites y licencias para la construcción del proyecto, así como los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

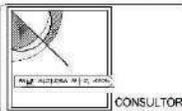
VIII.ANEXO CARTOGRÁFICO







INNOVAK GLOBAL
RANCHO DE ENMEDIO



SIMBOLOGÍA BASE
POLIGONO APLICACION
187,278.01 M²

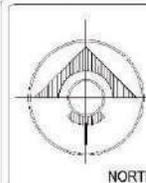
TRAZA URBANA
RIOS Y ARROYOS
CURVAS DE NIVEL

NOMBRE DEL PLANO
DIAGNÓSTICO
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

SIMBOLOGÍA
PARCELA No. 100, ZONA 1, POLIGONO 1/2
CLAVE CATASTRAL 705-002-100 92,476.92 M²
PARCELA No. 97, ZONA 1, POLIGONO 1/2
CLAVE CATASTRAL 966-018-024 94,801.09 M²

VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES FUTURAS
VIAS FERREAS

EJIDO RANCHO ENMEDIO

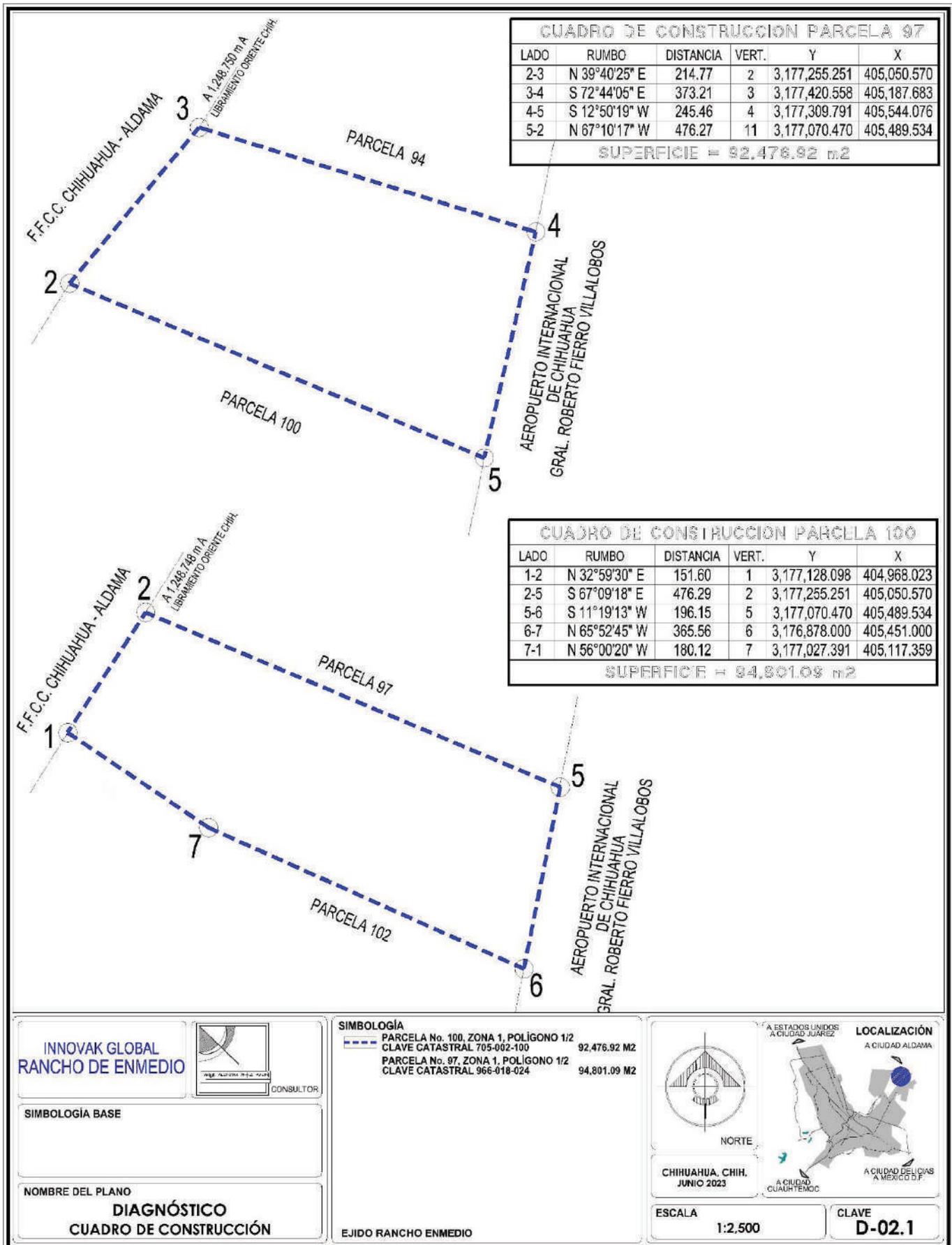


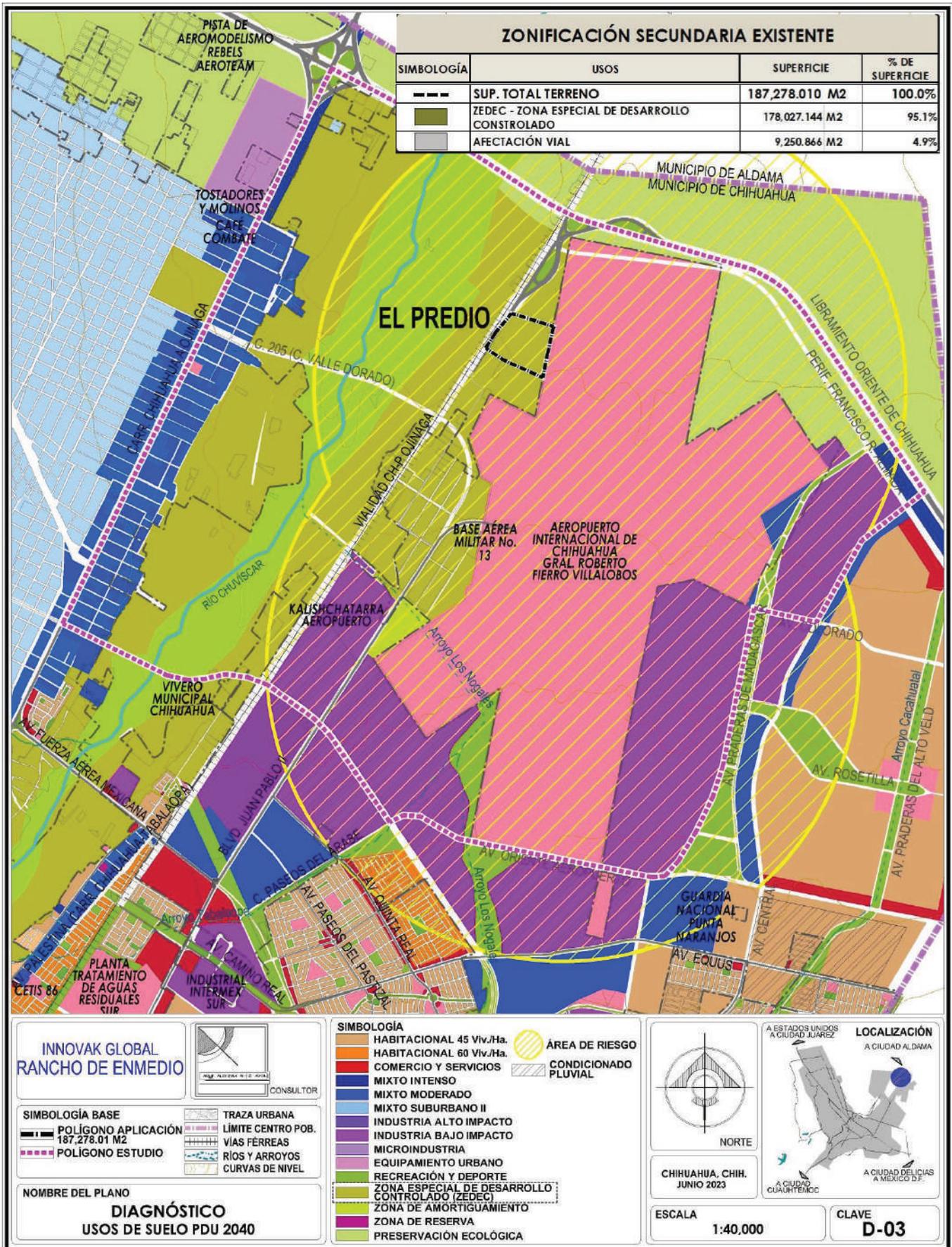
CHIHUAHUA, CHIH.
JUNIO 2023

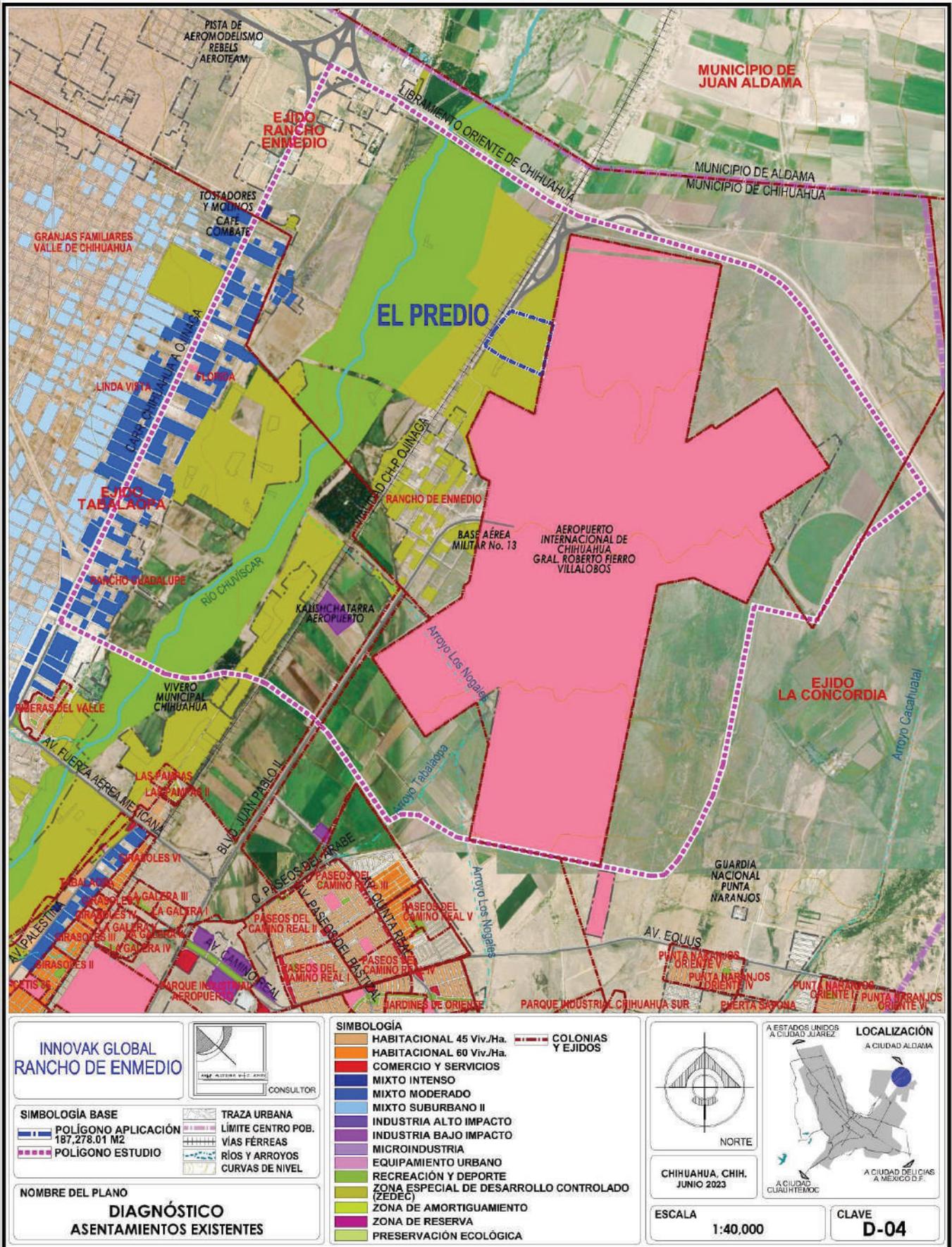
