Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 14 de septiembre de 2024. **No. 74**

Folleto Anexo

ACUERDO N° 135/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CORDILLERA BLANCA 9901

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

A C U E R D O 135/2024

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 veintidós de mayo del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cordillera Blanca 9901"**, en el predio identificado como lote 26, Manzana 2, ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III de esta ciudad, con superficie de **1,155.95** metros cuadrados, para llevar a cabo el **aumento de COS a 1.0. en uso de suelo Mixto Intenso**.

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 un días del mes de agosto 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. 10/2024

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 22 de mayo del año 2024, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Aurora Gabriela Prieto Medrano, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Cordillera Blanca 9901", en el predio identificado como lote 26, Manzana 2, ubicado en la calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,155.95 m^2, para llevar a cabo el aumento de COS a 1.0. en uso de suelo Mixto Intenso... Al concluir la participación el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno el dictamen para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Aurora Gabriela Prieto Medrano, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cordillera Blanca 9901"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 26, Manzana 2, ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,155.95 m^2, para llevar a cabo el aumento **de COS a 1.0. en uso de suelo Mixto Intenso**.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CORDILLERA BLANCA 9901"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Aurora Gabriela Prieto Medrano**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cordillera Blanca 9901"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 26, Manzana 2, ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,155.95 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de **COS a 1.0. en uso de suelo Mixto Intenso,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por la C. **Aurora Gabriela Prieto Medrano**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cordillera Blanca 9901"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 26, Manzana 2, ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,155.95 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de **COS a 1.0. en uso de suelo Mixto Intenso.**

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cordillera Blanca 9901**", 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 ocurso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el C. Aurora Gabriela Prieto Medrano, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Aurora Gabriela Prieto Medrano;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,436** de fecha 4 de julio de 2011, otorgada ante la Lic. Rosario Alejandra Meza Fourzán, adscrita a

la Notaría Pública número 2 para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular el señor Licenciado Fernando Rodríguez García, mediante la cual comparecieron el señor Licenciado Sergio Sáenz Gutiérrez en representación de la persona moral denominada Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., como la parte vendedora y por la otra, la señora **Aurora Gabriela Prieto Medrano** como la parte compradora, para formalizar un contrato de compraventa respecto del predio identificado como lote 26 de la Manzana 2 del Fraccionamiento Cordilleras III de esta ciudad con superficie de 1,155.95 metros cuadrados, inscrito bajo el número 36 a folios 36 del Libro 5041 de la Sección Primera, con folio real 1609201 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial, transacción 2023-31847,** expedido por Tesorería Municipal, el día 5 de enero de 2023;
5. **Oficio DASDDU/1183/2023** de fecha 21 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 763/2023** de fecha 20 de diciembre de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
7. **Oficio DASDDU/1184/2023** de fecha 21 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/2109/2023** de fecha 21 de diciembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos;
9. **Oficio DASDDU/1206/2023** 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/0009/2024** 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 56 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 22 de abril del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Issac Díaz Gurrola y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el aumento del COS en el uso de suelo Mixto Intenso por unanimidad de votos;
12. **Oficio DASDDU/359/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de mayo de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE el aumento de COS a 1.0 en uso de suelo Mixto Intenso;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/359/2024 de fecha 9 de mayo 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 56 celebrada en fecha 22 de abril de 2024, en la que se aprobó el aumento de COS a 1.0 en uso de suelo Mixto Intenso por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

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 **"Cordilleras Blanca 9901"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre el predio identificado como lote 26, Manzana 2, ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III, con superficie de 1,155.95 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de **COS a 1.0. en uso de suelo Mixto Intenso,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. **Aurora Gabriela Prieto Medrano**, 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 **"Cordillera Blanca 9901**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 26, Manzana 2, ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III de la ciudad de Chihuahua, con

superficie de 1,155.95 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de COS a 1.0, en uso de suelo Mixto Intenso.

TERCERO. Una vez aprobado, 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.

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 22 días del mes de mayo del año 2024.

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

LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
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. AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CORDILLERA BLANCA 9901", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 26, MANZANA 2, UBICADO EN LA CALLE CORDILLERA BLANCA NÚMERO 9901 DEL FRACCIONAMIENTO CORDILLERAS III DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,155.95 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL AUMENTO DE COS A 1.0, EN USO DE SUELO MIXTO INTENSO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/359/2024

Chihuahua, Chih., 09 de mayo 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 de **Aurora Gabriela Prieto Medrano** en su carácter de propietario del predio identificado como lote 26, Manzana 2, ubicado en la calle Cordillera Blanca no. 9901, del Fraccionamiento Cordilleras III, con una superficie de **1,155.95m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Cordillera Blanca 9901"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, con la propuesta de **Aumento de COS a 1.0 en uso de suelo Mixto Intenso**.

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/1183/2023 de fecha 21 de diciembre de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Cordillera Blanca 9901"** 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. 763/202 de fecha 20 de diciembre 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Cordillera Blanca 9901".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/1184/2023 de fecha 21 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/2109/2023 de fecha 21 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/1206/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria 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/0009/2024 de fecha 11 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 **"Cordillera Blanca 9901"** fue presentado en la **Quincuagésima Sexta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **22 de abril 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 **aumento de COS a 1.0 en uso de suelo Mixto Intenso.**

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/1183/2023 de fecha 21 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. 763/2023 de fecha 20 de diciembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/1184/2023 de fecha 21 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/2109/2023 de fecha 21 de diciembre del 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la no existencia de Comité de Vecinos.

8. Oficio No. DASDDU/1206/2023 de fecha 22 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/0009/2024 de fecha 11 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 Quincuagésima Sexta Sesión Extraordinaria del día 22 de abril del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante 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 "Cordillera Blanca 9901".

A T E N T A M E N T E

Chihuahua capital de trabajo y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO TÉCNICO PARA

AUMENTO DE POTENCIAL URBANO

"CORDILLERA BLANCA 9901"

.....

UBICACIÓN:

Calle Cordillera Blanca lote No 26, manzana No. 02 esquina con calle Campo del Agostadero, Fraccionamiento Cordilleras III

PROMOTOR:

Aurora Gabriela Prieto Medrano

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Salma Rocio Maynez Villalobos

D.R.U 042

CEL: 614 199 56 47

Diciembre 2023

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 TERRIROTIAL 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 POLITÍCAS 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 Aurora Gabriela Prieto Medrano en su carácter de propietaria del predio ubicado en la calle Cordillera Blanca lote No. 26 de la Manzana No. 2 esquina con calle Campo de Agostadero del fraccionamiento Cordilleras III, el cual se pretende desarrollar con un proyecto mixto de vivienda plurifamiliar y comercio; aprovechando su ubicación, su contexto inmediato en convivencia con vivienda, comercio vecinal y distrital, así como su cercanía con corredores urbanos, corredores de movilidad y comerciales, promoviendo así las políticas y visión de ciudad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, principalmente en la promoción de vivienda plurifamiliar y aprovechamiento de vacíos urbanos dentro de la mancha urbana de la ciudad.

El propósito de este estudio es el de llevar un Incremento de Potencial Urbano del predio en cuestión establecido por el PDU 2040 sexta actualización con Uso de suelo Mixto Intenso y un COS de 0.80 el cual se pretende sea modificado a un COS del 1.00, aprovechando su ubicación, infraestructura existente y su cercanía con el corredor urbanos importantes como el periférico de la Juventud y la Av. Homero.

La propuesta se realiza sobre un predio sin desarrollar al interior de la mancha urbana en la zona poniente de la ciudad de Chihuahua, identificado por la clave catastral 458-089-026.

La localización del polígono de estudio, así como el área de mayor extensión considerada para analizar en este estudio se muestra en la siguiente imagen:

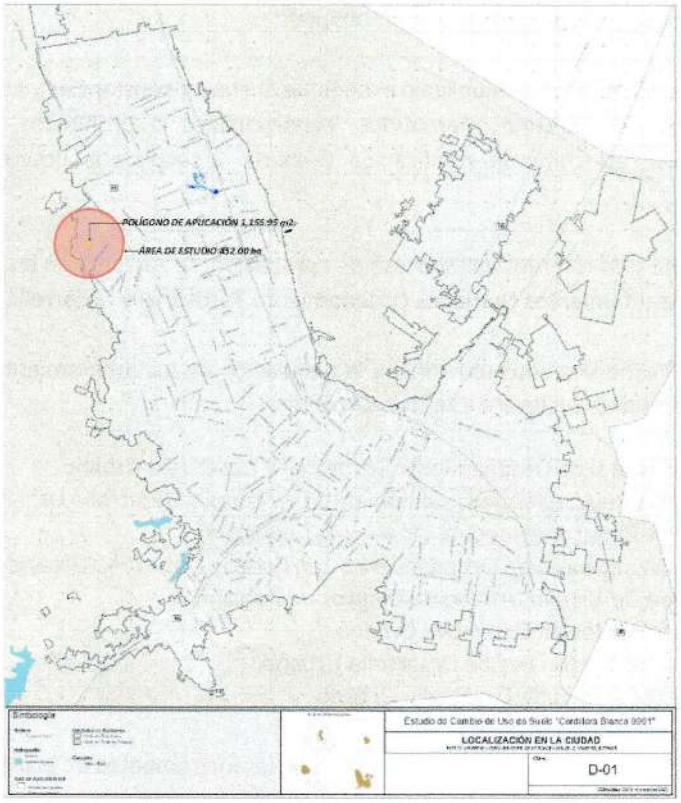


***Imagen 1**. Ubicación en la Ciudad*

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.1 PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, La **Ley de Asentamientos Humanos 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 **Ley de Asentamientos Humanos 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.

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 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.

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 TERRIROTIAL Y DESARROLLO URBANO.

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1°, 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 multi-municipal 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.

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

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

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 escombro.

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, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

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

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

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

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

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

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

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

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

a) La o el representante del Gobierno del Estado;
b) La o el representante del Gobierno Federal;
c) Dos 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 os 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 escombro;
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 os 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 Sisea 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 e Desarrollo Urbano Sostenible, y
VI. Modificaciones Menores.

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

I. El municipio dará aviso público del inicio el proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capitulo Decimo Primero de este Reglamento;

II. El Municipio formulara 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 a 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 aproar 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 cando:

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 al Plan de Desarrollo Urano 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 púbicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la participación Social de la Ley, el Municipio notificara 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 resulta 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 Secretaria 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 municipios más poblados de la entidad, el 99.0 % de la población total del municipio vive en la ciudad y el 1.0 % 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 y de la misma sociedad.

Debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna y de desarrollo económico del Estado, se debe prever su crecimiento equilibrado, tanto físico, económico y social, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazo, cubriendo las demandas de suelo, y las necesidades sociales, lo cual implica poner más atención cono sociedad y autoridad para su correcto desarrollo urbano.

La zona poniente, donde se ubica el predio y área de análisis que nos ocupa, se ha desarrollado a partir de la incorporación de suelo privado, una zona que se ha desarrollado principalmente con vivienda económica de nivel medio-alto. Esta zona contiene predios con mayor potencial de desarrollo de proyectos inmobiliarios al interior de las zonas habitacionales, así como comerciales a lo largo de los corredores que conforman la red vial de la zona.

Los principales corredores urbanos de la zona poniente son: Periférico de la Juventud, Av. Homero, Av. San Miguel El Grande, Calle Abolición de la Esclavitud, vialidades jerárquicamente importantes de la zona por ser consideradas como de primer orden y primarias, de igual manera se identifican los corredores urbanos sobre vialidades secundarias como: La calle Cordillera Negra, calle cordillera Blanca y la Av. Campo del Norte, las cuales generan un alto potencial de desarrollo y conectividad para la zona.

El incremento del potencial urbano planteado para el predio en análisis promoviendo un incremento en cuanto a COS a 1.00 tiende a consolidar mayor potencial para el aprovechamiento del predio diversificando así la oferta de vivienda y comercio en la zona.

El aprovechamiento de predios subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su convivencia funcional y social en entornos urbanos habitacionales y mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad de lograr esquemas armónicos de desarrollo en beneficio de nuestra ciudad.

4. ALCANCES

4.1 ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el incrementar el potencial urbano del predio de aplicación establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización con uso **Mixto Intenso y un COS de 0.80 el cual se pretende sea modificado a un COS de 1.00,** acción que le permita la factibilidad de un proyecto urbano de uso mixto 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 y social, 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 incremento de Potencial Urbano actual con un uso ***"Mixto Intenso y un COS de 0.80"*** asignado por el PDU2040 en su última actualización a un ***"Incremento de COS a 1.00".*** 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 con una distancia de 1,200 metros en torno al predio en estudio, conformando un polígono con una superficie para su análisis de 452.00 Hectáreas, área en la cual se albergan las colonias y fraccionamientos: Quinta Sebastián, Misiones Universidad, Paseo de las Misiones, Cordilleras, Rincones del Picacho, Riscos del Sol, Riscos del Ángel, Campobello, Puerta del Valle, Villas del Sol y Rinconada Universidad, colonias y fraccionamientos ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada de áreas habitacionales, comerciales y Mixtas.

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 funcionan como vías de comunicación entre los sectores, las cuales posteriormente se describirán a través de este estudio.

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

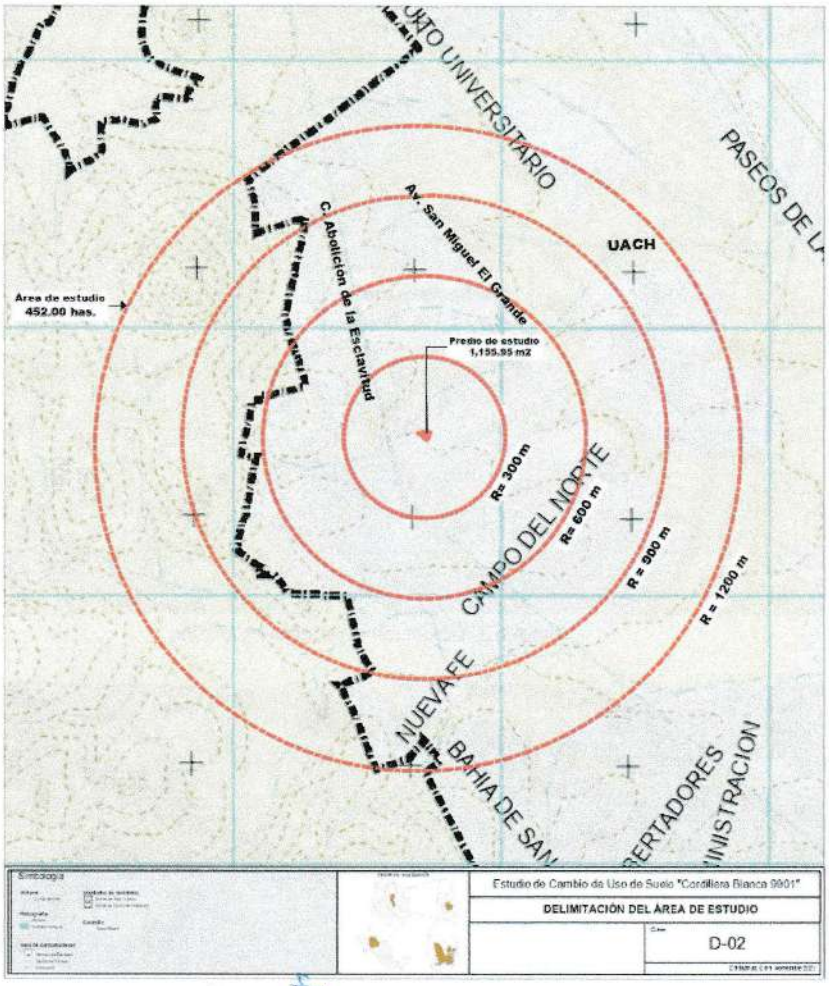


***Imagen 2**. Definición del Área de Estudio*

4.2.2 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El cambio de uso de suelo se plantea para un predio urbano identificado con clave catastral 458-089-026 ubicado en la calle Cordillera Blanca lote No. 26 de la manzana No. 2 del fraccionamiento Cordilleras III, con una superficie de terreno según escrituras de 1,155.95 metros cuadrados.

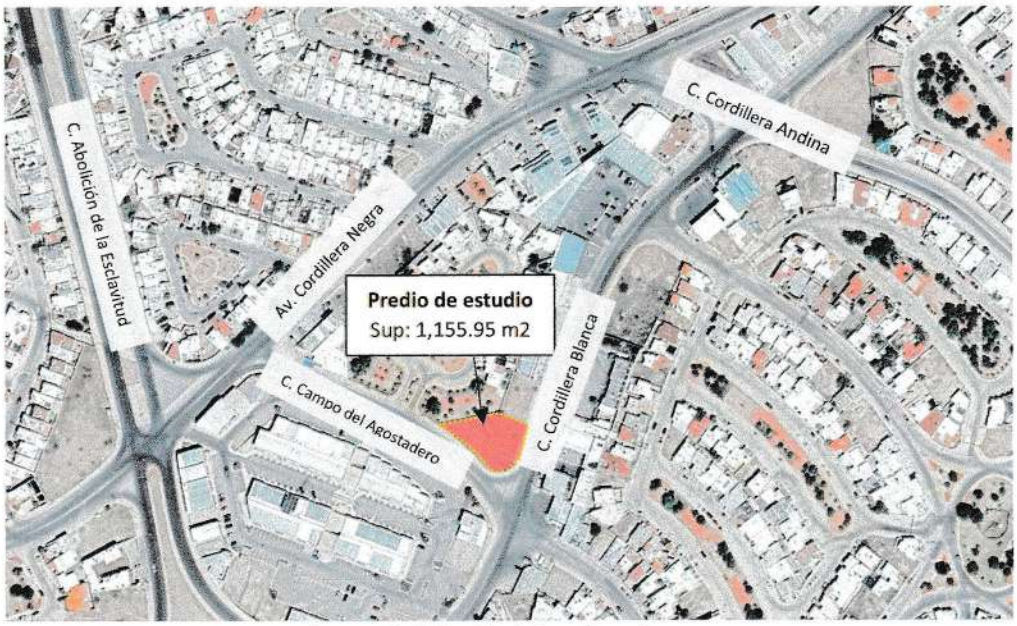


Imagen 3. *Ubicación del predio en la zona*

Imagen 4. *Vista aérea del predio en estudio, estado actual.*

El predio en su colindancia con la calle Cordillera Blanca cuenta con 22.41 metros, en su intersección con la calle Campo de Agostadero con un lado de curva de 25.96 metros, en su colindancia con la calle Campo de Agostadero con 36.32 metros, en su colindancia con el lote No. 33 con 37.63 metros, con el lote No. 27 con 19.70 metros.

Al predio anteriormente descrito le corresponden las características físicas de acuerdo a las Escrituras y al Registro Público de la Propiedad.

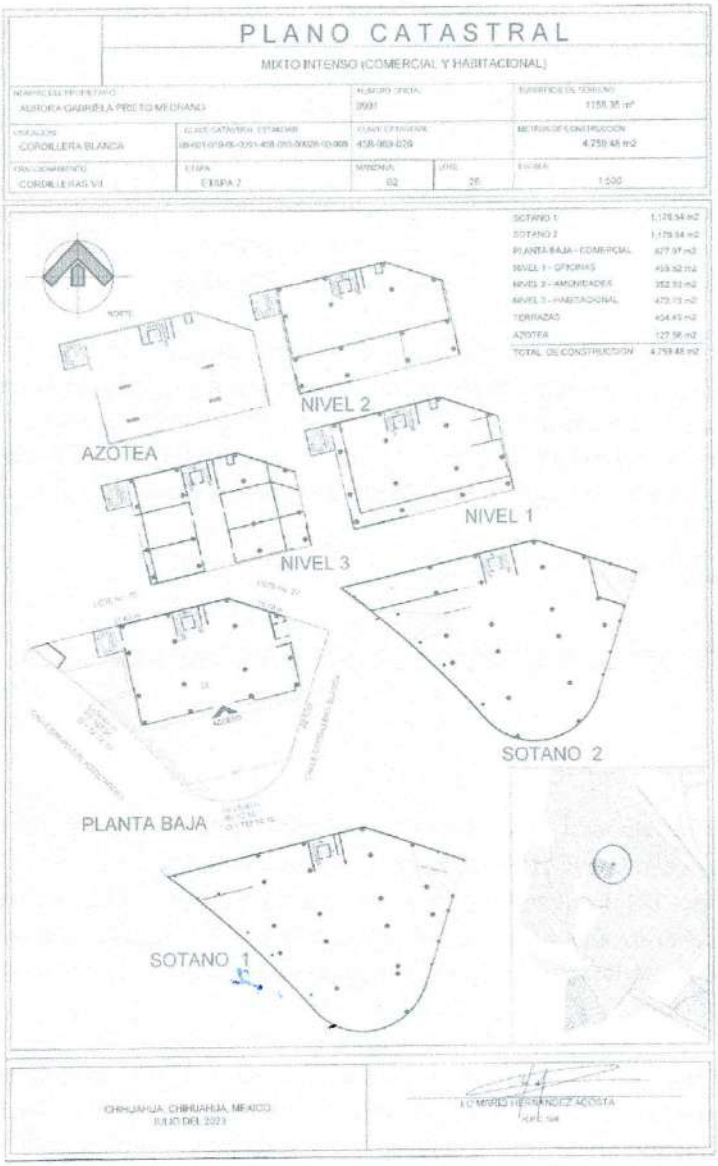


Imagen 5. *Plano Catastral predio 458-089-026*

Se anexa al presente estudio el plano catastral del predio debidamente firmado por el perito catastral, así como sus colindancias y superficie. (Ver apartado de anexos).

La propiedad del predio se ampara a favor de la señora Aurora Gabriela Prieto Medrano con copia de escritura No.1,436 emitida por la notaría pública Número 2 Distrito Morelos, e inscrita en el Registro Público de la propiedad con Número de Inscripción 36, folio 36, libro 5041, Sección Primera.

Se anexa copia de la escritura No.1,436, así como copia de inscripción del Registro Público de la Propiedad. (Ver apartado de Anexos)

Por lo anterior, es importante resaltar la relación entre el predio promovido y la ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, en atención a su localización estratégica por su

proximidad con el corredor urbano y movilidad del periférico de La Juventud y su cercanía con el polígono definido como subcentro norte.

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 vigente y su congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040.

El presente estudio busca los alcances de un incremento de potencial urbano al interior de la mancha urbana, atendiendo su contexto natural, urbano y social a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este incremento de potencial urbano está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural, expresados y analizados a más detalle 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 Pacifico.

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

Corresponde a una superficie de 78,289.30 hectáreas, polígono conformado y conocido como el Centro de Población del municipio de Chihuahua.

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 norponiente con el centro, oriente y sur, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así como permite la integración de otra alterativa de vivienda plurifamiliar y comercio, así como aprovecha la infraestructura de servicios instalada.

Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano conformado por corredores urbanos de jerarquía urbana importante para la ciudad, al ubicarse en el cuadrante definido por El Periférico de la Juventud, Circuito Universitario y Av. Homero, las cuales tienen una importante función de accesibilidad y conexión para la zona norte de la ciudad.

Toda esta red de conectividad con la ciudad se encuentra a poca distancia del predio en estudio, 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 el predio tiene proximidad.

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 incremento del potencial urbano se efectúa para un predio urbano identificado con clave catastral 458-089-026 ubicado en la calle Cordillera Blanca lote No. 26 de la manzana No. 02 del fraccionamiento Cordilleras III, con una superficie de 1,155.95 metros cuadrados.

El predio en su colindancia con la calle Barranca de Urique cuenta con 7.93 metros, en su colindancia con el lote No. 14 con 20.00 metros, por su costado derecho en colindancia con el lote No. 12 con 20.26 metros y en su parte norte colindante con el lote No. 26 y No. 27 con 12.19 metros.

El predio en su colindancia con la calle Cordillera Blanca cuenta con 22.41 metros, en su intersección con la calle Campo de Agostadero con un lado de curva de 25.96 metros, en su colindancia con la calle Campo de Agostadero con 36.32 metros, en su colindancia con el lote No. 33 con 37.63 metros, con el lote No. 27 con 19.70 metros. Al predio anteriormente descrito le corresponden las características físicas de acuerdo a las Escrituras y al Registro Público de la Propiedad.

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 ubicado 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 al 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 in patrón disperso, que se manifiesta a través de la disminución gradual de la densidad.[2] Para

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

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 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.

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.

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 del predio en análisis.

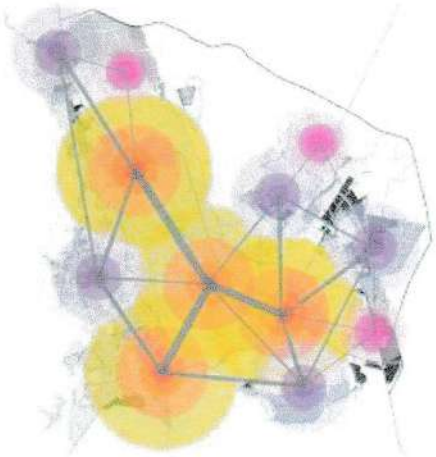


Imagen 6. *Esquema conceptual del sistema propuesto para la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040.*

Es de especial atención para la administración pública y para la ciudad el promover los 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*	*20,049.02*
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 Ciudad*[3]

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. Adicionalmente y en una proporción menor a la antes mencionada, se identifica una fracción de superficie considerada dentro de la Zona E (Preservación Ecológica), situación dada por las pendientes topográficas fuertes que se presenta en la zona cerril cercana y otra fracción considerada como Zona R (reserva de crecimiento).

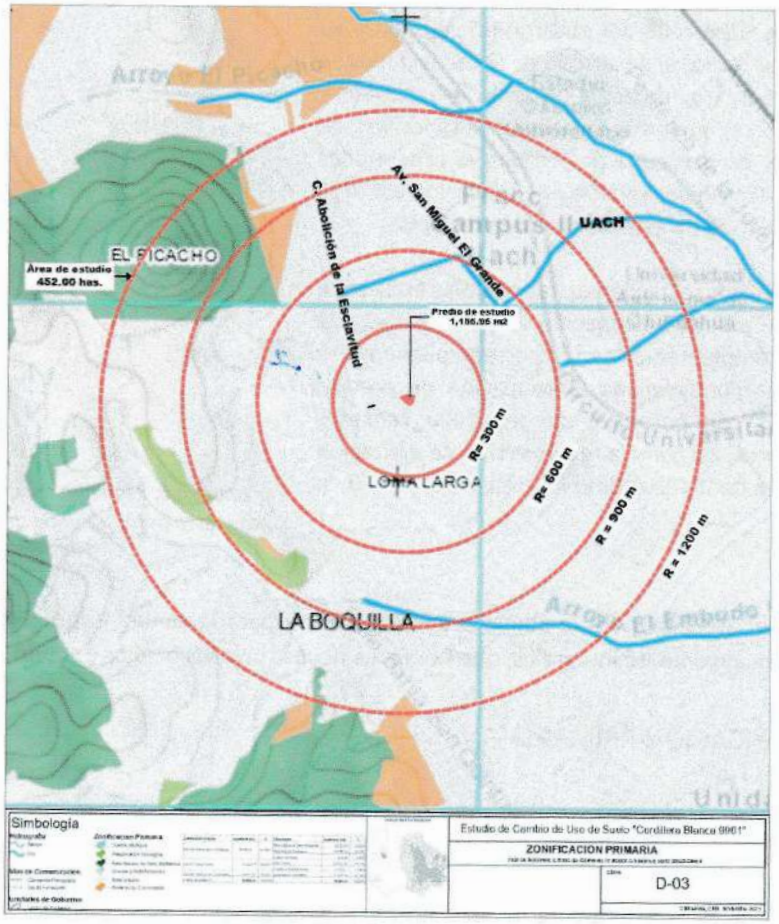


Imagen 8. *Zonificación Primaria, elaboración propia basada en el PDU 2040*

[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 habitacional con densidades H35, H45 y H60 viviendas por hectárea. Así mismo, se identifican usos complementarios de comercio y servicios, y usos mixtos con diversas mezclas de actividades principalmente en vialidades de mayor jerarquía, así como áreas concentradoras de equipamiento urbano principalmente educativo por la presencia de la Universidad Autónoma de Chihuahua, de igual manera y en una gran proporción se identifica una zona de preservación ecológica.

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, de tal manera que funcionen como complemento a las zonas habitacionales.

Todo lo anterior responde prácticamente a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, servicios, 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 llevar a cabo un Incremento de Potencial Urbano es Mixto Intenso **(Licencia de uso de suelo AUA 11812/2022)** el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia comercial, habitacional unifamiliar y plurifamiliar. Los corredores urbanos localizados en la zona con grados diferentes de consolidación cuentan con usos de comercio y servicios, así como usos mixtos.

Adicionalmente cuenta con superficies esparcidas de áreas verdes y de equipamiento urbano, los cuales se encuentran en su mayoría ocupados y consolidados, así como un área importante considerada como preservación ecológica.

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

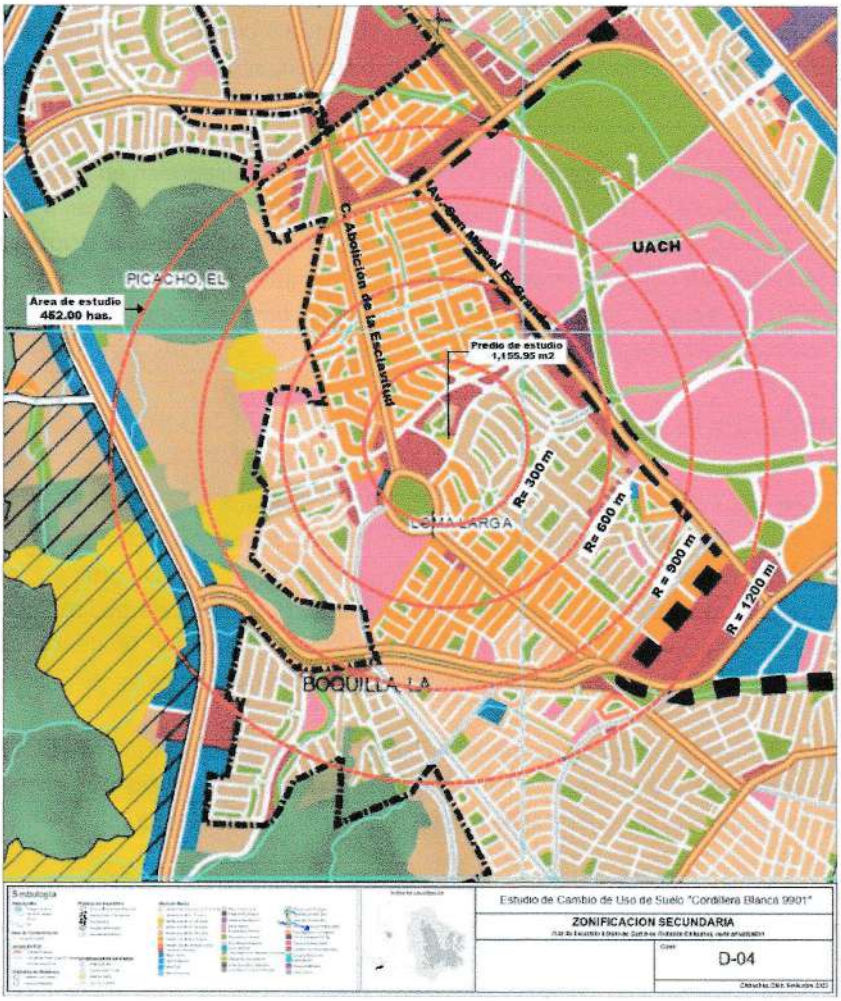


Imagen 9. *Zonificación Secundaria área de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040 vigente*

Los usos de suelo reflejan el reconocimiento de polígonos de propiedades que han sido desarrollados de forma gradual principalmente mediante tipologías habitacionales y los usos de carácter comercial que se encuentran principalmente en los corredores urbanos como la Av. San Miguel El Grande y el Periférico de La Juventud.

