

*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 04 de septiembre de 2024.

No. 71

Folleto Anexo

ACUERDO N° 110/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

QUINTA CAROLINA 6300

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 110/2024

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 veinticinco de marzo del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Quinta Carolina 6300**", en el predio ubicado en la Av. Quintas Carolinas número 6300 de la Colonia Nombre de Dios, con superficie de **435.557** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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 cuatro días del mes de junio 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. 06/2024**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 25 de marzo del año 2024, dentro del punto número cuatro 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 a la Regidora Joceline Vega Vargas, 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 la C. Reynalda Salmón Paredes, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Quinta Carolina 6300", en el predio ubicado en la Av. Quintas Carolinas número 6300 de la Colonia Nombre de Dios, con superficie de 435.557 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios... 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 la C. Reynalda Salmón Paredes, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Quinta Carolina 6300", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Quintas Carolinas número 6300 de la Colonia Nombre de Dios, con superficie de 435.557 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, al primer día del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"QUINTA CAROLINA 6300"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Reynalda Salmón Paredes**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Quinta Carolina 6300**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Quintas Carolinas número 6300 de la Colonia Nombre de Dios, con superficie de 435.557 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito de fecha 21 de noviembre 2023, signado por la **C. Reynalda Salmon Paredes**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Quinta Carolina 6300**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Quintas Carolinas número 6300 de la Colonia Nombre de Dios, con superficie de 435.557 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Quinta Carolina 6300**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 21 de noviembre del 2023, signada por el **C. Reynalda Salmón Paredes**, como propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Reynalda Salmón Paredes**;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,476** de fecha 27 de noviembre del 2007, otorgada ante la Lic. **Cynthia Margarita Aguilar**

Caballero, adscrita a la Notaría Pública número 21, en funciones de Notaria por licencia de su titular, Lic. Mónica Esnayra Pereyra, mediante la cual se hace constar un contrato de compraventa, que celebran como la parte vendedora Ricardo Alan Boone Salmón, en su carácter de representante de Impulsora REYSA, S.A. de C.V. y por una segunda parte la señora Reynalda Salmón Paredes como la parte compradora, sobre la fracción 1 de la fracción II ubicado en la Avenida Quintas Carolinas, con superficie de 435.557 metros cuadrados; inscrito bajo el número 78 Folio 78 del Libro 4427 de la Sección Primera, con folio real 1531631 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2024-60989** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 9 de enero del 2024;
5. **Oficio DASDDU/1116/2023** de fecha 4 de diciembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 749/2023** de fecha 12 de diciembre de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, con las siguientes observaciones:
 - El uso de suelo propuesto, comercio y servicios son "Zonas que representarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, se representarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles;
 - En el estudio página 103 se especifica el uso de suelo de comercio y servicios de tipo 1, con un lote mínimo de 300 metros, coeficiente de ocupación del suelo de 0.50 y coeficiente de utilización del suelo de 2.00 y demás directrices definidas en la Tabla de Dosificación de usos de suelo y normatividad para usos especiales y no habitacionales.
 - Para el giro y uso propuesto, "Tienda de abarrotes con venta de cerveza", la compatibilidad con el uso de suelo comercio y servicios es permitido, conforme la tabla de compatibilidad de usos de suelo PDU2040;
7. **Oficio DASDDU/1117/2023** de fecha 4 de diciembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/2020/2023** de fecha 8 de diciembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con Comité de vecinos constituidos en la Zona;
9. **Oficio DASDDU/1178/2023** 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 diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

10. **Oficio SJ/DRPA/0004/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Sesión número 52 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 15 de febrero de 2024, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
12. **Oficio DASDDU/192/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 7 de marzo de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE, el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/192/2024 de fecha 7 de marzo de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 52 celebrada el día 15 de febrero del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Quinta Carolina 6300", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Quintas Carolinas número 6300 de la Colonia Nombre de Dios, con superficie de 435.557 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, 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 la C. Reynalda Salmón Paredes, en su carácter de propietaria del predio.

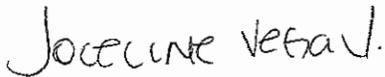
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Quinta Carolina 6300", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Quintas Carolinas número 6300 de la Colonia Nombre de Dios, con superficie de 435.557 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Comercio y Servicios**.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 25 días del mes de marzo del año 2024.

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

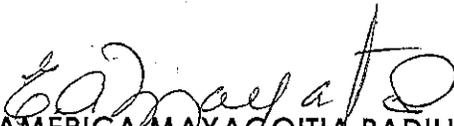

**JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA**



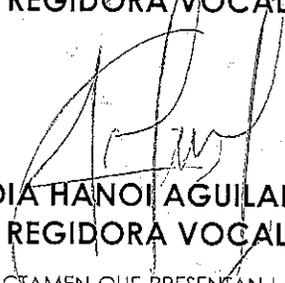
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. REYNALDA SALMÓN PAREDES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "QUINTA CAROLINA 6300", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AV. QUINTAS CAROLINAS NÚMERO 6300 DE LA COLONIA NOMBRE DE DIOS, CON SUPERFICIE DE 435.557 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/192/2024

Chihuahua, Chih., 07 de marzo de 2024

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 **Reynalda Salmon Paredes** en su carácter de propietario del predio ubicado en la **Av. Quintas Carolinas No. 6300, de la Colonia Nombre de Dios** con una superficie total de **435.557m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Quinta Carolina 6300”** 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 **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Comercio y Servicios**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/1116/2023 de fecha 04 de diciembre del 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Quinta Carolina 6300”** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 749/2023 de fecha 12 de diciembre 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Quinta Carolina 6300”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/1117/2023 de fecha 04 de diciembre 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/2020/2023 de fecha 08 de diciembre del 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/1178/2023 de fecha 18 de diciembre 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 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0004/2024 de fecha 05 de enero de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Quinta Carolina 6300"** fue presentado en la **Quincuagésimo Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de febrero del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/1116/2023 de fecha 04 de diciembre del 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.
5. Oficio No. 749/2023 de fecha 12 de diciembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/1117/2023 de fecha 04 de diciembre 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.

7. Oficio No. DDHE/2020/2023 de fecha 08 de diciembre del 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/1178/2023 de fecha 18 de diciembre de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0004/2023 de fecha 05 de enero de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Quincuagésimo Segunda Sesión Ordinaria del día 15 de febrero del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobanté de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Quinta Carolina 6300".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
 DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
De Habitacional H45 a Comercio y Servicios

“QUINTA CAROLINA 6300”

UBICACIÓN:

Avenida Quinta Carolina # 6300 de la colonia Nombre de Dios

PROMOTOR:

Reynalda Salmon Paredes

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

Arq. Salma Rocio Maynez Villalobos

D.R.U 042

CEL: 614 199 56 47

NOVIEMBRE 2023

Estudio de Cambio de Uso de Suelo “QUINTA CAROLINA 6300”

INDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**.....
- 2.1 PROCESO DE APROBACIÓN**
- 2.2 AMBITO FEDERAL**.....
- 2.2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**.....
- 2.2.2 LEY DE PLANEACIÓN**
- 2.2.3 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRIROTIAL Y DESARROLLO URBANO.**
- 2.2.4 LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE**.....
- 2.3 ÁMBITO ESTATAL**.....
- 2.3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**.....
- 2.3.2 LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**
- 2.3.3 LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**
- 2.3.4 LEY DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.** .
- 2.3.5 CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA**.....
- 2.4 ÁMBITO MUNICIPAL**
- 2.4.1 REGLAMENTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**
- 3. ANTECEDENTES**.....
- 3.1 ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA**
- 4. ALCANCES**.....
- 4.1 ALCANCE GENERAL**
- 4.2 ALCANCE TERRITORIAL**
- 4.2.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**
- 4.2.2 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN**
- 4.3 ALCANCES DE PLANIFICACIÓN**
- 5. DIAGNÓSTICO**
- 5.1 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO**
- 5.1.1 ÁMBITO REGIONAL**
- 5.1.2 ÁMBITO URBANO**.....
- 5.1.3 ÁMBITO DE INFLUENCIA**
- 5.2 RÉGIMEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**
- 5.3 ESTRUCTURA URBANA**.....
- 5.3.1 ZONIFICACIÓN PRIMARIA**.....
- 5.3.2 ZONAS HOMOGÉNEAS**

5.3.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	
5.3.4 ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
5.3.5 NÚCLEOS DE ACTIVIDADES	
5.3.6 CORREDORES URBANOS	
5.4 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO	
5.4.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO	
5.4.2 ANÁLISIS ECONÓMICO	
5.4.3 VALORES DEL SUELO	
5.5 ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL	
5.5.1 CLIMA	
5.5.2 GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA	
5.5.3 TOPOGRAFÍA	
5.5.4 HIDROLOGÍA	
5.5.5 AGUA SUBTERRÁNEA	
5.5.6 VEGETACIÓN	
5.5.7 PAISAJE NATURAL	
5.6 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO	
5.6.1 VIVIENDA	
5.6.2 COMERCIO Y SERVICIOS	
5.6.3 EQUIPAMIENTO	
5.6.4 INDUSTRIA	
5.6.5 ESTRUCTURA VÍAL	
5.6.6 TRANSPORTE PÚBLICO	
5.6.7 INFRAESTRUCTURA	
5.6.7 RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
5.7 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
6. NORMATIVIDAD	
6.1 CONGURENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
6.1.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024	
6.1.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027	
6.1.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024	
6.1.4 CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040	
6.2 OBJETIVOS GENERALES	
6.3 OBJETIVOS PARTICULARES	
6.4 NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	

- 6.4.1 **NORMATIVIDAD SEDESOL (AHORA SECRETARÍA DE BIENESTAR DE MÉXICO)**.....
- 6.4.2 **NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITRIOTIAL Y DESARROLLO URBANO.**
- 6.4.3 **NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.**
- 6.4.4 **NORMATIVIDAD DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**
- 6.4.5 **NORMATIVIDAD DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**.....
- 6.4.6 **NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.**
- 6.4.7 **NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.**
- 7. ESTRATEGIA URBANA**.....
- 7.1 **ESTRATEGIA GENERAL**
- 7.2 **ESTRATEGIA PARTICULAR**.....
- 7.2.1 **MODELO DE DESARROLLO**
- 7.2.2 **ENFOQUE INMOBILIARIO**.....
- 7.2.3 **POLÍTICAS DE DESARROLLO**
- 7.2.4 **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**
- 7.2.5 **INFRAESTRUCTURA**.....
- 7.2.6 **MOVILIDAD**
- 7.3 **SÍNTESIS DE LA PROPUESTA**
- 8. INSTRUMENTAL**
- 8.1 **CORRESPONSABILIDAD**.....
- 9. BIBLIOGRAFÍA**
- 10. CRÉDITOS**
- 11. ANEXOS**.....

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio técnico es promovido por la señora Reynalda Salmon Paredes en su carácter de propietaria del predio, el cual se pretende desarrollar con un proyecto de tienda de autoservicios con venta de vinos y licores tipo OXXO; aprovechando su ubicación, su contexto inmediato en convivencia con vivienda unifamiliar, comercio vecinal y distrital, así como su cercanía con corredores urbanos y comerciales, promoviendo así las políticas y visión de ciudad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, principalmente en la promoción de la mezcla de usos y el fortalecimiento de la económica local a través de nuevas inversiones.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 establecido por el PDU 2040 a **Comercio y Servicios**, observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura existente y el impulso económico del sector.

La propuesta se realiza sobre un predio baldío sujeto a reconversión al interior de la mancha urbana en la zona nororiente de la ciudad de Chihuahua, mismo que se ubica en la Av. Quinta Carolina # 6300 esquina con calle San Juan de la colonia Nombre de Dios, identificado por clave catastral 238-054-021.

La localización del polígono de aplicación en la ciudad y el área considerada para analizar en este estudio se muestra en la siguiente imagen:

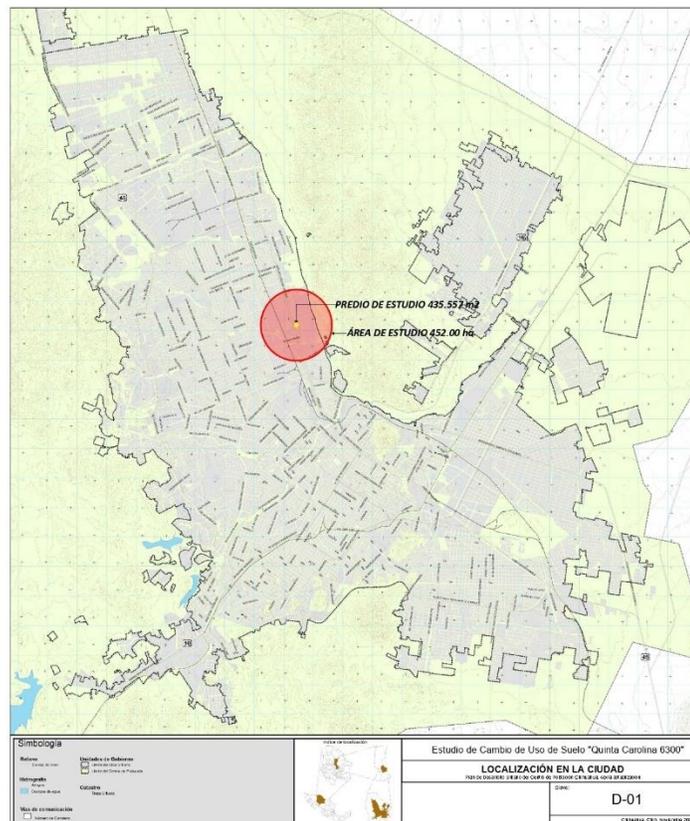


Imagen 1. Ubicación en la Ciudad

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.1 PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, **La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua** establece que:

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

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

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

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

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

Artículo 210. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación,

Adicionalmente y en referencia al proceso de aprobación, se sustenta en los siguientes artículos previstos en la **La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**:

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

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

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:

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 AMBITO FEDERAL

2.2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 115, fracción V. Faculta a los municipios para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

2.2.2 LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación tiene como 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.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

El primer párrafo de su artículo 20, 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.

2.2.3 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1º, tienen como objeto:

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

- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes; así como para crear y mantener un instituto multimunicipal de planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.
- XXVI. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

2.2.4 LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;
- II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
- III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección 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;

- IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

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

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

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

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;
- II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;
- VI. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;
- VII. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, luz intrusa, radiaciones electromagnéticas y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;
- VIII. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;
- XIV. La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;
- XV. La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente;

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

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

2.3 ÁMBITO ESTATAL

2.3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

Artículo 64. Establece las facultades de su congreso entre las que se encuentran legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y abrogar, derogar, reformar y adicionar leyes y decretos.

Artículo 93. Establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado:

- I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.
- II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne;
- III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local.
- IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley.
- V. Velar por la conservación del orden, tranquilidad y seguridad del Estado y por la personal de sus habitantes, protegiéndolos en el uso de sus derechos;

Artículo 138. La Ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia municipal, la que será ejercida por los Ayuntamientos de 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;

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

- b) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

- c) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

- e) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuándo aquellos afecten su ámbito territorial, y,

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

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

2.3.2 LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

- II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

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

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

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

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

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

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

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

- I. A Nivel Estatal:
 - a) El Plan Estatal de Desarrollo
 - b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
 - c) Los Programas Operativos Anuales.
 - d) El Convenio Único de Desarrollo.
 - e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
 - f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.
- II. A Nivel Municipal:
 - a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
 - b) Los Programas Operativos Anuales.
 - c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
 - d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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

I. A Nivel Estatal:

- a) A la persona titular del Ejecutivo del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
 2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.
 3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el periódico Oficial del Estado.
 4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.
- b) A la Secretaría de Coordinación de Gabinete le compete:
1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
 2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
 3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.
 4. Verificar el cumplimiento de los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo, a través de los indicadores de impacto que puedan evidenciar el progreso hacia la reducción de las brechas de desigualdad y el abatimiento de los desequilibrios regionales, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.
 5. Articular a las diversas áreas de planeación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal respecto a las dinámicas, mecanismos y funcionamiento en materia de planeación, orientado al cumplimiento de las prioridades de planeación del Estado.
 6. Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
- c) A la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico le compete:
1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan Estatal de Desarrollo y sus Programas.
 2. Participar en la definición de la política industrial, turística y de servicios de la Entidad.
- d) A la Secretaría de Hacienda le compete:
1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.
 3. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.
 4. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.
 5. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.
 6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.
- f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:
1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.
 2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.
 3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.
 4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.
 5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.
 6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.
 7. Elaborar un mecanismo de seguimiento a su gestión, a través de indicadores de gestión o desempeño, definiendo líneas base validadas, verificables y medibles.
- g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:
1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
 3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
 4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.
 5. Elaborar un mecanismo de seguimiento a su gestión, a través de indicadores de gestión o desempeño, definiendo líneas base validadas, verificables y medibles.
- h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:
1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.
 2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.
 3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.
 5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. **A Nivel Municipal:**

- a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:
1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
 2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.
 3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.
 4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.
- b) A la Administración Pública Municipal, le compete:
1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
 2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.
 3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

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

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

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

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

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

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

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

- I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.
- II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo

momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

- III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.
- IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.
- V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.
- VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.
- VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.
- VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

El Desarrollo Urbano como Derecho Universal

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

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

Derechos Urbanos Fundamentales

Artículo 3. Se reconocen como derechos urbanos fundamentales de las personas residentes de los asentamientos humanos del Estado, de forma enunciativa, los siguientes:

- I. Al medio ambiente sano y a la preservación del entorno, a fin de lograr una calidad de vida óptima e integral.
- II. A la movilidad, en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

- III. Al libre tránsito en vialidades y bienes de propiedad pública, sin impedimentos materiales.
- IV. Al uso y disfrute de espacios públicos y equipamientos urbanos.
- V. Al acceso y preservación de bienes y servicios relativos al patrimonio natural y cultural.
- VI. A una vivienda digna y decorosa.
- VII. A contar con servicios públicos.
- VIII. A la ejecución de obras públicas de beneficio colectivo.
- IX. A la participación ciudadana y al acceso transparente y oportuno de la información, en los procesos y políticas de planeación, administración del suelo y ordenación del territorio.
- X. A contar con seguridad pública.
- XI. A la seguridad personal e integridad física frente a los riesgos y desastres.
- XII. A que se cumplan las previsiones y contenidos de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.
- XIII. A presentar denuncias públicas urbanas e impugnaciones contra actos o hechos jurídicos que violenten la normatividad, legislación o instrumentos de planeación.
- XIV. A la agrupación, bajo cualquier modalidad lícita, para defenderse o presentar propuestas y realizar gestiones en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Estos derechos estarán sujetos a la más amplia protección, cobertura, concreción e interpretación posible a favor las personas.

Los derechos urbanos fundamentales reconocidos en este ordenamiento otorgan interés jurídico individual o colectivo para ser exigibles y reparables mediante mecanismos y procedimientos de restitución de garantías urbanísticas, sean de naturaleza jurisdiccional, administrativa o constitucional.

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

- III. Área no urbanizable. - El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros. Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.
- IX. Asentamiento humano. - El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

- XLVII. Licencia de uso o destino de suelo. - Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.
- LXVII. Predio baldío urbano. - Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.
- LXXV. Resiliencia. - Capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.
- LXXXI. Usos del suelo. - Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.
- LXXXVI. Zonificación Primaria. - La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.
- LXXXVII. Zonificación Secundaria. - La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

Artículo 9. La aplicación de esta Ley corresponde al Congreso del Estado, al Gobierno Estatal, así como a los gobiernos de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

- III. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.
- V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.
- VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

- XXVIII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.
- XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.
- XXV. Dictaminar, en el ámbito de su competencia, las propuestas que formulen las diversas dependencias o entidades de la Administración Pública del Estado, en cuanto a la asignación de usos, destinos y reservas estatales para el equipamiento urbano.
- XXVI. Proponer y, en su caso, promover las modificaciones a los planes de desarrollo urbano correspondientes, respecto de los bienes que conformen el patrimonio inmobiliario del Estado, en congruencia con los objetivos y metas de la Administración Pública.
- XXVII. Coordinar, en el ámbito de su competencia, la ejecución de acciones de vivienda y urbanización conforme a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.
- XXXII. Garantizar que las acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano, programadas por las dependencias y entidades de la administración pública estatal se ajusten, en su caso, a esta Ley, al Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás instrumentos de planeación en la materia.

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

- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.

- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
- a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
 - b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombros.
 - c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.
 - d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.
 - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
 - f) Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.
- XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.
- XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.
- XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.
- XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.
- XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.
- XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

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

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

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

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

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:

- 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.

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

- VII. El municipio de que se trate.
- VIII. El Poder Ejecutivo del Estado.
- IX. La Secretaría.
- X. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XI. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XII. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

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

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

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

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 100. Para la fundación de nuevos centros de población se requerirá de un decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del plan de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa del centro de población de que se trate.

Artículo 113. Los planes de desarrollo urbano a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán incluir los aspectos relacionados con la creación, el uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público, contemplando la participación ciudadana y entre otras acciones, las siguientes:

- I. Las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos en relación con la función que tendrán y la ubicación de las personas beneficiarias, atendiendo las normas estatales, nacionales e internacionales en la materia.
- II. Las estrategias para crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión, incluyendo corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes.
- III. El trazado y características del espacio público y la red vial de manera que esta no afecte o interfiera con aquellos.
- IV. La mejor localización y dimensión del espacio público, en relación con la función que tendrá y a la ubicación de las personas beneficiarias.

Las solicitudes de fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán incluir los proyectos específicos de diseño del espacio público, los cuales serán evaluados como parte integrante de la autorización correspondiente.

Artículo 210. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:

- I. Constancia de Zonificación.
- II. Licencia de uso de suelo.
- III. Licencia de funcionamiento.
- IV. Alineamiento.
- V. Número Oficial.
- VI. Licencia de construcción y aviso de terminación de obra.
- VII. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.
- VIII. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.
- IX. Autorización, construcción, instalación y uso de estructuras para publicidad, conducción, transmisión e infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones en todas sus modalidades.
- X. Constancia de apeo y deslinde.
- XI. Constancia de medidas y colindancias.
- XII. Municipalización o entrega-recepción de obras de urbanización.
- XIII. Autorización de Planes Maestros.
- XIV. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes, tales como constancia de buen funcionamiento, de aforo en caso de instalaciones, apertura de zanjas, de no afectación por obra pública, entre otras.

En el caso de zonas o inmuebles que, por disposición de Ley, o que por sus características sean declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán, además, obtener la autorización correspondiente.

2.3.4 LEY DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

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

- I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.
- III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.
- IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.
- XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

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

- I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.
- II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.
- IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

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

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

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

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

2.3.5 CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

- I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;
- II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;
- III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;
- IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;
- V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;
- VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;
- VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos: (...)

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada.
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, retotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio; y
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

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

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

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

- a) La o el representante del Gobierno del Estado;
- b) La o el representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representaciones de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidurías;
- e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Quienes el propio Consejo determine.

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

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
- V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;
- VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;
- VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
- VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
- IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;
- X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
- XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
- XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL

2.4.1 REGLAMENTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento;
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
 - a) El destino y conservación de predios;
 - b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
 - c) La utilización de la vía pública;
 - d) Las autorizaciones para la fusión, subdivisión, re lotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del Municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
 - e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Municipio;
- III. El Presidente Municipal; y
- IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado de que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
- III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los Convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la construcción, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios coordinados que se suscriban;

- V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;
- VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
- VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
- IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados,
- X. Las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
- IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
 - c) Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
 - d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
 - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

- VII. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación u actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;
- IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;
- VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
- X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el instituto Municipal de Planeación Urbana;
- XI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

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

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

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

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

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
- IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y
- VII. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

Artículo 75. (...)

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetaran a lo siguiente:

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

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

3. ANTECEDENTES

3.1 ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 25% de la población del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad, el 98.7 % de la población municipal vive en la ciudad y el 1.3 % en la zona rural.

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

Debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna y de desarrollo económico del Estado, se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazo, que vele por el interés y bienestar públicos.

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

La zona norte de la ciudad se ha desarrollado a partir de la incorporación de suelo ejidal al desarrollo, este proceso ha sido paulatino y ha promovido su asentamiento como vivienda principalmente y de autoconstrucción, generando una amplia diversidad en la tipología de vivienda, así como la forma de los predios, dentro de los cuales se pueden encontrar predios con mayor potencial de desarrollo.

La zona de Nombre de Dios, posee una tradición histórica más antigua que la misma ciudad de Chihuahua, esta zona, inicialmente se conoció como misión de San Cristóbal de Nombre de Dios, nombre que le fue conferido oficialmente en su establecimiento en el año de 1697. Desde entonces, Nombre de Dios posee carácter e identidad propia, pese a verse absorbido por el área urbana.

Los corredores urbanos de la Av. Silvestre Terrazas, Periférico de la Juventud, Av. Teófilo Borunda Ortiz y Vialidad CH-P, junto con corredores colectores de la zona como la calle Geranios, calle 92, calle 110 y calle 120 generan un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas complementarias, las cuales a su vez ha generado que sea atractiva la diversificación orientada al desarrollo habitacional. El aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico en beneficio de nuestra ciudad.

4. ALCANCES

4.1 ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el de modificar el uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización definido como **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, que le permita la factibilidad de un proyecto urbano comercial en compatibilidad con su entorno, aprovechando su ubicación, su cercanía con vialidades jerárquicas de la zona y su infraestructura consolidada, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

4.2 ALCANCE TERRITORIAL

4.2.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El presente estudio técnico describe las características generales del medio construido, del medio natural, así como las características socioeconómicas del contexto donde se localiza el polígono de estudio, aunado a un análisis normativo mediante el cual se sustenta la solicitud del cambio de uso de suelo actual "*Habitacional H45*" asignado por el PDU2040 en su última actualización a "*Comercio y servicios*". Lo anterior con la finalidad de obtener datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer un análisis completo para determinar la viabilidad de la presente propuesta.

Para este propósito, se definió un área de análisis de una distancia de 1,200 metros a partir del predio a analizar, conformando un polígono con una superficie para su análisis de 452.00 Hectáreas, área en la cual se albergan las colonias y fraccionamientos como: Nombre de Dios, San Vicente, Ángeles, San Guillermo, San Francisco, Rincón del Arcángel, Vistas del Sacramento, Rincón de los Cerezos, Real de San Juan, San Cristóbal, Puerta Cibele, Sacramento, Los Nogales, Almacenes Industriales de Chihuahua, Adolfo López Mateos, colonias ubicadas dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación.

Así mismo, el área de estudio alberga una serie de vialidades jerárquicas que forman parte de la estructura vial de la ciudad, definidas por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua 2040, así como vialidades colectoras de la zona que fungen como vías de comunicación entre los sectores, mismas que posteriormente se definirán a través de este estudio.

A continuación, se ilustra la cobertura definida para el área de estudio en sus diferentes radios de análisis:



Imagen 4. Vista aérea del predio

El predio, en su colindancia con la Av. Quinta Carolina cuenta con 20.617 metros, en su colindancia con la calle San Juan con 22.854 metros, en su colindancia con el lote No. 2 con 20.331 metros y en su colindancia con el lote No. 1 con 19.918 metros.

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

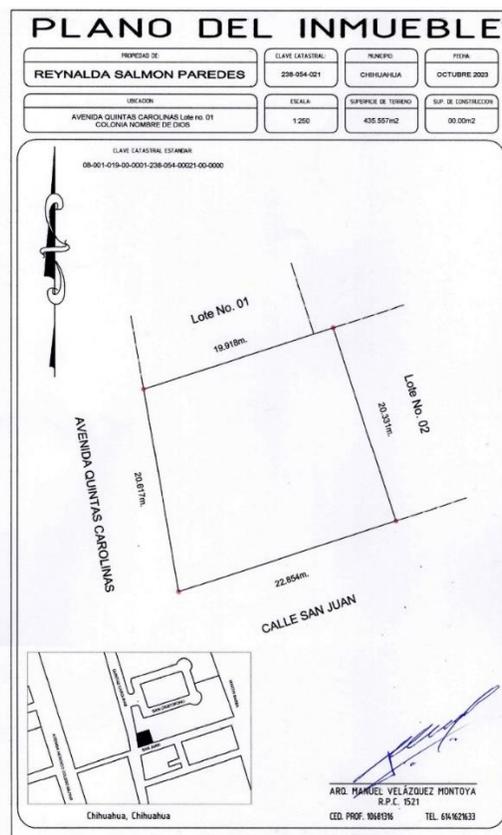


Imagen 5. Plano Catastral predio 238-054-021

Se anexa al presente estudio el plano catastral del predio debidamente firmado por el perito catastral, así como sus colindancias y superficie.

Se ampara la propiedad del predio a favor de la señora Reynalda Salmon Paredes con copia de escritura pública No. 5,466 emitida por la notaria pública No. 21, documento inscrito en el Registro Público de la propiedad con número de Inscripción 78, Folio 78, Libro 4427 de la Sección Primera.

4.3 ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del estudio se define en función a la normatividad aplicable, en particular con la Ley De Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y su congruencia con los instrumentos superiores como el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040.

El presente estudio busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior, atendiendo su contexto natural y urbano, a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural, reflejándose con mayor precisión en el apartado de Diagnostico que se desarrolla a continuación.

5. DIAGNÓSTICO

5.1 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO

5.1.1 ÁMBITO REGIONAL

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios, Al norte colinda con los Estados Unidos de América; al este colinda con los Estados Unidos de América, Coahuila y Durango; al sur con Durango y Sinaloa; al oeste con los Estados Unidos de América, Sinaloa y Sonora. El municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, donde la distribución demográfica muestra que el 25 % de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados del Estado.

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

El Estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado. Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional.

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

5.1.2 ÁMBITO URBANO

Se define con la delimitación de su fundo legal con una superficie de 78,289.30 hectáreas conocido como el Centro de Población.

En relación al crecimiento poblacional y urbano, la superficie de la mancha urbana de Chihuahua representaba en el año 1990 un total de 15,097.91 hectáreas. La evolución de la mancha urbana representa actualmente una extensión territorial de 23,922.040 hectáreas de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su aumento porcentual en superficie respecto a periodos anteriores.

En cuanto a la población de la ciudad de Chihuahua actualmente representa los 925,762 habitantes, representando una tasa media de crecimiento poblacional de 1.27% anual. Esto significa una gradual desaceleración con respecto al quinquenio anterior.

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

Sin embargo, esta dinámica económica y social ha provocado una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal principalmente en las ciudades con mayor progreso como lo son Chihuahua y Juárez.

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

5.1.3 ÁMBITO DE INFLUENCIA

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa más de desarrollo económico disponible y accesible al entorno urbano en general y a los principales corredores que conectan la zona sur con el norte y poniente de la ciudad, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así como permite la integración de comercio de primera necesidad para la zona, aprovecha infraestructura de servicios instalada. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano conformado por corredores urbanos de jerarquía urbana al ubicarse en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas Av. Heroico Colegio Militar, vialidad Sacramento, Av. Juan Escutia y calle Mercurio, las cuales tienen una importante función de accesibilidad y conexión para la zona nororiental de la ciudad.