ESCALA
1:2,500



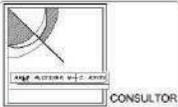
CLAVE
D-02







INNOVAK GLOBAL
RANCHO DE ENMEDIO

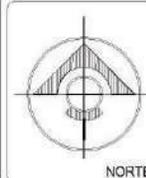


SIMBOLOGÍA BASE
 POLÍGONO APLICACIÓN 187,278.01 M2
 POLÍGONO ESTUDIO

TRAZA URBANA
 LÍMITE CENTRO POP.
 VÍAS FÉRREAS
 RÍOS Y ARROYOS
 CURVAS DE NIVEL

NOMBRE DEL PLANO
DIAGNÓSTICO
ASENTAMIENTOS EXISTENTES

- SIMBOLOGÍA**
- HABITACIONAL 45 Viv./Ha.
 - HABITACIONAL 60 Viv./Ha.
 - COMERCIO Y SERVICIOS
 - MIXTO INTENSO
 - MIXTO MODERADO
 - MIXTO SUBURBANO II
 - INDUSTRIA ALTO IMPACTO
 - INDUSTRIA BAJO IMPACTO
 - MICROINDUSTRIA
 - EQUIPAMIENTO URBANO
 - RECREACIÓN Y DEPORTE
 - ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC)
 - ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
 - ZONA DE RESERVA
 - PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
- COLONIAS Y EJIDOS