La presencia de vacíos urbanos de mediana propiedad resalta la oportunidad de inversión mediante propuestas que tiendan a intensificar sus condiciones de aprovechamiento urbano en esquemas que diversifiquen la oferta actual de vivienda, aprovechando de forma integral la oferta productiva, económica y de usos sociales en la zona de una forma eficiente y ordenada.

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

Cuantificación de Usos de Suelo en Área de Estudio

Uso de Suelo	Superficie (Has.)	%
Habitacional H25	11.00	2.43%
Habitacional H35	35.02	7.75%
Habitacional H45	58.81	13.01%
Habitacional H60	64.30	14.23%
Habitacional H60 +	1.10	0.24%
Comercio y Servicios	21.00	4.65%
Mixto intenso	8.35	1.85%
Mixto Moderado	0.15	0.03%
Equipamiento	76.00	16.81%
Recreación y Deporte	25.82	5.71%
Reserva en área estratégica	2.62	0.58%
Preservación Ecológica	0.56	0.12%
Área Natural de Valor Ambiental	21.46	4.75%
ZEDEC	2.08	0.46%
Vialidades	123.73	27.37%
	452.00	**100.00%**

El predio analizado sujeto a análisis por este estudio cuenta 100% con uso urbanizable Mixto Intenso actualmente regulado por el PDU 2040 en su sexta actualización.

Así mismo, se identifica diversos usos de carácter económico presentes en la zona considerando Comercio y Servicios y usos mixtos representando entre estos un 6.53% de la superficie total del presente análisis, de los cuales el 4.65 % 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.

En lo que respecta a la oferta de vivienda, representa en la zona un 37.66 % con densidades habitacionales desde H25 hasta H 60+, donde la tipología de vivienda es principalmente en esquema unifamiliar.

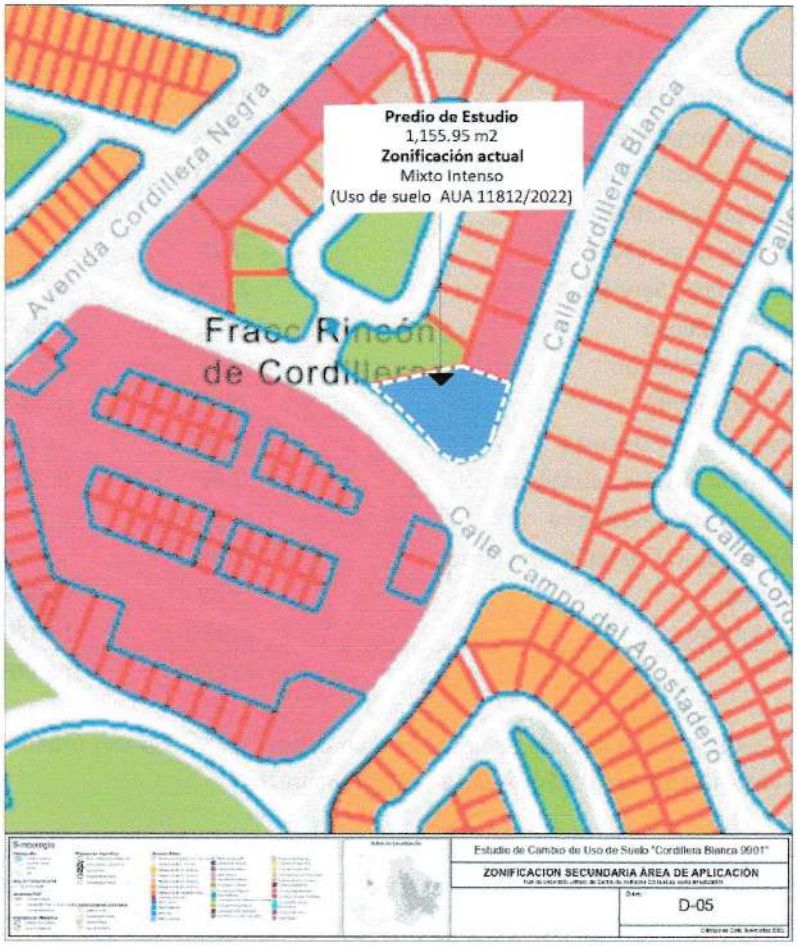


Imagen 10. *Zonificación Secundaria polígono de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040.*

5.3.4 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

El predio en estudio se ubica en la zona norponiente de la ciudad, donde su entorno está compuesto por corredores urbanos, núcleos de desarrollos habitacionales, núcleos de actividades económicas, áreas de equipamiento principalmente educativo por localizarse el complejo universitario de la UACH, así como áreas espacios verdes.

En el área de estudio, los corredores urbanos constituidos por el Periférico de la Juventud considerado como vialidad de primer orden y en el contexto inmediato al área de estudio, la Av. Homero, Av. San Miguel El Grande, calle Abolición de la Esclavitud, calle Colegio de San Idelfonso vialidades consideradas de carácter Primario, funcionan como las principales vías de acceso al área de estudio que permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia varios puntos de la ciudad y fungen como importantes vías de conectividad tanto para la zona como para el resto de la ciudad.

El área de estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, y usos de carácter económico por encontrarse en la mancha urbana de nuestra ciudad consolidada al 100% por infraestructura y servicios.

5.3.5 NÚCLEOS DE ACTIVIDADES

Los principales concentradores de actividades de la zona son el corredor comercial y de servicios conformado por el Periférico de la Juventud considerado como vialidad de primer orden y una de las vías más importantes de sentido norte a sur de la ciudad, así como la Av. Homero, Av., San Miguel El Grande, calle Abolición de carácter Primario, así como las vialidades jerárquicas colectoras de la zona como la calle Cordillera Negra, calle cordillera Blanca y Av. Campo del Norte. En todas estas vialidades jerárquicas existe la mayor parte de actividades económicas de la zona.

Por la naturaleza mixta 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 342 unidades económicas del sector terciario y 25 unidades del sector secundario lo que es un rango medio de consolidación 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 empleados	294	80 %
De 6 a 10 empleados	40	11 %
De 11 a 30 empleados	17	5 %
De 31 a 50 empleados	8	2 %
De 51 y más empleados	8	2 %
	367	**100 %**

Se evidencia una marcada predominancia de pequeños comercios locales y una variedad de servicios dispersos en la zona analizada, lo que subraya la ausencia de oportunidades laborales significativas a pesar de la intensa urbanización de la zona.

Considerando las Unidades Económicas que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 5 empleos por unidad, estas representan el 80 % 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. En el área de estudio se puede concluir que existe una densidad de 0.81 U. E por hectárea, la cual se pudiera decir que es muy baja considerando el área de influencia analizada.

5.3.6 CORREDORES URBANOS

Los principales focos de actividad en la zona son los corredores urbanos comerciales y mixtos que se forman a lo largo del Periférico de la Juventud, la Avenida Homero y la Calle San Miguel el Grande. Estos corredores están actualmente en proceso de consolidación y muestran dinamismo en cuanto a la variedad de negocios, especialmente en la última calle mencionada.

Dentro del área de estudio, se han establecido varios corredores urbanos en vialidades colectoras como la Calle Cordillera Negra, Calle Cordillera Blanca y la Avenida Campo del Norte, los cuales ya están consolidados y están en camino de convertirse en corredores de accesibilidad conectando diferentes áreas de la zona. Estos corredores también enfrentan la posibilidad de una futura presión para la reconversión del 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 19,185 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 42.44 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:

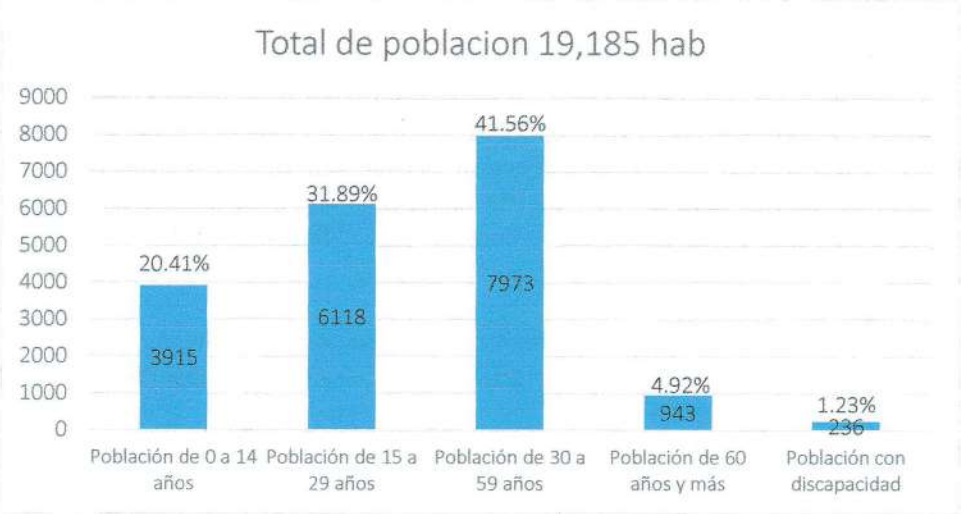


Imagen 11. *Población por rango de edad en Área de Estudio. Fuente: INEGI*

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.

En el ámbito de investigación, se pueden identificar 367 unidades económicas según el directorio nacional de Unidades Económicas (DENUE), lo que resulta en una densidad de 0.81 unidades económicas por hectárea. Se destaca que la densidad de unidades económicas en el sector necesita una mayor consolidación. Además, se observa que las propiedades analizadas están vinculadas a sectores con una creciente concentración de empleo, tanto internamente como en las proximidades del área de estudio. Esto se debe a su proximidad a vías consideradas como corredores urbanos y de movilidad, como la Av. San Miguel del Grande, Av. Homero y Periférico de la Juventud. Estas vías están experimentando un proceso de consolidación de actividades y presentan dinamismo en términos de diversificación de giros comerciales.

La función propuesta para el predio en atención a la demanda de vivienda y Comercio y Servicios 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 San Miguel El Grande, Av. Homero y Periférico de la Juventud que integran la zona con la mayor concentración de economía.

5.4.3 VALORES DEL SUELO

Según lo señalado en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y construcción para el Ejercicio Fiscal 2023 del municipio de Chihuahua, 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 las zonas habitacionales entre los $ 2,033.00 pesos en valores de las colonias como Campo Bello, hasta los $ 2,772.00 pesos por metro cuadrados de los fraccionamientos Cordilleras y Misiones Universidad.

Con respecto al valor de los corredores conformados por la Av. Miguel del Grande, Av. Homero y Periférico de la Juventud los valores de suelo oscilan entre los $1,674.00 a $3,174.00 por metro cuadrado.

El predio sujeto a análisis por medio de este estudio se localiza al interior del fraccionamiento Cordilleras con un valor de suelo de $2,772.00 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.

La lluvia en nuestro clima frecuentemente es de carácter torrencial, provocando algunos siniestros e inundaciones debido a las tormentas atípicas y a la limitación del drenaje pluvial de algunas zonas.

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 por 2 tipos de roca: en su mayor superficie se identifica el tipo como **Q(cg)** 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 de roca está definida como **Ts (B)** conocida como un tipo de roca del Terciario Superior de tipo roca ígnea extrusiva de tipo basalto.

Se anexa carta Geológica correspondiente al área de estudio contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

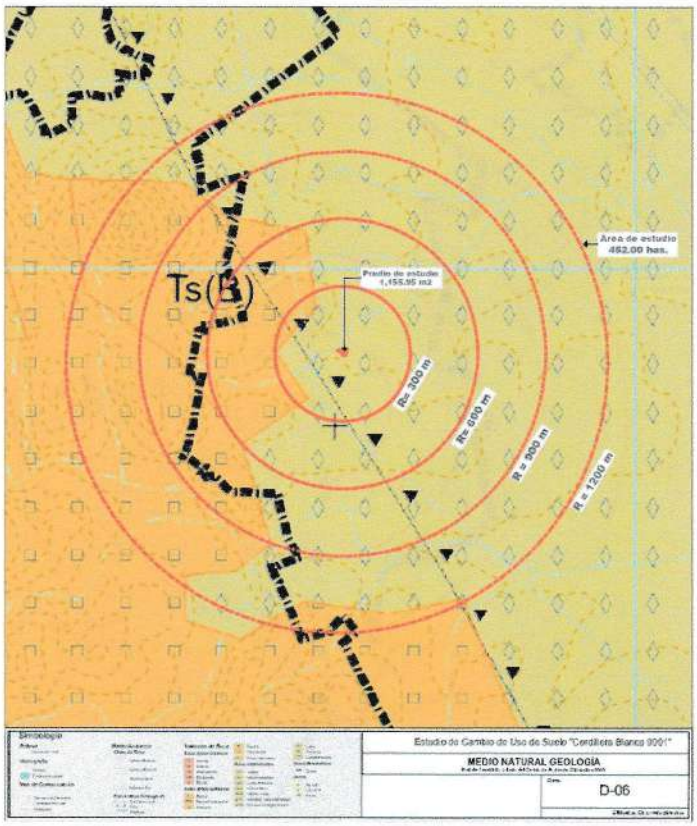


***Imagen 12**. Medio natural geología, elaboración propia basada en el PDU 2040*

El tipo de suelo según información INEGI en la mayor parte de la superficie del área de estudio corresponde a **Re+Xh/2/p** y se define como suelo de textura gravosa media, con suelo predominante Regosol éutrico y suelo secundario Xerosol Hálpico (Xh), definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y norte de México.

El segundo tipo de suelo identificado corresponde a **I+RE+Hh/2** definido con suelo predominante Litosol y un suelo secundario Regosol éutrico (Re) y Feozem Hápilico (Hh) de textura medio gravosa. Los litosoles conocidos también como Leptosoles son suelos delgados y pedregosos que contienen gran cantidad de material calcáreo y se encuentran en todo tipo de climas. Los suelos regosol éutrico se caracterizan por tener una capa ócrica, que cuando se retira la vegetación, se vuelve dura y costrosa lo que impide la penetración de agua hacia el subsuelo y dificulta el establecimiento de las plantas. Esta combinación de escases de cubierta vegetal y baja infiltración favorece la escorrentía superficial y con ello la erosión.

Se anexa carta Edafológica correspondiente al área de estudio contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

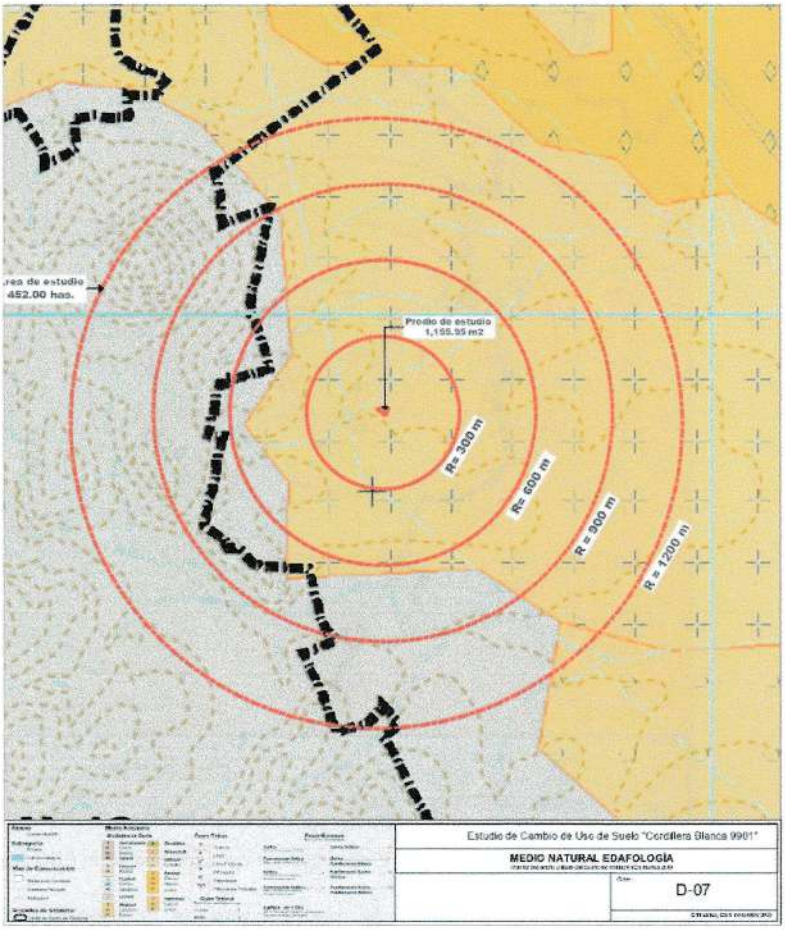


***Imagen 13**. Medio natural edafología, elaboración propia basada en el PDU 2040*

5.5.3 TOPOGRAFÍA

Las características topográficas del entorno del área de estudio son muy variadas con pendientes que oscilan entre del 0 % al 2% identificadas como pendientes planas hasta pendientes muy fuertes mayores de 30%, respecto a las características topográficas del predio en análisis se encuentra en una zona de pendientes planas del 0 % al 2 %.

Con respecto al área de estudio tiene una elevación máxima de 1,700metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,520 metros sobre el nivel del mar y el predio en estudio tiene una elevación de 1560 msnm.

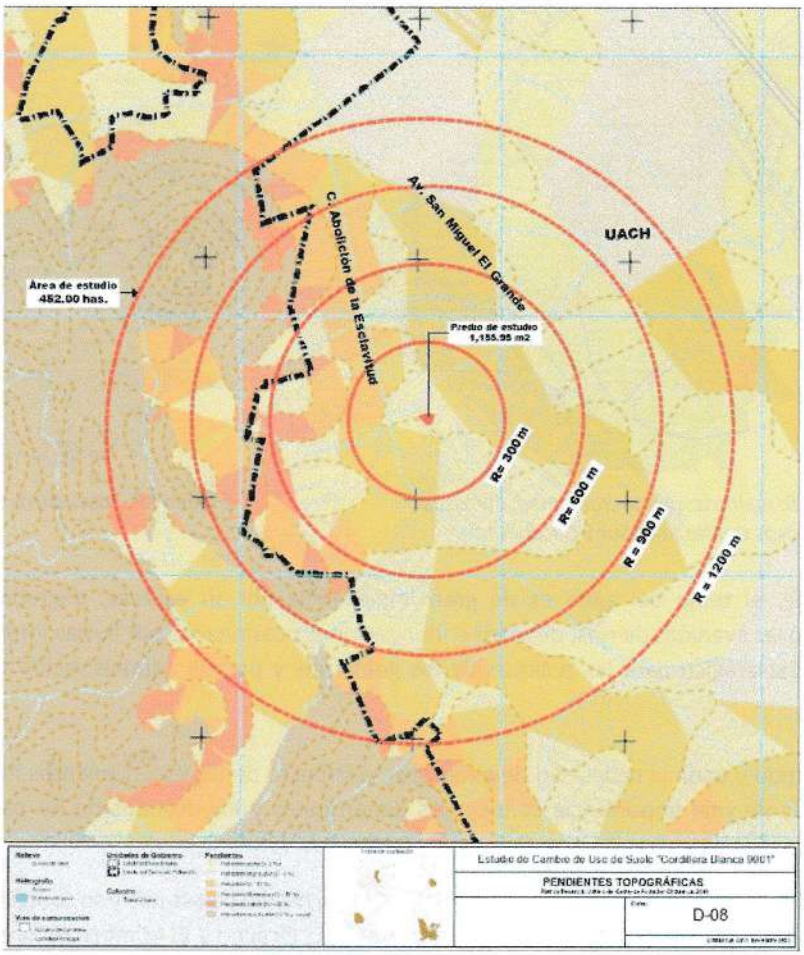


***Imagen 14**. Medio natural topografía, elaboración propia basada en el PDU 2040*

5.5.4 HIDROLOGÍA

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 Rio Sacramento.

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

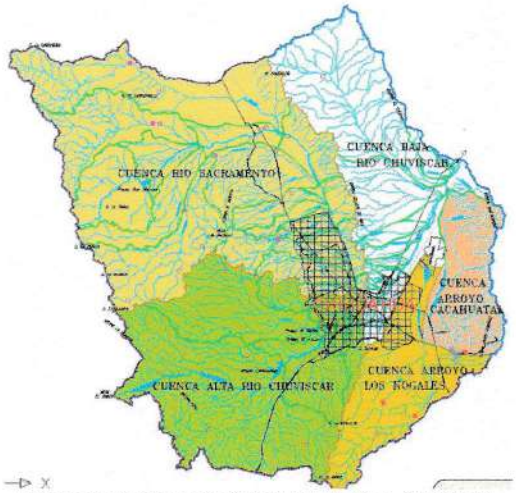


Imagen 15: *Cuencas: ríos Sacramentos, Chuvizcar, arroyos Los Nogales Sur y Cacahuatal*

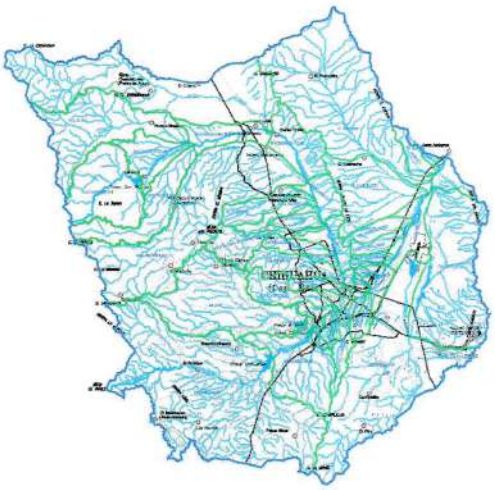


Imagen 16: *Subcuencas hidrológicas*

Actualmente, el tema del agua es de 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.

Respecto al área de estudio analizada, se identifica que el predio de estudio y su contexto inmediato forma parte de la cuenca "Rio Sacramento" y las subcuencas El Picacho y El Mimbre donde los escurrimientos son captados por el Rio Sacramento.

Dentro del área analizada se detecta el nacimiento de dos arroyos, el primero el arroyo El Picacho a una distancia de 600 del predio en análisis. Los escurrimientos pluviales de este arroyo se generan en la sierra ubicada al norponiente, tiene varios afluentes que cruzan los fraccionamientos Cordilleras, Quintas Sebastián, los afluentes ingresan a los terrenos de la Universidad y descargan en el cauce principal que es aproximadamente paralelo a la calle Paseo de la Universidad hasta cruzar la Av. Homero. Los afluentes que cruzan los fraccionamientos y los terrenos de la universidad han sido debidamente canalizados y revestidos con concreto por lo que en esta zona no se presentan problemas de desbordamiento.

El segundo afluente identificado es el arroyo El Embudo Grande una distancia de 900 metros el predio analizado, este arroyo posteriormente se convierte en el arroyo El Mimbre.

Respecto al entorno local inmediato al predio en estudio, el agua pluvial es desalojada por vialidad y los flujos son considerados locales, sin generar algún problema de inundación directa ya que por la misma topografía de la zona permite que los escurrimientos sean direccionados con facilidad hacia la calle Cordillera Blanca, por lo que la topografía del predio y rasantes de proyecto condicionan a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad.

5.5.5 AGUA SUBTERRÁNEA

El área de estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, 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, situación que ha ocasionado la limitación del agua potable en la ciudad.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento dentro del área de estudio se cuenta con 3 pozos de extracción de agua, 5 tanques de almacenamiento de agua, y 4 rebombeos, identificados en la siguiente tabla:

Elemento	Nombre	Distancia del predio analizado
Pozo	Picacho 1	410.00 metros
Pozo	Picacho 3	500.00 metros
Pozo	Campo Bello	670.00 metros
Tanque	Misiones	900.00 metros
Tanque	Torre Picacho	690.00 metros
Tanque	L. Larga 1	280.00 metros
Tanque	L. Larga 2	325.00 metros
Tanque	Villas del Sol	490.00 metros
Rebombeo	Torres Picacho	387.00 metros
Rebombeo	Campo Bello	700.00 metros
Rebombeo	Villas del Sol	600.00 metros

Para la conducción del agua, se hace a través de una red de agua potable con diámetros que van desde las 3.00" al interior de las calles locales hasta 36.00" de diámetro de la red principal de distribución de agua que pasa por la calle Abolición de la Esclavitud.

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el área de estudio cuenta con una red de infraestructura de drenaje con diámetro variados entre la tubería de distribución local hasta subcolectores y colectores de concreto con diámetros que varían de 20" en la red interna de las colonias hasta 35.00" de subcolectores que pasa por la Av. San Miguel El Grande.

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 espacios destinados para áreas verdes o de esparcimiento, donde se observan especies como: Palmeras, pinos, álamos, encinos y en camellones de vialidades principales de la zona. Así mismo se observa vegetación inducida al interior de los lotes habitacionales que le pudieran dar un tinte de áreas verdes en beneficio de la zona

[4] Árboles y Arbustos de la ciudad de Chihuahua, septiembre 2009.

No existe vegetación dentro del predio de estudio y en el entorno inmediato es prácticamente escasa, esto al ser una zona impactada por el desarrollo urbano.

***Imagen 17**. Vegetación existente en el área de estudio.*

5.5.7 PAISAJE NATURAL

La configuración topográfica del fraccionamiento Cordilleras y sus alrededores, generan puntos altos en su entorno, provocando una espectacular vista de la ciudad y su atardecer, resaltando los elementos naturales como lo son las cadenas montañosas de la zona poniente, ofreciendo una grandiosa imagen de la ciudad y su medio natural.

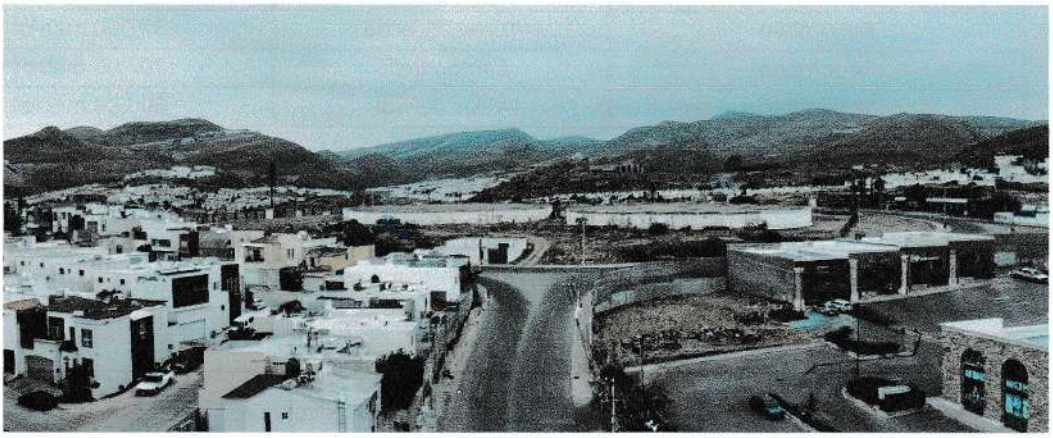


Imagen 18. Vista paisaje natural

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 Habitacional H45 y habitacional H60, los cuales consisten en vivienda media. Sin embargo, se observa un contraste en el tipo de vivienda ya que una parte del área de estudio conta de vivienda de interés medio-alto y la otra parte de vivienda popular que se integran a la ciudad por las colonias y fraccionamientos: Cordilleras, Campo bello, Villa del Sol, Misión universidad, 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.

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar. Se observan diversos predios con usos diferentes a la vivienda o usos complementarios como tiendas de abarrotes, venta de alimentos, talleres, mercerías y servicios en general, esto principalmente en el fraccionamiento Campo Bello. Está condición de desarrollo en la zona permite la consolidación, mediante la ocupación ordenada de usos mixtos.

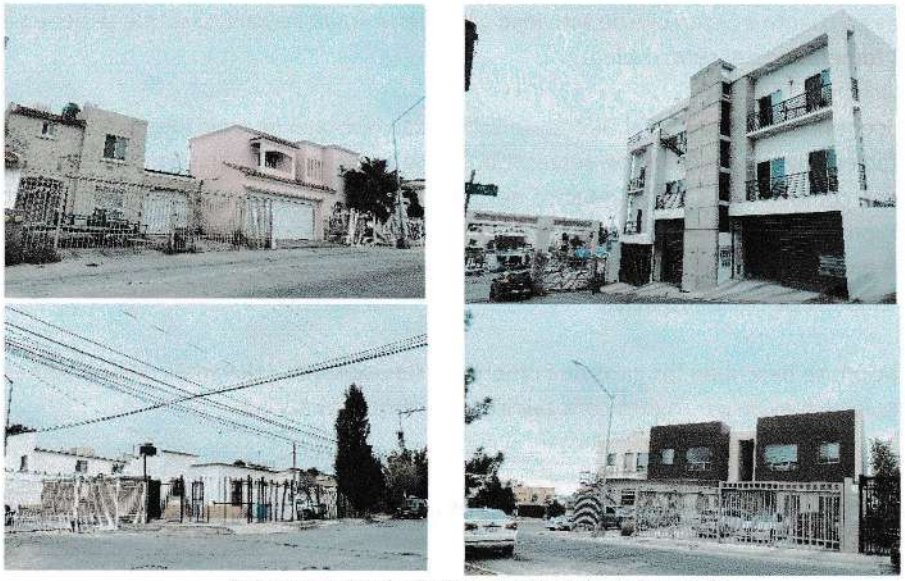


Imagen 19. *Tipología de vivienda en área de estudio*

Según el Inventario Nacional de Vivienda Existen en el área de estudio un total de 7,140 viviendas y una densidad de 15.79 viv/ha. Del total de viviendas, 897 se encuentran deshabitadas, lo que representa una habitabilidad en la zona del 87.44 % muy superior al promedio urbano, lo cual es indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los 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, o buscar alternativas adicionales de vivienda de tipo plurifamiliar.

