

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 22 de noviembre de 2023.

No. 93

Folleto Anexo

ACUERDO N° 213/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

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

ACUERDO 213/2023

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 nueve de agosto del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lombardo Toledano 261-031-080**", en el predio ubicado en el Periférico Lombardo Toledano, Ex Hacienda Robinson de esta ciudad, con superficie de **9,283.141** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte.**

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 seis días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

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. 15/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 9 de agosto del año 2023, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón, mediante el cual solicitan la aprobación del **Estudio de Planeación Urbana** denominado "Lombardo Toledano 261-031-080", en el predio ubicado en el Periférico Lombardo Toledano, Ex Hacienda Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 9,283.141 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Lombardo Toledano 261-031-080", en el predio ubicado en el Periférico Lombardo Toledano, Ex Hacienda Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 9,283.141 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte.

TERCERO. Tómese 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 catorce días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lombardo Toledano 261-031-080**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en el Periférico Lombardo Toledano, Ex Hacienda Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **9,283.141** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 31 de octubre del año 2022, signado por los por los ciudadanos **Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lombardo Toledano 261-031-080**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en el Periférico Lombardo Toledano, Ex Hacienda Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **9,283.141** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lombardo Toledano 261-031-080**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 31 de octubre del año 2022, firmada por Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Carolina Bravo Osuna;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el instituto nacional electoral a nombre de María Teresa Trejo de la Torre;
4. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el instituto nacional electoral a nombre de Mauricio Santillán Trejo;
5. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el instituto nacional electoral a nombre de César Augusto Santillán Trejo;
6. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el instituto nacional electoral a nombre de César Augusto Santillán Cerón;
7. **Copia certificada de la Escritura Pública número 19,406** de fecha 14 de junio de 2019, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado entre Luis Carlos Banda Zapata, representado en ese acto por su apoderada la señora María Alfagracia Yapor Aguayo como la parte vendedora y por la otra parte, los señores César Augusto Santillán Cerón, César Augusto Santillán Trejo y Mauricio Santillán Trejo, sobre el lote de terreno urbano ubicado en el Boulevard Lombardo Toledano, Ex Hacienda de Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 9,283.141 metros cuadrados, inscrito bajo el número 106 del libro 4429 de la sección primera con folio real 1354146 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, en la cual César Augusto Santillán Trejo, casado bajo el régimen matrimonial separación de bienes, adquirió el 33.33% de derechos de propiedad; César Augusto Santillán Cerón, casado bajo el régimen matrimonial de sociedad conyugal con María Teresa Trejo de la Torre, adquirieron el 16.66% de derechos de propiedad cada uno; Mauricio Santillán Trejo, casado bajo el régimen matrimonial de sociedad conyugal con Carolina Bravo Osuna, adquirieron el 16.66% de derechos de propiedad cada uno;
8. **Copia simple de la boleta de inscripción**, en donde se señala la cancelación de la reserva de dominio mediante el instrumento público número 82, volumen 3, otorgado en la Notaría Pública número 28 del Distrito Judicial Morelos cuyo titular es el Licenciado Pedro Castañeda Villanueva, con motivo de haberse liquidado la totalidad del importe del precio pactado, inscrito bajo el número 121 del Libro 4541 de la Sección Documentos Generales, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
9. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;

10. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-390394** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 14 de julio de 2023;
11. **Oficio DASDDU/733/2022** de fecha 23 de noviembre de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
12. **Oficio 553/2022** de fecha 2 de diciembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

El uso de recreación y deporte no tiene cambios. La propuesta solo se basa en el uso actual Habitacional H45;

El uso actual habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha" y el uso de Recreación y Deporte, como "zonas destinadas como espacios abiertos... condicionados preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y altamente adecuado a la presencia de áreas verdes... la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones destinadas a actividades afines a la recreación y/o el deporte. Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimo el 90% de espacios abiertos... las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno..." mientras que el uso propuesto, Mixto Intenso como "zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos conforme al PDU2040;

Dado que el giro no se establece en el estudio, la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040;

Se observa una ligera afectación al predio en la parte sur con la salvaguarda de un gasoducto, además en su radio de influencia de 500 metros al predio se observan el paso de 2 fallas Sacramento el Puerto II y El Cosedor, el Río Chuvíscar, una zona de erosión y deslizamiento. Colindante al predio y en el área de influencia se encuentra el paso del Arroyo San Rafael. Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor las propuestas de manejo y mitigación al respecto de lo mencionado. Conforme a los artículos 147 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos,

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
Fuente: Atlas de Riesgo del Centro de Población de Chihuahua.

Dado que el giro no se establece en el estudio, en caso de aplicar una acción urbana, se recomienda considerar el estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. Conforme al PDU2040 y artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;

13. **Oficio DASDDU/734/2022** de fecha 23 de noviembre de 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
14. **Oficio DDHE/1792/2022** de fecha 5 de diciembre de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos en la zona siendo el presidente del mismo el C. Humberto García Guerrero;
15. **Oficio DASDDU/820/2022** de fecha 13 de diciembre de 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al Presidente del Comité de Vecinos, el C. Humberto García Guerrero, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte, lo anterior para que cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta, esta será recibida en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
16. **Oficio DASDDU/804/2022** de fecha 12 de diciembre del 2022, 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;
17. **Oficio SJ/1147/2022** de fecha 29 de diciembre del 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
18. **Copia del Acta de la Sesión número 33 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 23 de febrero del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
19. **Oficio DASDDU/141/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de julio de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/141/2023 de fecha 21 de julio de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 33 celebrada el día 23 de febrero del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Lombardo Toledano 261-031-080", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en el Periférico Lombardo Toledano, Ex Hacienda Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **9,283.141** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. - Es procedente la solicitud presentada por los por los ciudadanos Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón.

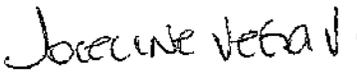
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Lombardo Toledano 261-031-080", en el predio ubicado en el Periférico Lombardo Toledano, Ex Hacienda Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 9,283.141 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte.

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

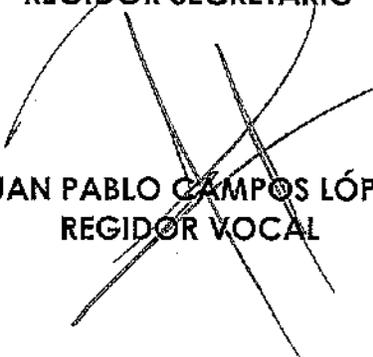
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Ciénega de Ortiz, a los 9 días del mes de agosto del año 2023.

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

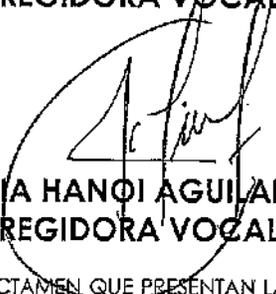


JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO
JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS CAROLINA BRAVO OSUNA, MARÍA TERESA TREJO DE LA TORRE, MAURICIO SANTILLÁN TREJO, CÉSAR AUGUSTO SANTILLÁN TREJO Y CÉSAR AUGUSTO SANTILLÁN CERÓN, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN EL PERIFÉRICO LOMBARDO TOLEDANO, EX HACIENDA ROBINSON DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 9,283.141 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 Y RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO INTENSO Y RECREACIÓN Y DEPORTE.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/141/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 21 de Julio de 2023

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de los **C. Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, Cesar Augusto Santillán Trejo y Cesar Augusto Santillán Cerón** en su carácter de **propietarios del predio ubicado en el Periférico Lombardo Toledano, Ex Hacienda Robinson**, de esta ciudad, con una superficie de **9,283.141m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Lombardo Toledano 261-031-080**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H45 y Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso y Recreación y deporte**.

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/733/2022 de fecha 23 de noviembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Lombardo Toledano 261-031-080**", 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. 553/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Lombardo Toledano 261-031-080**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/734/2022 de fecha 23 de noviembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1792/2022 de fecha 05 de diciembre 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/820/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en la Col. Robinson, no se recibe respuesta por parte del Comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/804/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar 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/1147/2022 de fecha 29 de diciembre de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Lombardo Toledano 261-031-080**" fue presentado en la **Trigésimo Tercera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **23 de febrero de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a dar cumplimiento lo señalado en el oficio 553/2022 emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua**; el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte** .

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 los propietarios.

2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de las escrituras del predio.
4. Oficios No. DASDDU/733/2022 de fecha 23 de noviembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 553/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/734/2022 de fecha 23 de noviembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/1792/2022 de fecha 05 de diciembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/820/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la Col. Robinson.
9. Oficio No. DASDDU/804/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/1147/2022 de fecha 29 de diciembre del 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Trigésimo Tercera Sesión Ordinaria del día 23 de febrero del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Lombardo Toledano 261-031-080".

ATENTAMENTE



ARQ. SIGIFREDO JUAREZ HERRERA
 SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA,
 DE LA ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE DIRECTORA DE
 DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, DE CONFORMIDAD CON
 EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL
 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
 DIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO**LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080**

PROMOTORES:

CAROLINA BRAVO OSUNA, MARÍA TERESA TREJO DE LA TORRE, MAURICIO SANTILLÁN TREJO, CÉSAR AUGUSTO SANTILLÁN TREJO
Y CÉSAR AUGUSTO SANTILLÁN CERÓN



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2022-17 CUS LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080
OCTUBRE 2022

SOLICITUD PARA MODIFICACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS

Introducir la información que a continuación se le solicita.

Información del solicitante

Agregar la información de contacto del promotor del estudio.

1. Nombre del promotor: *

Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y

2. Corresponde a: *

Persona Moral

Representante Legal

Persona Física

3. Nombre del consultor; (D.R.U.) *

MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas

4. Número de registro D.R.U. *

31

5. Contacto de seguimiento: (e-mail) *

gonzalezcalzadillas@gmail.com

6. Número telefónico del promotor: *

6141611806

7. Número telefónico del D.R.U. *

6141423171

Información del Estudio

Escriba a continuación la información para la identificación del predio del estudio.

8. Nombre del estudio: *

Lombardo Toledano 261-031-080

9. Tipo de ingreso (En caso de ser reingreso, escribir el número de oficio de la solicitud anterior en la sección "otras"). *

Nuevo Ingreso

Reingreso

Otras

10. Especifique el **Tipo de modificación** *

Plan Sectorial

Plan Parcial

Plan Maestro

Esquema Simplificado

Adecuaciones a la estructura vial

Modificación menor

11. Tipo de propuesta: *

Cambio al uso de suelo

Aumento de densidad (COS, CUS, Altura)

Adecuaciones menores a la estructura vial

12. **Localización del predio:** Especificar, Nombre de Calle, Número, Colonia, Lote, Parcela, Manzana, Sector, Ejido. *

Boulevard Lombardo Toledano, de la Ex-Hacienda Robinson, Manzana - 31, Lote - 80

13. Coordenadas y/o enlace de Google Maps. *

28.651351, -106.038571

14. Clave(s) Catastral(es): *

261-031-080

15. **Superficie del predio(s):** Especificar si se trata de metros cuadrados o hectáreas. *

9283.141

16. *

Metros Cuadrados

Hectáreas

17. Instrumento de planeación aplicable: *

PDU Sexta Actualización

Modificación al Plan Parcial del Centro Urbano

Plan Metropolitano

18. Uso de Suelo Actual PDU

Centro Distrital CD

Comercio y Servicios CMR

Equipamiento General EQM

Equipamiento Especial EE

Habitacional H4

Habitacional H12

Habitacional H25

Habitacional H35

Habitacional H45

Habitacional H60

Habitacional H60+

Industria Alto Impacto IAI

Industria Bajo Impacto IBI

Microindustria MCI

Mixto Bajo MB

Mixto Moderado MM

Mixto Intenso MI

Mixto Suburbano MS

Mixto Suburbano MSII

Área Natural de Valor Ambiental ANVA

Recreación y Deporte RYD

Reserva en Área Estratégica RAE

Zona de Amortiguamiento ZA

Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC

Otras

19. Uso de Suelo Propuesto PDU

Centro Distrital CD

Comercio y Servicios CMR

Equipamiento General EQM

Equipamiento Especial EE

Habitacional H4

Habitacional H12

Habitacional H25

Habitacional H35

Habitacional H45

Habitacional H60

Habitacional H60+

Industria Alto Impacto IAI

Industria Bajo Impacto IBI

Microindustria MCI

Mixto Bajo MB

Mixto Moderado MM

Mixto Intenso MI

Mixto Suburbano MS

Mixto Suburbano MSII

Área Natural de Valor Ambiental ANVA

Recreación y Deporte RYD

Reserva en Área Estratégica RAE

Zona de Amortiguamiento ZA

Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC

20. Uso de Suelo Actual PPC

Corredor de Impacto Alto CIA

Corredor de Impacto Medio CIM

Corredor Patrimonial CP

Comercio y Servicios Generales CSG

Vivienda de Densidad Alta VDA

Vivienda de Densidad Baja VDB

Vivienda y Servicios Profesionales VSP

Vivienda, Servicios y Comercio VSC

· · · · · Nodó Barrial NB

Nodo Emblemático NE

· · · · · Nodo Urbano NU

21. Uso de Suelo Propuesto PPC

Corredor de Impacto Alto CIA

Corredor de Impacto Medio CIM

Corredor Patrimonial CP

Comercio y Servicios Generales CSG

Vivienda de Densidad Alta VDA

Vivienda de Densidad Baja VDB

Vivienda y Servicios Profesionales VSP

Vivienda, Servicios y Comercio VSC

Nodo Barrial NB

Nodo Emblemático NE

Nodo Urbano NU

22. ¿En el presente estudio se establece un giro específico (actividad)? *

Si

No (uso especulativo)

Datos de la propiedad

En congruencia con los documentos anexos al estudio.

23. Antecedentes: *

Cuenta con modificaciones al uso de suelo

Fusión

Subdivisión

Licencia de construcción

Constancia de zonificación

Ninguno

Otras

24. **Antecedentes:** En caso de que el predio cuente con antecedentes, especificar fechas y números de oficio.

Escriba su respuesta

25. Situación del predio: *

Baldío

Subutilizado

Construido

Construido con actividad

26. ¿La propuesta pretende reconocer el giro especificado ya en operación? *

Sí

No

27. Observaciones Importantes: *

Detalle si existe información técnica de relevancia, adicional a la ya proporcionada que aporte al estudio.

La propuesta de modificación de uso de suelo se realiza sobre suelo actualmente urbanizable según lo establ

Este contenido lo creó el propietario del formulario. Los datos que envíes se enviarán al propietario del formulario. Microsoft no es responsable de las prácticas de privacidad o seguridad de sus clientes, incluidas las que adopte el propietario de este formulario. Nunca des tu contraseña.

Con tecnología de Microsoft Forms |

El propietario de este formulario no ha proporcionado una declaración de privacidad sobre cómo utilizarán los datos de tus respuestas.

No proporcionas información personal o confidencial.

| [Términos de uso](#)

INDICE

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

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

1. Vivienda
2. Comercio Y Servicios
3. Equipamiento
4. Industria
5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial
6. Estructura Vial

 - a) Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362A -362A')
 - b) Perif. Lombardo Toledano (sección 70A – 70A')
 - c) Carretera Palestina (sección 39B – 39B')
 - d) Av. 20 de Noviembre (sección 141B – 141B')

7. Transporte Público
8. Infraestructura

 - a) Infraestructura de Agua Potable
 - b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
 - c) Infraestructura de Drenaje Pluvial
 - d) Infraestructura Eléctrica

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

 - a) Geológicos
 - b) Hidrometeorológicos
 - c) Antropogénicos

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024
2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027
3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024
4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040

 - a) Objetivos
 - b) Políticas de Desarrollo
 - c) Usos de Suelo

II. OBJETIVOS GENERALES

III. OBJETIVOS PARTICULARES

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

 - a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano
 - b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua

 - a) Gestión Ambiental
 - b) Política Ambiental
 - c) Política Ambiental
 - d) Ordenamiento Ecológico
 - e) Criterios Ecológicos
 - f) Impacto Ambiental

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

 - a) Lineamientos PDU 2040
 - b) Estructura Urbana
 - c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo
 - d) Vialidad

	e)	Infraestructura .....	.....
	f)	Usos, Reservas y Destinos .....	.....
G.		ESTRATEGIA URBANA .....	.....
	I.	ESTRATEGIA GENERAL .....	.....
	II.	ESTRATEGIA PARTICULAR .....	.....
		1. Modelo De Desarrollo .....	.....
		2. Enfoque Inmobiliario .....	.....
		3. Formación De Núcleos De Actividad .....	.....
		4. Políticas De Desarrollo .....	.....
		a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación .....	.....
		b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo .....	.....
		c) La Protección Ambiental .....	.....
		d) El Desarrollo Económico y la Competitividad .....	.....
		5. Zonificación Secundaria .....	.....
		6. Infraestructura .....	.....
		a) Agua Potable y Drenaje Sanitario .....	.....
		b) Energía Eléctrica .....	.....
		c) Drenaje Pluvial .....	.....
		d) Gas Natural .....	.....
		7. Movilidad .....	.....
		a) Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362 – 362') .....	.....
		b) Perif. Lombardo Toledano (sección 70 – 70') .....	.....
		c) Carretera Palestina (sección 39 - 39') .....	.....
		d) Av. 20 de Noviembre (sección 141 – 141') .....	.....
		e) Av. Mohawk (sección 13 – 13') .....	.....
	III.	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA .....	.....
H.		INSTRUMENTAL .....	.....
	I.	CORRESPONSABILIDAD .....	.....
	I.	BIBLIOGRAFÍA .....	.....
	J.	CRÉDITOS .....	.....
	K.	ANEXOS .....	.....

A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como un predio baldío al interior de la Col. Robinson en la zona central de la ciudad. Sobre dicha colonia de origen irregular se han venido desarrollando diferentes giros de actividad con usos diferentes al habitacional que es la tipología prevaeciente y para el caso que nos ocupa, se promueve la modificación de usos de suelo sobre un predio en breña en propiedad de Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón, el cual cuenta con usos de suelo Habitacional con Densidad H45 y Recreación y Deporte en menor proporción. El cambio de uso se promueve para el desarrollo de un proyecto que tienda a consolidar, complementar y diversificar la oferta de vivienda, comercio y servicios existentes en la zona

aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor de enlace entre vialidades de carácter urbano y regional.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

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

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

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

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

La zona central de la ciudad, en particular las destinadas de comercio y servicios ubicadas en el corredor del Perif. Lombardo Toledano con conectividad a la Av. 20 de Noviembre, Vialidad Sacramento, Carretera Palestina y Carretera a Aldama, se han ido consolidando en años recientes aprovechando dicha condición, fomentadas en la vocación del suelo y la necesidad de consolidar servicios complementarios a la actividad de transporte regional. Existe una imperiosa necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios subutilizados y de diversificar e intensificar predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación del corredor ya mencionado y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad periférica y regional amparado por instrumentos planeación que han regularizado y fomentado el sector como un polo de desarrollo a actividades productivas.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre, Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón, que pretenden desarrollar un proyecto que tienda a consolidar un proyecto de carácter mixto que tienda a complementar y diversificar la oferta de vivienda en la zona a la par de consolidar el núcleo de actividad y servicios ya presente por la presencia de comercio y servicios de alta convocatoria para la zona y la ciudad en general, aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor de enlace entre vialidades de carácter urbano y regional, sobre un predio baldío de su propiedad adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de consolidación y dotación de servicios para la zona y accesible al entorno comercial y habitacional que sustenta el desarrollo de la propuesta en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H45 establecido dentro del PDU 2040 a Mixto Intenso que le permita albergar un proyecto habitacional y comercial integrado a su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio del corredor de Perif. Lombardo Toledano al cual es directamente colindante. Se promueve la preservación actual de la delimitación de uso de suelo Recreación y Deporte que posee actualmente el predio que tiene el potencial de actuar a manera de activo ambiental para la zona.

Esta propuesta se realiza sobre un predio baldío ya urbanizado, con alto grado de subutilización al interior de la mancha urbana en la zona central de la Ciudad de Chihuahua, mismo que es colindante a giros similares de comercio, servicios y actividades mixtas ya habilitados, a actividades microindustriales consolidadas y a colonias y fraccionamientos habitacionales de importante presencia poblacional y con un corredor urbano de creciente consolidación en la ciudad sobre el el Perif. Lombardo Toledano. Se anexan al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

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

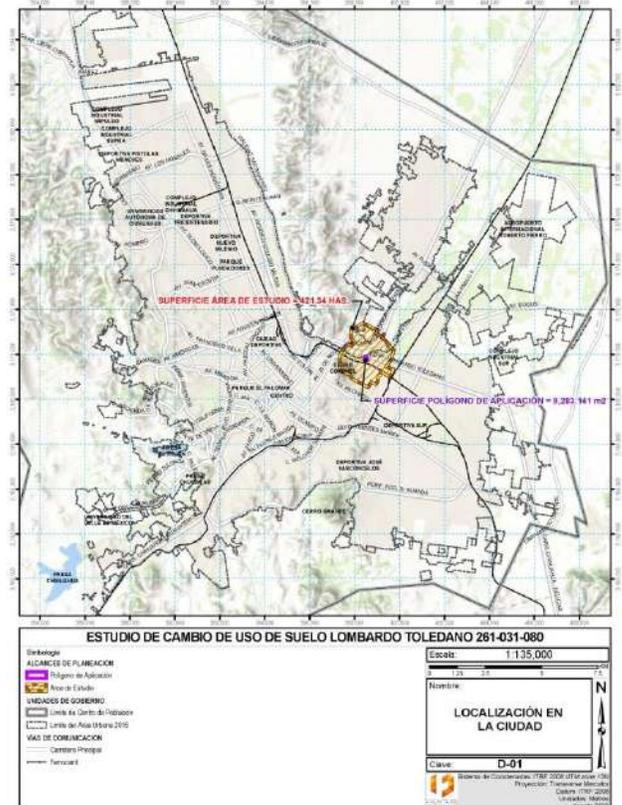


Fig. 1 Localización en la ciudad. ¹

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

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

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

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

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

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

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

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

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

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

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

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

2. Ley De Planeación³

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

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

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

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

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

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

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

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 40.- 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;

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

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

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

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

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

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

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

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

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

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

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

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se

hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

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

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

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

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

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

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

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales

- Especiales

- Institucionales

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.
3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial del Estado.
4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

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

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la

Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

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

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.

3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.

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

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

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.

2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.

5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

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

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

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.

3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

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

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

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.

3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

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

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

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

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

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

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

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

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

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

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

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

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

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

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

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este

derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

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

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

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

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

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

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

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a

las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

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

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

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

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

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

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

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

XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fondos legales existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

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

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios,

para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.

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

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

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

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

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones: (entre otros):

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.

IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

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

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

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

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

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.

II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.

III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.

IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

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

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

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

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

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.

III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.

IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción

permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la

continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

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

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

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

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

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

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

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

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 (derogada), se deben considerar los siguientes criterios:

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

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

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

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

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua¹⁰

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

contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;

II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;

III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;

IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;

V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

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

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

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

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

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones

¹⁰Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

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

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

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los

empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

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

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

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

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

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

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

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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los

¹¹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

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

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

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa

Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. ALCANCES

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un predio baldío que es Habitacional con Densidad H45 y Recreación y Deporte a Mixto Intenso y Recreación y Deporte de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de Perif. Lombardo Toledano colindante y la actividad comercial, de servicios y microindustrial prevaleciente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

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

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

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

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales e industriales de

nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por límite de polígono de la Reserva Robinson propiedad de Gobierno del Estado de Chihuahua y límite norte la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTCH); al oriente por línea quebrada conformada por límite de reserva Robinson, Carretera a Aldama, límites de predios agrícolas en la ribera del Río Chuvíscar, Calle Francisco I Madero, Calle Belisario Domínguez y Calle Francisco Villa; al sur con línea quebrada sobre trayectoria de Calle Benito Juárez, Calle Partido Liberal, Calle Lucio Nieto, Calle Jóvenes Vanguardistas, Calle Defensa Popular, Calle 57ª y línea de proyección desde Calle 57ª a cumbre del Cerro Coronel y al poniente en línea quebrada desde cumbre del Cerro Coronel a Av. 20 de Noviembre, Carretera Chihuahua – Aldama y límite de polígono de reserva Robinson; para conformar un polígono con una superficie de 421.34 Has.

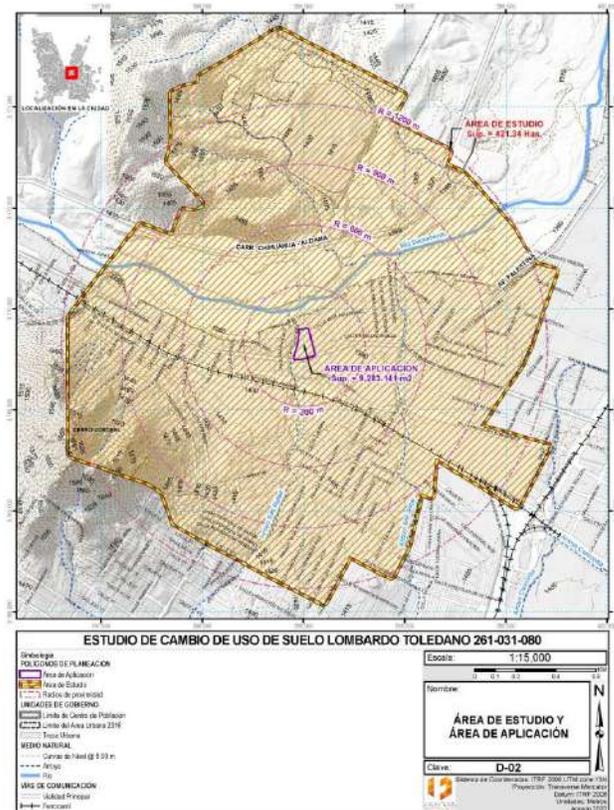


Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación.¹²

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 11 AGEB´s urbanos, los cuales en conjunto con las

¹² Fuente: Elaboración propia.

zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existentes, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

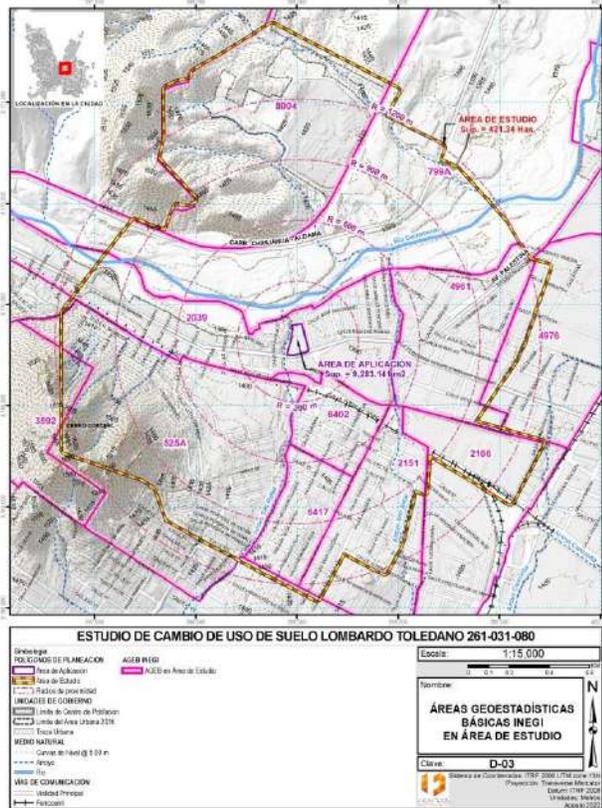


Fig. 3 Limite de AGEBS que componen el Área de Estudio.¹³

Para los AGEBS 2039, 2151, 2166, 3592, 4961, 4976, 525A, 799A y 8004 se considero la superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno del predio analizado.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio baldío ubicado al interior de la mancha urbana en la zona central de la ciudad que cuentan con una superficie de 9,283.141 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 261-031-080 que corresponde al Lote 80, Manzana 31 de la Ex Hacienda Robinson, localizado sobre Perif. Lombardo Toledano a 13.22 metros de la Calle Mina La Negra.

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

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



Fig. 4 Plano catastral predio 261-031-080.¹⁴

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral del predio indicativo de su superficie y colindancias.

El polígono así conformado tiene asignados usos de suelo Habitacional con Densidad H45 y Recreación y Deporte por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Mauricio Santillán Trejo casado bajo régimen de sociedad conyugal con Carolina Bravo Osuna, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón casado bajo régimen de sociedad conyugal con María Teresa Trejo de la Torre; lo cual consta en escritura pública Número 19,406, Volumen 791, expedida por el Lic. Eugenio Fernando García Russek en su carácter de Notario Público Número 24 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie total de 9,283.141 metros cuadrados para el Lote 80, Manzana 31 de de la Ex Hacienda Robinson.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada convivencia con el entorno de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial y mixto en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por

¹⁴ Fuente: Perito.

proximidad al corredor de movilidad definido por el Perif. Lombardo Toledano que otorgan accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.



Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.¹⁵

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

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

¹⁵ Fuente: Fotografía Propia

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

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

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

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

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



Fig. 6 Vinculación Regional.¹⁶

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

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

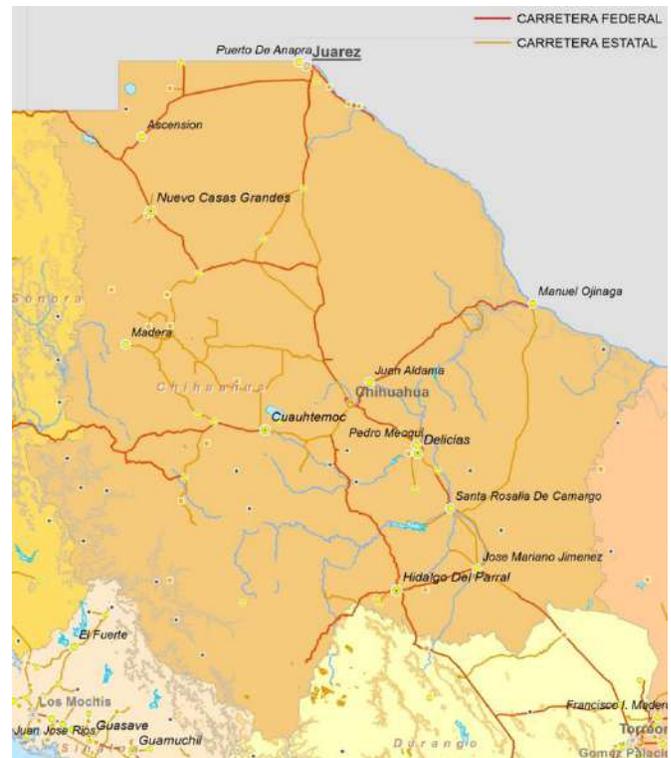


Fig. 7 Movilidad Regional.¹⁷

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

2. Ámbito Urbano

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

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

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

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

¹⁷ Fuente: Elaboración Propia.

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

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

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

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

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

3. Ámbito De Influencia

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de zonas de concentración laboral y equipamiento para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. Asimismo este proyecto se integra a un entorno comercial y de servicios en proceso de consolidación urbana sobre el Perif. Lombardo Toledano y diversifica la oferta de vivienda en la zona.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona central de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular del predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

Se ampara la propiedad a favor de Mauricio Santillán Trejo casado bajo régimen de sociedad conyugal con Carolina Bravo Osuna, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón casado bajo régimen de sociedad conyugal con María Teresa Trejo de la Torre; lo cual consta en escritura pública Número 19,406, Volumen 791, expedida por el Lic. Eugenio Fernando García Russek en su carácter de Notario Público Número 24 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie total de 9,283.141 metros cuadrados para el Lote 80, Manzana 31 de de la Ex Hacienda Robinson.

III. ESTRUCTURA URBANA

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

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

La zona que nos ocupa se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la prolongación de la Av. Teófilo Borunda como corredor urbano de conexión hacia la zona centro y hacia el Perif. Lombardo Toledano; con una consolidación aún en proceso en cuanto a la presencia de comercio y servicios que conforma al corredor, el cual adquirió una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de carácter regional de la ciudad por su conexión hacia los corredores de acceso y salida de la ciudad Carretera a Aldama y Carretera a Delicias, así como a través de la Vialidad Sacramento hacia la Carretera a Ciudad Juárez y hacia nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Dichos elementos han conformado una zona de alta concentración de viajes por destino hacia dichos centros que funcionan en convivencia con vivienda de diversos niveles socioeconómicos con altas expectativas para la consolidación de actividad económica y social en beneficio de la ciudad.

Fig. 8 Vista de Perif. Lombardo Toledano y su entorno.¹⁸

El predio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentra dentro del del área de influencia del Centro Urbano y de los corredores de movilidad de Perif. Lombardo Toledano, Vialidad Sacramento, Carretera "Palestina y Av. Teófilo Borunda, conformados y planeados como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para un amplio sector de la población que habita la capital del Estado.

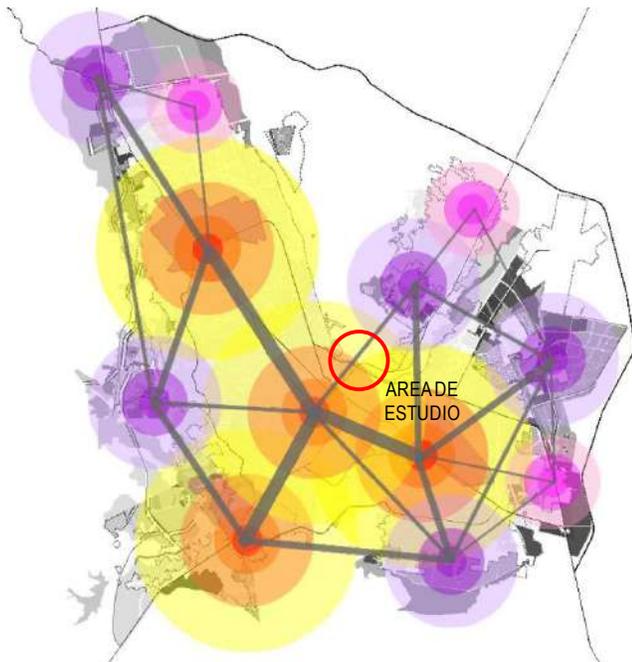


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁹

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 de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas subutilizadas con potencial como es el caso del sector Robinson, toma interés el factor de ocupación del suelo, el cual en las inmediaciones del área de aplicación, debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano se han ido desarrollando predios que al igual al promovido en este documento tienen origen en asentamientos irregulares, sin embargo el paisaje de grandes parcelas al interior de la ciudad con tendencia al desarrollo de servicios y actividades complementarias a las zonas en que se ubican es un factor vigente y de especial atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad. Un factor relevante para la promoción de la presente propuesta es el carácter de rezago urbano y funcional que presenta la zona respecto a su

entorno y la urgente necesidad de consolidación urbana que requiere para lo cual la implementación de proyectos de servicios complementarios como es el caso, resulta en un aspecto benéfico para la zona y la ciudad en lo general.

1. Zonificación Primaria

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

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construable), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; Zona R (reserva urbanizable) donde existen grandes polígonos en breña con alto potencial para su utilización en actividades productivas y dotación de vivienda, que deriven de un correcto análisis de impactos ambientales y sociales para consolidar el ambiente urbano en lo constructivo, lo económico, lo ambiental y lo social, fomentando proyectos de inversión relevantes en cuanto a la dotación de infraestructura de cabeza; así como Zona E que corresponde a Área Natural de Valor Ambiental que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentra fuera de los límites de la zona U y de la zona R. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estatal y la normativa municipal.

¹⁸ Fuente: Fotografía propia.