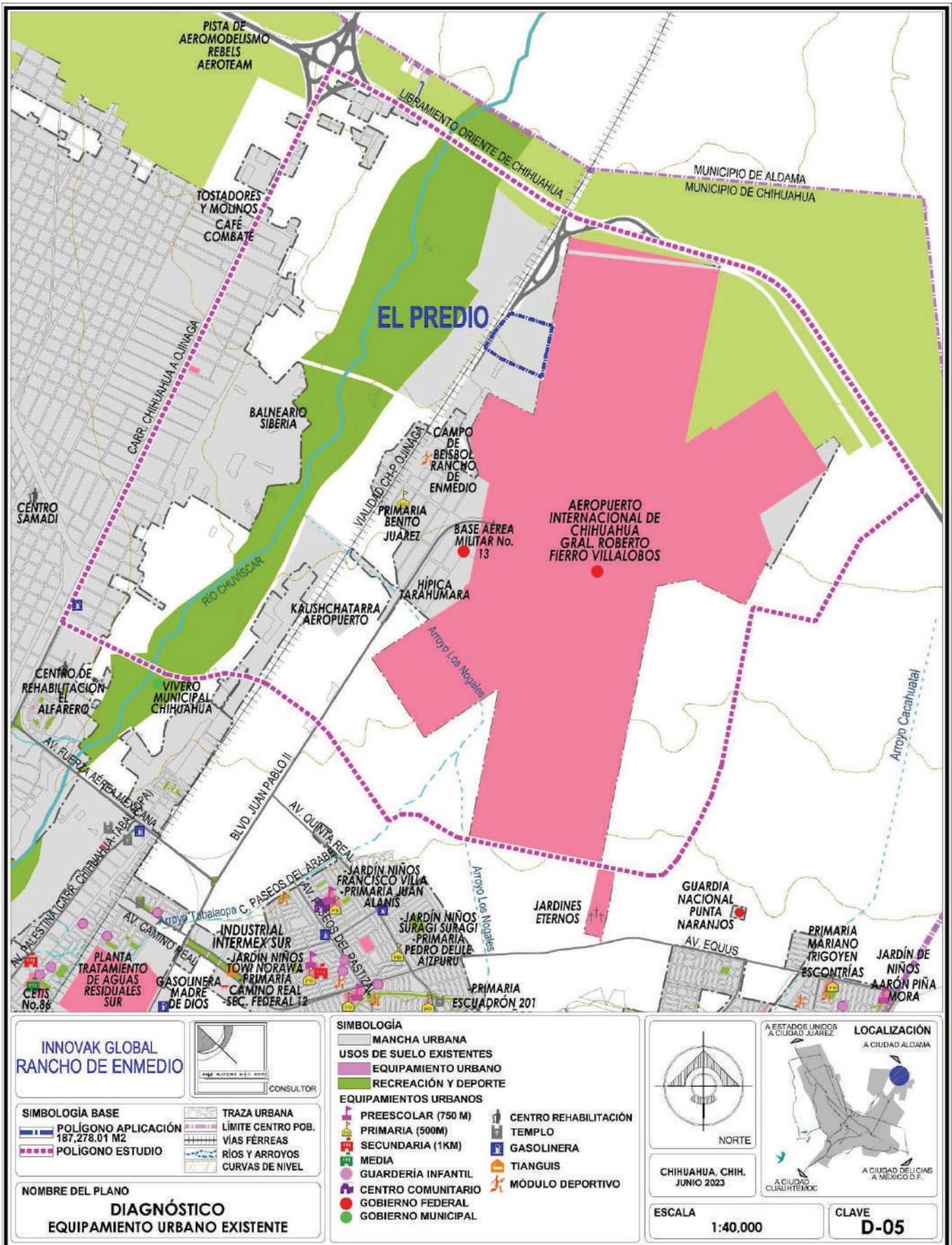
CHIHUAHUA, CHIH.
 JUNIO 2023

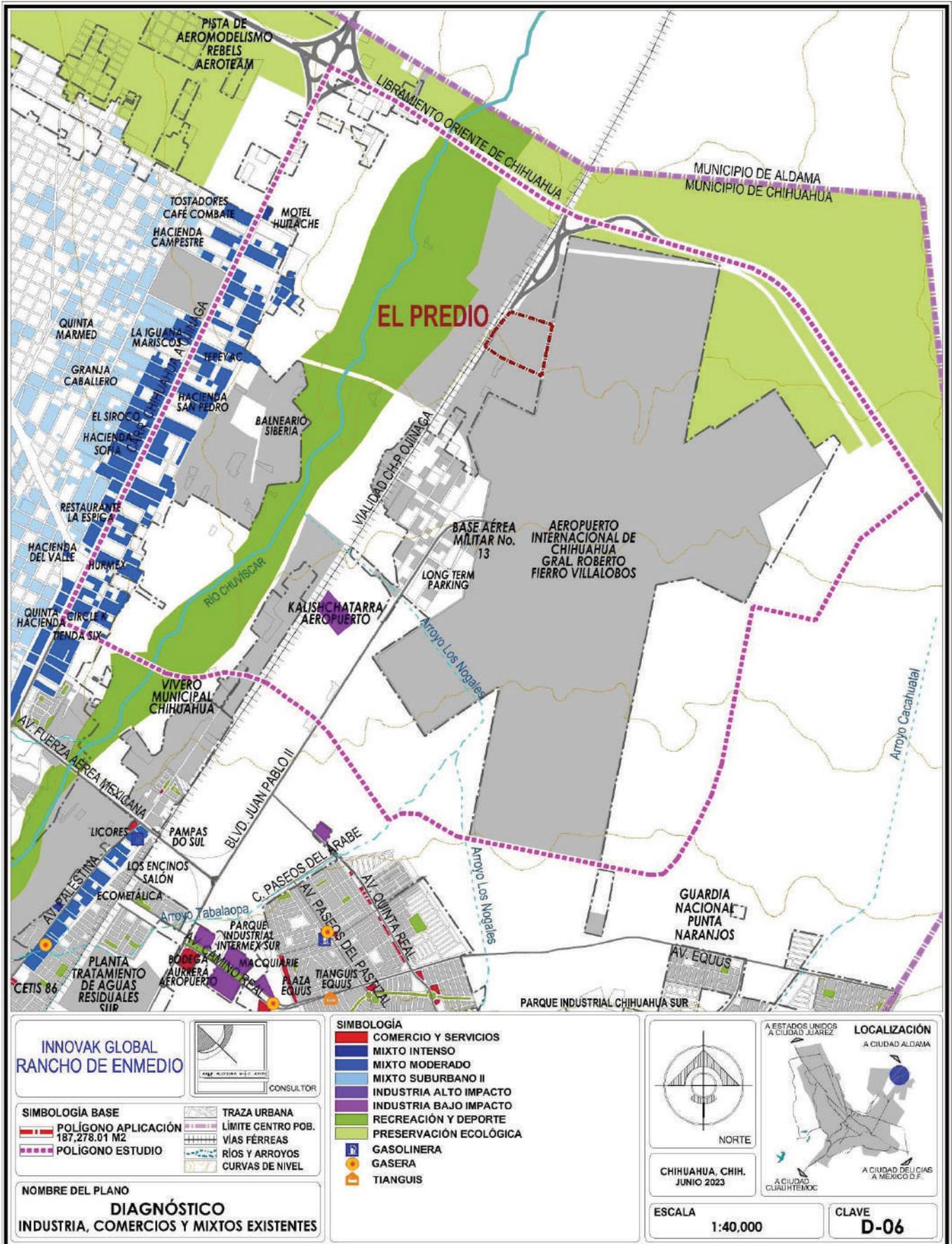
ESCALA
 1:40,000

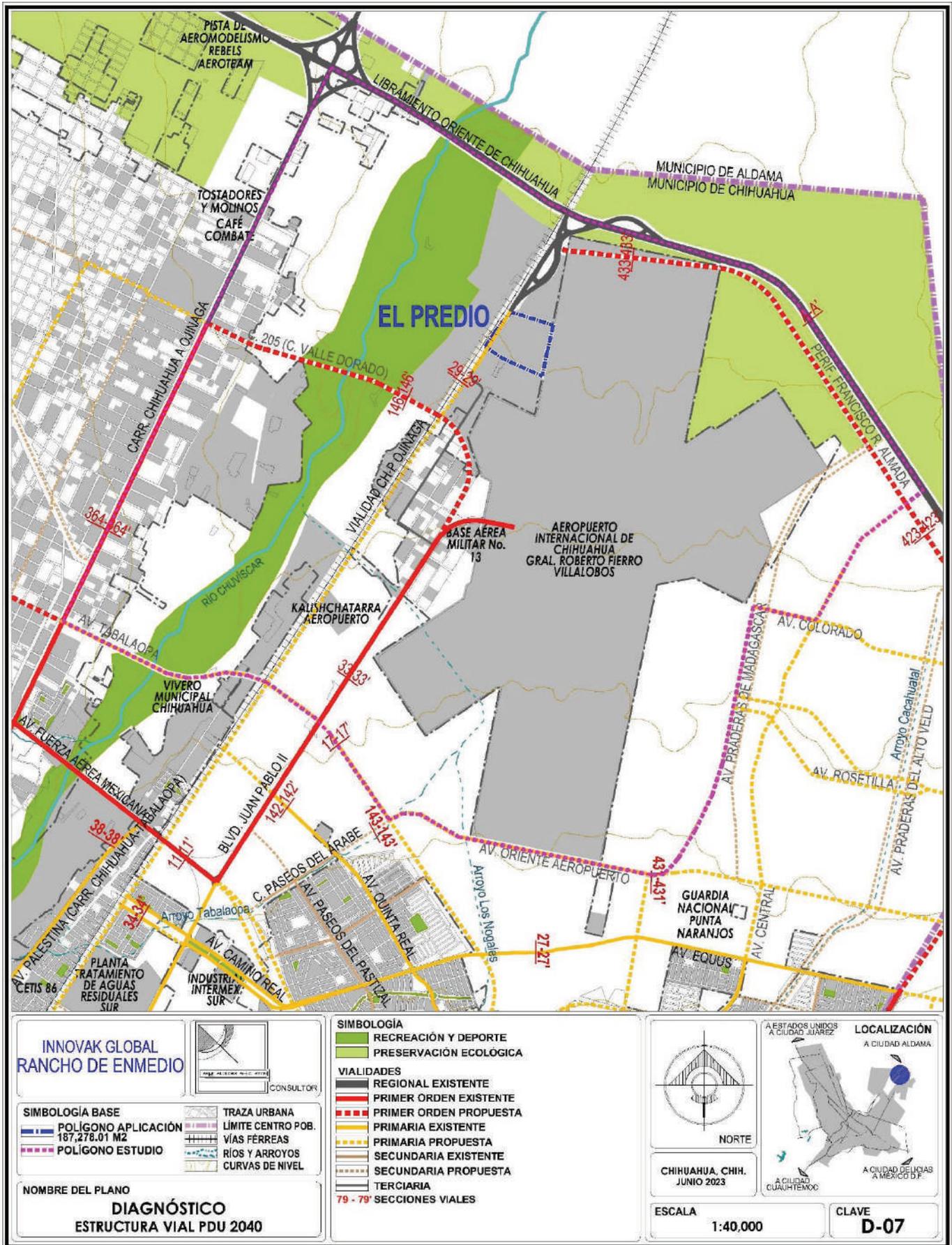