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 los corredores Periférico de la Juventud, Av. Homero, Av. San Miguel El Grande, así como al interior de las colonias sobre la Av. Campo del norte, Cordillera Blanca y Cordillera Negra

Imagen 20. *Tipología de comercio en área de estudio, zona poniente*

La zona presenta una alta consolidación de micro negocios y una buena demanda de comercio vinculado a cadenas comerciales tales como tiendas de autoservicios con una alta oferta de empleos como Walmart, Alsúper Plus, Soriana y Sams Homero.

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 342 establecimientos dedicados al sector económico terciario en la zona donde destacan 5 comercios al por mayor, como lo son, venta productos de limpieza, productos dentales, 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 que no sobrepasan los 30 empleados, lo cual es un parámetro para calificar la jerarquía de las U.E.

NOMBRE DE LA UNIDAD ECONÓMICA	NOMBRE DE CLASE DE LA ACTIVIDAD	NOMBRE DE LA VIALIDAD	NÚMERO EXTERIOR
ALMACEN DE APARATOS PARA DENTISTAS	Comercio al por mayor de mobiliario, equipo e instrumental médico y de laboratorio	CAMPO DEL NORTE	9924
ESTABLECIMIENTO SIN NOMBRE TESLA AIS	Comercio al por mayor de abarrotes	CAMPO DEL SOL	10140
PR0DUCTOS DE LIMPIESA	Comercio al por mayor de otra maquinaria y equipo de uso general	CAMPO DEL SOL	10120
REFACCIONES MANTENIMIENTO Y EMERGENCIAS	Comercio al por mayor de equipo y material eléctrico	CAMPO DEL NORTE	6048
SERVICIOS INDUSTRIALES LUX NOVA	Comercio al por mayor de equipo y material eléctrico	CORDILLERA NEGRA	9912

Es fundamental diversificar y establecer regulaciones para la actividad comercial. La propuesta actual contribuye a fortalecer oportunidades laborales y consolidar sectores complementarios en la actividad comercial.

Imagen 21. *446 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 la existencia 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.*

NOMBRE DE LA UNIDAD ECONÓMICA	NOMBRE DE LA VIALIDAD	NÚMERO EXTERIOR
ATENCION PSICOLOGICA INFANTIL	CORDILLERA BLANCA	9904
CENTRO COMUNITARIO	ABOLICION DE LA ESCLAVITUD	
CONSULTORIO ATENCION MEDICA Y PSICOLOGICA	CORDILLERA NEGRA	9912
CONSULTORIO DENTAL DR. CARLOS IVAN RIVERA MUÑIZ	CAMPO DEL NORTE	10125
CONSULTORIO FARMACIAS SIMILARES	CORDILLERA NEGRA	9916
CONSULTORIO MEDICO DR AISSOR	CAMPO NUEVA FE	9500
CONSULTORIO MEDICO SALAS MED	CAMPO DEL NORTE	10127
DENTAL	PASEO DE LAS FACULTADES	
DENTAL	CORDILLERA BLANCA	9910
DENTBITE	CAMPO DEL NORTE	9907
EDEN CLINICA INTEGRAL DE CONTROL DE PESO	COLEGIO DE SANTA URSULA	1800
ENAMEL CLINICA DENTAL	CORDILLERA BLANCA	10110
ESPACIO DENTAL	RINCON DEL PICACHO	
ESTANCIA INFANTIL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL RENMEN	CAMPO DEL AGOSTADERO	5805
LABORATORIO LUIS PASTEUR	PASEO DE LAS FACULTADES	1801
MEDICA SAN JOSE	CAMPO DEL AGOSTADERO	
PIERAPIA PODOLOGIA INTEGRAL	CORDILLERA ANDINA	14300

Equipamiento urbano Educativo

Respecto al equipamiento urbano en el sector educativo, se pueden identificar un total de 23 unidades en los que destaca la educación en la educación pública a nivel básico con 4 unidades, 3 del nivel medio superior, 16 unidades del sector privado en diversas especialidades.

Imagen 23 *Equipamiento Educativo, fuente: DENUE.*

NOMBRE DE LA UNIDAD ECONÓMICA	NOMBRE DE CLASE DE LA ACTIVIDAD	NOMBRE DE LA VIALIDAD	NÚMERO EXTERIOR O KILÓMETRO
ACADEMIA ADAGE ESCUELA DE BALLET	Escuelas de arte del sector privado	CORDILLERA BLANCA	9910
CDT COMMUNITY DANCE TRAINING	Escuelas de arte del sector privado	CORDILLERA NEGRA	3201
COLEGIO BELMONT BILINGUE PRIMARIA	Escuelas de educación primaria del sector privado	CORDILLERA DE MERIDA	
COLEGIO BELMONT BILINGUE SECUNDARIA	Escuelas de educación secundaria general del sector privado	TORRES DE PICACHO	
COLEGIO MUNDO BILINGUE	Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación	Colegio de Miraflores	1800
COLOR Y ARTE	Escuelas de arte del sector privado	CORDILLERA ANDINA	14300
CRESCENDO BALET Y ARTE	Escuelas de arte del sector privado	CORDILLERA NEGRA	3201
DOJO SHINJITSU CEPKAN	Escuelas de deporte del sector privado	CORDILLERA NEGRA	3201
ESCUELA DE MUSICA	Escuelas de arte del sector privado	CORDILLERA BLANCA	9907
ESCUELA DE PODERES ESPECIALES	Servicios de profesores particulares	CORDILLERA BLANCA	9907
ESCUELA PRIMARIA FED CAMPO BELLO TURNO DISCONTINUO	Escuelas de educación primaria del sector público	VILLA DE ALTAIR	0
FACULTAD DE CIENCIAS QUIMICAS	Escuelas de educación superior del sector público	NINGUNO	
FACULTAD DE INGENIERIA	Escuelas de educación superior del sector público	NINGUNO	
INGLES VITAL	Escuelas de idiomas del sector privado	CORDILLERA BLANCA	9904
JARDIN DE NIÑOS ROSAURA ZAPATA 08DJN2045I	Escuelas de educación preescolar del sector público	CAMPO DEL CAÑAVERAL	5011
JAVIMO TAE KWON DO	Escuelas de deporte del sector privado	CORDILLERA BLANCA	9907
KUMON CENTRO DE MATEMATICAS	Servicios de profesores particulares	CORDILLERA NEGRA	3201
PRIMARIA KINDER Y SECUNDARIA ESFER SALESIANOS CORDILLERAS	Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación	Bahía de San Quintín	462
PRIMARIA Y KINDER ESFER SALESIANOS	Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación	BAHIA DE SAN QUINTIN	9500
SEPA CURSOS DE PREPARACION	Servicios de profesores particulares	CLAUSTROS DE LOS JESUITAS	14503
STUDIO DANCE MIX	Escuelas de arte del sector privado	CORDILLERA BLANCA	9910
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA	Escuelas de educación superior del sector público	NINGUNO	
XINJU CORDILLERAS	Escuelas de deporte del sector privado	CORDILLERA BLANCA	9908

Equipamiento Servicios Urbanos

Respecto al rubro de Servicios Urbano, existe solo cobertura en cuanto a servicios de abasto de combustible y gas L.P, localizados en vialidades primarias y secundarias dentro de la zona de estudio, mismos que se identifican en la siguiente imagen y tabla:

Imagen 24. Equipamiento Servicios Urbanos, fuente: DENUE.

NOMBRE DE LA UNIDAD ECONÓMICA	NOMBRE DE LA VIALIDAD	NÚMERO EXTERIOR
PETRO 7 SUC. 7830 NUEVO CAMPUS	CAMPO DEL NORTE	10145
SUPER GAS	BAHIA DE SAN QUINTIN	SN

Equipamiento Asociaciones y Organizaciones Religiosas

En el rubro de asociación y organizaciones religiosa se identifican en el área de estudio un total de 2 unidades.

Imagen 25. Equipamiento Religioso, fuente: DENUE.

NOMBRE DE LA UNIDAD ECONÓMICA	NOMBRE DE LA VIALIDAD	NÚMERO EXTERIOR O KILÓMETRO
GRACIA Y VERDAD	SAN MIGUEL EL GRANDE	5800
IGLESIA REALIDAD CHIHUAHUA	CORDILLERA NEGRA	3201

Equipamiento Cultural y Deportivo

Dentro del área de estudio se localizan 8 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: DENUE.*

NOMBRE DE LA UNIDAD ECONÓMICA	NOMBRE DE LA VIALIDAD	NÚMERO EXTERIOR O KILÓMETRO
ACTIVE GYM	CORDILLERA BLANCA	10110
ALL TRAINING KIDS CENTRO DE ENTRENAMIENTO JUVENIL	CORDILLERA NEGRA	3201
ARES GYM	CORDILLERA NEGRA	3201
BLACK BEAR GYM	CORDILLERA NEGRA	SN
BLACK BULL FINESS CENTER	CORDILLERA NEGRA	3201
COMPLEX	CORDILLERA NEGRA	3201
ESTADIO UACH	UNIVERSITARIO	SN
POWER GYM	CORDILLERA NEGRA	9916

5.6.4 INDUSTRIA

En el sector secundario se identifican 25 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: purificación de agua, panaderías, paleterías, tortillerías, productos textiles y confección herrería, entre otros.

Por mencionar algunas de las empresas que se encuentran operando en la zona, por su dimensión y rango de ocupación de empleos no mayor a 30 empleados detectan las siguientes:

***Imagen 27**. Unidades Económicas Secundarias, fuente: DENUE.*

NOMBRE DE LA UNIDAD ECONÓMICA	NOMBRE DE LA VIALIDAD	NÚMERO EXTERIOR
SEMEX SA DE CV	ALPINA	6006
SIAT	Campo de Cultivo	9912
TDM CORPORACION TERMODINAMICA	COLEGIO DE MIRAFLORES	2004
VALLENDE CONSTRUCCION SA DE CV	CAMPO DEL AGOSTADERO	5415
AGUA PURIFICADA CORDILLERAS PLUS	CORDILLERA NEGRA	
AGUA VIDA	CAMPO DEL NORTE	10109
ALTA FIBRA	CORDILLERA NEGRA	3201
CARNE SECA SAPACA	CAMPO DE LA CEBADA	9336
MINISUPER Y TORTILLERIA LAS NENAS	CAMPO DEL AGOSTADERO	5426
NEVERIA Y PALETERIA LA CASCADA	CAMPO DEL NORTE	9901
PANADERIA BOBADILLA	CAMPO DEL NORTE	9535
PANADERIA SAN CARLOS	CORDILLERA NEGRA	
PASTELERIA ALSUAN	CAMPO DEL NORTE	9537
SERENDIPITY	CORDILLERA BLANCA	10110
TORRTILLAS DE HARINA	ABOLICION DE LA ESCLAVITUD	
TORTILLAS CAS TORTILLAS DE HARINA	CAMPO DEL SANDILLAL	9344
TORTILLERIA LA FAMILIA	SAN MIGUEL EL GRANDE	1800
TORTILLERIA LA FAMILIA	CAMPO DEL NORTE	9539
VELMAR UIFORMES DISEÑO Y CONFECCION	CORDILLERA BLANCA	9910
CARPINTERIA	CAMPO NUEVA FE	9500
ENCUADERNATE	CAMPO DE LA CEBADA	9508
CREATIVE PUBLICIDAD TRES 16	CORDILLERA NEGRA	3201

CRISTAL TEMPLADO AGUIRRE	CAMPO NUEVA FE	9145
HERRERIA ALMADA	VALLES DEL SIRIO	5610
THE PALLET	CORDILLERA NEGRA	3201

El resto de las empresas instaladas en el sector económico secundario, 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 poniente 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.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado 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 de estudio se identifican una serie de vialidades de jerarquía importante no solo para la zona sino para toda la ciudad, mismas que se describen a continuación:

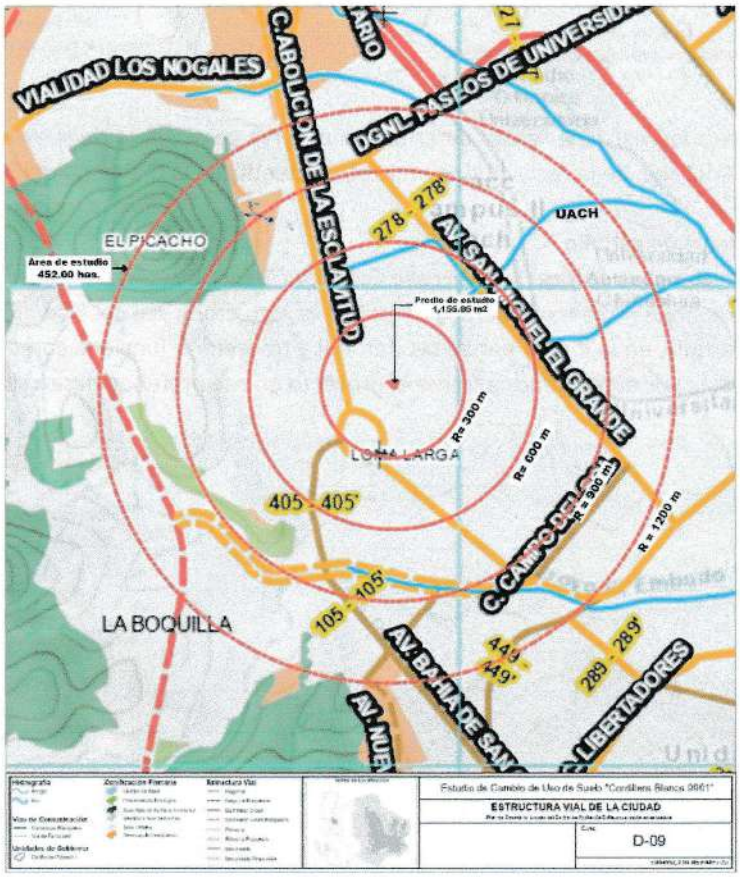


Imagen 28. Red de Estructura vial de la zona. Fuente PDU 2040 sexta actualización

Vialidades de Primer Orden.

La estructura vial actual de la zona consiste por jerarquía, al poniente el Periférico de la Juventud considerado de primer orden con una sección vial de 44.00 metros con 3 carriles de circulación en ambos sentidos y 2 carriles de circulación lateral en ambos sentidos.

229A - 229A'

AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"
AV. HOMERO A C. ARROYO EL MIMBRE

Al sur-oriente del área analizada se localizan la Av. Homero y la Av. San Miguel el Grande, vialidades que consideran de carácter primario importante para la ciudad en cuanto a conexión, con una sección vial variable entre 27.00 a 50.00 metros, con dos carriles de circulación en ambos sentidos.

379A - 379A'

PROL. AV. HOMERO
BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA

278A - 278A'

AV. SAN MIGUEL EL GRANDE
C. COLEGIO DE SAN IDELFONSO A PROL. AV. HOMERO

Adicionalmente a las vialidades antes descritas, se observa como parte de la estructura vial de carácter primerio la C. Abolición de la Esclavitud, así mismo se identifican la C. Campo del Sol, entre otras más.

Vialidad del predio de estudio

El predio sujeto a analisis se localiza en la calle Cordillera Blanca esquina con calle Campo del Agostadero, vialidades que aunque no ses considerada dentro de la estructuria vial del Plan de Desarrollo Urbano con una mayor jerarquia, en lo local y por su sección vial y trayectoria funciona como vias de conexión en la zona, siendo estas por donde tendria frente el proyecto que se pretende desarrollar.

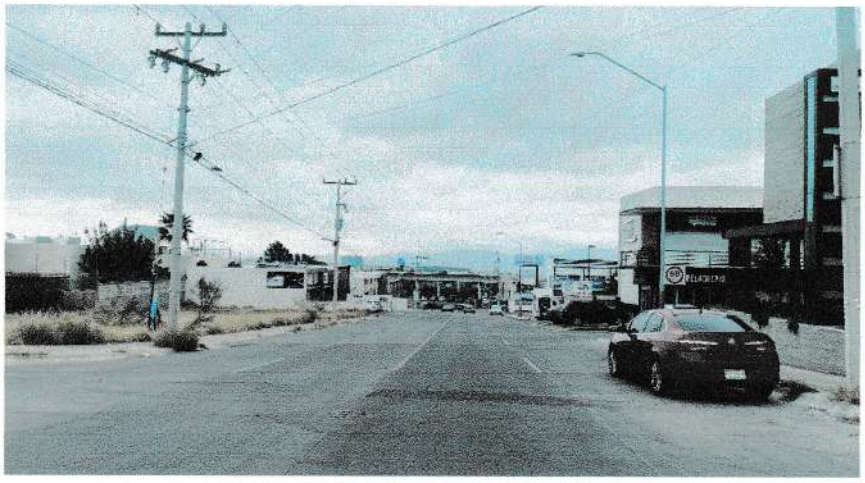


Imagen 29. *Calle Cordillera Blanca, Sección vial de 15.50 metros,*

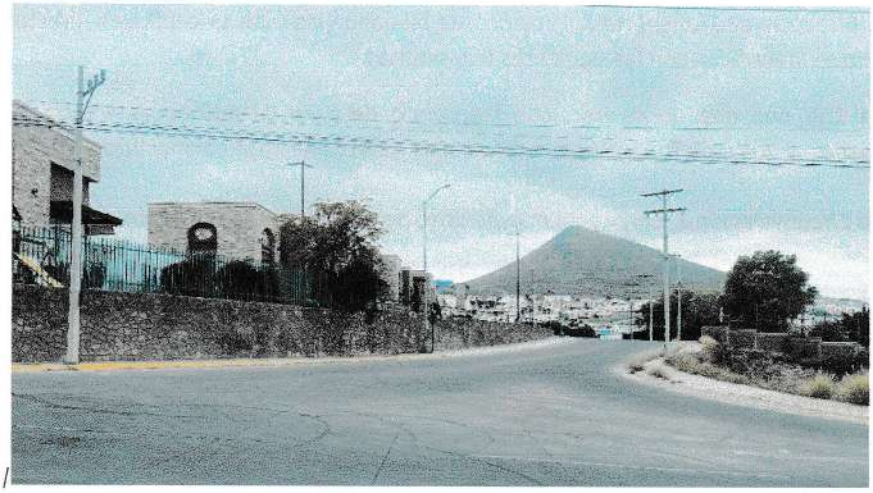


Imagen 30. *Calle Campo del Agostadero, sección vial de 15.00 metros*

5.6.6 TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público, se cuenta con cobertura en la zona, considerando también que existen paraderos de autobús de rutas alimentadoras principalmente en las vialidades de mayor jerarquía de la zona como la Av. San Miguel El Grande, Circuito Universitario y Av. Homero.

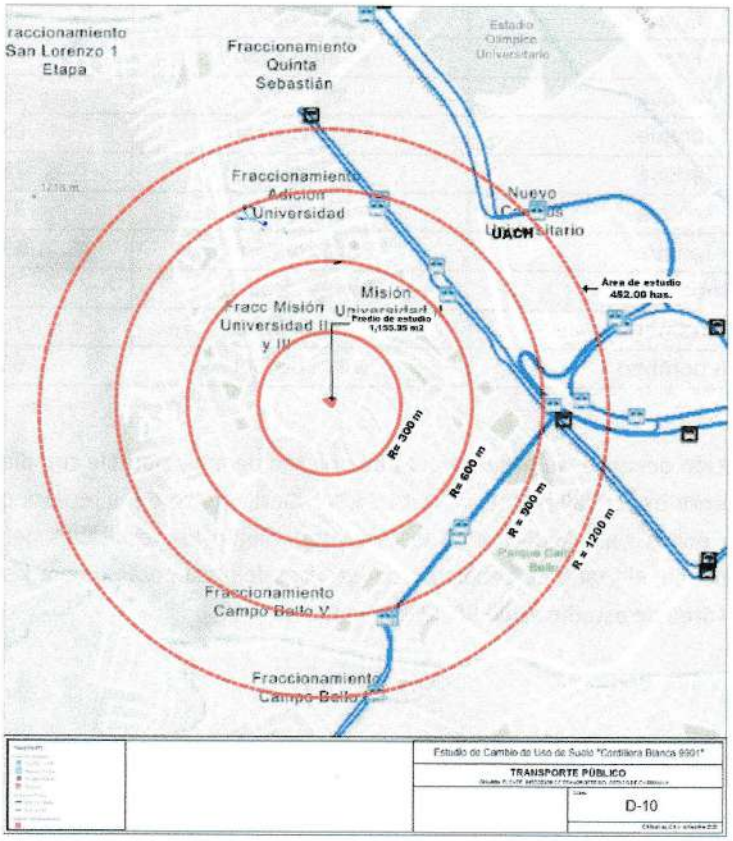


Imagen 31. *Rutas de transporte público en la zona de estudio, fuente: SIGMUN*

Según la Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua las rutas que influyen directamente en el área de estudio se identifican con las siguientes trayectorias:

- Ruta 100, con destino inverso, con frecuencia de paso de autobuses a cada 30 minutos con 2 unidades, y una cobertura desde la colonia los huertos hasta la colonia Infonavit
- Ruta Circunvalación 2, con frecuencia de paso de autobuses a cada 8 minutos con 20 unidades
- Ruta Circuito universitario, con frecuencia de paso de autobuses a cada 20 minutos con 4 unidades,

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 3 pozos de extracción de agua, 5 tanques de almacenamiento de agua, y 4 rebombeos, identificados en la siguiente tabla:

Elemento	Nombre	Distancia del predio analizado
Pozo	Picacho 1	410.00 metros
Pozo	Picacho 3	500.00 metros
Pozo	Campo Bello	670.00 metros
Tanque	Misiones	900.00 metros
Tanque	Torre Picacho	690.00 metros
Tanque	L. Larga 1	280.00 metros
Tanque	L. Larga 2	325.00 metros
Tanque	Villas del Sol	490.00 metros
Rebombeo	Torres Picacho	387.00 metros
Rebombeo	Campo Bello	700.00 metros
Rebombeo	Villas del Sol	600.00 metros

Para la conducción del agua, se hace a través de una red de agua potable con diámetros que van desde las 3.00" al interior de las calles locales hasta 36.00" de diámetro de la red principal de distribución de agua que pasa por la calle Abolición de la Esclavitud. Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 98.12 %.

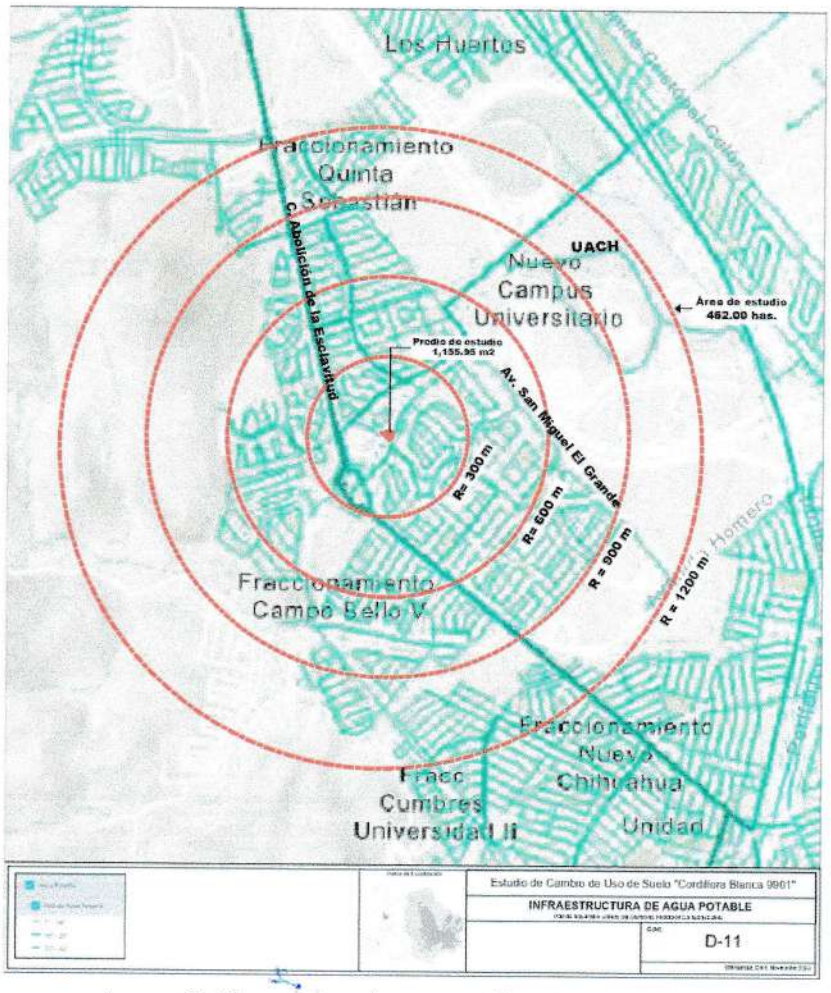


Imagen 31 *Infraestructura de agua potable en la zona, fuente: PDU 2040*

b) *INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO*

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el área de estudio cuenta con una red de infraestructura de drenaje con diámetro variados entre la tubería de distribución local hasta subcolectores y colectores de concreto con diámetros que varían de 20" en la red interna de las colonias hasta 35.00" de subcolectores que pasa por la Av. San Miguel El Grande.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda, el grado de cobertura del servicio de alcantarillado sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 98.04 %.

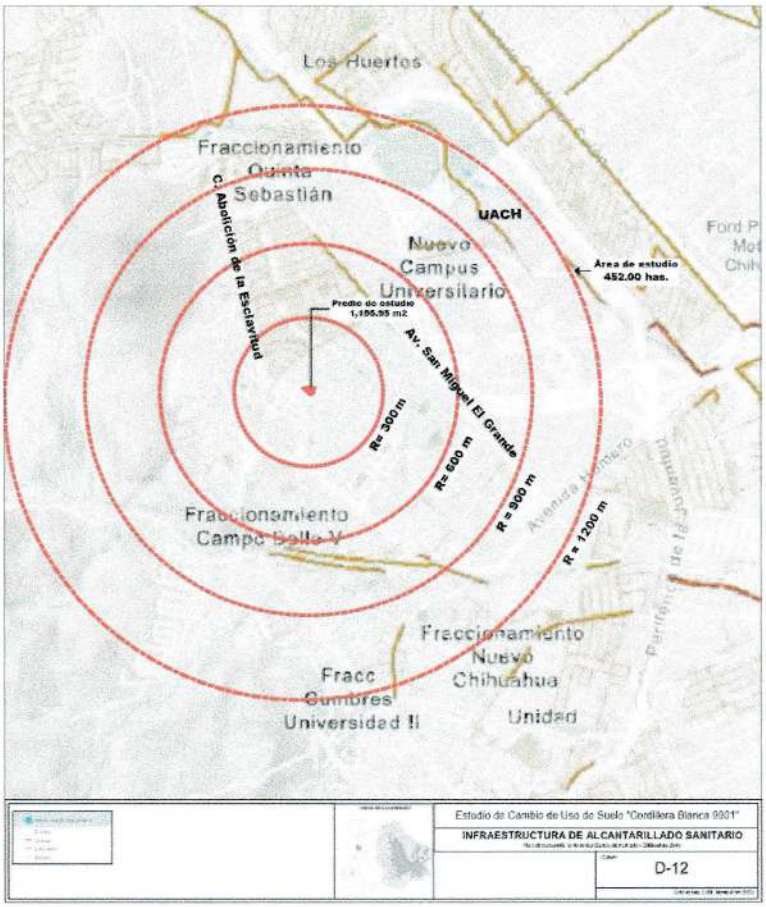


***Imagen 32**. Infraestructura de alcantarillado en la zona, fuente: PDU 2040*

c) *INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE PLUVIAL*

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta con la presencia de dos arroyos: el primero el arroyo El Picacho a una distancia de 600 del predio en análisis. Los escurrimientos pluviales de este arroyo se generan en la sierra ubicada al norponiente, tiene varios afluentes que cruzan los fraccionamientos Cordilleras, Quintas Sebastián, los afluentes ingresan a los terrenos de la Universidad y descargan en el cauce principal que es aproximadamente paralelo a la calle Paseo de la Universidad hasta cruzar la Av. Homero. Los afluentes que cruzan los fraccionamientos y los terrenos de la universidad han sido debidamente canalizados y revestidos con concreto por lo que en esta zona no se presentan problemas de desbordamiento.

El segundo afluente identificado es el arroyo El Embudo Grande una distancia de 900 metros el predio analizado, este arroyo posteriormente se convierte en el arroyo El Mimbre.

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y el Atlas de Riesgos, en la conducción de agua pluvial dentro del área de estudio analizada, no se detectan puntos considerados como áreas posibles de inundación sobre el trayecto de ambos arroyos.

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 hacia los arroyos en mención, sin presentar riesgo de inundación.

d) INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

Existe cobertura y factibilidad eléctrica en la zona de estudio, infraestructura y servicio operado por la Comisión Federal de Electricidad por medio líneas aéreas.

La subestación eléctrica más cercana a la zona de análisis se localiza en la Av. Hidroeléctrica Chicoasén y calle Hidroeléctrica Aguamilpas en la zona norte de la ciudad, mediante la cual se distribuye la energía por medio de líneas de 115 y 230 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, el grado de cobertura de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 98.17%.

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 interior del área de estudio y por las condiciones topográficas de la zona, solo se identifica una fracción de la falla geológica El Porvenir, sin embargo, por su naturaleza, distancia y conformación no inciden directamente en el predio en análisis.

Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes. En la zona de análisis se observan posibles riesgos por erosión y deslizamientos, lo anterior por las condiciones topografías de la zona de estudio identificadas con pendientes variables entre 0% a 30 %, sin embargo, se considera una zona ya impactada por el desarrollo urbano.