¹⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

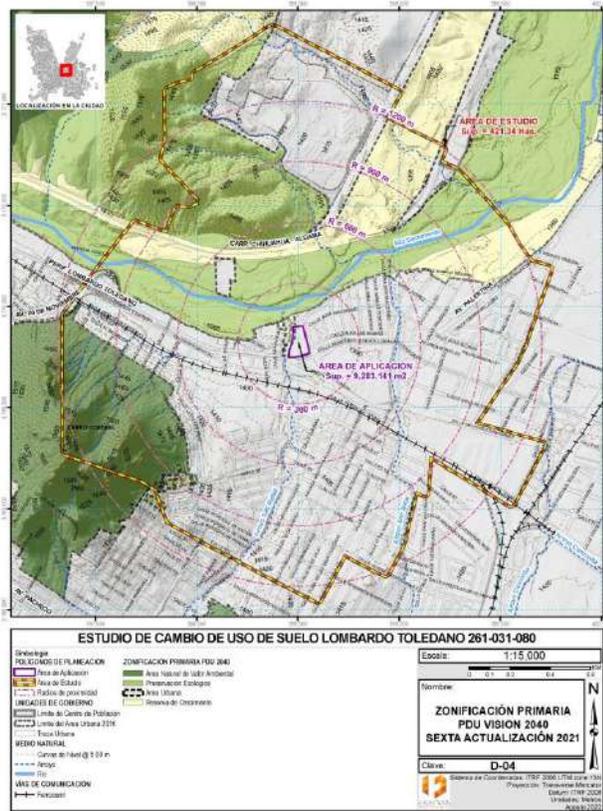


Fig. 10 Zonificación Primaria.²⁰

2. Zonas Homogéneas

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

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional en densidades muy variadas que van desde un rango bajo de 4 (H4.0), 12 (H12) hasta 25 viviendas por Hectárea (H25) en colonias populares Concordia, Robinson Sector III, Robinson IV y Manuel Buendía; medio de 26 a 35 (H35) en colonias populares Concordia, 2 de Octubre y Ampliación, Plomeros y Rubén Jaramillo con su Ampliación; así como alta densidad de 36 a 45 (H45) en los desarrollos Residencial Robinson, El Torreón, Arturo Gámiz, Lealtad, Pórticos de Bella Cumbre en varias etapas y Cumbres del Robinson también en varias etapas; uso mixto moderado así como de comercio y servicios sobre el corredor de Perif. Lombardo Toledano y zonas interiores con presencia habitacional; Industria de Bajo Impacto en zonas populares de carácter mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo como son las colonias Arturo Gámiz, Manuel Buendía y Concordia; equipamiento urbano sobre equipamientos diseminados al interior

del Área de Estudio y en grandes grandes concentraciones en la Reserva Robinson ocupadas actualmente por equipamiento educativo de alto nivel cómo son el Colegio de Bachilleres No 21 y la UTCH; el uso de suelo ZEDEC se presenta en reservas para desarrollo en el antiguo campo de tiro en la falda sur del cerro Coronel el cual tiene carácter de Área Natural de Valor Ambiental y en reservas para el desarrollo a lo largo de la ribera del Río Chuvíscar.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional mayormente en desarrollo de traza abierta y que los fraccionamientos cerrados con acceso controlado se encuentran presentes en el área en forma escasa y estos se concentran en el área urbana localizada en el lindero oriente del cerro Coronel que representa un elemento de alto valor ambiental y paisajístico que representa una barrera natural para la integración vial y funcional de la zona, lo cual define una alta dependencia de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados hacia las vialidades jerárquicas consolidadas. Dicha geometría promueve continuidades muy prolongadas en la red vial la cual presenta un grado alto de consolidación y existe una alta dependencia funcional hacia la concentración de tránsito vehicular sobre la Av. Carlos Pacheco, Av. Teófilo Borunda, Av. 20 de Noviembre y el propio Perif. Lombardo Toledano. Las tipologías de vivienda existentes es de tipología popular en mayor proporción con presencia puntual de vivienda de interés social en los fraccionamientos Pórticos de Bella Cumbre y Cumbres del Robinson en varias etapas.

Es importante hacer mención que dentro del Área de Estudio se cuenta con un alto nivel de consolidación en la mayoría de los corredores urbanos existentes a excepción del Perif. Lombardo Toledano que presenta grados variables de consolidación por tramos específicos, por lo que la presencia de elementos de concentración de empleo y actividad tiende a aumentar en la zona sobre todo sobre dicho corredor, conformándose así zonas homogéneas caracterizadas por un adecuado control en cuanto a su integración con los sectores habitacionales colindantes mediante la limitación en número de entronques hacia las vialidades de carácter urbano y colectoras que al paso tenderán a diversificar y enriquecer su oferta de actividad económica en su entorno inmediato.

3. Zonificación Secundaria

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

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

Los usos de suelo actuales sobre el predio en el que se pretende la modificación son Habitacional con Densidad H45 y en mucho menor proporción Recreación y Deporte, el cual se ubica en área urbana y tiene carácter de vacío urbano interior a la mancha, próximo a desarrollos de tipo habitacional y comercial con una fuerte necesidad de ser complementados mediante la introducción de mayor consolidación de nuevas opciones de vivienda y nuevas actividades productivas, aprovechando las óptimas condiciones de movilidad que prevalecen en la zona, así como las condiciones del medio prevaleciente considerando su adecuada convivencia e impacto con su entorno.

A continuación se ilustra la proporción de superficie por uso de suelo al interior del predio de interés de acuerdo a la regulación aplicable del PDU 2040:

Uso de suelo	Superficie (m2)	%
Habitacional Densidad H45	8,913.006	96.0%
Recreación y Deporte	370.135	4.00%
Total:	9,283.141	100.00%

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan una fuerte dinámica inmobiliaria en usos mayormente no habitacionales que requieren diversificarse para aumentar los niveles de cobertura de servicios hacia la vivienda y para aprovechar la condición de corredor estratégico de conexión regional como es el caso del Perif. Lombardo Toledano, así como para diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo hacia los habitantes del sector mediante la consolidación de los corredores urbanos y concentradores económicos que complementen la oferta productiva, eficientando las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona.

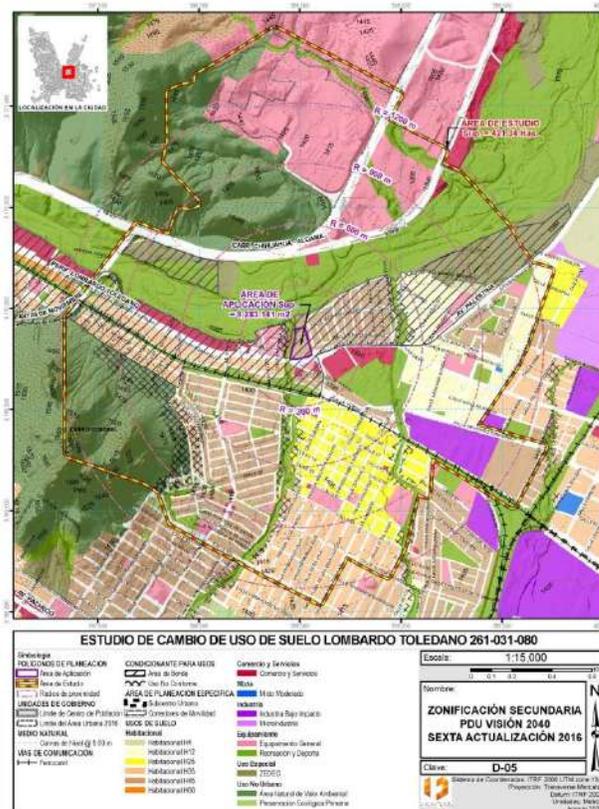


Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²¹

La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición tanto urbana como de reserva territorial susceptible a desarrollo, así como las zonas de valor ambiental no susceptibles a desarrollarse:

USO DE SUELO	ÁREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H4.0	0.7389	0.29%	0.0016	0.00%	0.7405	0.18%
Habitacional Densidad H12	17.3894	6.71%	0.0603	0.04%	17.4497	4.14%
Habitacional Densidad H25	16.4053	6.33%	0.0000	0.00%	16.4053	3.89%
Habitacional Densidad H35	24.2659	9.36%	0.0011	0.00%	24.2670	5.76%
Habitacional Densidad H45	38.7329	14.94%	0.0005	0.00%	38.7334	9.19%
Mixto Moderado	0.0779	0.03%	0.0000	0.00%	0.0779	0.02%
Zona Especial de Desarrollo Controlado	1.4032	0.54%	12.1139	7.47%	13.5171	3.21%
Comercio y Servicios	6.9958	2.70%	0.3248	0.20%	7.3206	1.74%
Industria de Bajo Impacto	7.0333	2.71%	0.0000	0.00%	7.0333	1.67%
Equipamiento Urbano	46.3557	17.88%	12.0738	7.45%	58.4295	13.87%
Recreación y Deporte	26.3182	10.15%	54.7061	33.74%	81.0243	19.23%
Preservación Ecológica Primaria	0.0034	0.00%	0.5686	0.35%	0.5720	0.14%
Área Natural de Valor Ambiental	0.0645	0.02%	74.2793	45.82%	74.3438	17.64%
Vialidades y servidumbres	73.4376	28.33%	7.9875	4.93%	81.4252	19.33%
TOTAL:	259.2220	100.00%	162.1175	100.00%	421.3395	100.00%
PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL:		61.52%	38.48%			

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²²

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

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

La proporción entre usos urbanos y de reserva resulta relevante en cuanto a determinar el grado de consolidación actual de la zona el cual es bajo considerando que un 61.5% del Área de Estudio es urbana con importante presencia de vacíos urbanos, por lo que resulta estratégico el aprovechar de manera eficiente dichos vacíos y favorecer una mayor consolidación en predios subutilizados existentes ya que la mayor proporción del área no considerada urbana corresponde a áreas ambientales no urbanizables.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamientos Habitacional con Densidad H45 y Recreación y Deporte, y que este último uso define zonas no aprovechables dentro del predio por trayectoria del arroyo San Rafael en el límite poniente del predio de interés y que su superficie representa una mínima proporción del total del Área de Estudio.

adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

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

En el área de estudio el corredor urbano constituido por el Perif. Lombardo Toledano se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y suroriente de la ciudad, además que su conectividad con Av. Teófilo Borunda le otorga accesibilidad y vinculación hacia otros sectores urbanos por medio vialidades jerárquicas como es la Vialidad Sacramento, así como a Av. de las Industrias, Av. Juárez, Av. 20 de Noviembre y Carretera a Aldama por mencionar las más cercanas; situación que es identificada por el comercio local y distrital, servicios diversos y equipamiento urbano que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. El Perif. Lombardo Toledano forma parte del anillo de movilidad intraurbana de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

En el área de estudio se ubican equipamientos urbanos de cobertura regional con alta convocatoria como es el Plantel 21 del Colegio de Bachilleres de Chihuahua, Universidad Tecnológica de Chihuahua Plantel Sur y el Complejo Estatal de Seguridad Pública C4 sobre la Carretera a Aldama, actividades industriales, comercio y servicios sobre el propio periférico Lombardo Toledano, así como algunos complejos comerciales de gran relevancia como es el caso de la tienda de autoservicio Al Súper cercano al predio de interés, sobre el corredor de Perif. Lombardo Toledano y otros de menor jerarquía sobre el resto de corredores jerárquicos.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales servicios y giros de manufactura tanto urbanos como a nivel local, consolidada por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades jerárquicas, desarrollo consolidado y reservas territoriales con amplia perspectiva de desarrollo.

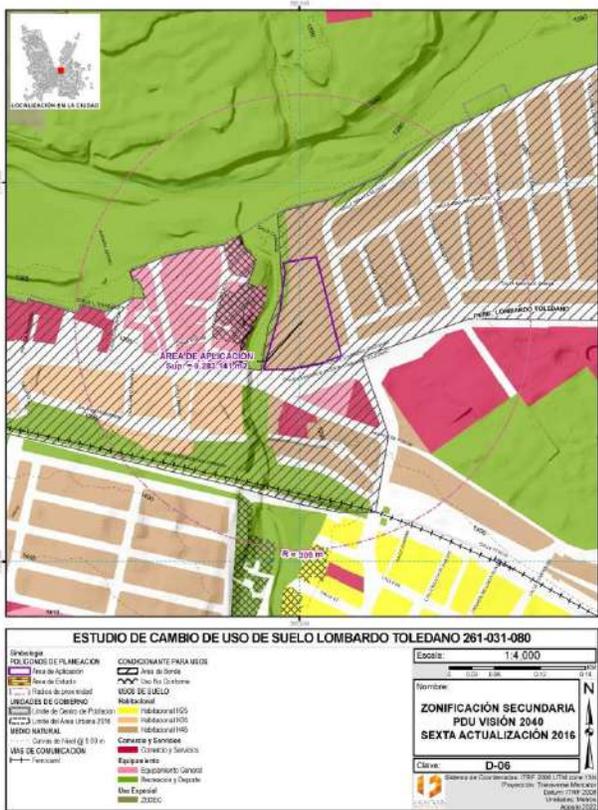


Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²³

4. Organización Espacial

Desde el momento en que un grupo humano erige un determinado lugar y se establece en él, se inicia un proceso de interacción mutua mediante el cual lo que se podría denominar el hábitat natural empieza a transformarse por la acción del grupo que trata de

²³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores de carácter comercial y de servicios de la Carretera Palestina, Perif. Lombardo Toledano y el centro urbano cercano, sobre los que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona, con una alta concentración de comercio y servicios de cobertura zonal acordes a la actual habitabilidad de la zona y con tendencia a una mayor consolidación.

Por la naturaleza mixta y existencia de predios de gran dimensión en la zona, se presenta consolidación adicional de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales con grados tolerables de compatibilidad con los usos habitacionales prevalecientes.

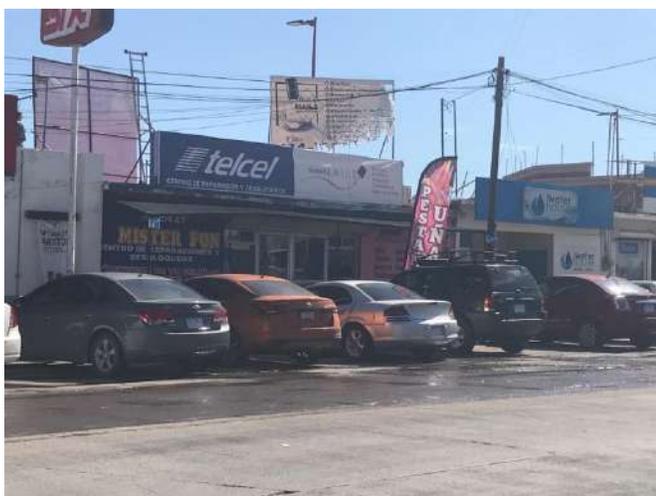


Fig. 14 Concentración comercial corredor C. Zubirán.²⁴

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en su zona de influencia inmediata, se cuenta con 236 unidades económicas, las de mayor envergadura se ubican sobre los corredores urbanos del Perif. Lombardo Toledano, Carretera a Palestina y Carretera a Aldama consolidadas como vialidades jerárquicas. A continuación se describen las 7 U.E. en la zona con rango de empleo superior a 30 empleados las cuales son las más destacadas en dicho rubro, mayormente vinculadas a comercio, servicios y equipamiento de carácter urbano y regional:

NOMBRE	ACTIVIDAD
AL SÚPER ROBINSON	Comercio al por menor en supermercados
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CHIHUAHUA SUR	Escuelas de educación superior del sector público
ELABORACION DE TORTILLAS DE HARINA SIN NOMBRE	Comercio al por mayor de pan y pasteles
ESCUELA SECUNDARIA ESTATAL 3049	Escuelas de educación secundaria general del sector público
CENTRO COMUNITARIO 2 DE OCTUBRE	Hospitales generales del sector público
GAMEROS Y LUEVANO CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.	Construcción de carreteras, puentes y similares
COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA PLANTEL 21	Escuelas de educación media superior del sector público

Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 30 personas.²⁵

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área, que tiende a complementar la escasa presencia económica de macroempresas con altos rangos de empleo por U.E. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 203 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 18 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 8 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 3 U.E. de 31 a 50 personas, 2 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 2 con más de 100 personas ocupadas, éstas últimas que corresponden a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la necesidad de consolidar mayor diversidad y oferta de actividades productivas aprovechando estratégicamente los vacíos urbanos existentes así como la reserva territorial no desarrollada.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 94% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas o predios unitarios con comercio y servicios establecidos y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores mayormente de carácter y cobertura barrial. La presencia económica es escasa tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 0.91 U.E. por Hectárea sobre las 259.2220 Has de superficie de área urbana consolidada al interior, la cual es ligeramente inferior al promedio con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad, por lo que considerando la existencia limitada de área de reserva territorial disponible y predios baldíos existentes, se plantea como estratégico el óptimo aprovechamiento de dicha reserva mediante la implementación de proyectos integrales que tiendan a conformar nuevos proyectos

²⁴ Fuente: Fotografía propia.

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

comerciales y de servicios que complementen las actuales necesidades de la población habitante de acuerdo a la perspectiva futura para incrementos moderados de mayor potencial económico en la zona de acuerdo a los usos de suelo asignados en el área. Asimismo, la oferta de empleo generada por las U.E. existentes es relativamente baja considerando la jerarquía de empresas instaladas en la zona.

Tales condiciones justifican el cambio de uso de suelo considerando el aumento en cuanto a índices de consolidación comercial y de servicios en la zona mediante el reforzamiento de actividades existentes en esquema de mayor aprovechamiento urbano que tienda a incrementar la presencia de giros económicos en una zona con una oferta limitada de empleo con escasa perspectiva de crecimiento futuro en cuanto a actividad productiva en el sector.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de servicios conformado por el Perif. Lombardo Toledano es el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene colindancia directa el predio analizado, dicho corredor se encuentra en proceso de consolidación.

Un segundo corredor importante es el que conforma la Carretera a Aldama al norte del Área de Estudio el cual tiene un carácter urbano y regional con intensa vinculación funcional hacia la zona de análisis ya que atiende a condiciones de paso en largas trayectorias y a convocatoria de usuarios provenientes de zonas distantes en un ámbito metropolitano, sobre él se desarrolla comercio, servicios e industria de gran dimensión conformado por U.E. de jerarquía importante sin fomentar accesibilidad hacia las zonas habitacionales con las cuales colindan. El corredor de Carretera Palestina fomenta accesibilidad y vinculación a equipamiento urbano de carácter urbano y varias vialidades interiores del Área de Estudio cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad hacia algún concentrador de actividad o hacia las zonas habitacionales ubicadas a lo largo del recorrido.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

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

1. Análisis Demográfico

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

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

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

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de tiempo de consolidación por lo que los rangos de densidad tienden a ser uniformes en cuanto a concentración de población y dependen del tiempo de consolidación de los desarrollos. Con respecto a los fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI en dicho año, las más altas densidades poblacionales superiores a los 120 hab/Ha se ubicaban en general en fraccionamientos Residencial Robinson, El Torreón, Pórticos de Bella Cumbre etapas varias y Cumbres del Robinson etapas varias; los cuales ocupan la zona central del Área de Estudio cercanos al Perif. Lombardo Toledano. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 101 hab/Ha, muy superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de fraccionamientos habitacionales de interés social y colonias populares habilitados en la zona.

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

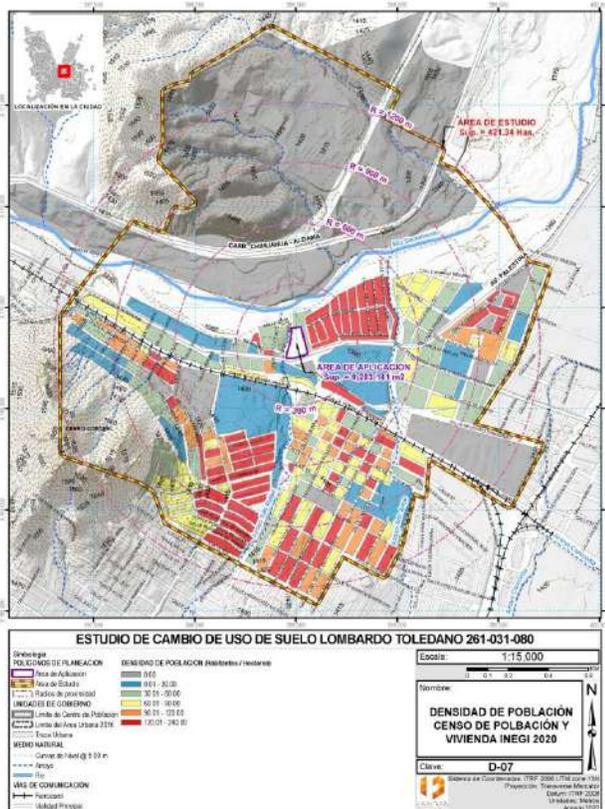


Fig. 16 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁶

El área de estudio comprende un total de 25 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 23 son habitacionales o mixtos y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 10,690 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 41.2 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 259.2220 Has.

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

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad con una alta base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de bajo nivel socioeconómico en proceso de consolidación. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan nuevas tipologías de vivienda que tiendan a integrarse al muy alto potencial económico presente en la zona, consolidar actividades productivas y a aprovechar en forma estratégica la muy alta cobertura de

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

equipamiento y servicios que definen condiciones propicias para mejorar las condiciones de habitabilidad en el área analizada. De los 10,690 habitantes en el área, un 49.2% son hombres y un 50.8% mujeres.

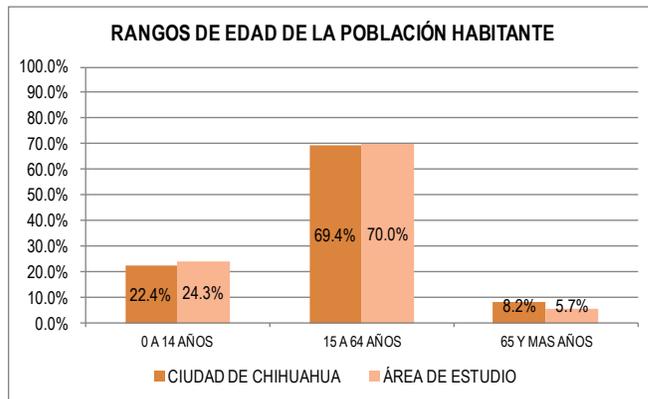


Fig. 17 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²⁷

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es bajo y representa 9.9 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 88.7% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación lo cual es similar al promedio urbano y ubica a la zona en un promedio alto de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

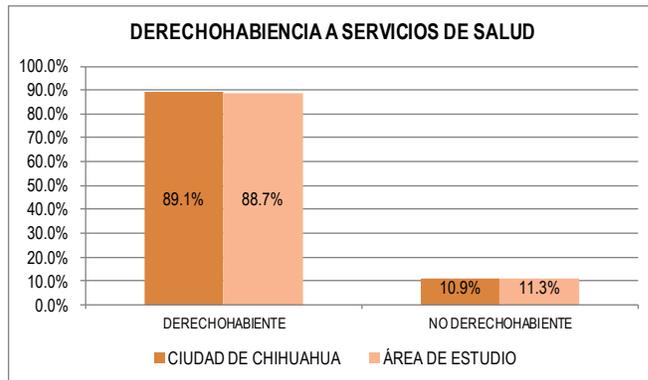


Fig. 18 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁸

La zona presenta condiciones también similares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente bajo, al presentar una gran mayoría de la cobertura total hacia el IMSS con un 68.4% en contraste hacia los servicios privados u otra instancia que significan un 9.6% consolidado de cobertura poblacional. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al

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

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

INSABI con un 13.3% de cobertura poblacional lo cual es indicativo de una alta dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal con presencia en los sectores populares como es el caso de la zona que nos ocupa, mientras que el resto de las instancias tienen un grado muy bajo de cobertura. Dicha condición es indicativa del bajo poder adquisitivo de la población habitante que tiende a estar cubierta por servicios públicos de salud.

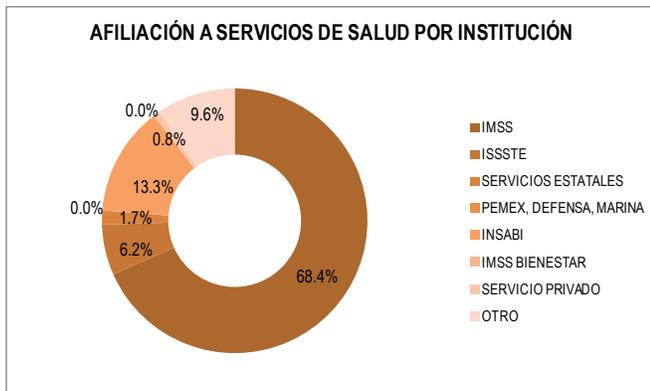


Fig. 19 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁹

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 31.3% son de jefatura femenina lo cual es inferior respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de la necesidad de reforzar estrategias que tiendan a favorecer el empleo y el acceso a oportunidades para las mujeres.

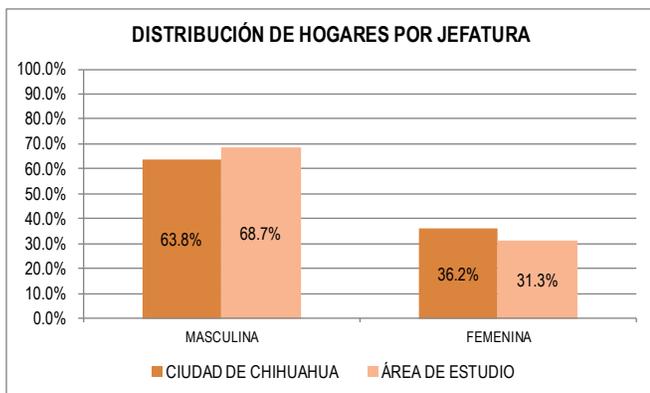


Fig. 20 Distribución de hogares por jefatura.³⁰

2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a

localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector no es representativa pero se ubica próxima a elementos concentradores de actividad y corredores urbanos consolidados, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona poniente al Área de Estudio sobre los corredores de Av. Carlos Pacheco y Av. Teófilo Borunda, así como próximo al mayor núcleo concentrador de actividad económica en la ciudad como es el Centro Urbano.

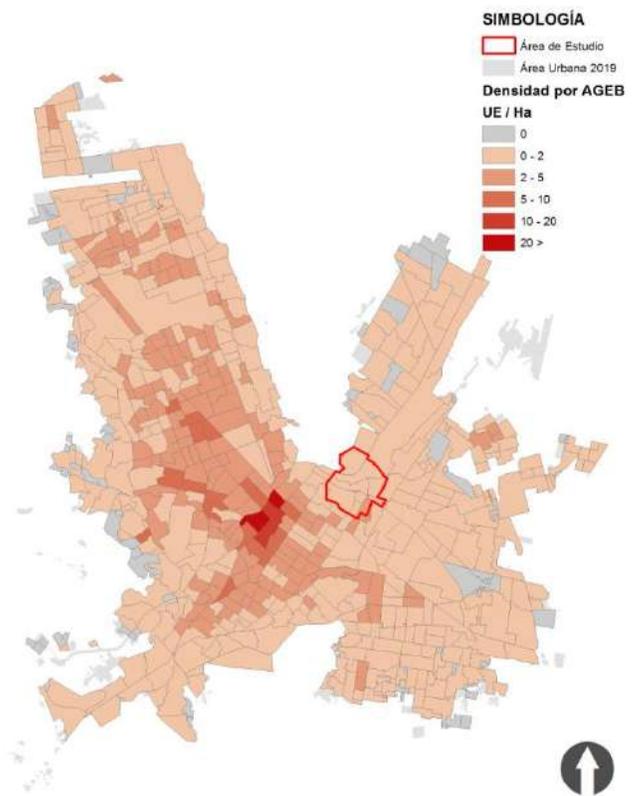


Fig. 21 Densidad de Unidades Económicas.³¹

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691 unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en el sector es también limitada acorde con la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta se refiere mayormente a microempresas mayormente vinculadas a la actividad

²⁹ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁰ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

microindustrial y de comercio que fomentan una baja proporción de personal ocupado por U.E. lo cual define condiciones favorables para la intensificación del capital económico mediante la incorporación de nuevas tipologías de comercio y servicios que signifiquen consolidación hacia dicha actividad. Se hace notar que el corredor de Perif. Lombardo Toledano donde se ubica el predio analizado representa una alta concentración de empleo en tramos específicos cercanos al Área de Estudio.

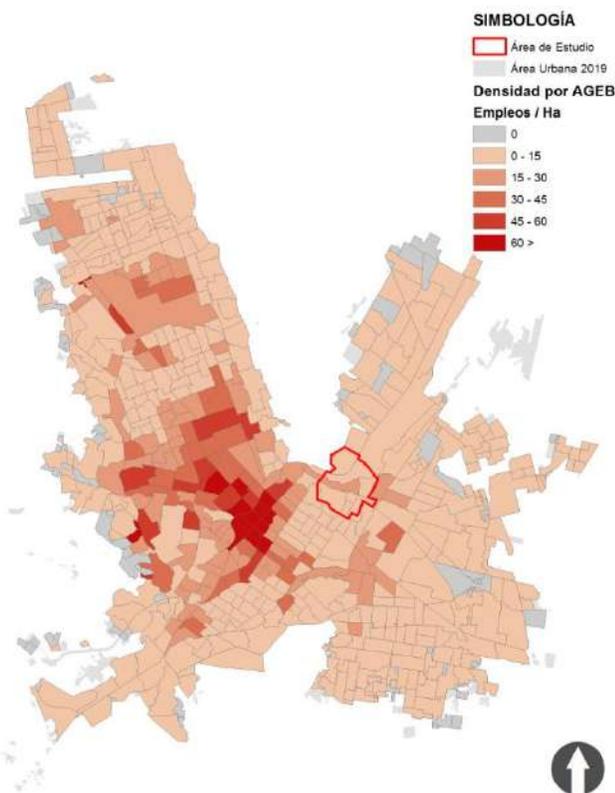


Fig. 22 Promedio de personal ocupado por AGEB.³²

Del total de la población dentro del área de estudio, un 75.3% cuenta con 15 años o más de los cuales un 67.5% se refiere a población económicamente activa con una participación ligeramente superior al promedio urbano del 98.2% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos conformados por familias de mediana edad productiva y alta proporción de adultos mayores de nivel socioeconómico bajo lo que define el bajo nivel de ocupación de la PEA. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación de la oferta de actividades productivas en la zona atendiendo a la necesidad de fomentar empleo diverso e incluyente.

³² Fuente: Elaboración propia en base a DENU 4T 2019 INEGI

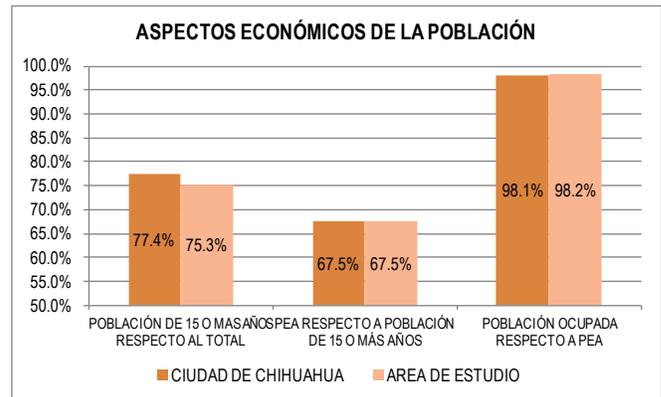


Fig. 23 Rasgos económicos de la población habitante.³³

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

Existen en la zona 3,396 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos inferiores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de bicicleta, teléfono fijo, computadora e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son inferiores al 6% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad y que en absolutamente ningún bien la población habitante de la zona se encuentra en rango de disponibilidad superiores al promedio urbano.

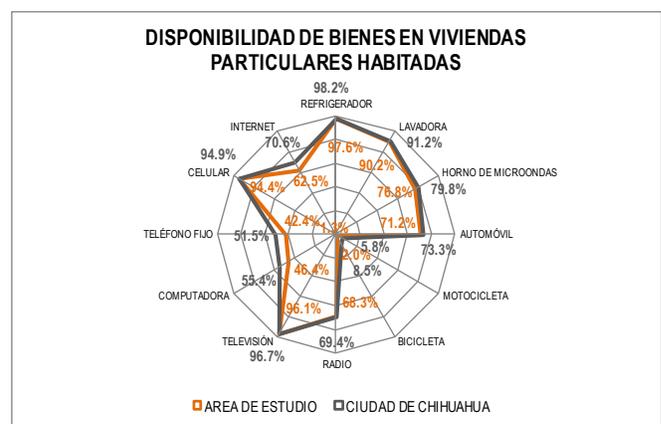


Fig. 24 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁴

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas bajas en lo general con respecto a la población habitante de la zona considerando la presencia de sectores de largo tiempo de habitabilidad que cuentan con baja capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser urgentemente atendidas en el sector y definen

³³ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

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

Por su parte en las zonas montañosas de la Sierra de Nombre de Dios y el Cerro Coronel, se cuenta con subsuelo definido por la clave geológica Tom(R-Ta) clasificada como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conforma mayormente por Riolita - Toba ácida y es compuesta por roca volcánica que consiste de cuarzo y feldespato alcalino en mayor proporción que la plagioclasa sódica y se presenta aun en niveles superficiales una composición rocosa.

Por su ubicación cerca de las laderas de inicio del sistema montañoso existen fallas geológicas y quiebres rocosos en las inmediaciones. Se cuenta con la presencia de la Falla El Cosedor y Falla Sacramento_El Puerto II, asociadas a la trayectoria del Río Sacramento, Adicionalmente se cuenta con la Falla Sacramento que Cruza en el extremo poniente del Área de Estudio en sentido norte-sur en zona urbana, mientras que las fallas La Feria y El Cerro Grande se presentan en áreas de laderas del Cerro Coronel y abriéndose camino por la sierra de Nombre de Dios al Norte del Área de Estudio

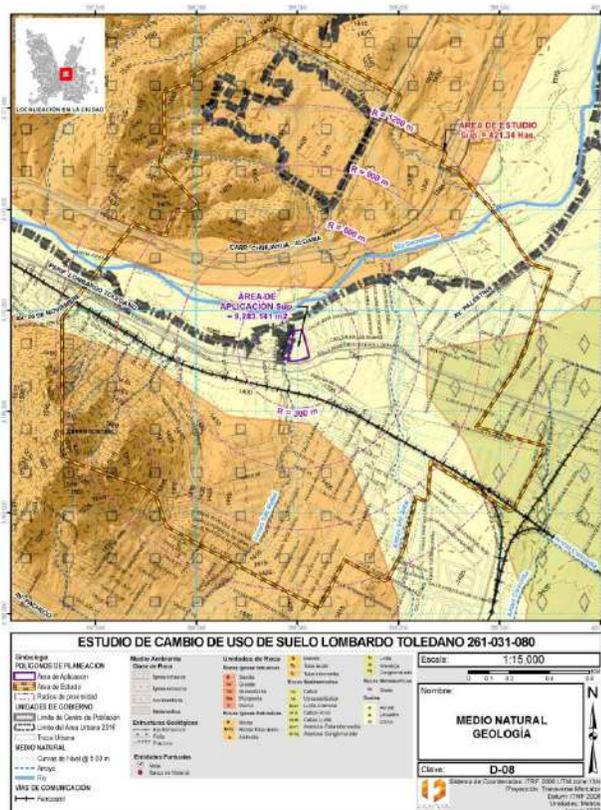


Fig. 26 Geología.³⁶

En base a la carta edafológica de INEGI se dispone de cuatro tipos de suelo dentro del Área de Estudio con Claves: Xh+Xk+Hh/2/G; I+Re/2; Re+I/2/L; y Kl+Kk/2/PCP.

El suelo de mayor presencia dentro del Área de Estudio y donde se encuentra el predio en estudio y el cual se extiende en su lindero oriente y se define como suelo Kl+Kk/2/PCP definido como Suelo principal Castañozem Lúvico, con suelo secundario Castañozem Cálxico de textura media con fase física Petrocálcida Profunda. Los suelos Castañozem son considerados suelos alcalinos que se encuentran ubicados en zonas semiáridas o de transición hacia climas más lluviosos. En condiciones naturales tienen vegetación de pastizal, con algunas áreas de matorral. Frecuentemente tienen más 70 cm de profundidad y se caracterizan por presentar una capa superior de color pardo o rojizo oscuro, rica en materia orgánica y nutrientes, con acumulación de caliche suelto o ligeramente cementado en el subsuelo. En México se usan para ganadería extensiva mediante el pastoreo o intensiva mediante pastos cultivados con rendimientos de medios a altos; en la agricultura son usados para el cultivo de granos, oleaginosas y hortalizas con rendimientos generalmente altos, sobre todo si están bajo riego, pues son suelos con alta fertilidad natural. Son moderadamente susceptibles a la erosión. Para el caso del suelo analizado se cuenta con la subunidad de suelo Lúvico que cuenta con acumulación de arcilla en el subsuelo. Son generalmente de color rojizo o pardo oscuro, mientras que el suelo secundario tiene la subunidad de suelo Cálxico compuesto por una capa de color blanco, rica en cal, y que se encuentra en forma de polvo blanco o caliche. En los Chernozems y Castañozems esta capa tiene más de 15 centímetros de espesor. Los suelos con esta subunidad tienen fertilidad que va de moderada a alta.