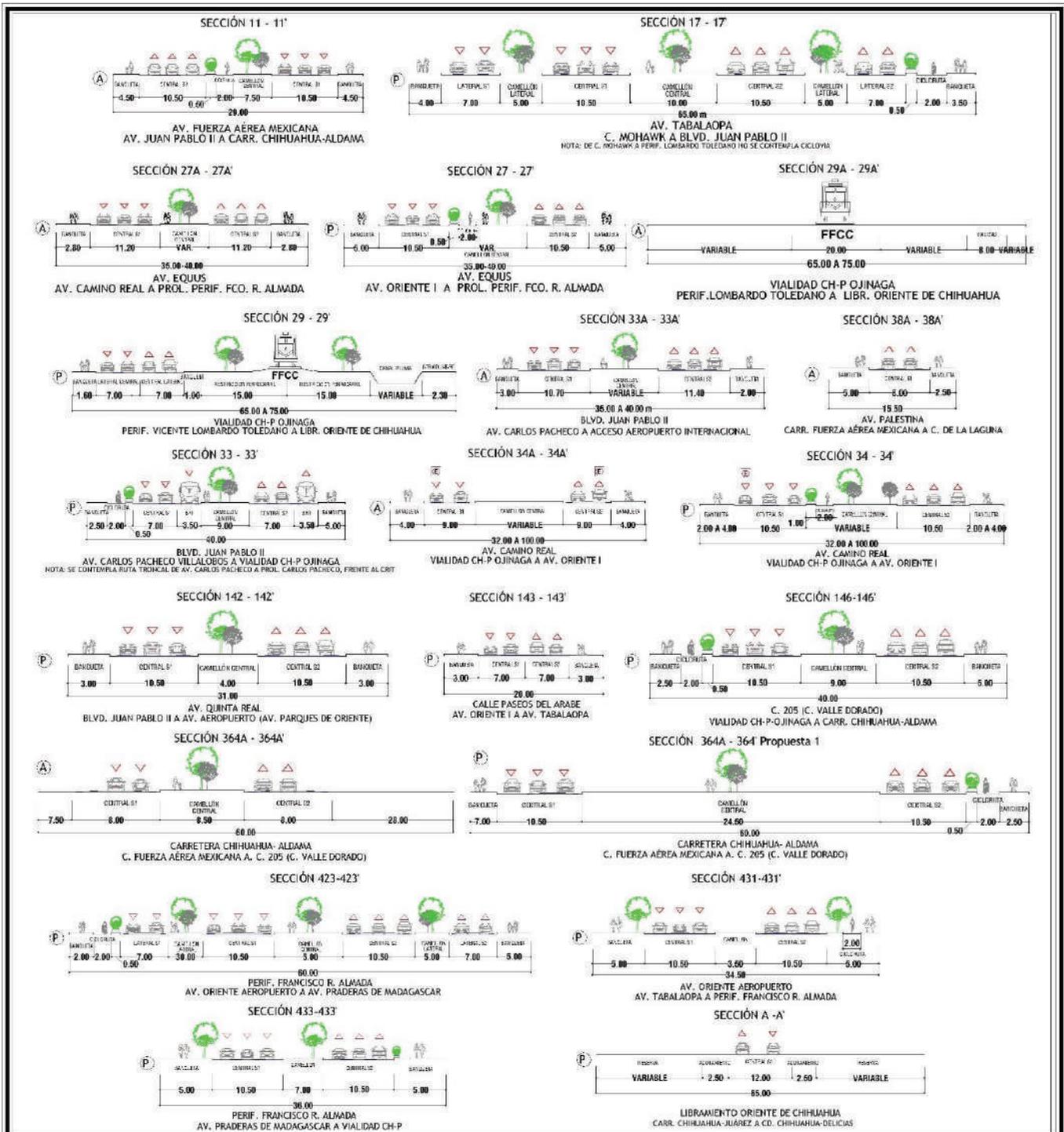
LOCALIZACIÓN
 A CIUDAD JUÁREZ
 A CIUDAD DELICIAS
 A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

CLAVE
D-04









INNOVAK GLOBAL
RANCHO DE ENMEDIO
 CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

	POLÍGONO APLICACIÓN 187,278.01 M2		TRAZA URBANA
	POLÍGONO ESTUDIO		LÍMITE CENTRO POB.
			VIAS FERREAS
			RIOS Y ARROYOS
			CURVAS DE NIVEL