Toda esta red de conectividad con la ciudad se encuentra a poca distancia del polígono de aplicación, otorgando factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la ciudad de Chihuahua al cual los predios son próximos.

5.2 RÉGIMEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de la tenencia de la tierra del predio sujeto a análisis motivo de este estudio es de propiedad privada.

El cambio de uso de suelo se efectúa para un predio urbano identificado con clave catastral 238-054-021 ubicado en la Av. Quinta Carolina # 6300 de la colonia Nombre de Dios, con una superficie de terreno de 435.557 metros cuadrados.

Se ampara la propiedad del predio a favor de la señora Reynalda Salmon Paredes con copia de escritura pública No. 5,466 emitida por la notaría pública No. 21, documento inscrito en el Registro Público de la propiedad con número de Inscripción 78, Folio 78, Libro 4427 de la Sección Primera.

5.3 ESTRUCTURA URBANA

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad ¹

En 1994 Chihuahua presentaba una estructura urbana concéntrica con comercios, servicios y actividades gubernamentales en una amplia área central de la ciudad. Diez años después, la ciudad cambia su estructura a un incipiente esquema de núcleos múltiples. Al 2004, el centro histórico, muestra una reducción en su jerarquía urbana producto de la aparición de 2 subcentros. El primer subcentro se ubica hacia el norte en la zona del Complejo Industrial Chihuahua, el cual muestra un mayor grado de consolidación producto del proceso de localización de la población hacia el norte de la Ciudad, que ha generado la descentralización de las actividades de comercio y servicios que han contribuido a la generación de una nueva centralidad urbana en esa misma dirección; y un nuevo subcentro que se encuentra en el sur – oriente de la Ciudad en la zona de la Terminal de Autobuses foráneos, la Deportiva Sur y otros equipamientos generales.

El crecimiento de la ciudad de Chihuahua se ha acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1980 a 2005, la superficie urbana creció más del doble, es decir pasó de 8489 a 19,024 hectáreas. La relación entre el crecimiento poblacional y el acelerado incremento de la superficie urbana ha originado un patrón disperso, que se manifiesta a través de la disminución gradual de la densidad.² Para el año 2016 el área urbana alcanzó una cobertura de 22,119 hectáreas disminuyendo el crecimiento acelerado que se tuvo en años anteriores.

La estructura urbana que rige a la ciudad de Chihuahua está compuesta por una red primaria o soporte, que está formada por el centro urbano, subcentros urbanos (localizados al norte, poniente y oriente), de

¹ Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040

² Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040

los cuales se desprenden centros de barrio y centros vecinales. En ellos se observan zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, públicos etc.

Entre las principales características de la propuesta establecida por el PDU 2040 para la estructura urbana, destaca el fortalecer la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana (centro urbano, subcentros y corredores estratégicos) en los cuales se disponen usos mixtos intensos, equipamiento, comercio y servicios, aprovechando el radio de influencia que éstos presentan para ofrecer conjuntamente cobertura a casi la totalidad del área urbana actual. Adicionalmente, a esta estrategia se suman los centros distritales, los cuales también concentran los elementos anteriores en una escala menor y complementan el sentido de la estrategia anteriormente mencionada.

La zona nororiente de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la consolidación de la Av. De las Industrias, Av. Heroico Colegio Militar y Vialidad Sacramento y como vialidades de primer orden, primarias y secundarias, que tiene una importancia en cuanto a la vinculación y enlace entre el subcentro norte y centro urbano, considerados y planeados como nodos de equipamientos de tipo urbano y regional e importantes polos de actividades económicas.

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial de reconversión y densificación como es el caso de la zona de estudio de esta propuesta.

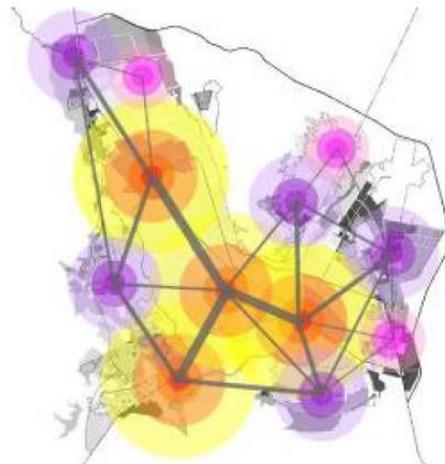


Imagen 6. Esquema conceptual del sistema propuesto para la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040.

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

Es de especial atención para la administración pública y para la ciudad el promover detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona.

5.3.1 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Así, la zonificación primaria define el esquema de aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, **la zona U** la cual es urbanizable y construible, **la zona R** que es reserva por urbanizarse y **la zona E** que la cual se divide en dos sub-zonas; área Natural de Valor Ambiental que contiene elementos de valor ambiental y la zona de Preservación Ecológica, ambas no susceptibles de urbanizar.

La zonificación se establece según: los requerimientos de desarrollo que se proyectan, las condicionantes del medio natural, las posibilidades que ofrece la infraestructura troncal existente y proyectada, la dinámica inmobiliaria, la división política, principalmente.

Concepto	2013 Superficie (Has)	2016 Superficie (Has)
Zona U	24,364.91	25,119.21
Area Urbana de la Cd. de Chihuahua	22,054.81	23,052.51
Granjas y Asentamientos de la Cd. de Chihuahua	2,310.10	2,066.70
Zona R	13,931.26	13,154.25
Reserva de Crecimiento Urbano	13,931.26	13,154.25
Zona E	39,993.21	40,015.91
Preservación Ecológica Primaria	20,060.56	20,049.03
Area Natural de Valor Ambiental	19,932.65	19,966.89
Total	78,289.38	78,289.38

Imagen 7. Dosificación de la Zonificación Primaria en la Ciudad³

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, la zona de estudio se encuentra definida principalmente como Zona U (Urbanizable y construible) susceptible de desarrollarse siempre y cuando se apegue a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 así como a los Reglamentos locales en la materia. También se identifica una fracción definida como Zona E Área Natural de Valor Ambiental y Preservación Ecológica, esto por la colindancia con la Sierra Nombre De Dios.

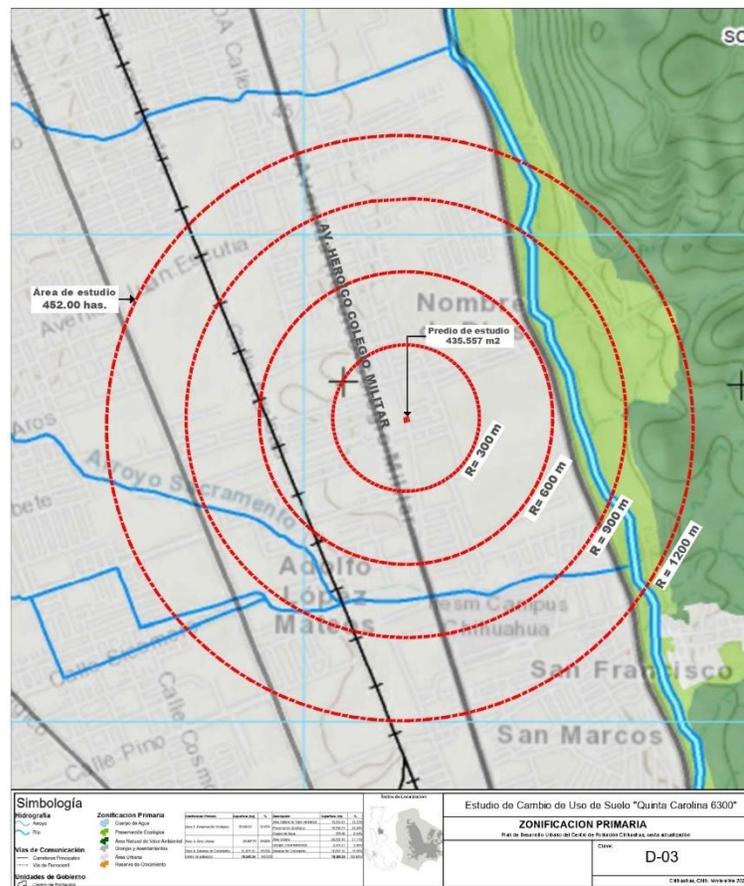


Imagen 8. Zonificación Primaria, elaboración propia basada en el PDU 2040.

³ Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040

5.3.2 ZONAS HOMOGÉNEAS

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

Los usos principalmente identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a Industria de bajo y alto impacto con diversas mezclas de actividades, y habitacional de densidad H4, H25, H35 y H45 viviendas por hectárea, así como de comercio y servicios principalmente en vialidades de mayor jerarquía, así como áreas concentradoras de equipamiento urbano y recreación y deporte.

Al interior de las zonas habitacionales se observa cómo se han adaptado algunas viviendas como comercios, servicios gracias a la consolidación tradicional y la apropiación progresiva del suelo, así como su adaptación a usos complementarios.

5.3.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 obedece a la estrategia de estructura urbana propuesta, donde habiéndose detectado el Centro Urbano como el principal polo de actividades en la ciudad, también se identificaron polos de concentración de actividades al norte, sur, oriente y poniente. La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

Todo lo anterior responde prácticamente a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.), para que éstos puedan ser encontrados a distancias accesibles en los diferentes medios de transporte.

Esta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave designados, con el cual es posible desarrollar dicho uso en la intensidades y regulaciones indicadas por la normatividad aplicable para cada uno, así como las compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de las actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio donde se pretende la modificación es Habitacional H45 el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia habitacional unifamiliar, los corredores urbanos de carácter local en la zona cuentan con usos habitacionales los cuales han definido usos complementarios no habitacionales por su compatibilidad hacia los usos habitacionales presentes. Los corredores urbanos localizados en la zona con grados diferentes de consolidación cuentan con usos de comercio y servicios e industriales.

Adicionalmente se cuenta con superficies esparcidas de áreas verdes y de equipamiento urbano, los cuales la mayoría se encuentran ocupados y consolidados.

A continuación, se ilustran los usos de suelo del área de estudio y área de aplicación:

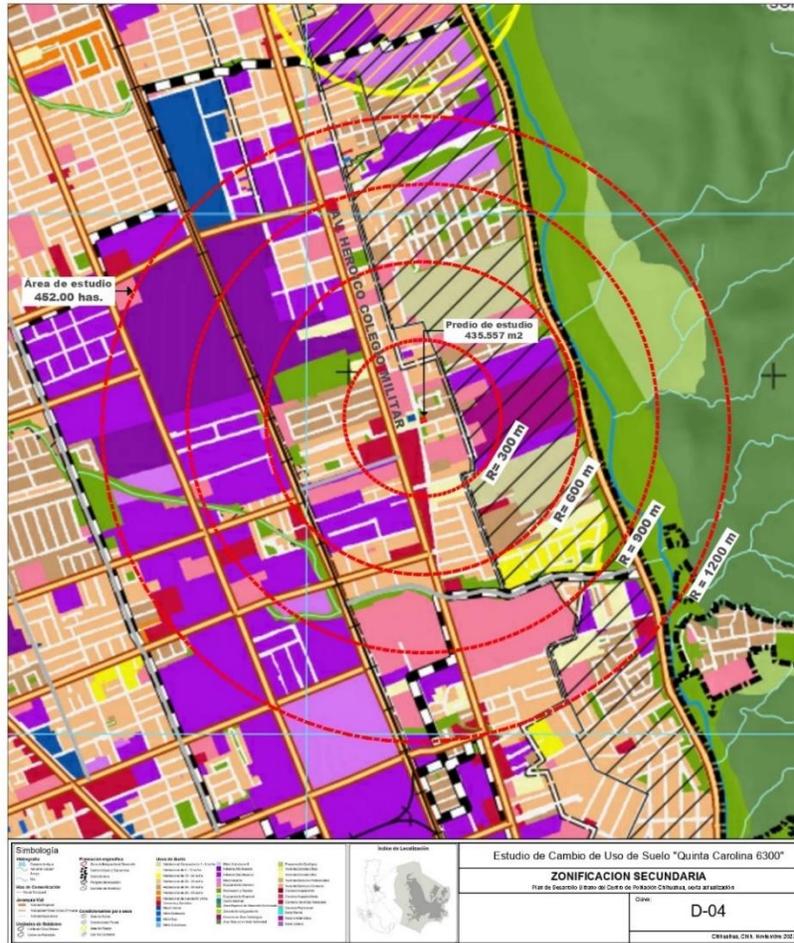


Imagen 9. Zonificación Secundaria área de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040.

La distribución de usos de suelo en área de estudio es el siguiente, considerando su condición exclusivamente urbana ya que no existen áreas de reserva territorial:

Uso de Suelo	Superficie (Has.)	%
Habitacional H4	20.29	4.49%
Habitacional H12	8.62	1.91%
Habitacional H25	5.20	1.15%
Habitacional H35	30.94	6.84%
Habitacional H45	23.02	5.09%
Comercio y Servicios	10.11	2.24%
Mixto bajo	0.05	0.01%
Mixto intenso	1.46	0.32%
Industria de Alto Impacto	38.63	8.55%
Industria de Bajo Impacto	72.05	15.94%
Microindustria	12.63	2.79%
Equipamiento	38.95	8.62%

Recreación y Deporte	53.65	11.87%
Reserva en área estratégica	8.27	1.83%
Preservación Ecológica	20.85	4.61%
ANVA	19.71	4.36%
Vialidades	87.58	19.38%
	452.00	100.00%



Imagen 10. Zonificación Secundaria polígono de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040.

Se identifica diversos usos de carácter económico presentes en la zona considerando Comercio y Servicios, usos Mixtos e Industria representando entre estos un 29.85 % de la superficie total del presente análisis, de los cuales el 2.24% corresponde a Comercio y Servicios lo cual define la necesidad de reconversión de usos hacia giros que proporcionen el desarrollo de actividades económicas formales en el sector.

5.3.4 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

El predio en estudio se ubica en la zona nororiente poniente de la ciudad, donde su entorno está compuesto por corredores urbanos, núcleos de desarrollos habitacionales, núcleos de actividades

comerciales donde predomina la industria de bajo impacto, áreas de equipamiento, espacios verdes y remates naturales.

En el área de estudio, los corredores urbanos constituidos por la vialidad Sacramento, Av. Heroico Colegio Militar, Av. Juan Escutia, Av. Zaragoza, calle Pino, calle Sicomoro se han consolidado como vías de accesibilidad y que forman parte de la estructura vial de la ciudad con una mayor jerarquía, que permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia varios puntos de la ciudad y su conectividad con otras vialidades, situación que es benéfica al comercio local y microindustria que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades.

El área de estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, y de comercio y servicios, por encontrarse en la mancha urbana de nuestra ciudad. Consolidada al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar vinculada con vialidades jerárquicas, a tan solo 100.00 metros de la Av. Heroico Colegio Militar.

5.3.5 NÚCLEOS DE ACTIVIDADES

Los principales concentradores de actividades de la zona son conformados por la Av. Heroico Colegio Militar, Av. Juan Escutia, Av. Industrias, así como vialidades internas de las calles consideradas como primarias por su conectividad como la calle sicomoro, calle Pino, Av. Quintas Carolinas.

Por el crecimiento y el origen de las colonias habitacionales existentes en la zona, se presenta una notable presencia de unidades económicas al interior de las zonas habitacionales con grados tolerables de compatibilidad con la vivienda existente.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, al interior del área de estudio, en una superficie de 452.00 hectáreas se cuenta con 452 unidades económicas del sector terciario y 93 unidades del sector secundario lo que es un rango de consolidación moderado considerando la superficie que se está analizando y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada, sin embargo, es notorio la alta demanda de actividades económicas con poco personal ocupado, debido a la naturaleza y su alcance predominante local. Dichas unidades económicas representan una mayor presencia en el sector terciario en cuanto a número y empleos sobre los diferentes corredores urbanos principales de la zona, sin embargo, es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E dispersas al interior de las zonas habitacionales y se aprecian concentradores de actividades sobre vialidades jerárquicas que cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos.

A continuación, se analiza y clasifican las Unidades Económicas detectadas en la zona de acuerdo al personal laboral.

Personal Laborando	Cantidad de Unidades Económicas en el A.E	%
De 0 a 5 personas	285.00	52 %
De 6 a 10 personas	107.00	20 %
De 11 a 30 personas	100.00	18 %
De 31 a 50 personas	27.00	5 %
De 51 a 100 personas	13.00	2 %
De 101 a 250 personas	13.00	2 %
	545.00	100 %

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos esparcidos en el área de estudio, detonando la falta de actividades con alta oferta de empleo a pesar de ser una zona altamente urbanizada.

Considerando las Unidades Económicas que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 52.00 % del total de las U.E las cuales se localizan en áreas concentradas de comercio, o en pequeños puntos al interior de las colonias conviviendo con vivienda y que se dan mayormente por la demanda vecinal con ubicaciones próximas a las zonas habitacionales y sobre corredores conformados por vialidades colectoras de la zona. La presencia económica en la zona representa una densidad de 1.20 U. E por hectárea la cual es superior a otras zonas con características similares en la ciudad.

5.3.6 CORREDORES URBANOS

Los corredores urbanos de usos comerciales y mixtos conformados principalmente por la Av. Heroico Colegio Militar Av. Ignacio Zaragoza y Av. Juan Escutia, son de los principales elementos de actividad de la zona, dichos corredores se encuentran aún en proceso de consolidación y dinamismo en cuanto a giros.

Se han conformado distintos corredores urbanos sobre vialidades primarias dentro del área de estudio al interior de las colonias como: calle Sicomoro, Av. Quintas Carolinas, Av. De las Industrias y calle Pino, los cuales se encuentran consolidados y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad en conexión con diversas zonas de la ciudad, dichos corredores tienden a tener una futura presión de reconversión de suelo urbano.

5.4 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

5.4.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

El municipio de Chihuahua se ubica en el centro del Estado, su extensión territorial constituye el 3.37 % de la superficie del Estado y la población total del municipio representa el 24.1 % del Estado de Chihuahua. Actualmente la población total del municipio de Chihuahua corresponde a 937,674 habitantes, con una densidad de vivienda de 97.00 habitantes por km².

En el área de estudio y de acuerdo a los datos censales INEGI en su Censo de Población y Vivienda, existen 8,197 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 18.13 hab./ha de acuerdo a la superficie del polígono que se está analizando.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI, los rangos de edad de la población en el área, muestran una población conformada por jóvenes en edad productiva y un importante número de población infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas en proceso de consolidación con presencia de población joven en rangos superiores al promedio urbano, siendo la presencia de adultos mayores muy escasa, según lo representado en la siguiente tabla:

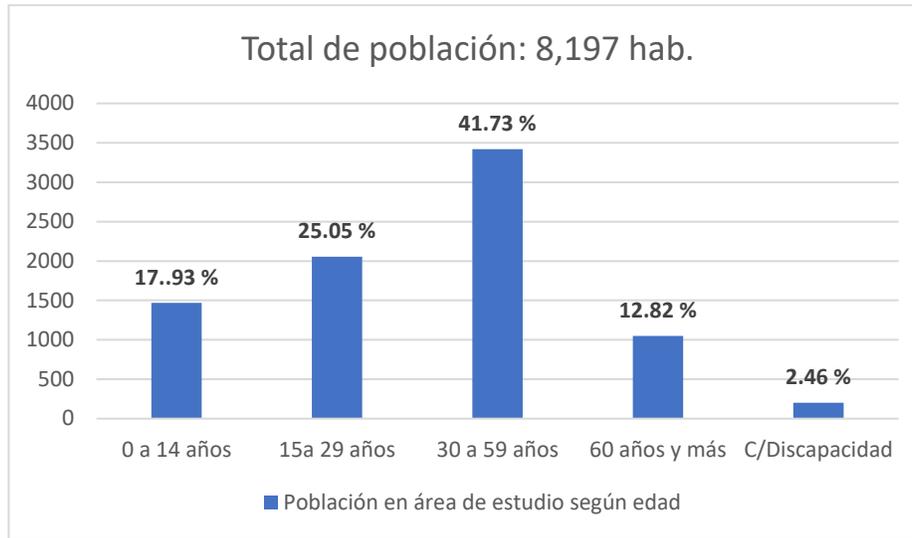


Imagen 11. Población por rango de edad en Área de Estudio

5.4.2 ANÁLISIS ECONÓMICO

De acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, el estado de Chihuahua cuenta con 120,668 unidades económicas, lo que representa el 2.4 % del total del País.

En el municipio de Chihuahua según datos estadísticos del INEGI al año 2020 existe una población económicamente activa de 390,789 personas lo que equivale a un 43 % de la población total del municipio. Así mismo, se albergan 33,069 unidades económicas de distintos rubros.

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por ser la capital del mismo; la mayor concentración económica, donde se apoyan actividades productivas y se derivan beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de que se requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

Dentro del área de estudio se puede identificar según el Directorio Nacional de Unidades Económicas (DENUE) un total de 545.00 unidades económicas lo cual arroja una densidad de unidades económicas de **1.20 U.E / Ha.**, de lo cual se resalta que la densidad de unidades económicas del sector requiere de una mayor consolidación y que el predio de análisis se encuentran vinculados a sectores con una creciente concentración de empleo al interior y en colindancia con el área de estudio por encontrarse cerca de vialidades consideradas como corredores urbanos y de movilidad como la Av. Heroico colegio Militar, la Av. de las Industrias, Av. Juan Escutia, calle Pino, vialidades en proceso de consolidación de actividades y dinamismo en cuanto a giros.

La función propuesta para el predio en atención a productos y servicios de primera necesidad por el giro propuesto y su capacidad de vinculación hacia vialidades colectoras y primarias de la zona define una alta deseabilidad para su instalación en el sector y se debe considerar su proximidad con la Av. Heroico Colegio Militar, Av. de las Industrias, Av. Juan Escutia, Av. Zaragoza que integran la zona con la mayor concentración de economía.

5.4.3 VALORES DEL SUELO

El valor de suelo establecido dentro del área de estudio es variado de acuerdo al grado de consolidación, ubicación y enfoque socioeconómico. La zona representa rangos que varían entre los \$1913.00 hasta los \$2,065.00 por metro cuadrado en corredores y zonas industriales sobre la A. Heroico Colegio Militar los cuales son los valores del suelo más altos destacados en el área de estudio.

Las zonas habitacionales al interior de las colonias cuentan con valores de suelo dentro del rango entre los \$ 1,337 hasta los \$ 2,446 pesos, valores en los que destacan la Colonia San Marcos como las más barata hasta la más cara que corresponde a Nieves Residencial.

Con respecto al valor de los corredores conformados por la Av. Heroico Colegio Militar, Av. Tecnológico y Av. de las Industrias los valores de suelo oscilan entre los \$1,337.00 a \$2,207.00 por metro cuadrado.

El predio sujeto a análisis por medio de este estudio se localiza en la zona del fraccionamiento San Cristóbal con un valor de suelo de \$1,913.00 pesos por metro cuadrado.

5.5 ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

5.5.1 CLIMA

El área de estudio se ubica dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1kw, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido en invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

5.5.2 GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, la clave geológica para el área de estudio se encuentra clasificada como **Q(cg) y Q(al)**, la primera definida como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

El segundo tipo se define como un tipo de suelo de tipo aluvial de la era cenozoica, que se caracterizan por ser suelos de materiales transportados o depositados en las planicies costeras y valles interiores. Son aluviones estratificados de textura variable. Son suelos recientes o de reciente deposición y carecen de modificaciones de los agentes externos (agua, clima, etc.). Se ubican en áreas ligeramente inclinadas o casi a nivel en las planicies costeras y valles interiores en donde el manto freático está cerca de la superficie y el drenaje por lo general es pobre. Son suelos aptos para la agricultura.

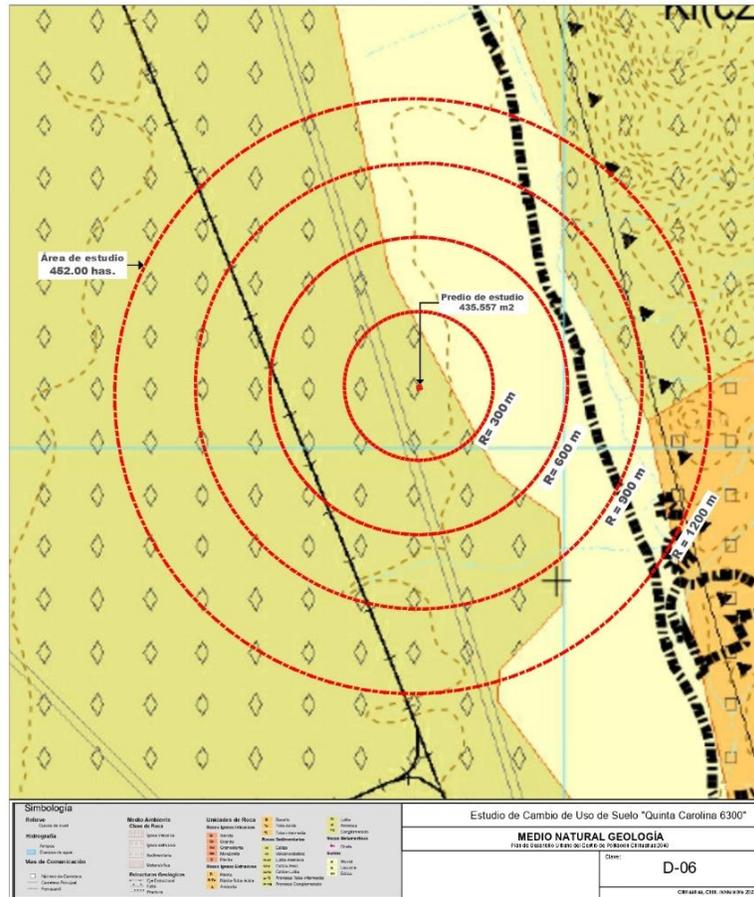


Imagen 12. Medio natural geología, elaboración propia basada en el PDU 2040

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

El segundo tipo de suelo identificado corresponde al $Re+Xh/2/p$ y se define como suelo de textura gravosa media, con suelo predominante Feozem Hálpico (Hh) y suelo secundario Fluvisol Éutrico (Je), suelos porosos, oscuros y ricos en materia orgánica, por lo que se utilizan intensivamente en la agricultura.

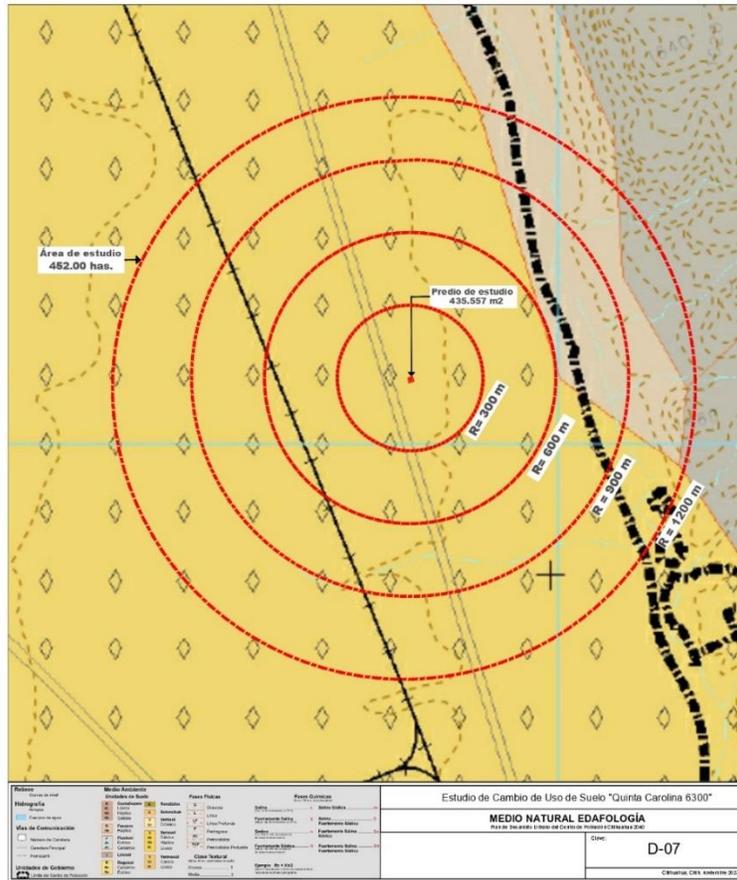


Imagen 13. Medio natural edafología, elaboración propia basada en el PDU 2040

5.5.3 TOPOGRAFÍA

Las características topográficas del entorno del área de estudio son muy regulares, el 90 % de la superficie del área de estudio se encuentra en pendiente plana de 0 a 2% y el 10 % restante sus pendientes topográficas varían entre el 5 % y 30 % y más, esto derivado de la colindancia con la Sierra Nombre De Dios. Respecto a las características topográficas del predio en análisis se encuentra en una zona definida con pendiente plana del 0 % al 2 %.

Con respecto al área de estudio tiene una elevación máxima de 1,480 metros sobre el nivel del mar y una mínima de 1,380 metros sobre el nivel del mar, y el predio en estudio tiene una elevación de 1400 msnm.

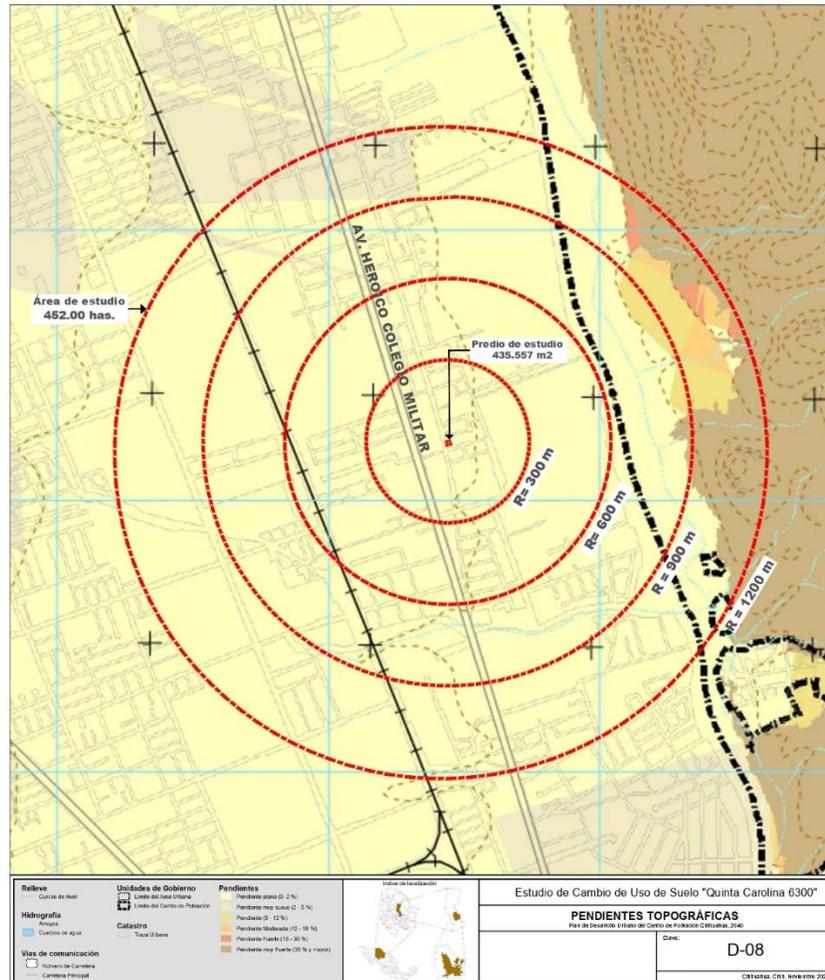


Imagen 14. Medio natural topografía, elaboración propia basada en el PDU 2040

5.5.4 HIDROLOGÍA

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

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

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

En el área de estudio se puede identificar la presencia de la cuenca Río Sacramento, y la subcuenca Magallanes.