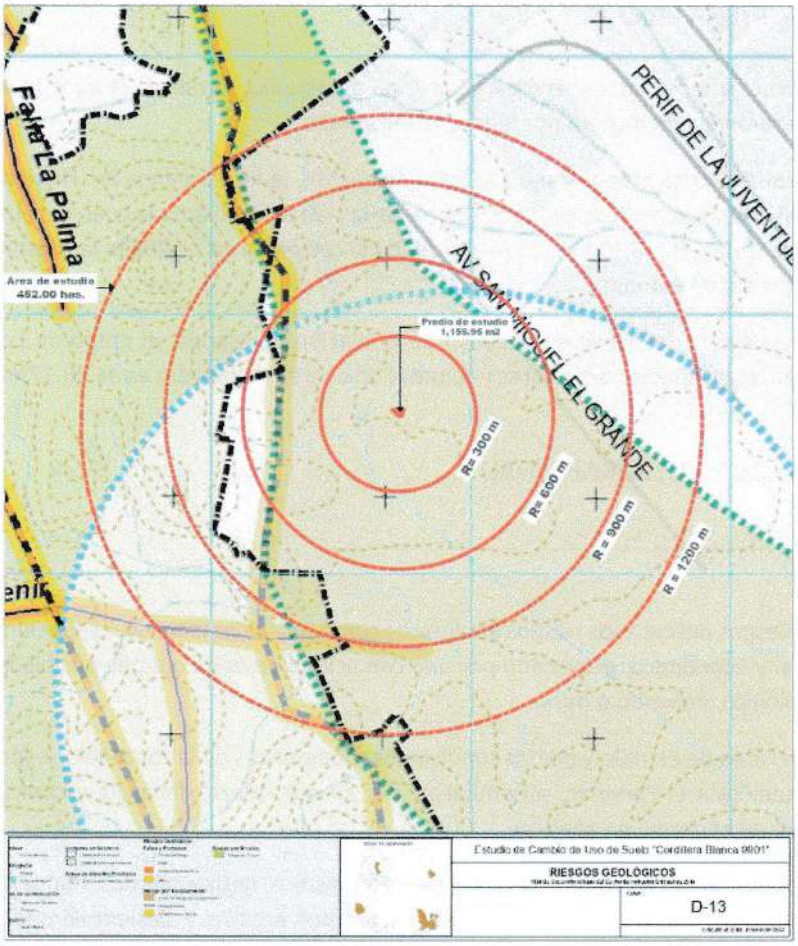


Imagen 33. *Riesgos Geológicos, fuente: PDU 2040*

b) RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Respecto a los riesgos hidrometeorológicos en el área de estudio, según lo señalado en el Atlas de Riesgos, el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y El Plan de Desarrollo Urbano visión 2040, en la zona no se identifican puntos de riesgo por inundación,

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 en el predio.

Los escurrimientos generados en el predio serán direccionados hacia la calle Cordillera Blanca y la calle Campo del Agostadero, por lo que la topografía del predio y rasantes de proyecto condicionan a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando el riesgo de inundación.

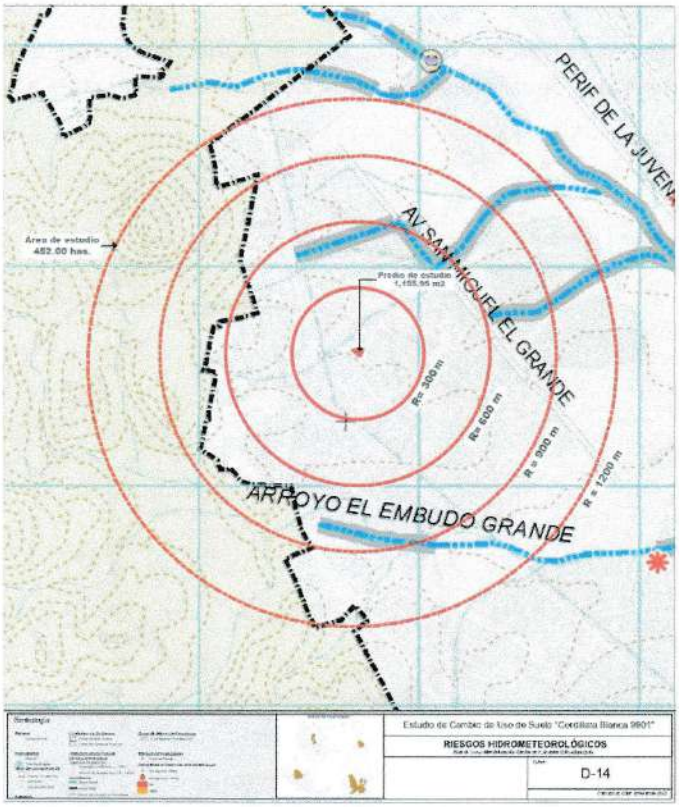


***Imagen 34**. Riesgos Hidrometeorológicos, fuente: PDU 2040*

c) RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Los riesgos antropogénicos se definen por tener su origen a consecuencia de la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitarios-ambientales y socio-organizativos.

Según DENUE 2021, dentro del área de estudio se pueden identificar algunas empresas con niveles de riesgo medio, con giro de almacenamiento y venta de combustible de gas y venta de gasolina al menudeo, los cuales se encuentran en vialidades primarias, negocios los cuales cumplen con los lineamientos debidos en cuanto impactos de sus actividades y distancias hacia las viviendas, mismos que no afectan directamente y se localizan principalmente en vialidades primarias y secundarias de la zona.

***Imagen 35**. Estación de servicio de venta de combustible ubicada en la Calle Cordillera Blanca y Calle Claustro de los Jesuitas*

Para el caso específico del predio de aplicación, no existe riesgo alguno por dichas condiciones al encontrarse fuera del área de salvaguarda y restricciones de infraestructura establecidas.

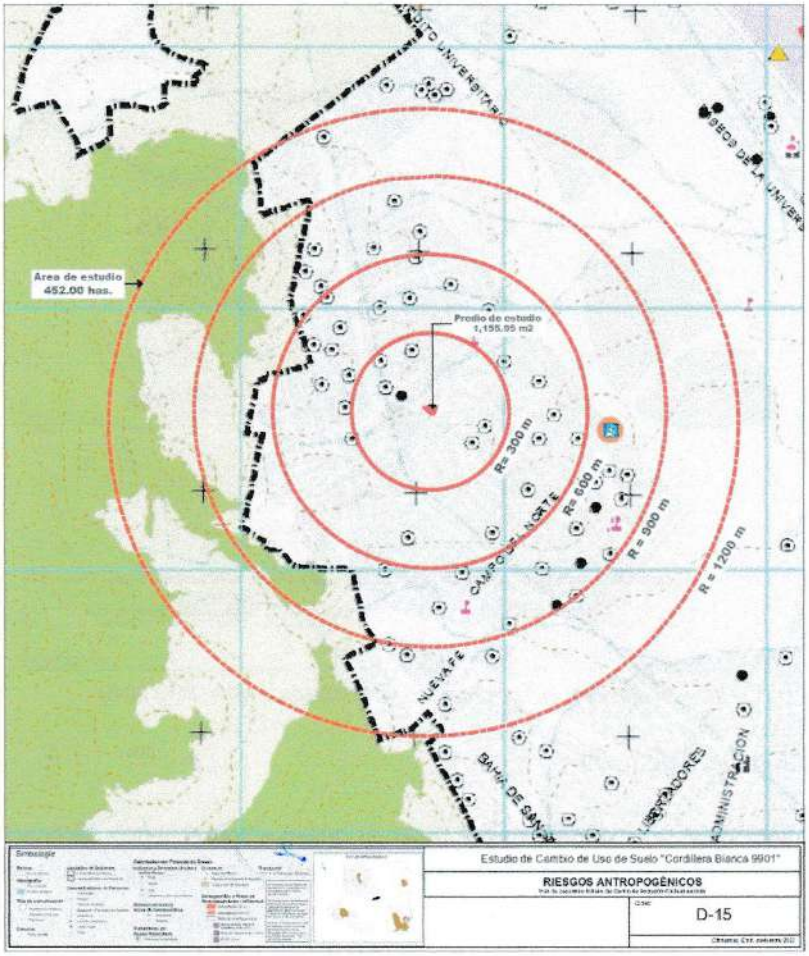


Imagen 36. *Riesgos Antropogénicos, fuente: PDU 2040*

5.7 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El presente estudio se realiza como justificación y sustento para un Incremento de Potencial Urbano de un predio urbano propiedad de la señora Aurora Gabriela Prieto Medrano, identificado con clave catastral 458-089-026 ubicado en la calle Cordillera Negra lote 26, manzana 06 esquina con calle Campo del Agostadero del fraccionamiento Cordilleras III de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,155.95 metros cuadrados.

El predio en su colindancia con la calle Cordillera Blanca cuenta con 22.41 metros, en su intersección con la calle Campo de Agostadero con un lado de curva de 25.96 metros, en su colindancia con la calle Campo de Agostadero con 36.32 metros, en su colindancia con el lote No. 33 con 37.63 metros, con el lote No. 27 con 19.70 metros. Al predio anteriormente descrito le corresponden las características físicas de acuerdo a las Escrituras y al Registro Público de la Propiedad.

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente y a la Licencia de Uso de Suelo AUA 11812/2022 el uso de suelo actual para el predio analizado es Mixto Intenso con un COS de 0.80.

El predio tiene acceso por la calle Cordillera Blanca y calle Campo de Agostadero vialidad que en la práctica funcionan como vialidades colectoras entre las colonias y fraccionamientos aledaños, las cuales cuentan con amplitud de sección suficiente para albergar el uso de suelo actual y el giro propuesto para el mismo, 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 **aumento del potencial urbano del uso de suelo Mixto Intenso con un COS 0.80 a un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 1.00** con la finalidad de consolidar una alternativa adicional de vivienda plurifamiliar y comercio para la zona, en un sector que presenta fuerte necesidad de alternativas de vivienda aprovechando su conectividad y cercanía con corredores urbanos y de movilidad, y una necesidad de intensificar el aprovechamiento de los predios con base a las políticas públicas establecidas a través del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040.

El predio actualmente se encuentra baldío y cuenta con una licencia de uso de suelo para un Edificio Corporativo (Oficinas, Departamentos Privados y Estacionamiento) AUA 15909/2022, por lo cual se promueve potencializar al aumento de su vocación formalizando el aumento de potencial urbano en cuanto su Coeficiente de Ocupación de Suelo necesario para promover un proyecto de mayor impacto que suma una alternativa adicional de vivienda y comercio para la zona.

El predio analizado se encuentra dentro de una amplia zona de vivienda que ha sufrido procesos de consolidación urbana en las últimas décadas y se encuentran a una distancia de 370.00 metros respecto al corredor urbano y de movilidad más próximo constituido por el Periférico de La Juventud vialidad de primer orden considerada jerárquicamente importante para la ciudad y para la zona analizada.

Para la definición del área de estudio se conformó un polígono con una superficie de 452.00 hectáreas, partiendo de la ubicación del predio 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 físico, económico y social 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 19,185 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 42.44 hab./Ha de acuerdo a la superficie del polígono que se establece en el presente estudio para su análisis.

Según el Inventario Nacional de Vivienda en su último censo de población, existían en el área de estudio un total de 7,140 viviendas y una densidad de 15.79 viv/ha. Del total de viviendas, 897 se encuentran deshabitadas, lo que representa una habitabilidad en la zona del 87.44 %. Sin embargo, el dato anteriormente señalado contrasta un poco con la dinámica actual de la zona de estudio ya que del año 2020 que fue el último censo de población de vivienda del INEGI al año 2023 actual se observa una evidente ocupación de vivienda, siendo muy escasa la vivienda deshabitada, lo cual es indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los 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, y la búsqueda de alternativas adicionales de vivienda de tipo plurifamiliar que intensifiquen el aprovechamiento del suelo.

Es notable que en el área de estudio los usos de suelo predominantes son habitacionales con densidades de H25, H35, H45, H60 y H60+ con una presencia del 37.66 %, y en una proporción muy limitada lo que representa la vivienda plurifamiliar en la zona la cual representa del uso habitacional solamente el 1.10 % del total del área analizada. Con esto se define la necesidad de reconversión de usos habitacionales o mixtos para buscar alternativas habitacionales que permitan la densificación y potencialización de los predios en la zona. Así como la diversificación en cuanto a usos económicos, ya que, en cuanto al Comercio y Servicios en la zona, este solo representa el 4.65 %.

En el área de estudio y en su entorno, existen dos afluentes, el arroyo El Picacho y el Arroyo El Embudo Grande ambos con desembocadura final en el Rio Sacramento, los cuales no se encuentran cerca del predio analizado y funcionan como receptores de aguas pluviales de la zona. De acuerdo al Atlas de Riesgos y al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, no se detecta en la zona condiciones de riesgos por inundación y 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.

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 como agua, drenaje y energía eléctrica.

La oferta comercial del sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, así como al interior de las zonas habitacionales. La Mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de la Av. San Miguel el Grande, Av. Campo del Norte, Av. Cordillera Negra, calle Cordillera Blanca y Periférico de La Juventud, con actividades diversificadas y mezcla de diversos tamaños de U.E; dentro de las colonias, la zona de estudio presenta una considerable cantidad de micro negocios, sobre todo en las colonias Campo Bello y Misiones Universidad.

En el sector Secundario se identifican 25 empresas operando dentro del área de estudio, la mayoría de los negocios consisten en microindustria sobre predios de mediana dimensión, tales como: Herrerías, Panificadoras, tortillerías, desarrolladora, embotelladoras etc. que en su gran mayoría tienden a emplear de 0 a 5 personas.

En lo que respecta al Equipamiento Urbano, el área de estudio presenta niveles de cobertura adecuados a nivel barrial, y distrital sobre todo en cuanto a equipamiento educativo por la presencia de la Universidad Autónoma de Chihuahua, situación que ha sido un detonador económico en la zona.

La estructura vial actual de la zona se define por el Periférico de La Juventud considerada de primer orden, la Av. Homero, Av. San Miguel El Grande, calle Abolición de la Esclavitud consideradas como primarias, vialidades concentradoras de comercio y servicios, así como de actividades diversas.

El predio sujeto a analisis se localiza en la calle Cordillera Blanca esquina con calle Campo del Agostadero, vialidades que aunque no son consideradas dentro de la estructuria vial del Plan de Desarrollo Urbano con una mayor jerarquia, en lo local y por su dimencion en cuanto a su sección vial y trayectoria funciona como vias de conexión en la zona, siendo estas por donde tendria frente el proyecto que se pretende desarrollar.

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, en la conducción de agua pluvial no se presentan riesgos de inundación. Se aprecia que, de acuerdo al mismo instrumento, el área inmediata al predio de

estudio y la topografía regular de la zona permite la conducción del agua pluvial por medio de vialidades locales hacia el afluente cercano, 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 de los predios.

Al interior del área de estudio y por las condiciones topográficas de la zona, solo se identifica una fracción de la falla geológica El Porvenir, sin embargo, por su naturaleza, distancia y conformación no inciden directamente en el predio en análisis.

Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes. En la zona de análisis se observan posibles riesgos por erosión y deslizamientos, lo anterior por las condiciones topografías de la zona de estudio identificadas con pendientes variables entre 0% a 30 %, sin embargo, se considera una zona ya impactada por el desarrollo urbano.

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 plantación, 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 Genero
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 la propuesta 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 Mixto Intenso. La compatibilidad del uso 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 otras alternativas de vivienda y comercio para la zona, incrementando el potencial urbano actual del predio analizado con clave catastral 458-089-026 ubicado en la calle Cordillera Blanca Lote 26, manzana 2 del fraccionamiento Cordilleras III con una superficie de terreno de 1,155.95 metros cuadrados.

Mediante la presente modificación menor se pretende promover 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 y de movilidad considerado que por su función, ubicación y sección vial establecida, la calle Cordillera Blanca 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 de vivienda de tipo plurifamiliar y comercio para la zona.

- Formalizar un esquema de vivienda plurifamiliar aprovechando su cercanía con el corredor de movilidad del periférico de La Juventud, Av. San Miguel El Grande y Av. Homero que consolide el predio promovido dándole certeza jurídica para el establecimiento de vivienda plurifamiliar y comercio.

- Aprovechar la condición de accesibilidad local de la calle Cordillera Blanca, la cual destaca dentro de la estructura urbana del fraccionamiento Cordilleras, su entorno y conectividad con vialidades de mayor jerarquía.

- Fomentar el incremento de potencial urbano, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para introducción de proyectos de vivienda plurifamiliar que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.

- Fomentar fuentes de trabajo al momento de la construcción y de la operación del inmueble.

- Intensificar la capacidad habitacional, económica y social del fraccionamiento Cordilleras en cuanto a su aprovechamiento del suelo, mediante una oferta de adaptación congruente con su entorno.

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 TERRIROTIAL 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 de los predios deberán observase 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.

Esto 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 el Periférico de La Juventud, Av. Homero, Av. San Miguel El Grande con conexión directa hacia la red vial de jerarquía urbana.

La zona de estudio no se encuentra inscrita dentro de alguno de los polígonos establecidos dentro de las centralidades propuestas por el Plan Director de Desarrollo del Centro de población de la Ciudad, por lo que la consolidación de actividades de mayor jerarquía urbana es una oportunidad para el desarrollo de nuevas centralidades locales en fortalecimiento y consolidación en una estructura policéntrica de ciudad que tienda a satisfacer la demanda total de servicios y necesidades de empleo y desarrollo humano para los habitantes dentro de sus ámbitos de influencia.

El sub-centro urbano más cercano es el Subcentro norte que propone potencializar las actividades productivas de servicio hacia un amplio entorno urbano y favorecer su integración hacia las diversas opciones de equipamiento de cobertura urbana y regional presentes. Mientras que, en materia de suelo comercial, busca la consolidación de actividades comerciales, facilitar la entrada de mercancías como un detonante económico natural y sus mixtos de comercio y vivienda que pretenden establecer una dinámica de intercambio económico.

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 aumento de su potencial urbano por medio del presente estudio es Mixto Intenso (licencia de uso de suelo AUA 11812/2022 *el* cual refiere su compatibilidad limitad respecto a la propuesta en cuanto a su Coeficiente de Ocupación de Suelo.

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 habitacional, con usos de suelos complementarios, en particular sobre los corredores urbanos, vialidades jerárquicas y colectoras.

Es por ello que la propuesta busca el Incremento del Potencial Urbano del uso de suelo establecido al predio para dar viabilidad a un proyecto urbano de mayor impacto que beneficien a la población con acceso oportuno a otras alternativas de vivienda en la zona y comercio, aprovechando su localización estratégica respecto a corredores urbanos y de movilidad.

Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano altamente consolidado pero deprimido en términos económicos y sociales, 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 H25, H35, H45 y H60+ en colonias y fraccionamientos existentes, siendo muy ampliamente representado por densidades medias y altas.

2. Comercio y Servicios en predios específicos diseminados en el área de estudio y sobre corredores principales como la Av. San Miguel El Grande, Calle Colegio de San Idelfonso, calle Cordillera Negra, calle Cordillera Blanca y Av. Homero.

3. Mixto intenso localizado de manera puntual principalmente en la Av. Homero, calle Abolición de la Esclavitud y calle Cordillera Blanca.

4. Equipamiento urbano principalmente en el circuito universitario por la presencia de la Universidad Autónoma de Chihuahua y en núcleos concentradores de actividad vinculados a las zonas habitacionales.

5. Área Natural de Valor Ambiental en una proporción del 4.75 % de la superficie analizada, esto por la zona cerril del poniente.

6. Recreación y Deporte en áreas públicas vinculadas al equipamiento urbano existente y diseminado al interior de las colonias habitacionales.

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 en el 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 superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su accesibilidad por la calle Cordillera Blanca vinculada con la red vial jerárquica de la zona y conexión directa a la Av. San Miguel El Grande.

La calle Cordillera Blanca cuenta con sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de vivienda plurifamiliar y comercio 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 de vivienda plurifamiliar y comercio sobre un predio que ya cuenta con los servicios de infraestructura básica por su ubicación, 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 actual del predio propuesto es Mixto Intenso el cual se pretende sea incrementado su potencial urbano a un Coeficiente de Ocupación de Suelo a un 1.00 tendiente a la diversificación de la oferta de vivienda plurifamiliar y comercial en la zona.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto a los usos Mixtos:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Imagen 37. *Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para usos Mixtos.*
Fuente: PDU VISION 2040

Considerando que la presente propuesta se refiere al aumento del potencial urbanístico sobre el predio analizado dadas las condiciones del proyecto arquitectónico y al requerimiento de cajones de estacionamiento mínimo al interior del predio. De acuerdo a lo anterior, se plantea necesario establecer un **COS especifico de 1.00** vinculado al proyecto que permita destinar superficie techada no habitable para estacionamiento requerido para las unidades habitacionales y comercio resultantes de la ejecución del proyecto. Para el resto de las normas establecidas para el uso Mixto Intenso no se propone ninguna modificación.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	1.00	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Imagen 38. *Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad propuesta. Fuente: PDU VISION 2040*

Al momento de la autorización del incremento del potencial urbano del predio; 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 cobre 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 complementario a las previsiones de consolidación económica, social y ambiental prevista para el sector poniente de la ciudad, que apoye a los habitantes de la zona en el acceso de otras alternativas de vivienda y comercio, que incisa de manera positiva en la consolidación del fraccionamiento Cordilleras y alrededores donde la tipología de vivienda es principalmente unifamiliar, mediante un incremento de potencial urbano del predio establecido con uso de suelo Mixto Intenso y un COS de 0.80 a **un incremento en su mayor índice de aprovechamiento urbano al modificar el COS normado para dicho uso de suelo,** lo anterior para un predio urbano con el potencial para realizarlo en un área Mixta de 1,155.95 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 permita promover la oferta inmobiliaria de tipo habitacional y comercial en cuanto aprovechamiento de suelo para el desarrollo de vivienda plurifamiliar y comercio, predio con accesibilidad por la calle Cordillera Blanca y por la calle Campo del Agostadero, la primera con conexión a vialidades secundarias y primarias de la zona, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área d estudio y su contexto, brindando así una significativa mejora de las condiciones urbanas de la zona.

7.2.2 ENFOQUE INMOBILIARIO

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo habitacional plurifamiliar y comercial, 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 vivienda procurando una mayor dinámica económica y de empleo.

7.2.3 POLITÍCAS 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 analizado participa en la consolidación del sector poniente 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.

- **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.

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 urbanos 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 cercano, destacando por su adaptación al entorno sobre superficie total de 1,155.95 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada.

El uso de suelo actual del predio analizado no se modifica, solo se incrementa su potencial urbano en cuanto a su Coeficiente de Ocupación de Suelo para el aprovechamiento de la superficie total del predio, con la finalidad de desarrollar una propuesta de inversión inmobiliaria en esquema habitacional plurifamiliar y comercial de mínimo impacto al entorno construido existente sobre una zona que presenta un alto grado de consolidación.

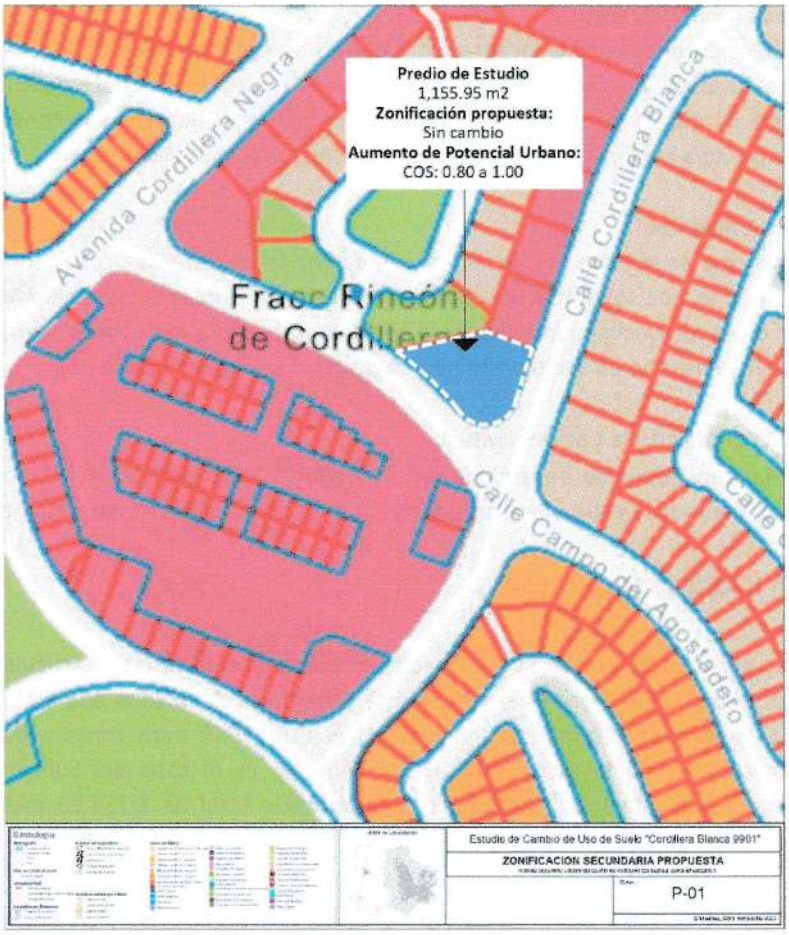


Imagen 39 *Zonificación secundaria propuesta*

El esquema de desarrollo propuesto atenderá la mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de mayor actividad habitacional 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.

Planteado así el Incremento del Potencial Urbano del predio, 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 aumento de potencial urbano propuesto que resulte compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y tienen que ver con condiciones funcionales y de convivencia urbana, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para el desarrollo de la actividad, 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 subutilizados en la zona con vocación para reconversión de usos de suelo considerando la muy 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 densificado de vivienda; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación establecido.

7.2.5 INFRAESTRUCTURA

a) AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO

Al ubicarse dentro de una zona urbana consolidada y servida, el predio analizado 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 sobre el predio, 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 dos arroyos: el primero el arroyo El Picacho a una distancia de 600 del predio en análisis. El segundo afluente identificado es el arroyo El Embudo Grande una distancia de 900 metros el predio analizado, este arroyo posteriormente se convierte en el arroyo El Mimbre.

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y el Atlas de Riesgos, en la conducción de agua pluvial dentro del área de estudio analizada, no se detectan puntos considerados como áreas posibles de inundación sobre el trayecto de ambos arroyos.

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 hacia los arroyos en mención, sin presentar riesgo de inundación.

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 calle Barranca de Urique 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 poniente 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.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado 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 de estudio se identifican una serie de vialidades de jerarquía importante no solo para la zona sino para toda la ciudad, como el Periférico De La Juventud, calle Colegio de San Idelfonso, Av. San Miguel El Grande, Av. Campo del Norte y la Av. Homero.

El predio sujeto a analisis se localiza en la calle Cordillera Blanca esquina con calle Campo del Agostadero, vialidades que aunque no ses considerada dentro de la estructuria vial del Plan de Desarrollo Urbano con una mayor jerarquia, en lo local y por su sección vial y trayectoria funciona como vias de conexión en la zona, siendo estas por donde tendria frente el proyecto que se pretende desarrollar.

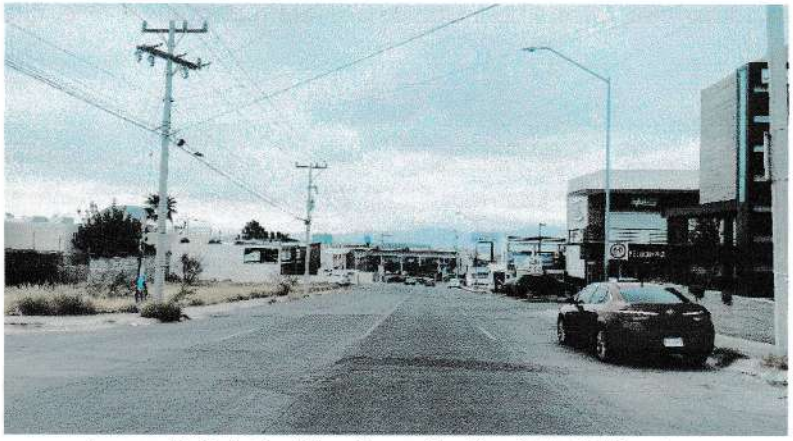


Imagen 40. *Calle Cordillera Blanca, Sección vial de 15.50 metros,*

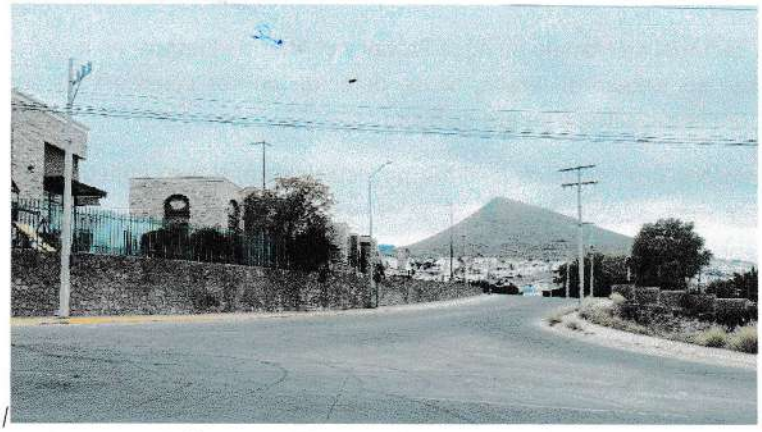


Imagen 41. *Calle Campo del Agostadero, sección vial de 15.00 metros*

7.3 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su proximidad con vialidades jerárquicas de alta presencia y conectividad como es el Periférico de La Juventud y la Av. Homero.

La presente propuesta resulta congruente y compatible con las condiciones de planeación ya que favorece la consolidación de mayores condiciones de habitabilidad y comercial en la zona aprovechando de manera eficiente su cercanía con vialidades jerárquicas y de movilidad como lo es el Periférico de La Juventud y la Av. Homero, así como a fuentes de empleo e inversión en beneficio de los habitantes de la zona

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario mediante un **Incremento del Potencial Urbano del Predio** con uso de suelo Mixto Intenso el cual se pretende sea **aumentado a un COS a 1.00,** aplicable sobre la totalidad de los 1,155.95 metros cuadrados de superficie del predio analizado.

La superficie sujeta al incremento del potencial urbano para su aprovechamiento, 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 Incremento del potencial urbano sobre el predio 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.