NOMBRE DEL PLANO
DIAGNÓSTICO
SECCIONES VIALES PDU 2040

SIMBOLOGÍA

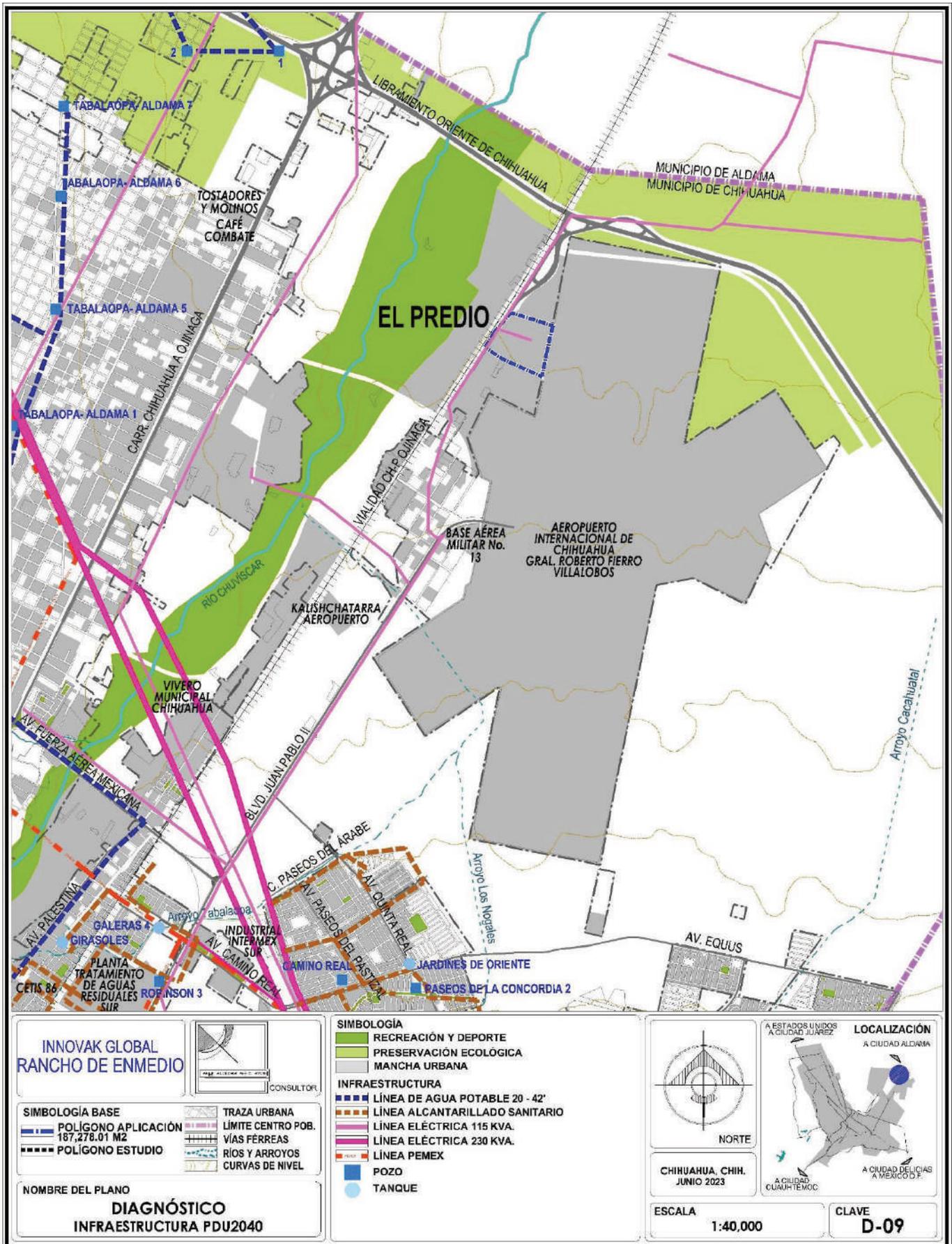
- SENTIDO VEHICULAR
- ESTACIONAMIENTO PERMITIDO

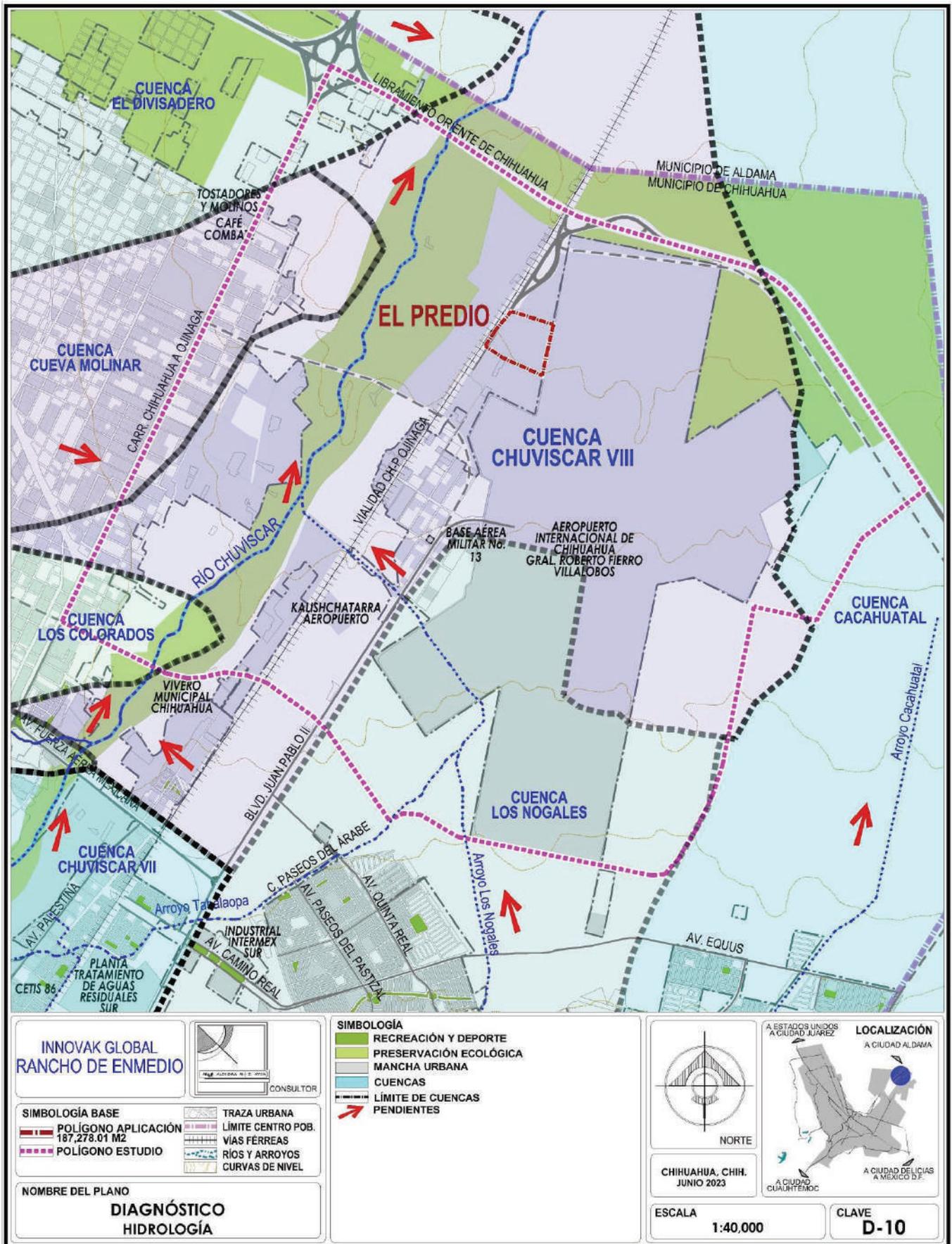
LOCALIZACIÓN
 A CIUDAD JUÁREZ
 A CIUDAD ALDAMA
 A CIUDAD DELICIAS
 A CIUDAD CUARTEMOC