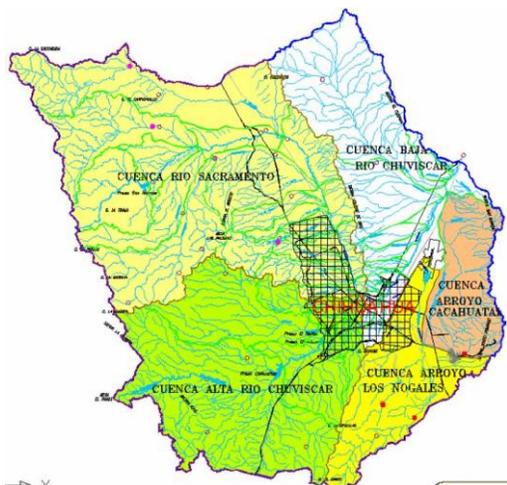


Imagen 15: Cuencas: ríos Sacramentos, Chuvíscar, arroyos Los Nogales Sur y Cacahuatal



Imagen 16: Subcuencas hidrológicas

Al interior del área de estudio se identifica en la zona oriente, a 650.00 metros la presencia del Río Sacramento, adicionalmente se observa la presencia del arroyo El Mimbres Sur y El Arroyo El Saucito, el primero en la zona sur a una distancia de 650.00 metros del predio analizado, y el segundo a una distancia de 710.00 metros, ambos arroyos con desembocadura con el Río Sacramento sin influir directamente en el predio analizado.

Respecto al entorno local inmediato al predio en estudio, el agua pluvial es desalojada por vialidad y los flujos son considerados locales, escurrimientos los cuales posteriormente se incorporan al afluente del arroyo El Saucito y el Río Sacramento.

5.5.5 AGUA SUBTERRÁNEA

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

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento dentro del área de estudio se cuenta con 2 pozos de extracción de agua, un pozo con rebombeo y un rebombeo, identificados en la siguiente tabla:

Elemento	Nombre	Distancia del predio analizado
Pozo	Zona Centro 7	600.00 metros
Pozo	Barrial	900.00 metros
Pozo y Rebombeo	Nombre de Dios	300.00 metros
Rebombeo	Del Norte	1,200.00

Así mismo, se identifica para su conducción una red de agua potable con diámetros que van desde las 3.00” al interior de las calles locales hasta 18” de la línea general.

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 20" en la red interna de las colonias, que conectan a los subcolectores y colector principal de 76" que pasa por la Vialidad Sacramento.

5.5.6 VEGETACIÓN

El área urbana de la ciudad de Chihuahua cuenta aproximadamente con 110 especies forestales, la mayoría de ellas introducidas o exóticas, con una respuesta adaptativa aceptable a las condiciones ecológicas semidesérticas que prevalecen en nuestra geografía.⁴

En área de estudio se aprecia una variedad de vegetación en los pocos espacios públicos tipo parques, áreas de amortiguamiento de arroyos, camellones y al interior de las viviendas, que le pudieran dar un tinte de áreas verdes en beneficio de la zona, espacios en donde se pueden apreciar vegetación tipo Encinos, Palmeras, arbustos, pinos, fresno etc.

Adicionalmente se observa vegetación inducida sobre todo en los frentes de las viviendas, vegetación que principalmente son de tipo árbol de dimensión mediana o pequeña.

Dentro del predio analizado se observa que existe vegetación de tipo maleza por encontrarse como lote baldío.



Imagen 17. Vegetación existente en el contexto de los predios analizados.

5.5.7 PAISAJE NATURAL

Las condiciones topográficas tan variables de la zona analizada, permiten que los elementos naturales adquieran relevancia por su gran escala, aunque precisamente por la distancia logran su mayor presencia dentro de la gran escala. Destacando un paisaje natural provocado por el remate visual de la zona montañosa de la sierra Nombre de Dios.

⁴ Libro Árboles y Arbustos de la ciudad de Chihuahua, 2009.



Imagen 18. Remate visual natural

5.6 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

5.6.1 VIVIENDA

Según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su sexta actualización, el uso habitacional predominante que se observa en el área de estudio es el Habitacional con densidades H4, H35 y H45 las cuales consisten principalmente en vivienda unifamiliar que se integra a la ciudad por las colonias: San Cristóbal, Real San Juan, Quintas del Rio, Continental, Luz María, San Vicente, colonias ubicadas dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción de diversos desarrollos habitacionales y comerciales. Así mismo se observa que los usos habitacionales dentro del área de estudio cuentan con diversas intensidades en cuanto a ocupación de predios.

Así mismo, se observa como también se han estado implementando poco a poco conjuntos de viviendas departamentales debido a la cercanía del Instituto Tecnológico de Monterrey Y otras casas que se han adaptado a la modalidad departamental por la demanda de la zona, así mismo diversos predios se han diversificado en cuanto a uso diferente a la vivienda como tiendas de abarrotes, venta de alimentos, talleres, mercerías etc. Esta condición de desarrollo en la zona permite la consolidación, mediante la ocupación ordenada de usos mixtos.



Imagen 19. Tipología de vivienda en área de estudio

Existen en el área de estudio un total de 3442 viviendas con una densidad de 7.60 viv/, densidad de vivienda muy baja en la zona, esto se da principalmente por la superficie ocupada por industria. Del total de viviendas 629 se encuentran deshabitadas, lo que representa una habitabilidad en la zona del 81.73 % muy superior al promedio urbano, lo cual es indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y

en forma intensa los escasos vacíos urbanos presentes en la zona, así como la reconversión de usos necesaria para fomentar la cobertura de usos comerciales y de servicios necesarios para la población.

5.6.2 COMERCIO Y SERVICIOS

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, sin embargo, existe una importante concentración de comercios conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de la Av. de las Industrias, Av. Heroico Colegio Militar y Av. Juan Escutia, así como al interior de las colonias sobre las calles primarias como la calle Pino y calle Sicomoro.



Imagen 20. Tipología de comercio en área de estudio

La zona presenta una alta consolidación de micro negocios y una buena demanda de comercio vinculado a la industria o microindustria con una alta oferta de empleos como GCC Av. de las Industrias y Grupo Industrial Keila en Av. Zaragoza.

Al interior de las zonas habitacionales se han consolidado comercios diversos que ocupan viviendas sobre vialidades de mayor tránsito vehicular y peatonal. Dichos comercios se han ido estableciendo de manera espontánea en cuanto a desarrollo de actividad y tienden a suplir las carencias que se tienen al interior de los barrios fomentando el autoempleo.

Se tienen identificados a través del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas la presencia de 455 establecimientos dedicados al sector económico terciario en la zona donde destacan 101 comercios al por mayor, como lo son venta de materiales para construcción, madererías, venta de mobiliario y equipo de oficina, venta de abarrotes el resto de las U.E son en su mayoría comercio al por menos donde destacan tiendas de abarrotes, ferreterías, tortillerías, papelerías, expendios de cerveza, salones de belleza, talleres etc.. que en su gran mayoría tienden a emplear de 0 a 10 espacios.

A continuación, se describen los giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 30 empleados, lo cual es un parámetro para calificar la jerarquía de las U.E.

Empresa	Giro	Ubicación
ABARROTES INSTITUCIONALES	Comercio al por mayor de abarrotes	Calle de las industrias No.6504
ABARROTES INTERNACIONALES SRL DE CV	Comercio al por mayor de abarrotes	Calle general Pedro Maria Anaya No. 6500
BARCEL CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de botanas y frituras	Av. Juan Escutia SN
CONDUMEX	Comercio al por mayor de equipo y material eléctrico	Avenida de las industrias 6701

DALSA	Comercio al por mayor de materiales metálicos para la construcción y la manufactura	Juan de la barrera No. 5
ELECTRILUZ	Comercio al por mayor de equipo y material eléctrico	Calle Ruiz Cortines No. 4900
GAFI ABARROTES	Comercio al por mayor de abarrotes	Av. De las industrias No.6701
GONHERMEX	Comercio al por mayor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	Av. De las Industrias No.6501
IPS INTERNATIONAL PRODUCTS & SERVICES	Comercio al por mayor de mobiliario, equipo, y accesorios de cómputo	Av. De las Industrias No.6504
MISCELEC CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de equipo y material eléctrico	Av. De las Industrias No.6500
PLACA CENTRO GAVILAN	Comercio al por mayor de madera para la construcción y la industria	Av. De las Industrias No.6501
QUALTIA ALIMENTOS SUCURSAL CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de embutidos	Av. De las Industrias No.6504
SABRITAS AGENCIA CHIHUAHUA M355	Comercio al por mayor de botanas y frituras	Av. Rvbyard Kipling No,11512
CEDIS CHIHUAHUA	Comercio al por menor de leche, otros productos lácteos y embutidos	Calle Vialidad Sacramento No.1
CONDUMEX	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías	Av. De las Industrias No.6701
EMMSA SUCURSAL CHIHUAHUA	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías	Calle vialidad sacramento No. 6705
GAFI FERRELECTRICO	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías	Av. De las Industrias No. 6701
PLASTI PRODUCTOS DEL NORTE SA DE CV.	Comercio al por menor de artículos desechables	Calle Rio Aros No. 2509
RINCON DEL CARPINTERO	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	Av. Heroico colegio militar no. 5501
Super tiendas Esquer	Comercio al por menor en supermercados	Av. Industrias 5114
TUVANOSA	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías	Av. Zaragoza No. 6703
GCC	Autotransporte local de materiales para la construcción	Av. De las Industrias No. 6900
LIMOUSINES DE MEXICO	Alquiler de automóviles con chofer	Av. Heroico Colegio Militar No. 5307
ALSUR CHIHUAHUA 1	Almacenes generales de depósito	Av. de las Industrias No. 10
GP LOGISTICS	Otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	Av. Zaragoza No.2710
GRUPO INDUSTRIAL KEILA	Alquiler de maquinaria y equipo para construcción, minería y actividades forestales	Av. Zaragoza No.2903
MOBINSA	Alquiler de maquinaria y equipo para mover, levantar y acomodar materiales	Privada Industrias No. 3405
DESARROLLO DE PROYECTOS SOSTENIBLES	Servicios de consultoría en administración	Av. Heroico Colegio Militar No. 4709 B
GAMMA PARTHERS	Servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados	Av. Heroico Colegio Militar No. 4709
GCC	Servicios de administración de negocios	Calle Cuarta SN.
IDEAL CONTACT CENTER	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono	Calle Sicomoro 2907

VISTEON DE MEXICO SA DE RL	Servicios de administración de negocios	Av. Heroico Colegio Militar No. 4701
INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY CAMPUS CHIHUAHUA	Escuelas de educación superior del sector privado	Av. Heroico Colegio Militar No. 4700
GRANJA HOGAR DE LOS NIÑOS	Orfanatos y otras residencias de asistencia social del sector privado	Calle Juan de dios martin barba 6542
UNIDAD MEDICA FAMILIAR 2	Clínicas de consultorios médicos del sector público	Calle montes de oca SN
SORTEOS TEC	Venta de billetes de lotería, pronósticos deportivos y otros boletos de sorteo	Av. Heroico Colegio Militar No. 4905
COPPER CANYON BOUTIQUE HOTEL	Hoteles con otros servicios integrados	Calle Vialidad Sacramento No. 5100
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo industrial	Av. Heroico Colegio Militar No. 7715
SOLUTION INDUSTRIAL REWORKS AND SORTING SIRTS	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo industrial	Av. de las Industrias No. 7715
VISION CORPORATIVA INDUSTRIAL	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo industrial	Privada No.6304
ALMACEN DEL IMSS	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social	Calle General Rosalio Hernandez no. 21
ALMACEN DELEGACIONAL DEL IMSS	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social	Calle General Rosalio Hernandez no. 19
JMAS CHIHUAHUA	Regulación y fomento de actividades para mejorar y preservar el medio ambiente	Calle paseo del nombre SN

Se plantea necesario diversificar y regular la actividad comercial y la presente propuesta abona a consolidar opciones de empleo y consolidar giros complementarios de actividad comercial.



Imagen 21. Unidades Económicas Terciarias en área de estudio, fuente: DENUE.

5.6.3 EQUIPAMIENTO

Respecto al equipamiento urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad que exista del mismo en sus diferentes modalidades en torno al predio de análisis y su accesibilidad hacia el equipamiento urbano existente.

Equipamiento urbano Salud y Asistencia Social

El Equipamiento Urbano relacionado con Salud y Asistencia Social según DENUE 2021 INEGI, se identifican en el área de estudio 17 módulos de atención lo cual define una cobertura amplia para la zona, los cuales se ubican y consisten en las siguientes actividades:



Imagen 22. Equipamiento de Salud y Asistencia Social, fuente: DENUE.

Equipamiento de Salud y Asistencia social	Ubicación
ASILO DE NIÑOS Y CASA HOGAR I DE BP	Privada Pablo Bounet S/N
CENTRO COMUNITARIO INVESTIGACION EN SALUD DE LA FALCULTAD DE ENFERMERIA	Calle María de Jesús bejarano S/N
CENTRO DE DIA VIDA DIGNA	Heroico colegio militar No. 6104
CENTRO DE INVESTIGACION BIOINGENIERIA AC	Av. Heroico Colegio Militar 4709 B
CENTRO DE REHABILITACION TABAD	Calle Quinta No. 6124
CLINICA DENTAL SAN JUAN	Av. Heroico Colegio Militar 5917
CONSULTORIO MEDICO MEDICINA FAMILIAR	Calle Heroico Colegio Militar 7903
CONSUTORIO DENTAL	Av. Heroico Colegio Militar 5917
CORDINACION DE GRANJA HOGAR	Calle Quinta S/N
DICIPA	PRIVADA S/N
FUNDACION BEST A.C	Av. Heroico Colegio Militar S/N
GRANJA HOGAR DE LOS NIÑOS	Calle Juan de Dios Martin Barba no.6542
HOGAR SAN VICENTE	Calle General Rincón No. 4701
IMAGEN QUIRURGICA DE CHIHUAHUA	Av. Heroico Colegio Militar No. 5917
MI CASA CEDRE	Calle Quinta No.5902
UNIDAD DE MATERIAS PRIMAS	Calle Juan de la Barrera S/N
UNIDAD MEDICA FAMILIAR 2	Calle Montes de Oca S/N

Equipamiento urbano Educativo

Respecto al equipamiento urbano en el sector educativo, se pueden identificar un total de 13 unidades en los que destaca la educación a nivel privado con 5 unidades y 8 unidades del sector público en diversas especialidades. En lo que respecta al nivel superior se localiza Instituto Tecnológico y de estudios superiores de Monterrey Campus Chihuahua a escasos metros del área analizada.



Imagen 23. Equipamiento Educativo, fuente: DENUE.

Equipamiento Educativo	Ubicación
COLEGIO SILVANO PRAT	AV. Heroico Colegio Militar No. 6306
DANIEL JORGE EL TALLER DE LOS REPOSTEROS	AV. Heroico Colegio Militar No. 5917
ESCUELA PRIMARIA JOSE MARTINEZ ESTRADA	Privada Heroico Colegio Militar S/N
ESCUELA PRIMARIA LUIS PASTEUR	Calle Oceanía S/N
ESCUELAS DE EDUCACIÓN PRIMARIA DEL SECTOR PÚBLICO	Calle María de Jesús Bejarano No. 6311
INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY CAMPUS CHIHUAHUA	AV. Heroico Colegio Militar No. 4700
JARDIN DE NIÑOS ANGEL TRIAS 1050	Calle Montes de Oca S/N
JARDIN DE NIÑOS CARMEN CALDERON CORDOVA	Privada Heroico Colegio Militar S/N
JARDIN DE NIÑOS LUIS PASTEUR	Calle Oceanía S/N
TELESECUNDARIA 6166 JOSE MERAZ	Calle Quinta Carolina 6900
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ESTUDIOS AVANZADOS CAMPUS CHIHUAHUA	Calle General Rincón 4501

Equipamiento Servicios Urbanos

Respecto al rubro de Servicios Urbanos, existe poca cobertura en cuanto a servicios de abasto de combustible y gas localizados en vialidades de primer orden y primarias dentro de la zona de estudio, mismos que se identifican en la siguiente tabla:



Imagen 24. Equipamiento Servicios Urbanos, fuente: DENUA.

Servicios Urbanos	Ubicación
COMISIONISTAS DE CHIHUAHUA	Av. Heroico Colegio Militar No.5907
OXXO GAS SUC. COLEGIO MILITAR CUU	Av. Vicente Suarez No. 7303
PETRO 7 SUC. 6927 SERVICIO PLATINOS	Avenida de las Industrias No. 31110

Equipamiento Asociaciones y Organizaciones Religiosas

En el rubro de asociación religiosa se cuenta con 6 módulos dentro de la zona de estudio



Imagen 25. Equipamiento Religioso, fuente: DENUA.

Equipamiento de carácter Religioso	Ubicación
CONFIA	AV. Heroico Colegio Militar No. 4305
IGLESIA BETHANIA	Avenida de las Industrias No. 5300
INSTITUTO BIBLICO RAYMUNDO OLMEDA	Privada Calzada Morelos No.33
MONASTERIO DE CLARISAS CAPUCHINA DE SANTA MARIA DE GUADALUPE Y SANTA COLETA AR	Calle General Rincón No. 4709
NORAWA	Av. Heroico Colegio Militar No. 4305
PARROQUIA DE SAN JUAN BAUTISTA	Calle Quinta No.6300

Equipamiento Cultural y Deportivo

Dentro del área de estudio se localizan 6 unidades de equipamiento cultural y deportivo distribuidos en puntos dentro de las colonias, a continuación, se muestran algunos ejemplos:



Imagen 26. Equipamiento Cultural y Deportivo, fuente: DENU.

Equipamiento de carácter Deportivo	Ubicación
CENTRO CULTURAL Y DEPORTIVO ISSTE	Calle Colegio Militar S/N
GRANJA NOGATLAN	Calle Quinta S/N
GRANJA TEKAKWITHA	Calle Quinta S/N
MASTER CVYM	Avenida HEROICO Colegio militar No.6508
MI GYM	Calle Quinta Carolina S/N
SORTEOS TEC	Avenida Heroico Colegio Militar 4905

5.6.4 INDUSTRIA

En el sector secundario se identifican 96 empresas operando dentro del área de estudio con ubicación diseminada sin notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos por la condición mixta del aprovechamiento del suelo, todas ellas consisten en microindustria sobre predios de pequeña y mediana dimensión, tales como: maquinados y servicios, Tortillerías, panaderías, carpinterías, herrerías, elaboración de estructuras metálicas, fabricación de block de concreto, fabricación de productos de cartón y papel, etc.

Por mencionar algunas de las empresas que se encuentran operando en la zona, por su dimensión y rango de ocupación de empleos superior a 30 empleados detectan las siguientes:



Imagen 27. Unidades Económicas Secundarias, fuente: DENU.

Industria con alto grado de empleos	Ubicación
ELECTRIFICACIONES Y TELECONSTRUCCIONES DEL NORTE, SA DE CV	Privada Adolfo Ruiz Cortines 4912
IIPROME	Calle Cuarta S/N
MOLINOS AZTECA PLANTA CHIHUAHUA	Calle Retorno No. 636
BROWN BOXES S. DE R.L. DE C.V.	Calle Pino No. 3720
CUBYLAM & CHALET CUBIERTAS & ACCESORIOS	AV. Heroico Colegio Militar No.5501
GCC	Calle Cuarta S/N
INTERBANDAS	AV. de las Industrias No. 6504
MONDI MEXICO	Calle Pino No. 6504
POLIETILENO DE CHIHUAHUA SA DE CV	Privada Calzada Morelos No. 22
ACEROS Y HIERROS MAQUINADOS	Calle Pedro Maria Anaya No.5503
ACEROS Y HIERROS MAQUINADOS CNC	Calle Pino No.4112
ALTASER	Calle Sicomoro No.2905
BORGWARNER MÉXICO	Av. de las Industrias No.4909
CODETEC	AV. Circuito Universitario 2203
IMPER DE CHIHUAHUA	Calle Sicomoro No. 3303

El resto de las empresas instaladas en el sector económico terciario, no sobrepasan los 10 empleados por unidad económica.

5.6.5 ESTRUCTURA VÍAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 propone para la zona norte de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada a la topografía de la zona y al origen parcelario de lotificación conformado principalmente por zonas habitacionales que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte-sur y este-oeste.

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

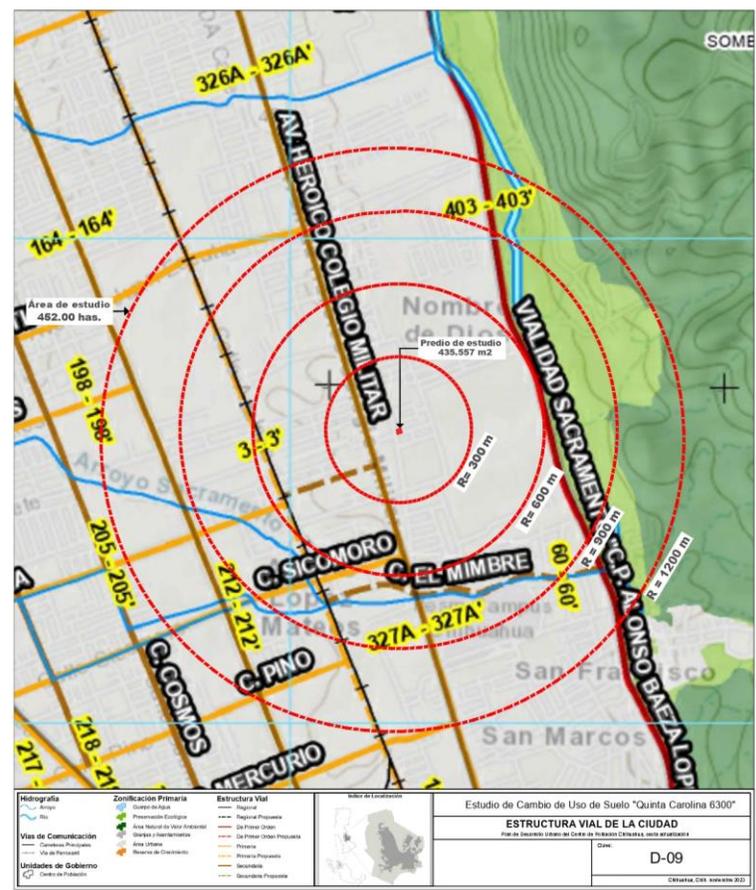
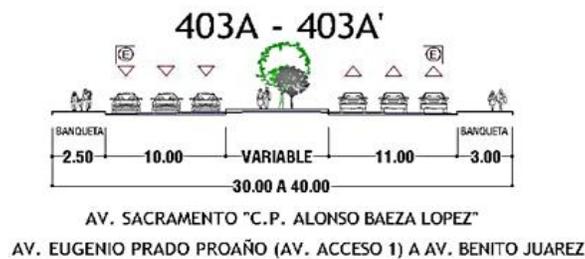


Imagen 28. Red de Estructura vial de la zona. Fuente PDU 2040 sexta actualización

Vialidades de Primer Orden.

La estructura vial actual de la zona por Jerarquía, se observa al oriente la Av. Sacramento “C.P. Alonso Baeza López la cual cuenta con una sección vial de 30.00 a 40.00 metros a con dos carriles de circulación y un carril para estacionamiento en ambos sentidos.



Vialidades Primarias

En lo que respecta a las vialidades primarias de la zona, se localiza la Av. Heroico Colegio Militar la cual cuenta con una sección vial de 26.00 m y 3 carriles de circulación por ambos sentidos de 9.50 m cada uno con su respectiva banqueta peatonal de 1.50 m y un camellón central de 4 m.



Al sur del área analizada se localiza la calle Pino, vialidad considerada de carácter primario con conexión oriente-poniente, y una sección vial de 13.00 metros con tres carriles de circulación en un solo sentido.



Al poniente del área analizada se localiza la Av. Ignacio Zaragoza, vialidad considerada de carácter primario con conexión oriente-poniente, y una sección vial de 16.80 metros con dos carriles de circulación en ambos sentidos.



Al norte del área analizada se localiza la Av. Juan Escutia, vialidad considerada importante para la zona y para la ciudad, de carácter primario con conexión oriente-poniente, y una sección vial de 25.00 metros con tres carriles de circulación en ambos sentidos.



Vialidades Secundarias

Las vialidades secundarias de la zona, fungen un papel importante en la movilidad interna de las colonias que forman parte del área de estudio y su contexto.

Al poniente del área analizada se localiza la Av. de las Industrias / Av. Alejandro Dumas considerada de carácter secundario importante para la ciudad en cuanto a conexión norte-sur, con una sección vial variable entre 20.50 a 24.00 metros, con dos carriles de circulación en ambos sentidos.



Vialidades predios de estudio

El predio sujeto a análisis se localizan en la intersección entre la Av. Quinta Carolina esquina con calle San Juan, vialidades que aunque no esta consideradas dentro del PDU con una mayor jerarquía, en la practica y por su sección de calle funcionan como via colectoras de la zona.



Imagen 29. Av. Quinta Carolina, sección de calle: 13.00 metros



Imagen 30. Calle San Juan, sección de calle: 12.00 metros

5.6.6 TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público, se cuenta con una amplia cobertura en la zona, considerando la proximidad de la ruta troncal del BRT que pasa por la Av. Vallarta y Av. Tecnológico con conexión de zona norte a sur, de igual manera se identifican rutas al largo de la Av. de las Industrias, Av. Heroico Colegio Militar y Av. Instituto Tecnológico de Chihuahua.

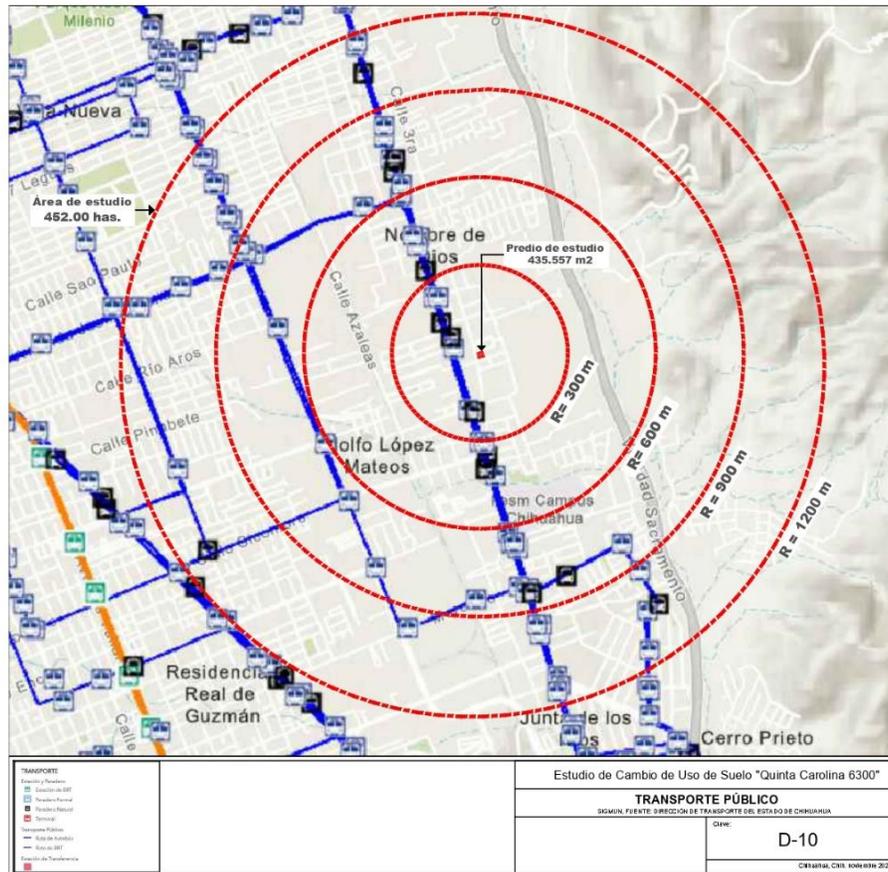


Imagen 31. Rutas de transporte público en la zona de estudio, fuente: SIGMUN

Las rutas que influyen directamente en el área de estudio se identifican con las siguientes trayectorias:

- Ruta 7.1 con nombre “Tec II”, con cobertura de destino a zona Industrial partiendo de la zona norte, con frecuencia de paso de autobuses a cada 12 minutos con 10 unidades.
- Ruta 26.1 con nombre “Circunvalación 1”, con dirección inverso, con una cuenca bajando por la colonia Zarco a lo largo de la ciudad y una frecuencia de paso de autobuses a cada 8 minutos con 20 unidades, es una de las rutas más largas que da servicio a la ciudad.
- Ruta 7.2 con nombre “TEC II” de zona norte a dirección con frecuencia de paso de autobuses a cada 12 minutos con 10 unidades.
- Ruta 27.3 Circunvalación 2, con dirección inverso, con una cuenca circular entre la zona norte y la zona sur de la ciudad, y una frecuencia de paso de autobuses a cada 8 minutos con 20 unidades, es una de las rutas más largas que da servicio a la ciudad.

5.6.7 INFRAESTRUCTURA

a) INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento dentro del área de estudio se cuenta con 2 pozos de extracción de agua, un pozo con rebombeo y un rebombeo, identificados en la siguiente tabla:

Elemento	Nombre	Distancia del predio analizado
Pozo	Zona Centro 7	600.00 metros
Pozo	Barrial	900.00 metros
Pozo y Rebombeo	Nombre de Dios	300.00 metros
Rebombeo	Del Norte	1,200.00

Así mismo, se identifica para su conducción una red de agua potable con diámetros que van desde las 3.00” al interior de las calles locales hasta 18” de la línea general.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda actualizado al año 2020, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.56 %.