En particular este suelo cuenta con característica de fase física petrocálcida profunda que se refiere a la presencia de una capa de caliche duro. Es una capa cementada y endurecida con carbonatos.

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

Al norte del Área de Estudio, en la cordillera de la Sierra de Nombre de Dios se cuenta con la presencia de suelo I+Re/2 que se define como suelo de clase textural media, con suelo predominante Litosol, suelo secundario Regosol, definidos en el catálogo como suelos que se caracterizan por su profundidad menor de 10 centímetros,

³⁶ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Su fertilidad natural y la susceptibilidad a la erosión es muy variable dependiendo de otros factores ambientales. El uso de estos suelos depende principalmente de la vegetación que los cubre. En bosques y selvas su uso es forestal; cuando hay matorrales o pastizales se puede llevar a cabo un pastoreo más o menos limitado y en algunos casos se destinan a la agricultura condicionado a la presencia de suficiente agua.

Al surponiente del Área de Estudio, incluyendo las inmediaciones del Cerro Coronel y hacia el sur de la ciudad se cuenta con suelo clasificado como Re+1/2/L definido como suelo de clase textural media en fase Lítica con suelo predominante Regosol (Re) y suelo secundario Litosol (L); definido en el catálogo como suelo de poco desarrollo con capas muy diferenciadas entre sí. En general son claros o pobres en materia orgánica, se parecen bastante a la roca que les da origen. Muchas veces están asociados con Litosoles y con afloramientos de roca o tepetate. Frecuentemente son someros, su fertilidad es variable y su productividad está condicionada a la profundidad y pedregosidad que para este caso al estar la zona en fase física Lítica se considera de capa de roca dura y continua o un conjunto de trozos de roca muy abundantes que impiden la penetración de las raíces.

3. Topografía Y Orografía

Las características topográficas del entorno paisajístico distante al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios y el Cerro Coronel asociado a ella, hasta el valle donde se erige la Ciudad de Chihuahua, con pendientes mínimas del 1 al 3 %, este descenso abrupto en la sierra hacia el Río Sacramento, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente-oriente y norte sur; recibiendo en él los escurrimientos pluviales mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar propio de áreas urbanas.

En el entorno del Área de Estudio, se cuenta con la circunstancia de ladera montañosa que propicia la formación de una topografía ondulante, la cual implica la abundancia de cauces de pequeños escurrimientos, los cuales se unen aguas abajo siendo entonces mayores las condiciones de erosión del suelo a su paso.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,694 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,376 metros sobre el nivel del mar. El área de estudio es muy contrastante en topografía presentando un conjunto de promontorios los cuales son sorteados por las urbanizaciones del sector los cuales ubican los piamontes y planicies que los conectan. Una de las principales áreas de pendientes generalmente planas es el entorno inmediato al predio promovido lo que facilita su condición de urbanización, otro aspecto orográfico de notoriedad en la zona son los causados por el escurrimiento hidrológico del Río Sacramento.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación media de 1,391 metros sobre el nivel del mar con pendientes variadas consideradas de muy suaves (de 2% a 5%) con la consideración de pendientes topográficas superiores al 18% en su extremo poniente debido a la presencia del talud generado por el Arroyo San Rafael, el cual no forma parte del uso urbanizable establecido en el PDU.

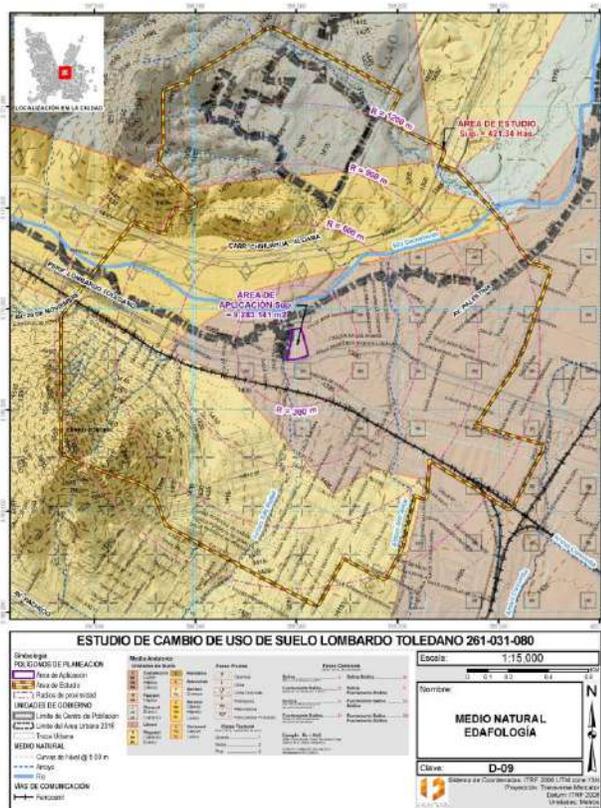


Fig. 27 Edafología.³⁷

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

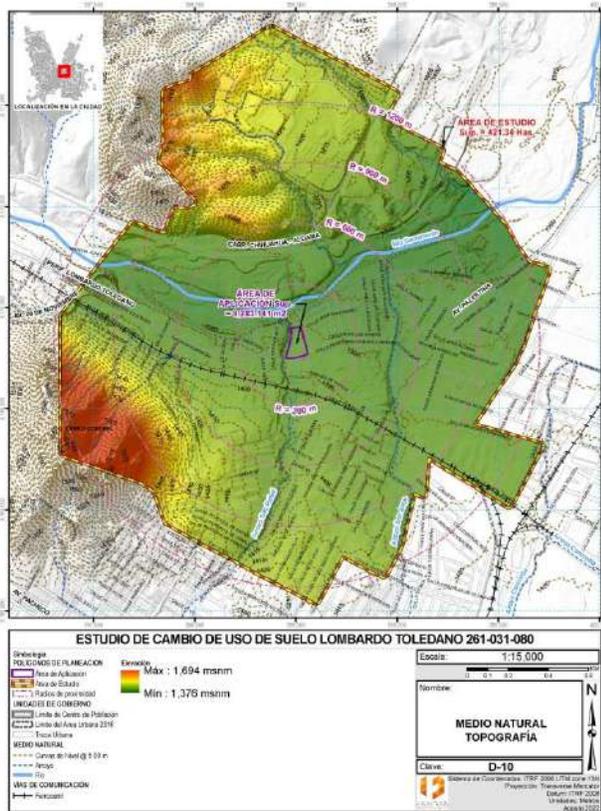


Fig. 28 Topografía.³⁸

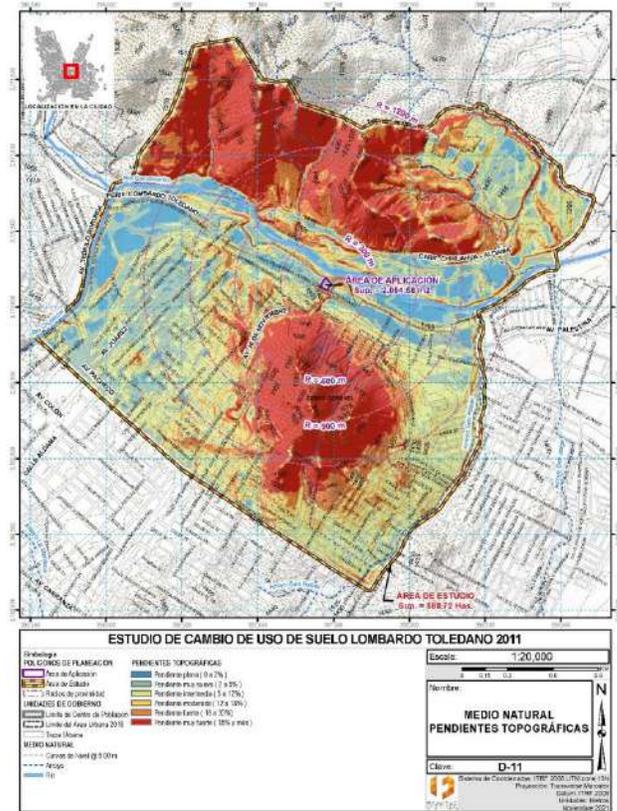


Fig. 29 Pendientes de terreno.³⁹

El área de estudio cuenta con una muy variada distribución de pendientes topográficas, entre ellas es de notar la presencia de pendientes de poca inclinación entre ellas las clasificadas como plana (0 a 2%) en un 21.3% del área de estudio mientras que un 25.4% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Por su parte las pendientes de inclinación superior tienen participación de un 22.1% de superficie compuesta por pendientes intermedias (5 a 12%), aunadas a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) las cuales representan un 6.7%, además se cuenta con una importante presencia de pendientes de rango fuerte (18 a 30%) con un 10.0% de la superficie total, mientras que la superficie se completa con un 14.5% de superficie en terrenos con pendientes muy fuertes (superiores al 30%). Esta diversidad topográfica y la importante presencia de superficie dentro de pendientes muy fuertes condiciona el aprovechamiento del suelo con fin urbano lo que a su vez resalta la condición de aprovechamiento de las áreas libres de esta situación las cuales son limitadas.

4. Vegetación

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

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos de género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subierme se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste y sur del área de estudio.

El pastizal cultivado se ha introducido intencionalmente y debe recibir cuidados por cultivo y manejo. Se ubica dentro del área con regadío al noreste de la Ciudad. El matorral desértico con especies inermes predomina y se ubica al interior del área, al noroeste y este. En convencia con el área de pastizal se localizan mezquital y huizache característicos de las zonas áridas con es el caso de la zona que nos ocupa.

³⁸ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

³⁹ Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

5. 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 R. Chuvíscar (c).

En el Área de Estudio confluyen los dos principales rasgos hidrológicos de la Ciudad, pues es donde El Río Chuvíscar desemboca sus aguas al Río Sacramento en dirección al Municipio de Aldama.

El Río Chuvíscar se encuentra canalizado, mientras que el Sacramento conserva su cauce natural, con algunos rellenos y taludes propios de infraestructura carretera, puentes y contención de algunos predios.

Ambos caudales son considerados de gran dimensión de acuerdo a la importante dimensión de las cuencas que les aportan.

A nivel Local se cuenta con la presencia de las subcuencas Chuvíscar VI al poniente, Chuvíscar VII al centro, San Rafael y San Jorge al sur y una cuarta sin nombre definido al norte. La primera de ellas aporta escurrimientos al Río Chuvíscar, mientras que las siguientes contribuyen directamente al Río Sacramento.

La subcuenca Chuvíscar VI no cuenta con cauces definidos y resuelve sus escurrimientos sin infraestructura pluvial por superficie vial, la subcuenca San Rafael conduce sus escurrimientos por el Arroyo del mismo nombre, el cual tiene trayectoria urbana y se encuentra en condición natural con presencia de estrechamientos producto de urbanización en algunos puntos de su trayectoria. Por su cuenta la subcuenca Sin Nombre al Norte del Área de Estudio se encuentra en cauce natural y debido al bajo grado de urbanización y salvo las infraestructuras necesarias para el cruce de la Carretera Chihuahua a Aldama se considera libre de afectaciones urbanas. La mayor de las subcuencas estudiadas y que da razón a la delimitación del área de estudio en sus linderos norte y poniente es la Chuvíscar VII, esta es una cuenca que conduce sus escurrimientos directamente por el Río Sacramento el cual cuenta con un importante vaso de conducción que es salvado únicamente por la estructura vial de la Carretera Chihuahua a Aldama.

El predio en estudio pertenece a la cuenca San Rafael, el cual se encuentra cercano a la trayectoria del Río Sacramento sin que se aprecien afectaciones por inundación por lo que se recomienda la revisión puntual de delimitación de zona federal y salvaguarda hidrológica en el linero poniente del predio en la fase de presentación de proyecto ejecutivo de edificación.

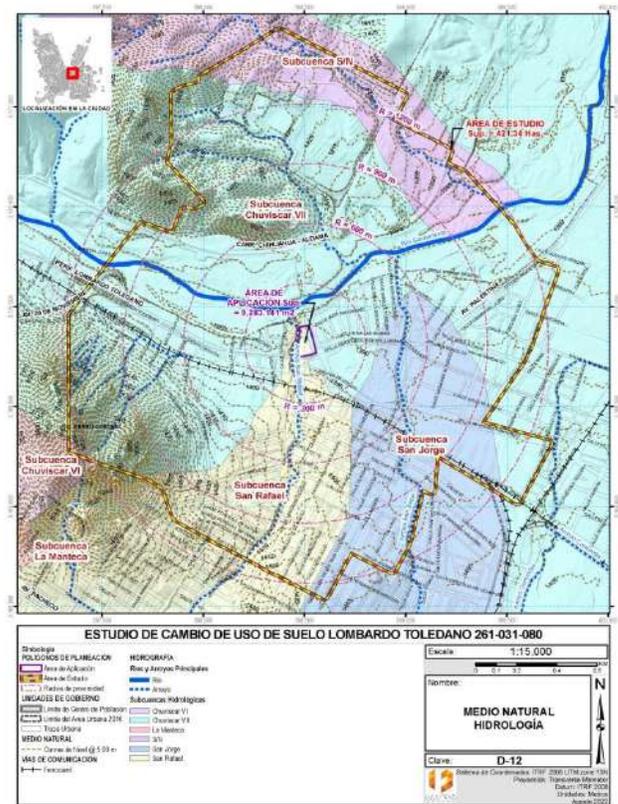


Fig. 30 Hidrología superficial. 40

6. Agua Subterránea

En el aspecto hidrogeológico el Área de Estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Éste 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.

7. Paisaje Natural

La topografía es condicionante de diversos ambientes dentro del Área de Estudio, se aprecian las elevaciones de la zona serrana de la Sierra de Nombre de Dios al norponiente del predio en estudio, y la presencia del Cerro Coronel al surponiente, Separados por la trayectoria del Río Sacramento el cual dentro del Área de Estudio divide condiciones de medio físico construido muy contrastante, debido a que al poniente de él se encuentra altamente urbanizado, mientras que al oriente se encuentra generalmente en estado natural con edificaciones muy puntuales y de baja densidad.

40 Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

Estas condiciones de diversidad topográfica y presencia de elementos de paisaje muy reconocibles a nivel urbano le generan a la zona riqueza paisajística presente a la distancia. Se cuenta actualmente con propuestas de intervención paisajística y de equipamiento recreativo en la trayectoria del río Sacramento, que se suma a la presencia del equipamiento existente en la intersección de la Av. Lombardo Toledano y Carretera Chihuahua - Aldama el cual se encuentra en consolidación.



Fig. 31 Vista al Cerro Coronel la zona.⁴¹

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación de los corredores urbanos de Perif. Lombardo Toledano y Av. Teófilo Borunda, la consolidación progresiva de usos de carácter comercial, industrial y mixtos en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales que favorecen en mayor grado la mixtura en el aprovechamiento del suelo, por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de fraccionamientos habitacionales principalmente de tipo social con vinculación hacia las vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia las vialidades ya mencionadas entre las que destacan Av. 20 de Noviembre, Av. Juárez, Carretera Palestina, Av. Carlos Pacheco entre otras. Por su localización, el predio analizado se vincula con el Perif. Lombardo Toledano; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y usos mixtos que han ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de complementariedad de actividades hacia el sector originalmente habitacional de carácter popular.

En los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con una mayor presencia de comercio y

servicios sobre corredores conformados por las vialidades jerárquicas ya mencionadas y otras de más reciente consolidación.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en alta densidad H35 y H45 que corresponde a las colonias y fraccionamientos populares y de interés social Residencial Robinson, El Torreón, 2 de Octubre, Lealtad, Plomeros, Rubén Jaramillo, Pórticos de Bella Cumbre etapas I a IV, Tiradores y Cumbres del Robinson etapas I a IV; mientras que las densidades bajas en H25 corresponden a colonias populares de largo tiempo de consolidación en fracciones de las colonias La Concordia, Robinson Sector 3 y Robinson IV.



Fig. 32 Tipología de vivienda unifamiliar de interés social en fraccionamientos en la zona.⁴²

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en algunas de las manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece al enfoque socioeconómico bajo fomentado en ciertas zonas del área analizada.

⁴¹ Fuente: Fotografía propia.

⁴² Fuente: Fotografía propia.



Fig. 33 Tipología de vivienda unifamiliar de tipo popular en la zona.⁴³

Existen zonas de reserva territorial definida para aprovechamiento habitacional en esquema ZEDEC al nororiente del Área de Estudio.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 3,396 viviendas habitadas de un total de 3,960 unidades lo cual indica una habitabilidad de 85.8% la cual es ligeramente más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC disponible lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda considerando la diversidad de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 3.1 habitantes por vivienda lo cual resulta ligeramente inferior al promedio urbano. Es necesario establecer que existen condiciones de hacinamiento y rezago en cuanto a habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que un 5.6% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de una baja disponibilidad de espacios habitables al interior de las viviendas, acordes con la tipología arquitectónica popular prevaleciente, así como del bajo grado de consolidación de la zona en puntos focales acorde a su condición socioeconómica y de su ubicación privilegiada en cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de fuentes de empleo y actividad económica serían de gran beneficio para la zona en sentido de un mayor y mejor aprovechamiento del potencial detectado para la introducción de nuevos modelos de vivienda.

⁴³ Fuente: Fotografía propia.

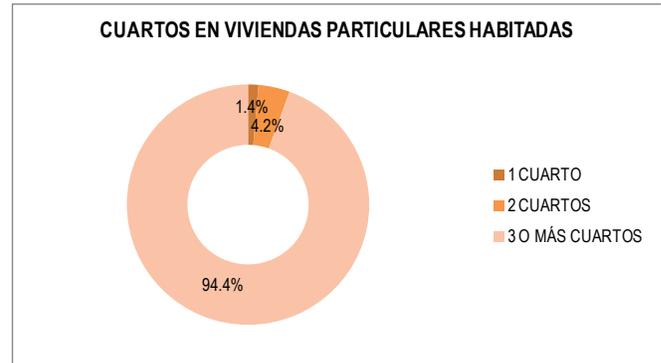


Fig. 34 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.⁴⁴

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

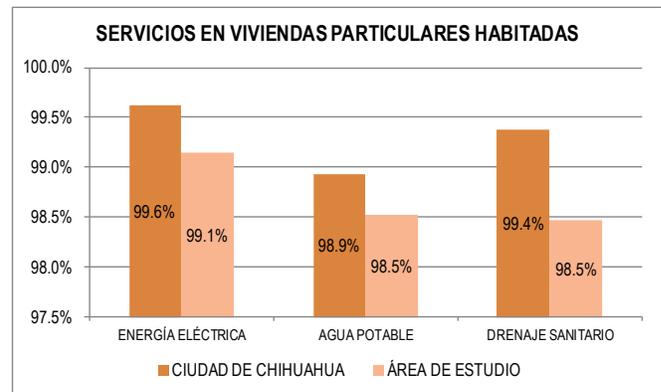


Fig. 35 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴⁵

Considerando lo anterior, se presenta un grado deficiente de consolidación habitacional, con presencia de tipologías de vivienda enfocadas a sectores socioeconómicos mayormente bajos lo cual marca condiciones propicias para la diversificación de la oferta de vivienda en la zona mediante la inclusión de conjuntos mixtos y altas densidades habitacionales, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos por condiciones de conectividad y de capacidad de integración urbana con la finalidad de establecer mejores condiciones de habitabilidad y acceso a servicios y capital económico que tiendan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población habitante.

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se observan las condiciones de diversidad en cuanto a densidad

⁴⁴ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴⁵ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

habitacional prevaeciente aun considerando lo limitado en cuanto a tipologías arquitectónicas.

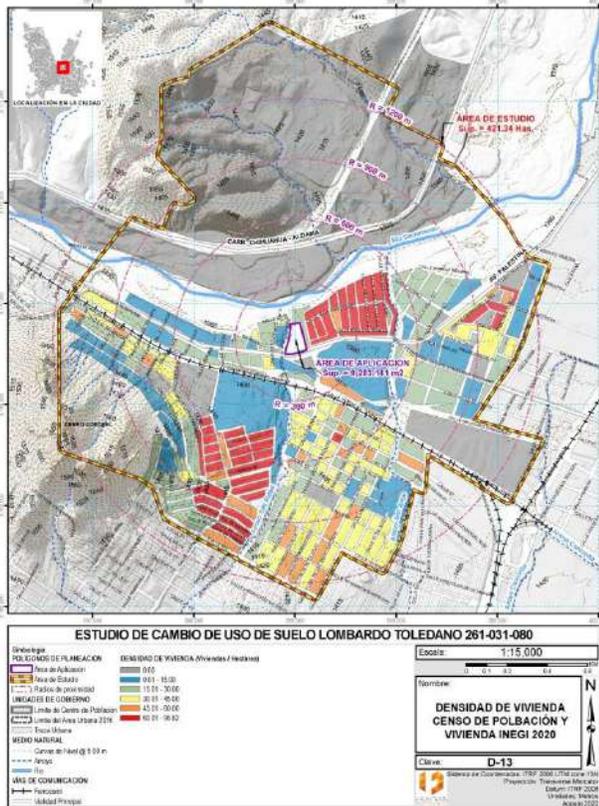


Fig. 36 Densidad de viviendas por hectárea. ⁴⁶

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados por la presencia de corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es limitada en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda popular en tipología de traza abierta lo cual define la localización de usos no habitacionales en convivencia con la vivienda consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores urbanos de Carretera Palestina y Perif. Lombardo Toledano, mientras que la presencia de U.E. en zonas interiores es relevante pero en forma dispersa por la naturaleza mixta de las zonas habitacionales existentes. La presencia comercial se refiere a U.E. muy variadas en cuanto a su magnitud que van desde comercio al por menor materiales para la construcción, ferreterías, abarrotes, piezas y refacciones automotrices, restaurantes, talleres mecánicos, estéticas, etc.

⁴⁶ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020



Fig. 37 Plaza comercial de cobertura urbana localizada en Perif. Lombardo Toledano. ⁴⁷

La presencia comercial en la zona tiende a ocupar sitios de fácil reconocimiento y acceso hacia la población enfocándose a satisfacer las necesidades de servicios y productos de uso cotidiano y próximo a las viviendas se resuelven mediante la conformación de comercio y servicios concentrados también en vialidades locales con función colectora de fácil identificación para la población con presencia económica de cobertura vecinal.



Fig. 38 Tipología de comercio y servicios de tipo barrial. ⁴⁸

El DENEUE tiene detectados 196 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y se detecta presencia muy limitada de comercio al por mayor con únicamente 3 empresas que corresponden a los giros de venta de pan, venta de plaguicidas y semillas, así como de mobiliario y accesorios de cómputo. El resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios en los rubros ya mencionados

⁴⁷ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁸ Fuente: Fotografía propia.

anteriormente con rangos muy diversos respecto a personal ocupado.

A pesar de las características que presenta el corredor de Carretera a Aldama en el tramo que nos ocupa, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco existiendo numerosos predios baldíos en su entorno lo cual define una oportunidad estratégica para consolidación de comercio y servicios de alto nivel en los predios que le dan frente.

Como se ha mencionado, la presencia económica en la zona es escasa y se refiere mayormente a microempresa lo cual define oportunidades para la consolidación de comercio y servicios de mayor jerarquía que fomenten cobertura de productos, empleos y servicios a la población. A continuación se describen los 2 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 30 empleados lo cual es un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E.:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
AL SÚPER PACHECO	Comercio al por menor en supermercados.	Perif. Vicente Lombardo Toledano 4800, Col. Robinson Sector 3.
ELABORACION DE TORTILLAS DE HARINA SIN NOMBRE	Comercio al por mayor de pan y pasteles	Perif. Vicente Lombardo Toledano y C. San Guillermo, Col. Robinson.

Fig. 39 Tabla de U.E. representativas del sector terciario.⁴⁹

Se plantea necesario consolidar mayor actividad y comercio en corredores integrando esquemas mixtos y aprovechamiento intenso del suelo que aprovechen en forma eficiente su proximidad y accesibilidad hacia vialidades de carácter primario y regional incrementando la presencia de productos diversos y empleo.

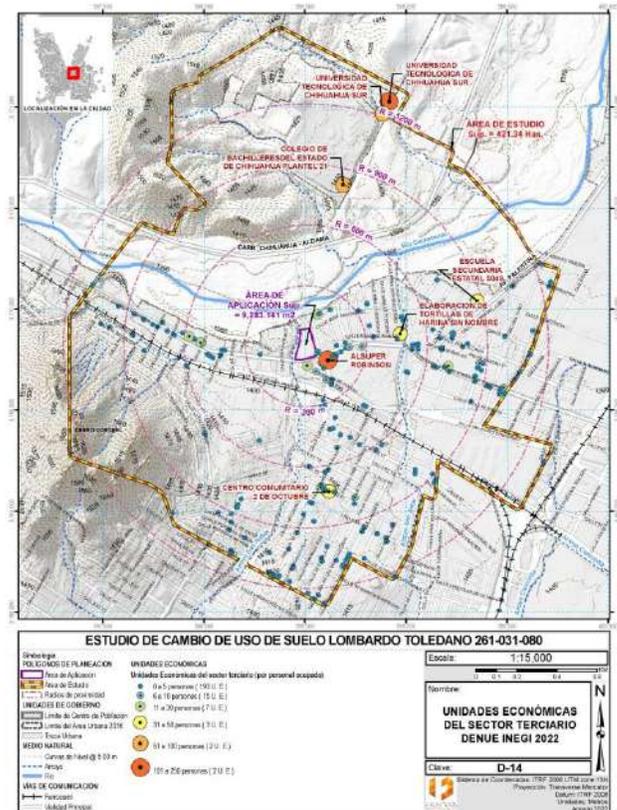


Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁵⁰

3. Equipamiento

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

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura adecuados en ciertos rubros de los más sentidos por la población pero en lo general existen importantes carencias en cuanto a cobertura lo cual obedece a la existencia limitada de equipamiento urbano de cobertura barrial al interior de los sectores habitacionales populares existentes, pero con localización puntual de equipamiento de cobertura urbana y regional sobre los corredores urbanos principales de la zona analizada.

⁴⁹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

⁵⁰ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

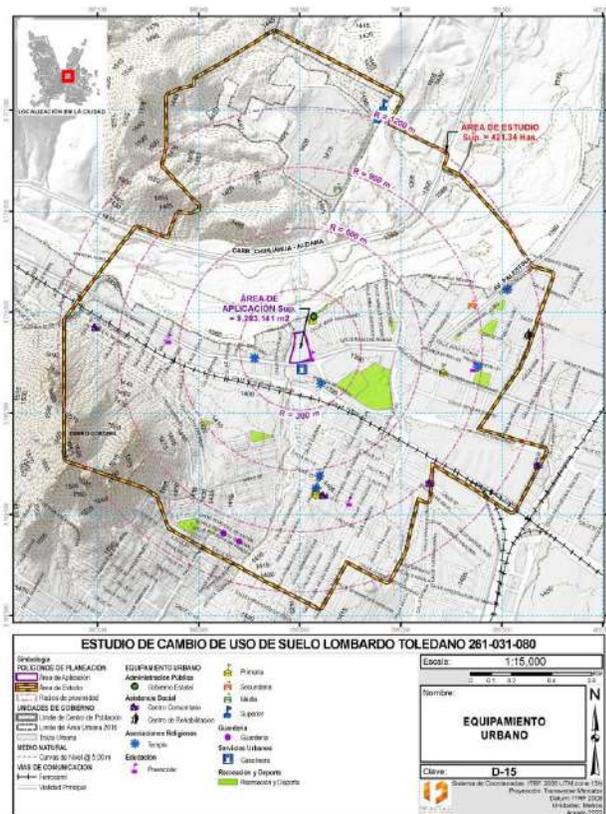


Fig. 41 Equipamiento urbano existente.⁵¹

En el rubro de Asistencia Social, la cobertura es óptima ya que se cuenta con 5 módulos de atención consistentes en su mayoría a Centros Comunitarios lo cual favorece una amplia cobertura en cuanto a servicios asistenciales.

- Centro Comunitario Arturo Gámiz.
- Centro Comunitario 2 de Octubre.
- Centro Comunitario Todo Por Chihuahua.
- Centro Comunitario Plomeros.
- Alcohólicos Anónimos para Familiares La Alegría de Vivir.

El giro de guarderías pertenece al subsector Asistencia Social pero por lo sensible de la cobertura en dicho rubro, se define a continuación la cobertura específica la cual se determina que es deficiente al existir únicamente 2 módulos especializados de dicho giro de equipamiento:

- Casa de Cuidado Diario en Fracc. Pórticos de Bella Cumbre.
- Guardería Juegos y Letras Wendy.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima en todos los niveles considerando el rango de población habitante.

En el rubro de escuelas de nivel preescolar, existen 3 módulos educativos en dicho nivel:

- Kinder José Vasconcelos.
- Jardín de Niños Pedro Calderón de la Barca.
- Jardín de Niños Mariano Valenzuela.

Para educación primaria, se cuenta con 3 módulos educativos:

- Escuela Primaria Fernando Montes De Oca.
- Escuela Primaria Pedro Leal Rodríguez.
- Escuela Primaria Vicente Suarez Federal Justo Sierra.

En educación secundaria, se cuenta con 1 módulo:

- Escuela Secundaria Estatal 3049.

Para educación media superior se cuenta con 1 módulo:

- Colegio de Bachilleres del Estado de Chihuahua Plantel 21.

Existe cobertura de educación superior en la zona con 1 módulo instalado:

- Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur



Fig. 42 COBACH Plantel 21.⁵²

En servicios de salud, la cobertura es deficiente al no existir equipamiento de dicho rubro en la zona. Sin embargo, se cuenta con servicios básicos de atención a la salud enfocados a la población vulnerable en el Centro Comunitario 2 de Octubre.

⁵¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENU 1T 2020 INEGI

⁵² Fuente: Fotografía propia.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible y gasera con 1 giro instalado:

- Gasolinera Prontogas Robinson Chihuahua.

Con respecto a administración pública, se cuenta con 1 módulo instalado:

- Supervisión General de Sector SEECH.

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 6 módulos existentes en la zona:

- Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días.
- Templo Católico Iglesia de Fátima.
- Templo Católico San Judas Tadeo.
- Templo Cristiano Aposento Alto A.R.
- Templo Salón del Reino de los Testigos De Jehová.
- Templo Católico Señor de los Guerreros.

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 17 módulos de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel vecinal y barrial, con superficie total conjunta de 66,301.3429 m². Existen 3 de ellos con una dimensión importante en cuanto a superficie al sobrepasar un rango de 5,000 m² por unidad, 2 de ellos corresponden a instalaciones del antiguo Balneario Joaquín Amaro sobre el Perif. Lombardo Toledano y que conforman el CEDEFAM, cercanos al predio de análisis, mientras que el tercero corresponde al Parque Concordia en el entronque de Perif. Lombardo Toledano y C. Plaza en la colonia del mismo nombre.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 6.2 m² de área verde consolidada por habitante lo cual representa un nivel deficiente de acuerdo a recomendaciones de organismos internacionales que establecen como mínimo aceptable 10.0 m² de área verde por habitante.

4. Industria

En el sector secundario existe una limitada presencia en el ámbito industrial con 15 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación dispersa al interior del área de análisis en sectores populares que fomentan la mezcla de diversos giros económicos con la vivienda a excepción de 4 U.E. del sector secundario con convivencia hacia el corredor urbano de mayor importancia en la zona como es el Perif. Lombardo Toledano. Por el carácter mixto prevaleciente en la zona, se detecta la presencia de diversas actividades industriales de bajo impacto que conviven con vivienda, comercio y servicios instalados en el sector. Su magnitud es mayormente de microempresas, muchas de ellas de carácter

familiar a excepción de la empresa Gameros y Luévano Construcciones S.A. de C.V. dedicada a la industria de la construcción, la cual cuenta con más de 50 empleados. Las actividades industriales establecidas se refieren mayormente a actividades de bajo impacto que les permiten desarrollar dichas actividades de tal forma que no existe afectación a los habitantes del sector, tales como elaboración de alimentos diversos, fabricación de muebles, maquinado de piezas mecánicas para maquinaria y equipo, elaboración de alimentos y estructuras metálicas.



Fig. 43 Giro industrial en la zona.⁵³

La mayor parte de las actividades del sector secundario que se desarrollan son en modalidad de microempresas, muchas de ellas familiares, se localizan tanto en corredores como en colonias populares en el área.

En el plano siguiente se localizan la totalidad de las empresas dedicadas al sector económico secundario al interior del Área de Estudio:

⁵³ Fuente: Fotografía propia.

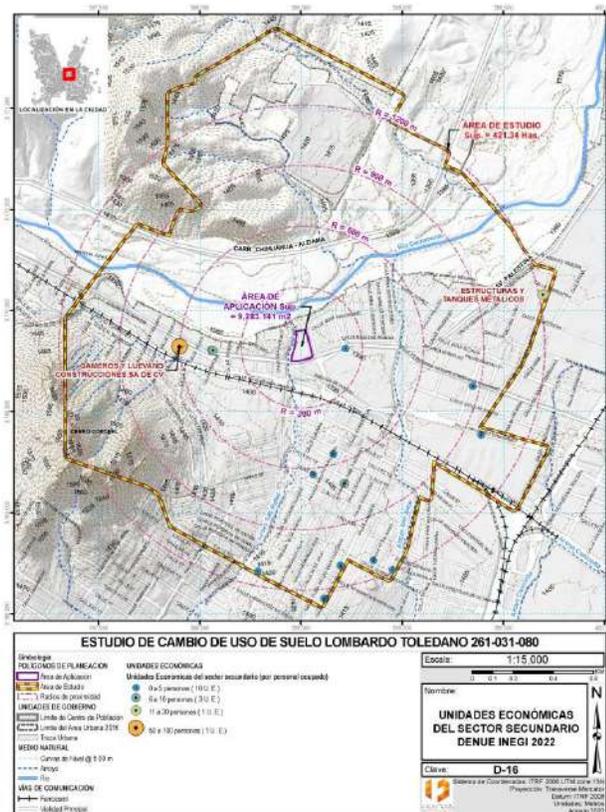


Fig. 44 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.⁵⁴

5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

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

El Área de Aplicación se ubica en una zona con una importante presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo al detectarse 29.92 hectáreas de superficie en dicha condición, lo cual señala condiciones para acciones urbanas que tiendan al aprovechamiento de predios con potencial urbano para la diversificación de usos y actividades como es el caso del presente estudio.

De acuerdo a delimitación actual de la mancha urbana y cuantificando de los lotes interiores, existen en la zona urbana comprendida al interior del Área de Estudio 3,422 predios urbanos totales que representan 261.37 Has de superficie de acuerdo a registro catastral, de los cuales 77 son considerados baldíos, los cuales representan un 11.4% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de que a pesar de que

hablamos de una zona que ha presentado un continuo y prolongado proceso de consolidación, las condiciones de desarrollo en base a la lotificación prevaeciente, definen una amplia disponibilidad de vacíos urbanos debido en mayor grado a la presencia de grandes predios intra urbanos en espera de consolidación, lo que resalta la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar actividades productivas y densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 90 m² a 6.4 hectáreas, siendo escasos los baldíos de superficie en predios mayores a una Hectárea (5 casos) con usos de suelo de Área Natural de Valor Ambiental, Comercio y Servicios; Destacando los usos Habitacionales en densidad de 45 Viviendas por Hectárea en los terrenos de la antigua industrializadora del cerdo al oriente del Cerro Grande.

Se cuenta además con diseminada presencia de predios en rango mayor a 1,000 metros cuadrados pero menores a 1 Hectárea (15 predios). Es de resaltarse que la mitad de ellos están proyectados como predios de Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte, sin que exista una distribución asociada a estructura urbana o vialidades jerárquicas específica.

Con respecto a los 57 predios baldíos con superficie menor a 1,000 metros cuadrados, éstos se encuentran diseminados al interior del Área de Estudio, y se encuentran programados con usos de suelo habitacionales en densidades medias y bajas en su mayoría, con usos comerciales en segundo plano.