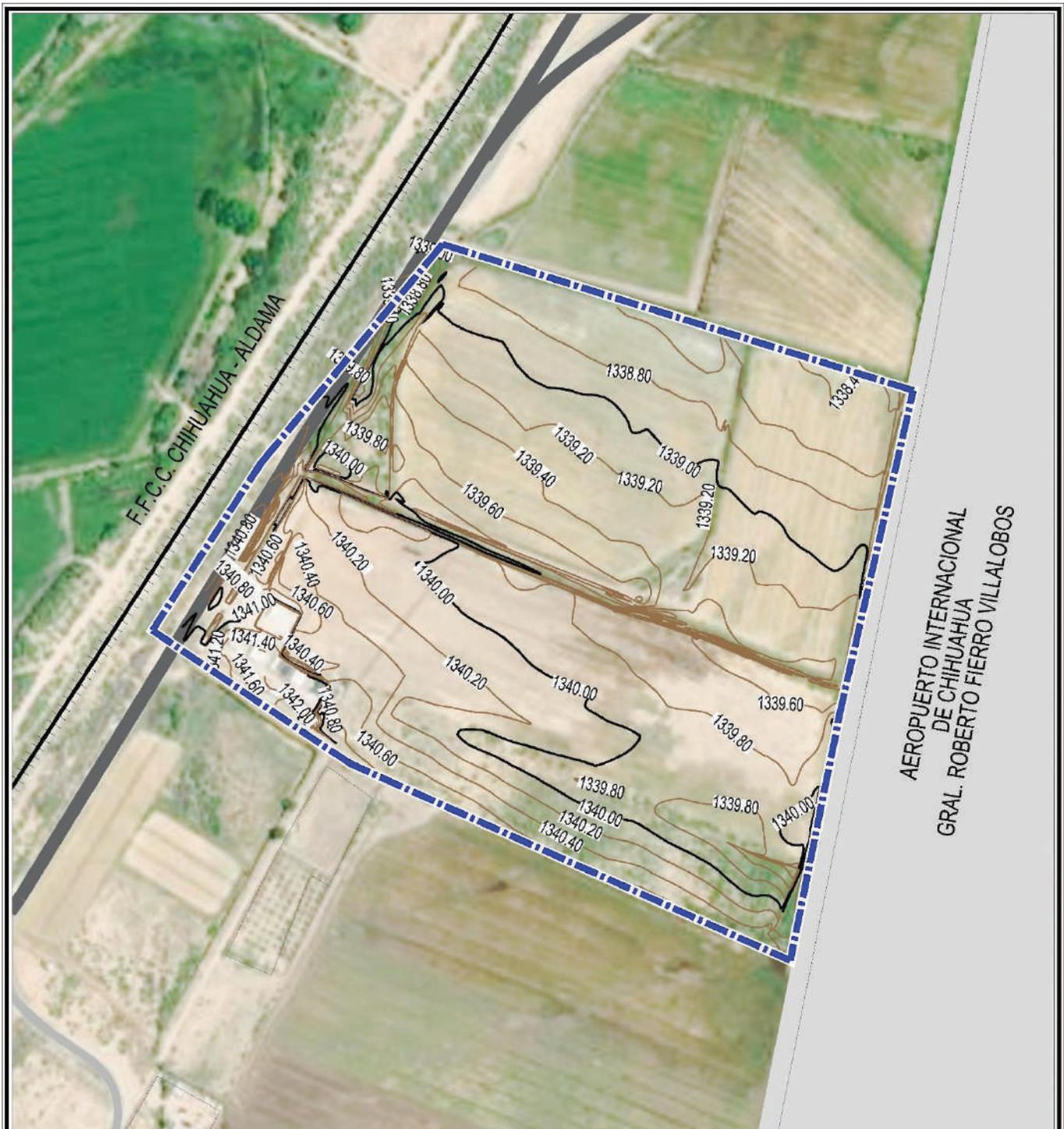
CHIHUAHUA, CHIH.
 JUNIO 2023

ESCALA
 1:40,000

CLAVE
 D-08







INNOVAK GLOBAL
RANCHO DE ENMEDIO

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE
 - POLÍGONO APLICACIÓN
 187,276.01 M²

TRAZA URBANA
 - MANCHA URBANA
 - RÍOS Y ARROYOS
 - CURVAS DE NIVEL

NOMBRE DEL PLANO
DIAGNÓSTICO TOPOGRAFÍA

SIMBOLOGÍA

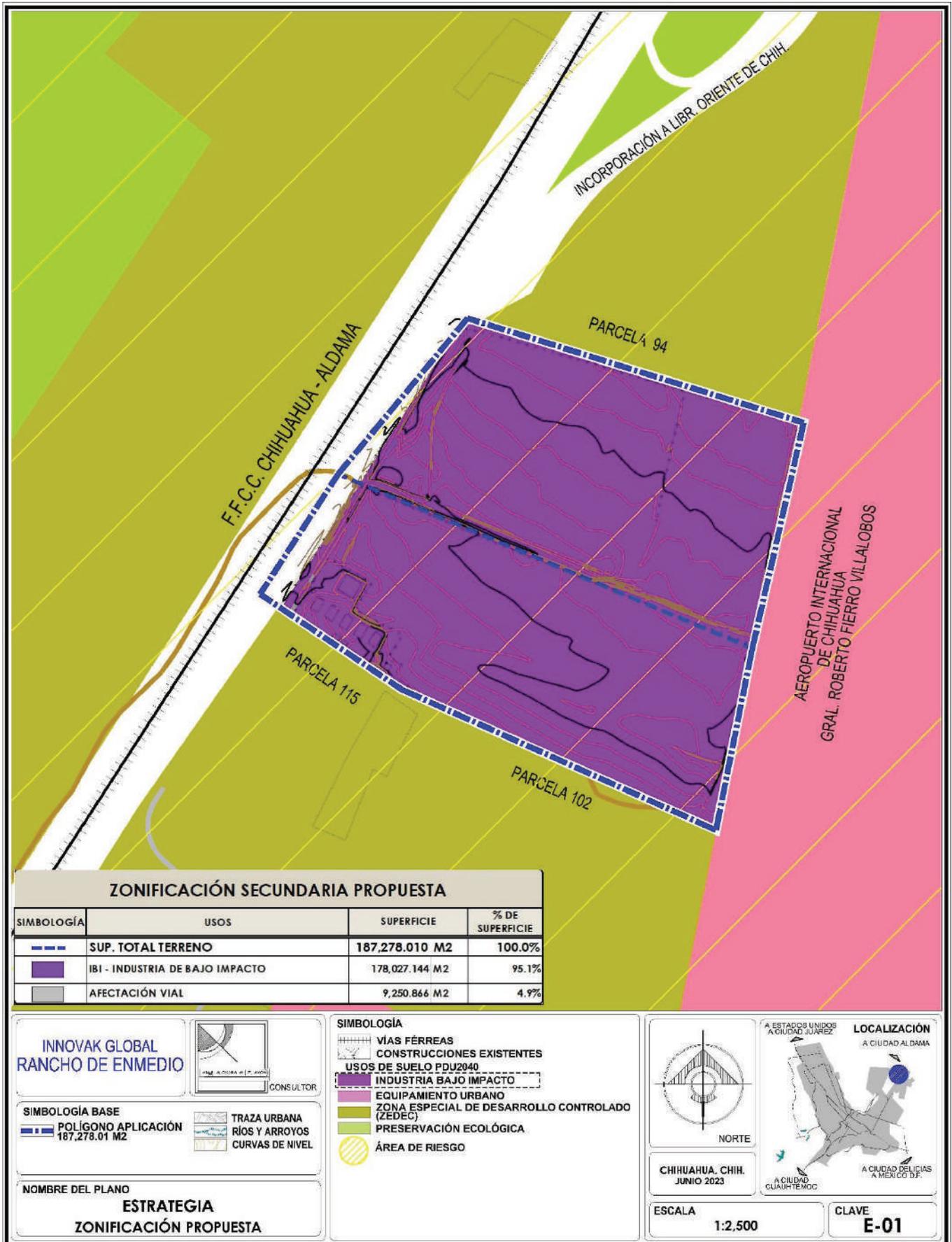
- VIALIDADES EXISTENTES
- VIALIDADES FUTURAS
- VÍAS FÉRREAS
- COTAS M. S.N.M (METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR)