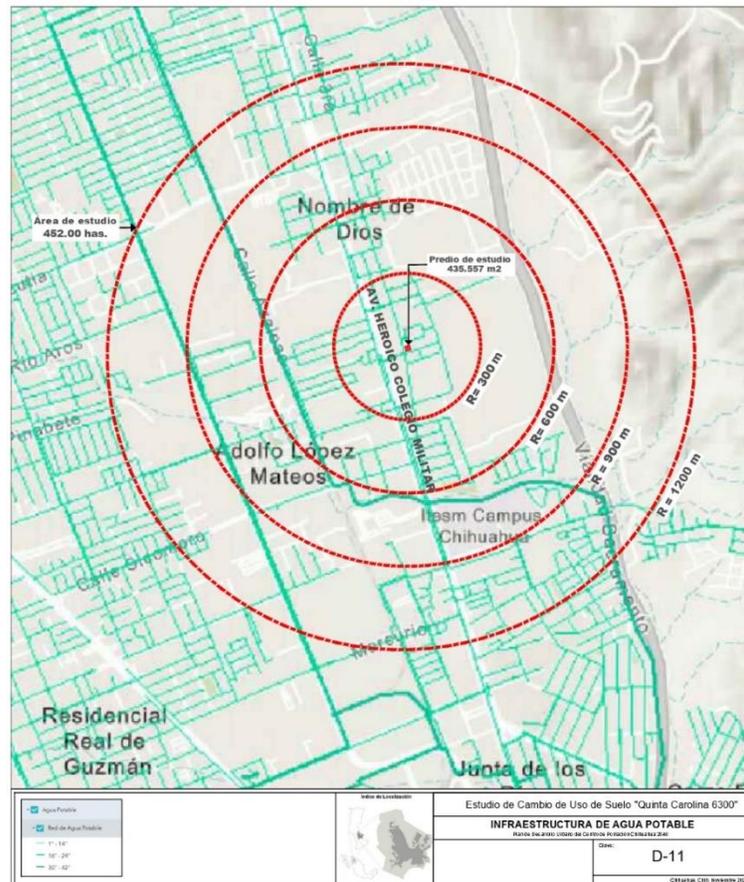


Imagen 32. Infraestructura de agua potable en la zona, fuente: PDU 2040

b) INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 20” en la red interna de las colonias, que conectan a los subcolectores y colector principal de 76” que pasa por la Vialidad Sacramento.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda actualizado al año 2020, el grado de cobertura del servicio de alcantarillado sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.56 %.

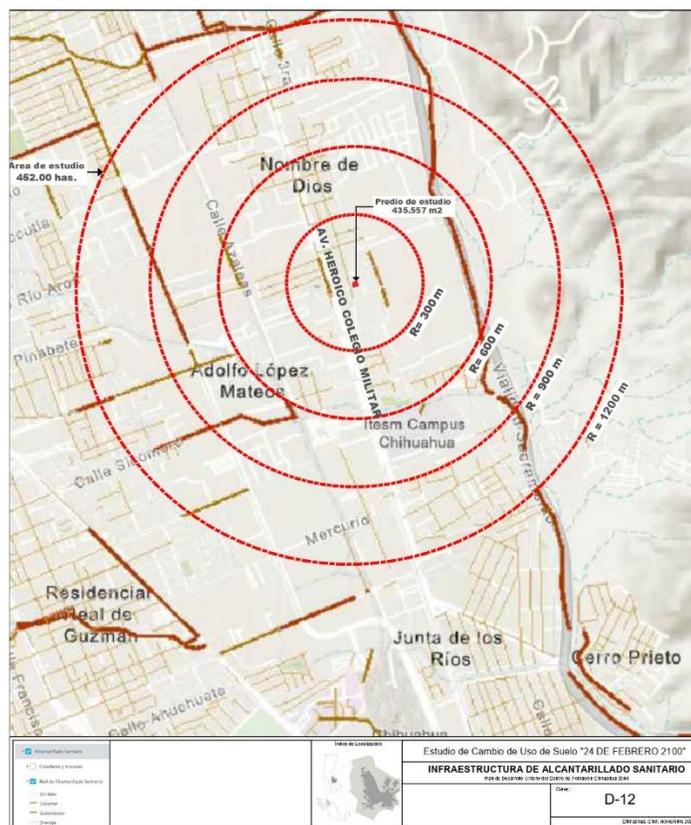


Imagen 33. Infraestructura de agua potable en la zona, fuente: PDU 2040

c) INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE PLUVIAL

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta con la presencia del Río Sacramento, arroyo Magallanes y el arroyo El Saucito, los cuales forman parte de la cuenca Río Sacramento la subcuenca Magallanes.

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, en la conducción de agua pluvial se detecta un punto de riesgo de inundación y dos puntos considerados con estructura hidráulica insuficiente en el trayecto del arroyo Magallanes, mismos que se describirán posteriormente en el apartado de riesgos hidrológicos.

Respecto al entorno local inmediato al predio en estudio, el agua pluvial es desalojada por vialidad y los flujos son considerados locales, escurrimientos los cuales posteriormente se incorporan al afluente del arroyo El Saucito y Rio Sacramento.

d) INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

La provisión de la energía eléctrica de la zona es suministrada a través de la Comisión Federal de Electricidad por medio de infraestructura aérea que le da servicio a las viviendas y comercios establecidos.

La subestación eléctrica más cercana a la zona de análisis se localiza en la Av. De las Industrias y calle Ma. Elena Hernández de la colonia Revolución, mediante la cual se distribuye la energía por medio de líneas de 115 Kva. La presencia de la red eléctrica posibilita la prestación de servicios en la zona y el predio en estudio.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda actualizado al año 2020, el grado de cobertura de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.56 %.

5.6.7 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

a) RIESGOS GEOLÓGICOS

El Atlas de Riesgos define a los riesgos geológicos como una circunstancia o situación de peligro, perdida o daño social y económico, provocado por una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al poniente del área de estudio se aprecia la presencia de la falle Santa Elena, misma que atraviesa la zona de estudio de norte a sur, sin embargo, se localiza a una distancia de 300 metros del predio analizado. Adicionalmente existe la falla Sacramento a 850 metros del predio sin incidir directamente.

Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes, que según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahuas, al oriente del área analizada se identifican riesgos por erosión y deslizamiento esto provocado por la presencia de la cadena montañosa de la Sierra de Nombre de Dios sin embargo se localiza entre 620 a 1200 metros del predio de aplicación.

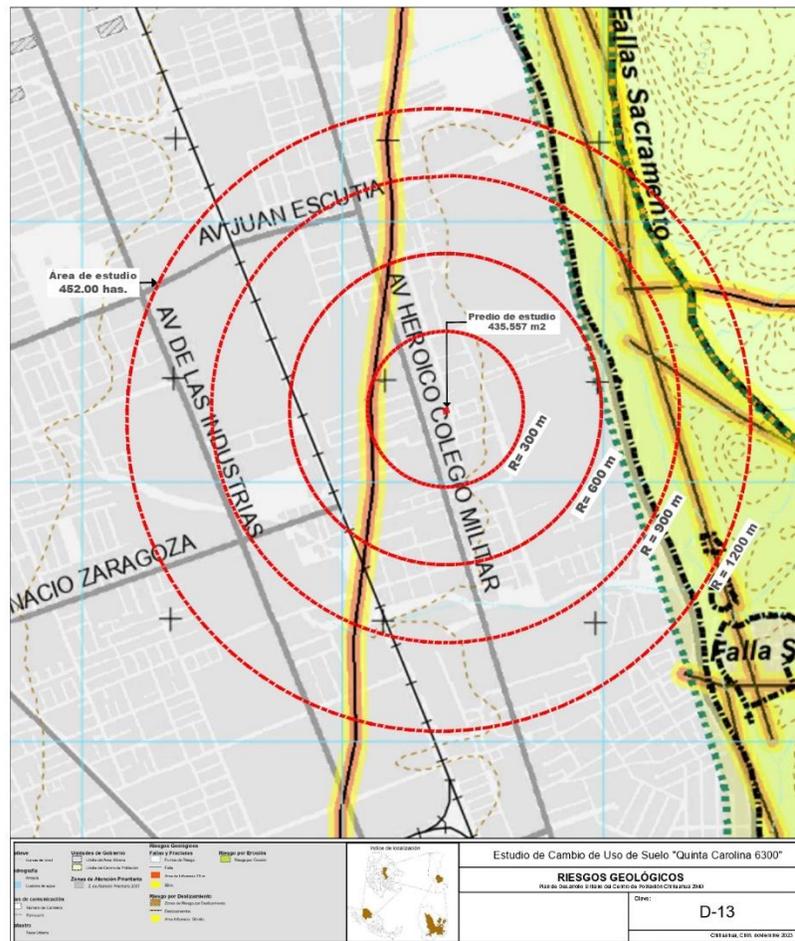


Imagen 34. Riesgos Geológicos, fuente: PDU 2040

b) RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Respecto al riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundaciones de consideración en la zona debido a la existencia de los cauces del Rio Sacramento, arroyo Magallanes y arroyo El Saucito, mismos que reciben y funcionan como receptores de los escurrimientos de la zona; dichos arroyos tienen destino final en su desembocadura con el Rio Sacramento. De igual manera las calles funcionan como drenes pluviales situación que permite el desalojo del agua pluvial de la zona.

De acuerdo a lo señalado en el PDU 2040, y al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, se identifica en el trayecto del arroyo Magallanes en la zona sur poniente del área de estudio dos puntos considerados con infraestructura hidráulica con capacidad insuficiente y un punto de riesgo por inundación en el cuadrante entre la Av. Ignacio Zaragoza, calle Sicomoro, Av. De las Industrias y vías del tren, tramo de arroyo en su cauce natural que atraviesa la zona industrial. Sin embargo no incide directamente en el predio de aplicación por encontrarse a 690 metros del mismo.



Imagen 35. Tramo del arroyo Magallanes, intersección con calle Sicomoro

Asimismo, se aprecia que, de acuerdo al mismo instrumento, el área inmediata al predio de estudio y la topografía de la zona permite la conducción del agua pluvial por medio de vialidades locales sin presentar riesgo de inundación.

Es importante destacar la prevención y vigilancia que se debe dar en cuanto a las invasiones que se puedan dar en las zonas federales de los afluentes de la zona, así como evitar los desechos de escombros y basura que permitan un flujo libre del agua pluvial hacia su destino final que es el Río Sacramento. Situación que, de no ser atendida ni regulada, pudiese ocasionar la obstrucción del cauce en algunos tramos del arroyo, lo que pudiera afectar considerablemente en momentos de lluvias atípicas.

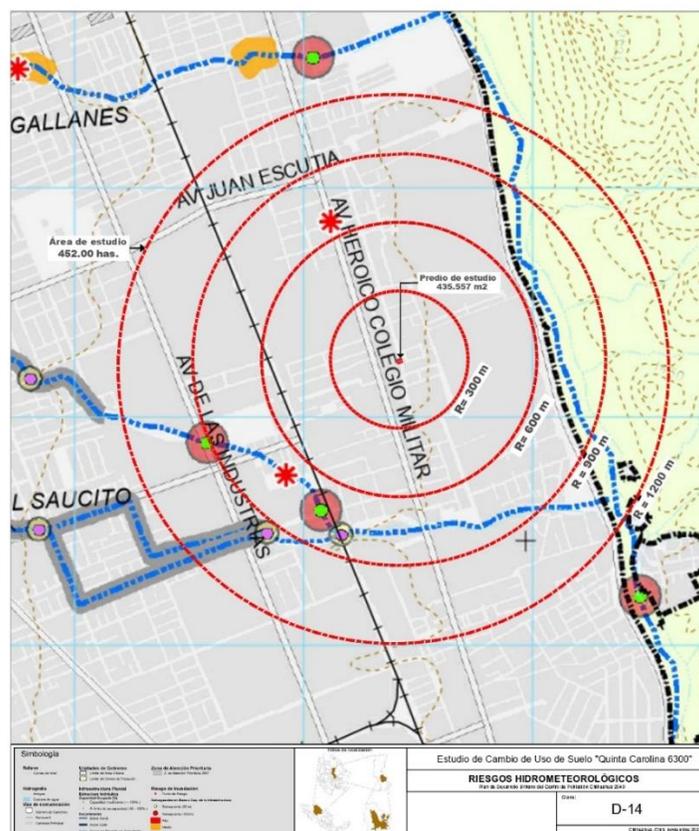


Imagen 36. Riesgos Hidrometeorológicos, fuente: PDU 2040

c) *RIESGOS ANTROPOGÉNICOS*

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitarios-ambientales y socio-organizativos.

El área de estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro a los predios analizados ya que, aunque existen diversas actividades económicas en zonas interiores de la colonia Nombre de Dios y alrededores ocasionados principalmente por la presencia de industria en la zona, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichos negocios.

Se identifican algunas estaciones de almacenamiento y venta de combustibles y gas LP las cuales cumplen con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional, dichas estaciones se localizan en vialidades primarias.

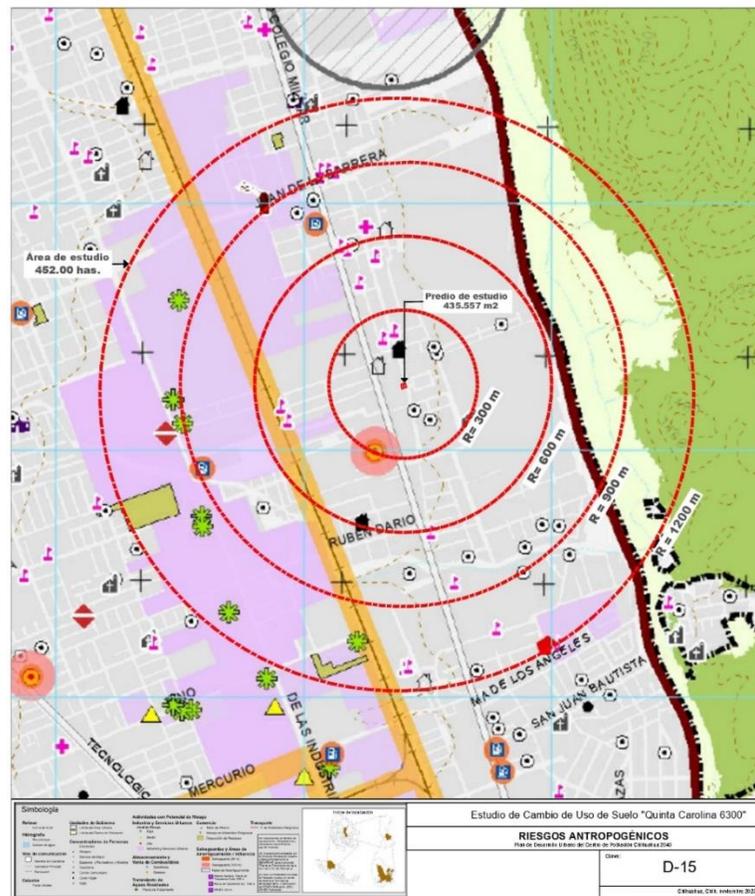


Imagen 37. Riesgos Antropogénicos, fuente: PDU 2040

En el área de estudio se detecta la línea de gasoductos que atraviesa la zona analizada y se localiza paralela a las vías del tren, sin embargo, cuenta con las previsiones y restricciones necesarias por encontrarse en

el derecho de vía de las vías del tren, lo que requiere de la previsión en cuanto a las invasiones que se puedan generar en este espacio de restricción.

Para el caso específico del predio sujeto a análisis se hace notar que no existe riesgo alguno por dichas condiciones al encontrarse el predio fuera del área de salvaguarda y restricciones de infraestructura.

5.7 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El presente estudio se realiza para un predio urbano propiedad de la señora Reynalda Salmon Paredes ubicado en la Av. Quinta Carolina # 6300 esquina con la calle San Juan de la colonia Nombre de Dios y una superficie de terreno de 435.557 m², identificado por clave catastral 238-054-021.

El predio, en su colindancia con la Av. Quinta Carolina cuenta con 20.617 metros, en su colindancia con la calle San Juan con 22.854 metros, en su colindancia con el lote No. 2 con 20.331 metros y en su colindancia con el lote No. 1 con 19.918 metros.

Se ampara la propiedad del predio a favor de la señora Reynalda Salmon Paredes con copia de escritura pública No. 5,466 emitida por la notaria pública No. 21, documento inscrito en el Registro Público de la propiedad con número de Inscripción 78, Folio 78, Libro 4427 de la Sección Primera.

El uso de suelo actual para el predio sujeto a análisis está destinado por medio del PDU 2040 Vigente y corresponde a habitacional H45, localizado en una zona habitacional e industrial.

La Av. Quinta Carolina y la calle San Juan le otorgan acceso directo al predio, esto por encontrarse en esquina. Vialidades que, aunque no son consideradas de mayor jerarquía dentro del Plan de Desarrollo Urbano cuenta con amplitud de sección suficiente para albergar el uso de suelo propuesto para el predio y cuentan con conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona, por lo que se cuenta con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad.

Se justifica el cambio de uso de suelo al modificar el uso habitacional H45 a uso de suelo Comercio y Servicios con la finalidad de consolidar una oferta comercial para tienda de autoservicios con venta de vinos y licores en un sector que presenta necesidad en cuanto a consolidación de servicios y actividades productivas formales de cobertura barrial por la existencia de amplias zonas habitacionales de densidades altas.

El predio actualmente se encuentra baldío lo cual se promueve potencializar al aumento de su vocación comercial formalizando en uso de suelo necesario para dar cabida a un proyecto de mayor impacto social en aprovechamiento comercial en tienda de conveniencia y actividades complementarias que suma una alternativa para el abasto y servicios en atención a zonas habitadas como lo es la colonia Nombre de Dios y alrededores.

En lo particular, el predio analizado se encuentra dentro de una amplia zona de vivienda con mixtura de usos que ha sufrido procesos de consolidación urbana en las últimas décadas y se encuentran a una distancia de 120 metros respecto al corredor urbano más próximo constituido por la Av. Heroico Colegio Militar vialidad jerárquicas de carácter primario.

Para la definición del área de estudio se conformó un polígono con una superficie de 452.00 hectáreas, partiendo de la ubicación del predio a analizar y definiendo rangos de radio a cada 300 metros hasta

establecer un radio de influencia de 1,200 metros, superficie territorial adecuada y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende alrededor de 11 colonias y fraccionamientos algunos en su totalidad y otros de manera parcial, donde se identifica un alto grado de mezcla de aprovechamientos del suelo. De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, en el área de estudio existen 8,197 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 18.13 hab./Ha de acuerdo a la superficie del polígono que se establece en el presente estudio para su análisis.

Existen en el área de estudio un total de 3,442 viviendas con una densidad de 7.60 viv/ha. densidad de vivienda muy baja, esto se da principalmente por la superficie ocupada por la industria. Del total de viviendas 629 se encuentran deshabitadas, lo que representa una habitabilidad en la zona del 81.73 %, lo cual es indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los escasos vacíos urbanos presentes en la zona, así como la reconversión de usos necesaria para fomentar la cobertura de usos comerciales y de servicios necesarios para la población.

Es notable que en el área de estudio los usos de suelo predominantes son los usos de carácter económico con una presencia conjunta del 29.85 %, del área total de estudio donde la industria representa el 27.28 % y el comercio y servicios el 2.24 %, seguido de los usos habitacionales los cuales representan una presencia del 19.48 %.

En el área de estudio y en su entorno los principales cauces hidrológicos son el Rio Sacramento, arroyo Magallanes y arroyo El Saucito, los 2 últimos con desembocadura en el Rio Sacramento. El arroyo Las Magallanes se localiza a 650 metros al oriente del área de aplicación mientras que el arroyo El Saucito a 710 metros y el Rio Sacramento a 650 metros al oriente, sin presentar ningún riesgo hacia el predio analizado.

En lo que respecta al entorno local del área de aplicación, las aguas pluviales son desalojadas por vialidades y sin presentar problemas por las condiciones topográficas de su entorno y por la cercanía que se tiene al arroyo El Saucito y Rio Sacramento, siendo estos escurrimientos direccionados hacia el mismo.

Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y muy focalizadas en los escurrimientos debido al grado de consolidación de infraestructura de conducción tanto en arroyos como en escurrimientos.

En lo que respecta a los servicios básicos, se aprecia una alta consolidación, esto debido a la existencia de infraestructura de cabecera de la zona, lo que da acceso a servicios básicos.

La oferta del sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras, así como al interior de las zonas habitacionales. La Mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de la Av. De las Industrias, Av. Heroico Colegio Militar y Av. Juan Escutia con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E. Al interior de las colonias se observa presencia de U.E mayormente en actividades de tipo vecinal y barrial. La zona de estudio presenta una considerable cantidad de micro negocios. No se presenta presencia de comercio vinculado a cadenas comerciales como tiendas de autoservicio.

En el sector secundario se identifican 96 empresas operando dentro del área de estudio con ubicación diseminada y presencia principalmente en la zona industrial del área poniente, todas ellas consisten en microindustria sobre predios de pequeña y mediana dimensión, tales como: Maquinados y servicios, Tortillerías, panaderías, carpinterías, herrerías, elaboración de estructuras metálicas, fabricación de block de concreto, fabricación de productos de cartón y papel, etc.

En lo que respecta al Equipamiento Urbano, el área de estudio presenta niveles de cobertura adecuados a nivel barrial y a nivel urbano, lo que se relaciona con las características de alta consolidación urbana.

La estructura vial actual de la zona se define por vialidades jerárquicas como la vialidad Sacramento, Av. Heroico Colegio Militar, Av. De Las Industrias, Av. Juan Escutia, calle Sicomoro, calle Pino, y calle Mercurio consideradas de primer orden y primarias.

El predio sujeto a análisis se localiza en la intersección entre la Av. Quinta Carolina y calle San Juan, vialidades que aunque no esta consideradas dentro del PDU con una mayor jerarquía, en la practica y por su sección de calle funcionan como via colectora de la zona, principalmente la Av. Quinta Carolina. La Av. Quinta Carolina con una sección vial de 13.00 metros con un carril de circulación en ambos sentidos, en lo referente a la calle San Juan con una sección de calle de 12.00 metros con un carril de circulación en ambos sentidos, ambas vialidades con conexión proxima a las vialidades jerárquicas de la zona.

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, en la conducción de agua pluvial, se identifica en el trayecto del arroyo Magallanes en la zona sur poniente del área de estudio dos puntos considerados con infraestructura hidráulica con capacidad insuficiente y un punto de riesgo por inundación en el cuadrante entre la Av. Ignacio Zaragoza, calle Sicomoro, Av. De las Industrias y vías del ferrocarril, tramo de arroyo en su cauce natural que atraviesa la zona industrial. Sin embargo no incide directamente en el predio de aplicación por encontrarse a 690 metros del mismo.

Se aprecia que, de acuerdo al mismo instrumento, el área inmediata al predio de estudio y la topografía de la zona permite la conducción del agua pluvial por medio de vialidades locales sin presentar riesgo de inundación.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas en su entorno inmediato, ni se presentan condiciones de riesgo en cuanto a infraestructura o localización de agentes tales como gaseras o estaciones de venta de combustible, que, si bien existen en el área de estudio, sin embargo, estas se ubican a distancias seguras con respecto a la ubicación del predio.

Al interior del área de estudio, se aprecia la presencia de la falle geológica Santa Elena, a una distancia de 300 metros y la falla Sacramento a 850 metros del predio analizado sin influir directamente en el mismo. Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes, que según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahuas, al oriente del área analizada se identifican riesgos por erosión y deslizamiento esto provocado por la presencia de la cadena montañosa de la Sierra de Nombre de Dios, sin embargo, se localiza entre 620 a 1200 metros del predio de aplicación.

6. NORMATIVIDAD

6.1 CONGURENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

6.1.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024

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

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

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

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

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

- I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
 - II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
 - III. Pleno respeto a los derechos humanos.
 - IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
 - V. Reformular el combate a las drogas
 - VI. Emprender la construcción de la paz.
 - VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
 - VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
 - IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
 - X. Establecer la Guardia Nacional.
 - XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
 - XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa.

6. Revocación de mandato.
7. Consulta popular.
8. Mandar obedeciendo,
9. Política exterior: recuperación de principios.
10. Migración: soluciones de raíz.
11. Libertad e Igualdad.

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

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
 - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
 - II. Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
 - III. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
 - IV. Jóvenes Construyendo Futuro.
 - V. Jóvenes Escribiendo el Futuro.
 - VI. Sembrando Vida.
 - VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
 - VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda,
 - IX. Tandas para el bienestar.
 - X. Derecho a la educación.
 - XI. Salud para toda la población.
 - XII. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
 - XIII. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

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

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

6.1.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

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.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 establece 5 ejes rectores, los cuales serán el objetivo principal para llegar a los resultados esperados:

- Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable
- Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas

En lo que respecta al tema del Ordenamiento Territorial y su desarrollo, el Plan Estatal 2022 -2027 aborda el tema por medio del *Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable*, el cual tiene como alcance, la siguiente estructura programática para su atención y seguimiento:

- Vías de Comunicación e infraestructura aeroportuaria
- Movilidad y Transporte
- Infraestructura y Gestión Integral del agua
- Vivienda
- Desarrollo Territorial y Regional
- Ecología y Medio Ambiente

6.1.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El Plan Municipal de Desarrollo 2021- 2024 es el instrumento rector que dirigirá las políticas públicas de la presente administración municipal, desarrollado y planeado de conformidad a las necesidades y prioridades que identifica la sociedad y el actual gobierno en nuestro municipio.

El documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son:

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

Además de los ejes rectores se enfoca en 3 ejes transversales:

- Eje1. Familia y Comunidad
- Eje 2. Equidad de Género
- Eje 3. Inteligencia y sustentabilidad Urbana

El plan Municipal de Desarrollo tiene como **Objetivo general** el *Hacer de Chihuahua El Municipio más competitivo de México*.

En temas de carácter Urbano se idéntica el Eje Transversal 3, enfocado en la Inteligencia y Competitividad Urbana, con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 3. Inteligencia y Sustentabilidad Urbana

Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

La sustentabilidad urbana tiene como propósito establecer políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población que permitan administrar y ordenar las áreas urbanas con inteligencia y el uso de tecnologías que permitan trazar y proyectar la visión de ciudad que queremos: resiliente, moderna y competitiva.

Medir la inteligencia y la sustentabilidad urbana es una tarea por demás compleja debido a la gran cantidad de elementos vinculados y entrelazados al espacio público que llamamos ciudad; sin embargo, se propone considerar medir el desempeño de las siguientes dimensiones con la finalidad de identificar una línea base de inicio y, consecuentemente, evaluar el desempeño año con año de la presente administración municipal:

Dimensión espacial:

1. El desarrollo sostenible del urbanismo y el uso de la tierra
2. Asegurar la equidad espacial del suelo urbano
3. Aumentar y definir la resiliencia de la ciudad
4. Preservar y mejorar el aspecto arquitectónico y el patrimonio cultural
5. Promover la alta calidad y funcionalidad de los espacios públicos y el entorno de vida
6. El desarrollo alternativo y la movilidad sostenible

Dimensión de la gobernanza:

1. Asegurar la dimensión estratégica del territorio
2. Administración financiera sostenible de la ciudad
3. Aumento de la participación en la ciudad
4. Reforzar la gobernabilidad
5. Facilitar el desarrollo y la comunicación

Dimensión social:

1. Garantizar la inclusión social
2. Asegurar la sostenibilidad social y la equidad intergeneracional
3. Construcción de una oferta de vivienda para todos
4. Proteger y promover la salud y el bienestar social
5. Mejora la educación inclusiva y la formación
6. Promover oportunidades de cultura y ocio

Dimensión económica:

1. Estimular el crecimiento verde y la economía circular
2. Promover la innovación y las ciudades inteligentes
3. Garantizar la conectividad
4. Desarrollo del empleo y una economía local de resiliencia
5. Alentar la producción y el consumo sostenible
6. Fomentar la cooperación y las organizaciones innovadoras

Dimensión ambiental:

1. Mitigar el cambio climático
2. Proteger, restaurar y mejorar la biodiversidad y los ecosistemas
3. Reducir la contaminación
4. Adaptarse al cambio climático con prevenciones
5. Administrar los recursos naturales de forma sustentable evitando el desperdicio

6.1.4 CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040

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

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

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

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

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

a) *OBJETIVOS*

- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio servicio en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

b) *POLÍTICAS DE DESARROLLO*

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

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

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

c) *USOS DE SUELO*

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo habitacional H45, la compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”.

6.2 OBJETIVOS GENERALES

Incrementar la disponibilidad de suelo de Comercio y Servicios en la zona, modificando el uso de suelo de un predio urbano con clave catastral 238-054-021 con una superficie de 435.557 metros cuadrados, localizado en la Av. Quinta Carolina # 6300 esquina con calle San Juan de la colonia Nombre de Dios.

Mediante la presente modificación menor se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios ubicados en cercanía de los corredores urbanos considerado que, por su función y sección vial establecida, la Av. Quinta Carolina cumple con dicha función a escala local.

6.3 OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre el predio analizado para fomentar y diversificar la oferta comercial en la zona; mejorando la diversidad socioeconómica, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

- Favorecer la oferta de usos complementarios a los ya establecidos al surponiente de la ciudad al formalizar un esquema comercial que consolide el predio promovido brindando una certeza al propietario para el establecimiento de actividades comerciales de mayor escala con utilidad urbana y social.
- Aprovechar la condición de accesibilidad local otorgada por la Av. Quinta Carolina y calle San Juan, las cuales destacan dentro de la estructura urbana en la colonia Nombre de Dios y su entorno.
- Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para introducción de proyectos comerciales que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.
- Fomentar la fuente de trabajo local para sus vecinos.
- Fomentar el progresivo cambio de uso de suelo y el mejoramiento de las condiciones urbanas, en áreas de la ciudad con antecedentes de desarrollos irregulares o invasivos.
- Intensificar la capacidad comercial, económica y social de la colonia Nombre de Dios en cuanto a su aprovechamiento del suelo, mediante una oferta de adaptación congruente con la progresiva diversificación presentada tanto en el sector como en su entorno inmediato.

6.4 NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

6.4.1 NORMATIVIDAD SEDESOL (AHORA SECRETARÍA DE BIENESTAR DE MÉXICO)

a) *SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO*

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) *MANUAL DE DISEÑO GEOMÉTRICO DE VIALIDADES*

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada “Resumen de las características principales de las Clases Funcionales”.

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

6.4.2 NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio de una acción urbana sobre un pedio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

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

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

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

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

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades.

6.4.3 NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

ARTÍCULO 15.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales.

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

ARTÍCULO 16.- Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

ARTÍCULO 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I.- La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras actividades, y

VI.- Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

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

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

X.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos

humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

ARTÍCULO 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos, previos a la declaratoria del área protegida, y

6.4.4 NORMATIVIDAD DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

6.4.5 NORMATIVIDAD DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) *GESTIÓN AMBIENTAL*

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) POLÍTICA AMBIENTAL

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III.- Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V.- La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI.- La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

- I. Planeación ambiental.
- II. Ordenamiento ecológico.
- III. Instrumentos Económicos.
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- V. Evaluación del impacto ambiental.
- VI. Normas Técnicas Ambientales.
- VII. Investigación y educación ambiental.
- VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.
- IX. Autorregulación y auditorías ambientales.
- X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente

c) ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

d) CRITERIOS ECOLÓGICOS

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

e) IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II.- Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III.- Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX.- Fabricación de alimentos.

X.- Industria textil.

XI.- Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII.- Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII.- Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV.- Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV.- Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI.- Industrias manufactureras.

XVII.- Industria automotriz.

XXIV.- Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

- I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización.

Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6.4.6 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

Artículo 66. Para el desarrollo del predio deberán observarse las siguientes consideraciones:

I.- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado que señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con: COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV.- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

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

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

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

VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

6.4.7 NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.

El Plan de Desarrollo urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

a) LINEAMIENTOS PDU 2040

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

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

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

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

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

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas; pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centro de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.
- Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo.