⁵⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

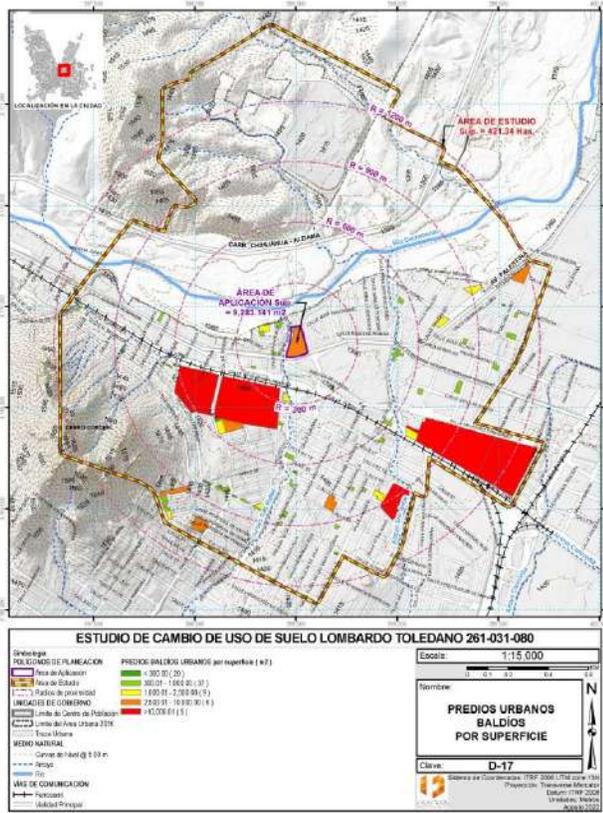


Fig. 45 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.⁵⁵

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

La delimitación del Área de Estudio incluye sectores considerados como reserva territorial de acuerdo a delimitación de la mancha urbana actual como resulta en áreas próximas al predio propuesto. Dichos sectores se encuentran en breña pero son cercanos a la mancha urbana consolidada. Aún así se define una perspectiva de consolidación futura de mediano y largo plazos considerando la dinámica de urbanización que presenta actualmente el sector.

Como se ha descrito en el apartado III.3. Zonificación Secundaria, el área de reserva considerando usos urbanizables y públicos disponibles que lo componen es equivalente a 79.2822 Has que considera de manera total usos urbanizables que corresponde al 18.82% de la superficie total del Área de Estudio sobre la que se encuentran asignados diferentes aprovechamientos del suelo descritos en la normatividad del PDU 2040 que incluye áreas públicas de Recreación y Deporte a futuro en los márgenes del río Chuvíscar y arroyo San Rafael. Dicha superficie se concentra mayormente al norte del Área de Estudio sobre la trayectoria de la Carretera a Aldama y al poniente en la falda del Cerro Coronel en grandes propiedades no consolidadas, consistentes en uso

⁵⁵ Fuente: Elaboración propia

Recreación y Deporte mayormente, ZEDEC, Equipamiento Urbano y Comercio y Servicios.

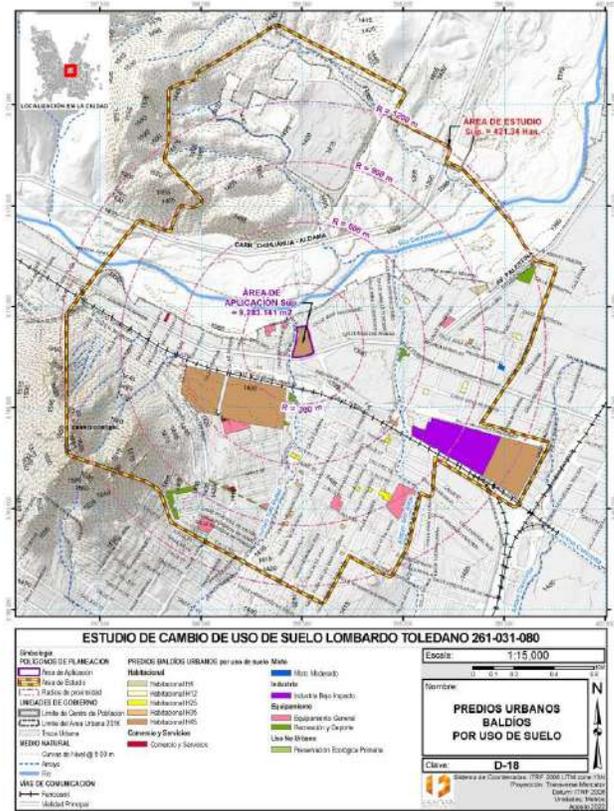


Fig. 46 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁶

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona central de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico, a condiciones hidrológicas y a la traza existente de colonias y fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este – oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales. La estructura vial consolidada de la zona central de la ciudad se caracteriza por una muy alta dependencia hacia las vialidades Av. Teófilo Borunda y Perif. Lombardo Toledano como ejes distribuidores y colectores de la zona a las cuales confluyen vialidades complementarias y alternas a dicha función, muchas de

⁵⁶ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ellas de alcance regional como son la Carretera a Aldama y Carretera Palestina, así como a la tipología funcional de traza abierta prevaleciente en la mayor parte de la zona analizada.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Perif. Lombardo Toledano y Carretera a Aldama con categoría de Primarias de Primer Orden, así como Av. 20 de Noviembre y Carretera Palestina como vialidades Primarias como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste, hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades locales con función colectora y de distribución que tienen conectividad hacia equipamientos jerárquicos, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial.

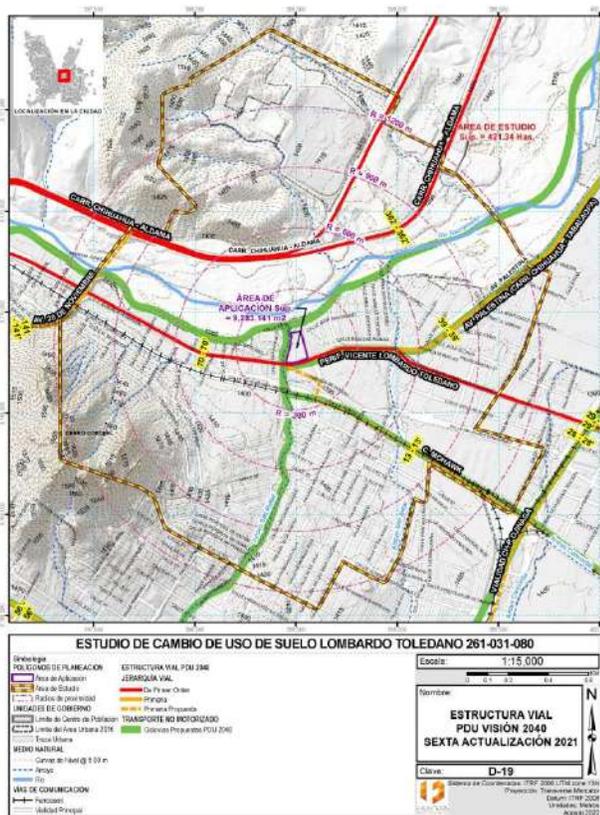


Fig. 47 Estructura vial en la zona.⁵⁷

Por condiciones naturales que definen barreras urbanas en la zona tales como el cerro Coronel y río Chuvíscar, se presenta una muy alta dependencia de accesibilidad hacia la Carretera Palestinas y Perif. Lombardo Toledano por su función de conectividad urbana y en menor proporción hacia la Av. 20 de Noviembre debido al bajo grado de consolidación de la estructura vial colectora complementaria que plantea continuidades limitadas por la condición de barrera del cerro y del río lo que genera una fuerte preferencia de los habitantes en cuanto a optar por dichas vialidades para integrarse al resto de la mancha urbana concentradora de

empleos y servicios. Es necesario mencionar que la Carretera a Aldama cumple con una importante función de integración de carácter regional pero también urbana por su conectividad a equipamiento educativo de alta convocatoria y comercio de carácter urbano.

La mayor parte de los entronques jerárquicos en la zona son resueltos a través de puentes vehiculares y distribuidores de alto flujo como es el caso de los entronques de Perif. Lombardo Toledano con Carretera a Aldama, Av. Juárez y Av. 20 de Noviembre lo cual define condiciones de eficiencia en cuanto a viajes de integración entre los accesos y salidas regionales de la ciudad y su óptima conectividad urbana.



Fig. 48 Distribuidor vial Perif. Lombardo Toledano – Av. 20 de Noviembre.⁵⁸

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

a) Carretera Chihuahua – Aldama (sección 362A –362A').

Cuenta con categoría de primaria de primer orden en el tramo que corresponde al Área de Estudio, los entronques están restringidos a lo largo de su recorrido entre Perif. Lombardo Toledano y Av. Fuerza Aérea Mexicana y cuenta con distribuidores viales para acceso al Complejo de Seguridad Pública C4 y en entronque con Av. Romanza. Dicha vialidad se encuentra consolidada con 2 carriles de circulación en ambos sentidos con una sección vial variable de entre 45.00 a 350.00 metros en trayectoria desde la zona central de la ciudad hasta el Libramiento Oriente. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público de carácter metropolitano que integra a las zonas habitacionales de la zona, al equipamiento regional existente y concentradores de actividad con el centro de la ciudad.

⁵⁷ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵⁸ Fuente: Fotografía propia.



Fig. 49 Sección vial existente.⁵⁹

b) Perif. Lombardo Toledano (sección 70A – 70A').

De categoría primaria de primer orden, se constituye como la vialidad jerárquica de mayor importancia en la zona y para el predio en análisis por su colindancia a esta. Es el principal corredor de acceso a la ciudad desde el sector oriente con la zona centro y entronca con importantes vialidades de la ciudad en sentido norte – sur entre las que se destaca la Vialidad Sacramento en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial de alta capacidad con conectividad adicional con la Av. Teófilo Borunda en sentido este – oeste. Cuenta con distribuidores viales en sus entronques con Av. Juárez y Av. 20 de Noviembre. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas convencionales. Cuenta con una sección vial existente de 22.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido entre la Av. Juárez y Blvd. Juan Pablo II al oriente de la ciudad.

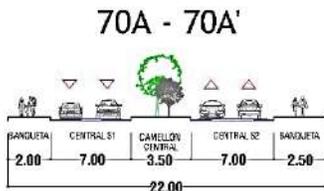


Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

c) Carretera Palestina (sección 39B – 39B').

Cuenta con categoría de vialidad primaria y se constituye como una de las más importantes vías de integración para la zona oriente de la ciudad entre el Perif. Lombardo Toledano y la Av. Fuerza Aérea Mexicana. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es de 24.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos para el tramo comprendido entre el Perif. Lombardo Toledano y C. Alfonso Navarro al norte del área de interés.

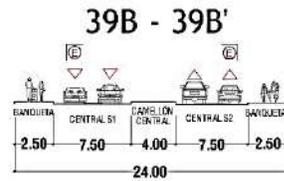


Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

d) Av. 20 de Noviembre (sección 141B – 141B').

Con categoría de vialidad primaria, cuenta con trayectoria actual desde la zona surponiente de la ciudad hasta su entronque con Perif. Lombardo Toledano con trayectoria periférica sur al centro urbano e histórico de la ciudad, con una importante función de distribución de flujos entre dichos sectores con la red vial jerárquica y colectora de la zona sur de la ciudad. Su sección vial establecida es de 18.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido y varias rutas de transporte público tienen recorrido sobre dicha vialidad.

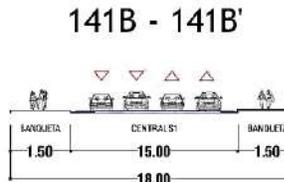


Fig. 52 Sección vial existente.⁶²

El resto de las vialidades con categoría de secundarias y colectoras cuentan con un alto grado de consolidación y en conjunto con las vialidades jerárquicas ya mencionadas, conforman una red de vías totalmente estructurada y funcional que define condiciones privilegiadas de accesibilidad para la zona que nos ocupa.

7. Transporte Público

En la zona tienen trayectoria importantes rutas de transporte público que representan una relevante capacidad de conectividad para la zona con los sectores centro, sur, y oriente de la ciudad, así como con el sistema BRT actualmente consolidado con la Ruta Troncal 1 del Sistema Integral de Transporte con 2 terminales establecidas en los sectores norte y suroriental de la ciudad.

El actual sistema conformado que tiene influencia con el área de interés plantea trayectoria de rutas sobre las principales vialidades urbanas dentro del Área de Estudio como son el propio Perif. Lombardo Toledano, Carretera a Aldama, Carretera Palestina, Av. 20 de Noviembre, Av. Teófilo Borunda; así como en vialidades alejadas de la zona analizada que representan conectividad hacia los principales concentradores de actividad, empleo y equipamiento en

⁵⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁶⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁶¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

la ciudad como son el Centro Urbano, Subcentro Suroriente, Subcentro Surponiente, UTCH Sur, Parque Industrial Chihuahua Sur, Ciudad Deportiva Sur, entre otros sitios de gran importancia económica y de servicios lo cual beneficia en forma importante a la zona que nos ocupa. Las rutas de transporte público detectadas con trayectoria en el área son 5 rutas convencionales, muchas de ellas con amplios rangos de cobertura por su recorrido y capacidad de integración a nivel urbano y metropolitano:

1. Ruta convencional RC-08 Circunvalación 2 Sur Sube / Baja 20, con un recorrido de 32.3 kms.
2. Ruta convencional RC-19 Colinas del León - C4 - Centro, con recorrido de 24.9 kms.
3. Ruta convencional RC-20 Concordia - Centro, con un recorrido de 40.3 kms.
4. Ruta convencional RC-21 Sector 3 - Centro, con un recorrido de 15.7 kms.
5. Ruta convencional RC-22 2 de Octubre, con un recorrido de 13.6 kms.

Con respecto a las rutas RC-08 Circunvalación 2 Sur Baja / Sube 20 de Noviembre, RC-20 Concordia – Centro y RC-21 Sector 3 – Centro, éstas inciden directamente a la presente propuesta por su trayectoria sobre Perif. Lombardo Toledano, frente al predio analizado; mientras que en un rango de 400 metros en torno al predio, adicionalmente tiene trayectoria la ruta RC-19 Colinas del León - C4 – Centro, con trayectoria sobre la Carretera a Aldama.

Dichas rutas son importantes en la ciudad por su capacidad de conexión entre la zona norte y el centro urbano, su recorrido plantea conexión con la Terminal Sur y a la Ruta Troncal 1 del SITP.



Fig. 53 Terminal Sur del SITP.⁶³

En base a lo anterior, el predio analizado contará con una cobertura óptima respecto al servicio de transporte público y es de resaltar que en la medida que se fomente mayor consolidación en el sector, se

contará con una cobertura completa y eficiente en cuanto a dicho rubro en zonas interiores.

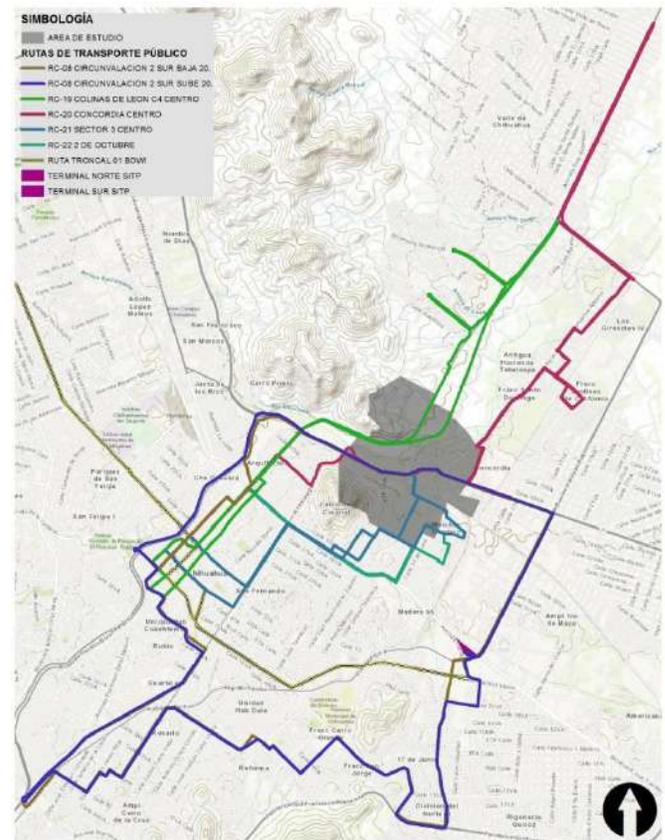


Fig. 54 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.⁶⁴

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, al oriente de la zona de estudio se encuentra ubicada una línea de 24 a 42" con trayectoria sobre la Vialidad Palestina la cual abastece a la zona por medio de líneas derivadas de 8" de diámetro las cuales tienen trayectoria directa en las colonias Concordia, Robinson y Residencial Robinson en la zona oriente y sur del Área de Estudio para el abasto de la zona que nos ocupa desde donde derivan líneas de 2" a 3" que dan servicio local, contando con una de ellas tiene trayectoria frente al predio analizado en trayectoria sobre Perif. Lombardo Toledano. Se cuenta con 4 tanques de almacenamiento, dos de ellos denominados Lealtad 2 y Jaramillo localizados en la ladera sur y oriente del Cerro Coronel que inciden en la zona, uno al surponiente denominado Sedue y 1 adicional al norte del área analizada denominado Ferias de Santa Rita.

⁶³ Fuente: Fotografía propia.

⁶⁴ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la Ciudad cuentan con su propio sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentran alojados en las vialidades de la zona.

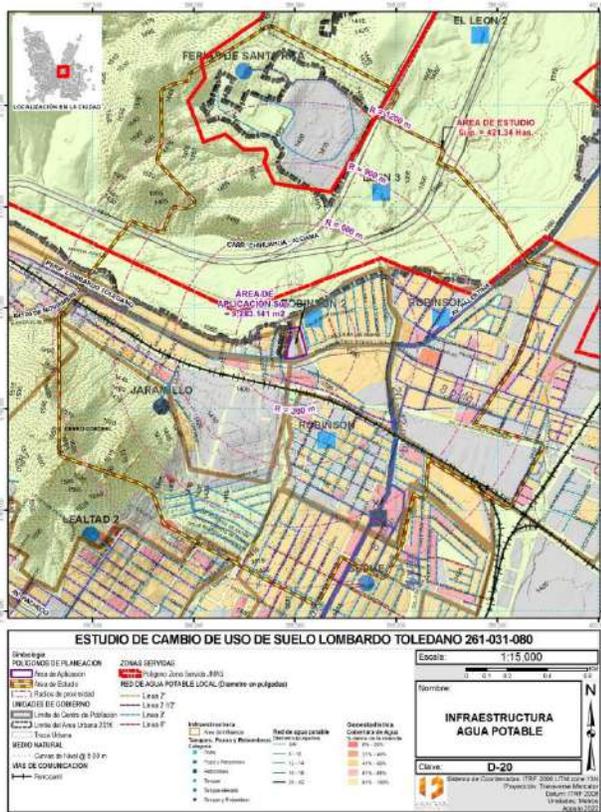


Fig. 55 Infraestructura de Agua Potable.⁶⁵

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

No se detectan zonas urbanas fuera de cobertura del servicio de agua potable al interior del Área de Estudio.

El promotor del presente instrumento acredita el servicio de Agua Potable con el Dictamen Técnico de Servicio D.T.196/08-2022 establecido con el organismo operador sin embargo, para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son suficientes considerando que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 98.5%.

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

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 3” a 10” que conectan a los colectores principales de mayor envergadura que para el caso de la zona analizada se constituyen por uno 34” y dos de 15” de diámetro en trayectoria perpendicular al Colector General Sur de 84” de diámetro que traza paralelo al Río Sacramento, dicho colector tiene como destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 2,500 lps. Uno de los subcolectores mencionado que cuenta con diámetro de 15” en trayectoria del cauce del arroyo San Jorge en el límite Poniente del predio promovido es la infraestructura que por cotas de elevación le otorga servicio.

El predio propuesto se encuentra dentro del polígono de zona servida de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario y cuenta con Dictamen Técnico anteriormente mencionado para la factibilidad del servicio pretendido en el cambio de uso de suelo.

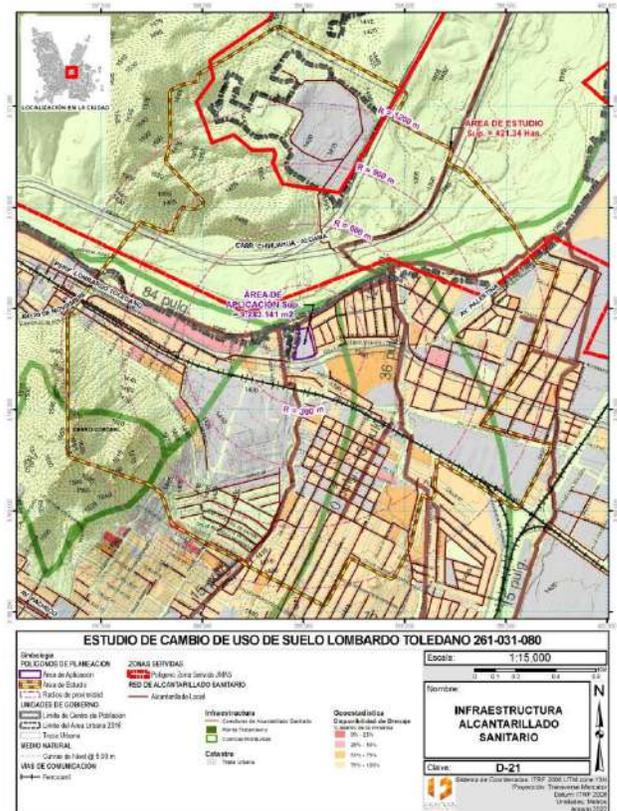


Fig. 56 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁶⁶

⁶⁶ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 98.5%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

El medio hídrico de la zona es de gran valor al consistir de varios afluentes de importante magnitud hacia el río Chuvíscar con trayectoria próxima al predio analizado, como el propio río Sacramento y el arroyo San Rafael por mencionar a los detectados al interior del Área de Estudio.

Dichos cauces cuentan parcialmente con infraestructura consolidada en los tramos que comprenden los desarrollos urbanos por los cuales tienen trayectoria por lo que se detecta infraestructura parcial consolidada en ambos ríos y el arroyo San Rafael.

Dichos escurrimientos cuentan con cauces restituidos para su adecuada conducción lo cual ha implicado la consolidación de puentes, revestimientos, taludes, alcantarillas, diques de retención y demás, lo cual ha contribuido a favorecer captación, conducción y retención como políticas estratégicas de carácter ambiental para el desarrollo de la zona que nos ocupa, favoreciendo adicionalmente la prevención de riesgos hidrológicos.

d) Infraestructura Eléctrica

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

Existe infraestructura instalada con trayectoria de una línea eléctrica de alta tensión con capacidad de 230 Kva en trayectoria sobre derecho de vía de ferrocarril y derivación hacia el norte a la Carretera a Aldama. Existen adicionalmente líneas de 115 Kva con trayectoria en el área, provenientes de la Subestación Ávalos localizada al suroriente del Área de Estudio las cuales tienen trayectoria la primera en las zonas habitacionales populares Col. Lealtad, Fracc. Cumbres del Robinson y ladera norte del Cerro Coronel mientras la segunda transcurre sobre el Sector Robinson y Carretera Chihuahua – Aldama. De ahí derivan diversas líneas de suministro para un amplio sector de la ciudad. La red general derivada de dicha subestación suministra de energía eléctrica a las zonas industriales, al sector oriente habitacional y al predio de análisis en lo particular.

Por su parte a nivel distribución, la zona cuenta con una red de media tensión aérea a partir de la cual se alimenta la red eléctrica local de la zona.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.1%.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

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

Al interior del Área de Estudio, gracias a su importante característica cerril, se encuentran presentes varias fallas geológicas, algunas de gran dimensión como la Falla Sacramento que se proyecta a la distancia desde la trayectoria del río del mismo nombre y la cual cruza el Área de Estudio en sentido norte-sur, internándose por área urbana con dirección hacia el Cerro Grande continuando hacia el sur. Transversal a esta falla se encuentran otras de carácter local como la Falla Sacramento – El puerto II, El Cosedor, y El Cerro Grande, asociadas a la Sierra de Nombre de Dios, así como la Falla La Feria, en el Piamonte poniente del Cerro Coronel. Entre ellas la Falla el Cosedor es la que tiene una mayor incidencia en las inmediaciones del predio en estudio al coincidir con la trayectoria del Río Sacramento, sin embargo, Esta característica es indicativa de identificación precisa de su trayectoria, la cual se encuentra fuera de trayectoria interna.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos que sí se presentan en la zona de estudio, pero tienen una magnitud muy baja respecto al predio ya que su preponderancia se da en las zonas cerriles y faldas de elevaciones importantes si su tratamiento no es adecuado a dicha condición.

Por el tipo de suelo, se presenta riesgo por erosión, condición que se refuerza al interior del Área de Estudio al conformarse como una planicie de muy poca pendiente y su mayor magnitud se presenta en las zonas ribereñas de arroyos y escurrimientos.

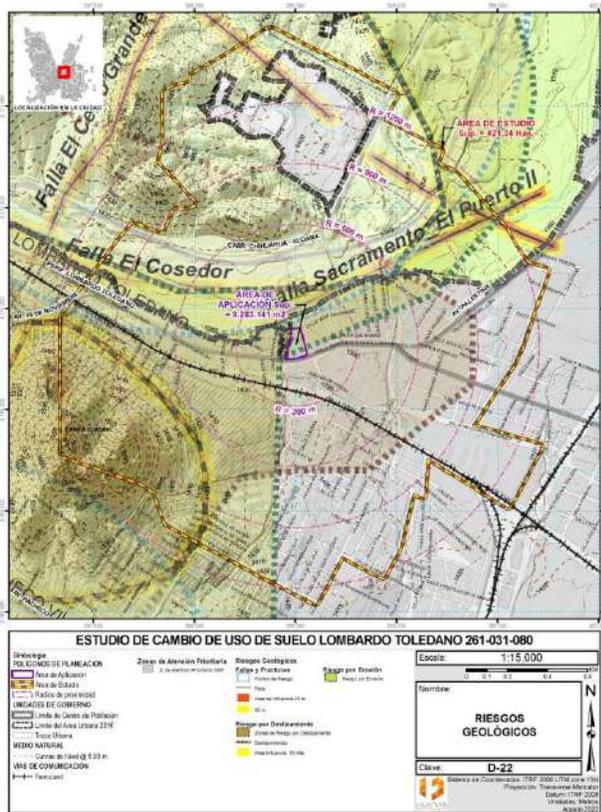


Fig. 57 Riesgos Geológicos.⁶⁷

b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las obras históricas de canalización del Río Chuiscar, así como la definición del cajón natural del Río Sacramento. Las condiciones de riesgo pueden limitarse a la capacidad de las infraestructuras de cruce vial sobre de ellos, así como a las del Arroyo San Rafael, el cual cuenta con tres puntos de riesgo aguas arriba del ámbito del área de estudio de acuerdo a lo indicado en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial.

En lo que respecta al entorno del predio analizado y debido a su proximidad con el arroyo San Rafael, se hace notar la necesidad del reconocimiento de la zona federal así como la definición de cauces para control de erosión y contención de escurrimientos asociados a los taludes naturales existentes.



Fig. 58 Cauce de arroyo San Rafael.⁶⁸

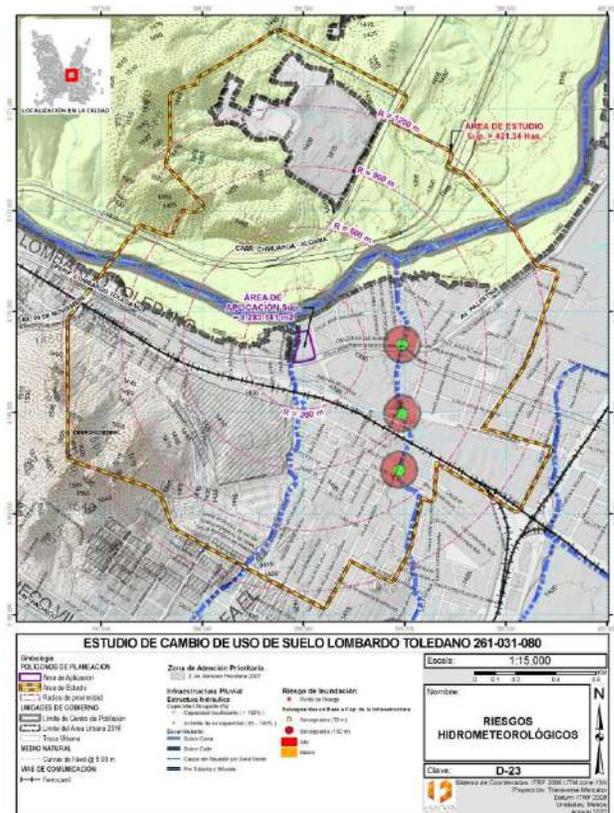


Fig. 59 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁶⁹

Fuera de los escurrimientos pluviales principales, algunos de ellos canalizados, no existen en el entorno inmediato al predio un sistema de drenaje pluvial específico, la distribución de agua de lluvia se realiza en mayor grado a través de vialidades por lo que existe riesgo de inundación puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas

⁶⁷ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁸ Fuente: Fotografía propia.

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

sobre algunas calles locales, principalmente aquellas que no se encuentran pavimentadas.

c) Antropogénicos

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

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

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que aunque existen diversas actividades económicas en zonas como el corredor de la Av. Lombardo Toledano, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. Sobre el corredor del Perif. Lombardo Toledano tienen trayectoria rutas de transporte pesado en conexión con las vialidades de acceso y salida de la ciudad, las cuales en algunos casos transportan materiales peligrosos.

En el ámbito inmediato del Área de Estudio se emplaza una gasolinera sobre Perif. Lombardo Toledano, la cual cumple con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional.

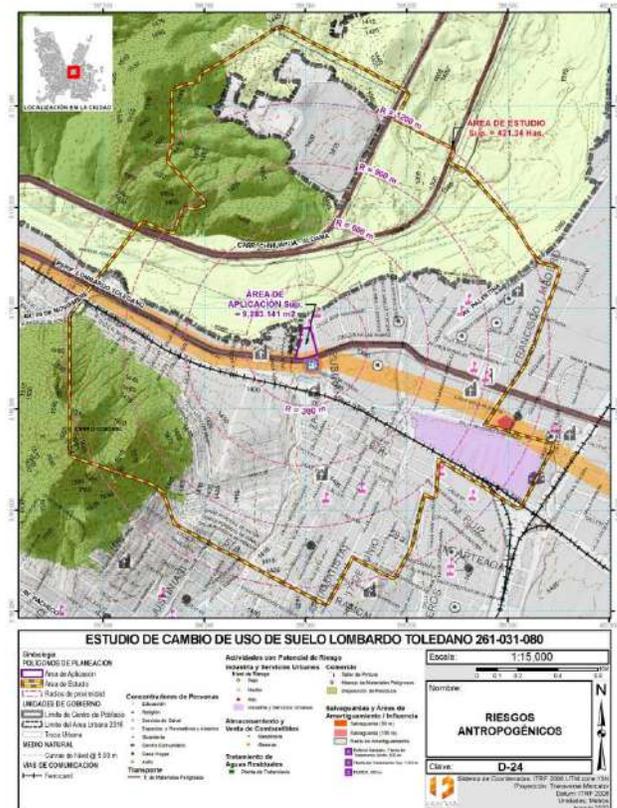


Fig. 60 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.⁷⁰

El predio objeto del presente análisis se ubica a 43.00 metros de la gasolinera existente que corresponde a la estación de servicio Gasolinera Prontogas Robinson Chihuahua ubicada en Av. Lombardo Toledano en su cruce con la C. Zubirán, lo cual define la inexistencia de riesgo por tal condición ya que la normatividad aplicable de PEMEX refiere una distancia mínima de 30.00 metros medidos desde punto de localización de bombas despachadoras hacia usos urbanos tales como vivienda y sitios concentradores de actividad.

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



Fig. 61 Gasolinera ubicada en Perif. Lombardo Toledano y C. Zubirán.⁷¹

Paralelo a la trayectoria de la Av. Lombardo Toledano sobre su camellón central existe una línea de gasoducto de distribución en funcionamiento concesionada a la empresa Ecogas, por lo que toda obra de edificación deberá contar con el deslinde de la misma así como los permisos necesarios para excavaciones, así como presencia y vigilancia por parte de las empresas u organismos encargados de su operación y seguridad. El predio analizado se ubica a una distancia de seguridad de 18.00 metros hacia dicha infraestructura en su punto más cercano, la cual es más lejana que la de muchos de los predios y giros de actividad instalados en el paramento norte de Perif. Lombardo Toledano.



Fig. 62 Línea de gas concesionada a Ecogas en trayectoria sobre Perif. Lombardo Toledano y gasolinera.⁷²

Además en trayectoria de la Carretera Chihuahua – Aldama se cuenta con la presencia de una línea eléctrica de alta tensión que cruza a una distancia aproximada de 390 metros del predio analizado sin que exista afectaciones por la misma.

⁷¹ Fuente: Fotografía propia.

⁷² Fuente: Fotografía propia.

Existen diversos giros concentradores de actividad y personas como son las instalaciones del UTCH Sur y El Colegio de Bachilleres plantel 21 que son grandes generadores de actividad, sin embargo ella se mitiga al regularse por su acceso desde la Carretera Chihuahua a Aldama, además su ubicación discontinua de la mancha urbana evita riesgos de compatibilidad y convivencia.

Además, la zona cuenta con centros de menor jerarquía como templos o centros comunitarios los cuales dan servicio a los habitantes de la zona y conviven de manera armónica con su entorno además de que buscan seguir condiciones específicas de localización que favorecen la atención de los cuerpos de seguridad y de bomberos en caso de contingencias. Aunque dichos giros representan afluencia de personas, su actividad representa una demanda moderada respecto al sistema vial.

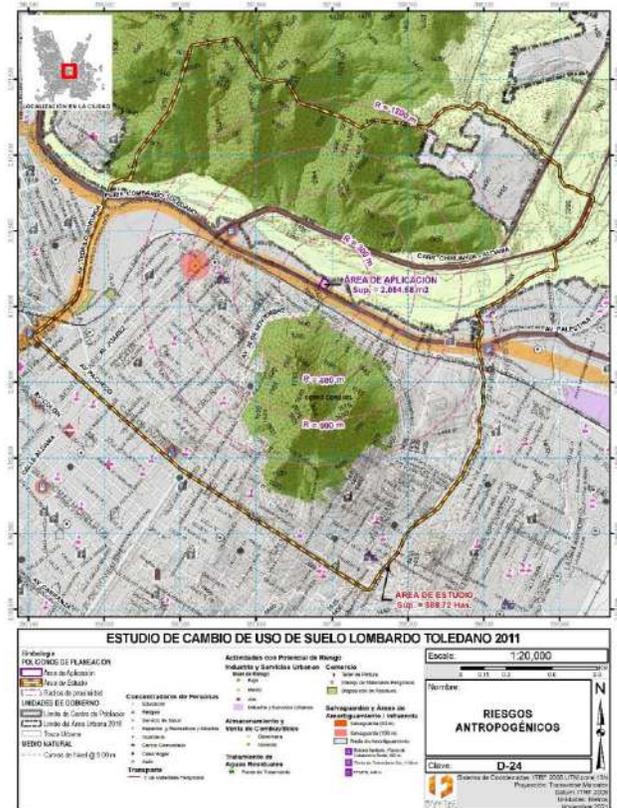


Fig. 63 Riesgos Antropogénicos.⁷³

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

Los usos de suelo actuales sobre el predio objeto del presente análisis son Habitacional con Densidad H45 sujeto a modificación y Recreación y Deporte el cual será preservado en cuanto a su superficie y delimitación originales. El predio cuenta con frente a la Perif. Lombardo Toledano en su colindancia sur, tiene integración al

⁷³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

norte con la Carretera a Aldama que cuenta con categoría de vialidad Primaria de Primer Orden, al poniente con las vialidades Av. Juárez de categoría Primaria y Av. Teófilo Borunda catalogada como vialidad Primaria de Primer Orden lo cual define excelentes condiciones de conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona y al oriente con la vialidad primaria Carretera Palestina, por lo que cuenta con un alto potencial de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad de acuerdo al actual grado de consolidación de la zona, por lo tanto se justifica el cambio a Mixto Intenso, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar un proyecto que plantee vivienda y giros complementarios para la zona, atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de vacíos urbanos y predios subutilizados al interior de la mancha urbana y de consolidación de vialidades jerárquicas que tiendan a estructurar la ciudad.