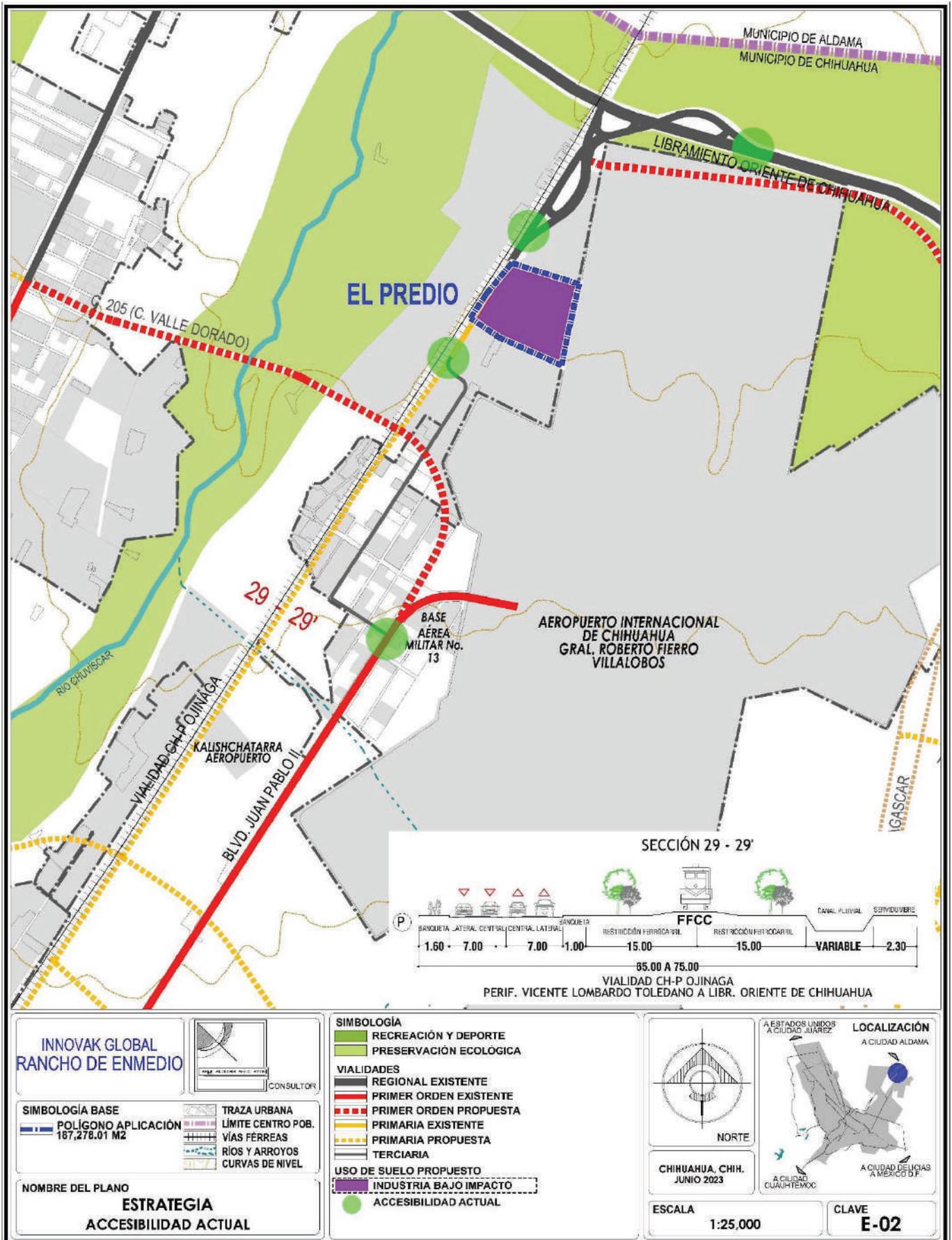
LOCALIZACIÓN
 A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
 A CIUDAD ALDAMA
 A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
 A CIUDAD CUAUHTEMOC

CHIHUAHUA, CHIH.
 JUNIO 2023

ESCALA
 1:4,000

CLAVE
 D-11





IX. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

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

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

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua
Código Municipal para el Estado de Chihuahua
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
Plan Estatal de Desarrollo 2023-2021

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2019-2024
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

X. CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO ESTADO

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

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

GOBIERNO MUNICIPAL

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

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
Subdirector de Programación Urbana

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
Director

SIN TEXTO