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

Plantear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centro de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbano estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

- Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan la ciudad.

b) ESTRUCTURA URBANA

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio analizado cuenta con accesibilidad y vinculación a nivel urbano por su cercanía a vialidades jerárquicas como la Av. Heroico Colegio Militar, Vialidad Sacramento y Av. Juan Escutia con conexión ágil y directa hacia la red vial de jerarquía urbana.

La zona de estudio se encuentra dentro del polígono de actuación Nombre de Dios, polígono establecido mediante el PDU 2040, zona identificada con características principalmente industriales, donde la estrategia de renovación del suelo y aprovechamiento de la capacidad urbana de la zona se da en consecuencia al suelo vacante y a la importancia jerárquica dentro de la ciudad, así mismo, en su interior debe de responder tanto a sus condiciones históricas correlacionadas al sector poblacional en el que se ven inmersos, con especial atención a sus condiciones demográficas, como a sus capacidades de infraestructura, equipamiento, accesibilidad y alto potencial de desarrollo económico.

El sub-centro urbano más cercano es el subcentro norte que propone impulsar la economía y la productividad en el subcentro mediante la generación de condiciones propicias de accesibilidad, alta densidad de población habitante y usuaria, calidad de los servicios de infraestructura y sinergia con otras actividades productivas

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra la congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 en el entorno de estructura urbana y la visión de ciudad ya que promueve la diversificación del uso de suelo planteado para la ciudad consolidando ofertas comerciales atendiendo a la vocación del suelo y sentido de autosuficiencia económica, aumentando con ello la accesibilidad de la población hacia la amplia oferta de empleo y servicios, lo cual promueve el aprovechamiento óptimo de las redes instaladas de infraestructura urbana disponibles.

c) USOS DE SUELO

El uso de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a cambio de uso de suelo por medio del presente estudio es *Habitacional H45* el cual refiere su compatibilidad a usos de Comercio y Servicios muy limitado respecto a la propuesta de intensificación constructiva propuesta.

El entorno inmediato al predio analizado cuenta con usos urbanizables y un grado alto en cuanto a la ocupación de suelo.

La oferta de suelo del entorno en estudio tiene una amplia programación de suelo industrial y habitacional en distintas dimensiones, con usos de suelos complementarios y usos mixtos en particular sobre los corredores urbanos, vialidades jerárquicas y colectoras.

Es por ello que la propuesta busca la conversión de uso asignado al predio para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto comercial en términos económicos y sociales que benefician a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general aprovechando su localización

estratégica respecto a corredores urbanos locales cuyo proceso de consolidación es deseable para el entorno urbano de la ciudad.

Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano altamente consolidado pero deprimido en términos económicos y sociales, con escasa presencia de vacíos urbanos, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H4, H12, H25, H35 y H45 en colonias y fraccionamientos existentes.
2. Comercio y Servicios en predios localizados a lo largo de la Av. Heroico Colegio Militar y desaminados al interior de las colonias.
3. Industria de bajo e impacto localizada a lo largo de la Av. De las Industrias, Av. Venceremos y Av. Heroico Colegio Militar.
4. Área Natural de Valor Ambiental y preservación ecológica en la Sierra de Nombre de Dios.
5. Equipamiento urbano en núcleos concentradores de actividad vinculados a las zonas habitacionales y a las principales vialidades colectoras de la zona.
6. Recreación y Deporte a lo largo de la Vialidad Sacramento y en áreas públicas vinculadas al equipamiento urbano existente al interior de las colonias y en la trayectoria del arroyo El Mimbres.

La compatibilidad de los usos de suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano.

d) VIALIDAD

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia importantes vialidades jerárquicas de la zona, considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su uso, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su accesibilidad por la Av. Quinta Carolina y calle San Juan, la primera que, aunque no forma parte de la estructura vial, por su condiciones físicas, sección vial y conectividad funciona como una vialidad colectora de la zona.

Las vialidades Av. Quinta Carolina y calle San Juan cuentan con sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de actividad de Comercio y Servicios resultante de la implementación de la presente propuesta.

e) **INFRAESTRUCTURA**

Se entiende por infraestructura urbana, todo aquello que constituye las obras que dan soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad; son las redes básicas de conducción y distribución como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación del proyecto comercial sobre un predio, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo al gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva, lo cual se realizará por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) **USOS, RESERVAS Y DESTINOS**

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es **Comercio y Servicios de tipo 1** tendiente a la diversificación de la oferta económica en la zona, sobre un sector de vivienda popular en donde ya existe una amplia presencia de mixtura de usos que justifican la integración de una nueva opción comercial que favorezca un mayor y mejor nivel de cobertura en servicios, productos y empleo para la población habitante.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación el cual es **Comercio y Servicios de Tipo 1**:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES										
USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	SEGUN PROYECTO	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1,600.00	0.75	4	30%	SR	SR	40	VER NOTA 1

Imagen 38. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para uso Comercio Y servicios tipo 1. Fuente: PDU VISION 2040

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás requisitos de la Ley.

De igual manera, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre los predios analizados.

7. ESTRATEGIA URBANA

7.1 ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible para el área de aplicación la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación económica, social y ambiental prevista para el sector norte de la ciudad, que apoye a los habitantes de la zona en el acceso a servicios y actividades complementarias a la vivienda, que incida de manera positiva en la consolidación de la colonia Nombre de Dios donde la tipología de vivienda es unifamiliar, mediante la conversión del uso de suelo habitacional H45 a **Comercio y Servicios de tipo 1**, lo anterior para un predio con las facultades y el potencial urbano para realizarlo mediante un área comercial de 435.557 metros cuadrados de superficie.

7.2 ESTRATEGIA PARTICULAR

7.2.1 MODELO DE DESARROLLO

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio urbano, que permitan promover la oferta inmobiliaria de tipo comercial en cuanto aprovechamiento de suelo para el desarrollo de una tienda de autoservicios con venta de vinos y licores; predio con accesibilidad por la Av. Quinta Carolina y calle San Juan, mismas que tienen conexión con vialidades secundarias y primarias en la zona, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área de estudio y su contexto, brindando así una significativa mejora de las condiciones urbanas de la zona mediante la introducción de nuevas tipologías urbanas que se integran a la dinámica de la misma.

7.2.2 ENFOQUE INMOBILIARIO

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo de Comercio y Servicios, lo cual es complementario a la condición habitacional de aprovechamiento del suelo de la colonia Nombre de Dios y alrededores, complementando acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno al desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura de la zona y una amplia diversidad de tipologías de comercio procurando una mayor dinámica económica y de empleo que definan el carácter mixto de la zona.

7.2.3 POLÍTICAS DE DESARROLLO

- **Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos o subutilizados que permitan la densificación.**

El desarrollo propuesto para el predio analizados participa en la consolidación del sector norte de la ciudad respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados.

- **La diversificación y mezcla de usos.**
El Plan establece criterios para la localización y diseño de espacios habitacionales que tienden a tener oferta amplia, disponible y accesible a la población, de usos no habitacionales complementarios y necesarios, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia por una mayor accesibilidad a servicios cercanos a sus viviendas, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector norte de la ciudad.
- **La Protección Ambiental.**
La propuesta incide de manera positiva en la racionalización del espacio urbano sobre un sector urbano consolidado, por lo que los impactos resultantes al medio ambiente son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo, y, en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.
- **El Desarrollo Económico y la Competitividad.**
Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

El proyecto que se pretende generar en el predio analizado, consolidará mayor cobertura de servicios necesarios y reforzará proporcionalmente el carácter mixto del sector en que se ubica el predio, considerando que estos cuentan con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas para la integración entre sectores habitacionales y los elementos concentradores de actividades ya establecidos.

7.2.4 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio urbano que complementa la oferta económica de la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana como lo es el caso del Subcentro Norte y el polígono de actuación de Nombre de Dios, destacando por su adaptación al entorno sobre una superficie total de 435.557 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento de la superficie total del predio es **Comercio y Servicios de tipo 1**, con la finalidad de desarrollar una propuesta de inversión en giro comercial de tienda de autoservicios con venta de vinos y licores en un esquema de mínimo impacto al entorno construido existente sobre una zona que presenta un alto grado de consolidación con escasos vacíos urbanos, complementando actividades de carácter no habitacional en el entorno próximo a los corredores urbanos existentes.



Imagen 39 Zonificación secundaria propuesta

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual, atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de mayor actividad comercial en la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto por el desarrollo de diversas actividades productivas en la zona que conviven con el entorno habitacional ya consolidado.

Planteada así la modificación de uso de suelo, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las acciones previstas como de impacto significativo.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al cambio de uso de suelo propuesto que resulte compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y tienen que ver con condiciones funcionales y de convivencia urbana por la introducción de una nueva actividad económica en el predio, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para el desarrollo de la actividad comercial en modalidad de tienda de autoservicios por lo que su convivencia con el entorno se promueve de forma adecuada. Al concretarse la modificación solicitada, se influye positivamente en la consolidación de predios baldíos y subutilizados en la zona con vocación para reconversión de usos de suelo considerando la escasa

presencia de predios baldíos en la zona; formalizando así mayor consolidación urbana, así como densificación y compactación en sectores ya urbanizados como es el caso que nos ocupa.

De dicha manera se atienden a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por la normatividad aplicable local, estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el establecimiento de un modelo Comercial y de Servicio incentivando el fortalecimiento de la economía ; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación establecido. (Ver apartado 5.3.3)

7.2.5 INFRAESTRUCTURA

a) *AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO*

Al ubicarse dentro de una zona urbana consolidada y servida, el predio analizados cuenta con factibilidad de servicio tanto de agua potable como drenaje sanitario y se deberá de cumplir con los requisitos tanto de factibilidad definitiva como de elaboración de contratos según la demanda de gastos generado por la acción urbana a desarrollar, así como los costos de la infraestructura que se tenga que habilitar para dicho fin.

b) *ENERGÍA ELÉCTRICA*

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador y encargado de servir al predio en análisis es la Comisión Federal de Electricidad (CFE). De igual manera que el punto anterior, al momento de la presentación de la propuesta específica a desarrollar, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo, y en su caso, las indicaciones que señale la CFE.

c) *DRENAJE PLUVIAL*

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta con la presencia de Rio Sacramento, arroyo las Maldivas y arroyo El Saucito, arroyos los cuales tienen su origen en la zona poniente de la ciudad, mismos que reciben y funcionan como receptores de los escurrimientos de la zona; dichos arroyos tienen destino final en su desembocadura con el Rio Sacramento. De igual manera las calles funcionan como drenes pluviales situación que permite el desalojo del agua pluvial de la zona.

Por la dimensión del predio a desarrollar, no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de los escurrimientos hacia la Av. Quinta Carolina y la calle San Juan para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7.2.6 MOVILIDAD

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

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

En la zona analizada en el presente estudio se pueden identificar vialidades de Primer Orden, Primarias y Secundarias, las cuales funcionan como vías de accesibilidad a la zona y jerárquicamente importantes para la ciudad.

Vialidades predios de estudio

El predio sujeto a análisis se localizan en la intersección entre la Av. Quinta Carolina y la calle San Juan, la primera con una sección de 13.00 metros, y la segunda con una sección vial de 12.00 metros, vialidades que aunque no esta consideradas dentro del PDU con una mayor jerarquía, en la practica y por su sección de calle funcionan como vía colectora de la zona.

La propuesta para el cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial existente en la zona, ni la establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la colonia Deportistas ni su contexto inmediato (Ver apartado 5.6.5 Estructura Vial).

7.3 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a la previsión de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector sur de la ciudad, mediante el cambio de uso de suelo de un predio promovido con uso habitacional H45 a **Comercio y Servicios de tipo 1**.

Para el caso particular, la presente propuesta resulta congruente y compatible con las condiciones de planeación ya que fortalece la economía local propiciando la generación de nuevas inversiones y alternativas comercio y servicios con el fin de promover la economía local, así como fuentes de empleo e inversiones en beneficio de los habitantes de la zona y para la ciudad en general.

La superficie sujeta a modificación de uso y aprovechamiento urbano se encuentra libre de cualquier condición de riesgo tanto natural como antropogénico y las previsiones o consideraciones al respecto ya que el proyecto constructivo a desarrollar considerará las obras de infraestructura pluvial necesarias que mitiguen la condición de riesgo puntual por generación de escurrimientos al interior del predio.

El cambio de uso de suelo y su posterior intervención es acorde a las políticas de desarrollo urbano definidas por el PDU 2040 respecto a la ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en la zona y en la ciudad.

Las Av. Quinta Carolina y calle San Juan que otorgan frente al predio, cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesaria para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta en tipología comercial de cobertura vecinal como lo es una tienda de autoservicios con venta de vinos y licores. Debiendo de respetar posteriormente por medio del proyecto a desarrollar lo establecido en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a la ocupación de cajones de estacionamiento al interior del predio.

Se considera que la presente propuesta de cambio de uso de suelo para permitir un giro comercial de impacto vecinal sobre un predio con una superficie de 435.557 metros cuadrados, cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano y que a través del análisis expuesto en el presente documento demuestra los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente de la ciudad.

8. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de instrumentos que deriven de este programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que promueven el desarrollo inmediato de una edificación en esquema comercial para tienda de conveniencia en un predio ubicado en la colonia Nombre de Dios. Se describirán en el punto siguiente las acciones necesarias y corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación resume las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

8.1 CORRESPONSABILIDAD

A continuación, se presenta un programa y acciones para la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, mismas que son de acción inmediata y de corto plazo para su ejecución en lo referente a la clasificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y del proyecto de desarrollo para el predio. La etapa de construcción y operación de la tienda de autoservicios son etapas que corresponden a mediano plazo.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social, a fin de llevar a cabo lo antes descrito.

ACCIONES A REALIZAR	Corresponsabilidad					Plazo		
	Federal	Estatal	Municipal	Privada	Promotor	Corto	Mediano	Largo
Revisión y aprobación del Estudio de Cambio de Uso de Suelo "QUINTA CAROLINA 6300"								
Tramite de Licencia de uso de suelo actualizada								
Elaboración y aprobación de manifiesto de Impacto Ambiental								
Proyecto Ejecutivo comercial para tienda de conveniencia tipo "OXXO"								
Factibilidad de Servicios básicos de agua y drenaje								
Factibilidad de Servicios básicos de energía eléctrica								
Revisión de Proyecto Ejecutivo								
Licencia de Construcción								
Construcción de tienda de conveniencia								

Imagen 40. Tabla de programación de acciones y corresponsabilidad

9. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 2021.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. anexo al Periódico Oficial del Estado de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Sexta Actualización.
- Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial de la Ciudad de Chihuahua, IMPLAN 2006.
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006.
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE).
- Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda, INEGI 2020
- Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones Para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua

10. CRÉDITOS

Gobierno Federal

Arq. Ramón Meyer Franco
Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Gobierno del Estado

Lic. María Eugenia Campos Galván
Gobernadora del Estado de Chihuahua

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

Gobierno Municipal

Lic. Marco Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Mariza Borjas
Jefe de Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Promotor

Reynalda Salmon Paredes

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Salma Rocio Maynez Villalobos
D.R.U No. 042

Noviembre 2023

11. ANEXOS

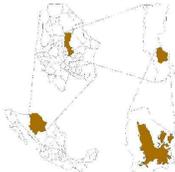
- Planos de análisis
- Escrituras
- Plano Catastral
- Identificación oficial
- Comprobante pago de Predial
- Alineamiento y número oficial



Simbología

- Relieve**
 - Curvas de nivel
- Hidrografía**
 - Ayres
 - Cuerpos de agua
- Vías de comunicación**
 - Número de Carretera
 - Carretera Dorsal
- Unidades de Gobierno**
 - Límite del Área Urbana
 - Límite del Centro de Población
- Catastro**
 - Traza Urbana

Índice de localización



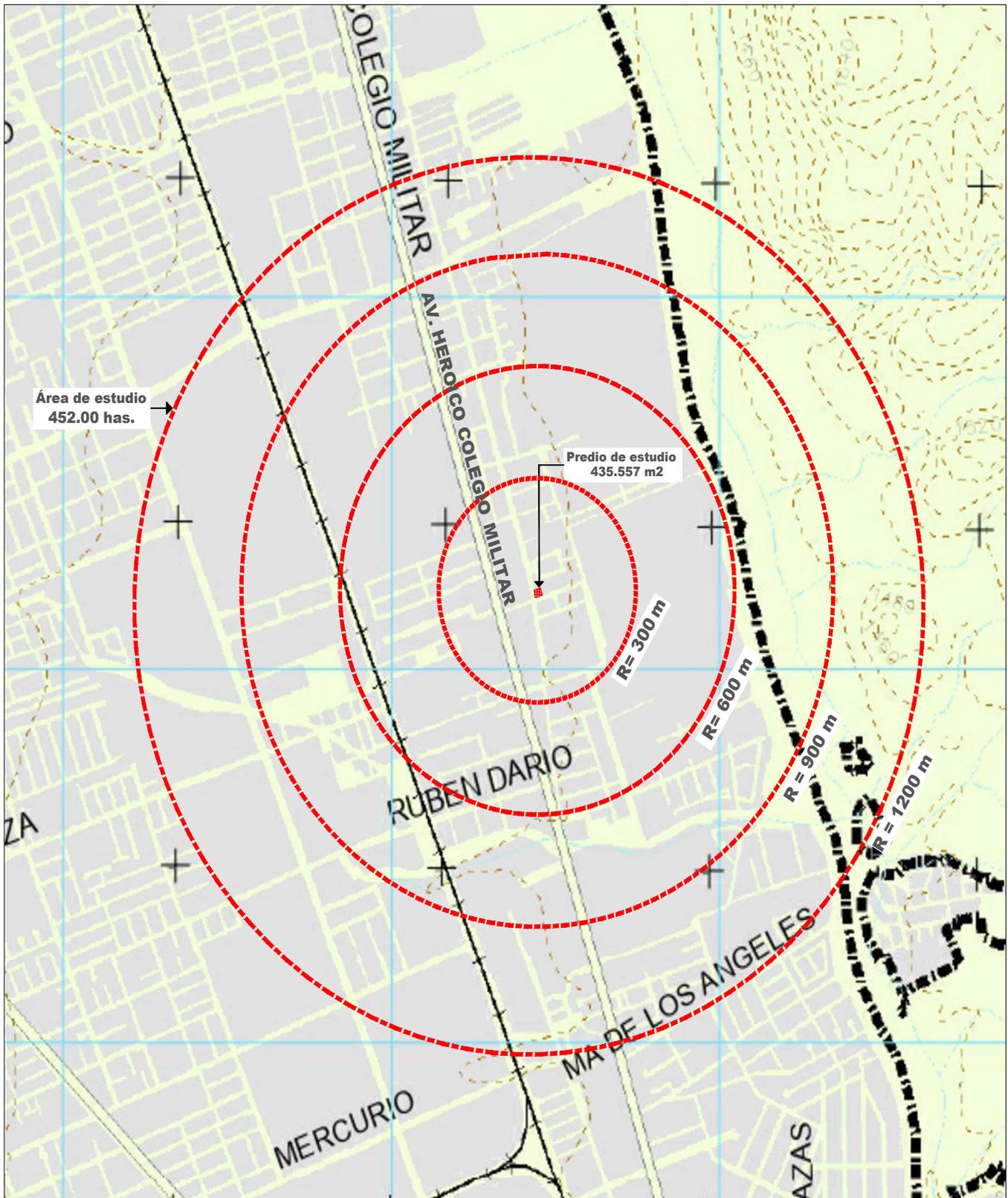
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

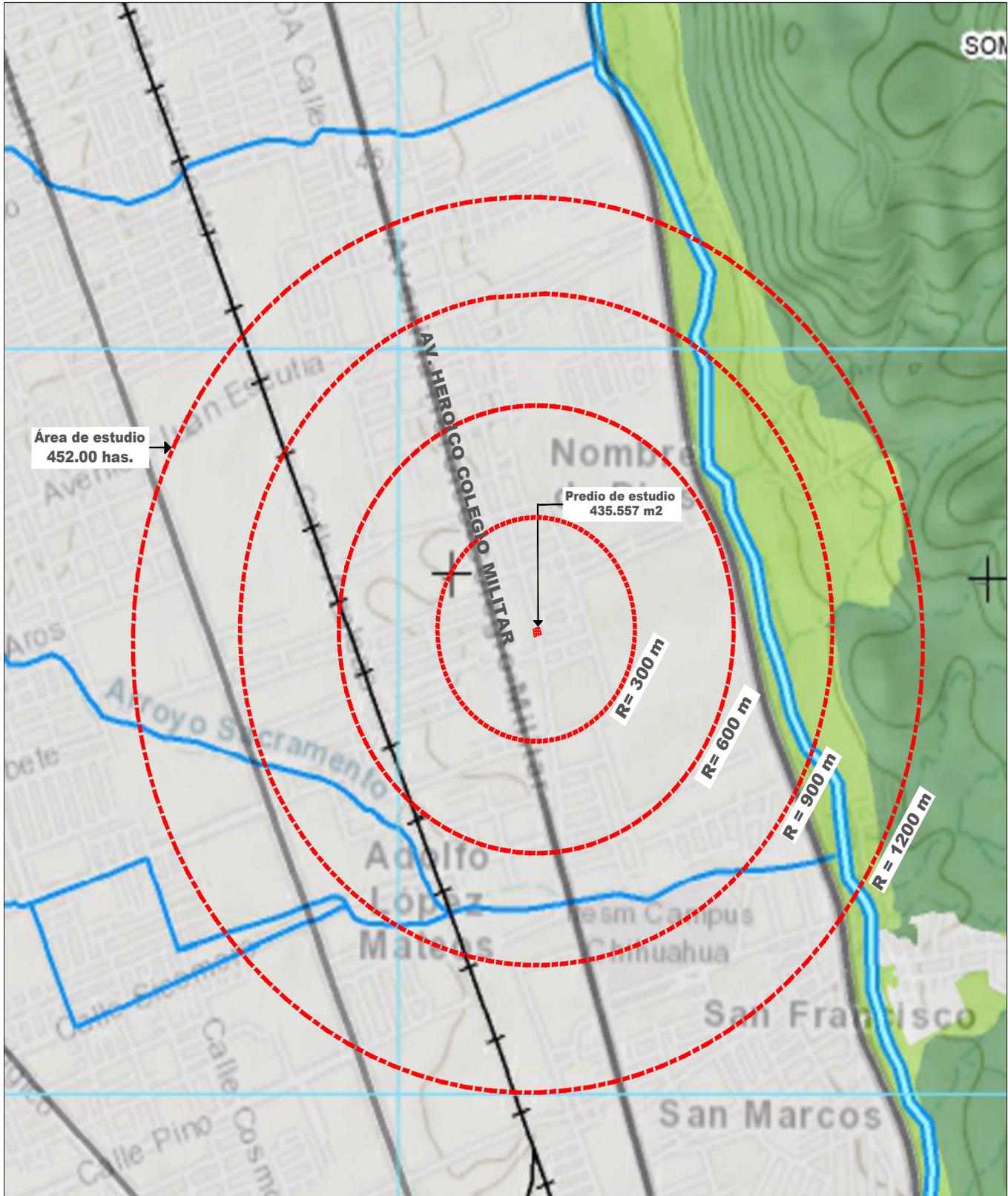
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

Clave:

D-01



<p>Simbología</p> <p>Relieve Curvas de nivel</p> <p>Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua</p> <p>Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril</p> <p>Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población</p> <p>Catastro Traza Urbana</p>	<p>Índice de localización</p>	<p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p> <p>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</p> <p>Clave: D-02</p> <p>Chihuahua, Chih. Noviembre 2023</p>
---	-------------------------------	---



Simbología

Hidrografía
 Arroyo
 Río

Vías de Comunicación
 Carreteras Principales
 Vía de Ferrocarril

Unidades de Gobierno
 Centro de Población

Zonificación Primaria

- Cuerpo de Agua
- Preservación Ecológica
- Área Natural de Valor Ambiental
- Granjas y Asentamientos
- Área Urbana
- Reserva de Crecimiento

Zonificación Primaria	Superficie (ha)	%	Descripción	Superficie (ha)	%
Zona E. Preservación Ecológica	39,806.51	54.80%	Área Natural de Valor Ambiental	39,752.69	53.22%
			Preservación Ecológica	19,750.74	26.26%
			Cuerpo de Agua	279.79	0.38%
Zona U. Área Urbana	26,667.71	34.06%	Área Urbana	26,320.50	31.12%
			Granjas y Asentamientos	2,347.21	2.94%
Zona R. Reserva de Crecimiento	11,815.35	15.10%	Reserva de Crecimiento	11,815.35	15.00%
Total de población	72,289.38	100.00%		71,206.38	100.00%

Índice de Localización



Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"

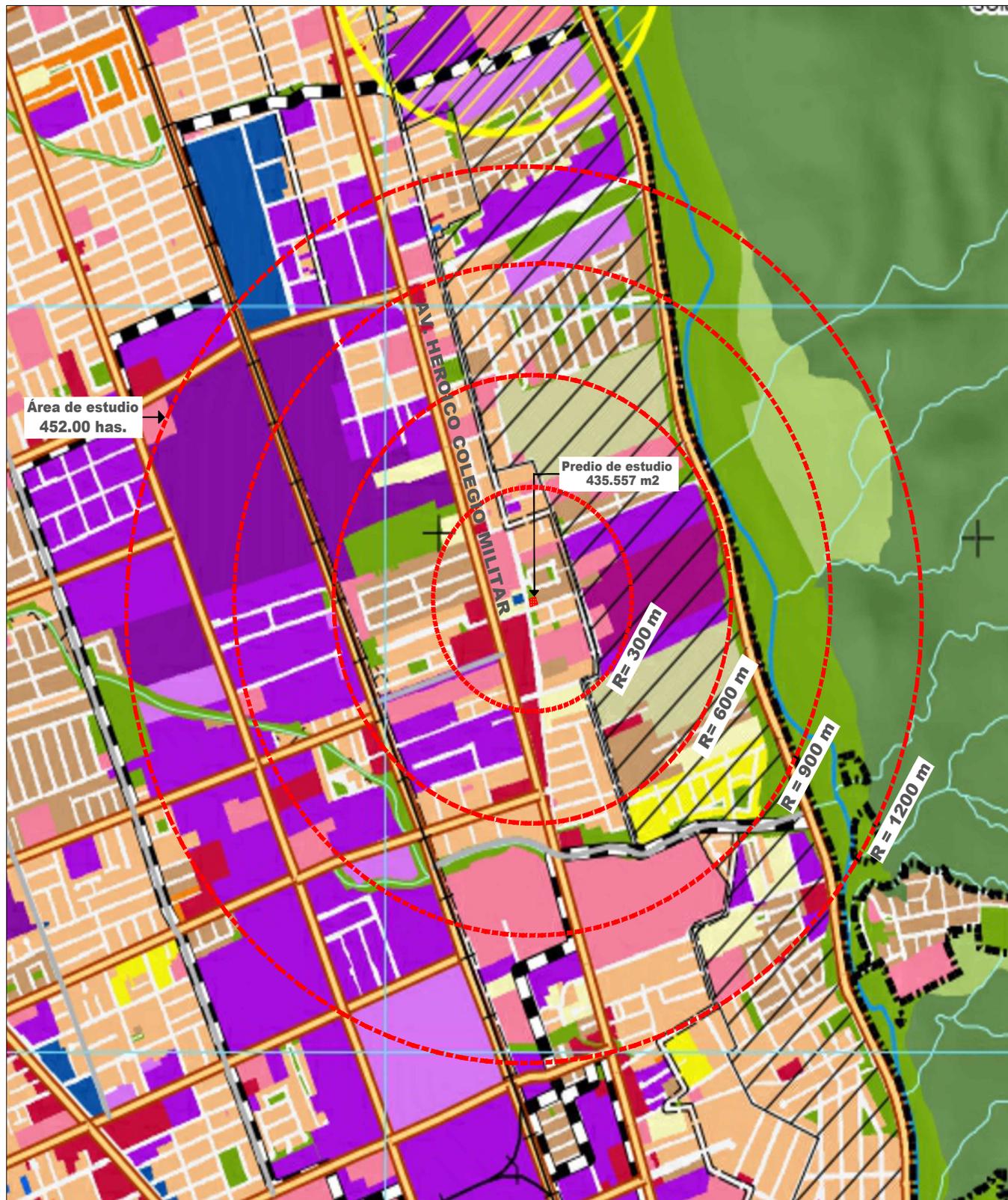
ZONIFICACION PRIMARIA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

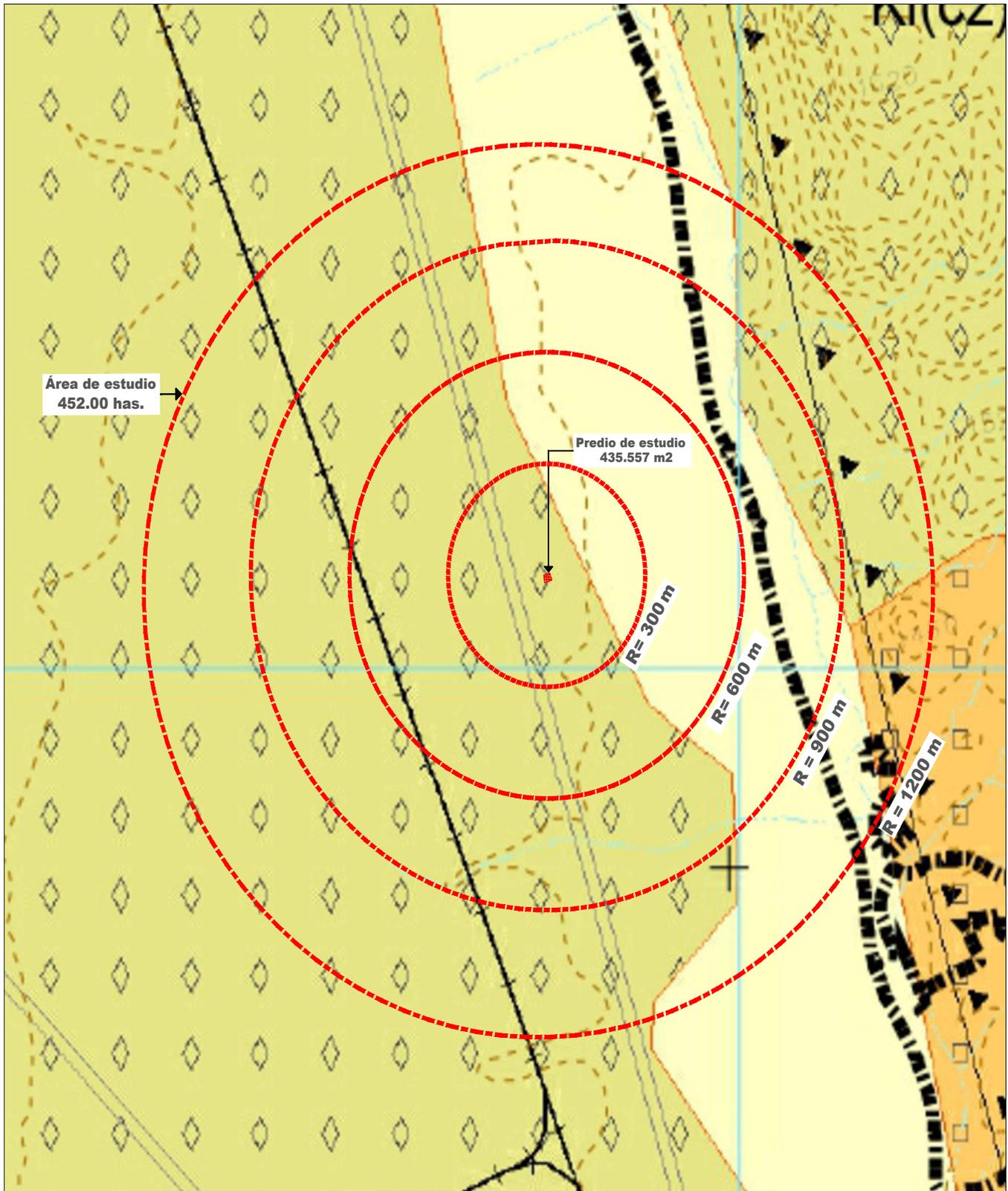
Clave:

D-03

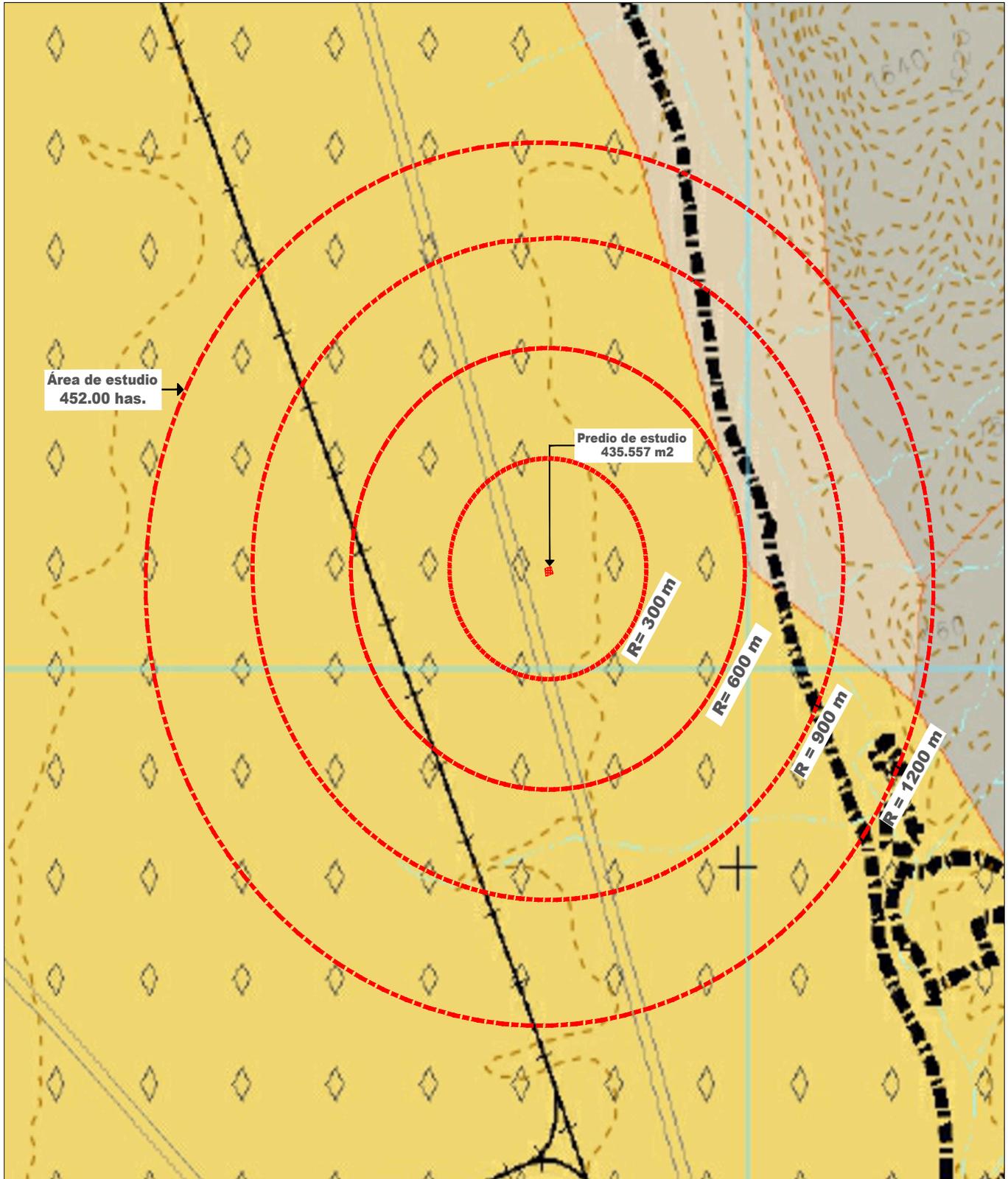
Chihuahua, Chih. Noviembre 2023



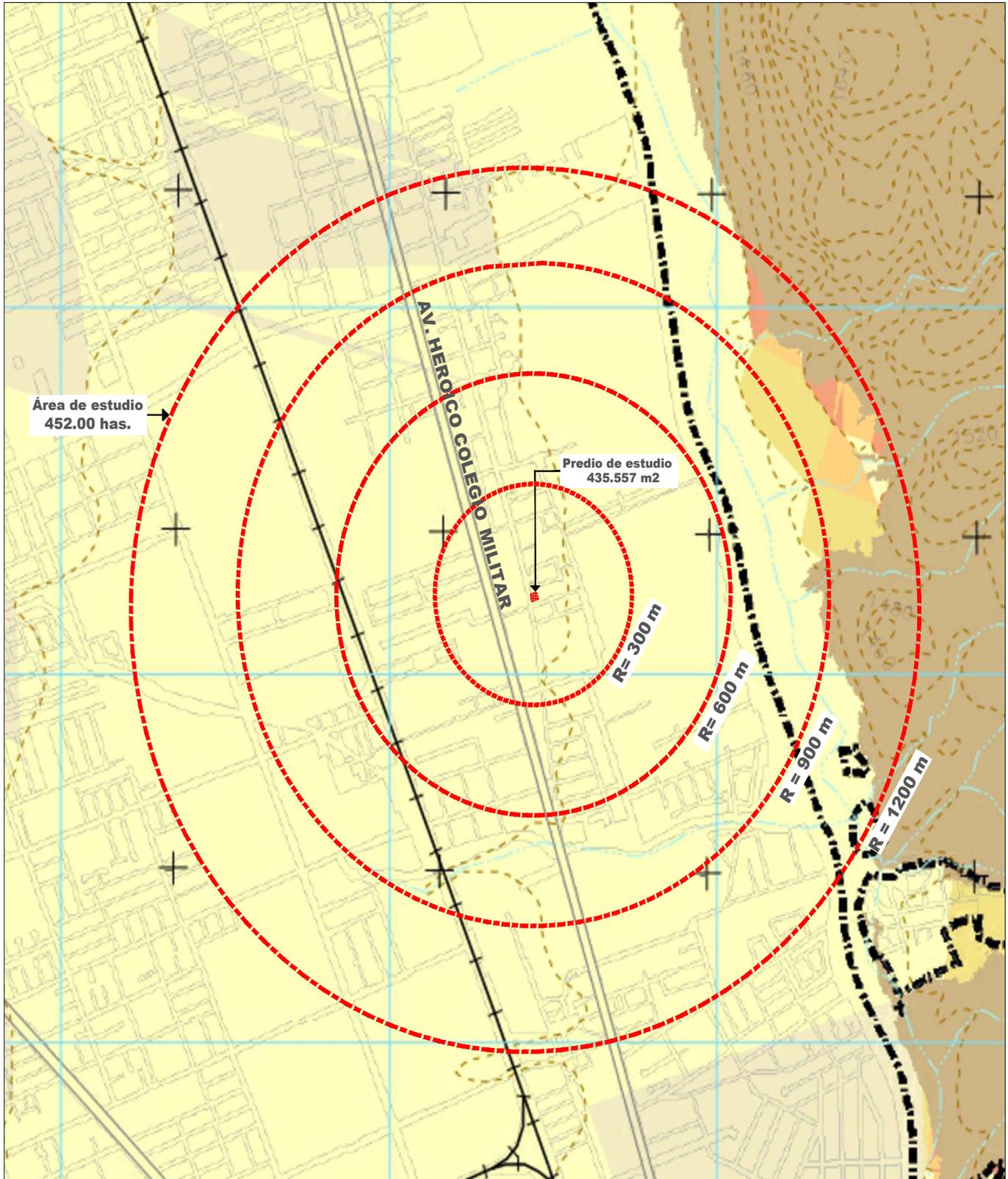
Simbología Hidrografía - Canchales de Agua "al otro lado" - Arroyo - Río Vías de Comunicación - Vía de Ferrocarril Jerarquía Vía - Vialidad Regional - Vialidad de Primer Orden: Primaria - Vialidad Secundaria - Límite del Área Urbana - Centro de Población Planificación específica - Zona de Integración al Desarrollo - Centros Urbanos y Subcentros - Centros Urbanos - Polígonos de Activación - Centros de Suburbanos Condiciones para usos - Área de Reserva - Condiciones Especiales - Área de Albergue - Uso No Conforme		 Usos de Suelo - Residencial Convencional de 1 - 4 ejes - Residencial de 5 - 12 ejes - Residencial de 13 - 20 ejes - Residencial de 21 - 25 ejes - Residencial de 26 - 35 ejes - Residencial de 36 - 45 ejes - Residencial de 46 - 55 ejes - Residencial de 56 - 60 ejes - Centros y Servicios - Mito Alto - Mito Medio - Mito Bajo - Mito Salvadoreño - Mito Suburbano II - Industria Alta Impacto - Industria Baja Impacto - Mercaderías - Equipamiento General - Recreación y Deporte - Equipamiento Especial - Centro Deportivo - Zona de Convergencia - Reserva en Área Estratégica - Área Natural o Valor Ambiental - Promoción Destacada - Vivienda Destacada Baja - Vivienda Destacada Alta - Vivienda Servicios Mejorados - Vivienda Servicios Comunes - Vivienda Impacto Alto - Comercio Impacto Medio - Comercio Servicios Destacados - Escuela Politécnica - Museo Histórico - Museo Etnográfico - Museo Urbano	 Índice de Localización 	 Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300" ZONIFICACION SECUNDARIA Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización Clave: D-04 Chihuahua, Chih, Noviembre 2023
--	--	--	------------------------------------	--



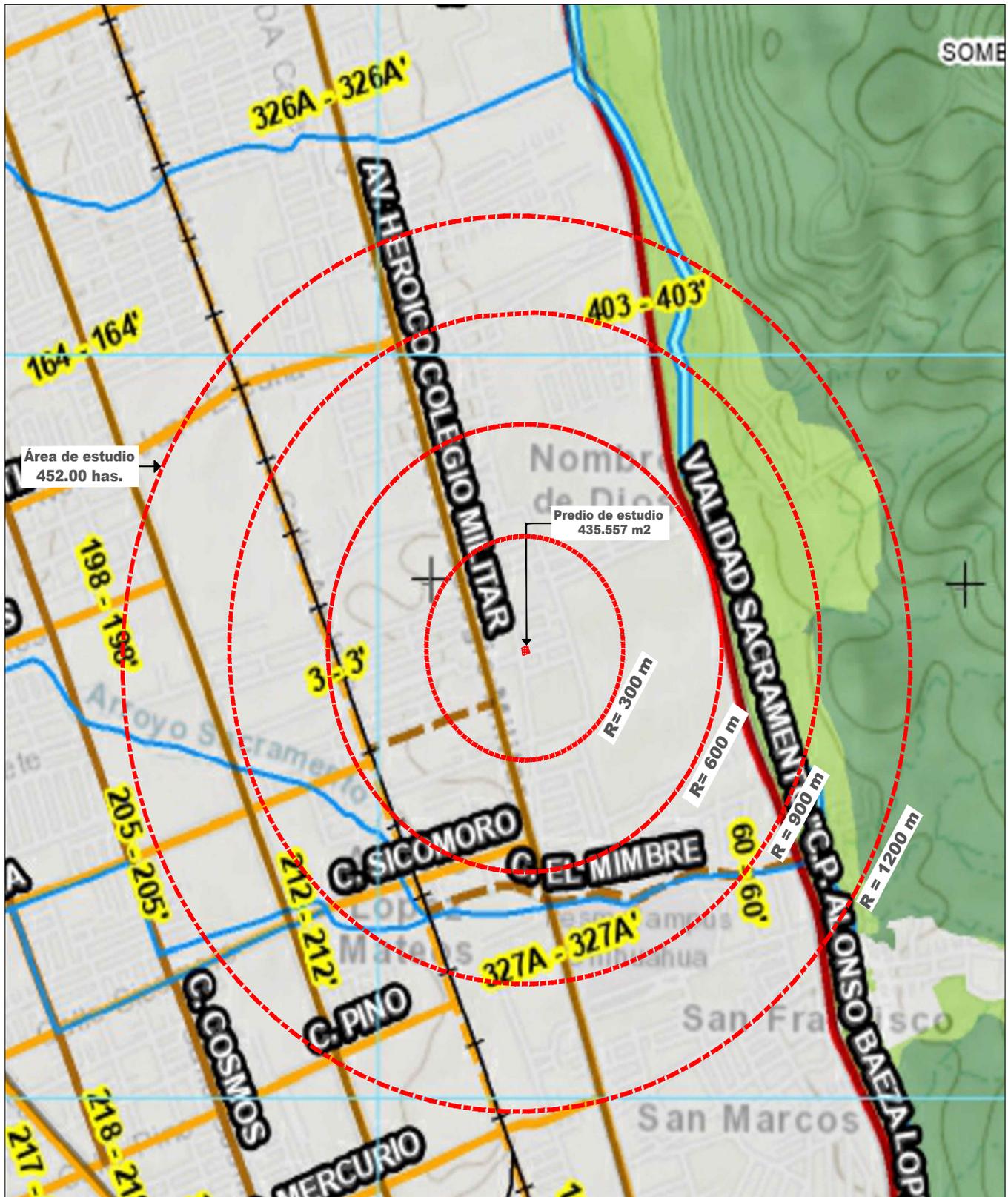
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"	
MEDIO NATURAL GEOLOGÍA Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040	
<p>Simbología</p> <p>Relieve Curvas de nivel</p> <p>Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua</p> <p>Vías de Comunicación Número de Carretera Carretera Principal Pericarril</p> <p>Medio Ambiente Clase de Roca Igneas intrusiva Igneas extrusiva Sedimentaria Metamórfica</p> <p>Estructuras Geológicas Eje Estructural Falla Fractura</p> <p>Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si gneisa Grano Granodiorita Monzonita Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Fiolita R-Ts Riolita-Toba acida A Andesita</p> <p>Rocas Sedimentarias Ca Caliza M Micaschisto Luz Lintz-Anenica Cay Caliza-Yeque C-Luz Caliza-Lintz R-Ts Riolita-Toba intermedia A-A Conglomerado</p> <p>Rocas Metamórficas G Gneis S Suelos Al Aluvial L Lacustre E Eólico</p> <p>Basalto Tb Toba ácida Tb Toba intermedia</p> <p>Lutita Ar Arcénica C Conglomerado</p>	<p>Clave:</p> <p style="font-size: 24px; text-align: center;">D-06</p> <p style="text-align: right; font-size: 10px;">Chihuahua, Chih. noviembre 2023</p>



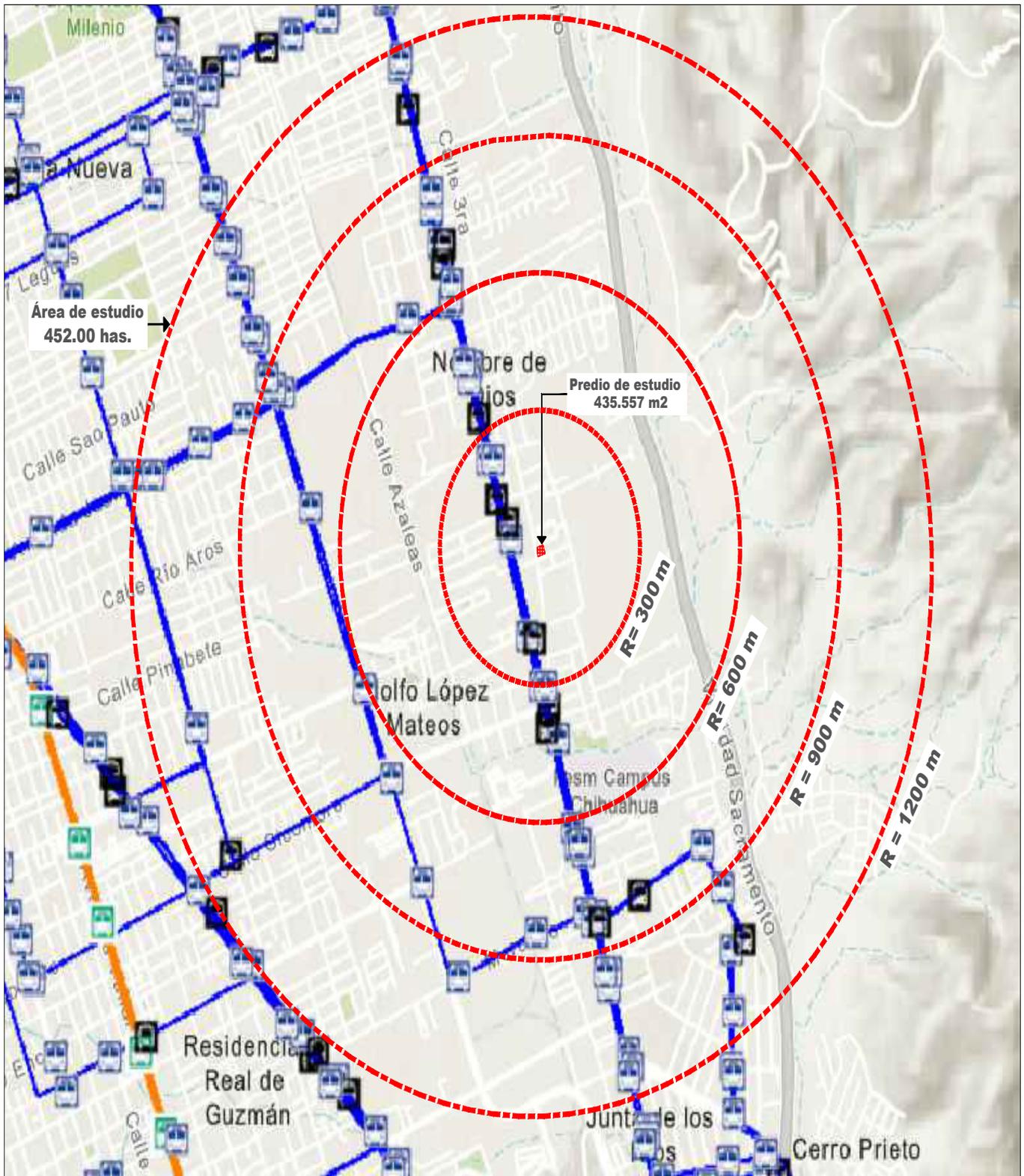
<p>Relieve Curvas de nivel</p> <p>Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua</p> <p>Vías de Comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril</p> <p>Unidades de Gobierno Límite del Centro de Población</p>				<p>Medio Ambiente</p> <table border="1"> <tr> <td>Unidades de Suelo</td> <td>Fases Físicas</td> <td>Fases Químicas</td> </tr> <tr> <td> <table border="1"> <tr><td>K</td><td>Castañozem</td><td>L</td><td>Rendizina</td></tr> <tr><td>Kl</td><td>Lúvico</td><td>Lp</td><td>Solenchak</td></tr> <tr><td>Kk</td><td>Háplico</td><td>Lp</td><td>Vertisol Crómico</td></tr> <tr><td>Kc</td><td>Cálcico</td><td>V</td><td>Xerosol</td></tr> <tr><td>H</td><td>Feezem</td><td>Xk</td><td>Cálcico Háptico</td></tr> <tr><td>hh</td><td>Háplico</td><td>Xh</td><td>Háplico Lúvico</td></tr> <tr><td>F</td><td>Flúvico</td><td>Xl</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>J</td><td>Eutróico</td><td>Xh</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>Jc</td><td>Cálcico</td><td>Xl</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>Jc</td><td>Cálcico</td><td>Xl</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>I</td><td>Litosol</td><td>Y</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>R</td><td>Regosol</td><td>Yc</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>Rc</td><td>Cálcico</td><td>Yl</td><td></td></tr> <tr><td>Rc</td><td>Eutróico</td><td></td><td></td></tr> </table> </td> <td> <table border="1"> <tr><td>G</td><td>Gravosa</td></tr> <tr><td>L</td><td>Lítica</td></tr> <tr><td>Lp</td><td>Lítica Profunda</td></tr> <tr><td>P</td><td>Pedregosa</td></tr> <tr><td>Pp</td><td>Petroclástica</td></tr> <tr><td>PpF</td><td>Petroclástica Profunda</td></tr> </table> </td> <td> <table border="1"> <tr><td>S</td><td>Salina Sódica</td></tr> <tr><td>S</td><td>Salina</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Sódica</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Salina Sódica</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Salina</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Sódica</td></tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <p>Clase Textural Ejemplo Rc + Xh2</p> </td> <td colspan="4"> <p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p> <p>MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040</p> <p>Clave: D-07</p> <p>Chihuahua, Chih. noviembre 2023</p> </td> </tr> </table>				Unidades de Suelo	Fases Físicas	Fases Químicas	<table border="1"> <tr><td>K</td><td>Castañozem</td><td>L</td><td>Rendizina</td></tr> <tr><td>Kl</td><td>Lúvico</td><td>Lp</td><td>Solenchak</td></tr> <tr><td>Kk</td><td>Háplico</td><td>Lp</td><td>Vertisol Crómico</td></tr> <tr><td>Kc</td><td>Cálcico</td><td>V</td><td>Xerosol</td></tr> <tr><td>H</td><td>Feezem</td><td>Xk</td><td>Cálcico Háptico</td></tr> <tr><td>hh</td><td>Háplico</td><td>Xh</td><td>Háplico Lúvico</td></tr> <tr><td>F</td><td>Flúvico</td><td>Xl</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>J</td><td>Eutróico</td><td>Xh</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>Jc</td><td>Cálcico</td><td>Xl</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>Jc</td><td>Cálcico</td><td>Xl</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>I</td><td>Litosol</td><td>Y</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>R</td><td>Regosol</td><td>Yc</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>Rc</td><td>Cálcico</td><td>Yl</td><td></td></tr> <tr><td>Rc</td><td>Eutróico</td><td></td><td></td></tr> </table>	K	Castañozem	L	Rendizina	Kl	Lúvico	Lp	Solenchak	Kk	Háplico	Lp	Vertisol Crómico	Kc	Cálcico	V	Xerosol	H	Feezem	Xk	Cálcico Háptico	hh	Háplico	Xh	Háplico Lúvico	F	Flúvico	Xl	Yermosol Cálcico	J	Eutróico	Xh	Lúvico	Jc	Cálcico	Xl	Yermosol Cálcico	Jc	Cálcico	Xl	Lúvico	I	Litosol	Y	Yermosol Cálcico	R	Regosol	Yc	Lúvico	Rc	Cálcico	Yl		Rc	Eutróico			<table border="1"> <tr><td>G</td><td>Gravosa</td></tr> <tr><td>L</td><td>Lítica</td></tr> <tr><td>Lp</td><td>Lítica Profunda</td></tr> <tr><td>P</td><td>Pedregosa</td></tr> <tr><td>Pp</td><td>Petroclástica</td></tr> <tr><td>PpF</td><td>Petroclástica Profunda</td></tr> </table>	G	Gravosa	L	Lítica	Lp	Lítica Profunda	P	Pedregosa	Pp	Petroclástica	PpF	Petroclástica Profunda	<table border="1"> <tr><td>S</td><td>Salina Sódica</td></tr> <tr><td>S</td><td>Salina</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Sódica</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Salina Sódica</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Salina</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Sódica</td></tr> </table>	S	Salina Sódica	S	Salina	Sf	Fuertemente Sódica	Sf	Fuertemente Salina Sódica	Sf	Fuertemente Salina	Sf	Fuertemente Sódica	<p>Clase Textural Ejemplo Rc + Xh2</p>				<p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p> <p>MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040</p> <p>Clave: D-07</p> <p>Chihuahua, Chih. noviembre 2023</p>			
Unidades de Suelo	Fases Físicas	Fases Químicas																																																																																																			
<table border="1"> <tr><td>K</td><td>Castañozem</td><td>L</td><td>Rendizina</td></tr> <tr><td>Kl</td><td>Lúvico</td><td>Lp</td><td>Solenchak</td></tr> <tr><td>Kk</td><td>Háplico</td><td>Lp</td><td>Vertisol Crómico</td></tr> <tr><td>Kc</td><td>Cálcico</td><td>V</td><td>Xerosol</td></tr> <tr><td>H</td><td>Feezem</td><td>Xk</td><td>Cálcico Háptico</td></tr> <tr><td>hh</td><td>Háplico</td><td>Xh</td><td>Háplico Lúvico</td></tr> <tr><td>F</td><td>Flúvico</td><td>Xl</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>J</td><td>Eutróico</td><td>Xh</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>Jc</td><td>Cálcico</td><td>Xl</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>Jc</td><td>Cálcico</td><td>Xl</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>I</td><td>Litosol</td><td>Y</td><td>Yermosol Cálcico</td></tr> <tr><td>R</td><td>Regosol</td><td>Yc</td><td>Lúvico</td></tr> <tr><td>Rc</td><td>Cálcico</td><td>Yl</td><td></td></tr> <tr><td>Rc</td><td>Eutróico</td><td></td><td></td></tr> </table>	K	Castañozem	L	Rendizina	Kl	Lúvico	Lp	Solenchak	Kk	Háplico	Lp	Vertisol Crómico	Kc	Cálcico	V	Xerosol	H	Feezem	Xk	Cálcico Háptico	hh	Háplico	Xh	Háplico Lúvico	F	Flúvico	Xl	Yermosol Cálcico	J	Eutróico	Xh	Lúvico	Jc	Cálcico	Xl	Yermosol Cálcico	Jc	Cálcico	Xl	Lúvico	I	Litosol	Y	Yermosol Cálcico	R	Regosol	Yc	Lúvico	Rc	Cálcico	Yl		Rc	Eutróico			<table border="1"> <tr><td>G</td><td>Gravosa</td></tr> <tr><td>L</td><td>Lítica</td></tr> <tr><td>Lp</td><td>Lítica Profunda</td></tr> <tr><td>P</td><td>Pedregosa</td></tr> <tr><td>Pp</td><td>Petroclástica</td></tr> <tr><td>PpF</td><td>Petroclástica Profunda</td></tr> </table>	G	Gravosa	L	Lítica	Lp	Lítica Profunda	P	Pedregosa	Pp	Petroclástica	PpF	Petroclástica Profunda	<table border="1"> <tr><td>S</td><td>Salina Sódica</td></tr> <tr><td>S</td><td>Salina</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Sódica</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Salina Sódica</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Salina</td></tr> <tr><td>Sf</td><td>Fuertemente Sódica</td></tr> </table>	S	Salina Sódica	S	Salina	Sf	Fuertemente Sódica	Sf	Fuertemente Salina Sódica	Sf	Fuertemente Salina	Sf	Fuertemente Sódica																			
K	Castañozem	L	Rendizina																																																																																																		
Kl	Lúvico	Lp	Solenchak																																																																																																		
Kk	Háplico	Lp	Vertisol Crómico																																																																																																		
Kc	Cálcico	V	Xerosol																																																																																																		
H	Feezem	Xk	Cálcico Háptico																																																																																																		
hh	Háplico	Xh	Háplico Lúvico																																																																																																		
F	Flúvico	Xl	Yermosol Cálcico																																																																																																		
J	Eutróico	Xh	Lúvico																																																																																																		
Jc	Cálcico	Xl	Yermosol Cálcico																																																																																																		
Jc	Cálcico	Xl	Lúvico																																																																																																		
I	Litosol	Y	Yermosol Cálcico																																																																																																		
R	Regosol	Yc	Lúvico																																																																																																		
Rc	Cálcico	Yl																																																																																																			
Rc	Eutróico																																																																																																				
G	Gravosa																																																																																																				
L	Lítica																																																																																																				
Lp	Lítica Profunda																																																																																																				
P	Pedregosa																																																																																																				
Pp	Petroclástica																																																																																																				
PpF	Petroclástica Profunda																																																																																																				
S	Salina Sódica																																																																																																				
S	Salina																																																																																																				
Sf	Fuertemente Sódica																																																																																																				
Sf	Fuertemente Salina Sódica																																																																																																				
Sf	Fuertemente Salina																																																																																																				
Sf	Fuertemente Sódica																																																																																																				
<p>Clase Textural Ejemplo Rc + Xh2</p>				<p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p> <p>MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040</p> <p>Clave: D-07</p> <p>Chihuahua, Chih. noviembre 2023</p>																																																																																																	