La calle Cordillera Blanca y la calle Campo del Agostadero que otorgan frente al predio en cuestión, cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesaria para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. 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 Incremento de Potencial Urbano para permitir la introducción de un proyecto habitacional plurifamiliar y comercial sobre un predio con una superficie de 1,155.95 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 de vivienda habitacional plurifamiliar y comercial en un predio urbano ubicado en el fraccionamiento Cordilleras III al poniente de la ciudad. A continuación, se describirán 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 de 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 incremento del potencial urbano solicitado. Lo que respecta a la etapa de construcción y operación son etapas que corresponden a un mediano plazo.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores públicos y privados, 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 para Aumento de Potencial Urbano "Cordillera Blanca 9901"								
Tramite de Licencia de uso de suelo actualizada								
Elaboración y aprobación de manifiesto de Impacto Ambiental								
Elaboración y Aprobación de Estudio de Impacto Urbano								
Proyecto Ejecutivo								
Factibilidad de Servicios básicos de agua y drenaje								
Factibilidad de Servicios básicos de energía eléctrica								
Revisión de Proyecto Ejecutivo								
Licencia de Construcción								
Etapa de Construcción								

Imagen 42. 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

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 Martin 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

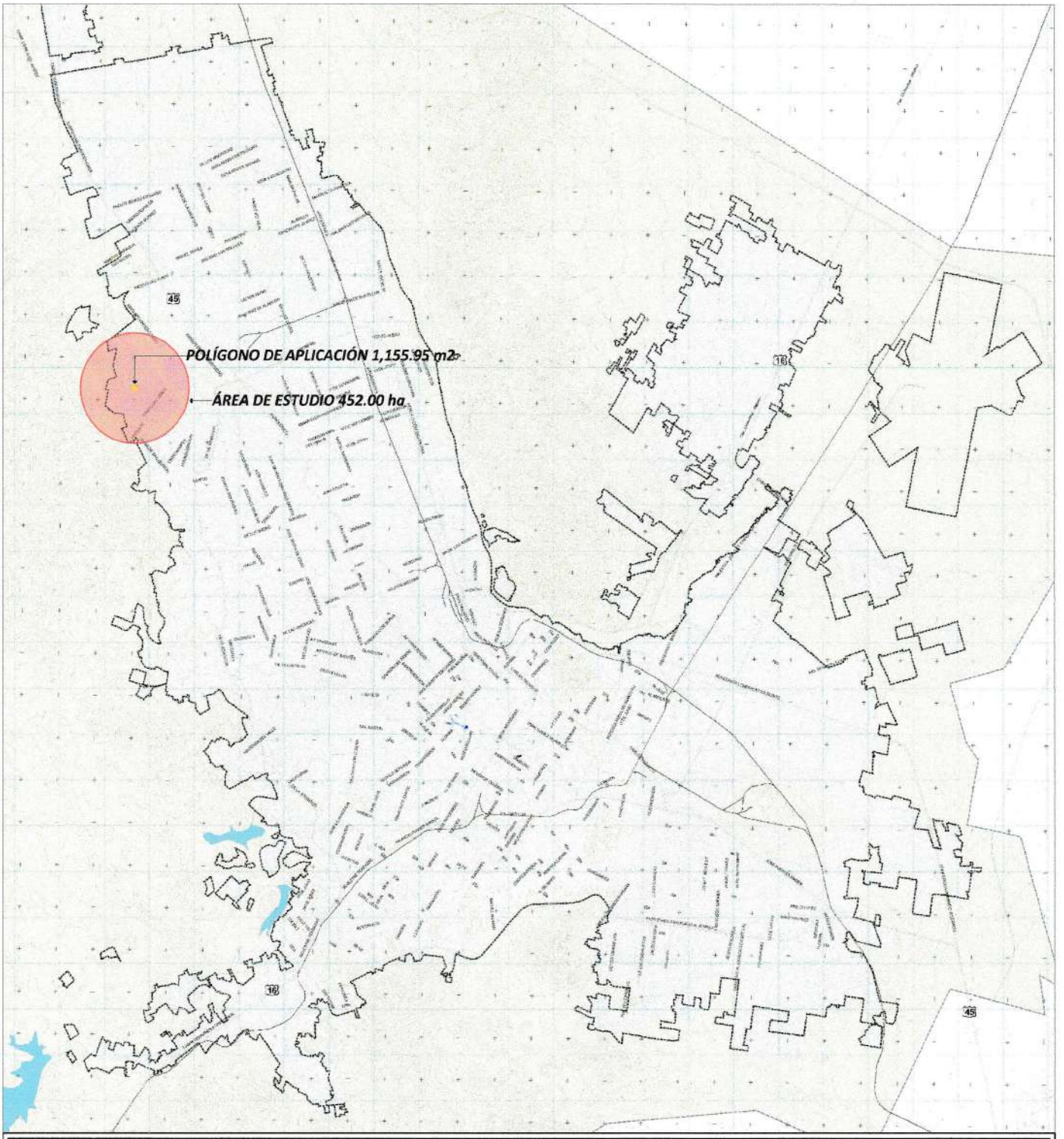
Promotores
Aurora Gabriela Prieto Medrano

Director Responsable en Urbanismo
Arq. Salma Rocio Maynez Villalobos
D.R.U No. 042

Diciembre 2023

11. ANEXOS

- Planos de Análisis
- Acreditación de Propiedad
- Plano Catastral del predio analizado
- Identificación oficial del promotor
- Licencia de Uso de Suelo
- Pago del Predial



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Estatal

Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

Índice de localización

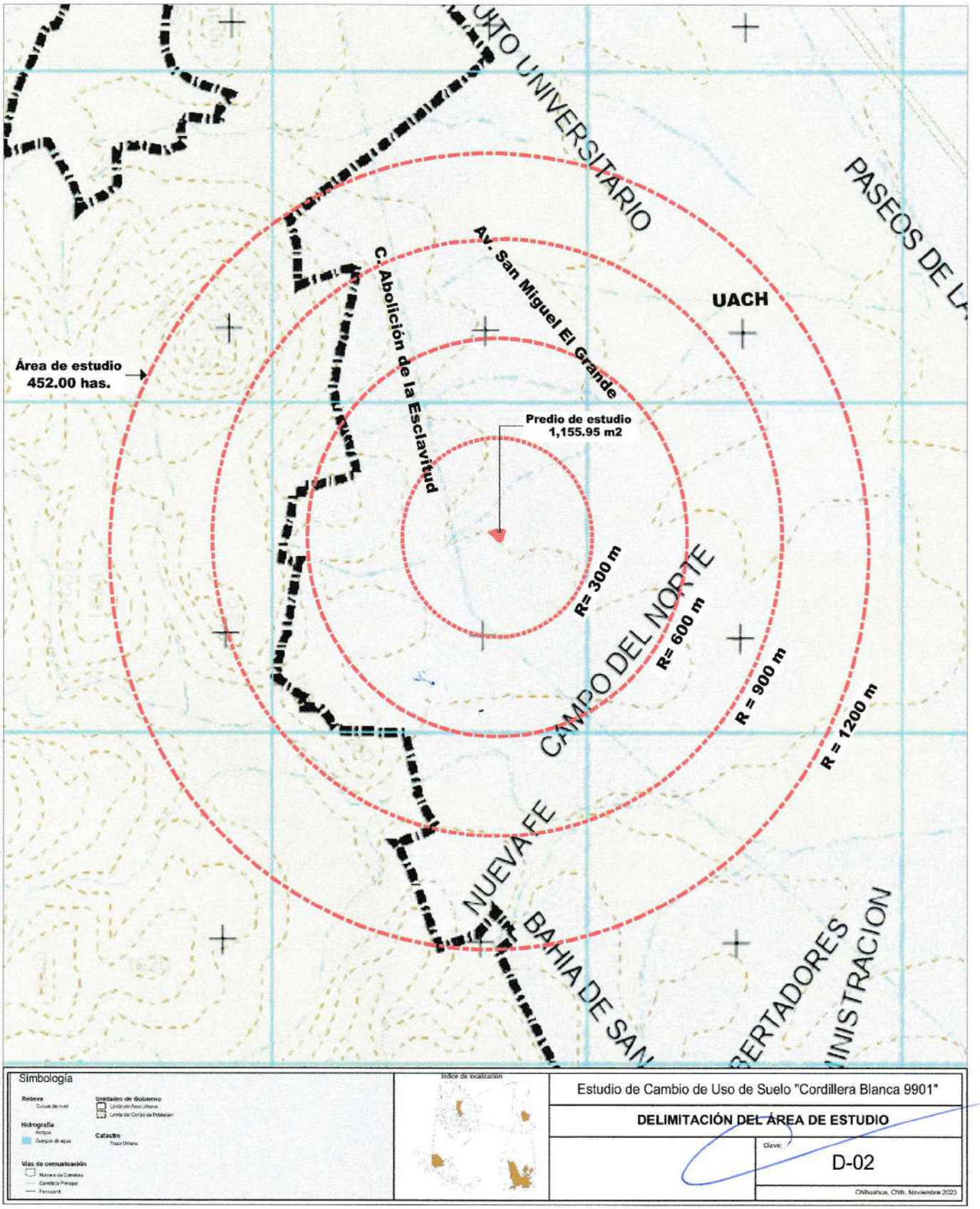
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"

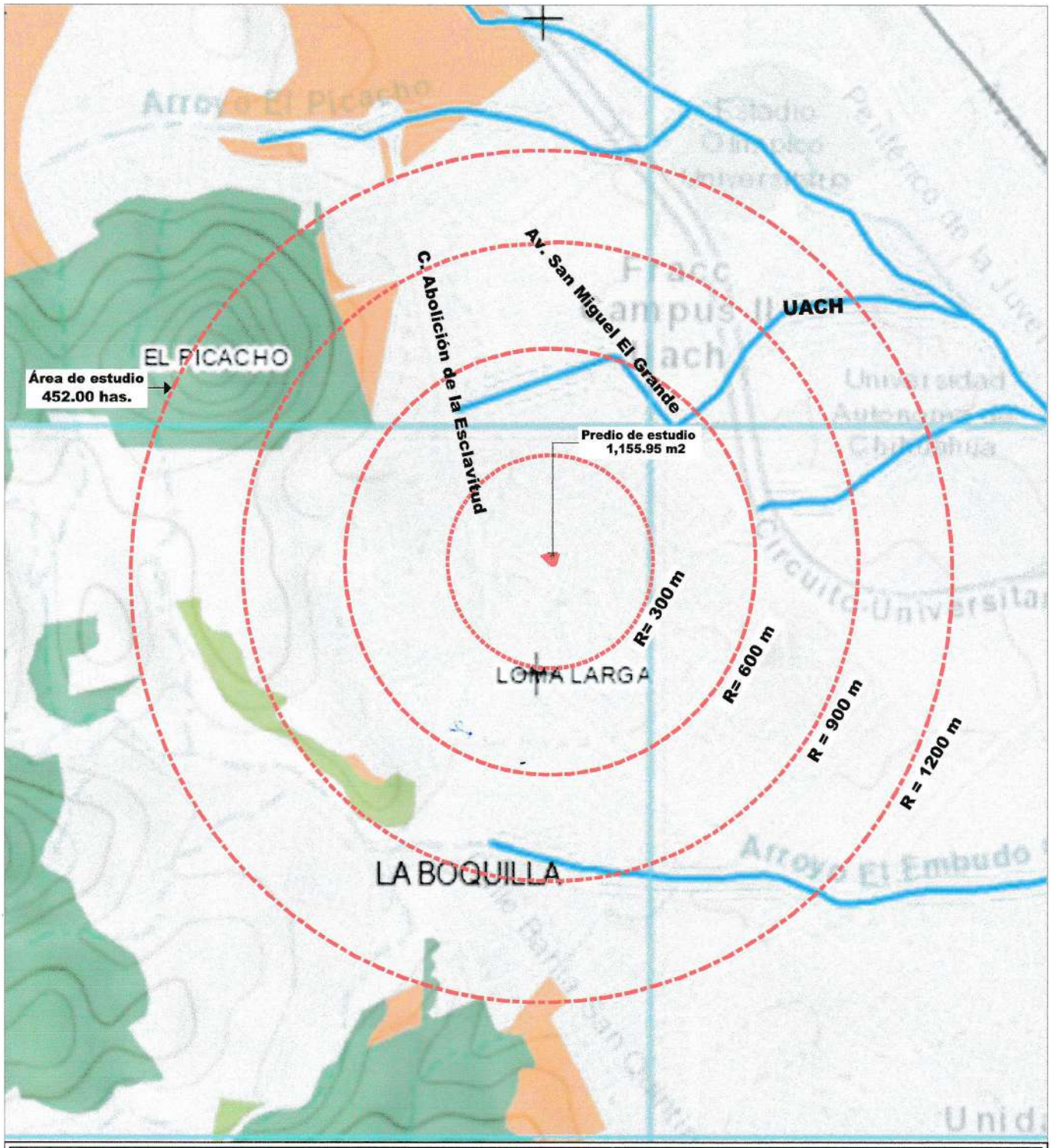
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

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

Clave: D-01

Chihuahua, Chih. Noviembre 2023


UNIVERSITARIO
PASEOS DE LA
UACH
Av. San Miguel El Grande
C. Abolición de la Esclavitud
Área de estudio
452.00 has.
Predio de estudio
1,155.95 m2
R= 300 m
R= 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
CAMPO DEL NORTE
NUEVA FE
BAHIA DE SAN
BERTADORES
MINISTRACION
Simbología
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua
Vías de comunicación
Nombre de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril
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 "Cordillera Blanca 9901"
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
Clave:
D-02
Chihuahua, Chih. Noviembre 2023



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	[illegible]	[illegible]	Área Natural de Valor Ambiental	[illegible]	[illegible]
			Preservación Ecológica	[illegible]	[illegible]
			Cuerpo de Agua	[illegible]	[illegible]
Zona U. Área Urbana	[illegible]	[illegible]	Área Urbana	[illegible]	[illegible]
			Granjas y Asentamientos	[illegible]	[illegible]
Zona R. Reserva de Crecimiento	[illegible]	[illegible]	Reserva de Crecimiento	[illegible]	[illegible]
Centro de población	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"

ZONIFICACION PRIMARIA

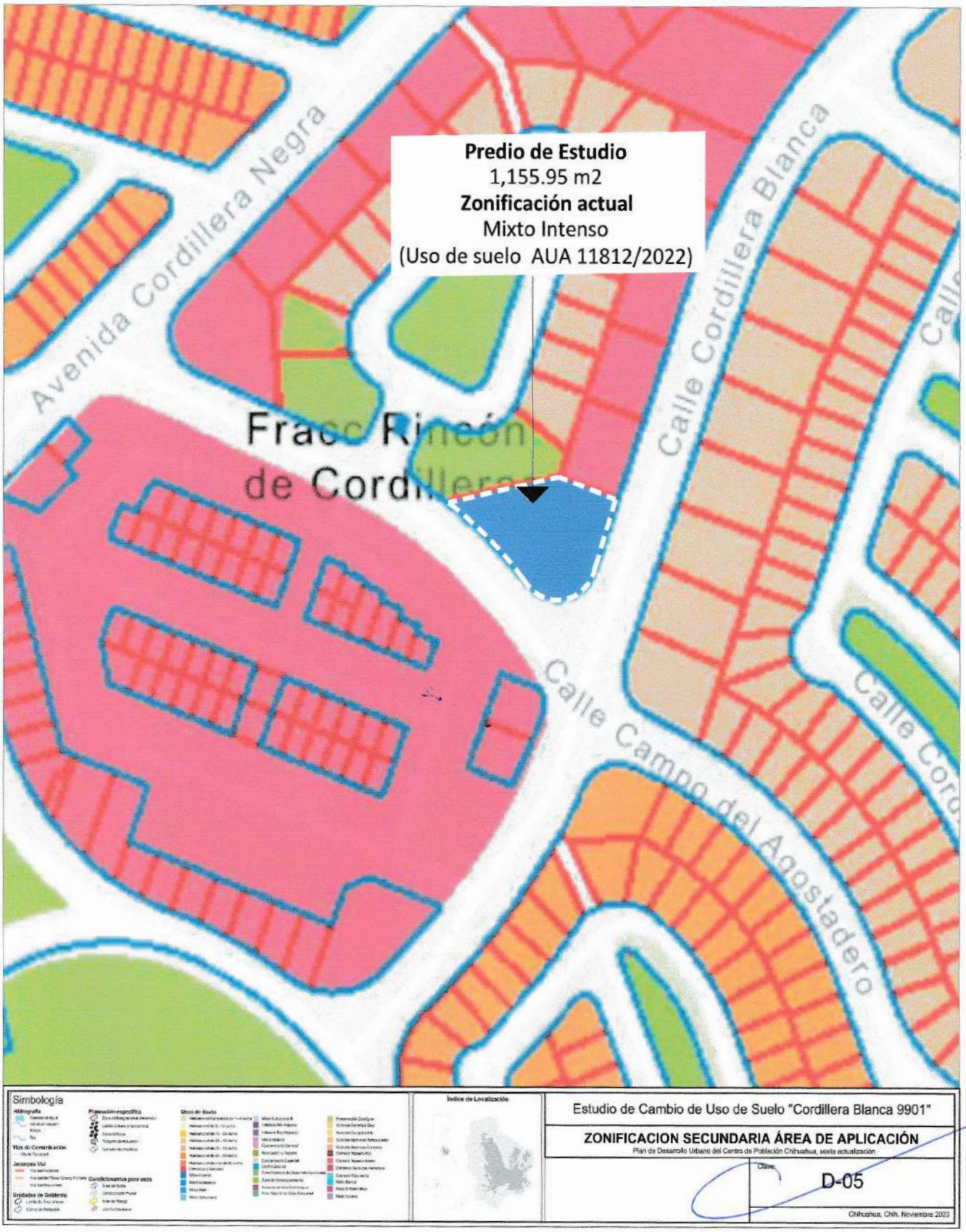
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

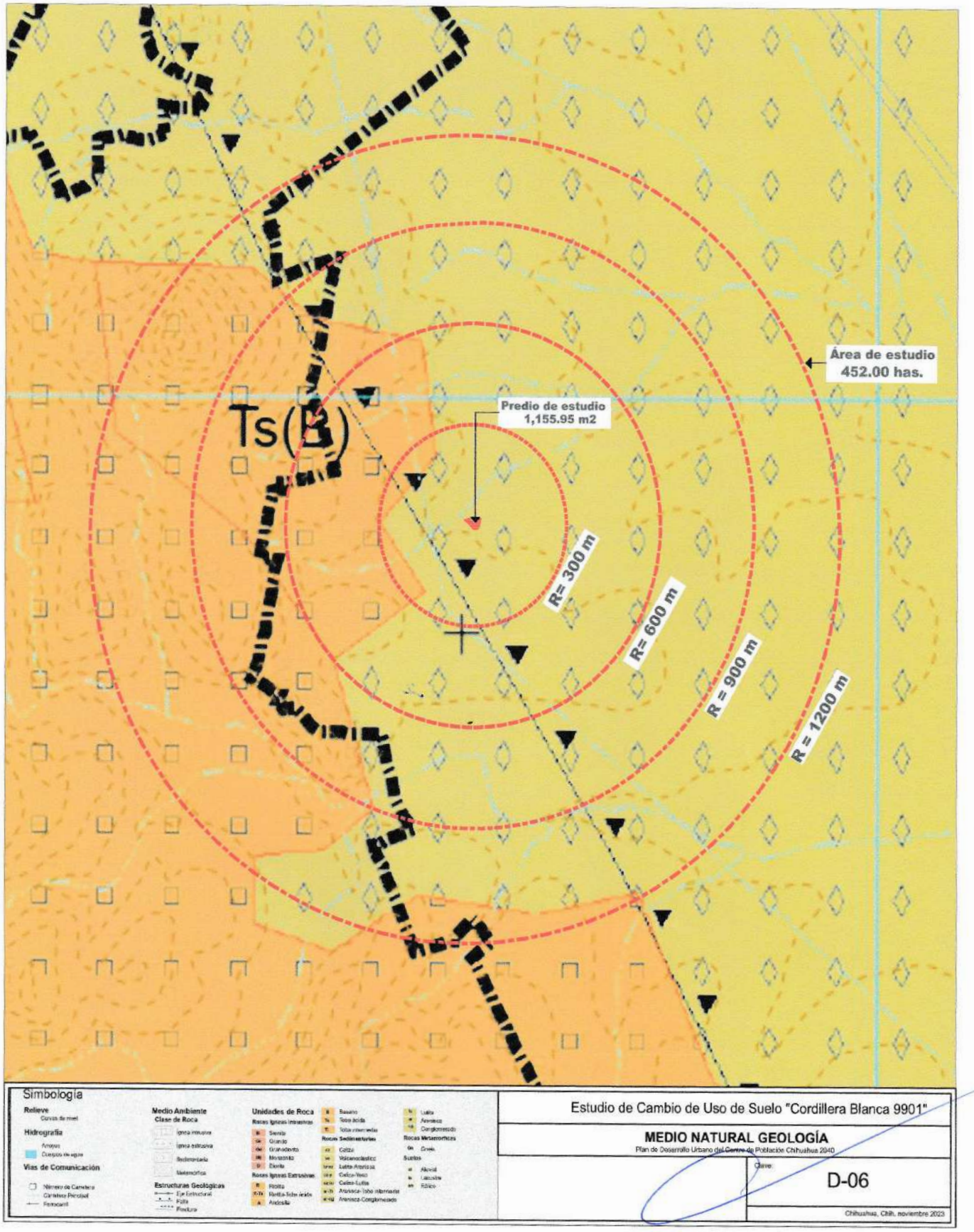
Clave:

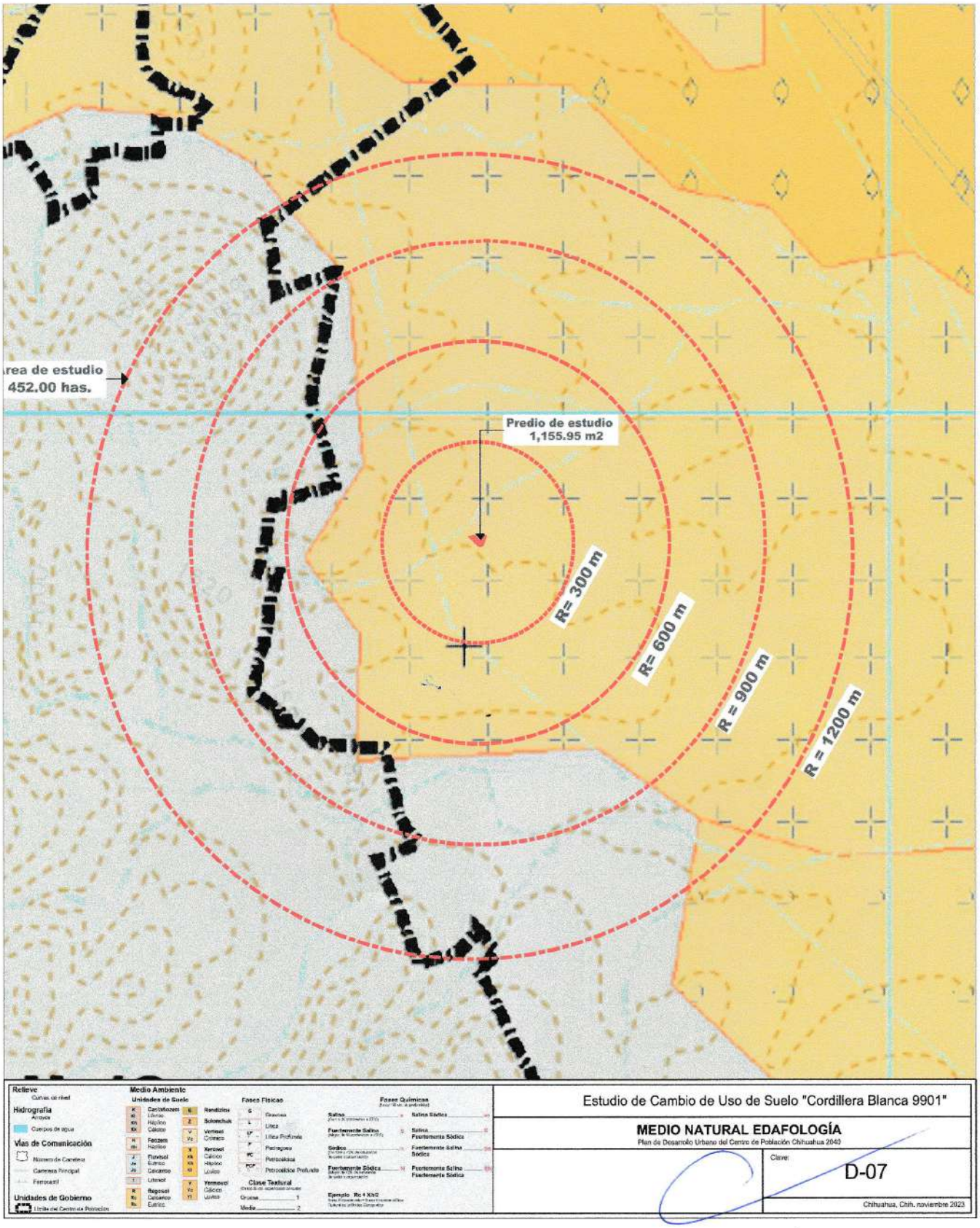
D-03

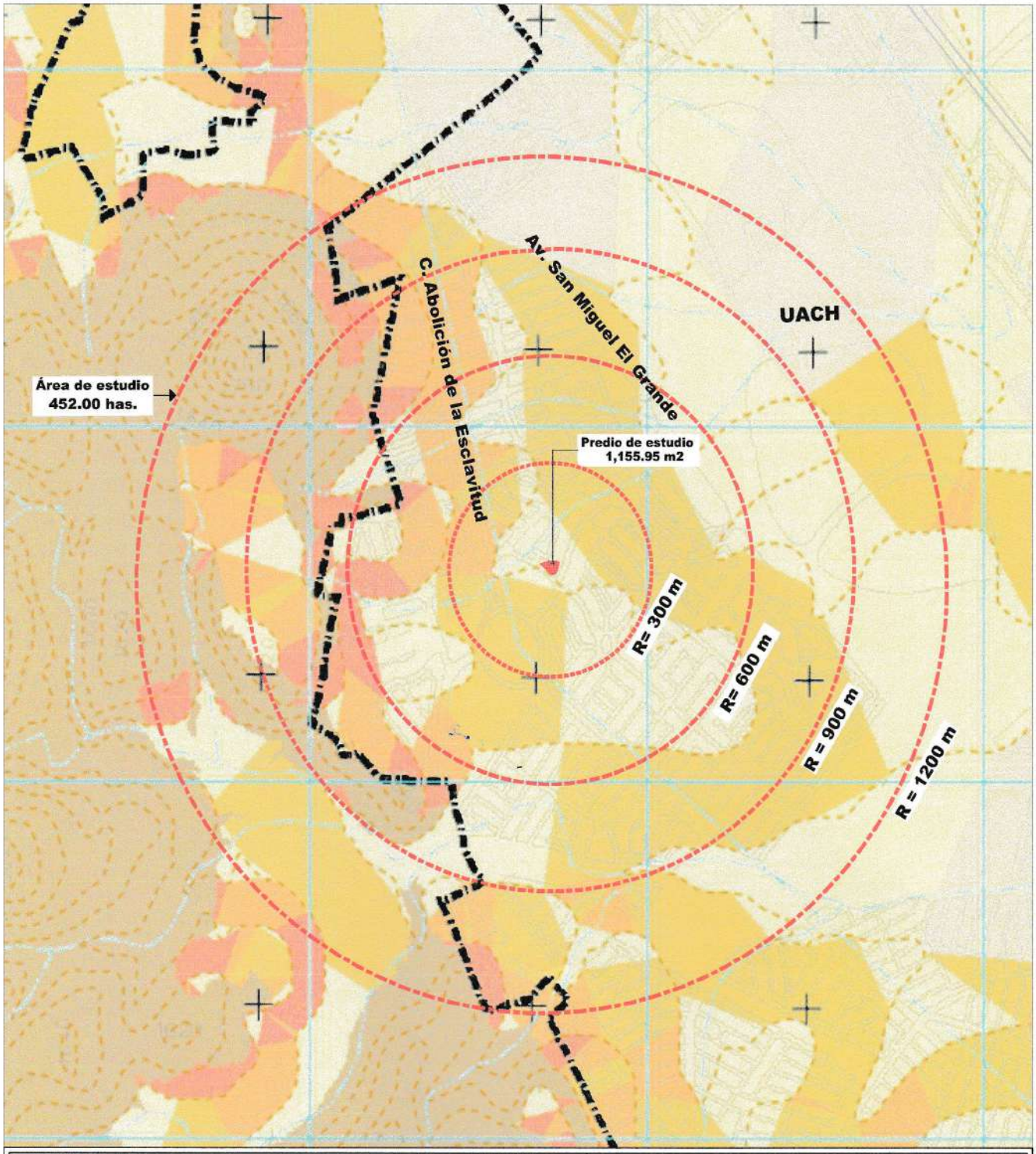
Chihuahua, Chih. Noviembre 2023

PICACHO, EL
Área de estudio
452.00 has.
C. Abolición de la Esclavitud
Av. San Miguel El Grande
UACH
Predio de estudio
1,155.95 m2
R= 300 m
R= 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
LOMA LARGA
BOQUILLA, LA
Simbología
Índice de Localización
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"
ZONIFICACION SECUNDARIA
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización
Clave:
D-04
Chihuahua, Chih. Noviembre 2023


Predio de Estudio
1,155.95 m2
Zonificación actual
Mixto Intenso
(Uso de suelo AUA 11812/2022)
Avenida Cordillera Negra
Calle Cordillera Blanca
Fracc Rincón
de Cordillera
Calle Campo del Angostadero
Simbología
Índice de Localización
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"
ZONIFICACION SECUNDARIA ÁREA DE APLICACIÓN
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización
Clave:
D-05
Chihuahua, Chih. Noviembre 2023


Área de estudio
452.00 has.
Predio de estudio
1,155.95 m2
Ts(B)
R= 300 m
R= 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
Simbología
Relieve
Hidrografía
Vías de Comunicación
Medio Ambiente
Clase de Roca
Estructuras Geológicas
Unidades de Roca
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"
MEDIO NATURAL GEOLOGÍA
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040
Clave:
D-06
Chihuahua, Chih. noviembre 2023


rea de estudio
452.00 has.
Predio de estudio
1,155.95 m2
R= 300 m
R= 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
Relieve
Hidrografía
Vías de Comunicación
Unidades de Gobierno
Medio Ambiente
Unidades de Suelo
Fases Físicas
Fases Químicas
Clase Textural
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"
MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040
Clave:
D-07
Chihuahua, Chih. noviembre 2023



Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal

Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

Pendientes
Pendiente plana (0- 2 %)
Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Pendiente (5 - 12 %)
Pendiente Moderada (12 - 18 %)
Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Indice de localización

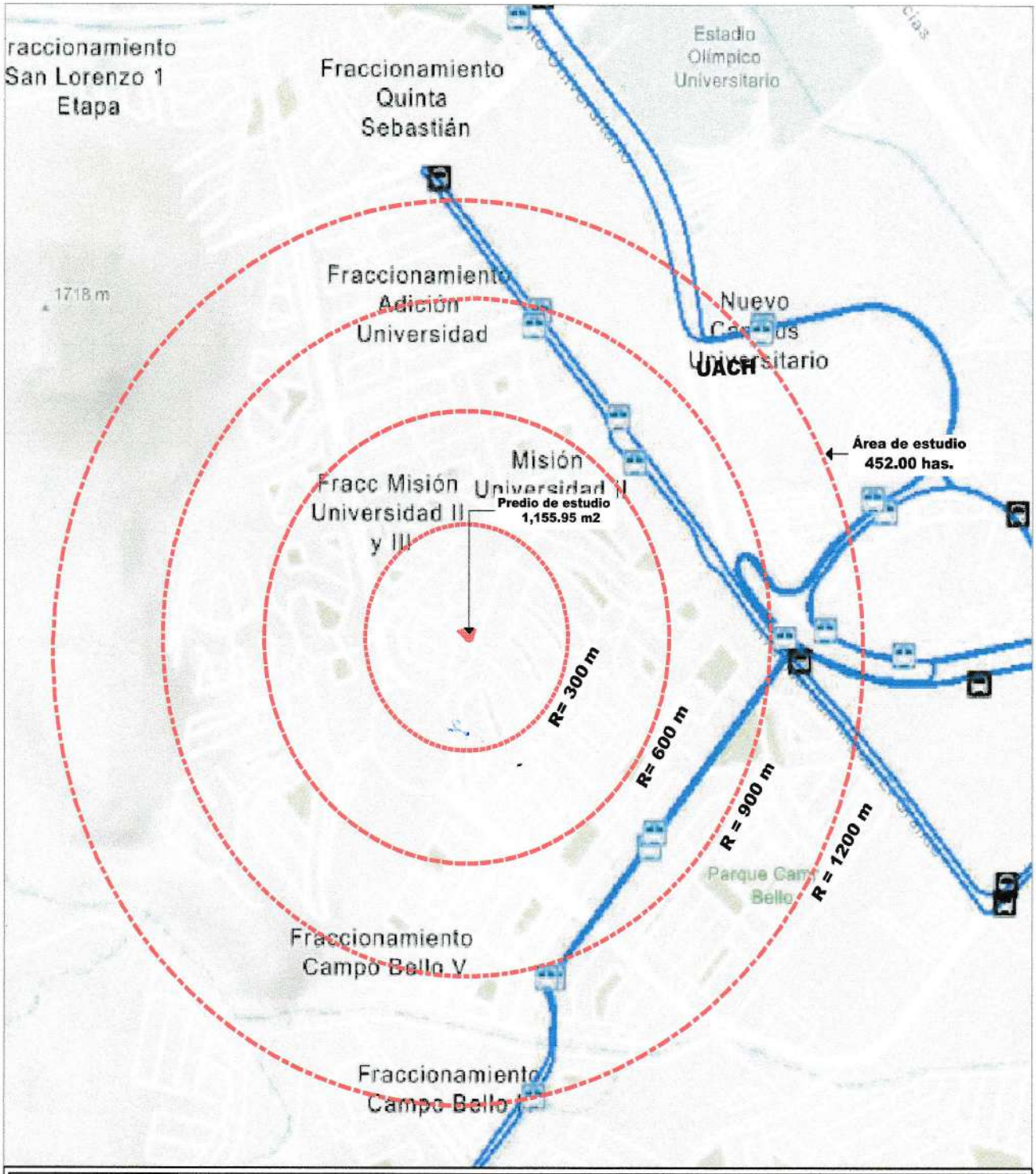
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, 2040

Clave:
D-08

Chihuahua, Chih. Noviembre 2023

VIALIDAD LOS NOGALES
C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD
DGNL. PASEOS DE UNIVERSIDAD
UACH
EL PICACHO
Área de estudio
452.00 has.
278 - 278'
AV. SAN MIGUEL EL GRANDE
Predio de estudio
1,155.95 m2
R= 300 m
R= 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
LOMA LARGA
405 - 405'
C. CAMPO DEL CIELO
105 - 105'
LA BOQUILLA
AV. BAHIA DE SAN
449 - 449'
289 - 289'
LIBERTADORES
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
Estructura Vial
Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
Índice de Localización
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"
ESTRUCTURA VIAL DE LA CIUDAD
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización
Clave:
D-09
Chihuahua, Chih. Noviembre 2023



TRANSPORTE

Estación y Paradero

Estación de BRT

Paradero Formal

Paradero Informal

Terminal

Transporte Público

Ruta de Autobús

Ruta de BRT

Estación de Transferencia

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"

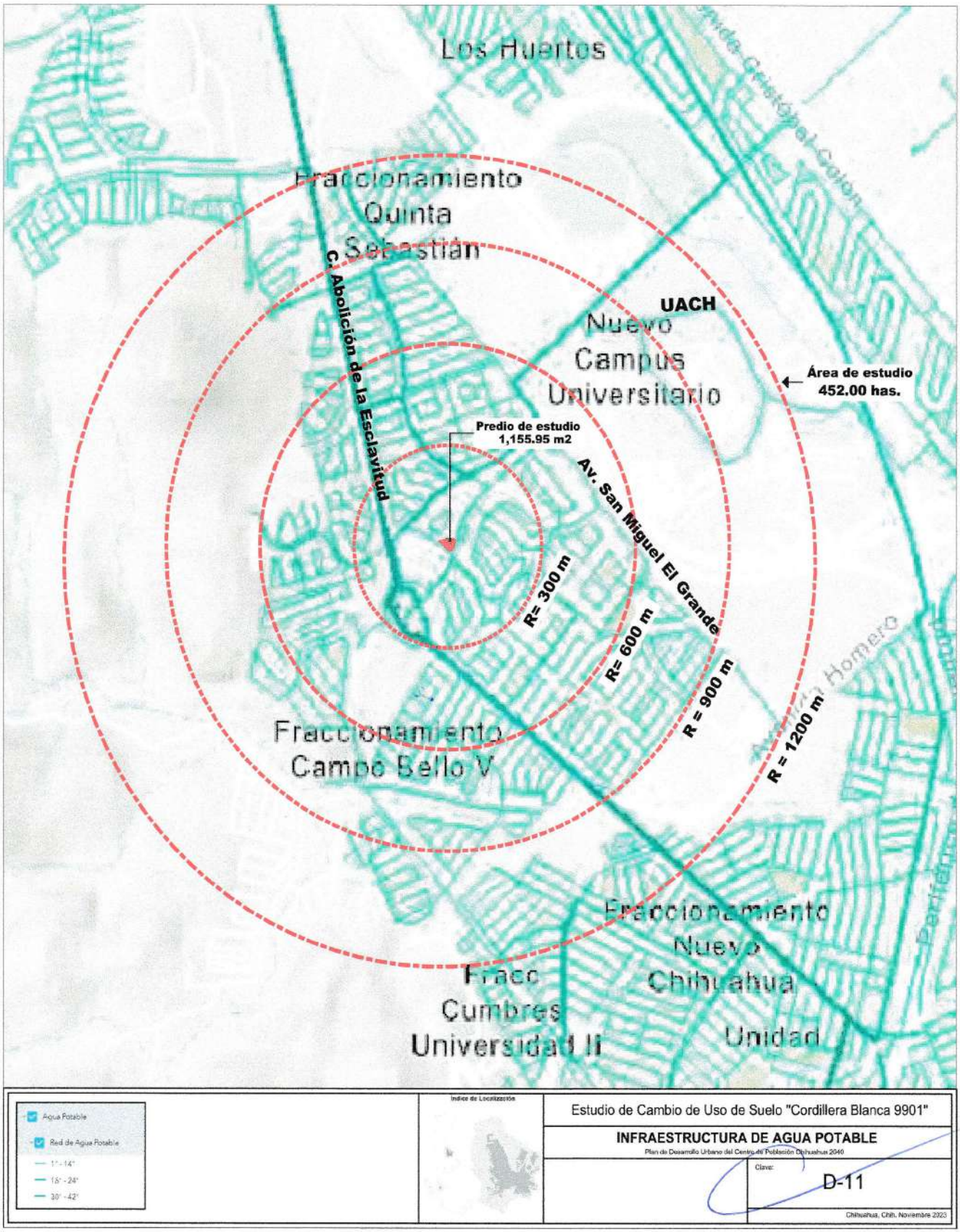
TRANSPORTE PÚBLICO

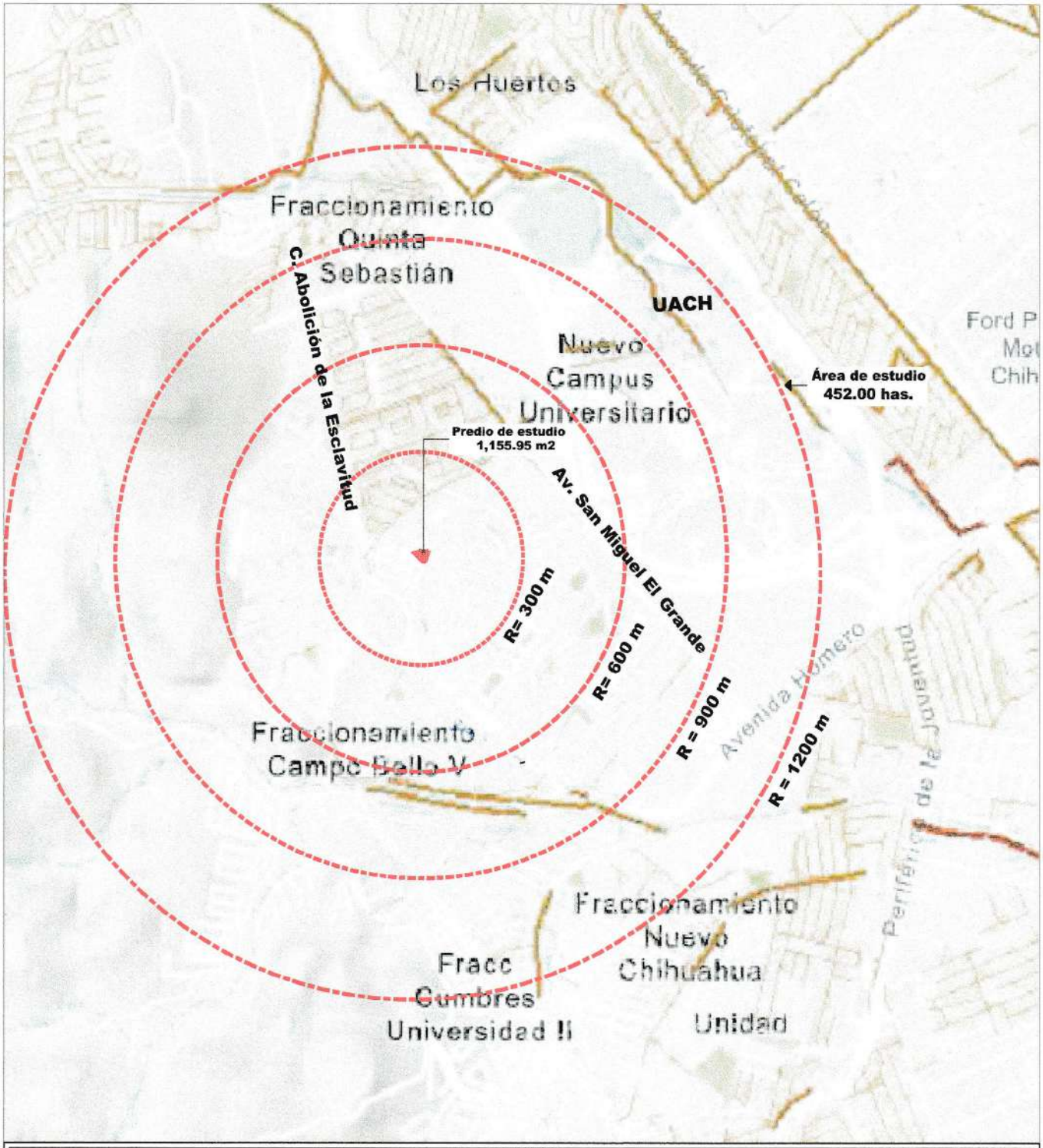
SIGMUN, FUENTE: DIRECCIÓN DE TRANSPORTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Clave:

D-10

Chihuahua, Chih. noviembre 2023


Los Huertos
Fraccionamiento Quinta Sebastián
C. Abolición de la Esclavitud
UACH
Nuevo Campus Universitario
Área de estudio 452.00 has.
Predio de estudio 1,155.95 m2
Av. San Miguel El Grande
R= 300 m
R= 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
Fraccionamiento Campo Bello V
Fraccionamiento Nuevo Chihuahua
Fracc Cumbres Universidad II
Unidad
Agua Potable
Red de Agua Potable
Índice de Localización
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"
INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040
Clave:
D-11
Chihuahua, Chih. Noviembre 2023



Índice de Localización

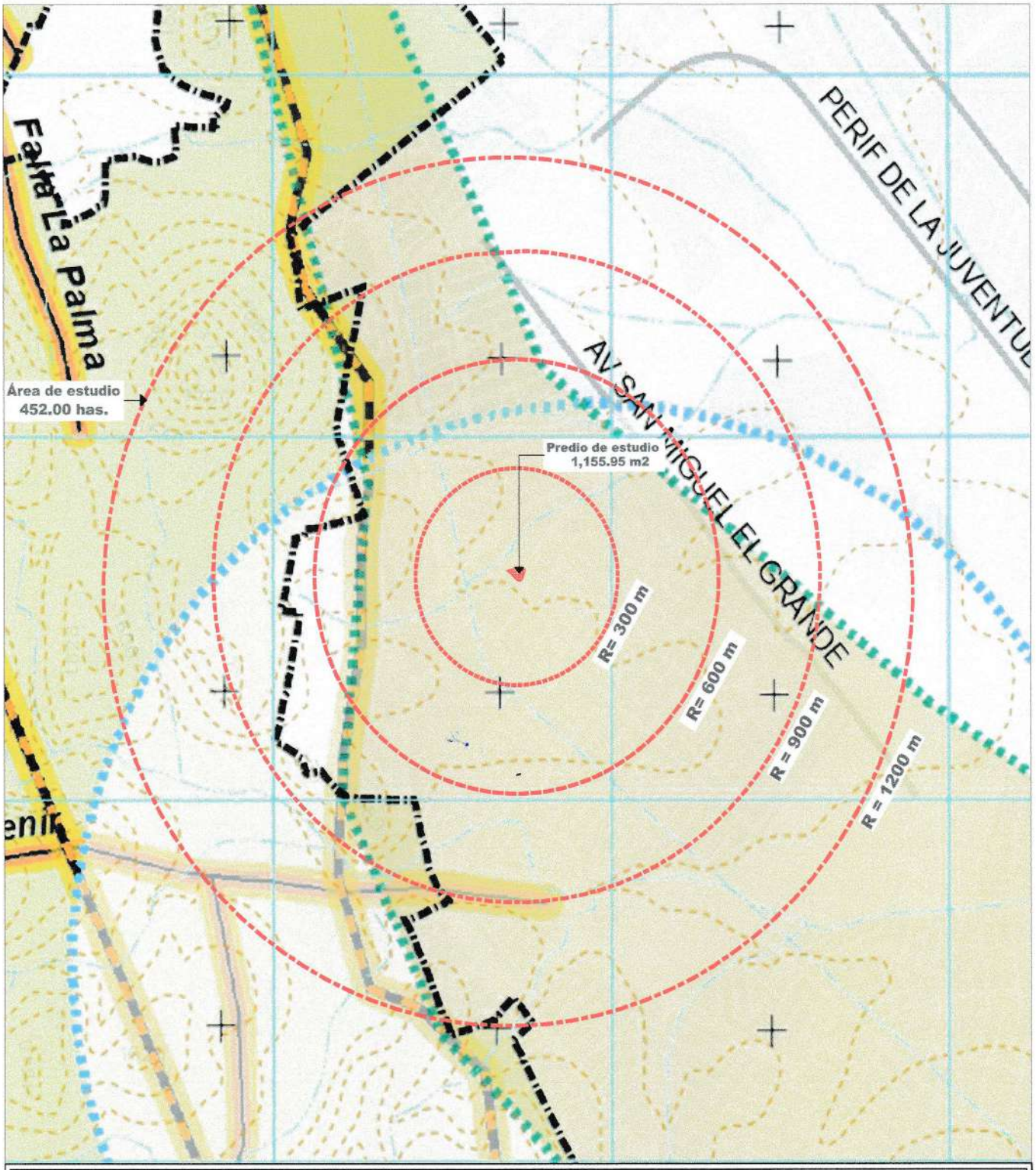
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"

INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave: D-12

Chihuahua, Chih. Noviembre 2023



Índice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"

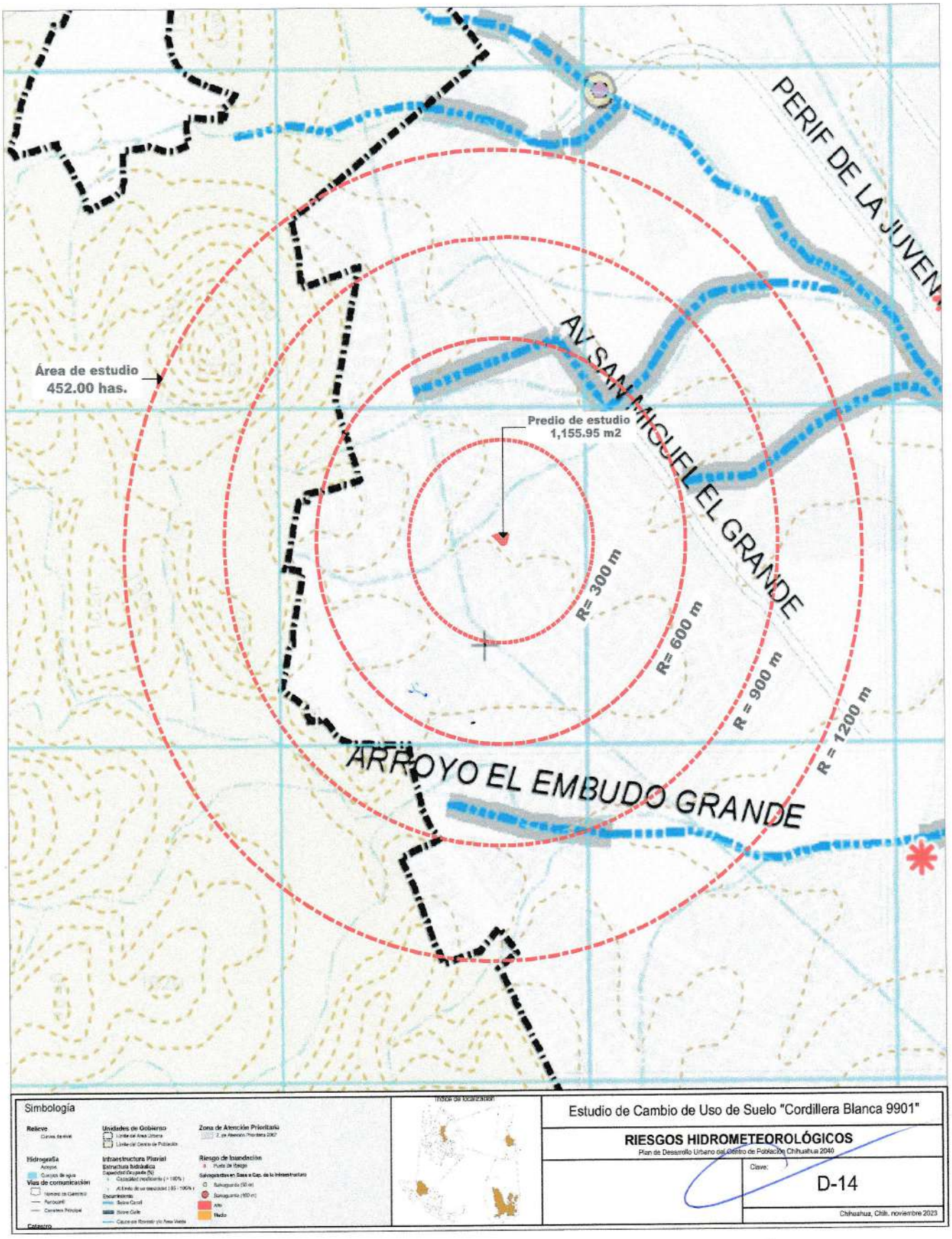
RIESGOS GEOLÓGICOS

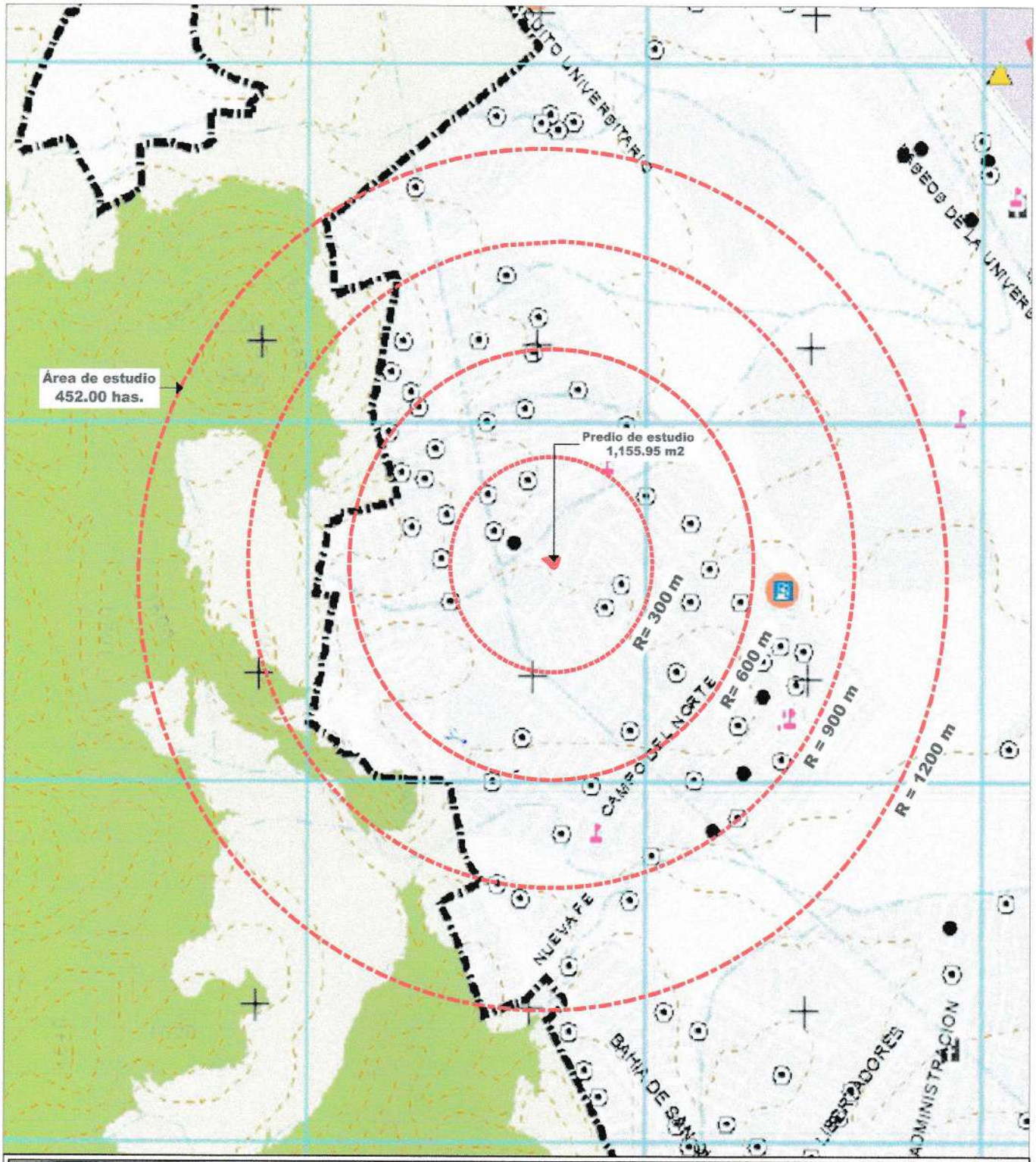
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-13

Chihuahua, Chih. noviembre 2023


PERIF DE LA JUVEN
AV SAN MIGUEL EL GRANDE
Área de estudio
452.00 has.
Predio de estudio
1,155.95 m2
R= 300 m
R= 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ARROYO EL EMBUDO GRANDE
Simbología
Relieve
Unidades de Gobierno
Zona de Atención Prioritaria
Hidrografía
Vías de comunicación
Infraestructura Pluvial
Riesgo de Inundación
Catastro
Índice de localización
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040
Clave:
D-14
Chihuahua, Chih. noviembre 2023



Simbología

Relieve
Hidrografía
Vías de comunicación
Catastro
Unidades de Gobierno
Concentradores de Personas
Actividades con Potencial de Riesgo
Industria y Servicios Urbanos
Almacenamiento y Venta de Combustibles
Tratamiento de Aguas Residuales
Comercio
Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia
Transporte

Indice de localización

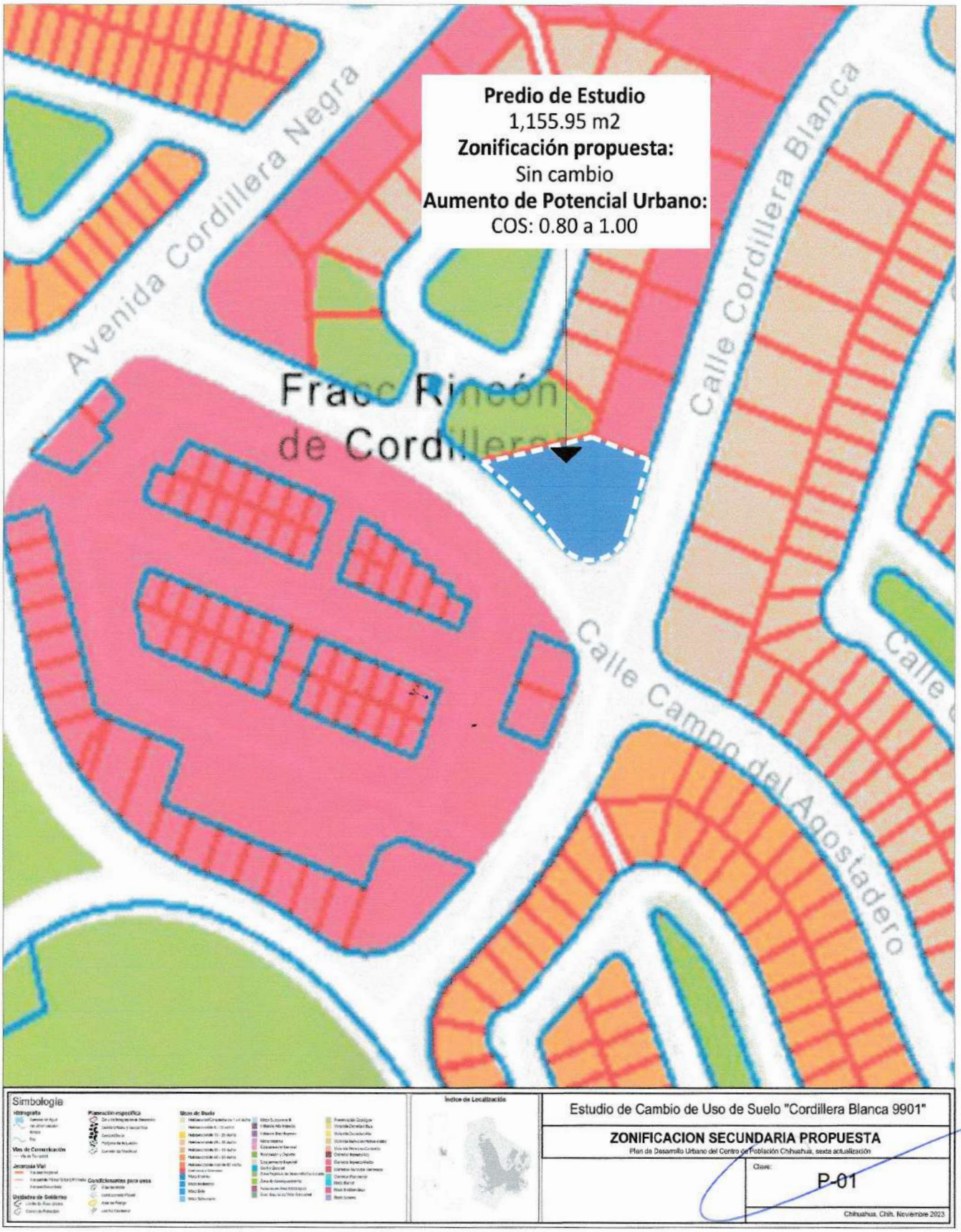
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave: D-15

Chihuahua, Chih. noviembre 2023


Predio de Estudio
1,155.95 m2
Zonificación propuesta:
Sin cambio
Aumento de Potencial Urbano:
COS: 0.80 a 1.00
Avenida Cordillera Negra
Calle Cordillera Blanca
Fracc Rincón de Cordillera
Calle Campo del Agostadero
Simbología
Índice de Localización
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Cordillera Blanca 9901"
ZONIFICACION SECUNDARIA PROPUESTA
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización
Clave:
P-01
Chihuahua, Chih. Noviembre 2023

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

---------- **VOLUMEN CUARENTA Y SEIS** ----------

------- **ESCRITURA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS** ------

--- En la ciudad de Chihuahua, a los 4 cuatro días del mes de julio del año 2011 dos mil once, ante mí, Licenciada **ROSARIO ALEJANDRA MEZA FOURZAN**, Adscrita a la Notaria Pública número Dos del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario Público por licencia de su titular el señor Licenciado **FERNANDO RODRIGUEZ GARCÍA**, comparecieron: Por una parte, el señor Licenciado **SERGIO SÁENZ GUTIERREZ** en representación de la persona moral denominada **"MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y por la otra, la señora **AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO** y expusieron:----------