La superficie total del predio sujeto a modificación de usos de suelo de 9,283.141 metros cuadrados en propiedad de Mauricio Santillán Trejo casado bajo régimen de sociedad conyugal con Carolina Bravo Osuna, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón casado bajo régimen de sociedad conyugal con María Teresa Trejo de la Torre.. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 261-031-080 que corresponde al Lote 80, Manzana 31 de la Ex Hacienda Robinson, localizado sobre el Perif. Lombardo Toledano a 13.22 metros de C. Mina La Negrita.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 421.34 Has, para lo cual se analizaron 11 AGEB´s urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existentes, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El predio analizado se encuentra sobre la trayectoria del Perif. Lombardo Toledano, constituido como un corredor urbano de baja consolidación actual pero relevante en cuanto a la accesibilidad y vinculación de la ciudad en un entorno urbano y regional, situación que favorece la implementación de un esquema funcional que considere la integración del predio con la red jerárquica de la zona, así como la introducción de proyectos estratégicos de integración urbana que consideren la consolidación y complementariedad de usos productivos en la zona y que permitan la diversificación de la actual oferta de vivienda, lo cual ratifica la oportunidad estratégica que se tiene para la incorporación de mayor potencial económico, social y consolidación urbana para la zona a través de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

El área de estudio comprende un total de 25 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 23 son habitacionales o mixtos y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 10,690 habitantes lo cual establecía una densidad

poblacional promedio de 41.2 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 259.2220 Has.

Existen en el área de estudio 3,396 viviendas habitadas de un total de 3,960 unidades lo cual indica una habitabilidad de 85.8% la cual es ligeramente más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC disponible y por la asignación de uso Mixto Intenso propuesto para el predio de análisis, lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan apenas un 23.16% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H4.0, H12, H25, H35 y H45 donde la mayor presencia corresponde a densidades medias y altas H35 y H45 en cuanto a la perspectiva de consolidación habitacional, los usos mixtos presentes dentro del Área de Estudio son prácticamente inexistentes y representan un 3.23% de la superficie total del área analizada, en modalidades Mixto Moderado en localización puntual en Col. La Concordia y ZEDEC en el entorno ambiental del río Chuvíscar en el límite norte del Área de Estudio con un muy bajo grado de consolidación actual. Los usos de carácter económico representan también una muy baja proporción y poca diversidad considerando que estos se refieren mayoritariamente a Comercio y Servicios concentrados a lo largo del corredor de Perif. Lombardo Toledano y en menor proporción sobre Carretera a Aldama, así como usos industriales puntuales en el límite oriente del área analizada en el sector popular La Concordia caracterizado por la mezcla de diversos usos de suelo con vivienda, con una proporción conjunta del 3.41% de la superficie total del Área de Estudio y se hace notar una alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que significan un 33.10% del total lo cual define alto potencial futuro en cuanto a cobertura de servicios básicos a la población considerando las actuales necesidades de la población y las perspectivas de la zona de acuerdo a los usos vigentes establecidos.

El medio natural ha resultado parcialmente transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en el sector. Las zonas cerriles presentes han preservado su condición ambiental sin embargo existen fuertes impactos a las laderas de dichas zonas generadas por el desarrollo irregular de vivienda en condiciones precarias y de riesgo, mientras que la ribera del río Chuvíscar es respetada mayormente en cuanto a los criterios de delimitación de zona federal y el PDU 2040 define estrategias de integración urbano – ambiental mediante la habilitación de espacio público para dichas áreas que tienden a ser impactadas por la mancha urbana.

El predio en estudio se ubica en la cuenca hidrológica San Rafael, los elementos hidrográficos principales dentro del Área de Estudio reciben el mismo nombre que las cuencas que les tributan, sus caudales descargan en el Río Chuvíscar. Las corrientes hidrológicas principales cuentan con infraestructura dedicada y cauces restituidos que definen una alta capacidad para mitigación de riesgos hidrológicos.

Al interior de las colonias habitacionales del sector es escasa la consolidación de áreas abiertas las cuales suceden en forma atomizada lo cual define una presencia escasa de áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales establecidas. Existe un importante potencial de incorporación de suelo público para fines recreativos y deportivos mediante el tratamiento natural de cauces de arroyos y la habilitación de sus zonas federales.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una baja consolidación en acceso a servicios básicos ya que en servicios tales como energía eléctrica y drenaje sanitario la zona se encuentra en rangos de cobertura inferiores al promedio urbano. Cabe resaltar que el predio se encuentra en zona de cobertura respecto a todos los servicios básicos y cuenta con factibilidad para la conexión futura a dichos servicios.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados por la presencia de corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es limitada en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda popular en tipología de traza abierta lo cual define la localización de usos no habitacionales en convivencia con la vivienda consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante.

En el sector secundario existe una también limitada presencia en el ámbito industrial con 15 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación preferente a lo largo del corredor Perif. Lombardo Toledano y por el carácter mixto prevaleciente en la zona se detecta la presencia de diversas actividades industriales de bajo impacto que conviven con la vivienda de carácter popular establecida en el sector.

La cobertura general de equipamiento urbano presenta niveles de cobertura adecuados en ciertos rubros de los mas sentidos por la población pero en lo general existen importantes carencias en cuanto a cobertura lo cual obedece a la existencia limitada de equipamiento urbano de cobertura barrial al interior de los sectores habitacionales populares existentes, pero con localización puntual de equipamiento de cobertura urbana y regional sobre los corredores urbanos principales de la zona analizada. Existe importante presencia de equipamiento educativo de cobertura urbana consistente en

Campus de la UTCH sur y COBACH 21, ambos sobre la Carretera a Aldama.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de colindancia hacia una de las vialidades jerárquicas más importante a nivel urbano por su condición de conectividad en la red y vinculación hacia los corredores de acceso y salida de la ciudad como es el Perif, Lombardo Toledano que presenta un bajo grado de consolidación actual pero con alto potencial funcional a futuro por sus características funcionales. Dicha vialidad se encuentra consolidada en forma parcial en cuanto a su capacidad económica como corredor y define integración para el predio hacia las vialidades Av. Teófilo Borunda y Av. Juárez al poniente, hacia la Carretera a Aldama al norte, Av. 20 de Noviembre al sur y Carretera Palestina al oriente, todas ellas consolidadas y con carácter jerárquico dentro de la estructura urbana de la ciudad, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto integral y complementario que atienda a las carencias detectadas en cuanto a consolidación de empleo y actividades productivas que tiendan al mejoramiento de los índices de calidad de vida de la población habitante a la vez que ofertaría nuevas y deseables opciones de acceso a vivienda.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Perif. Lombardo Toledano y Carretera a Aldama con categoría de Primarias de Primer Orden, así como Av. 20 de Noviembre y Carretera Palestina como vialidades Primarias como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste, hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades locales con función colectoras y de distribución que tienen conectividad hacia equipamientos jerárquicos, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial.

Con respecto al predio de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento del Perif. Lombardo Toledano que funge como vialidad primaria de primer orden con alta capacidad de enlace para la zona en un entorno urbano y regional, la cual otorga frente al predio analizado, presenta condiciones adecuadas en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos de acuerdo a la propuesta. El transporte público tiene trayectoria sobre la misma vialidad y existen rutas cercanas sobre la Carretera a Aldama, Av. Juárez, Av. Carlos Pacheco y Av. Teófilo Borunda; así como con importantes concentradores de actividad y equipamiento cercanos como es el caso del Centro Urbano.

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la restitución del cauce del arroyo San Rafael, la construcción de obras dedicadas consistentes en canalización del río Chuvíscar en su trayectoria urbana y la restitución de cauces en estado natural en tramo norte del río Chuvíscar y trayectoria urbana total del río

Sacramento. De lo anterior se establece que la presencia de riesgos hidrológicos es en lo general baja, pero se presentan zonas puntuales con algunos problemas de desbordamiento en periodos de máximo nivel por insuficiencia de capacidad en infraestructuras lo cual no tiene evento en las proximidades al predio analizado.

La propuesta de desarrollo incide en la consolidación del borde del área urbanizable con el arroyo San Rafael lo cual incidirá de manera positiva en la mitigación de riesgos por factores hidrológicos. Se respetará la delimitación de zona federal y borde en el lindero poniente del predio analizado ya que la frontera entre usos de suelo se mantendrá de acuerdo a lo que establece actualmente el PDU 2040.

En aspectos de riesgos antropogénicos, el predio analizado se ubica a una distancia de seguridad de 18.00 metros hacia línea de gas concesionada a la empresa Ecogas con trayectoria sobre el camellón central de Perif. Lombardo Toledano desde donde deriva a la C. Zubirán, en un rango de distancia superior aun a la de varios predios y giros de actividad instalados en el paramento norte de dicha vialidad. Con respecto a gasolinera existente en proximidad, la distancia del predio hacia dicho equipamiento es de 43.00 metros hacia las bombas despachadoras instaladas lo cual cumple con las disposiciones establecidas por PEMEX para seguridad del entorno urbano en las cercanías con estaciones expendedoras de combustibles.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que, aunque existen diversas actividades económicas e industriales, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. En seguimiento de lo anterior el predio propuesto no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato y en el caso de que existan condiciones de alteración a la convivencia en su entorno, al igual que lo preexistente en la zona, la actividad a desarrollar deberá resolver sus impactos dentro del predio, previo a que se afecte a los establecimientos vecinos, en particular las zonas habitacionales.

F. **NORMATIVO**

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

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

1. **Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024⁷⁴**

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

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

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

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

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

- I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
- II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
- III. Pleno respeto a los derechos humanos.
- IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
- V. Reformular el combate a las drogas.
- VI. 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 del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

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

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
 - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
 - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
 - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
 - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
 - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

⁷⁴Fuente: DOF 12/07/2019

- VI. Sembrando vida.
- VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
- VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.
- IX. Tandas para el bienestar.
- 3. Derecho a la educación.
- 4. Salud para toda la población.
- 5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
- 6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

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

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

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027⁷⁵

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión

gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

- 1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.
- 2. Crecimiento económico innovador y competitivo.
- 3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.
- 4. Seguridad humana y procuración de justicia.
- 5. Buen gobierno cercano y con instituciones sólidas.

En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

- 1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- 2. Movilidad y transporte.
- 3. Infraestructura y gestión integral del agua.
- 4. Vivienda.
- 5. Desarrollo territorial y regional.
- 6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de "Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.
- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.
- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una

⁷⁵Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el “Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda” que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de “Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el “Sistema de Información Geográfica” que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024⁷⁶

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2021 – 2024.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

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

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

- I. Competitividad y Desarrollo.
- II. Desarrollo Humano.
- III. Seguridad.
- IV. Gobierno Eficaz y Eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 4.10 Chihuahua, Ciudad Visionaria.

Propósito

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

Componente 4.10.1 Instrumentos de Desarrollo de la Ciudad Actualizados.

Actividades

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

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

⁷⁶Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada.

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

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

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

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabilitar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁷⁷

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

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

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

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

⁷⁷Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.

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

a) Objetivos

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

- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

b) Políticas de Desarrollo.

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

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

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

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

(2) Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

(3) Diversificar los usos de suelo.

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

(4) Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

c) Usos de Suelo

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

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación de usos de suelo actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente

estudio, con superficie física total de 9,283.141 metros cuadrados en propiedad de Mauricio Santillán Trejo casado bajo régimen de sociedad conyugal con Carolina Bravo Osuna, César Augusto Santillán Trejo y César Augusto Santillán Cerón casado bajo régimen de sociedad conyugal con María Teresa Trejo de la Torre, identificado con clave catastral 261-031-080 que corresponde al Lote 80, Manzana 31 de la Ex Hacienda Robinson, localizado sobre Perif. Lombardo Toledano a 13.22 metros de la Calle Mina La Negrita, el cual se conforma como predio baldío intraurbano sobre el que se pretende aumentar su potencial urbano para consolidación de actividades económicas así como la introducción de un nuevo proyecto de vivienda en un esquema integral de desarrollo ya que se ubica sobre el corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano, para lo cual se promueve la modificación a uso Mixto Intenso sobre el uso actual Habitacional con Densidad H45, manteniendo la delimitación de uso Recreación y Deporte ya establecida en el PDU 2040 sobre el predio analizado, atendiendo a las políticas de consolidación urbana y densificación, promoviendo la complementariedad de usos y nuevas tipologías tanto de vivienda como de comercio y servicios. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados sobre corredores jerárquicos establecidos por el PDU 2040.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Favorecer la oferta de usos complementarios a los ya establecidos en la zona central de la ciudad.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia vialidades jerárquicas de nivel urbano como son Perif. Lombardo Toledano y Carretera Palestina, las cuales se encuentra en proceso de consolidación en los tramos que corresponden, para ofertar nuevas tipologías en cuanto a vivienda y usos productivos, necesarios en la zona.

Aprovechar vacíos intraurbanos en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar la oferta de vivienda y el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos de desarrollo que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria

para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Fortalecer la consolidación urbana y el arraigo social mediante una oferta de aprovechamiento mixto del suelo complementaria al sector que nos ocupa en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁷⁸

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 Vialidades⁷⁹

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

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

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁸⁰

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

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

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio baldío intraurbano que se ubica dentro del Limite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo

⁷⁸Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁷⁹Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

⁸⁰Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

destinado a la conformación de un corredor ecológico sobre la zona federal de un arroyo existente:

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, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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

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

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

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

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

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el

ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

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

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

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

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

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁸¹

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

⁸¹Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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 o actividades, y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales

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

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

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

III. La red de vialidades que 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 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviendo las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de

colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

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

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.

c) Política Ambiental

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

I. Planeación ambiental.

II. Ordenamiento ecológico.

III. Instrumentos Económicos.

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.

V. Evaluación del impacto ambiental.

VI. Normas Técnicas Ambientales.

VII. Investigación y educación ambiental.

VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) 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.

e) 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.

f) Impacto Ambiental

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

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

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

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

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

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

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

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

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

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

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

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los

listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

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

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

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

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

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

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

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

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

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41,

la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

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

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

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

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

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

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

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

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

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización

de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

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

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

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

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

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

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

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua⁸²

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

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

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los

requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

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

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

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

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

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

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

7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

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

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.

⁸²Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

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

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

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

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

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

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

cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo.

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

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

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

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

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 se ubica dentro del área de influencia del corredor urbano Perif. Lombardo Toledano en un tramo intraurbano, con carencias en cuanto a la actual oferta de servicios y actividades desarrollados en su entorno inmediato, es necesario por concepción, desarrollar esquemas de aprovechamiento urbano que tiendan a consolidar la zona, acercando a una mayor población hacia una más amplia dotación de los satisfactores urbanos necesarios para la zona donde se ubica el predio analizado.

Al considerar lo anterior, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad, consolidando e introduciendo nuevas tipologías de actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a un sentido de complementariedad e integración urbana, disminuyendo con ello las condiciones de marginación social y funcional de la zona, aprovechando de manera estratégica la condición del corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano presente en el sector.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

Los usos de suelo establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio son Habitacional con Densidad H45 y Recreación y Deporte los cuales presenta limitaciones en cuanto a la consolidación urbana necesaria para el desarrollo de proyectos productivos. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular localizado en un sector con muy alto potencial para la diversificación de actividades que complementen las necesidades detectadas en la zona lo cual es congruente a lo establecido en el PDU para el predio analizado sobre un corredor urbano existente con un bajo nivel de consolidación para el tramo que nos ocupa. Asimismo, se hace notar que la presencia de comercio, servicios y actividades productivas en la zona presentan un bajo índice de diversidad lo cual puede ser reforzado mediante la introducción de un nuevo proyecto habitacional y productivo en esquema mixto para el aprovechamiento del suelo, por lo que se establece que la acción de cambio de uso de suelo representa un impacto positivo en cuanto a la capacidad de cobertura de empleo y servicios previstos para el sector.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general, atendiendo de manera congruente y estratégica a lo establecido por el PDU 2040 para la zona. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con alto nivel de rezago tanto social como urbano, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

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

1. Habitacional con densidades H4.0, H12, H25, H35 y H45 en colonias, fraccionamientos y áreas de reserva territorial.
2. Mixto Moderado localizado en forma puntual en predio específico de la Col. La Concordia.
3. Zona Especial de Desarrollo Controlado en predios aislados con frente a Carretera a Aldama colindantes a elementos de valor ambiental de carácter hidrológico y paisajístico como son la Sierra Nombre de Dios y río Chuvíscar, sujetos a estrategias de integración urbano - ambiental.
4. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de vialidades principales de Carretera a Aldama y Perif. Lombardo Toledano, así como en núcleos concentradores de actividad tanto de carácter urbano como barrial en diversos cruces jerárquicos.
5. Industria de Bajo Impacto en reserva estratégica localizada en el cruce de vías de ferrocarril.
6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamientos de cobertura urbana y regional existentes sobre predios unitarios con frente a Carretera a Aldama, corredor ecológico del río Chuvíscar y en grandes núcleos de servicios concentrados existentes y planeados, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.
8. Preservación Ecológica Primaria en predios aislados no urbanizables por condiciones topográficas y de pendiente localizados en la ladera oriente del Cerro Coronel.
9. Área Natural de Valor Ambiental en zonas no urbanizables por condiciones topográficas, de pendiente y de valor hidrológico, localizadas tanto al interior del área urbana como en sector norte del Área de Estudio.

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

Normas para el Desarrollo Urbano” y “Tablas de Compatibilidad del Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, incluidas en el documento Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, apartado 9. Normatividad Urbana general, Tablas 39, 40 y 41”.

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia Perif. Lombardo Toledano, constituido como una de las más importantes vialidades de carácter urbano en la zona con conectividad regional, la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. Teófilo Borunda, Carretera a Aldama, Av. 20 de Noviembre, entre otras.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

e) Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema Mixto de aprovechamiento del suelo, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

Los usos de suelo propuestos para el predio analizado son Mixto Intenso para la implementación de un proyecto de desarrollo integral en modalidad comercial y habitacional, así como Recreación y Deporte de acuerdo a la delimitación original planteada por el PDU 2040 específicamente para el predio de interés, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad y recuperación del tejido social.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto a los usos de suelo solicitados para modificación:

(M3) Mixto Intenso. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficinas, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE), Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales. Así mismo estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha)	DENSIDAD POBLACIONAL (Hab/Ha)	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		FRENTE MÍNIMO (metros)	FONDO MÍNIMO (metros)	RESTRICCIONES (frente/fondolateral)	CALONES ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
Mixto Intenso	M3	35	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP

Notas: * La superficie de lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la entidad correspondiente y no necesariamente por la superficie de lote mínimo
 SP Según proyecto
 NO ESP. No especificado

Fig. 64 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.⁸³

(RD) Recreación y deporte. Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas) . Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las

⁸³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes.

Adicionalmente, el predio se localiza dentro del Área de Borde establecida por el PDU 2040 la cual se preserva en cuanto a criterio normativo a aplicar respecto a los condicionamientos aplicables a la propuesta de desarrollo específica sobre el predio de interés.

De acuerdo a la ubicación del predio en proximidad a vialidades de carácter urbano de alta presencia en cuanto a la movilidad de la zona; el uso de suelo específico para el predio analizado se observa complementario y congruente, tanto con su entorno como con las políticas estratégicas previstas para la zona al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040:

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona central de la Ciudad de Chihuahua en congruencia a lo establecido por el PDU 2040 modificando el uso de suelo sobre el predio de interés a Mixto Intenso y Recreación y Deporte para dar viabilidad a un futuro desarrollo de carácter mixto (habitacional y comercial especulativo). Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector central de la ciudad, en un esquema complementario para la zona e introduciendo nuevas modalidades de vivienda y giros de aprovechamiento que beneficien a la zona, fomentando así el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación del corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano que presenta fuertes carencias en cuanto a consolidación urbana y social, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H45 (H45) y Recreación y Deporte (RYD) a Mixto Intenso (M3) y Recreación y Deporte (RYD) en la totalidad de su superficie, para dar viabilidad a un futuro desarrollo de carácter mixto (habitacional y comercial especulativo), atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos modelos de urbanización y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así un importante vacío intraurbano a la oferta económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio subutilizado intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter mixto en cuanto a aprovechamiento del suelo,

en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de consolidación y aprovechamiento en vivienda y usos complementarios requeridos en proximidad con el corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano, el cual cuenta en proceso de consolidación en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo modelo de desarrollo que incide tanto en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad como en la satisfacción de necesidades de servicios como en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo mixto que incluya vivienda y usos complementarios que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la dinámica social y a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona central de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico por la introducción de modelos mixtos de desarrollo que inciden positivamente en la habitabilidad y el desarrollo económico y social.

Se considera también que la presente propuesta significa la consolidación y el reforzamiento de la actividad económica en el sector que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante, así como en el desarrollo de nuevos giros de equipamiento y servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de muy alto impacto social para la ciudadanía en general.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El establecimiento de usos mixtos, equipamiento, servicios y actividad económica en esta zona consolidarán al corredor e incidirá en forma positiva a la zona, aprovechando su proximidad con un corredor naturalmente mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo

como es el Perif. Lombardo Toledano con diversos negocios concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes así como en el corredor urbano ya mencionado.

Al fomentar mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, se tiende a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de predios subutilizados y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector centro de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

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

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter comercial y de servicios que incorporen nuevas tipologías de vivienda atendiendo a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector centro de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio urbano ya establecido y regulado por el PDU sobre un sector urbano en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona tiende a la habitabilidad y a la diversificación y arraigo de la actividad económica en la ciudad y fomenta la introducción de nuevos giros de actividad así como el aprovechamiento de la cobertura ya consolidada, reforzando proporcionalmente el entorno del corredor urbano al cual tiene frente el predio, fortaleciendo a la zona como concentrador de servicios con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso del propio Perif. Lombardo Toledano, Av. Teófilo Borunda, Av. 20 de Noviembre, Carretera Palestina y Carretera a Aldama, así como con la zona central de la ciudad, favorecida por una mayor consolidación urbana sobre vialidades existentes.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un vacío urbano que complementa la oferta de actividades productivas para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para corredores estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 9,283.141 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

Los usos de suelo propuestos para el aprovechamiento del predio son Mixto Intenso (M3) y Recreación y Deporte (RYD) en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento mixto del suelo que incluya vivienda en esquema unifamiliar y diversos giros de actividad que complementen a la zona en lo general, introduciendo nuevos modelos arquitectónicos, económicos y actividades productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha presenta un rezago importante respecto a la dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del corredor de Perif. Lombardo Toledano, con carácter de impacto

urbano y regional; influenciando en forma positiva al desarrollo en otras vialidades jerárquicas presentes en la zona.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso vigente sobre el predio de Habitacional con Densidad H45 y Recreación y Deporte, manteniendo la delimitación de superficie destinada a áreas verdes previstas por el PDU 2040 e incorporando suelo en uso Mixto Intenso en una proporción de 8.913.0065 metros cuadrados, con frente a la vialidad jerárquica con categoría primaria de primer orden Perif. Lombardo Toledano que representa accesibilidad y vinculación directa con la red vial jerárquica de la zona y con la red vial de carácter regional, aprovechando el potencial futuro de consolidación de dicha vialidad como un concentrador de servicios urbanos; generan un impacto social y económico positivo para el sector. Considerando su frente directo hacia el Perif. Lombardo Toledano, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de un nuevo modelo de aprovechamiento del suelo.

Uso de suelo	Superficie (m2)	%
Mixto Intenso	8,913.006	96.0%
Recreación y Deporte	370.135	4.00%
Total:	9,283.141	100.00%

Planteada así la modificación de usos propuestos a Mixto Intenso y Recreación y Deporte sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables para la zona, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad habitacional y giros complementarios en base a la asignación de uso de suelo Mixto Intenso sobre la proporción de superficie que anteriormente era definida por el PDU 2040 para uso Habitacional con Densidad H45 en el área de influencia del corredor Perif. Lombardo Toledano

considerado estratégico por el PDU 2040, lo cual resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

Es necesario considerar la proximidad del predio con el arroyo San Rafael colindante al poniente del área de aplicación y que condiciona la implementación de medidas de seguridad respecto a dicho factor aun considerando que el predio respeta la zona federal establecida para dicho afluente la cual corresponde a la asignación de uso de Recreación y Deporte definido para cauce y zona federal del arroyo ya mencionado.

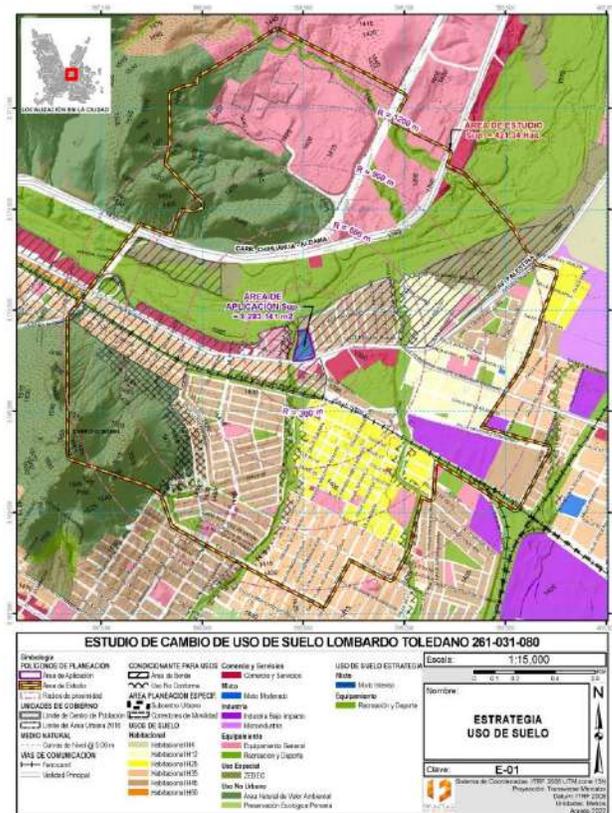


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H45 a Mixto Intenso propuesto manteniendo la delimitación de uso Recreación y Deporte original, representa una acción positiva considerando el impacto benéfico para un sector

conformado en una situación marginal respecto al intenso desarrollo económico y social que presenta zonas próximas al área analizada, promoviendo así su mejoramiento integral, tanto en aspectos sociales, funcionales y urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H4.0	0.7405	0.18%	0.7405	0.18%
Habitacional Densidad H12	17.4497	4.14%	17.4497	4.14%
Habitacional Densidad H25	16.4053	3.89%	16.4053	3.89%
Habitacional Densidad H35	24.2670	5.76%	24.2670	5.76%
Habitacional Densidad H45	38.7334	9.19%	37.8421	8.98%
Mixto Moderado	0.0779	0.02%	0.0779	0.02%
Mixto Intenso	0.0000	0.00%	0.8913	0.21%
Zona Especial de Desarrollo Controlado	13.5171	3.21%	13.5171	3.21%
Comercio y Servicios	7.3206	1.74%	7.3206	1.74%
Industria de Bajo Impacto	7.0333	1.67%	7.0333	1.67%
Equipamiento Urbano	58.4295	13.87%	58.4295	13.87%
Recreación y Deporte	81.0243	19.23%	81.0243	19.23%
Preservación Ecológica Primaria	0.5720	0.14%	0.5720	0.14%
Area Natural de Valor Ambiental	74.3438	17.64%	74.3438	17.64%
Validades y servidumbres	81.4252	19.33%	81.4252	19.33%
TOTAL:	421.3395	100.00%	421.3395	100.00%

Nota: Los datos de supericie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un importante vacío urbano en la zona con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad directa al Perif. Lombardo Toledano, vinculado funcionalmente con la Av. 20 de Noviembre, Carretera Palestina y Carretera a Aldama ya consolidadas, las cuales cuentan con categoría urbana; las cuales definen el cuadrante de movilidad en el cual se ubica el predio analizado; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad al momento de máxima consolidación, lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento, respetando en su totalidad la delimitación de uso Recreación y Deporte que incide al predio de análisis; siendo complementario hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con el resto de la ciudad, ratificando así condiciones propicias para la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios. Adicionalmente, se mantienen los criterios de condicionamiento de borde a la propuesta los cuales son aplicables en la etapa de desarrollo de la propuesta específica a ejecutar sobre el predio.

De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo la consolidación urbana de un sector urbano con aptitud para el desarrollo de mayores condiciones de habitabilidad,

desarrollo de industria en esquemas controlados, así como comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para corredores estratégicos de carácter urbano, mediante la introducción de un proyecto de aprovechamiento mixto del suelo que incide positivamente en la estructuración urbana y la recuperación social de la zona.

Es necesario considerar que el predio se encuentra parcial y mínimamente afectado por zona federal del arroyo San Rafael colindante y que la propuesta de usos de suelo aquí expuesta respeta el uso establecido de Recreación y Deporte que señala el límite de zona federal. Al momento de realizar las acciones urbanas tendientes al desarrollo de la propuesta específica sobre el predio de interés se realizarán los análisis necesarios y la delimitación de zona federal para dicho cauce y la propuesta específica de desarrollo respetará dicha delimitación la cual será validada por la instancia responsable que para el caso es la Comisión Nacional del Agua para lo cual se solicitará el dictamen correspondiente.

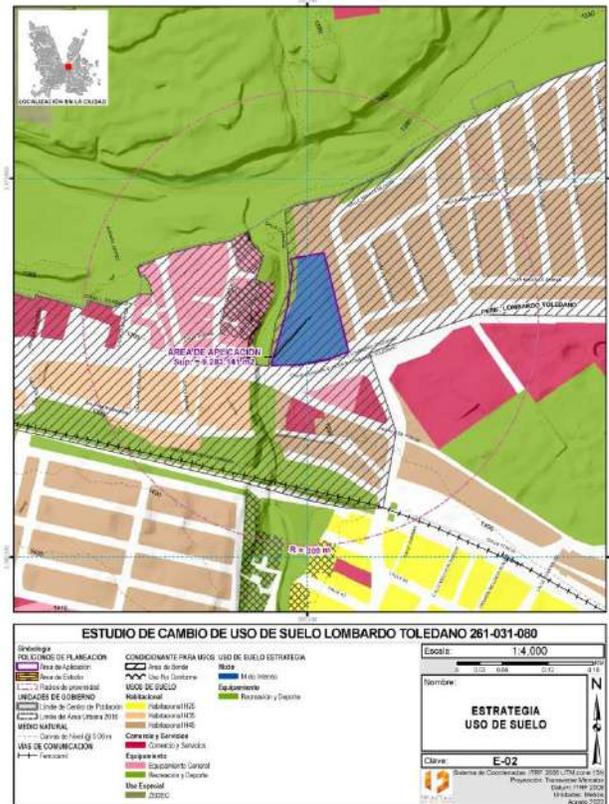


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pie de lote resultantes del desarrollo de la zona, lo cual define

suministro directo e inmediato al predio analizado. Se cuenta con factibilidad de servicios para el predio expedida mediante oficio No. D.T. 196/08-2022 la cual establece la posibilidad de realizar la conexión del desarrollo a efectuar en el predio de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo habitacional y comercial y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que sea consolidado el predio de acuerdo al nuevo uso asignado.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio, por lo que existe la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio de acuerdo a la modificación de uso de suelo propuesta. Dicha condición se ratifica al contar con factibilidad de servicio de energía eléctrica expedida por dicha instancia, identificada mediante oficio No. ZDCH-DPYC-1006/2022, la cual especifica que al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas y definitivas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis sobre un corredor urbano que cuenta actualmente con infraestructura de conducción y salida de escurrimientos hacia una corriente hidrológica importante como es el caso del arroyo San Rafael, el cual cuenta actualmente con cauce restituído a su paso por la zona, por lo que se establece que existe infraestructura pluvial consolidada y suficiente, así como que las vialidades existentes definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos de manera natural a través del Perif. Lombardo Toledano e infraestructura dedicada en el predio hacia el cauce ya mencionado con trayectoria hacia el norte hasta su confluencia con el Río Chuvíscar.

El esquema de desarrollo sobre el predio considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades existentes y propuestas para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

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

d) Gas Natural.

En trayectoria sobre el Perif. Lombardo Toledano se localiza una línea de distribución de gas natural concesionada a la empresa Ecogas para su operación por lo que se establece que dicho servicio se encuentra presente en la zona. El predio analizado se ubica a una distancia de seguridad de 18.00 metros hacia dicha infraestructura en su punto más próximo por lo que se establece que no existen riesgos asociados por la presencia de la línea de gas existente.

En todo caso, la acción de desarrollo sobre el predio tendiente al fortalecimiento de la actividad económica ya instalada es condicionada a la presentación de las constancias y permisos necesarios que garanticen las adecuadas medidas de conexión hacia dicha infraestructura en caso de que se requiera, así como al adecuado cumplimiento de las medidas de seguridad que a efecto le sean señaladas por la empresa concesionaria del servicio, tanto por su condición de proximidad como en las medidas precautorias para desarrollo, construcción, operación y posible conexión del predio con dicho servicio.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización del Perif. Lombardo Toledano ya consolidado en el tramo de interés, con integración a la red vial jerárquica y colectora de la zona a través de vialidades de carácter urbano y regional como son Av. Juárez, Carretera a Aldama, Carretera Palestina y Av. Teófilo Borunda con conectividad hacia importantes concentradores de actividad como son el centro urbano de la ciudad, subcentro suroriente y otros corredores existentes. El predio se ubica en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas Av. 20 de Noviembre al poniente, Perif. Lombardo Toledano colindante al sur, Carretera a Aldama existente al norte y Carretera Palestina al poniente lo cual define una alta capacidad vial para el desarrollo del esquema mixto propuesto sobre el predio analizado. No se promueve ninguna modificación respecto a las actuales previsiones estratégicas que plantea el PDU 2040 para la estructura vial existente y propuesta en la zona.

De acuerdo a la sección vial establecida para la vialidad que otorga acceso directo al predio, así como las vialidades jerárquicas existentes de conexión urbana y considerando los posibles impactos

al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a Mixto Intenso, las vialidades involucradas en el proyecto cuentan con condiciones aptas de capacidad para permitir el óptimo funcionamiento de la propuesta.

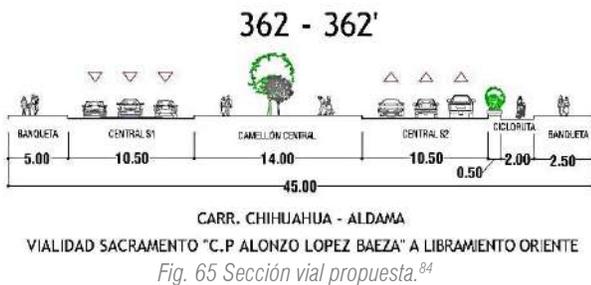
El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio y la accesibilidad vehicular resultante se limitará a las vialidades que definen el cuadrante de accesibilidad y vinculación vial ya mencionado.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía sobre tramos específicos que a futuro representarán continuidad a la red planeada sobre todo en los sectores sur y oriente con respecto a la ubicación predio analizado. El planteamiento para las vialidades propuestas en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad, aunque es posible que se presenten ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el Plan.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio tanto las de nueva creación como las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

a) Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362 – 362').

Con categoría de primaria de primer orden en el tramo de interés, el PDU 2040 prevé consolidar ciclovía en su margen oriente y define la adición de un tercer carril de circulación por sentido en todo su recorrido aumentando así las condiciones de integración metropolitana y regional de la zona analizada.



b) Perif. Lombardo Toledano (sección 70 – 70').

Con categoría de vialidad primaria de primer orden, cumplirá con una función primordial de integración para el predio con su entorno urbano y regional existente, su capacidad funcional se mantendrá con 2 carriles de circulación previéndose la consolidación de banquetas amplias y separador central de flujos en dimensiones

⁸⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

variables de acuerdo al derecho de vía definido por tramo para una sección vial que variará entre 20.00 y 40.00 metros.



c) Carretera Palestina (sección 39 – 39').

Con categoría de vialidad primaria, reforzará su importante función colectora y de conectividad para la zona oriente de la ciudad en trayectoria norte - sur, mediante la adición de elementos para la movilidad integral. Para el tramo comprendido entre Perif. Lombardo Toledano y C. Ejido Corral de Piedra, el PDU 2040 propone la preservación de su capacidad funcional con su sección vial existente de 24.00 metros para 2 carriles de circulación por sentido y ciclovía en su lindero oriente.



d) Av. 20 de Noviembre (sección 141 – 141').