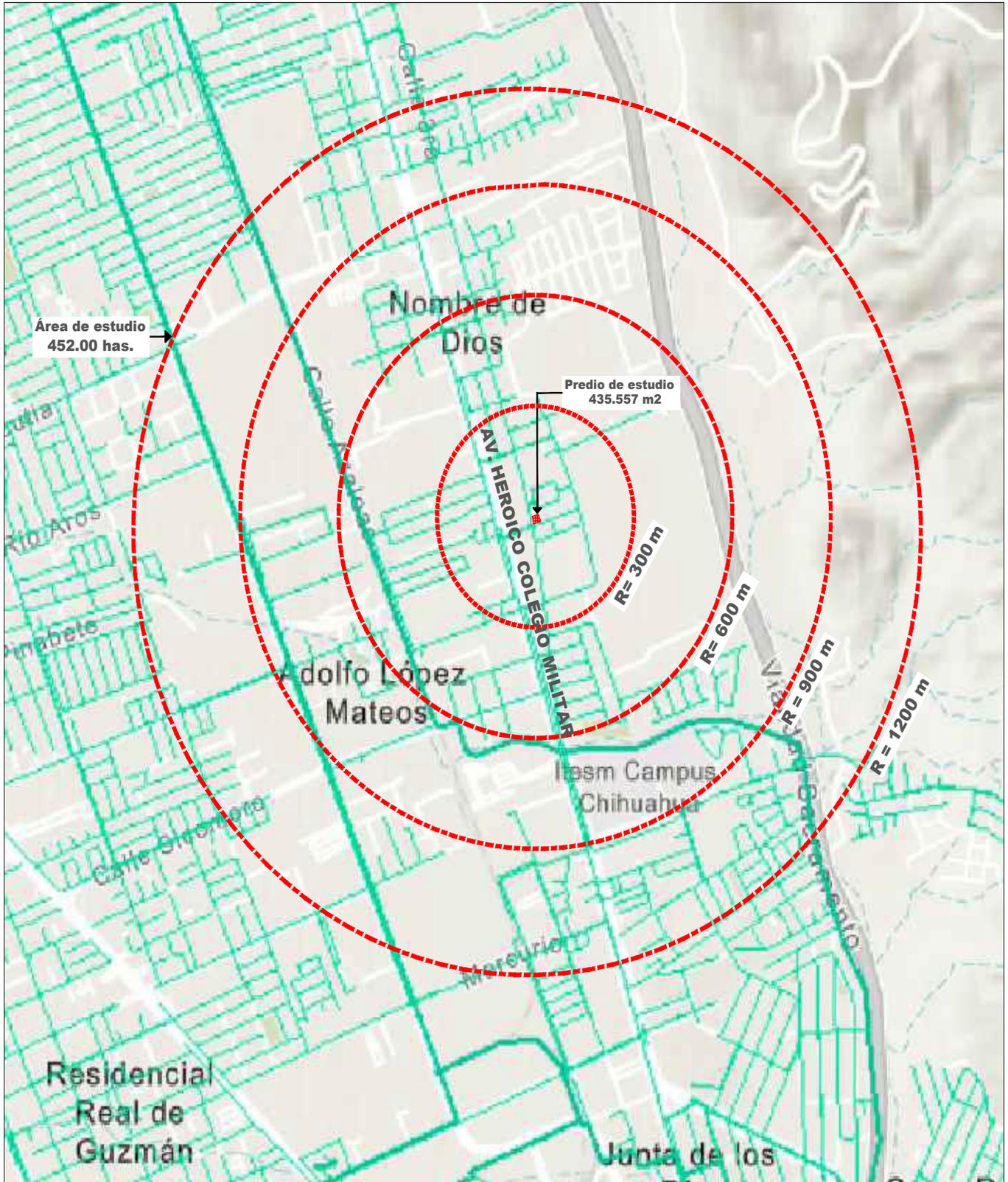
<p>Relieve</p> <p>--- Curvas de nivel</p> <p>Hidrografía</p> <p>Antojos</p> <p>Cuerpos de agua</p> <p>Vías de comunicación</p> <p>Número de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>Limite del Area Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p> <p>Catastro</p> <p>Traza Urbana</p>	<p>Pendientes</p> <p>Pendiente plana (0 - 2 %)</p> <p>Pendiente muy suave (2 - 5 %)</p> <p>Pendiente (5 - 12 %)</p> <p>Pendiente Moderada (12 - 18 %)</p> <p>Pendiente Fuerte (18 - 30 %)</p> <p>Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)</p>	<p>Indice de localización</p>	<p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p> <p>PENDIENTES TOPOGRÁFICAS</p> <p>Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, 2040</p> <p>Clave: D-08</p> <p>Chihuahua, Chih. Noviembre 2023</p>
---	---	---	-------------------------------	---

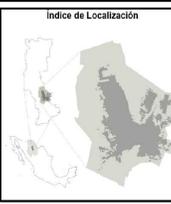


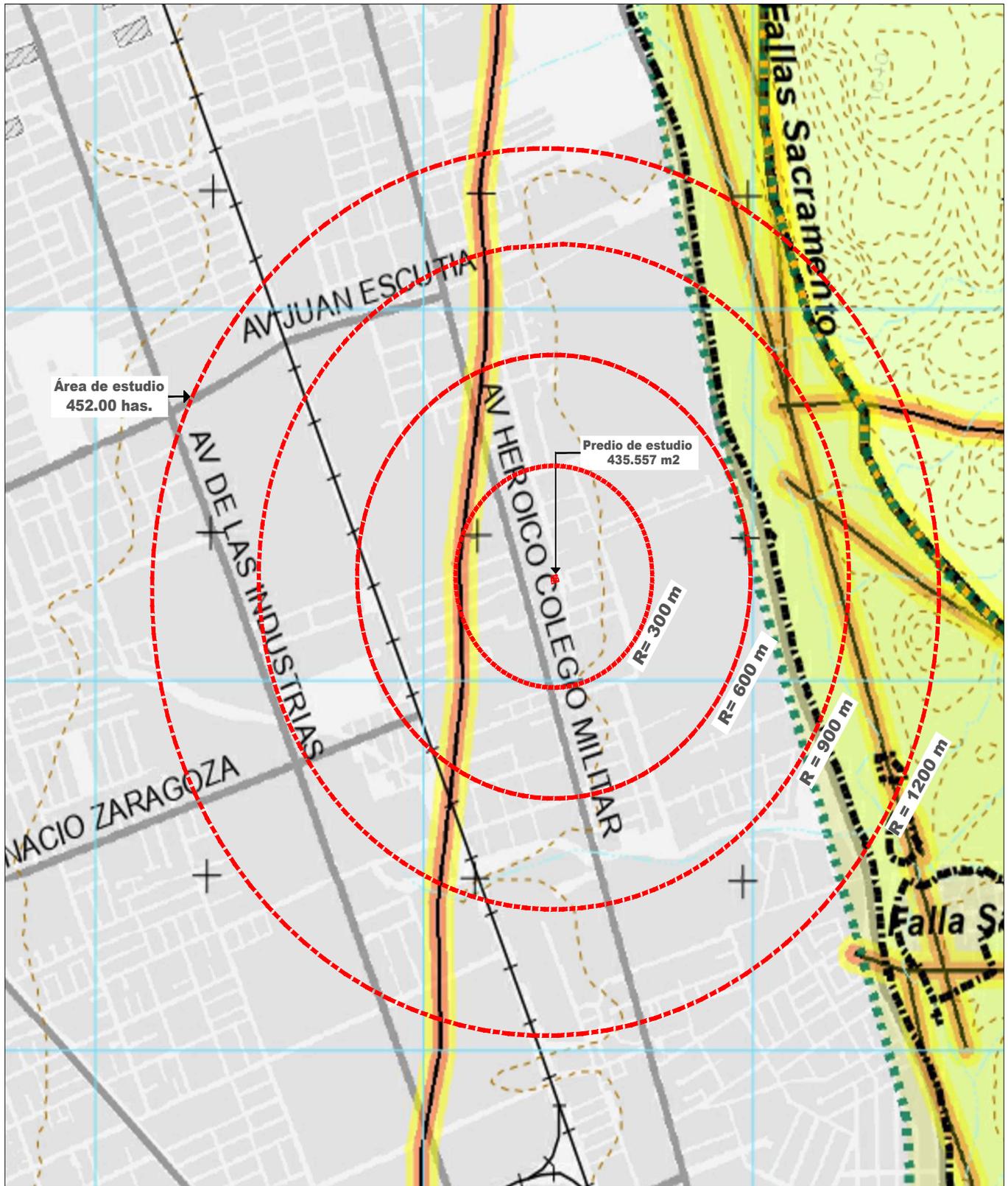
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyo Río <p>Vías de Comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Carreteras Principales Vía de Ferrocarril <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro de Población 	<p>Zonificación Primaria</p> <ul style="list-style-type: none"> Cuerpo de Agua Preservación Ecológica Área Natural de Valor Ambiental Granjas y Asentamientos Área Urbana Reserva de Crecimiento 	<p>Estructura Vial</p> <ul style="list-style-type: none"> Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta 	<p>Índice de Localización</p>	<p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p> <p>ESTRUCTURA VIAL DE LA CIUDAD</p> <p>Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización</p> <p>Clave: D-09</p> <p>Chihuahua, Chih. noviembre 2023</p>
--	---	--	-------------------------------	---



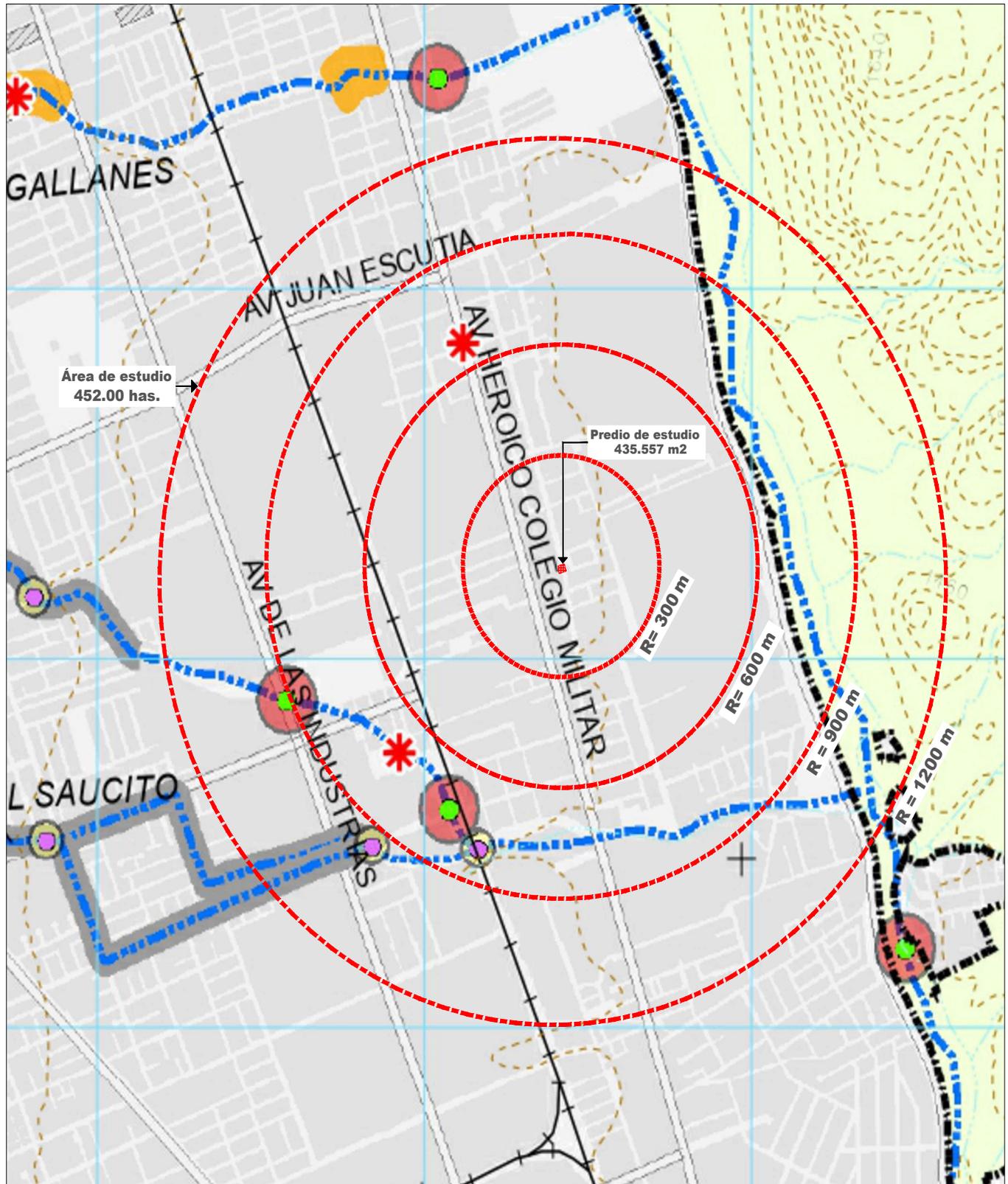
<p>TRANSPORTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Estación y Paradero Estación de BRT Paradero Formal Paradero Natural Terminal Transporte Público Ruta de Autobús Ruta de BRT Estación de Transferencia 	<p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p>	<p>TRANSPORTE PÚBLICO</p> <p>SIGMUN. FUENTE: DIRECCIÓN DE TRANSPORTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA</p>



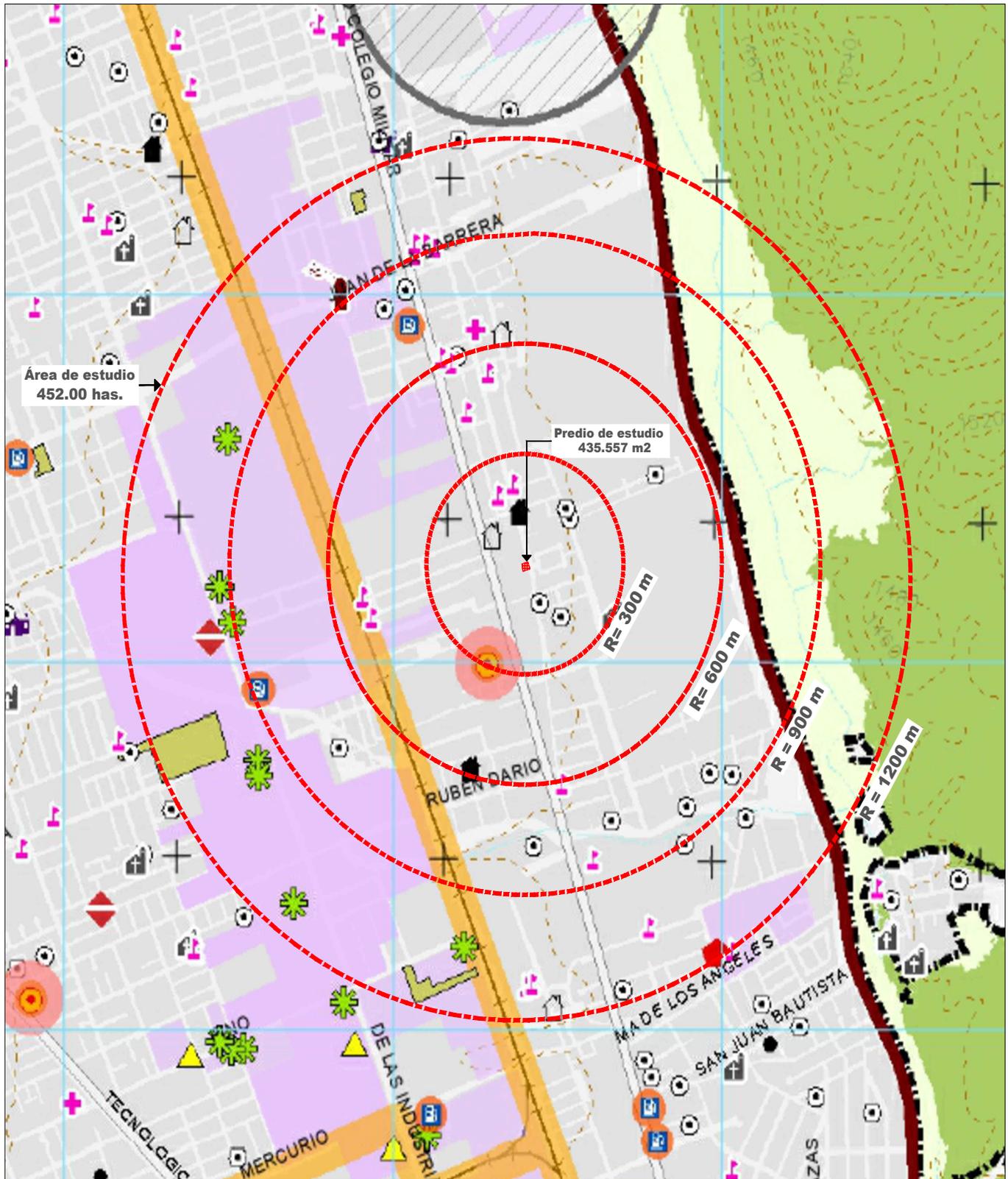
<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Agua Potable<input checked="" type="checkbox"/> Red de Agua Potable1" - 14"16" - 24"30" - 42"	<p>Índice de Localización</p> 	<p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p> <p>INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE</p> <p>Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040</p> <p>Clave: D-11</p> <p>Chihuahua, Chih. Noviembre 2023</p>
---	---	--



<p>Relieve</p> <p>Curvas de nivel</p> <p>Idrografía</p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p> <p>Redes de comunicación</p> <p>Numero de Carretera</p> <p>Ferrocarril</p> <p>Matrasto</p> <p>Traza Urbana</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>Limite del Area Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p> <p>Zonas de Atención Prioritaria</p> <p>Z. de Atención Prioritaria 2007</p>	<p>Riesgos Geológicos</p> <p>Fallas y Fracturas</p> <p>Fuentes de Riesgo</p> <p>Falla</p> <p>Area de Influencia 25 m.</p> <p>50 m.</p> <p>Riesgo por Deslizamiento</p> <p>Zonas de Riesgo por Deslizamiento</p> <p>Deslizamientos</p> <p>Area influencia 50 mts.</p>	<p>Riesgo por Erosión</p> <p>Riesgo por Erosión</p>	<p>Indice de localización</p>	<p>Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"</p> <p>RIESGOS GEOLÓGICOS</p> <p>Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040</p> <p>Clave:</p> <p>D-13</p> <p>Chihuahua, Chih. noviembre 2023</p>
--	---	---	--	-------------------------------	--



Simbología Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Ferrocarril Carretera Principal Catastro		Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad (C) (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85-100%) Escorrente Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin florear y/o Área Verde	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007 Riesgo de inundación Punto de riesgo Salvaguarda en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Alto Medio	Índice de localización 	Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300" RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040	Clave: D-14 Chihuahua, Chih. noviembre 2023
---	--	--	--	----------------------------	--	--



Área de estudio
452.00 has.

Predio de estudio
435.557 m2

R= 300 m

R= 600 m

R= 900 m

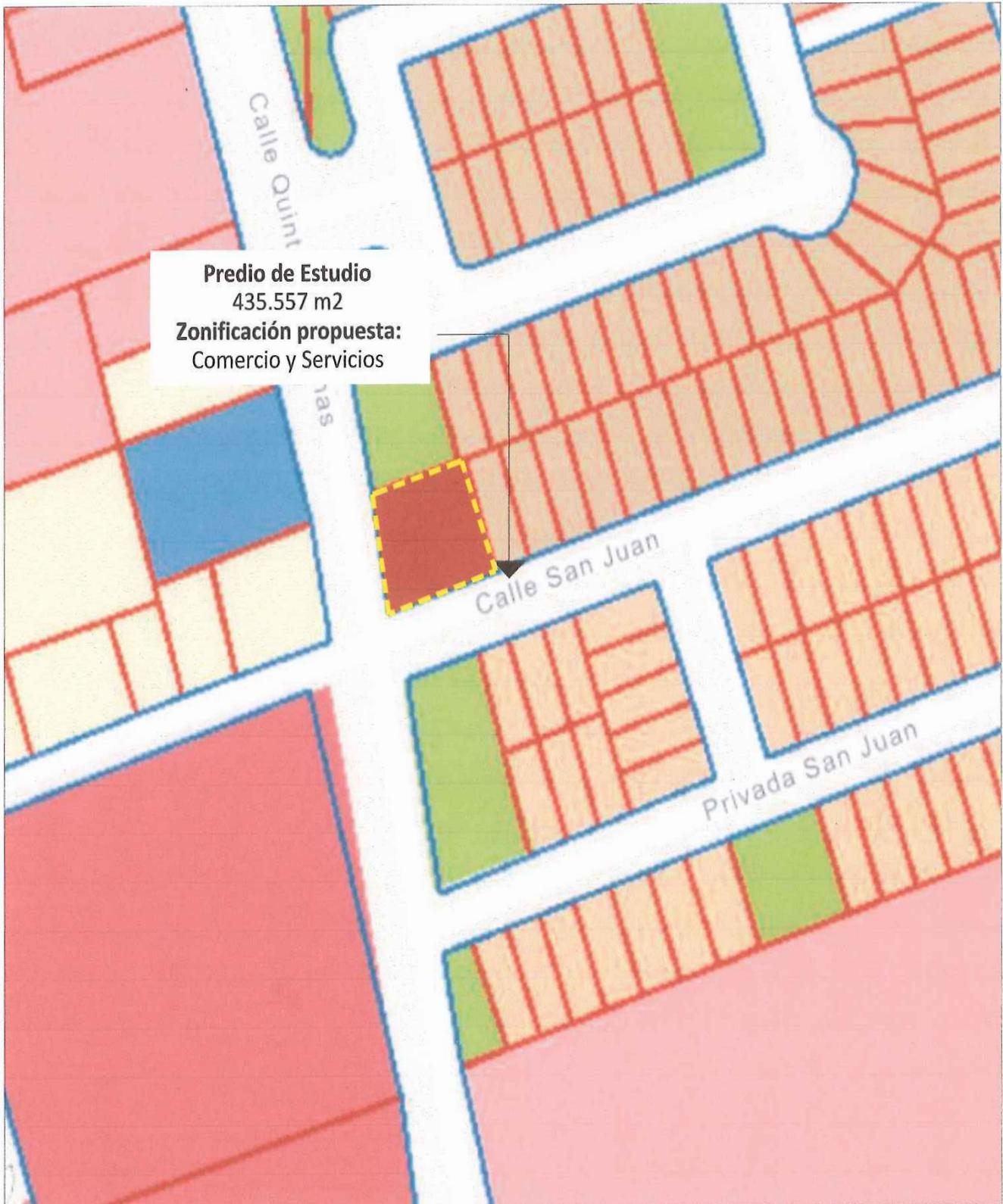
R= 1200 m

Simbología			
Relieve Curva de nivel Límite del Área Urbana	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Actividades con Potencial de Riesgo Industrial y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo Alto Medio Bajo Industria y Servicios Urbanos	Comercio Taller de Pintura Materiales Peligrosos Deposición de Residuos
Hidrografía Red de Arroyo Cuerpo de agua	Concentradores de Personas Educación Religión Servicio de Salud Espectáculos y Recreación y Fiestas Guardería Centro Comunitario Cines y Hogar Alojo	Almacenamiento y Venta de Combustibles Gasolina Gasoleros	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Área de Protección del Centro de Población (CP) Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP) Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) Planta de Tratamiento de 100 m PTAR, 400 m.
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Perifoneo	Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento	Transporte T. de Materiales Peligrosos	Indice de localización Mapa de México con el estado de Chihuahua resaltado.
Catastro Taza Urbana			

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300"

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:
D-15



Simbología Hidrografía Planificación espacial Uso de Suelo Jerarquía Vial Unidades de Gobierno		Índice de Localización 		Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Quinta Carolina 6300" ZONIFICACION SECUNDARIA PROPUESTA Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización Clave: P-01 Chihuahua, Chih. Noviembre 2013	
Planificación espacial Zonificación secundaria Zonificación terciaria Zonificación cuaternaria Zonificación quinary	Uso de Suelo Área de Reserva Área de Protección Área de Recreación Área de Servicios Área de Comercio Área de Industria Área de Vivienda	Jerarquía Vial Vialidad primaria Vialidad secundaria Vialidad terciaria Vialidad cuaternaria Vialidad quinary	Unidades de Gobierno Municipio Delegación Colonia	Área de Reserva Área de Protección Área de Recreación Área de Servicios Área de Comercio Área de Industria Área de Vivienda	Área de Reserva Área de Protección Área de Recreación Área de Servicios Área de Comercio Área de Industria Área de Vivienda

LIC. MONICA ESNAYRA PEREYRA

NOTARIA PUBLICA VEINTIUNO

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



----- VOLUMEN TRESIENTOS SESENTA Y SEIS -----

ESCRITURA NÚMERO CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los 27 veintisiete días del mes de Noviembre del 2007 dos mil siete, ANTE MÍ, Licenciada CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO, ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTIUNO, EN FUNCIONES DE NOTARIA POR LICENCIA DE SU TITULAR LICENCIADA MONICA ESNAYRA PEREYRA, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, compareció el señor Licenciado RICARDO ALAN BOONE SALMON, en representación de **IMPULSORA REYSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien en lo sucesivo se designará por su nombre o como **LA PARTE VENDEDORA**; y a su vez en representación de la señora REYNALDA SALMON PAREDES, a quien se designará por su nombre o como **LA PARTE COMPRADORA** y me manifestó:-----

QUE ACUDE A FORMALIZAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, ACTO QUE SUJETA A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:-----

----- **DECLARACIONES:**-----

PRIMERA.- Declara el señor Licenciado RICARDO ALAN BOONE SALMON, con el carácter con el que comparece, lo siguiente:-----

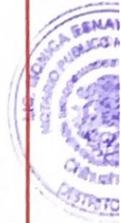
A).- Que sus representadas, son propietarias y se encuentran en posesión del lote de terreno urbano marcado como Fracción **1 uno**, de la **fracción II**, ubicado en la Avenida Quintas Carolinas (antes Calle 3ª tercera), esquina con Calle San Juan, de la Colonia Nombre de Dios, de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de **435.557 M2** cuatrocientos treinta y cinco metros quinientos cincuenta y siete centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente mide 20.617 veinte metros seiscientos diecisiete milímetros y colinda con Avenida Quintas Carolinas (antes Calle 3ª tercera); por su lado derecho mide 19.918 diecinueve metros novecientos dieciocho milímetros y colinda con el lote 1 uno y el lote 2 dos; por su espalda mide 20.331 veinte metros trescientos treinta y un milímetros y colinda con el lote 2 dos y por su lado izquierdo mide 22.854 veintidós metros ochocientos cincuenta y cuatro milímetros y colinda con Calle San Juan.-----

Para mayor identificación del inmueble descrito agrego plano del mismo al apéndice del volumen en el que se asienta esta escritura en el legajo correspondiente marcado con el número "**UNO**".-----

B).- Que el inmueble descrito en el inciso anterior, lo adquirieron sus representadas en mayor superficie de la siguiente manera:-----

COTEJADO

- a).- La señora REYNALDA SALMON PAREDES, un 50% cincuenta por ciento, mediante Adjudicación en juicio intestamentario a bienes del señor ROBERTO BOONE MENCHACA, formalizado mediante Escritura Pública número 9,922 nueve mil novecientos veintidós, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 12 doce días del mes de Marzo de 1986 mil novecientos ochenta y seis, ante la fe de la señora Licenciada BLANCA LETICIA ORNELAS, Notaria Pública Número Veinte, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, cuyo Primer Testimonio obra debidamente inscrito bajo el número **1882** mil ochocientos ochenta y dos, a folios **114** ciento catorce, del Libro número **1921** mil novecientos veintiuno, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua con fecha 22 veintidós de Mayo de 1986 mil novecientos ochenta y seis.-----
- b).- La persona moral denominada IMPULSORA REYSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor ROBERTO BONNE SALMON y RICARDO ALAN BONNE SALMON adquirió el 50% cincuenta por ciento restante mediante contrato de compraventa, celebrado con el señor JOSE LUIS BOONE MENCHACA, formalizado mediante Escritura Pública número 7103 siete mil ciento tres, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día 17 diecisiete de Diciembre del 2004 dos mil cuatro, ante la fe del señor Licenciado ARMANDO BARBAZA BUSTILLOS, Notario Público Número Veintitrés, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua y cuyo Primer testimonio obra debidamente inscrito bajo el número **5** cinco, a folios **5** cinco, del Libro número **3911** tres mil novecientos once, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua con fecha 1 primero de Marzo del 2005 dos mil cinco.-----
- C).- Que posteriormente mediante Escritura Pública número 26,652 veintiséis mil seiscientos cincuenta y dos, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día 9 nueve de Septiembre del año 2005 dos mil cinco, ante la fe del señor Licenciado LUIS ARTURO CALDERON TRUEBA, Notario Público Número Diez, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, se llevó a cabo la protocolización de una constancia de medidas y colindancias de un inmueble con superficie de 16,527.50M2 dieciséis mil quinientos veintisiete metros cincuenta decímetros cuadrados, para quedar en 16,635.2836 dieciséis mil seiscientos treinta y cinco metros dos mil ochocientos treinta y seis milímetros cuadrados así como la protocolización de un permiso de subdivisión, para subdividir dicho inmueble en tres fracciones.-----



LIC. MONICA ESNAYRA PEREYRA

NOTARIA PUBLICA VEINTIUNO

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

El documento aludido se inscribió por lo que respecta a la **fracción II dos**, dentro de la cual se encuentra el inmueble objeto de la presente escritura, bajo el número **42 cuarenta y dos**, a folios **42 cuarenta y dos** del Libro número **4006 cuatro mil seis**, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha 3 tres de Octubre del 2005 dos mil cinco-----

D).- Que para estar en posibilidades de otorgar esta Escritura solicitó y obtuvo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología dictamen de subdivisión emitido por esa dependencia con el número 52166 cincuenta y dos mil ciento sesenta y seis, expediente número 2190 dos mil ciento noventa de fecha 24 veinticuatro de Octubre del 2005 dos mil cinco. Agrego el documento aludido en copia certificada por la Adscrita que actúa, al apéndice del volumen en el que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente marcado con el número "DOS".-----

E).- Que el inmueble objeto de la presente escritura se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen y no tiene adeudo por ningún concepto. --

F).- Que el inmueble objeto de la presente escritura se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, según comprobante que se agrega en copia certificada por la Adscrita que actúa, al apéndice del Volumen en el que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número "TRES".-----

HECHAS LAS DECLARACIONES ANTERIORES, EL COMPARECIENTE SUJETA ESTE CONTRATO DE COMPRAVENTA A LAS SIGUIENTES:---

-----C L A U S U L A S:-----

PRIMERA.- IMPULSORA REYSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE por conducto de su representante el señor Licenciado **RICARDO ALAN BOONE SALMON**, **VENDE** a la señora **REYNALDA SALMON PAREDES**, quien por conducto de su representante el señor Licenciado **RICARDO ALAN BOONE SALMON** **COMPRA** y adquiere el **50% cincuenta por ciento** del lote de terreno urbano marcado como **fracción 1 uno**, de la **fracción II**, ubicado en la Avenida Quintas Carolinas (antes Calle 3ª tercera), esquina con Calle San Juan, de la Colonia Nombre de Dios, de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de **435.557 M2** cuatrocientos treinta y cinco metros quinientos cincuenta y siete centímetros cuadrados y cuyos datos de identificación quedaron precisados en la declaración primera inciso A) de esta escritura, teniéndose por reproducidos en la presente Cláusula como si en ella se insertasen a la letra.-----

SEGUNDA.- El precio de la presente operación es la cantidad de **\$192,089.48 CIENTO NOVENTA Y DOS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS**



COTEJADO

CUARENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL que corresponde al valor del 50% cincuenta por ciento del inmueble, cantidad que **LA PARTE VENDEDORA**, manifiesta haber recibido con anterioridad a este acto de entera conformidad de **LA PARTE COMPRADORA**, por lo que por medio de la presente cláusula le otorga el recibo más eficaz de pago que en derecho corresponda.-----

TERCERA.- La venta comprende las accesiones, servidumbres, usos y en general todo cuanto corresponda al inmueble enajenado.-----

CUARTA.- La enajenación se hace en el concepto de que el inmueble que constituye su objeto se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose **LA PARTE VENDEDORA**, al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de Ley.-----

QUINTA.- La señora **REYNALDA SALMON PAREDES**, por conducto de su representante toma y adquiere para sí, a su entera satisfacción el inmueble que se le enajena, recibiendo la posesión del mismo, no así el título anterior por amparar mayor superficie y por lo tanto consolida a su favor el 100% cien por ciento del inmueble.-----

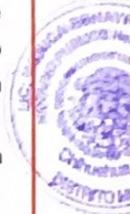
SEXTA.- **LA PARTE COMPRADORA** se obligan a cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y los planes que de ellas deriven, así como los decretos, usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano.-----