--- Que por medio del presente instrumento, formalizan un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: ----------

---------- **D E C L A R A C I O N E S:** ----------

--- **I.-** Declara el señor Licenciado **SERGIO SÁENZ GUTIERREZ** con el carácter que ostenta, que su representada es propietaria del lote de terreno comercial marcado con el número 26 veintiséis de la manzana 2 dos, del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,155.95 mil ciento cincuenta y cinco metros y noventa y cinco centimetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Del punto **1 uno** al punto **2 dos**, una linea curva que mide 36.32 treinta y seis metros y treinta y dos centimetros y linda con calle Campo del Agostadero; del punto **2 dos** al punto **3 tres**, una linea curva que mide 25.96 veinticinco metros y noventa y seis centimetros y linda con intersección de calles Campo del Agostadero y Cordillera Blanca; del punto **3 tres al punto 4 cuatro**, mide 22.41 veintidós metros y cuarenta y un centimetros y linda con calle Cordillera Blanca; del punto **4 cuatro** al punto **5 cinco**, mide 19.70 diecinueve metros y setenta centímetros y linda con lote 27 veintisiete; y del punto 5 cinco al punto **1 uno** de inicio, mide 37.63 treinta y siete metros y sesenta y tres centimetros y linda con lote 33 treinta y tres (Barda Municipal). ----------

--- Para mayor identificación se agrega al apéndice del protocolo en su legajo respectivo a esta escritura, plano del inmueble. ----------

D O T E J A D O

--- II.- Continúa declarando el señor Licenciado **SERGIO SÁENZ GUTIÉRREZ** con el carácter que ostenta, que el inmueble descrito en la declaración anterior, lo adquirió su representada en mayor extensión mediante escritura pública 13,302 trece mil trescientos dos, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, con fecha 12 doce de octubre de 1998 mil novecientos noventa y ocho, ante la fe del Licenciado Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número Nueve de este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua y cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito bajo el número 93 noventa y tres, a folios 97 noventa y siete, del Libro 3130 tres mil ciento treinta de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua. ----------

--- III.- Continúa declarando el señor Licenciado **SERGIO SÁENZ GUTIÉRREZ,** que tras haberse autorizado diversas subdivisiones y fusiones respecto del inmueble referido en la declaración que antecede, mediante escritura pública 23,287 veintitrés mil doscientos ochenta y siete del volumen 937 novecientos treinta y siete, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, con fecha 8 ocho de noviembre del año 2004 dos mil cuatro, ante la fe del Licenciado Luis Arturo Calderón Trueba, Notario Público número Diez del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, se llevó a cabo la Protocolización de la autorización del Fraccionamiento denominado **CORDILLERAS III,** ubicado en esta ciudad de Chihuahua, Estado del mismo nombre y cuyo primer testimonio obra inscrito por lo que respecta a la **AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO,** bajo el número 14 catorce, a folios 14 catorce y por lo que se refiere a la **MANZANA II,** bajo el número 20 veinte, a folios 21 veintiuno, ambas inscripciones del libro 3886 tres mil ochocientos ochenta y seis de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad el Distrito Morelos, Estado de Chihuahua. ----------

--- IV.- Que en atención a las declaraciones antes expuestas, los comparecientes sujetan el presente contrato a las siguientes: ------

---------- **C L Á U S U L A S** ----------

--- **PRIMERA.-** La sociedad denominada **"MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el señor Licenciado **SERGIO SÁENZ GUTIÉRREZ, VENDE** a favor la señora

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2

DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO, quien adquiere lote de terreno comercial marcado con el número 26 veintiseis de la manzana 2 dos, del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,155.95 mil ciento cincuenta y cinco metros y noventa y cinco centímetros cuadrado y con las medidas y colindancias descritas en la declaración I uno romano de este instrumento, las cuales se dan y tienen por reproducidas en la presente cláusula como si se insertasen a la letra, con todos sus usos, costumbres y servidumbres y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda o pudiere corresponderle, agregándose para su mejor identificación un plano al apéndice de esta escritura. ----------

--- **SEGUNDA.-** El precio de la presente operación, es la cantidad de **$1´618,330.00 (UN MILLON SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL),** importe que "La Parte Compradora" entrego a "La Parte Vendedora" a su entera satisfacción con anterioridad a este acto, otorgándole en consecuencia por medio de esta cláusula formal recibo de la cantidad antes citada. ----------

--- **TERCERA.-** La venta se realiza encontrándose el inmueble libre de toda responsabilidad y gravamen, obligando el señor Licenciado **SERGIO SÁENZ GUTIÉRREZ** a su representada, al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, en favor de la Parte Compradora. ----------

--- **CUARTA.-** La señora **AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO,** toma y adquiere para sí a su entera satisfacción el inmueble que se le enajena, sin recibir el título anterior de propiedad por amparar mayor extensión. ----------

--- **QUINTA.-** La Parte Compradora se compromete y obliga a destinar el inmueble que adquiere por medio del presente instrumento, para uso exclusivamente comercial, e igualmente, en caso de que dicho inmueble lo transmitiera, obligará a sus causahabientes a cumplir con esta obligación, de lo cual se deberá tomar debida nota en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos. ----------

--- **SEXTA.-** La señora **AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO,** por medio de la presente cláusula se obliga a dar estricto cumplimiento al Convenio Protectivo que establece las restricciones

COTEJADO

SR. AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO.

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE A LOS 4 DIAS DEL MES DE Julio DEL AÑO 20 11 DOY FE.

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
EL NOTARIO PUBLICO No 2
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DISTRITO MORELOS
CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE Y FIRMO LA ANTERIOR ESCRITURA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A los 27 DIAS DEL MES DE Julio DEL AÑO 20 11 DOY FE.

ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA No. 2

LIC. ROSARIO ALEJANDRA MEZA FOURZAN

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
EL NOTARIO PUBLICO No 2
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DISTRITO MORELOS
CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS

PLANO GENERAL

FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO ABIERTO BIRNGA

NORTE

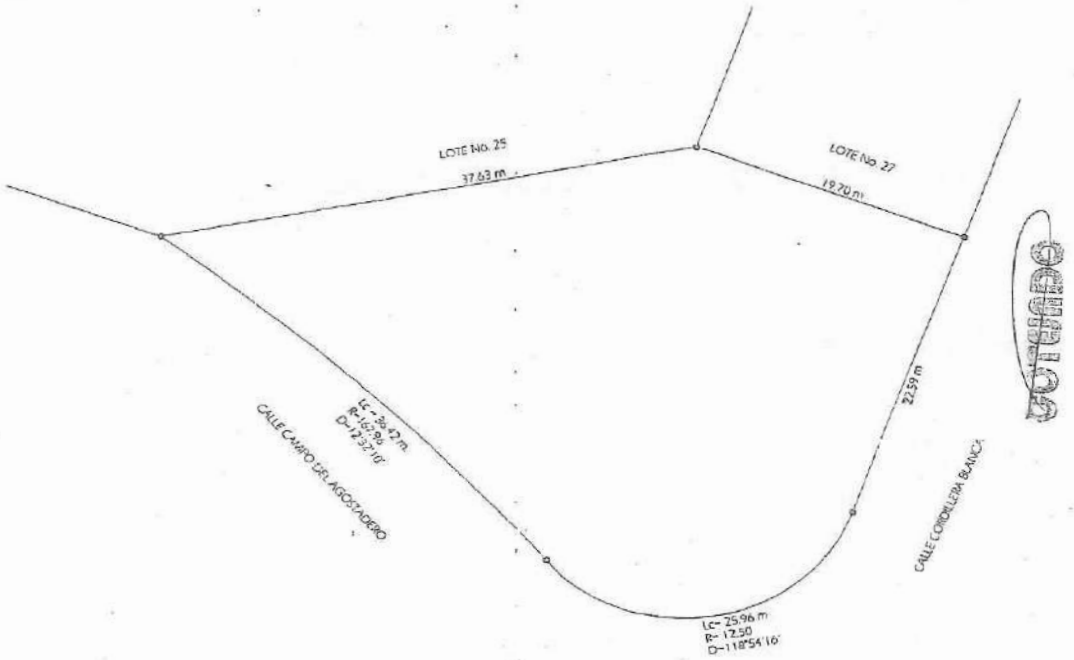
DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE CORDILLERA BLANCA SIN NUMERO, ESQUINA CON CALLE CAMPO DEL AGOSTADERO, FRACCIONAMIENTO CORDILLERAS VII ETAPA, EN ESTA CIUDAD. CHIHUAHUA, CHIH.

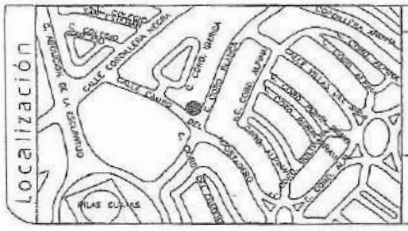
PROPIEDAD DE:

AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO.

CLAVE CATASTRAL	MANZANA	2	SUPERFICIE TERRENO	1155.95 M2
458-089-026	LOTE	26		
ESCALA 1:200	CHIHUAHUA, CHIH., DICIEMBRE DEL 2010		SUPERFICIE CONSTRUIDA	

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESCRITURA No. 1436 Y SE AGREGA CON EL No. _____





NOTA:

Plano elaborado para efecto de Actualización y Traslación de Dominio.

FOLIO 026-010-140

ARQ. ROBERTO LUNA BENITEZ
REG. P.C. No. 026
TEL.- 416-47-24, 415-96-64

ROBERTO LUNA BENITEZ
a r q u i t e c t

PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESCRITURA No 14436 Y SE AGREGA CON EL No. 2

DICTAMEN QUE SE PRACTICA PARA EFECTOS DE PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO

Antecedentes

CLAVE CATASTRAL:	459-089-026
FECHA DE DICTAMEN:	2 de Diciembre de 2010
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA SA DE CV
UBICACION DEL INMUEBLE:	CALLE CORDILLERA BLANCA No. EXT. - No. INT. LOTE 26 MANZANA 2 FRACCIONAMIENTO CORDILLERAS VII CIUDAD CHIHUAHUA MUNICIPIO CHIHUAHUA ESTADO CHIHUAHUA CODIGO POSTAL 31124
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA:	LOTE DE TERRENO
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PROPIEDAD PRIVADA
SOLICITANTE DE AVALUO:	AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO
PERITO VALUADOR:	ARQ. ROBERTO LUNA BENITEZ REGISTRO DE CATASTRO Nº 13 CEDULA ESTATAL VALUADOR Nº 017926 S.R. CEDULA FEDERAL VALUADOR Nº 9509340

Descripción del Predio

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MIXTA HABITACIONAL Y COMERCIAL
USO DE SUELO:	SE CLASIFICA COMO HABITACIONAL
SERVICIOS PUBLICOS:	COMPLETOS, RED DE AGUA POTABLE DE LA RED MUNICIPAL Y DRENAJE AL COLECTOR GENERAL, ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONIA AEREAS, GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO Y PAVIMENTO ASFALTICO

Descripción de Construcciones

USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO
TIPO DE CONSTRUCCION:	NO APLICA
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	NO APLICA
NIVELES DE CONSTRUCCION:	NO TIENE
ESTADO DE CONSERVACION:	NO APLICA
CALIDAD DE PROYECTO:	NO APLICA
EDAD Y VIDA UTIL REMANENTE:	NO APLICA

Medidas y Colindancias

NORTE:	RECTA DE [illegible]	CON CALLE CORDILLERA BLANCA
SUR:	CURVA DE [illegible]	CON CALLE CORDILLERA BLANCA
NO. DE RIESGO	CURVA DE [illegible]	CON LE CAMPO DEL AGOSTADERO
ADUENTE:	RECTA DE [illegible]	CON LOTE No. 25, DE LA MISMA MANZANA
POCIENTE:	RECTA DE [illegible]	CON LOTE No. 27, DE LA MISMA MANZANA

AREA TOTAL: [illegible] M2

Av. 20 de Noviembre No. [illegible] C.P. 31000 Tel. 141-56-64 y 416-[illegible]
Chihuahua, Chih., México.

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA NOTARIO PUBLICO No. 2 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, MEXICO

ROBERTO LUNA BENITEZ
arquitecto

FOLIO	0045

FACTORES DE EFICIENCIA:

FACTOR DE OCUPACION	0.00%	FACTOR DE UTILIZACION	0.00%

V.- Elementos de Construcción.

A).- OBRA NEGRA:

CIMIENTOS:	NO APLICA
ESTRUCTURA:	NO APLICA
MUROS:	NO APLICA
ENTREPISOS:	NO APLICA
TECHOS:	NO APLICA
AZOTEAS.	NO APLICA
BARDAS.	NO APLICA

B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES

APLANADOS:	NO APLICA
PINTURA:	NO APLICA
PLAFONES:	NO APLICA
PISOS:	NO APLICA
LAMBRINES:	NO APLICA
ESCALERAS.	NO APLICA
ZOCLOS:	NO APLICA
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO APLICA

C).- CARPINTERIA:

NO APLICA

D).- INSTALACIONES:

HIDRAULICA:	NO APLICA
SANITARIA:	NO APLICA
ELECTRICA:	NO APLICA

E).- VENTANERIA Y CANCELERIA:

NO APLICA

HOJA 2 DE 6

Av. 20 de Noviembre No. 708-b. Col. Santa Rosa C.P. 31050 Tels.Y Fax 01 (614) 415-96-64 y 416-47-24
Chihuahua, Chih., México.

ROBERTO LUNA BENITEZ
arquitecto

FOLIO	0045

F).- HERRERIA:

NO APLICA

I).- FACHADA:

NO APLICA

J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS:

NO APLICA

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo.

SE CONSIDERA LA OFERTA Y DEMANDA PARA ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA, ASÍ COMO SU TOPOGRAFÍA, CONFIGURACION LA ESTIMACION DE VALORES.

VII.- Valor Físico o Directo.

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:	NO HAY	M2
VALORES DE CALLE O DE ZONA:	$ 1,400.00	/M2

FRACCION	AREA	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE			VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
PRIVADA	1,155.95	$ 1,400.00	1.00	HOMOGENIZACION			$ 1,400.00	$ 1,618,330.00
							$ -	$ -

SUB-TOTAL (1)= $ 1,618,330.00

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	AREA m2.	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO	FACTOR	MOTIVO DEL FACTOR	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICION	VALOR PARCIAL
NO APLICA						

SUP. TOTAL	-	M2.

SUB-TOTAL (2): -

3).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMETARIAS:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V. UNIT DE REP. NUEVO	FACTOR DEPREC.	V. UNIT. REP. NETO	VALOR PARCIAL
NO TIENE						

SUB-TOTAL (3): $

VALOR FISICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3): $ 1,618,330

HOJA

Av. 20 de Noviembre No. 700-5, Col. Centro C.P. 81000 Tels. y Fax 01 (614) 413-67-74 y 413-67-24
Cd. Jua. Chih., México.

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA EL NOTARIO PUBLICO No. 2 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, MEXICO

ROBERTO LUNA BENITEZ
a r q u i t e c t o

FOLIO	0045

VIII.- Conclusión

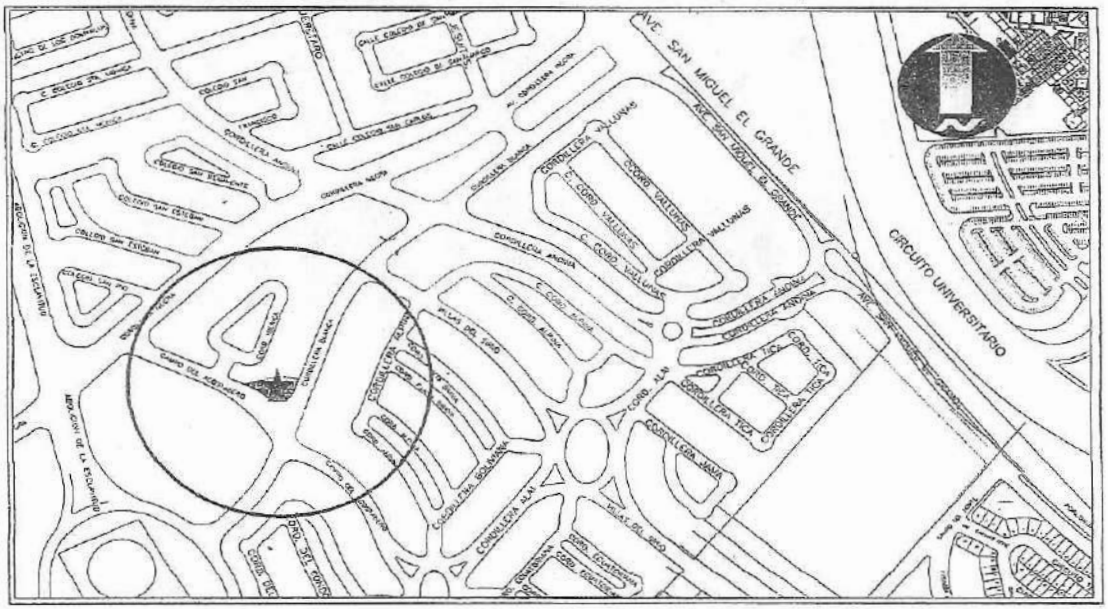
VALOR FISICO $ 1,618,330.00

SON UN MILLON, SEISCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL, TRESCIENTOS TREINTA PESOS 00/100MN

ARQ. ROBERTO LUNA BENITEZ
REGISTRO DE CATASTRO No. 13
CEDULA ESTATAL VALUADOR Nº 01792E-S-III
CEDULA FEDERAL VALUADOR Nº 3509340

NOTA: EL PRESENTE AVALUO SOLO TENDRA VALIDEZ PARA LOS FINES ESPECIFICADOS EN LA CARATULA, YA QUE PUEDE ESTAR BASADO EN TABULACIONES CATASTRALES TOMADOS COMO VALORES UNITARIOS MINIMOS.

IX.- Croquis de Localización.

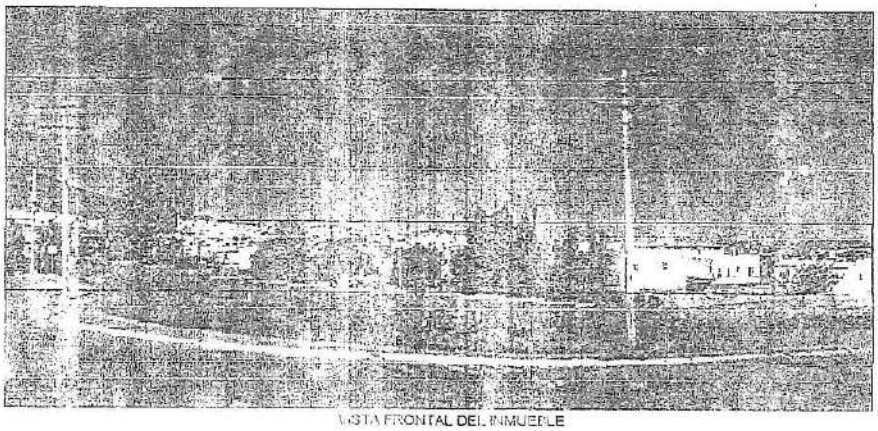


Av. 20 de Noviembre No. 708-b. Col. Santa Rosa C.P. 31050 Tels.Y Fax 01 (614) 415-96-64 y 416-47-24
Chihuahua, Chih., México.

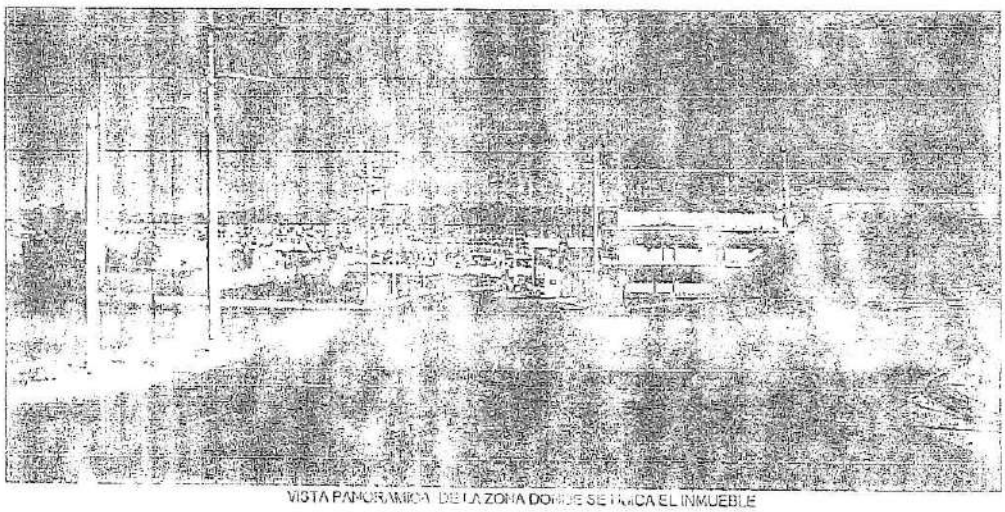
ROBERTO LUNA BENITEZ
a r q u i t e c t o

FOLIO 0045

X.- Memoria Fotográfica



VISTA FRONTAL DEL INMUEBLE



VISTA PANORÁMICA DE LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE

Av. 20 de Noviembre No. 100-b, Col. [illegible] C.P. 31000 Tels. Fax 01 (614) 415-00-64 y 416-47-04
Chihuahua, Chih., México

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.

ROBERTO LUNA BENITEZ
r q u i t e c t o

FOLIO

XI.- Plano catastral

PLANO CATASTRAL

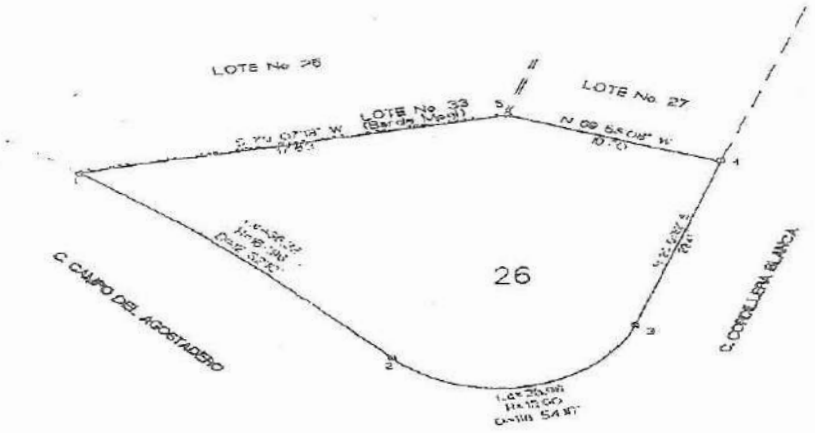
DE UN PREDIO URBANO, UBICADO
EN LA CALLE CORDILLERA BLANCA . EN EL FRACC.
CORDILLERAS VII, DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MANZANA No. 2 LOTE No. 26

PROPIEDAD DE:

SUP. DE TERRENO: 1,155.95 m²
ESCALA 1:500

NORTE



ARQ. MARTHA IVONNE FRANCO JAUALERA
D.D.U.M. 9/78 R.P.C. 461

HOJA 6 DE 6

Av. 20 de Noviembre No. 708-b, Col. Santa Rosa C.P. 31050 Tels.Y Fax 01 (614) 415-96-64 y 416-47-24
Chihuahua, Chih., México.

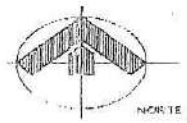
PLANO CATASTRAL

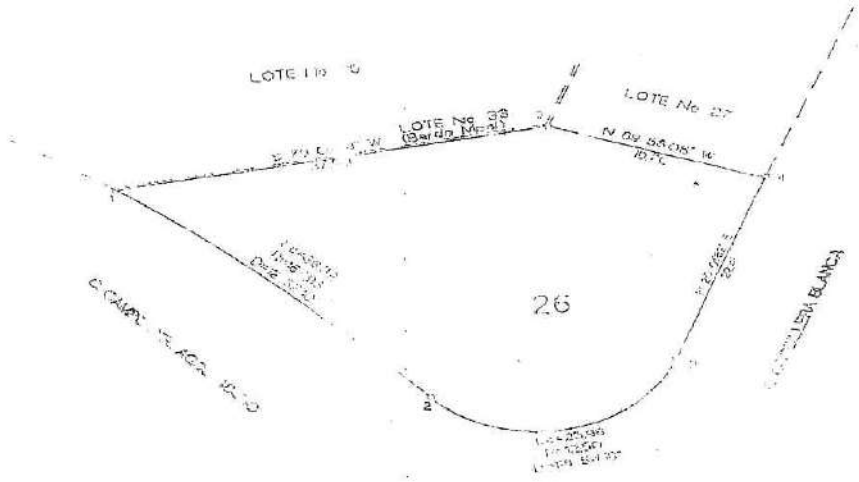
DE UN PREDIO URBANO, UBICADO
EN LA CALLE CORDILLERA BLANCA . EN EL FRACC.
CORDILLERASVII, DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MANZANA No. 2 LOTE No. 26

PROPIEDAD DE:

SUP. DE TERRENO: 1,155.95 m²
ESCALA 1:500





ARQ. MARTHA [illegible] FRANCO JAUALERA
D.D.U.H. [illegible] R.U.P. 461

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE
LA ESCRITURA No. 1636 Y SE AGREGA
CON EL No.

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION
PARA LA (S) CASA (S) HABITACION UBICADA (S)
EN LA MANZANA No. II LOTE 26
DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CORDILLERAS VII ETAPA

1.- Las zonas de restricción mínimas, son aquellas donde no se podrá construir ningún elemento que componga la casa y son las siguientes:
   a.- Una franja de 3.00 Mts- de profundidad, con respecto al límite del lote al frente y a todo lo ancho.
   b.- Una franja de 1.00 Mts. En una de las colindancias laterales con predios vecinos (pasillos de servicio).
   c.- Una franja de 3.00 Mts. En la parte posterior a todo lo ancho del lote.

2.- La superficie de construcción mínima será de 120.00 M2 en una o dos plantas, no debe de incluirse cochera techada en dicha superficie y el criterio para determinar los metros cuadrados será según el criterio que utiliza O.P.M. o Desarrollo Urbano Municipal.

3.- No podrán construir casas con fachadas iguales en un mismo frente de 3 casas consecutivas.

4.- El uso y destino sólo será para una vivienda unifamiliar, quedando prohibida la construcción de casa dúplex, departamentos, oficinas, comercios, bodegas, etc. También queda prohibido subdividir, sólo se acepta la fusión de dos o más lotes para formar uno solo.

5.- Las bardas divisorias que tengan vista al frente o laterales, deberán tener una altura mínima de 1.80 Mts. A partir del piso terminado de los patios.

6.- Las bardas divisorias que tengan vista al frente o laterales, deberán de tener como acabado mínimo aplanado de mezcla y pintura o bien podrán ser aparentes con materiales naturales excepto con block de concreto.

7.- Todos los compradores de lotes están obligados a respetar el tipo de banquetas públicas y guarniciones de concreto que "El Vendedor" entregue al término del Fraccionamiento. En el caso de dañarlas durante el proceso de construcción "El Comprador" se obliga a reconstruirlas por su cuenta.

8.- No se permite batir mezclas en el pavimento de las vías públicas, vialidades y banquetas y "El Comprador" se compromete a dejar libre de escombros y materiales sobrantes, en un plazo de 10 días calendario después de terminada la construcción.

9.- El Proyecto de la casa (s) habitación que se construirá en este (os) lote (s) deberán de ocultar la visibilidad del tanque estacionario de gas, con algún elemento sólido o decorativo, que se integre con la fachada de la casa.

10.- Una vez iniciada la construcción "El Comprador" se obliga a concluir en un plazo máximo de un año.

Chihuahua, Chih., a 4 Julio de 2011.