Con categoría de vialidad primaria, se prevé que su función y trayectoria de carácter urbano no sufrirá modificaciones y se promoverá su prolongación futura hasta la Carretera a Aldama. Se plantea por el PDU 2040 una sección de 27.00 metros de sección con una capacidad ya existente de 3 carriles de circulación por sentido y la incorporación de ciclovía en su lindero poniente.



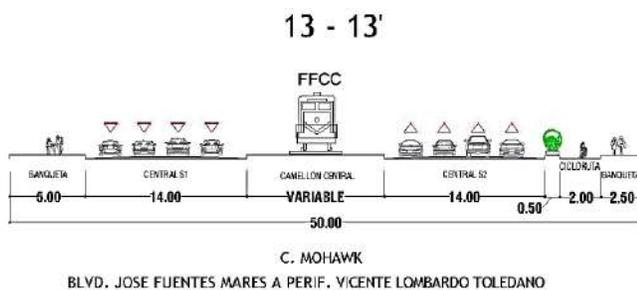
⁸⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁸⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁸⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

e) Av. Mohawk (sección 13 – 13').

Con categoría de vialidad primaria de nueva creación, ocupará el derecho de vía ya establecido para la vía de ferrocarril existente y plantea la conexión futura entre Perif. Lombardo Toledano y Blvd. Fuentes Mares al oriente del área analizada constituyéndose así en la más importante vialidad de integración futura entre la zona que nos ocupa hacia la salida a Cd. Delicias al oriente reforzando las capacidades de integración regional para la zona suroriente de la ciudad. Se plantea por el PDU 2040 una sección de 50.00 metros de sección con una capacidad proyectada para 4 carriles de circulación por sentido a cada lado de la vía de ferrocarril con ciclovía en su linderos oriente.



BLVD. JOSE FUENTES MARES A PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO

Fig. 69 Sección vial propuesta.⁸⁸

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva se observa con excelentes perspectivas de mejora en cuanto a su futura consolidación y se hace notar que las vialidades actuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea al Perif. Lombardo Toledano que define accesibilidad directa al predio.

III. 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 localización sobre la vialidad jerárquica Perif. Lombardo de alta presencia y conectividad para la zona hacia las vialidades Av. Teófilo Borunda y Av. Juárez al poniente, Carretera Palestina al oriente y a través de la Av. Juárez hacia la Carretera a Aldama al norte lo cual define condiciones de accesibilidad a nivel urbano y regional. El PDU 2040 ratifica la localización estratégica del predio al estar ubicado sobre el corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana, funcional, económica y social de la zona; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, industriales,

comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema complementario a la zona central de la ciudad favoreciendo así la integración urbana del predio con la zona en que se ubica.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio baldío intraurbano de gran dimensión, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter mixto en cuanto a aprovechamiento del suelo, incluyendo giros complementarios para la zona en modalidad de comercio, servicios y vivienda, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 8,913.0065 metros cuadrados de uso Mixto Intenso, para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad. Cabe mencionar que en su colindancia poniente existe uso urbanizable de Recreación y Deporte el cual se preserva en su proporción original establecida por el PDU 2040 lo cual incide positivamente en cuanto a la futura consolidación del corredor ecológico del arroyo San Rafael y la preservación de su cauce. Dicha porción de uso público al interior del predio es de 370.1345 metros cuadrados de superficie y representa el 4.0% de la superficie total del predio analizado de 9,283.141 y representa un importante valor ambiental.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad primaria de primer orden Perif. Lombardo Toledano, así como la formalización de vivienda nueva lo cual representa un impacto positivo en cuanto a la dinámica social. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación menor al PDU amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de densificación e impulso económico fortaleciendo la actividad

⁸⁸ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

económica que actualmente se realiza sobre el predio en un esquema complementario para la zona analizada, la cual tiende a diversificar la oferta productiva en el sector.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades, recuperación de zonas urbanas marginales y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación sobre una vialidad servida que otorga conexión al lote y mediante las factibilidades para dotación de servicios correspondientes expedidas por los organismos operadores de agua, drenaje y energía eléctrica lo cual define capacidad de conexión para el futuro desarrollo a realizar en el predio. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso Mixto Intenso correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía del Perif. Lombardo Toledano con trayectoria colindante en el lindero sur del predio y a su proximidad con vialidades jerárquicas a nivel urbano y regional, los impactos viales y funcionales serán mínimos y por la geometría del polígono propuesto existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de similar índole funcional al norte y oriente consistentes en usos habitacionales y giros complementarios de actividad sobre el corredor los cuales resultan compatibles con la presente propuesta y que el predio se localiza en un entorno urbanizado en proceso de consolidación con mezcla de usos habitacionales y productivos, por lo que la asignación de uso Mixto Intenso representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia de las actividades productivas a realizar con la zona en que se ubica y una mayor habitabilidad. Dicho uso de suelo será consolidado mediante una propuesta de giros complementarios a la actual actividad que

resulten en mínimos impactos hacia la vivienda, tanto cercana como la que se desarrollará a través del proyecto integral sobre el predio de interés, los cuales serán mitigados al interior del predio propuesto.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo Mixto Intenso, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la presencia del corredor urbano existente y por la separación funcional que presenta el predio hacia el cauce del arroyo San Rafael al poniente.

El predio a consolidar promueve la utilización Perif. Lombardo Toledano ya consolidado para futura función; el cual cuenta con actual integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro a través de Av. Juárez y los actuales corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda, Av. 20 de Noviembre y Carretera Palestina.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada colindante con el arroyo San Rafael en su límite poniente. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio y conducidos a la infraestructura dedicada a través de calle. Se realizará el tratamiento y reforzamiento de taludes en colindancia con el arroyo de acuerdo a los criterios que a efecto establezca la Comisión Nacional del Agua para la etapa de desarrollo de propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que se refieren a la una mayor consolidación y presencia económica de la actividad prevaeciente en el predio en un esquema mixto de aprovechamiento complementario al corredor y a la zona en que se ubica el predio, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de un predio baldío urbano, definido por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos de acuerdo al potencial detectado. Considerando que la reconversión de usos representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos de desarrollo para el predio. La habilitación de actividades en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

El resto de las acciones de consolidación urbana son de carácter zonal referentes a introducción de infraestructura de cabeza, consolidación de vialidades planeadas, restitución de cauce de río Chuvísar entre otras, son consideradas en la presente programación en forma genérica sin asignación de plazos específicos ya que éstas dependen de compromisos e iniciativas tanto privadas como gubernamentales que son ajenas al promotor del presente Plan las cuales sucederán en el mediano y largo plazo de desarrollo.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución. Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de C.U.S. Lombardo Toledano 261-031-080 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Elaboración de proyecto en modalidad mixta sobre el predio.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Revisión de proyecto ejecutivo			
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad mixta.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Proyectos de lotificación en modalidad habitacional y comercial en régimen de fraccionamiento y/o condominio			
					Ejecución de obra habitacional, de servicios y giros complementarios.			
					Ejecución de obra comercial, de servicios y giros complementarios.			
					Habilitación de servicios y giros complementarios.			
					Introducción de infraestructura de cabeza en la zona.			
					Consolidación de estructura vial jerárquica en la zona.			
					Restitución de cauce de arroyo San Rafael de acuerdo a criterios CNA y consolidación de infraestructura pluvial			

Fig. 70 Programático y corresponsabilidad.⁸⁹

⁸⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	Fig. 39 Tabla de U.E. representativas del sector terciario.....
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.	Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.....	Fig. 41 Equipamiento urbano existente.
Fig. 4 Plano catastral predio 261-031-080.	Fig. 42 COBACH Plantel 21.
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.....	Fig. 43 Giro industrial en la zona.
Fig. 6 Vinculación Regional.....	Fig. 44 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.
Fig. 7 Movilidad Regional.	Fig. 45 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.
Fig. 8 Vista de Perif. Lombardo Toledano y su entorno.....	Fig. 46 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.....
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	Fig. 47 Estructura vial en la zona.
Fig. 10 Zonificación Primaria.	Fig. 48 Distribuidor vial Perif. Lombardo Toledano – Av. 20 de Noviembre.
Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.	Fig. 49 Sección vial existente.
Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.	Fig. 50 Sección vial existente.
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.....	Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 14 Concentración comercial corredor C. Zubirán.	Fig. 52 Sección vial existente.
Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 30 personas.	Fig. 53 Terminal Sur del SITP.....
Fig. 16 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.	Fig. 54 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.....
Fig. 17 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.	Fig. 55 Infraestructura de Agua Potable.
Fig. 18 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 56 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.....
Fig. 19 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 57 Riesgos Geológicos.....
Fig. 20 Distribución de hogares por jefatura.....	Fig. 58 Cauce de arroyo San Rafael.....
Fig. 21 Densidad de Unidades Económicas.	Fig. 59 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.
Fig. 22 Promedio de personal ocupado por AGEB.....	Fig. 60 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.....
Fig. 23 Rasgos económicos de la población habitante.....	Fig. 61 Gasolinera ubicada en Perif. Lombardo Toledano y C. Zubirán.
Fig. 24 Disponibilidad de bienes en viviendas.	Fig. 62 Línea de gas concesionada a Ecogas en trayectoria sobre Perif. Lombardo Toledano y gasolinera.....
Fig. 25 Clima.	Fig. 63 Riesgos Antropogénicos.....
Fig. 26 Geología.....	Fig. 64 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.
Fig. 27 Edafología.....	Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.
Fig. 28 Topografía.....	Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.
Fig. 29 Pendientes de terreno.	Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.
Fig. 30 Hidrología superficial. ....	.....
Fig. 31 Vista al Cerro Coronel la zona.	Fig. 65 Sección vial propuesta.
Fig. 32 Tipología de vivienda unifamiliar de interés social en fraccionamientos en la zona.	Fig. 66 Sección vial propuesta.
Fig. 33 Tipología de vivienda unifamiliar de tipo popular en la zona.	Fig. 67 Sección vial propuesta.
.....	Fig. 68 Sección vial propuesta.
Fig. 34 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.....	Fig. 69 Sección vial propuesta.
Fig. 35 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....	Fig. 70 Programático y corresponsabilidad.
Fig. 36 Densidad de viviendas por hectárea.	
Fig. 37 Plaza comercial de cobertura urbana localizada en Perif. Lombardo Toledano.....	
Fig. 38 Tipología de comercio y servicios de tipo barrial.	

I. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2021, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

J. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano



Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Carolina Bravo Osuna, María Teresa Trejo de la Torre,
Mauricio Santillán Trejo, César Augusto Santillán Trejo y
César Augusto Santillán Cerón
Promotores

MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor
Tel. (614) 142 31 71

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

K. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

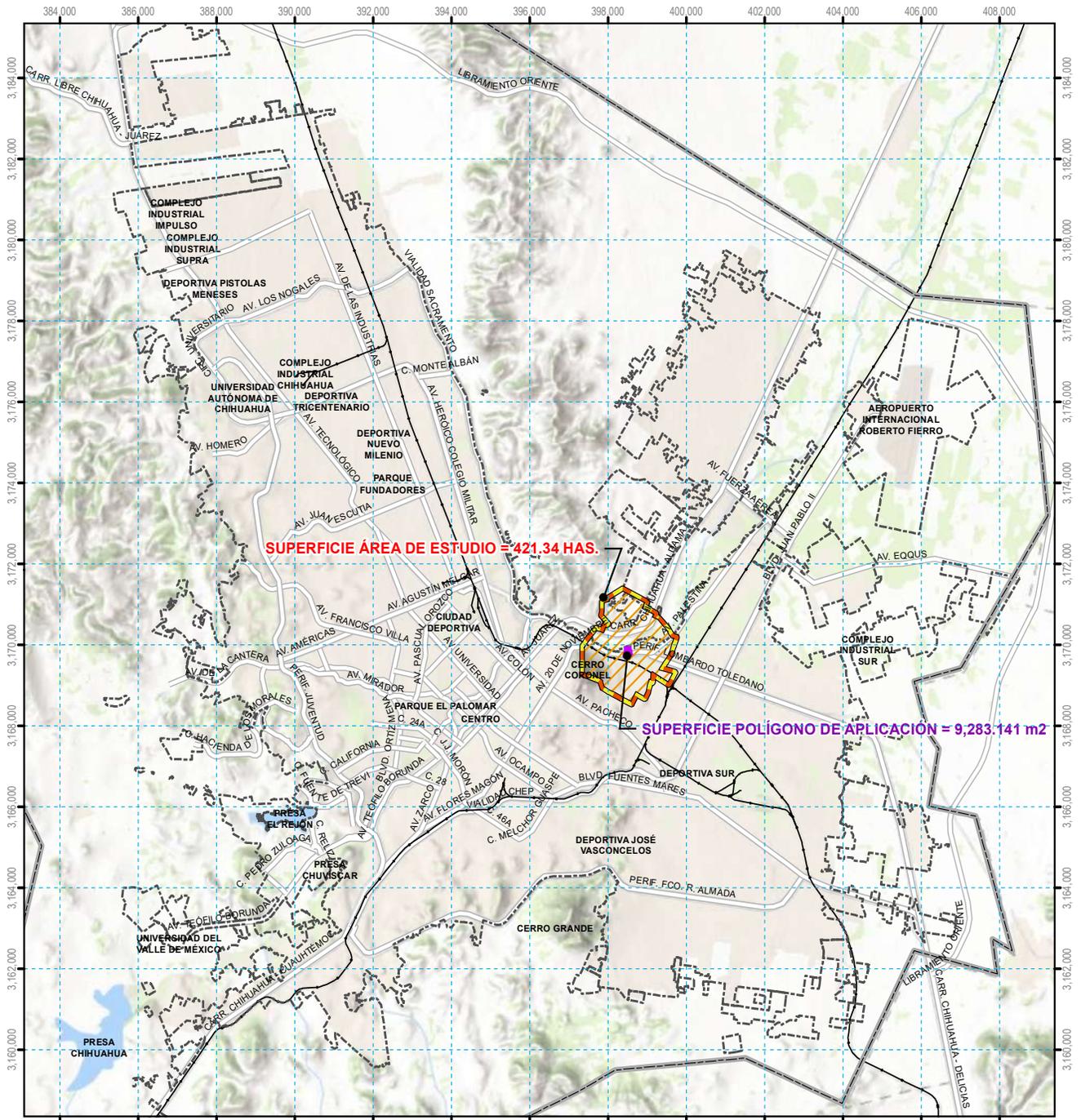
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DE LOS PROPIETARIOS
- COPIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE LA JMAS
- COPIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE CFE

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- ALCANCES DE PLANEACIÓN**
- Polígono de Aplicación
 - Área de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Carretera Principal
 - Ferrocarril

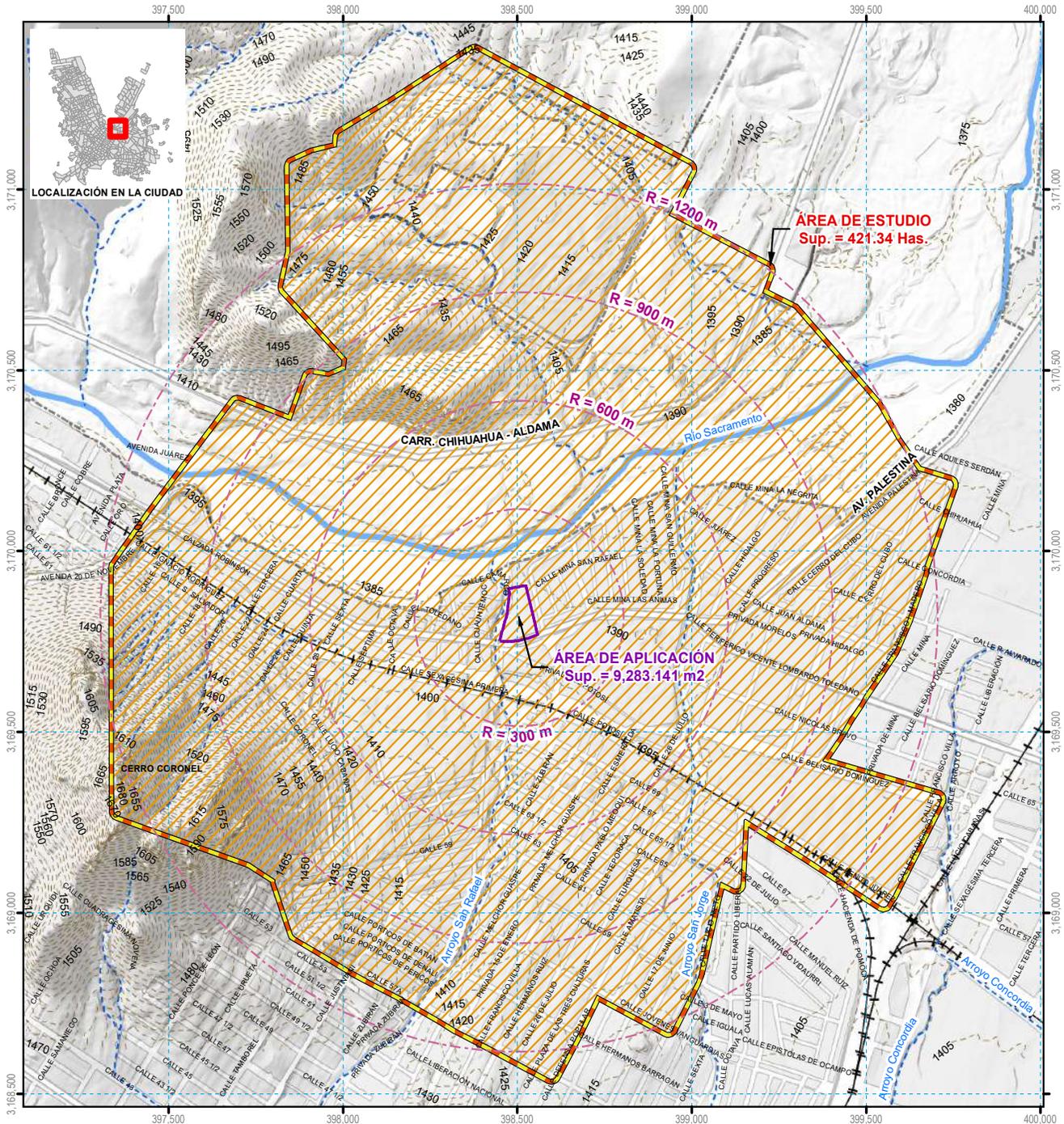
Escala: 1:135,000

Nombre:

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Vialidad Principal
 - Ferrocarril

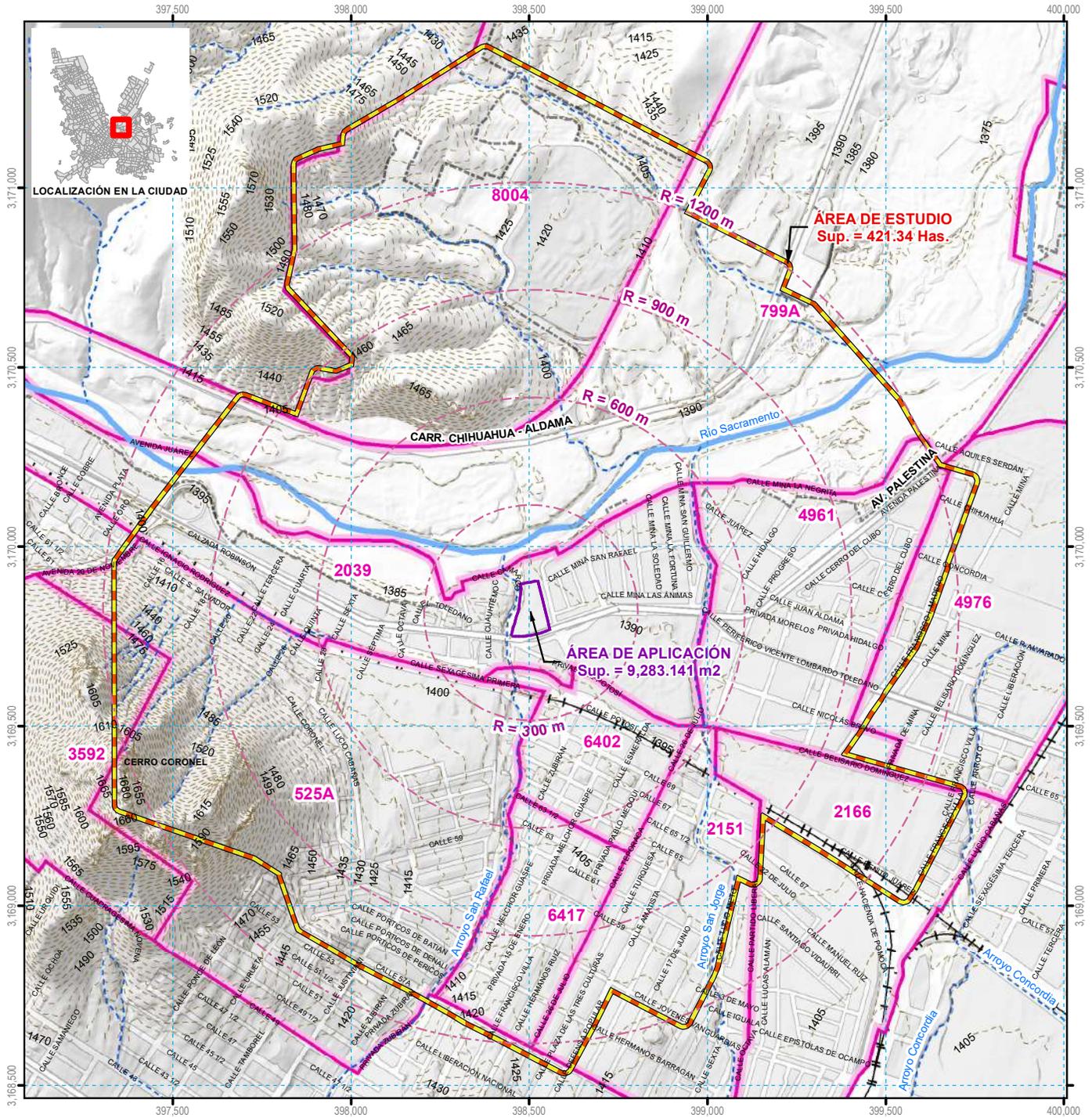
Escala: 1:15,000

Nombre:

**ÁREA DE ESTUDIO Y
ÁREA DE APLICACIÓN**

Clave: **D-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
 - MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Vialidad Principal
 - Ferrocarril
 - AGEB INEGI**
 - AGEB en Área de Estudio

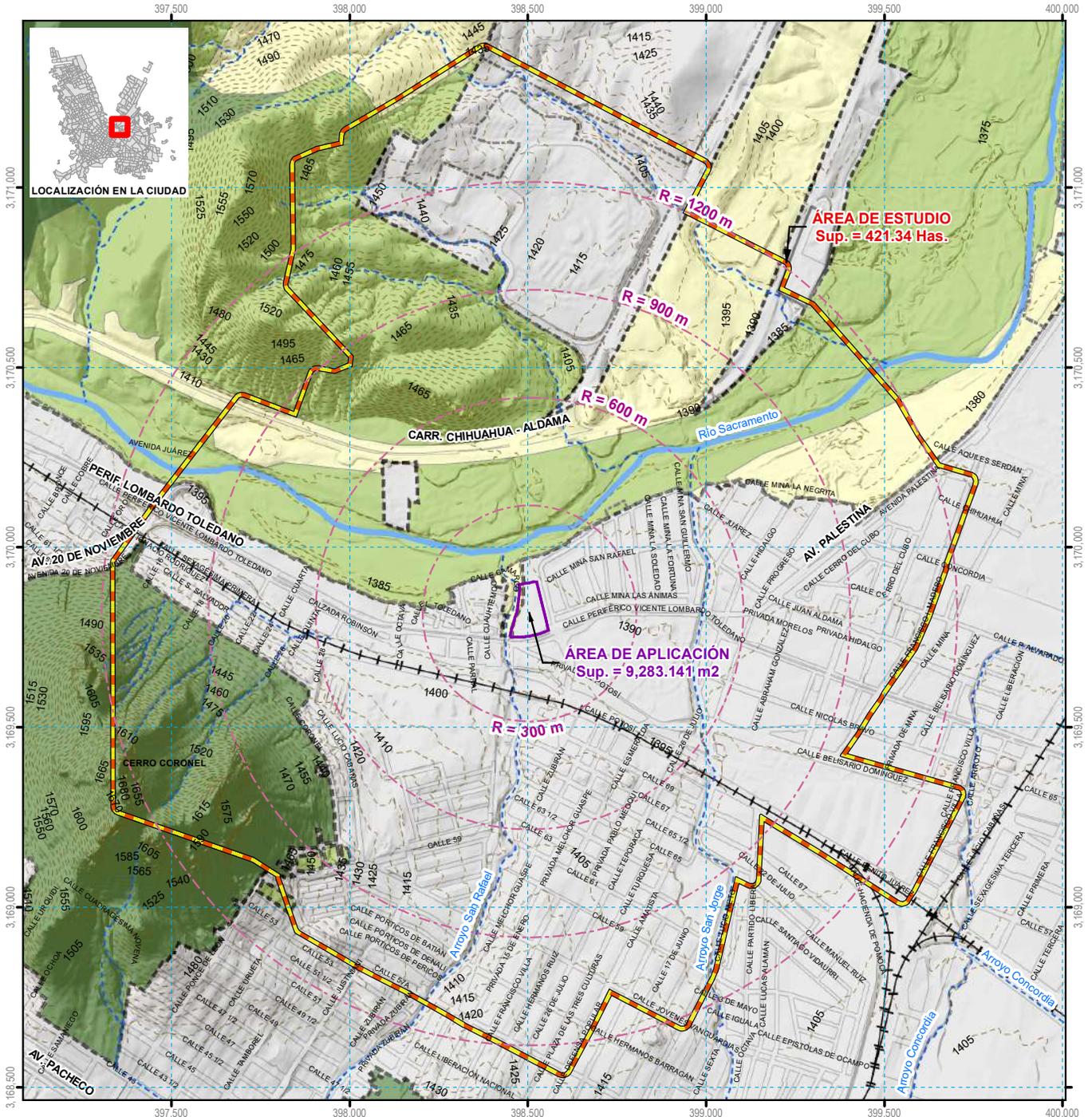
Escala: 1:15,000

Nombre:

ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- | | |
|---|---|
| Simbología | ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040 |
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | <ul style="list-style-type: none"> Área Natural de Valor Ambiental Preservación Ecológica Área Urbana Reserva de Crecimiento |
| <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad | |
| UNIDADES DE GOBIERNO | |
| <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite del Área Urbana 2016 Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Río | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril | |

Escala: 1:15,000



Nombre:

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA
PDU VISION 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

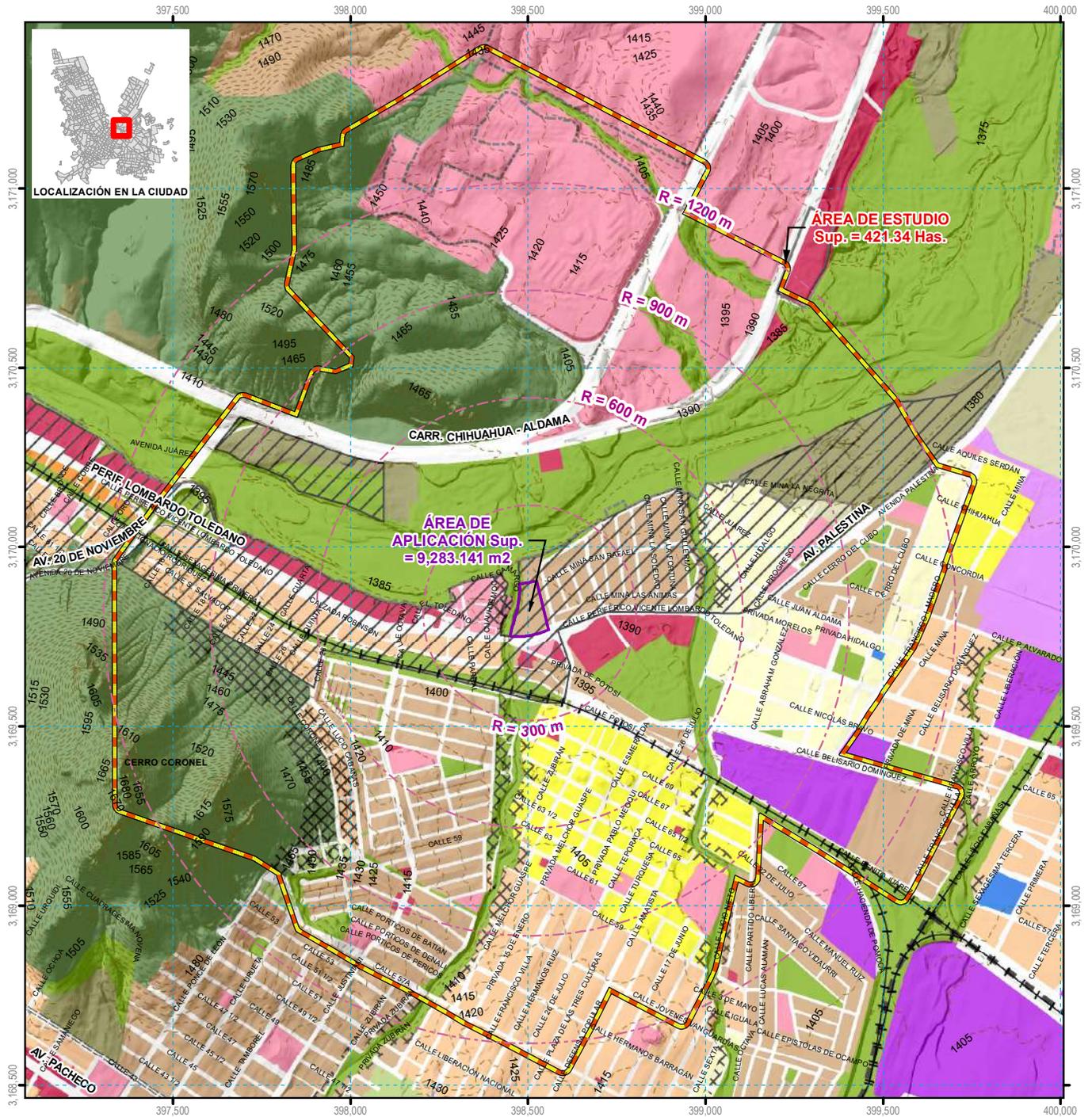
Clave:

D-04



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Limite de Centro de Población
 - Limite del Área Urbana 2016
 - MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril

- CONDICIONANTE PARA USOS**
- Área de Borde
 - Uso No Conforme
- ÁREA DE PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Subcentro Urbano
 - Corredores de Movilidad
- USOS DE SUELO**
- Habitacional**
- Habitacional H4
 - Habitacional H12
 - Habitacional H25
 - Habitacional H35
 - Habitacional H45
 - Habitacional H60

- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Moderado
- Industria**
- Industria Bajo Impacto
 - Microindustria
- Equipamiento**
- Equipamiento General
 - Recreación y Deporte
- Uso Especial**
- ZEDEC
- Uso No Urbano**
- Área Natural de Valor Ambiental
 - Preservación Ecológica Primaria

Escala: 1:15,000

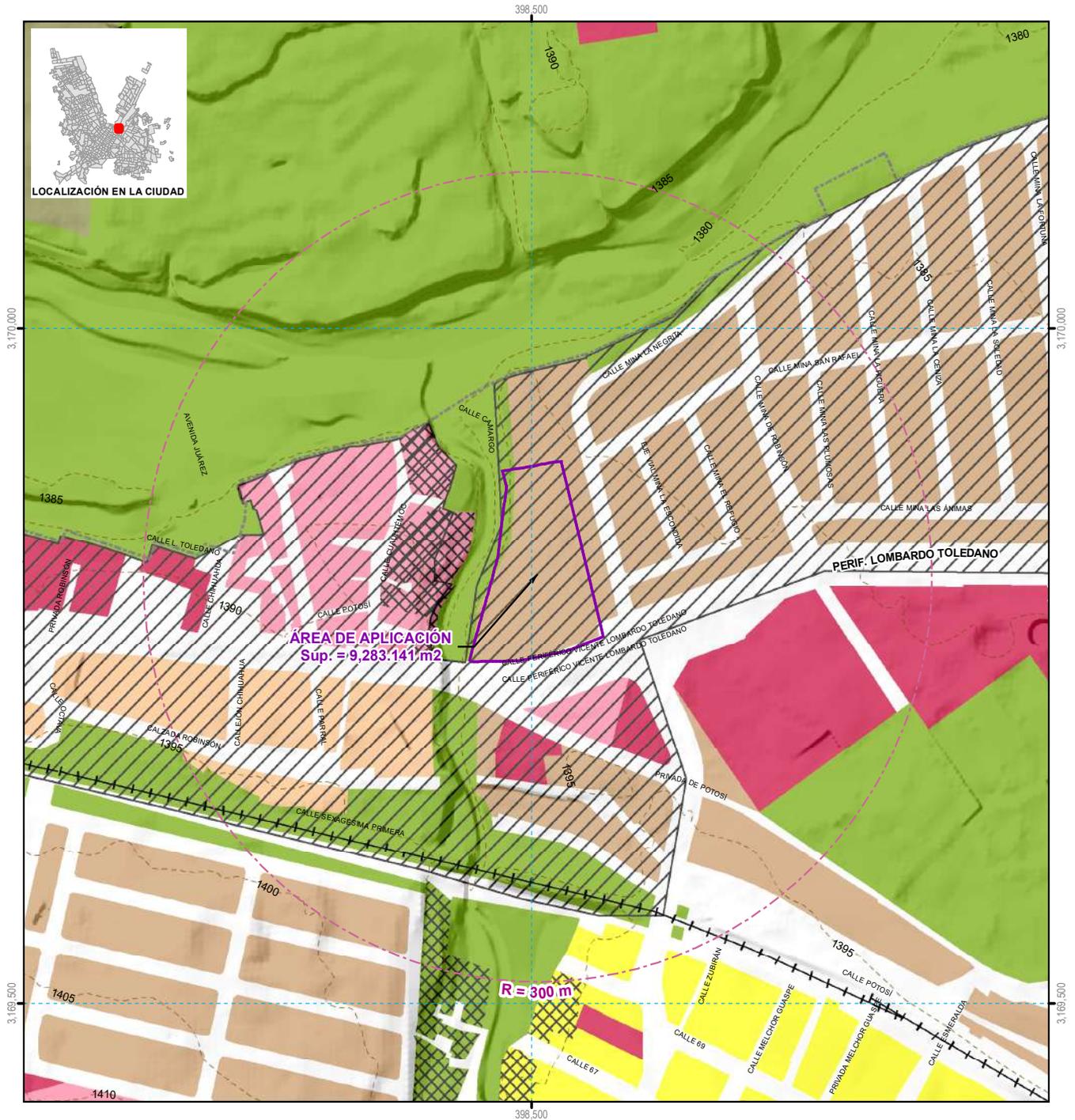
Nombre:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU VISIÓN 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2016**