----- PERSONALIDAD-----

El señor Licenciado **RICARDO ALAN BOONE SALMON** manifiesta bajo protesta de decir verdad y de conformidad con el artículo 71 setenta y uno de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua, que el carácter con el que comparece no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna y que sus representadas tienen plena capacidad legal y a fin de acreditarlo me exhiben diversos documentos que en certificación elaborada por la Adscrita que actúa, agregaré al apéndice del Volumen en que se asienta esta Escritura, en el legajo correspondiente, marcada con el número "CUATRO".
YO LA ADSCRITA DOY FE Y CERTIFICO.-----

PRIMERO.- Que conozco personalmente al señor Licenciado **RICARDO ALAN BOONE SALMON**, quien tiene a mi juicio la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, sin que me conste nada en contrario. --

SEGUNDO.- Que el señor Licenciado **RICARDO ALAN BOONE SALMON**, manifiesta bajo protesta de decir verdad, ser: mexicano por nacimiento y hijo de padres mexicanos originario de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, en donde nació el día 19 diecinueve de Febrero de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, casado, empresario y con domicilio en Calle



LIC. MONICA ESNAYRA PEREYRA

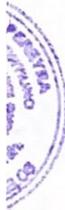
NOTARIA PUBLICA VEINTIUNO

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

Montana número 2212 dos mil doscientos doce del Fraccionamiento Virreyes Primera Etapa de esta Ciudad y manifiesta que los datos de su representada la señora REYNALDA SALMON PAREDES son: originaria de Concheño, Municipio de Ocampo, Estado de Chihuahua, en donde nació el día 6 seis de Enero de 1950 mil novecientos cincuenta, empresaria, soltera por razón de viudez y con domicilio en Calle Retorno Elías Muller número 78 setenta y ocho del Fraccionamiento Club Campestre de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua. -----



TERCERO.- Que todo lo relacionado en esta escritura, concuerda fiel y correctamente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito. -----

CUARTO.- Que posteriormente se girará la Nota a la oficina fiscal municipal, misma que agregaré al apéndice del volumen en el que se asienta la presente escritura en el legajo correspondiente, marcada con el número "CINCO". -----

QUINTO.- Que leída esta escritura por el compareciente, le expliqué su valor y consecuencias legales del acto y estando conformes con su redacción y contenido la firma para constancia. **DOY FE.** -----

LICENCIADO RICARDO ALAN BOONE SALMON.- FIRMADO.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE ESTA ESCRITURA, EL DIA VEINTISIETE DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SIETE.- DOY FE.- UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA LICENCIADA CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO.- SELLO DE AUTORIZAR. -----

AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA, EL DIA VEINTISIETE DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL SIETE.- DOY FE.- MESNAYRAP.- FIRMADO.- SELLO DE AUTORIZAR. -----

COTEJADO

----- I N S E R T O S -----

PLANO CATASTRAL

DEL LOTE 1, MANZANA FRACCION II, DEL FRACC. DE GRANJA "RODENA", UBICADO EN LA AVENIDA QUINTAS CAROLINAS (ANTES CALLE 3a.) Y C. SAN JUAN, EN LA COL. NOMBRE DE DIOS, DE ESTA CIUDAD, PROP. DE:

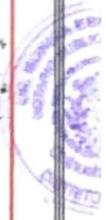
REYNALDA SALMON PAREDES

ESCALA 1:250

SUPERFICIE = 435.557 M2

CLAVE CATASTRAL 238-054-021

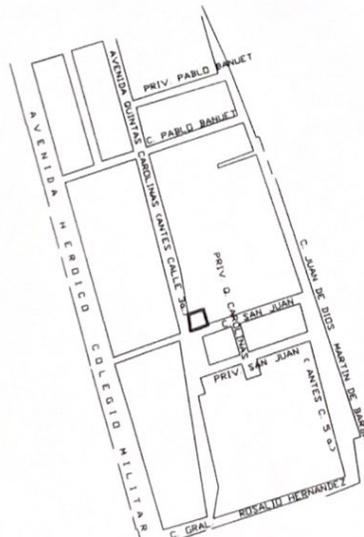
Este documento se agregó con el No. 1 al Apéndice de escritura 5476



**AVENIDA QUINTAS CAROLINAS
(ANTES CALLE 3a.)**



CALLE SAN JUAN



CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. NOVIEMBRE DE 2007

auto Ingenieros Dozal TEL. 614 426 6261

ING. ROBERTO DOZAL VALDEZ REG. R. P. C. 019



Chihuahua
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
 NP 52166
 EXP. NO. 2190
 COORDINACIÓN JURÍDICA
 CLAVE CATASTRAL: 145-031-004

Este expediente se
 registra con el No. 2
 al Apéndice de la
 legislación 5976

ASUNTO: DICTAMEN DE SUBDIVISION

VISTO PARA SU DICTÁMEN, POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO, LA SOLICITUD DE SUBDIVISION PRESENTADA POR EL C. RICARDO ALAN BOONE SALMON, EN SU CARÁCTER DE APODERADO DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "IMPULSORA REYSA", S.A. DE C.V. PARA OBTENER LA AUTORIZACIÓN DE EFECTUAR LA ACCIÓN URBANA QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

SUBDIVISION

DE UN PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCION II Y III, UBICADO EN LA CALLE AVE. QUINTA CAROLINA (ANTES CALLE TERCERA), CALLE SAN JUAN Y CALLE MARTIN BARBA (ANTES CALLE QUINTA), DE LA COLONIA NOMBRE DE DIOS, EN ÉSTA CIUDAD Y QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

**LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 3,967.8418 M2.
 PAR SUBDIVIDIR EN 25 FRACCIONES:**

FRACCION I	435.557 M2.	FRACCION II	142.234 M2.
FRACCION III	142.069 M2.	FRACCION IV	141.904 M2.
FRACCION V	141.739 M2.	FRACCION VI	141.575 M2.
FRACCION VII	141.410 M2.	FRACCION VIII	141.246 M2.
FRACCION IX	141.081 M2.	FRACCION X	140.917 M2.
FRACCION XI	140.752 M2.	FRACCION XII	140.587 M2.
FRACCION XIII	140.423 M2.	FRACCION XIV	140.258 M2.
FRACCION XV	155.678 M2.	FRACCION XVI	171.733 M2.
FRACCION XVII	152.054 M2.	FRACCION XVIII	151.889 M2.
FRACCION XIX	167.139 M2.	FRACCION XX	166.059 M2.
FRACCION XXI	140.055 M2.	FRACCION XXII	147.009 M2.
FRACCION XXIII	140.965 M2.	FRACCION XXIV	142.912 M2.
FRACCION XXV	140.597 M2.		

**LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 935.0118 M2.
 PARA SUBDIVIDIR EN 7 FRACCIONES:**

FRACCION I	150.340 M2.	FRACCION II	133.639 M2.
FRACCION III	126.282 M2.	FRACCION IV	128.247 M2.
FRACCION V	130.210 M2.	FRACCION VI	132.176 M2.
FRACCION VII	130.147 M2.		

COTEJADO

COTEJADO

trabajamos
 para ti

R

CLAVE CATASTRAL: 238-020-001

HACEMOS DE SU CONOCIMIENTO QUE SU PROPUESTA SE DICTAMINÓ POR PARTE DE ESTA DIRECCION, CONCLUYENDO EN QUE ES **PROCEDENTE**. YA QUE AUNQUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UNA ZONA HABITACIONAL DE DENSIDAD H-45 (HASTA 45 VIV/HA) CON SUPERFICIE MINIMA POR LOTE DE 120.00 METROS CUADRADOS Y 7.00 METROS DE FRENTE COMPATIBLE CON EL USO PROPUESTO (HABITACIONAL)

NOTA:
CONDICIONADO QUE EN CASO DE URBANIZACION EL PROPIETARIO DEBERA DE EJECUTAR POR SU CUENTA LOS TRABAJOS DE LIGA DE LOS DISTINTOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURA PRIMARIA CON LOS DE LA PARTE DE LA CIUDAD MAS PROXIMAS. DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 116 Y 117 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Y CONSIDERANDO QUE EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE, EL PLAN DIRECTOR URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA Y EL CÓDIGO MUNICIPAL, LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ACTOS DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS, CORRESPONDE A LA DEPENDENCIA MUNICIPAL, QUE TENGA ATRIBUCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, POR LO QUE ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, PROCEDIÓ TANTO A LA REVISIÓN TÉCNICA DE LA ACCIÓN SOLICITADA, COMO A CONSULTAR A LA SUBDIRECCIÓN JURÍDICA A FIN DE ANALIZAR LOS ELEMENTOS APORTADOS, HABIÉNDOSE CONCLUIDO EN QUE LA SOLICITUD FORMULADA **ES PROCEDENTE**. EN RAZÓN DE LO ANTERIOR Y CON FUNDAMENTO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES, SE EMITE EL PRESENTE:

DICTAMEN

PRIMERO.- ESTA DIRECCIÓN AUTORIZA LA SUBDIVISIÓN DE UN PREDIO IDENTIFICADO COMO **FRACCION II Y III**, UBICADO EN LA CALLE **AVE. QUINTA CAROLINA (ANTES CALLE TERCERA)**, CALLE **SAN JUAN** Y CALLE **MARTIN BARBA (ANTES CALLE QUINTA)**, DE LA COLONIA **NOMBRE DE DIOS**, EN ESTA CIUDAD Y QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 3,967.8418 M2.
PARA SUBDIVIDIR EN 25 FRACCIONES:

FRACCION I	435.557 M2.	FRACCION II	142.234 M2.
FRACCION III	142.069 M2.	FRACCION IV	141.904 M2.
FRACCION V	141.739 M2.	FRACCION VI	141.575 M2.
FRACCION VII	141.410 M2.	FRACCION VIII	141.246 M2.
FRACCION IX	141.081 M2.	FRACCION X	140.917 M2.
FRACCION XI	140.752 M2.	FRACCION XII	140.587 M2.
FRACCION XIII	140.423 M2.	FRACCION XIV	140.258 M2.
FRACCION XV	155.678 M2.	FRACCION XVI	171.733 M2.
FRACCION XVII	152.054 M2.	FRACCION XVIII	151.889 M2.
FRACCION XIX	167.139 M2.	FRACCION XX	166.059 M2.
FRACCION XXI	149.059 M2.	FRACCION XXII	147.009 M2.
FRACCION XXIII	144.961 M2.	FRACCION XXIV	142.912 M2.
FRACCION XXV	147.597 M2.		



CLAVE CATASTRAL: 238-020-001

HACEMOS DE SU CONOCIMIENTO QUE SU PROPUESTA SE DICTAMINÓ POR PARTE DE ESTA DIRECCION, CONCLUYENDO EN QUE ES **PROCEDENTE**. YA QUE AUNQUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UNA ZONA HABITACIONAL DE DENSIDAD H-45 (**HASTA 45 VIV/HA**) CON SUPERFICIE MINIMA POR LOTE DE 120.00 METROS CUADRADOS Y 7.00 METROS DE FRENTE COMPATIBLE CON EL USO PROPUESTO (**HABITACIONAL**)

NOTA:
CONDICIONADO QUE EN CASO DE URBANIZACION EL PROPIETARIO DEBERA DE EJECUTAR POR SU CUENTA LOS TRABAJOS DE LIGA DE LOS DISTINTOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURA PRIMARIA CON LOS DE LA PARTE DE LA CIUDAD MAS PROXIMAS. DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 116 Y 117 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Y CONSIDERANDO QUE EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE, EL PLAN DIRECTOR URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA Y EL CÓDIGO MUNICIPAL, LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ACTOS DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS, CORRESPONDE A LA DEPENDENCIA MUNICIPAL, QUE TENGA ATRIBUCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, POR LO QUE ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, PROCEDIÓ TANTO A LA REVISIÓN TÉCNICA DE LA ACCIÓN SOLICITADA, COMO A CONSULTAR A LA SUBDIRECCIÓN JURÍDICA A FIN DE ANALIZAR LOS ELEMENTOS APORTADOS, HABIÉNDOSE CONCLUIDO EN QUE LA SOLICITUD FORMULADA **ES PROCEDENTE**. EN RAZÓN DE LO ANTERIOR Y CON FUNDAMENTO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES, SE EMITE EL PRESENTE:

DICTAMEN

PRIMERO.- ESTA DIRECCIÓN AUTORIZA LA SUBDIVISIÓN DE UN PREDIO IDENTIFICADO COMO **FRACCION II Y III**, UBICADO EN LA CALLE **AVE. QUINTA CAROLINA (ANTES CALLE TERCERA)**, CALLE **SAN JUAN** Y CALLE **MARTIN BARBA (ANTES CALLE QUINTA)**, DE LA COLONIA NOMBRE DE DIOS, EN ESTA CIUDAD Y QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

LOTE CON UNA SUPERFICIE DE **3,967.8418 M2.**
PARA SUBDIVIDIR EN 25 FRACCIONES:

FRACCION I	435.557 M2.	FRACCION II	142.234 M2.
FRACCION III	142.069 M2.	FRACCION IV	141.904 M2.
FRACCION V	141.739 M2.	FRACCION VI	141.575 M2.
FRACCION VII	141.410 M2.	FRACCION VIII	141.246 M2.
FRACCION IX	141.081 M2.	FRACCION X	140.917 M2.
FRACCION XI	140.752 M2.	FRACCION XII	140.587 M2.
FRACCION XIII	140.423 M2.	FRACCION XIV	140.258 M2.
FRACCION XV	155.678 M2.	FRACCION XVI	171.733 M2.
FRACCION XVII	152.054 M2.	FRACCION XVIII	151.889 M2.
FRACCION XIX	167.139 M2.	FRACCION XX	166.059 M2.
FRACCION XXI	149.059 M2.	FRACCION XXII	147.009 M2.
FRACCION XXIII	144.961 M2.	FRACCION XXIV	142.912 M2.
FRACCION XXV	147.597 M2.		

COTEJADO

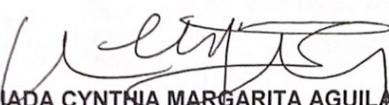
COTEJADO

La Licenciada **CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO, ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTIUNO**, en funciones de Notaria por licencia de su Titular Licenciada **MONICA ESNAYRA PEREYRA**, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, hago constar y: -----

CERTIFICO: Que la presente copia constante de **DOS** hojas útiles, debidamente cotejada, concuerda fielmente con su original que tuve a la vista y devuelvo al interesado. -----

Se expide la presente certificación para que forme parte integrante de la Escritura Pública Número **5476 CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS** del Volumen **366 TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS** del Protocolo Abierto Ordinario de la Notaría a mi cargo, la autorizo y firmo. -----

Chihuahua, Chihuahua, a los Veintisiete días del mes de Noviembre del dos mil siete.- **DOY FE.** -----


LICENCIADA CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO
ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTIUNO
EN FUNCIONES DE NOTARIA POR LICENCIA DE SU TITULAR
LICENCIADA MONICA ESNAYRA PEREYRA





Este documento se
tiene con el No. 3
el Apéndice 6
del 5476

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA		Tesorería Municipal		CERTIFICADO DE PAGO		2887060	
CALIFORNIA SAN JUAN No. 12 / MORENO DE DIOS BARRIO				1471156	IMPUESTOS	IMPUESTOS	
410002	RAMO	INGRESO EXTRAORDINARIO DEL MPAL - CARRISLEPTOPREDIAL	2007 / 1	IMPORTE		983.46	
411001		INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2007 / 6			-118.02	
4110105		DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2007 / 1			39.36	
4140001		INGRESO POR IMPUESTO UNI/ESGITARIO	2007 / 6			0.20	
999999		REDONDEO					



PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2007 / 1 HASTA 2007 / 6 TASA: 0.004 CALIF.REAL: 383,292.86
 SUP. TERR: 435.56 SUP. CONS: 0.00
 (INGRESOS DIEZ PEGOS 02/100 M.N.) 916.00

CONTRIBUYENTE
COTEJADO

La Licenciada **CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO, ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTIUNO**, en funciones de Notaria por licencia de su Titular Licenciada **MONICA ESNAYRA PEREYRA**, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, hago constar y:

CERTIFICO: Que la presente copia constante de **UNA** hoja útil, debidamente cotejada, concuerda fielmente con su original que tuve a la vista y devuelvo al interesado.

Se expide la presente certificación para que forme parte integrante de la Escritura Pública Número **5476 CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS** del Volumen **366 TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS** del Protocolo Abierto Ordinario de la Notaría a mi cargo, la autorizo y firmo.

Chihuahua, Chihuahua, a los Veintisiete días del mes de Noviembre del dos mil siete.- **DOY FE.**

LICENCIADA CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO
ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTIUNO
EN FUNCIONES DE NOTARIA POR LICENCIA DE SU TITULAR
LICENCIADA MONICA ESNAYRA PEREYRA



COTEJADO



Libro documento #
 Registro con el No.
 el Apellido de la
 Notaria... 5426

LA C. LICENCIADA CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO, ADSCRITA A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, EN FUNCIONES DE NOTARIA POR LICENCIA DE SU TITULAR LICENCIADA MONICA ESNAYRA PEREYRA, EN EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, CERTIFICA:

Que el señor Licenciado RICARDO ALAN BOONE SALMON, a fin de acreditar tanto su personalidad como la legal existencia de su representada me exhibe y YO LA ADSCRITA doy fe tener a la vista los siguientes documentos:

A).- El Primer Testimonio de la Escritura Pública número 26,462 veintiséis mil cuatrocientos sesenta y dos, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día 20 veinte de Diciembre del 2005 dos mil cinco, ante la fe del señor Licenciado Luis Arturo Calderón Trueba, Notario Público Número Diez, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en la que consta que compareció la señora MARGARITA JIMENEZ ESPINOZA, en su carácter de Delegada Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la persona moral denominada "IMPULSORA REYSA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a fin de solicitar la protocolización del Acta de la Asamblea celebrada en esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua con fecha 19 diecinueve de Diciembre del 2005 dos mil cinco, en la que se tomó entre otros acuerdos el de otorgar entre otros, a favor de señor Licenciado RICARDO ALAN BOONE SALMON todas las facultades contenidas en un Poder General para Administrar los bienes y negocios de la Sociedad, Poder General para ejecutar Actos de Dominio respecto de los bienes y derechos de la Sociedad, Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Poder General para actuar como responsable de los actos de Administración y Poder General para suscribir títulos de crédito.

El Primer Testimonio de la Escritura Pública aludida obra debidamente inscrito bajo el folio mercantil electrónico 6875*10 seis, ocho, siete cinco, asterisco, uno, cero, de fecha 22 veintidós de Diciembre del 2005 dos mil cinco, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.

Este documento lo faculta ampliamente para comparecer a la celebración de este acto, en el cual el Notario autorizante, para acreditar la legal existencia de su representada así como las facultades del compareciente, agregó en relación elaborada por él, los siguientes documentos:

I.- El Primer Testimonio de la Escritura Pública número 5254 cinco mil doscientos cincuenta y cuatro, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con fecha 31 treinta y uno de Diciembre de 1982 mil novecientos ochenta y dos, ante la fe de la señora Licenciada Blanca Leticia Ornelas, Notaria Pública Número Veinte, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en la que previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 59354 cinco, nueve, tres, cinco, cuatro, expedido el día 30 treinta de Noviembre de 1982 mil novecientos ochenta y dos, se constituyó la persona moral denominada "IMPULSORA REYSA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual tiene por Objeto: a).- Adquirir, enajenar toda clase de bienes inmuebles conforme las disposiciones legales.- b).- Dar y tomar en arrendamiento, inmuebles en general y en especial, lotes, fincas, moteles, posadas, establecimientos, centros comerciales, espacios publicitarios y bares.- c).- Dar y tomar en arrendamiento o comisión los bienes muebles, maquinaria, equipo, materiales o instrumentos propios de la sociedad.- d).- Construir y administrar por cuenta propia o por terceros toda clase de obras civiles.- e).- Realizar obras de demolición así como formular diseños, proyectos y presupuestos; notificar y urbanizar terrenos.- f).- Obtener o dar asesoría o asistencia técnica con elementos nacionales o extranjeros.- g).- Usar y conceder el uso de nombres comerciales, industriales o marcas.- h).- Movilizar sus productos, materias primas, equipo y en general los bienes producidos o comprados por la sociedad.- i).- Formar parte temporal o permanente de otra asociación, consorcio o sociedad, tanto civil como mercantil.- j).- Tener representaciones dentro de la República Mexicana o del Extranjero, en calidad de comisionista, Agente Intermediario, Factor, representante o apoderado, en toda clase de empresas o personas dentro de las formalidades sociales.- k).- Gestionar préstamos y conseguir dinero para cualesquiera de los objetivos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades así como girar, librar, suscribir, otorgar, aceptar y endosar toda clase de títulos de crédito y otros documentos y comprobantes de adeudo, ya sean ejecutivos o no, garantizando su pago, así como el pago de intereses que causen por medio de hipoteca o pignoración, venta o cesión de fideicomiso de todo o parte de las propiedades de la sociedad, para la realización de los fines sociales.- l).- Asumir obligaciones por cuenta de terceros y garantizar las mismas real o personalmente, así como avalar toda clase de títulos de crédito en asuntos que se encuentren relacionados con los intereses de la sociedad o de sus filiales o subsidiarias.- m).- Todos los actos y operaciones civiles o mercantiles, relacionados directamente con los fines anteriores y sus conexos.- Su Nacionalidad: La Sociedad es mexicana.- Su Domicilio: El Domicilio de la sociedad es en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua.- Su Capital: El capital inicial es la cantidad de \$1,000.00 mil pesos cero centavos moneda nacional.- Su Representación: La Sociedad estará representada por un Consejo de Administración integrado por un Presidente, Secretario, Tesorero, Primer Vocal y Segundo Vocal designándose como



Presidente de la Sociedad a la señora REYNALDA SALMON PAREDES, concediéndosele todas las facultades comprendidas en un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio. El Primer Testimonio de la Escritura Pública aludida, obra debidamente inscrito bajo el número 203 doscientos tres, a folios 38 treinta y ocho, del Libro número 333 trescientos treinta y tres de Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.

II.- El Primer Testimonio de la Escritura Pública número 1718 mil setecientos dieciocho, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día 30 treinta de Noviembre del 2005 dos mil cinco, ante la fe de la Suscrita Notaria, mediante la cual se formalizó la venta de acciones y el aumento de capital a la cantidad de \$8 021,000.00 ocho millones veintiún mil pesos cero centavos moneda nacional. El Primer Testimonio de la Escritura Pública aludida, obra debidamente inscrito bajo el folio mercantil electrónico 6875*10 seis, ocho, siete, cinco, asterisco, uno, cero, del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha 12 doce de Diciembre del 2005 dos mil cinco.

B).- El Primer Testimonio de la Escritura Pública número 7580 siete mil quinientos ochenta, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, el día 26 veintiséis de Mayo de 1993 mil novecientos noventa y tres, ante la fe del señor Licenciado Jorge Neaves Navarro, Notario Público Número Veintidós, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, mediante la cual compareció la señora REYNALDA SALMON PAREDES, para otorgar entre otros, a favor del señor RICARDO ALAN BONNE SALMON, todas las facultades contenidas en un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio con todas las facultades de dueño, en los términos del Artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua. —

LA PRESENTE CERTIFICACION SE EXPIDE PARA QUE FORME PARTE INTEGRANTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 5476 CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS DEL VOLUMEN 366 TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS DEL PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO DE LA NOTARIA A MI CARGO, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.- DOY FE.



LICENCIADA CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO,
ADSCRITA A LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO VEINTIUNO,
EN FUNCIONES DE NOTARIA POR LICENCIA DE SU TITULAR,
LICENCIADA MONICA ESNAYRA PEREYRA



COTEJADO

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

884636

SF 38-09

92511 / B.

X NORMAL COMPLEMENTARIA FECHA 29 / NOVIEMBRE / 2007

C. TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIH.

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON

NUMERO DE ESCRITURA 5476 FECHA DE FIRMA NOV. 27 DEL 2007 FECHA DE ELABORACION NOV. 27 DEL 2007 VOLUMEN 366

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Este documento se integra con el No. 5 al Apéndice de la escritura 5476

ADQUIRENTE(S) MATERNO NOMBRE(S) APELLIDO PATERNO IMPULSORA REYSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR EL SEÑOR LICENCIADO RICARDO ALAN BOONE SALMON

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR CALLE RETORNO ELIAS MULLER #78 DEL FRAC. CLUB CAMPESTRE DE ESTA CIUDAD. UBICACION Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACION FRACCION I DE LA FRACCION II, UBICADO EN LA AVENIDA QUINTAS CAROLINAS, ESQUINA CALLE SAN JUAN DE LA COLONIA NOMBRE DE DIOS DE ESTA CIUDAD CON SUPERFICIE DE 435.557 M2 (EL 50%) 238-054-021

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE CHIHUAHUA

DESTINO DEL INMUEBLE CASA HABITACION DEPTOS No DE DEPTOS OTROS (ESPECIFIQUE) LOTE DE TERRENO URBANO

Table with columns: CONCEPTO, VALOR DEL TERRENO, VALOR DE LA CONSTRUCCION, VALOR TOTAL. Rows include AVALUO BANCARIO 50%, AVALUO MUNICIPAL, and IMPORTE DE LA OPERACION.

Table for LIQUIDACION showing IMPORTE, REGIMEN ANTERIOR, REGIMEN ACTUAL, and IMPORTE for various concepts like VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S), REDUCCION, BASE DEL IMPUESTO, IMPUESTO, and IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACION No.

DATOS DEL NOTARIO APELLIDO PATERNO AGUILAR MATERNO CABALLERO NOMBRE(S) CYNTHIA MARGARITA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INSCRIPCION FOLIO LIBRO SECCION DIA MES AÑO

Municipio de Chihuahua Tesoreria Municipal CERTIFICACION DE PAGO EN CHIH DE 20

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A ESTA DECLARACION: AVALUO BANCARIO Y PLANO ACTUALIZADO DEL INMUEBLE CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE DE SER SUFFICIENTES LOS ESPACIOS PODRA UTILIZAR UNA FORMA ADICIONAL

CHIQUAHUA Gobierno del Estado Secretaría de Finanzas ESTA NOTA FUE PAGADA CON... C. I. 312455 DEL DIA 27/12/2007

LIC. MONICA ESNAYRA PEREYRA

NOTARIA PUBLICA VEINTIUNO

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA **REYNALDA SALMON PAREDES**. CONSTA DE OCHO HOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS.- LO AUTORIZO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS TRES DIAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL OCHO.



[Handwritten Signature]
LICENCIADA MONICA ESNAYRA PEREYRA
NOTARIA PÚBLICA NUMERO VEINTIUNO



REGISTRADO bajo el Núm. ⁷⁸ a Folio ⁷⁸
del Libro Núm. ⁴⁴²⁷ de la sección ^{1ª}
Chihuahua, a ¹¹ de ^{enero} del ²⁰⁰⁸ Doy Fe.
EL REGISTRADOR

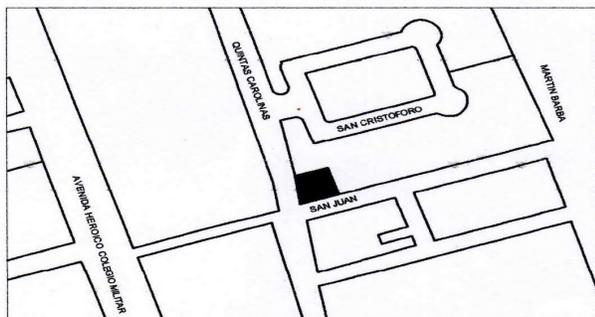


ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE: REYNALDA SALMON PAREDES	CLAVE CATASTRAL: 238-054-021	MUNICIPIO: CHIHUAHUA	FECHA: OCTUBRE 2023
UBICACION: AVENIDA QUINTAS CAROLINAS Lote no. 01 COLONIA NOMBRE DE DIOS	ESCALA: 1:250	SUPERFICIE DE TERRENO: 435.557m ²	SUP. DE CONSTRUCCION: 00.00m ²

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR:
08-001-019-00-0001-238-054-00021-00-0000



Chihuahua, Chihuahua

ARQ. MANUEL VELÁZQUEZ MONTOYA
R.P.C. 1521

CED. PROF. 10681316

TEL. 6141621633

 **MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
 SALMON
 PAREDES
 REYNALDA

FECHA DE NACIMIENTO
 06/01/1950

SEXO M

DOMICILIO
 RTNO FAMILIA ELIAS MULLER 78
 FRACC CLUB CAMPESTRE 31213
 CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR SLPRRY50010608M600

CURP SAPR500106MCHLRY03 **AÑO DE REGISTRO** 1991 03

ESTADO 08 **MUNICIPIO** 019 **SECCIÓN** 0823

LOCALIDAD 0001 **EMISIÓN** 2015 **VIGENCIA** 2025

 **75** 

EDMUNDO JACOB OJEDA
 SECRETARIO EJECUTIVO DEL
 INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1292447148<<0823000157640
5001068M2512314MEX<03<<02865<6
SALMON<PAREDES<<REYNALDA<<<<<<



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCI651010V22

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 02 de Enero de 2023
Transacción: 2023-7932
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-238-054-00021-00-0000
Clave: 238-054-021
Número de Corte: 2023-54
Número de Caja: 19216

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: SALMON PAREDES REYNALDA RFC: SAPR500106
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLEJON SAN JUAN MF2 L1 31150 NOMBRE DE DIOS CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$2,122.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$1,439.46
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$50.64
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$0.24
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	-\$172.74
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$785.16

TOTAL: \$2,122.00

(DOS MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023 / 1 HASTA 2023 / 6 TASA: 0.004
VALOR CATASTRAL: \$497,293.54 SUP. TERR: 435.56 m² SUP. CONS: .00 m²



Cadena Original
||002|2023-7932|SALMON PAREDES REYNALDA|CA|02/01/2023 14:33:47|2122||

Sello Digital
302c02146f733ac2ec0dd498893a5d426debcc73a491281602140e1328fde0ed6e68f55b4aaf95819edffe0c4efe

Aviso Importante
"Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del Impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio del Chihuahua".
Si desea verificar su comprobante de pago y/o consultar su factura electrónica puede visitar la siguiente liga <http://www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion>.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. **AUA 14922/2023**
CLAVE CATASTRAL: **238-054-021**

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua,

Hace constar;

Que el predio ubicado en la AVENIDA **QUINTA CAROLINA**

Sector **55** Código Postal **31150**

COLONIA **NOMBRE DE DIOS**

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y el Número Oficial que le corresponde es el:

***** **6300** ***** Esquina con Calle San Juan. (Nomenclatura y número oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción de alineamiento a paramentos. Predio ubicado en un sector de densidad **H-45**, el cual deberá respetar el **COS** de 0.60 y **CUS** de 1.50, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 71, de fecha 04 de septiembre de 2021, Sexta actualización. Asimismo, deberá acreditar la solución de drenaje pluvial, aislamiento acústico y cumplir con el estacionamiento mínimo requerido, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80, de fecha 5 de octubre del 2013. Se da para el uso de suelo autorizado (Habitacional).

Nota.-Este documento no acredita propiedad.

Nota.-La vigencia de este documento es de 3 Años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia al día **17** del mes de **octubre** de **2023**.

ATENTAMENTE


LIC. JESÚS ARMANDO SANTANA CORDOVA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"



SIN TEXTO

SIN TEXTO