ACEPTAMOS ESTAS RESTRICCIONES

LIC. AURORA GABRIELA PRIETO MADRANO

LIC. FERNANDO RODRÍGUEZ GARCÍA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS— CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO—

LA ESCRITURA NO. 7136 Y SE AGREGA CON EL NO. 9

LA C. LICENCIADA ROSARIO ALEJANDRA MEZA FOURZÁN, ADSCRITA A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO DOS DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO POR LICENCIA DE SU TITULAR EL LICENCIADO FERNANDO RODRÍGUEZ GARCÍA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO QUE EL SEÑOR LICENCIADO SERGIO SÁENZ GUTIERREZ, ME ACREDITO SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y SU LEGAL EXISTENCIA CON LOS DOCUMENTOS QUE A CONTINUACIÓN RELACIONO: ----------

--- a).- Copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número 24,943 veinticuatro mil novecientos cuarenta y tres, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, en fecha seis de junio del año dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Francisco de Asís García Ramos, Notario Público Número Nueve para este Distrito Morelos, Chihuahua, en la cual compareció el señor LICENCIADO FRANCISCO OSCAR BENSOJO RICO, en su carácter de Delegado Especial de las sesiones del Consejo de Administración de la persona moral denominada "MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a protocolizar Sesión del Consejo de Administración de fecha veintidós de abril del año dos mil ocho, en la cual entre otros asuntos, se aprobó el otorgamiento de un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Actos de Dominio, y Poder Especial Cambiario, a favor de la Contador Público Martha Soledad Rodríguez Rico y Licenciado SERGIO SAENZ GUTIERREZ, para que lo ejerciten en forma conjunta o separada, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los siguientes términos: 1.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS.- Este poder se otorga con la amplitud de los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil vigente para este Estado, 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo texto es similar, en los que de manera enunciativa mas no limitativa se citan las facultades para que en nombre y representación de Materiales Industriales de Chihuahua, .S. A DE C. V., realicen todo tipo de trámites y ejerzan toda clase de derechos y acciones ante toda clase de autoridades, sean Federales, Estatales o Municipales, presentar demandas de amparo, y en su caso desistirse de las mismas, presentar denuncias y querellas, como parte ofendida y, en su caso , conceder el perdón, constituirse en Coadyuvante del Ministerio Público, desistirse, transigir, comprometer en árbitros, articular posiciones, hacer cesión de bienes, recusar y recibir pagos.- 2.- Poder General para Actos de Administración.- De conformidad con los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres, del Código Civil vigente para este Estado, 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos en todos y cada uno de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo texto es similar, en el orden administrativo se les otorgan facultades para llevar a cabo todas las operaciones, actos y contratos permitidos por la Ley y que correspondan al objeto social de la Sociedad mandante, con tal de que no sean reservados en exclusiva para algún órgano social inclusive podrá representar a la sociedad ante cualquier dependencia gubernamental para comparecer y participar en todo tipo de licitaciones y concursos a los cuales convoque todo tipo de autoridades, sociedades o instituciones Públicas o privadas; iniciar, seguir o finiquitar cualesquier asunto relacionado con lo anterior, ante organismos centralizados y/o descentralizados y aún en empresas de participación estatal mayoritaria o minoritaria a nombre de la sociedad, quedando facultado para firmar toda clase de documentos públicos o privados necesarios para tales efectos. Así mismo se lees faculta para que realicen todo tipo de trámites administrativos ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria, incluyendo para pagar impuestos, proporcionar y recibir información u documentos relacionados con cualquier trámite de consolidación fiscal, solicitud de devolución o compensación de saldos a favor y la atención y respuesta de cualquier trámite, aviso, notificación o requerimiento emitido por cualquiera de las dependencias antes mencionadas y firmar en nombre de la sociedad mandante cualquier documento que fuese necesario para tales efectos.- 3.- Poder General para Actos de Dominio, Este poder se otorga en los términos del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil vigente en este Estado , artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos en

todos y cada uno de los Estados Unidos Mexicanos, para que realicen operaciones de Compraventa de inmuebles a nombre de la sociedad, siempre que esta facultad no se encuentra reservada exclusivamente para el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de la Empresa según sus Estatutos Sociales y/o la legislación aplicable. Quien excluidos de dichas facultades de dominio, aquellos inmuebles que tiene parte del activo fijo de la sociedad o de sus subsidiarias.- 4.- Poder Especial Cambiario.- Se les faculta a los mandatarios para la contratación de créditos y otorgamientos de los respectivas garantías en los términos establecidos en los Estatutos Sociales de la Sociedad mandante, así como para abrir y cerrar a nombre de Materiales Industriales de Chihuahua, S. A. DE C. V., cuentas bancarias y librar cheques de las mismas, facultándolos como firma tipo "A" para que unido a otro apoderado de tipo "A" o "B", acepten, suscriban o endosen títulos de crédito en representación de la sociedad e inclusive para autorizar a las personas que puedan girar cheques a cargo de esas cuentas, en los tos términos del artículo 9º noveno de la Ley Genera del Títulos y Operaciones de Crédito.- Se le faculta también para celebrar contratos de inversión.- Estas facultades tendrán como limitación que el importe liquido de los créditos bancarios concedidos a la sociedad deberá acreditarse en cuentas de cheques a nombre de la misma o destinarse a prorrogar documentos a cargo de ella.- 5.- igualmente podrán otorgar y revocar poderes para asuntos especifico respecto de las facultades que se le otorgan. ----------

--- El primer testimonio de la escritura pública de referencia quedo inscrito en el folio mercantil electrónico número 1767/67 mil setecientos sesenta y siete diagonal sesenta y siete, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, siendo dicha inscripción de fecha veintitrés de junio del año dos mil ocho. ----------

En certificación agregada al apéndice de la escritura citada en el párrafo anterior, el Notario autorizante dejó debidamente acreditada la legal existencia de MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, de la cual hago una relación a continuación: ----------

--- 1.- Primer testimonio de la escritura pública número 351 trescientos cincuenta y uno, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, en fecha ocho de junio de mil novecientos sesenta y seis, ante la fe del LICENCIADO MARIO F. GARCIA, en aquel entonces Notario Público Número Cuatro, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, mediante la cual se constituyó la sociedad denominada "MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA , SOCIEDAD ANONIMA. El primer testimonio de la mencionada escritura se encuentra inscrito bajo el número 96 noventa y seis a folios 109 ciento nueve, del libro número 120 ciento veinte de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha veintiocho de junio de mil novecientos sesenta y seis. ----------

--- 2.- Primer testimonio de la escritura pública número 1779 mil setecientos setenta y nueve, de fecha tres de noviembre de mil novecientos setenta, otorgada en esta Ciudad, ante la fe del señor Licenciado Mario F. García, en aquel entonces notario público número cuatro de este Distrito Morelos, mediante la cual, previo permiso de la secretaría de Relaciones Exteriores número 25500 veinticinco mil quinientos, la sociedad reformó su cláusula sexta, aumentando el capital social de la suma de seiscientos mil pesos m.n. a la suma de un millón cien mil pesos moneda nacional. El primer testimonio de la mencionada escritura aparece inscrito bajo el número 19 diecinueve, a folios 14 catorce , del libro número 149 ciento cuarenta y nueve, de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito, con fecha diez de diciembre de mil novecientos setenta. ----------

--- 3.- Primer testimonio de la escritura pública número 7112 siete mil ciento doce, de fecha dieciséis de febrero de mil novecientos setenta y seis, otorgada en esta Ciudad, ante al fe del LICENCIADO FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, en ese entonces Adscrito a la Notaría Pública Número Ocho, siendo su titular el señor LICENCIADO MANUEL E. RUSSEK, mediante la cual y previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 003091 tres mil noventa y uno, Materiales Industriales de Chihuahua, Sociedad Anónima, reformó la Cláusula quinta de su escritura constitutiva adoptando el régimen de exclusión de extranjeros. El primer testimonio de la citada escritura quedó inscrito bajo el número 8 ocho a folios 3 tres del libro número 204 doscientos cuatro, de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad de este mismo Distrito, con fecha diez de marzo de mil novecientos setenta y seis.-----

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

--- 4.- Primer testimonio de la escritura pública número 3914 tres mil novecientos catorce, de fecha quince de diciembre de mil novecientos setenta y seis, otorgada en esta ciudad, ante la fe del señor Licenciado Mario F. García, en aquel entonces notario público número cuatro de este Distrito Morelos, mediante la cual y previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 32205 treinta y dos mil doscientos cinco, la sociedad reformó su cláusula sexta, aumentando su capital social de la suma de un millón cien mil pesos, a la suma de trece millones de pesos moneda nacional. El primer testimonio de la escritura mencionada se encuentra inscrito bajo el número 470 cuatrocientos setenta a folios 156 ciento cincuenta y seis del libro número 210 doscientos diez de la sección comercio del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos con fecha trece de enero de mil novecientos setenta y siete. ---

--- 5.- Primer testimonio de la escritura pública número 9613 nueve mil seiscientos trece, de fecha veinticuatro de octubre de mil novecientos setenta y ocho, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, ante la fe del señor LICENCIADO FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, en ese entonces Adscrito a la Notaria Pública Número Ocho, siendo su titular el señor LICENCIADO MANUEL E. RUSSEK, mediante la cual, al amparo del permiso número 32999 treinta y dos mil novecientos noventa y nueve, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, la Sociedad MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA, SOCIEDAD ANONIMA, cambió su objeto social y en consecuencia, modificó la cláusula segunda de la escritura constitutiva. El primer testimonio de dicha escritura obra inscrito bajo el número 162 ciento sesenta y dos a folios 47 cuarenta y siete del libro número 247 doscientos cuarenta y siete de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Morelos, con fecha diez de noviembre de mil novecientos setenta y ocho. ----------

--- 6.- Primer testimonio de la escritura pública número 11720 once mil setecientos veinte, de fecha 21 de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, otorgada en esta Ciudad, ante la fe del Licenciado Manuel E. Russek, Notario Público Número ocho para el distrito Judicial Morelos, mediante la cual previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 70019 setenta mil diecinueve, la Sociedad reformó la cláusula sexta para aumentar su capital social de la suma de trece millones de pesos, a la suma de cien millones de pesos moneda nacional. El primer testimonio de dicha escritura aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos, bajo el número 789 setecientos ochenta y nueve a folios 159 ciento cincuenta y nueve, del Libro 307 trescientos siete, de la Sección Comercio, con fecha veinticinco de enero de mil novecientos ochenta y dos. ----------

--- 7.- Primer testimonio de la escritura pública número 11815 once mil ochocientos quince, de fecha diecinueve de marzo de mil novecientos ochenta y dos, otorgada en esta ciudad, ante la fe del LICENCIADO MANUEL E. RUSSEK, en aquel entonces Notario Público Número Ocho, para el Distrito Morelos, mediante la cual, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 14448 catorce mil cuatrocientos cuarenta y ocho, se reformaron las cláusulas primera, sexta, séptima, décima, décima-séptima y se creó la cláusula décima-primera-bis, transformándose, en consecuencia en Sociedad Anónima de Capital Variable y fijándose como capital mínimo la cantidad de se reformaron las cláusulas primera, sexta, séptima, décima, décima séptima y se creó la cláusula décima- primera-bis, transformándose en consecuencia, en Sociedad Anónima de Capital Variable y fijándose como capital mínimo la cantidad de $100,000,000.00 cien millones de pesos moneda nacional. El primer testimonio de la citada escritura obra inscrito bajo el número 449 cuatrocientos cuarenta y nueve a folios 99 noventa y nueve, del libro número 318 trescientos dieciocho, de la Sección Comercio, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos ochenta y dos, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos.----------

--- 8.- Primer testimonio de la escritura pública número 12404 doce mil cuatrocientos cuatro, otorgada en esta Ciudad, ante la fe del LICENCIADO MANUEL E. RUSSEK, en aquel entonces Notario Público Número Ocho, para este Distrito Judicial Morelos, mediante la cual, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 46185 cuarenta y seis mil ciento ochenta y cinco de fecha veintiséis de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, la sociedad reformó la cláusula segunda de su escritura social, modificando el objeto de la sociedad. El primer testimonio de la citada escritura aparece inscrito bajo el número 867 ochocientos sesenta y siete a folios 187 ciento ochenta y siete del libro número 340 trescientos cuarenta de la Sección Comercio, del

Registro Público de la Propiedad de este Distrito, con fecha diez de noviembre de mil novecientos ochenta y tres. ----------

--- 9.- Primer testimonio de la escritura pública número 5343 cinco mil trescientos cuarenta y tres, otorgada en esta Ciudad, ante la fe del Licenciado FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, Notario Público Número Nueve para el Distrito judicial Morelos, mediante la cual, la sociedad reformó las cláusulas sexta, vigésima cuarte y trigésima primera de su escritura constitutiva. El primer testimonio de la citada escritura aparece inscrito bajo el número 1275 mil doscientos setenta y cinco, a folios 128 ciento veintiocho del libro número 480 cuatrocientos ochenta de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito, con fecha primero de Diciembre de mil novecientos ochenta y nueve. ----------

--- 10.- Primer testimonio de la escritura pública número 7188 siete mil ciento ochenta y ocho, otorgada en esta Ciudad, con fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del LICENCIADO FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, Notario Público Número Nueve, en actual ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual la sociedad reformó la cláusula sexta de su escritura constitutiva. El primer testimonio de la citada escritura aparece inscrito bajo el número 1998 mil novecientos noventa y ocho, a folios 166 ciento sesenta y seis del libro número 563 quinientos sesenta y tres, de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito, con fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y dos. ----------

--- 11.- Primer testimonio de la escritura pública número 8,078 ocho mil setenta y ocho, otorgada en esta Ciudad con fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y tres, ante la fe del LICENCIADO FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, Notario Público Número Nueve, para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual la sociedad reformó la cláusula segunda de su escritura constitutiva. El primer testimonio de la citada escritura aparece inscrito bajo el número 1259 mil doscientos cincuenta y nueve a folios 119 ciento diecinueve del libro número 664 seiscientos sesenta y cuatro, de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito, con fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y tres. ----------

--- De los documentos antes relacionados, el mismo Notario autorizante transcribió íntegramente el clausulado y estatutos vigentes de la Sociedad, de los que igualmente a continuación hago una relación en lo conducente: "PRIMERA.- La denominación de la Sociedad será: "MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o su abreviatura, S.A. DE C.V.- SEGUNDA.- El objeto de la sociedad será: 1.- El abastecimiento de toda clase de materias primas, como caliza, grava, arcilla, arena, para la fabricación, de materiales para construcción.- 2. La extracción y transporte de dichos materiales y su compraventa, pudiendo celebrar toda clase de actos y contratos relacionados con los fines antes dichos.- 3.- La compra, venta, de inmuebles en general, tanto para el cumplimiento de los fines anteriormente mencionados como para su desarrollo, urbanización y fraccionamiento.- 4.- La administración por cuenta propia o de terceros o en asociaciones con los mismos de todo tipo de fraccionamientos urbanos, predios, su construcción, venta, edificación de todo tipo de construcción sobre los mismos.- 5.- Obtención de todo tipo de préstamos y la constitución de garantía sobre los mismos, así como la realización de todos los actos conexos con los fines antes mencionados, pudiendo celebrar los contratos relacionados con dichos fines.- TERCERA.- La duracion de la sociedad será indefinida.- CUARTA.- El domicilio de la sociedad será esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua.- QUINTA.- La sociedad es de nacionalidad mexicana, con cláusula de exclusión de extranjeros.- SEXTA.- El capital social de la sociedad es variable y su capital mínimo es la suma de $1,000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).- DECIMA PRIMERA.- La Asamblea General de Accionistas será ordinaria y extraordinaria, constituida con arreglo a las disposiciones de esta escritura, es el órgano supremo de la Sociedad.- VIGESIMA TERCERA.- La sociedad será administrada, regulada, representada con amplias facultades salvo las que competan a Asambleas Generales de Accionistas, señaladas en esta escritura conforme a las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles por un Consejo de Administración.- VIGESIMA CUARTA.- El Consejo de Administración, es el órgano de la representación continua de la sociedad y está investido de las siguientes facultades: a) En el orden administrativo de las que sean necesarias para llevar a cabo las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto de la

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2

DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

sociedad, inclusive la de contratar préstamos, otorgar garantías prendarias y de cualquier otra naturaleza y de todas las concernientes al cumplimiento del objeto social que correspondan al orden administrativo.- b).- En lo que mira a ejercitar actos de dominio respecto de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad en sus derechos reales y personales también se le apodera ampliamente, comprendiendo facultades para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso, y realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a título de dueño. c).- Y en lo que toca a la representación jurídica ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios se apodera al consejo para que ejercite todas las facultades generales inherentes al mandato para pleitos y cobranzas.....f).- Nombrar apoderados generales o especiales confiriéndoles la suma de facultades que estime necesarias o convenientes para el manejo y más eficaz desempeño de sus mandatos, por lo tanto podrá sustituir total o parcialmente las facultades y poderes que aquí se le otorgan, conservando íntegramente dichas facultades para que pueda actuar individualmente y al mismo tiempo si fuere necesario...". ----------

--- El documento exhibido se inscribió por lo que se refiere al nombramiento de los miembros del Consejo de Administración, bajo el número 75 setenta y cinco, a folios 117 ciento diecisiete y por lo que se refiere al poder otorgado a favor del compareciente bajo el número 71 setenta y uno, a folios 112 ciento doce, ambas inscripciones del volumen 25 veinticinco, libro primero de Comercio del Registro Público de la Propiedad en esta Capital, con fecha diecinueve de diciembre de 1996 mil novecientos noventa y seis. ----------

--- LO QUE CERTIFICO EN LA CIUDAD Y ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 4 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2011 DOS MIL ONCE.----------

LA ADSCRITA A LA NOTARÍA PÚBLICA NUMERO DOS

LIC. ROSARIO ALEJANDRA MEZA FOURZÁN

DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

LIC. FERNANDO ROCHA GUERRERO NOTARIO PÚBLICO No. 2 DISTRITO JUDICIAL BRAVOS CHIHUAHUA ESTADO DE CHIHUAHUA

108205

[X] NORMAL [ ] COMPLEMENTARIA FECHA 6 (DÍA) / JULIO (MES) 2011

C. TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MÍ SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

NÚMERO DE ESCRITURA	FECHA DE FIRMA	FECHA DE ELABORACIÓN	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO: INSCRIPCIÓN	LIBRO
1436	4 DE JULIO DE 2011	4 DE JULIO DE 2011	45		

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: COMPRAVENTA DE TERRENO URBANO — 20 3886

ADQUIRENTE(S) APELLIDO PATERNO / MATERNO / NOMBRE(S)	ENAJENANTE(S) APELLIDO PATERNO / MATERNO / NOMBRE(S)
PRIETO MEDRANO AURORA GABRIELA PIMA-710505-7PA 00031812	MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL LIC. SERGIO SAENZ EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESCRITURA No 1436 Y SE AGREGA CON EL No. 21 JUL 2011

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR	UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN
CALLE VILLA POTOSINA 6228 FRACC. VILLA DOLORES CHIHUAHUA, CHIH.	LOTE 28, MANZANA 2, DEL FRACCIONAMIENTO CORDILLERAS III ETAPA VII, CON UNA SUPERFICIE DE 1155.95M2

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE	NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL
CHIHUAHUA	458-089-006

DESTINO DEL INMUEBLE: [X] CASA HABITACIÓN [ ] DEPTOS. No. DE DEPTOS. ____ [ ] OTROS (ESPECIFIQUE) ____

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	$1,618,330.00		$1,618,330.00
AVALUO MUNICIPAL			
PORTE DE LA OPERACIÓN			$1,618,330.00

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN CONSIDERADA PARA EL CÁLCULO DE LA SIGUIENTE

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE: REGIMEN ANTERIOR	IMPORTE: REGIMEN ACTUAL	CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	$	$1,618,330.00	6	DIFERENCIA (4-5)	$ $32,366.60
2	REDUCCIÓN			7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. A LA QUE RECTIFICA	
3	BASE GRAVABLE		$1,618,330.00	8	NETO (6-7)	
4	IMPUESTO	2%	$32,366.60	9	RECARGOS	
5	IMPUESTO ADICIONAL			10	SANCIONES UNIV.	$1,294.66
				11	TOTAL A ENTERAR	$33,661.26

$30.00 $33,691.26

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)
MEZA	FOURZAN	ROSARIO ALEJANDRA

FIRMA

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: MEFR720409HDA

No. DE NOTARÍA O DISTRITO JUDICIAL: ADSCRITA DOS MORELOS

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	L.C. FECHA DÍA	MES	AÑO

AUTORIZACIÓN CATASTRAL

CERTIFICACIÓN DE PAGO

EN ____ CHIH. DE ____ DE 20__

SELLO

SELLO 28 JUL 2011 TESORERÍA MUNICIPAL

FIRMA DEL FUNCIONARIO RECEPTOR

IMPRESIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA 28159988

Chihuahua NOTA DE PAGADA

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

Chihuahua AYUNTAMIENTO 2010-2013

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Tesorería Municipal
CERTIFICADO DE PAGO

1119209

NOMBRE
CLAVE: 1062005 PRIETO MEDRANO AURORA GABRIELA

DOMICILIO

13:35:14

RAMO	CONCEPTO	IMPORTE
4120001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	32,366.60
4150003	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPSI - TD	30.00
4140001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	1,294.66
999999	REDONDEO	-0.26

Municipio de Chihuahua 2011 / 4
28 JUL 2011
TESORERIA MUNICIPAL
PAGADO

NOTA: 1062005 CLAVE: 458-089-026 FOLIO VENTANILLA: 31812 NOTARIO:NOTARIA 2

9(TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.) 33,691.00

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO, VA EN DOCE FOJAS COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS, LO QUE AUTORIZO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS 28 VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE JULIO DE 2011 DOS MIL ONCE.- DOY FE.----------

LA ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DOS

LIC. ROSARIO ALEJANDRA MEZA FOURZAN

REGISTRADO bajo el Núm. 36 a Folios 36
del Libro Núm. 5041 de la sección Primera
Chihuahua, a 17 de Agosto del 20 11 Doy fe.

EL REGISTRADOR

ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO MORELOS

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
36	36	5041	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 17 DE AGOSTO DE 2011
INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 1436, VOLUMEN 46
DEL PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO
OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 4 DE JULIO DE 2011
ANTE EL(LA) LICENCIADO(A) ROSARIO ALEJANDRA MEZA FOURZAN ADSCRITO A
LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 2 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADO FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA
EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

CONTRATO DE COMPRAVENTA.

VENDEDOR:
MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,
REPRESENTADA POR EL SEÑOR SERGIO SAENZ GUTIERREZ.
COMPRADOR:
AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO, MEXICANA, ORIGINARIA DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, NACIDA EL DIA 5 DE MAYO DE 1971, SOLTERA, DE OCUPACION EMPRESARIA, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES PIMA-710505 Y CON DOMICILIO EN CALLE VILLA POTOSINA NUMERO 6228 DE ESTA CIUDAD
PRECIO:$ 1,618,330.00 PESOS MONEDA NACIONAL
OBJETO:
TIPO DE INMUEBLE: TERRENO URBANO
LOTE 26 MANZANA 2
FRACCIONAMIENTO CORDILLERAS III
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 1,155.9500 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 36.3200 METROS CON CALLE CAMPO DEL AGOSTADERO
2 AL 3 L.C 25.9600 METROS CON INTERSECCION DE LAS CALLES CAMPO DEL AGOSTADERO Y CORDILLERA BLANCA
3 AL 4 22.4100 METROS CON CALLE CORDILLERA BLANCA
4 AL 5 19.7000 METROS CON LOTE 27
5 AL 1 37.6300 METROS CON LOTE 33
CLAVE CATASTRAL: 458-089-026
DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD
REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION 20 FOLIO 21 LIBRO 3886 SECCION PRIMERA
AVISO PREVENTIVO:
ANOTADO CON FECHA 11 DE JULIO DE 2011

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 20	FOLIO: 21	LIBRO: 3886	SECCION: 1
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION	
$13,983.00 M.N.	2864794	OLO 12/08/2011 60	
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I	APENDICE FISCAL SECCION I		
LIBRO 5041 NUMERO 36	LIBRO 5041 NUMERO 36		

DOY FE

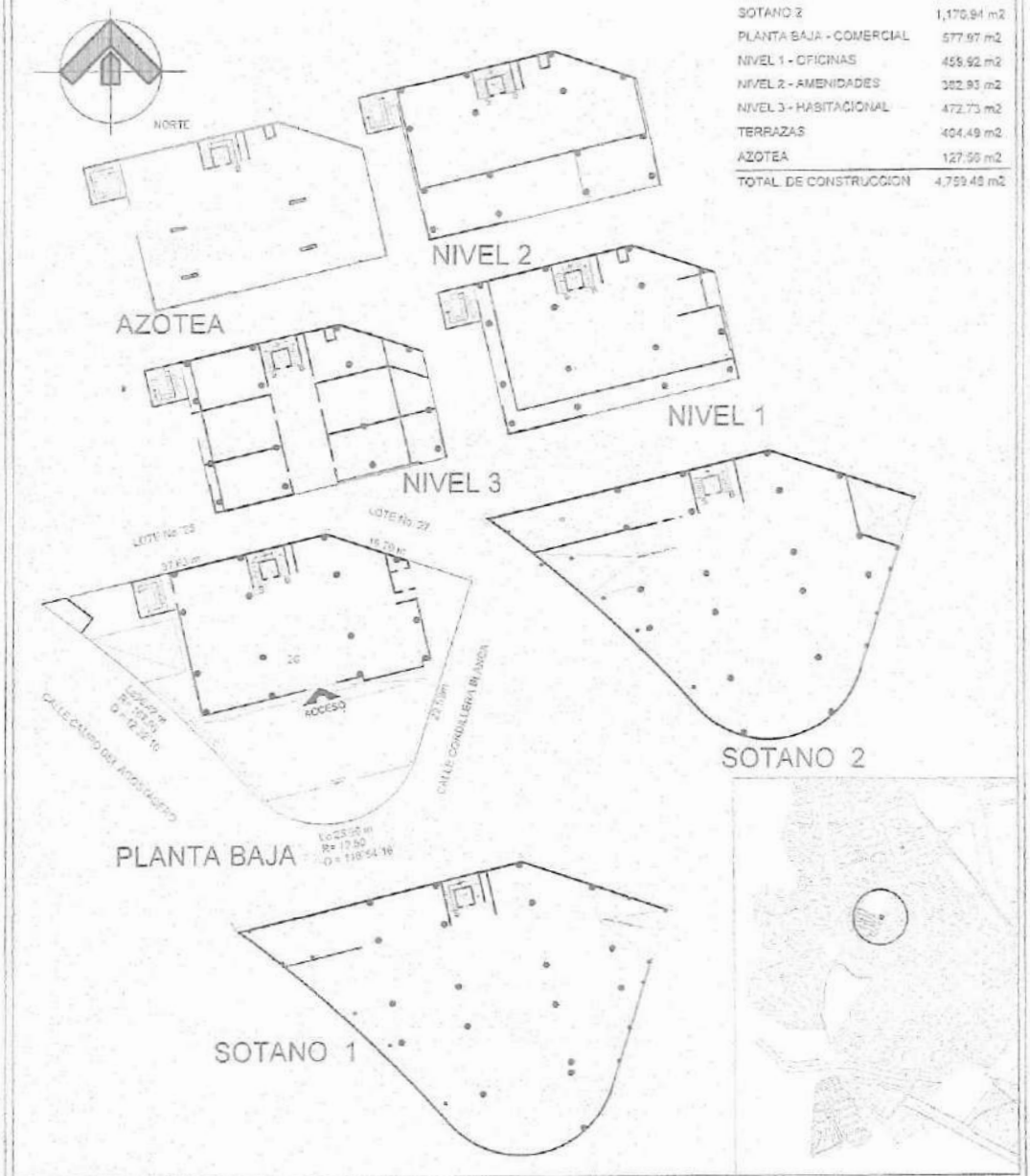
LIC. CARMEN LORENA FIERRO URRUTIA

PLANO CATASTRAL

MIXTO INTENSO (COMERCIAL Y HABITACIONAL)

NOMBRE DEL PROPIETARIO: AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO		NUMERO OFICIAL: 9001		SUPERFICIE DE TERRENO: 1155.95 m²
UBICACIÓN: CORDILLERA BLANCA	CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-458-089-00026-00-000	CLAVE CATASTRAL: 458-089-026		METROS DE CONSTRUCCIÓN: 4,759.48 m2
FRACCIONAMIENTO: CORDILLERAS VII	ETAPA: ETAPA 7	MANZANA: 02	LOTE: 26	ESCALA: 1:500

SOTANO 1	1,170.94 m2
SOTANO 2	1,170.94 m2
PLANTA BAJA - COMERCIAL	577.97 m2
NIVEL 1 - OFICINAS	459.92 m2
NIVEL 2 - AMENIDADES	382.93 m2
NIVEL 3 - HABITACIONAL	472.73 m2
TERRAZAS	404.49 m2
AZOTEA	127.50 m2
TOTAL DE CONSTRUCCION	4,759.48 m2



CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, MEXICO.
JULIO DEL 2023

I.C. MARIO HERNANDEZ ACOSTA
R.P.C. 554

MÉXICO
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR
PRIETO
AURORA GABRIELA
CLA JUAN SAN CRISTOBAL 115
COL SAN FELIPE VETAPA 11208
CHIHUAHUA CHIH.
IDMEX159454357 1<<0779034095575
7105052M2712310MEX<03<<06087<1
PRIETO<MEDRANO<<AURORA<GABRIEL

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2021-2024

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 11812/2022**
CLAVE CATASTRAL: **458-089-026**
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 7 de Septiembre de 2022

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO *** **MIXTO INTENSO** *** PARA UN PREDIO UBICADO EN **LA CALLE CORDILLERA BLANCA EN EL LOTE 26 DE LA MANZANA 2 No. S/N, EN EL FRACCIONAMIENTO CORDILLERAS III** DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE **TERRENO 1,155.95 M2.**(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR: QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 11, FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, ARTÍCULOS 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 59, 60, 69, 77 Y 94 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTICULO 13 FRACCIÓN IX INCISO A) 83, 210 FRACCIÓN II, 213, 214 Y 374 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y, ARTICULO 72, FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 69, 72 Y 73 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 9, FRACCIÓN III, V, ARTÍCULO 11, FRACCIÓN I, VI Y VII, ARTÍCULO 66, FRACCIÓN I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, XII, XIII Y XVI, 18 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, **Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE** DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO **M3 - MIXTO INTENSO**, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 120.00 M2 Y 10.00 MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA. ASIMISMO; DEBERÁ RESPETAR UN **C.O.S. DE 0.80** Y UN **C.U.S. 3.0.**

NOTAS:

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

- ESTE DOCUMENTO AMPARA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL GIRO MANIFESTADO, EN CASO DE CUALQUIER ACTIVIDAD DISTINTA A LA REFERIDA, DEBERÁ HACER LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES ANTE ESTA DIRECCIÓN.

- CONDICIONADO A NO PROVOCAR CONFLICTOS VIALES EN LA ZONA U OBSTRUCCIÓN DE ACCESOS A CASAS HABITACIÓN Y/O COMERCIOS COLINDANTES AL ÁREA DE PROYECTO Y PLANEAR ESTRATÉGICAMENTE LOS ACCESOS Y SALIDAS DE SUS VEHÍCULOS, ADEMÁS NO SE PERMITIRÁ EL USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA NINGÚN TIPO DE ACTIVIDAD, DE LO CONTRARIO ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ.

- SE PROHIBE EL USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA ACONDICIONAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL ART. 111 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, POR LO QUE DEBERÁ IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU PREVENCIÓN.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 11812/2022**
CLAVE CATASTRAL: **458-089-026**
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 7 de Septiembre de 2022

*** MIXTO INTENSO *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE CORDILLERA BLANCA EN EL LOTE 26 DE LA MANZANA 2 No. S/N, EN EL FRACCIONAMIENTO CORDILLERAS III DE ESTA CIUDAD. CON SUPERFICIE DE TERRENO 1,155.95 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

- LA PRESENTE SE EMITE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA SESIÓN ORDINARIA S.O. 14/2022 EMITIDA EL 14 DE JULIO DE 2022.

SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ CONDICIONADO DE TAL FORMA QUE NO GENERE CONTAMINACIÓN, NI ENTORPEZCA LA CIRCULACIÓN VIAL, NI PEATONAL, DEBERÁ CONTAR CON EL ESTACIONAMIENTO ADECUADO A SUS NECESIDADES.

A. LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE **5 AÑOS.**

B. **ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA, TODA VEZ QUE PUEDE SER SOLICITADA POR CUALQUIER PERSONA POR SER INFORMACIÓN PÚBLICA DE OFICIO CON ALCANCES ÚNICAMENTE DECLARATIVOS DE LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.**

C. ESTA LICENCIA **NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA**, HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES..

D. LA SUPERFICIE DECLARADA QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE. CUALQUIER ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SERÁN RESPONSABILIDAD DE QUIEN LAS DECLARÓ.

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

Chihuahua
capital de trabajo y resultados

SIN TEXTO

SIN TEXTO