Clave: **D-05**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

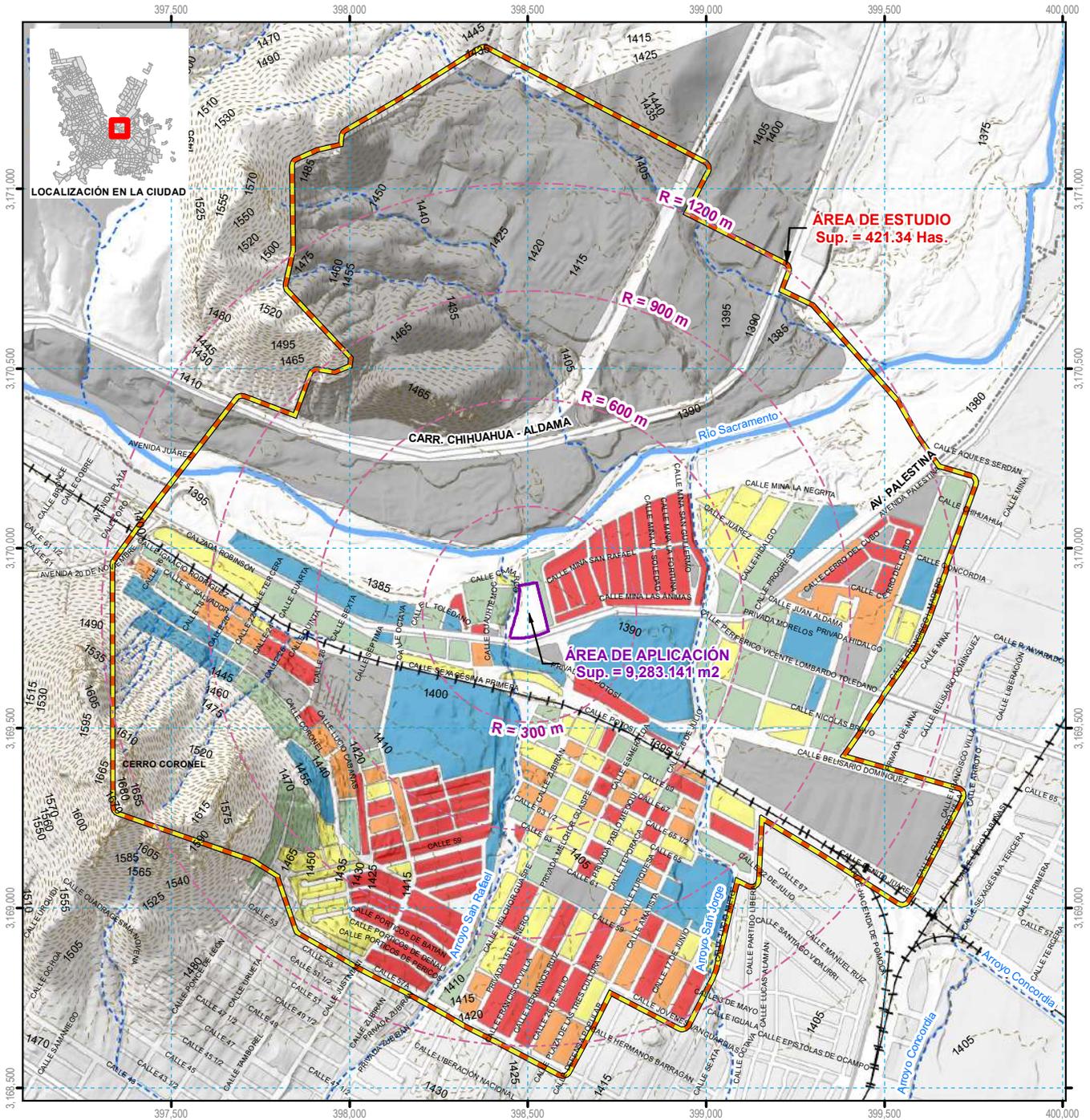
- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Limite de Centro de Población
 - Limite del Área Urbana 2016
 - MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril
 - CONDICIONANTE PARA USOS**
 - Área de Borde
 - Uso No Conforme
 - USOS DE SUELO**
 - Habitacional**
 - Habitacional H25
 - Habitacional H35
 - Habitacional H45
 - Comercio y Servicios**
 - Comercio y Servicios
 - Equipamiento**
 - Equipamiento General
 - Recreación y Deporte
 - Uso Especial**
 - ZEDEC

Escala: 1:4,000

Nombre: **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2016**

Clave: **D-06**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

Simbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)
Área de Aplicación	0.00
Área de Estudio	0.01 - 30.00
Radios de proximidad	30.01 - 60.00
UNIDADES DE GOBIERNO	60.01 - 90.00
Límite de Centro de Población	90.01 - 120.00
Límite del Área Urbana 2016	120.01 - 240.00
Traza Urbana	
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
Río	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Ferrocarril	
Vialidad Principal	

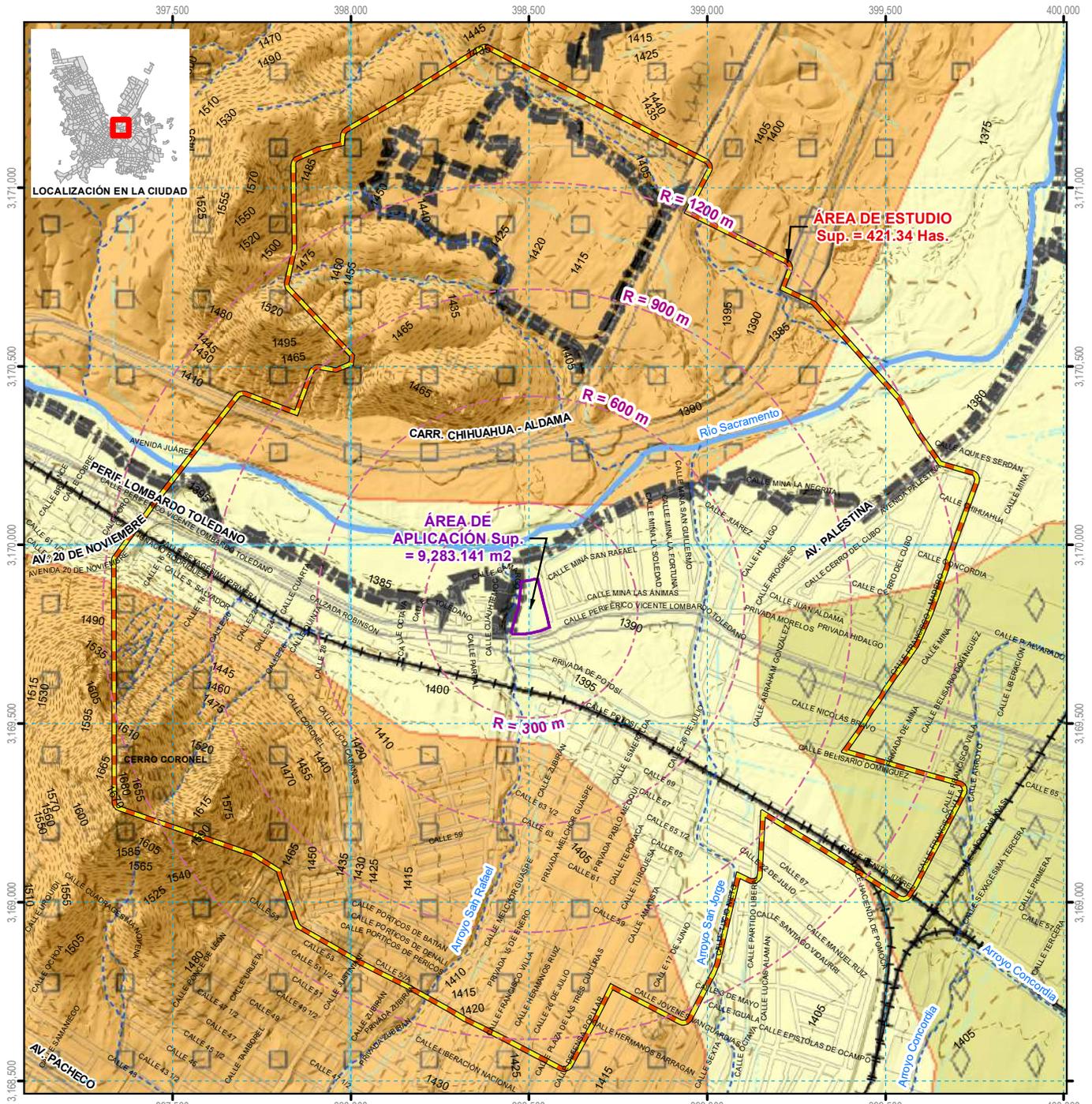
Escala: 1:15,000

Nombre:

**DENSIDAD DE POBLACIÓN
CENSO DE POLBACIÓN Y
VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-07**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- Medio Ambiente**
- Clase de Roca**
- Ígnea intrusiva
 - Ígnea extrusiva
 - Sedimentaria
 - Metamórfica
- Estructuras Geológicas**
- Eje Estructural
 - Falla
 - Fractura
- Entidades Puntuales**
- Mina
 - Banco de Material

- Unidades de Roca**
- Rocas Ígneas intrusivas**
- Si Sienita
 - Gr Granito
 - Gd Grandodiorita
 - Mz Monzonita
 - D Diorita
- Rocas Ígneas Extrusivas**
- R Riolita
 - R-Ta Riolita-Toba acida
 - A Andesita

- B Basalto
 - Ta Toba acida
 - Ti Toba ritemedia
- Rocas Sedimentarias**
- Cz Caliza
 - vc Volcanoclastico
 - lu-ar Lutita Arenisca
 - ca-y Caliza-Yeso
 - ca-lu Caliza-Lutita
 - ar-ti Arenisca-Toba intermedia
 - ar-cg Arenisca-Conglomerado

- lu Lutita
 - ar Arenisca
 - cg Conglomerado
- Rocas Metamórficas**
- gn Gneis
- Suelos**
- al Aluvial
 - la Leucstré
 - eo Eólico

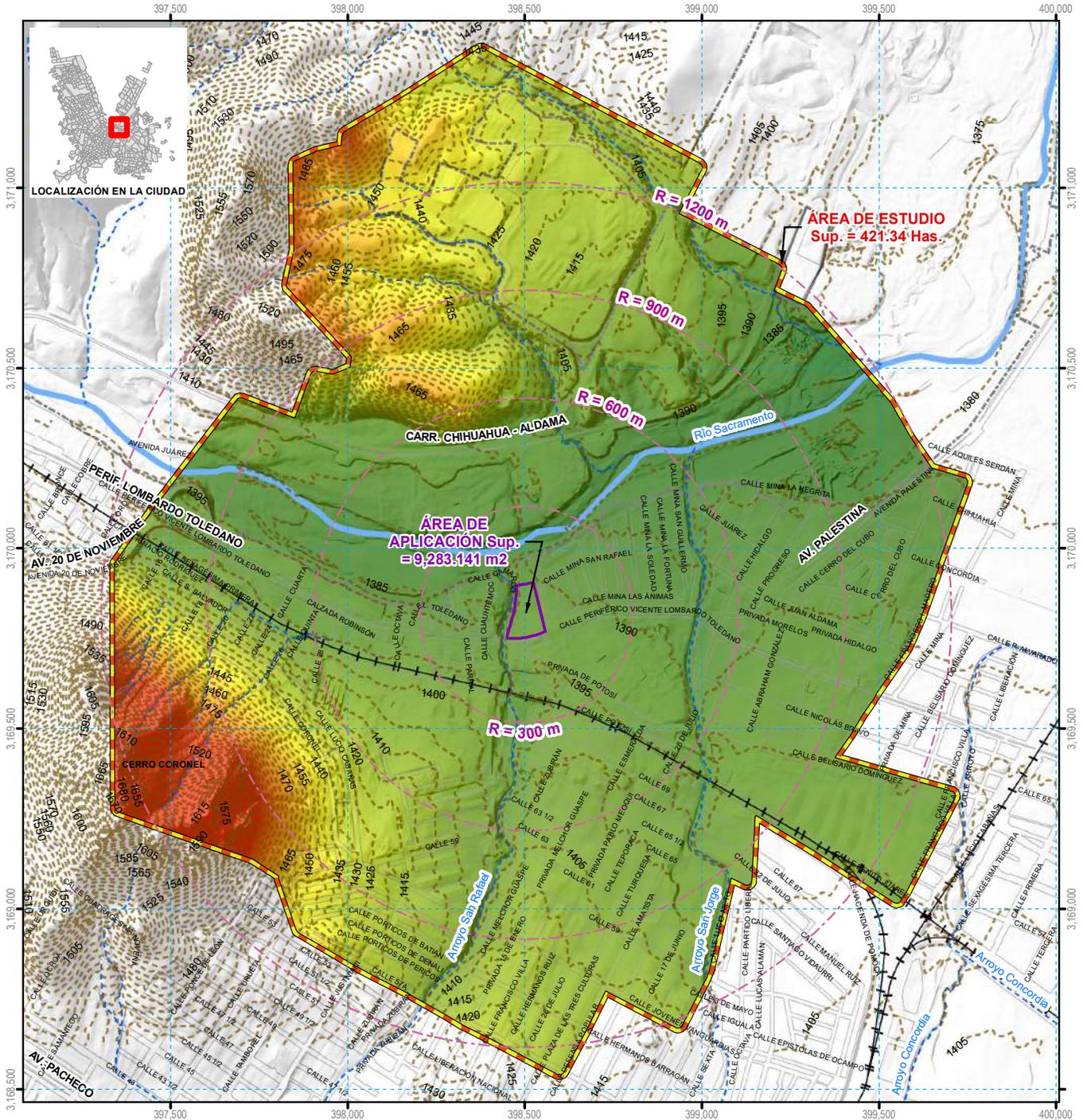
Escala: 1:15,000

Nombre:

MEDIO NATURAL GEOLOGÍA

Clave: **D-08**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

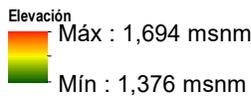
- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL

- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN

- Ferrocarril



Escala: 1:15,000



Nombre:

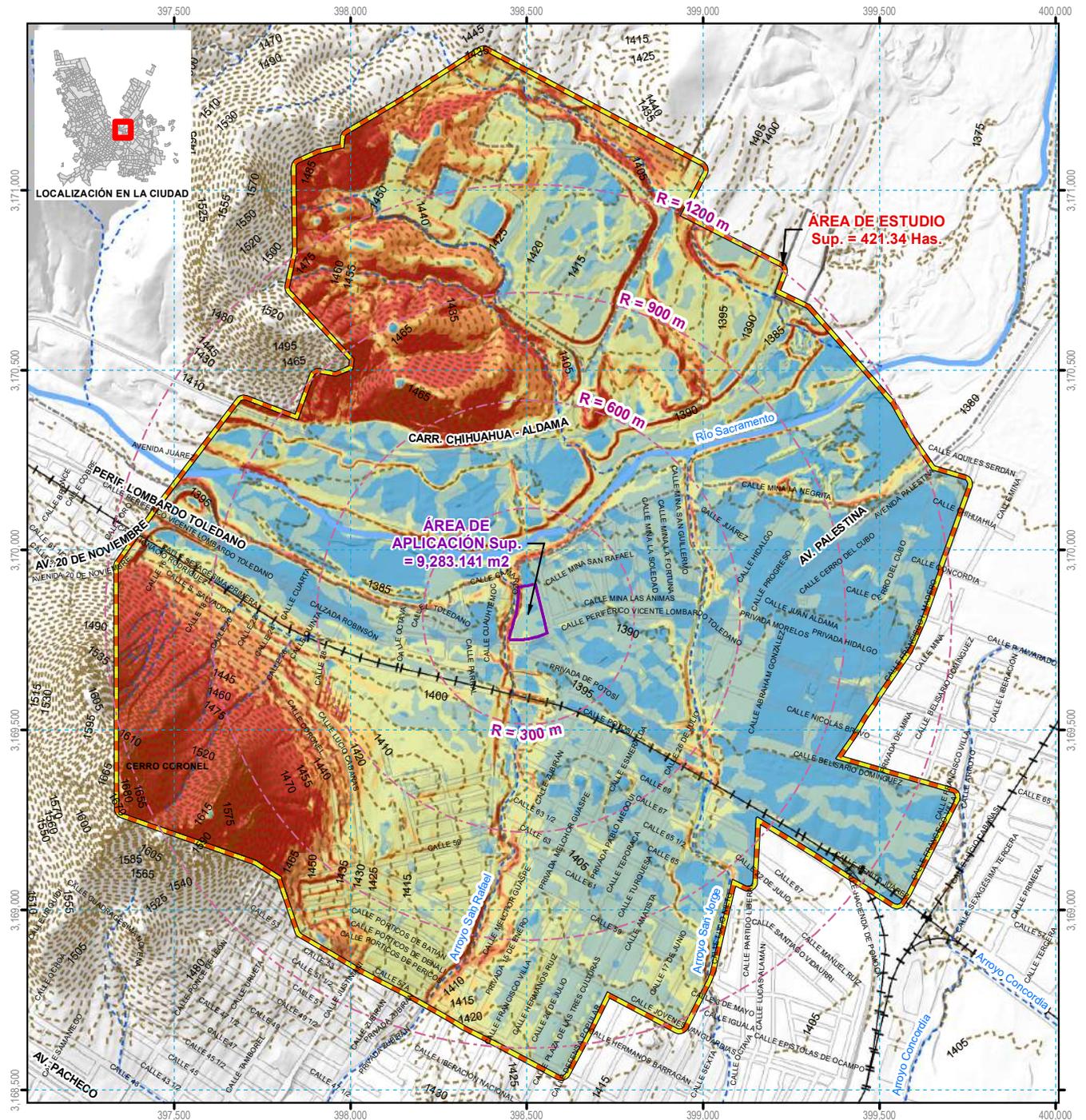
**MEDIO NATURAL
TOPOGRAFÍA**

Clave:

D-10



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
- MEDIO NATURAL**
- Traza Urbana
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril
- PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**
- Pendiente plana (0 a 2%)
 - Pendiente muy suave (2 a 5%)
 - Pendiente intermedia (5 a 12%)
 - Pendiente moderada (12 a 18%)
 - Pendiente fuerte (18 a 30%)
 - Pendiente muy fuerte (18% y más)

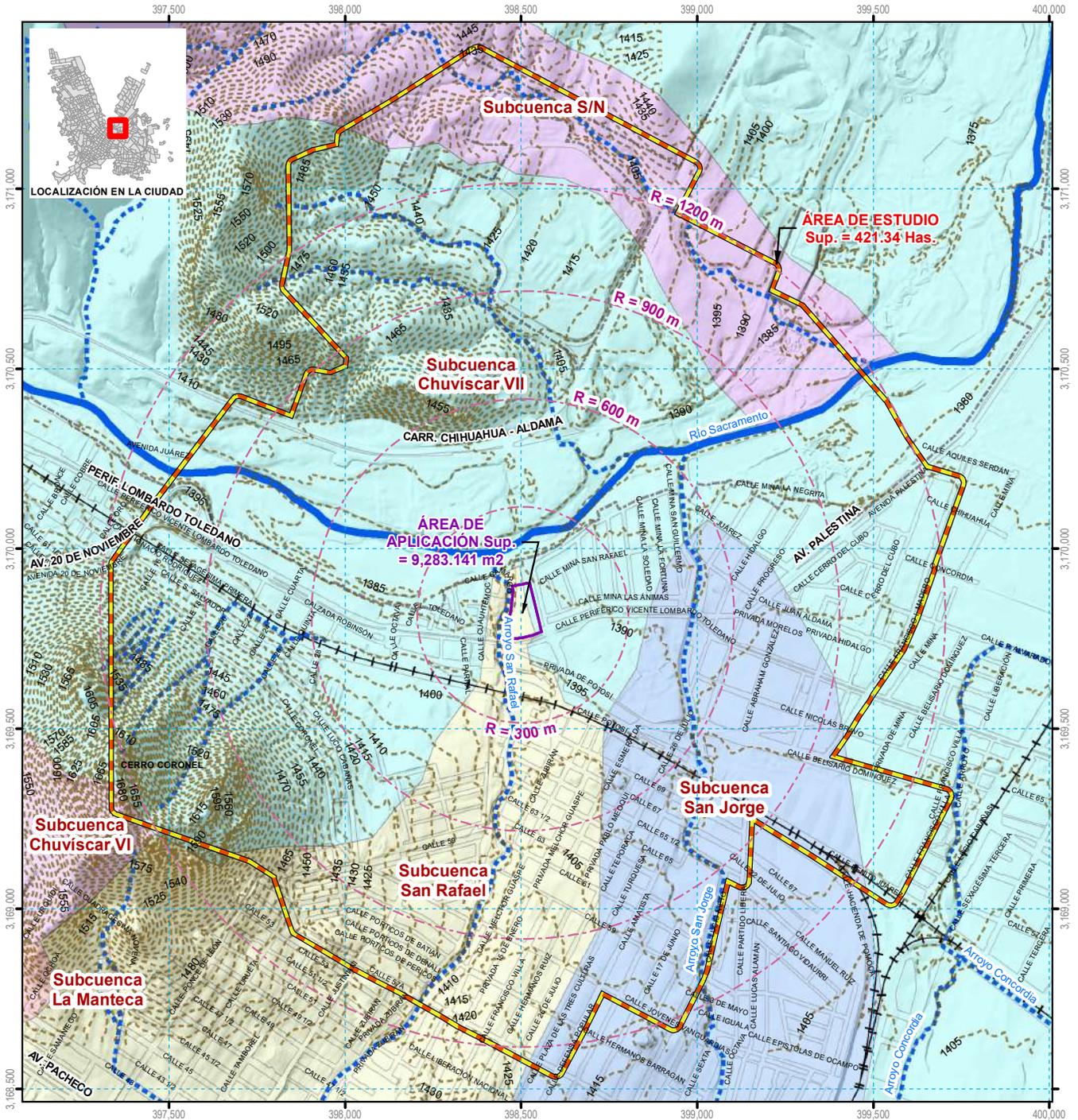
Escala: 1:15,000

Nombre:

**MEDIO NATURAL
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Simbología | HIDROGRAFÍA |
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | Ríos y Arroyos Principales |
| Área de Aplicación | Río |
| Área de Estudio | Arroyo |
| Radios de proximidad | Subcuencas Hidrológicas |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Chuviscar VI |
| Limite de Centro de Población | Chuviscar VII |
| Limite del Área Urbana 2016 | La Manteca |
| Traza Urbana | S/N |
| MEDIO NATURAL | San Jorge |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | San Rafael |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:15,000



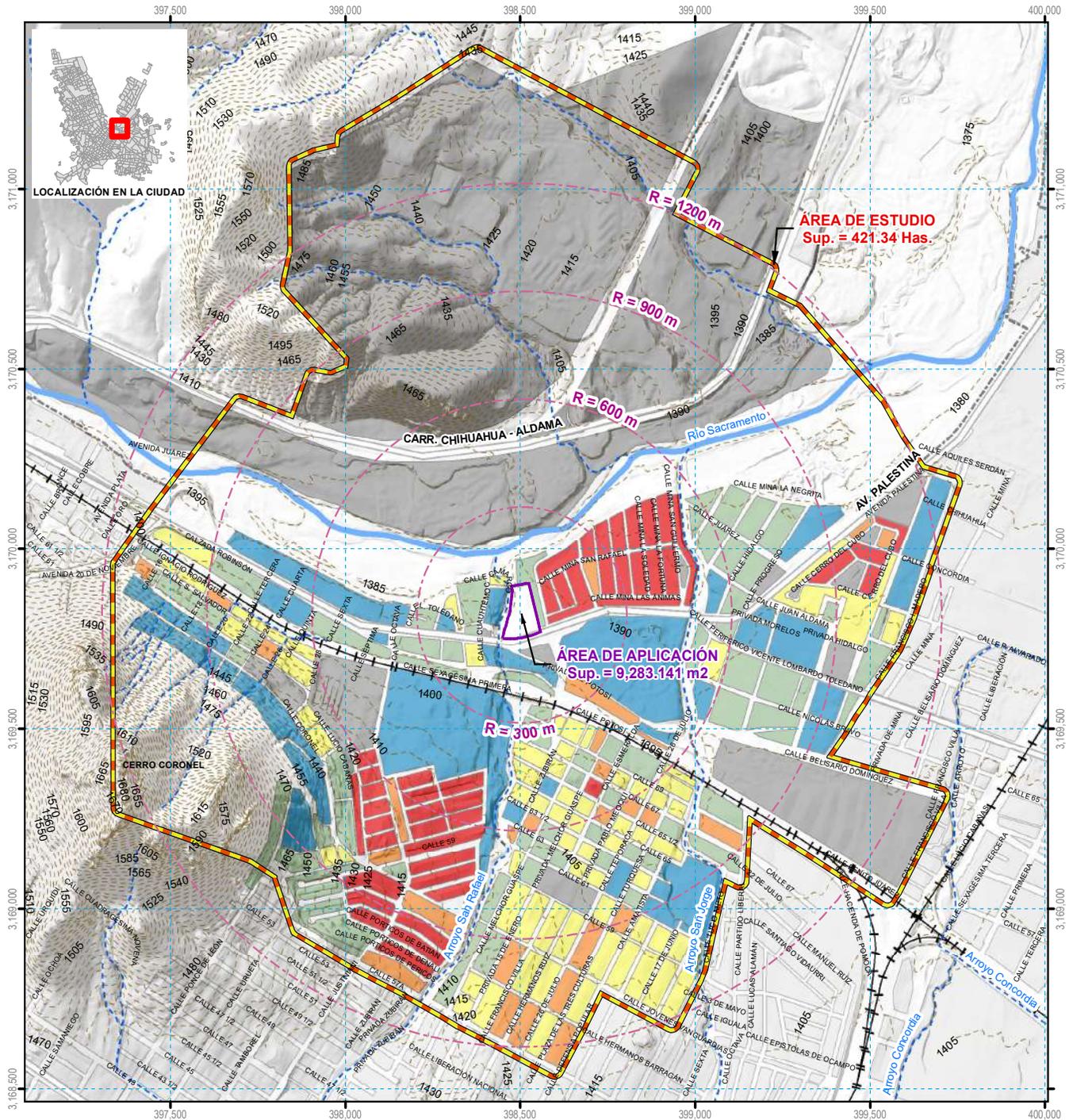
Nombre:

**MEDIO NATURAL
HIDROLOGÍA**

Clave: **D-12**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

Simbología	
	Área de Aplicación
	Área de Estudio
	Radio de proximidad
	Limite de Centro de Población
	Limite del Área Urbana 2016
	Traza Urbana
MEDIO NATURAL	
	Curvas de Nivel @ 5.00 m
	Arroyo
	Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
	Ferrocarril
	Vialidad Principal

DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea)	
	0.00
	0.01 - 15.00
	15.01 - 30.00
	30.01 - 45.00
	45.01 - 60.00
	60.01 - 96.82

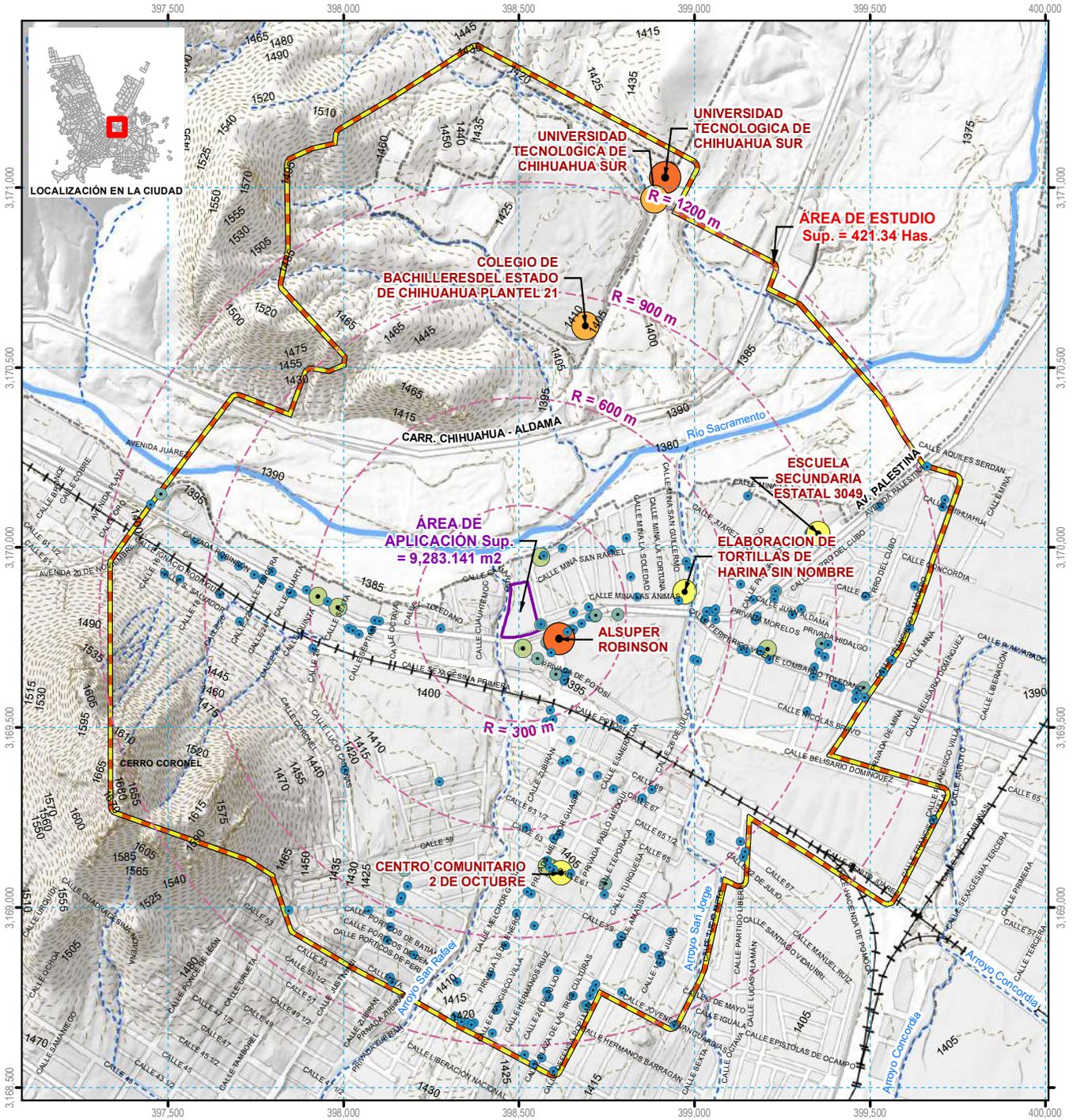
Escala: 1:15,000

Nombre:

**DENSIDAD DE VIVIENDA
CENSO DE POLBACIÓN Y
VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-13**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril
 - Vialidad Principal

- UNIDADES ECONÓMICAS**
- Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (193 U. E.)
 - 6 a 10 personas (15 U. E.)
 - 11 a 30 personas (7 U. E.)
 - 31 a 50 personas (3 U. E.)
 - 51 a 100 personas (2 U. E.)
 - 101 a 250 personas (2 U. E.)

Escala: 1:15,000

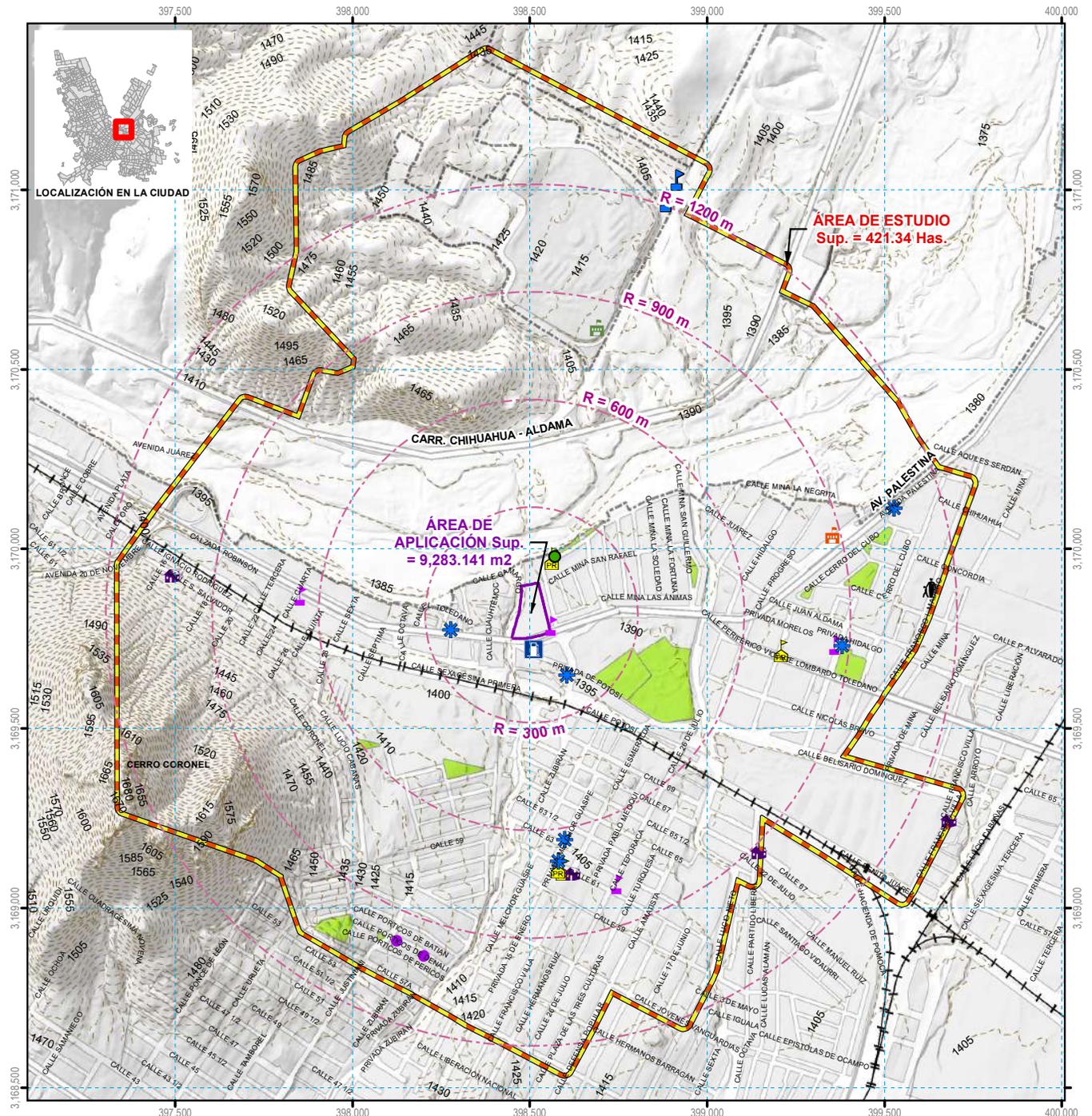
Nombre:

UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUÉ INEGI 2022

Clave: **D-14**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril
 - Vialidad Principal

- EQUIPAMIENTO URBANO**
- Administración Pública**
- Gobierno Estatal
- Asistencia Social**
- Centro Comunitario
 - Centro de Rehabilitación
- Asociaciones Religiosas**
- Templo
- Educación**
- Preescolar

- Primaria
 - Secundaria
 - Media
 - Superior
- Guardería**
- Guardería
- Servicios Urbanos**
- Gasolinera
- Recreación y Deporte**
- Recreación y Deporte

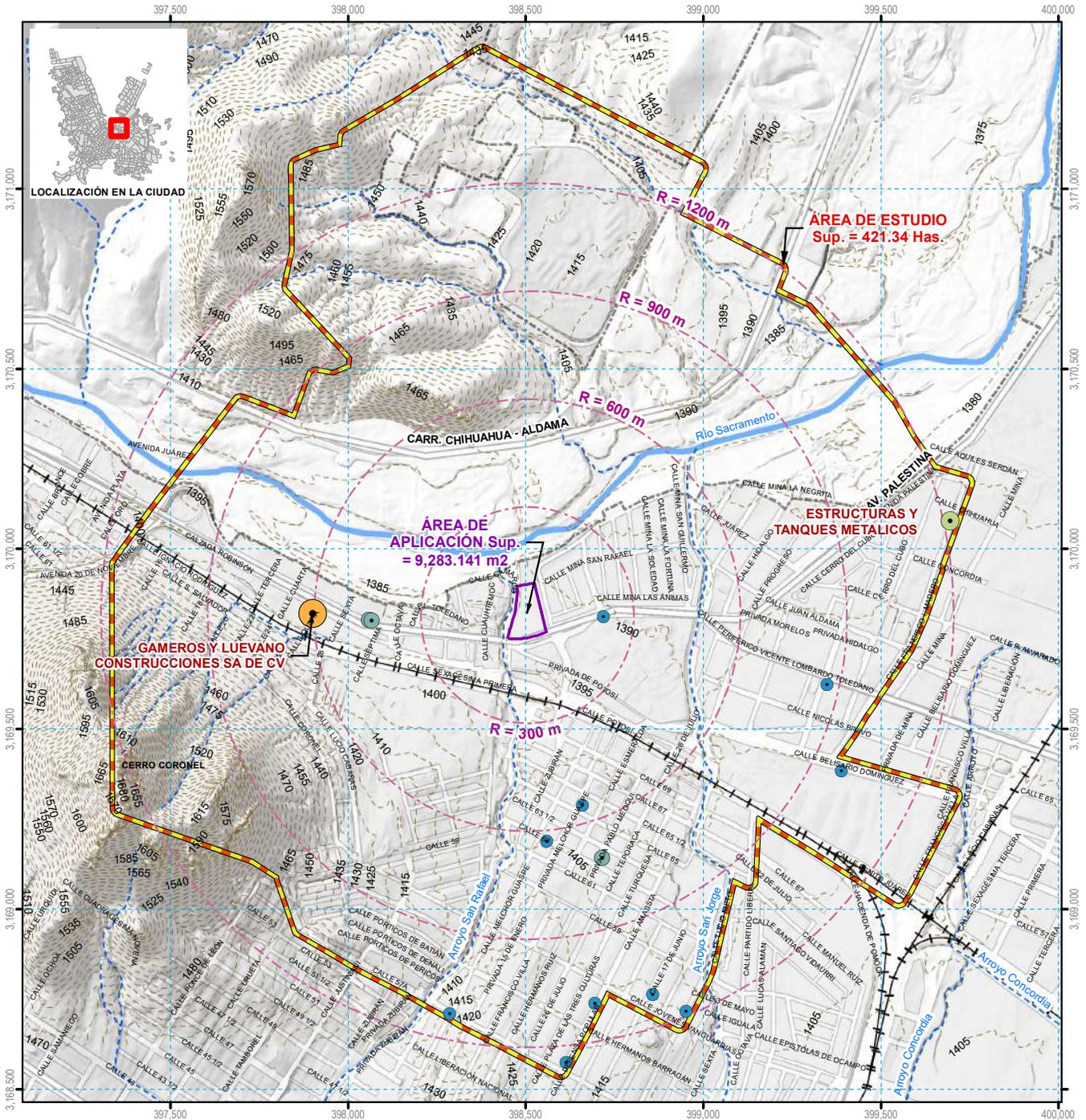
Escala: 1:15,000

Nombre:

EQUIPAMIENTO URBANO

Clave: **D-15**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- | | |
|--------------------------------|---|
| Simbología | UNIDADES ECONÓMICAS |
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado) |
| Área de Aplicación | 0 a 5 personas (10 U. E.) |
| Área de Estudio | 6 a 10 personas (3 U. E.) |
| Radios de proximidad | 11 a 30 personas (1 U. E.) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 50 a 100 personas (1 U. E.) |
| Límite de Centro de Población | |
| Límite del Área Urbana 2016 | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| Río | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |
| Vialidad Principal | |

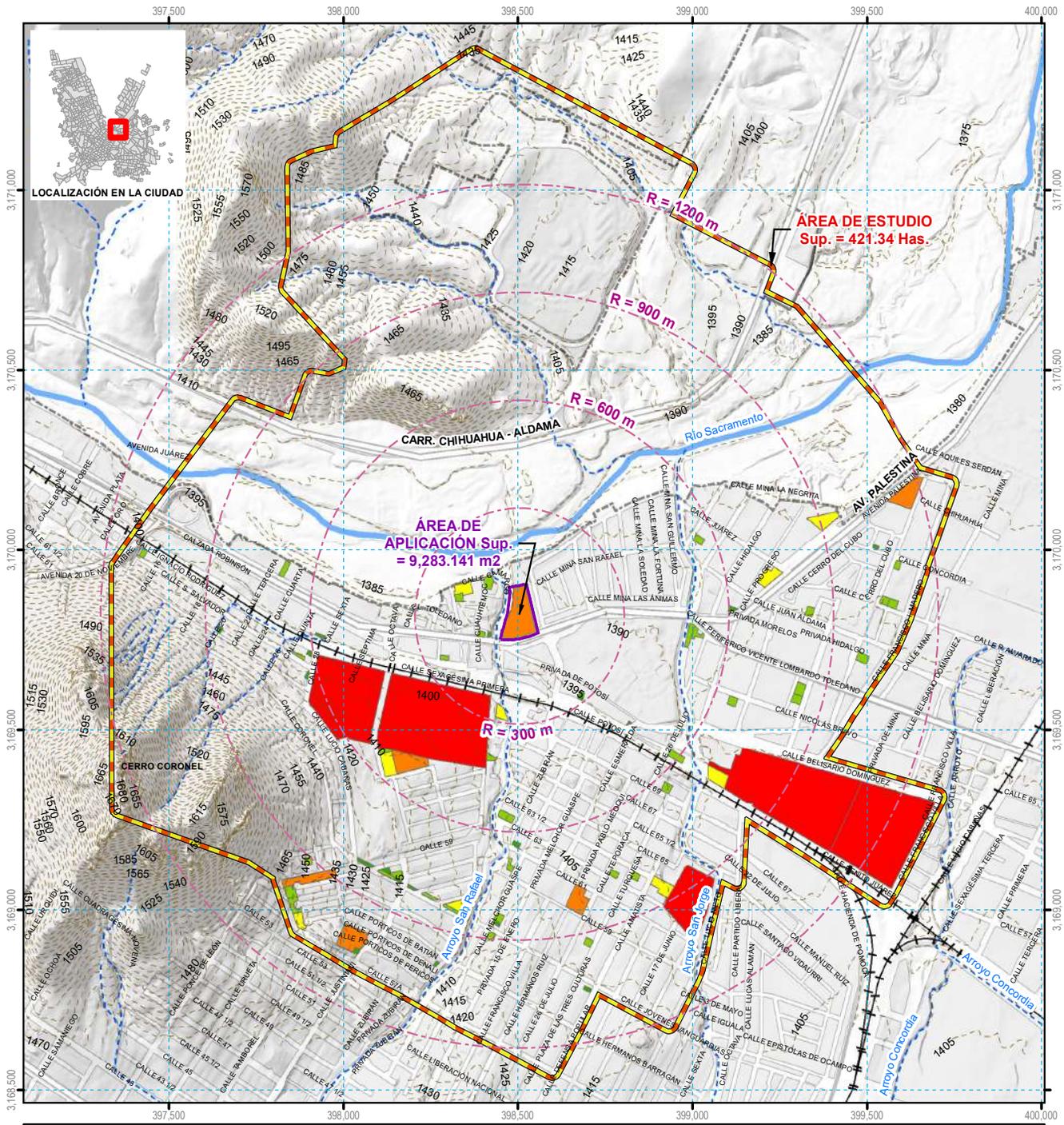
Escala: 1:15,000

Nombre:

UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENEUE INEGI 2022

Clave: **D-16**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

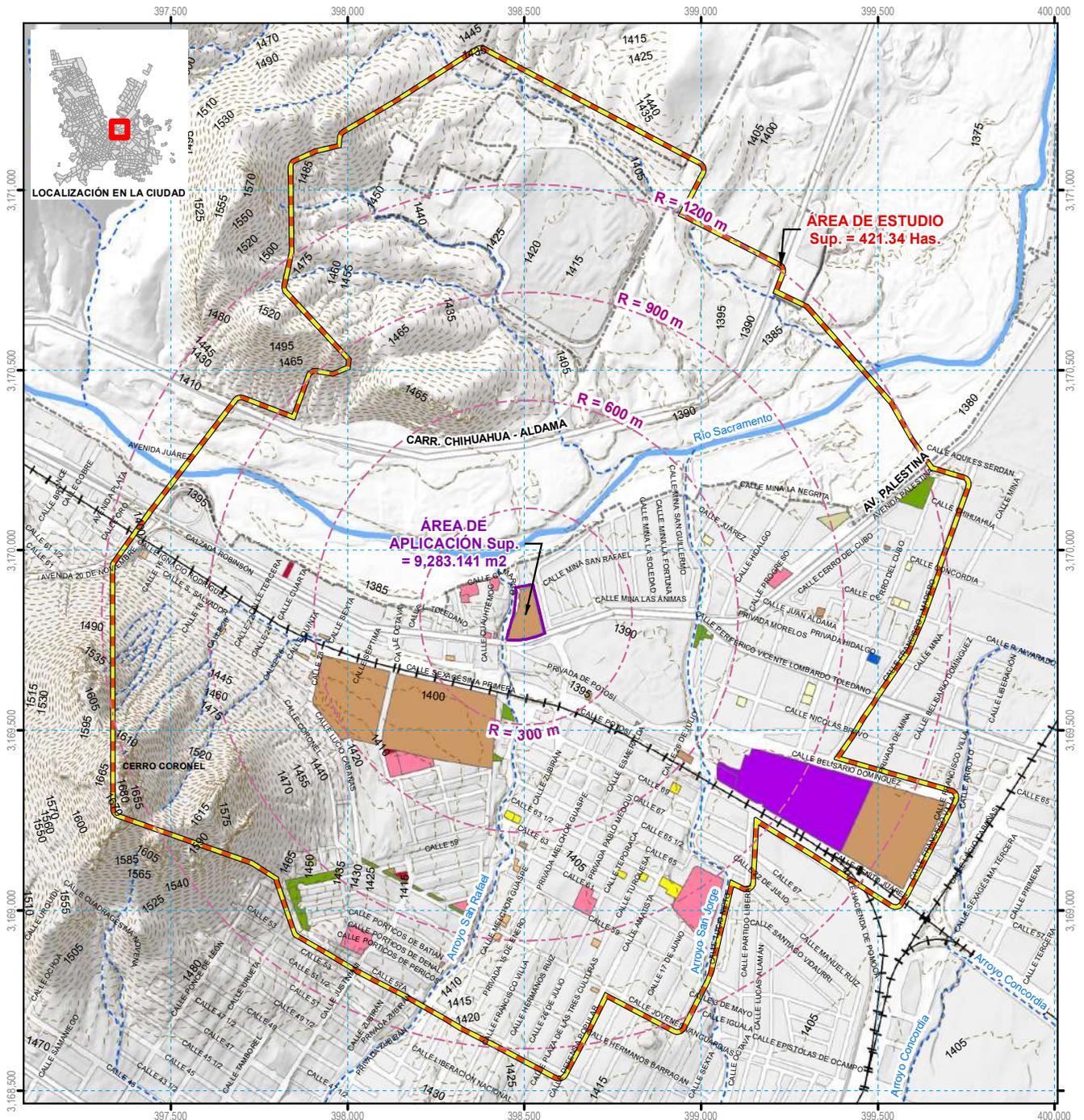
Simbología	
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	PREDIOS BALDÍOS URBANOS por superficie (m2)
Área de Aplicación	< 300.00 (20)
Área de Estudio	300.01 - 1,000.00 (37)
Radios de proximidad	1,000.01 - 2,500.00 (9)
UNIDADES DE GOBIERNO	2,500.01 - 10,000.00 (6)
Límite de Centro de Población	>10,000.01 (5)
Límite del Área Urbana 2016	
MEDIO NATURAL	
Traza Urbana	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
Río	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Ferrocarril	
Vialidad Principal	

Escala: 1:15,000

Nombre: **PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR SUPERFICIE**

Clave: **D-17**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL

- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN

- Ferrocarril
- Vialidad Principal

PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo Mixto

Habitacional

- Habitacional H4
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Industria

- Mixto Moderado
- Industria Bajo Impacto

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso No Urbana

- Preservación Ecológica Primaria

Escala: 1:15,000



Nombre:

**PREDIOS URBANOS
BALDÍOS
POR USO DE SUELO**

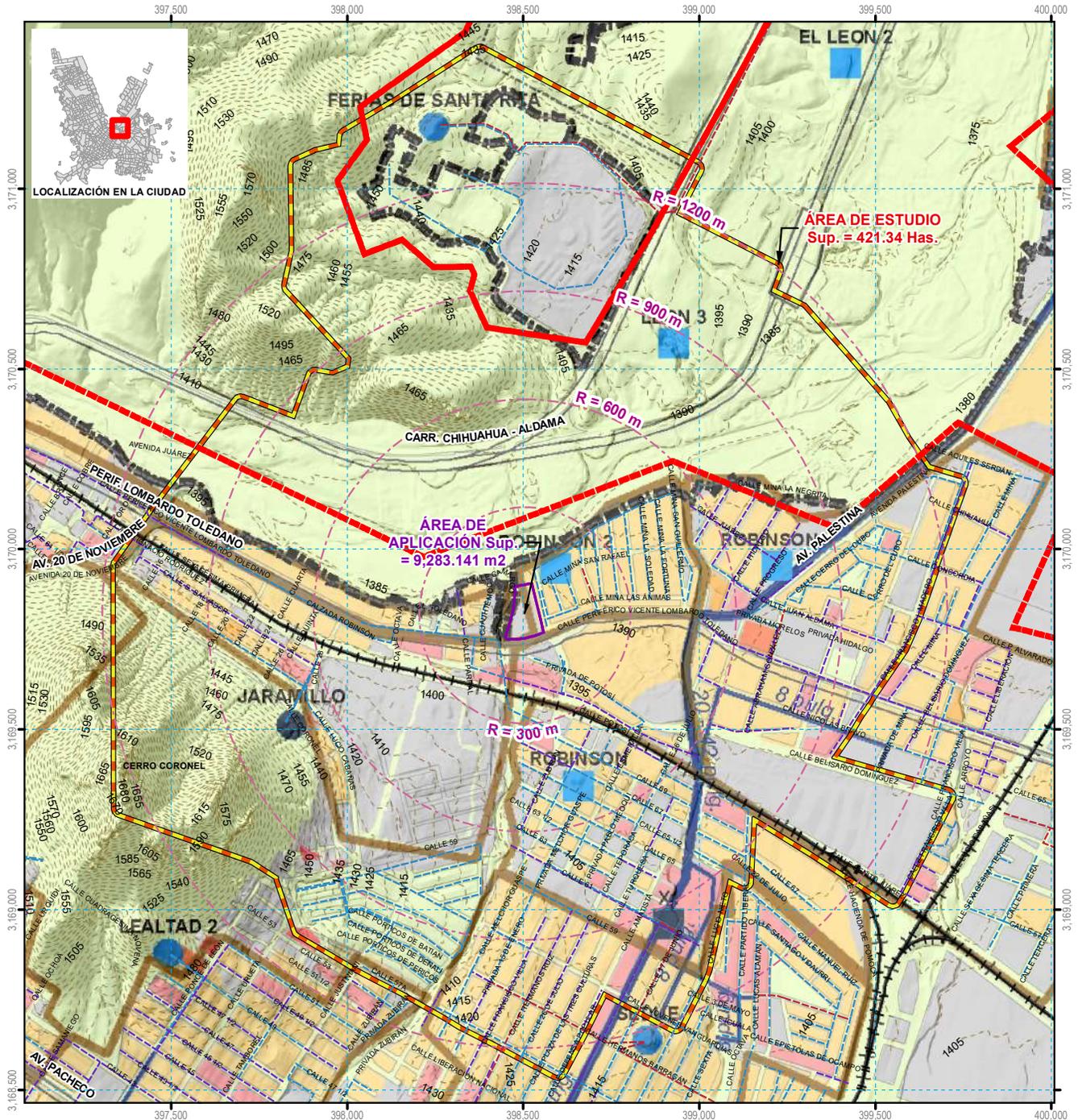
Clave:

D-18



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Limite de Centro de Población

Limite del Área Urbana 2016

Traza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @ 5.00 m

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Ferrocarril

ZONAS SERVIDAS

Polígono Zona Servida JMÁS

RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)

Línea 2"

Línea 2 1/2"

Línea 3"

Línea 6"

Infraestructura

Área de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombos

Pozo

Pozo y Rebombos

Rebombos

Tanque

Tanque elevado

Tanque y Rebombos

Red de agua potable

Diámetro (pulgadas)

8 - 10

12 - 14

16 - 18

20 - 42

Geoestadística

Cobertura de Agua

% dentro de la vivienda

0% - 20%

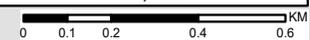
21% - 40%

41% - 60%

61% - 80%

81% - 100%

Escala: 1:15,000



Nombre:

INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

Clave: **D-20**



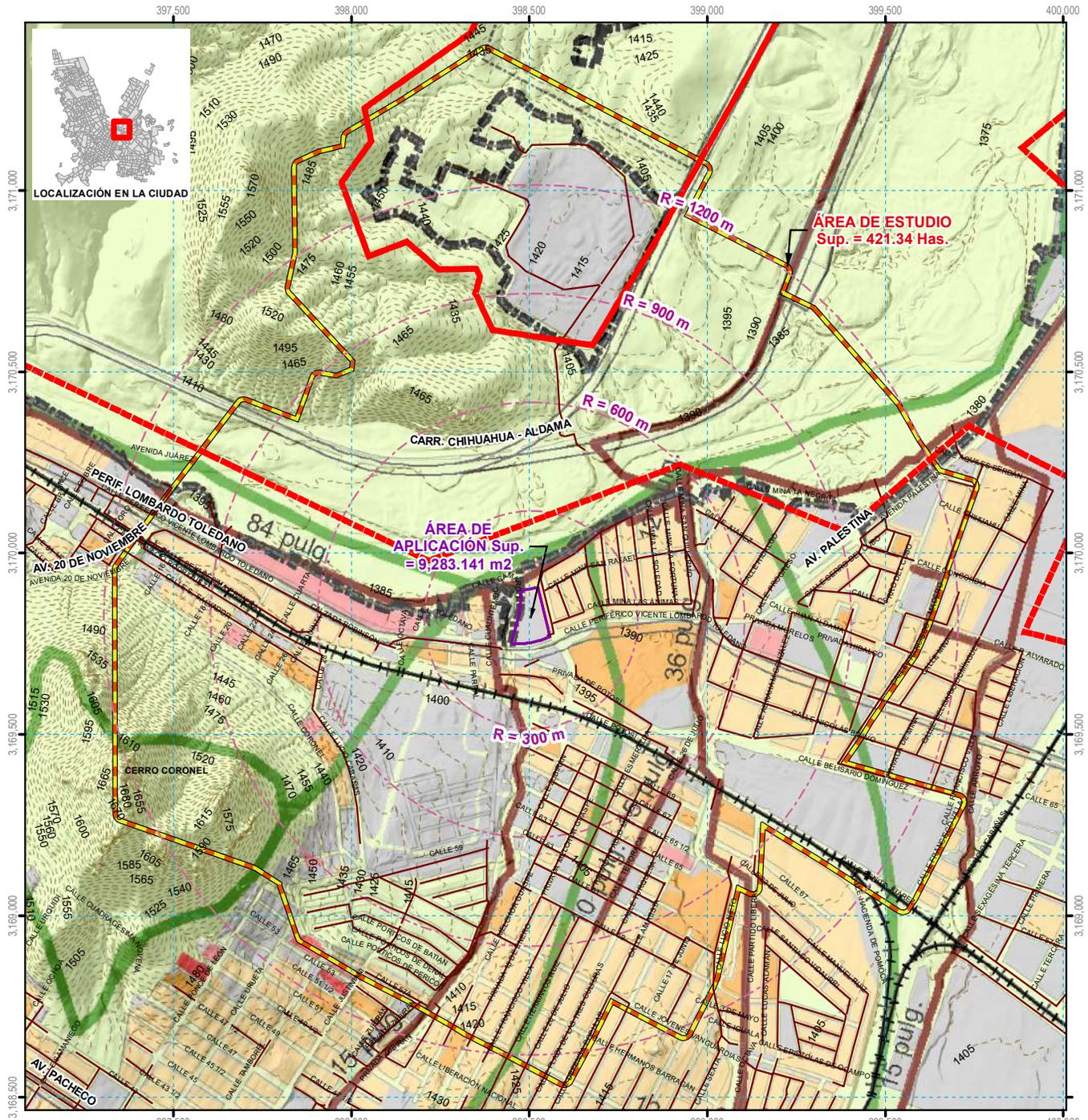
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008

Unidades: Metros

Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- ZONAS SERVIDAS**
- Polígono Zona Servida JMÁS
- RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO**
- Alcantarillado Local

- Infraestructura**
- Coletores de Alcantarillado Sanitario
 - Planta Tratamiento
 - Cuencas Hidráulicas
- Catastro**
- Traza Urbana

- Geoestadística**
- Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda
- 0% - 25%
 - 26% - 50%
 - 51% - 75%
 - 76% - 100%

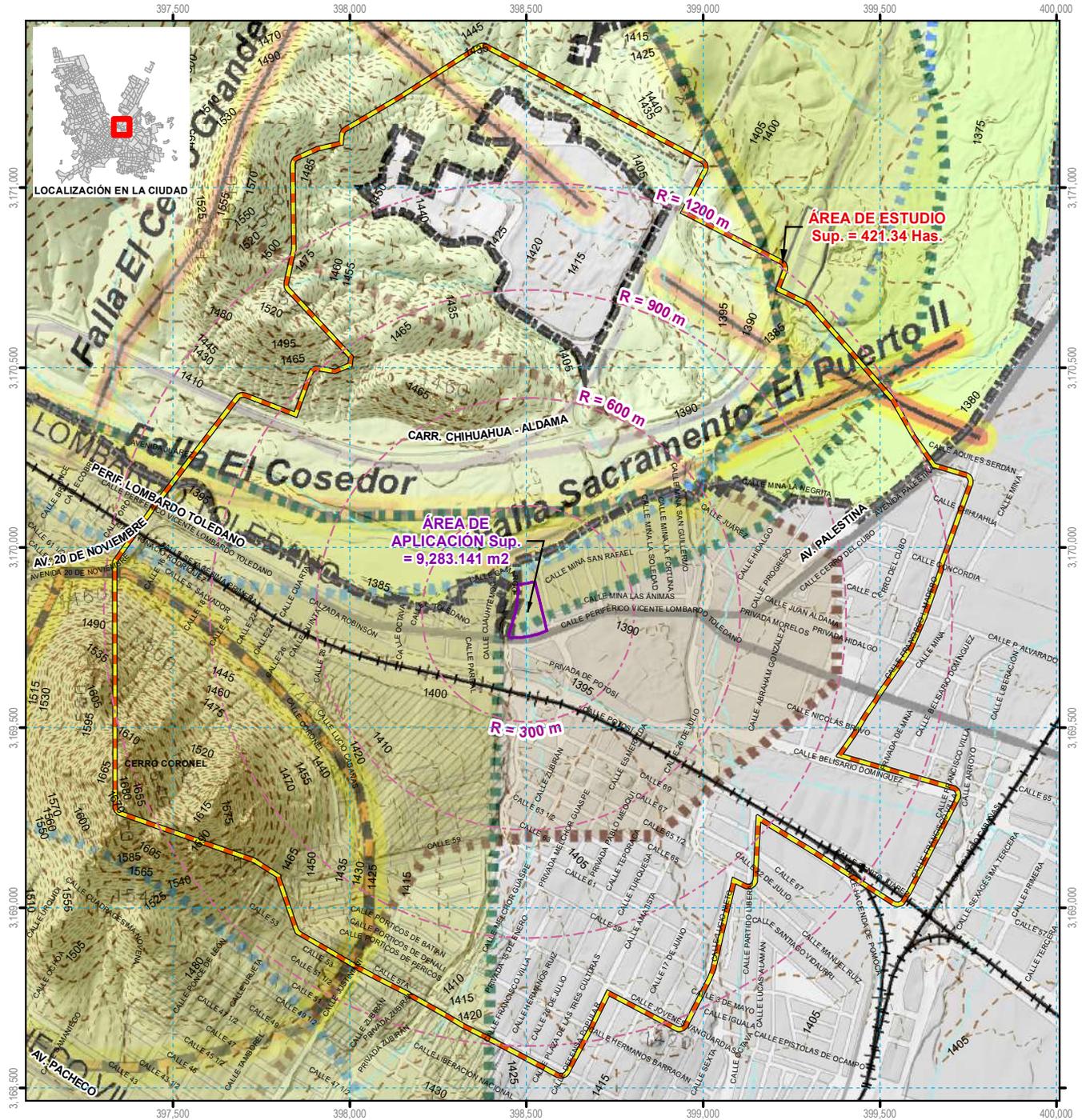
Escala: 1:15,000

Nombre: **INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO**

Clave: **D-21**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

Zonas de Atención Prioritaria

- Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas

- Puntos de Riesgo
- Falla
- Área de influencia 25 m.
- 50 m.

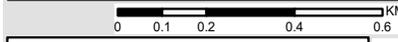
Riesgo por Deslizamiento

- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Deslizamientos
- Área influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión

- Riesgo por Erosión

Escala: 1:15,000



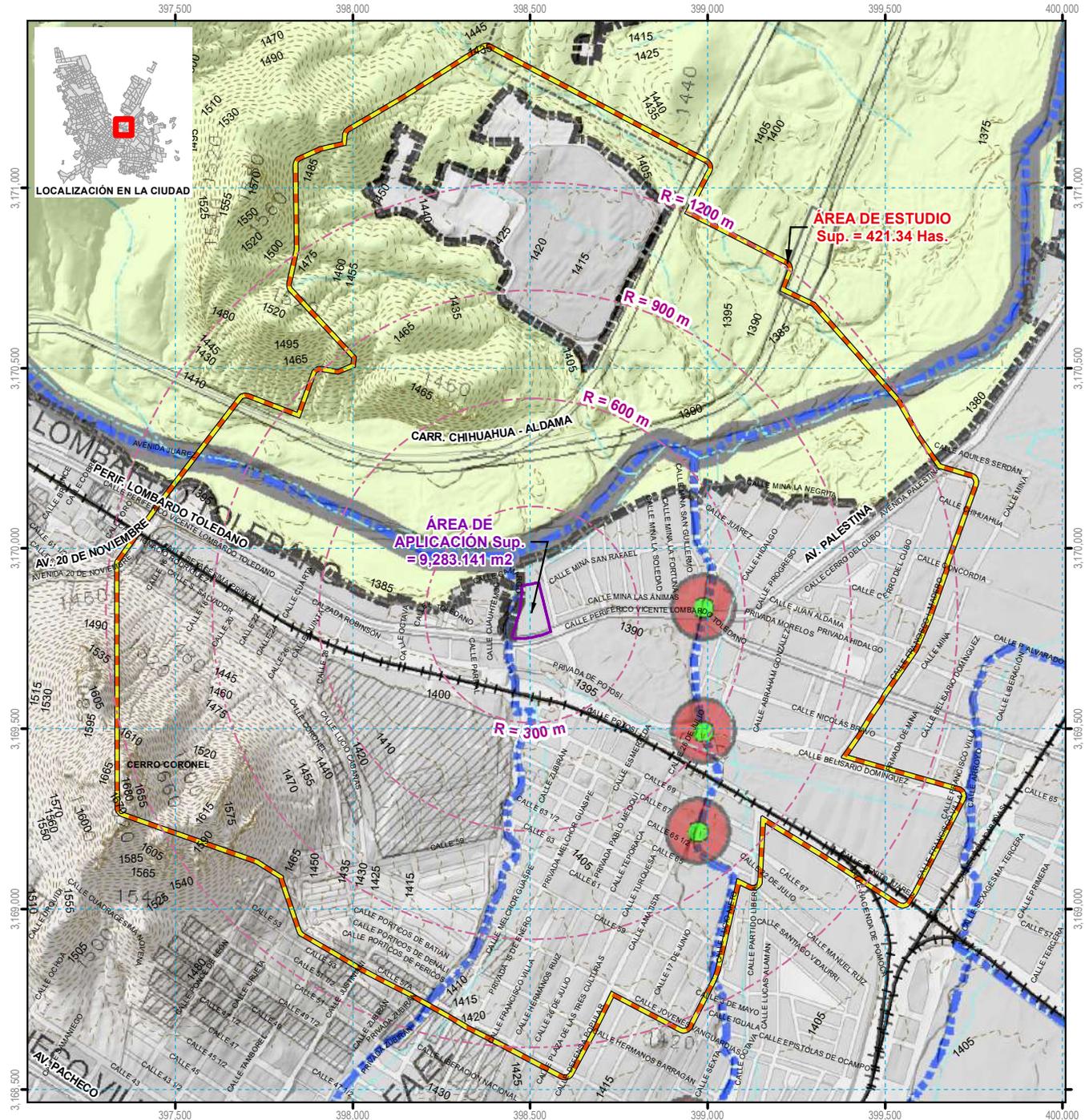
Nombre:

RIESGOS GEOLÓGICOS

Clave: **D-22**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

Zona de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

Capacidad insuficiente (> 100%)

Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escorrentimiento

Sobre Canal

Sobre Calle

Cauce sin Revestir y/o Área Verde

Por Tuberías e Bóvedas

Riesgo de Inundación

Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Alto

Medio

Escala: 1:15,000



Nombre:

**RIESGOS
HIDROMETEOROLÓGICOS**

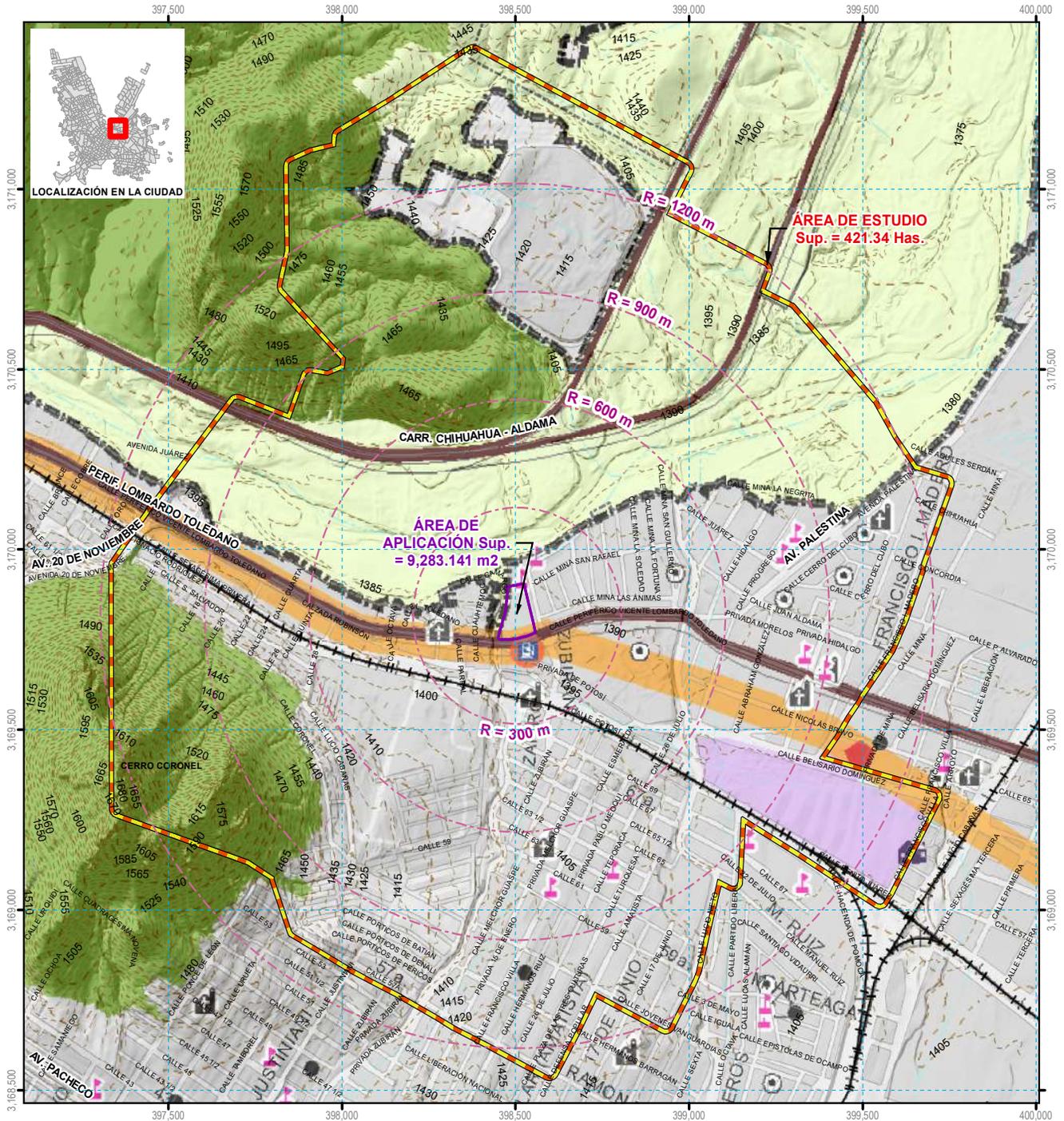
Clave:

D-23



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

Concentradores de Personas

- Educación
- Religión
- Servicio de Salud
- Espacios y Recreativos y Abiertos
- Guardería
- Centro Comunitario
- Casa Hogar
- Asilo
- Transporte**
- T. de Materiales Peligrosos

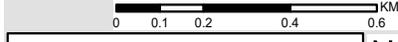
Actividades con Potencial de Riesgo

- Industria y Servicios Urbanos**
- Nivel de Riesgo**
- Bajo
- Medio
- Alto
- Almacenamiento y Venta de Combustibles**
- Gasolinera
- Gaseras
- Tratamiento de Aguas Residuales**
- Planta de Tratamiento

Comercio

- Taller de Pintura
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Disposición de Residuos
- Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia**
- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Radio de Amortiguamiento
- Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.
- Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.
- PEMEX, 400 m.

Escala: 1:15,000



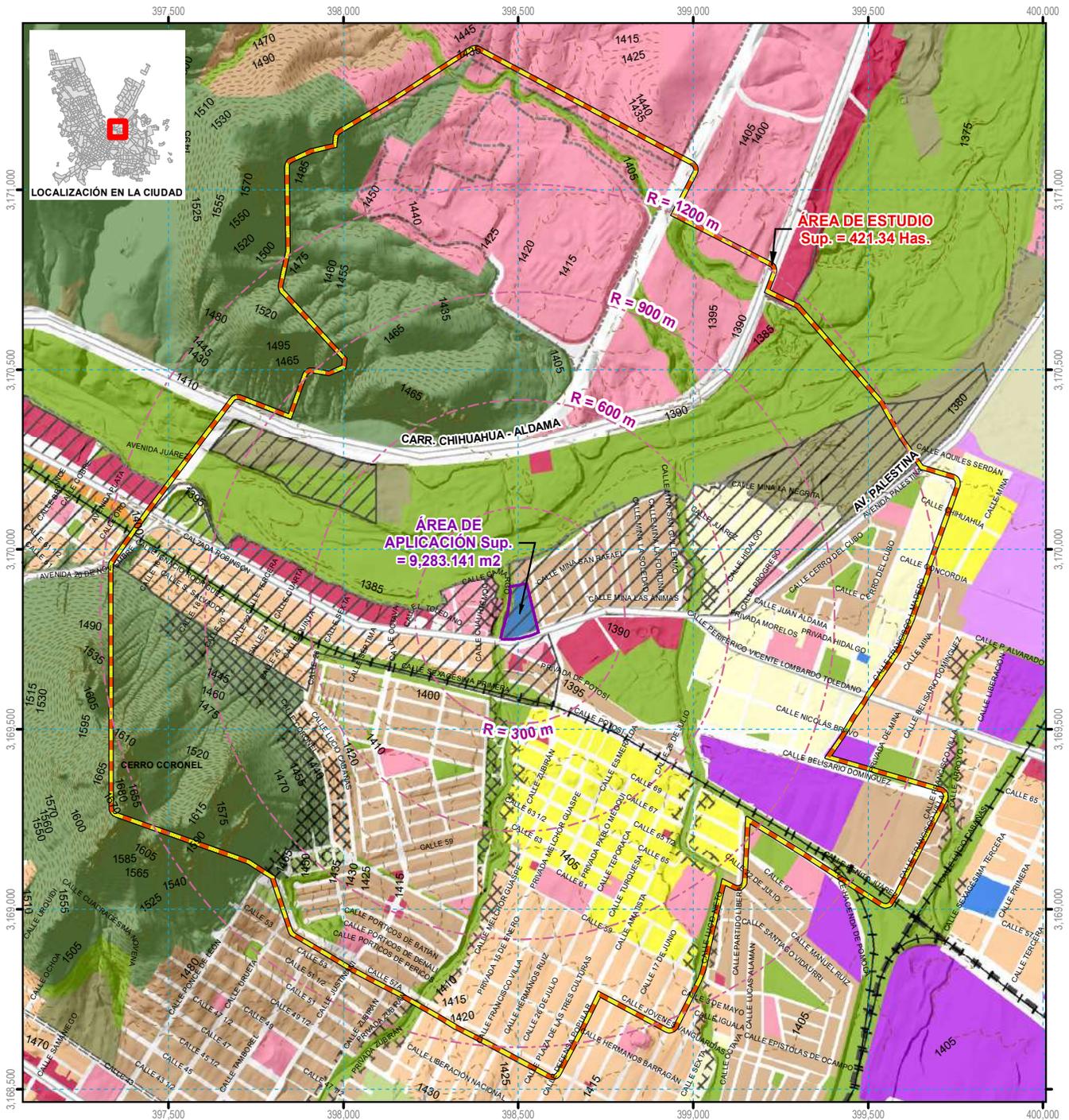
Nombre:

RIESGOS ANтропоGÉNICOS

Clave: **D-24**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Agosto 2022





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

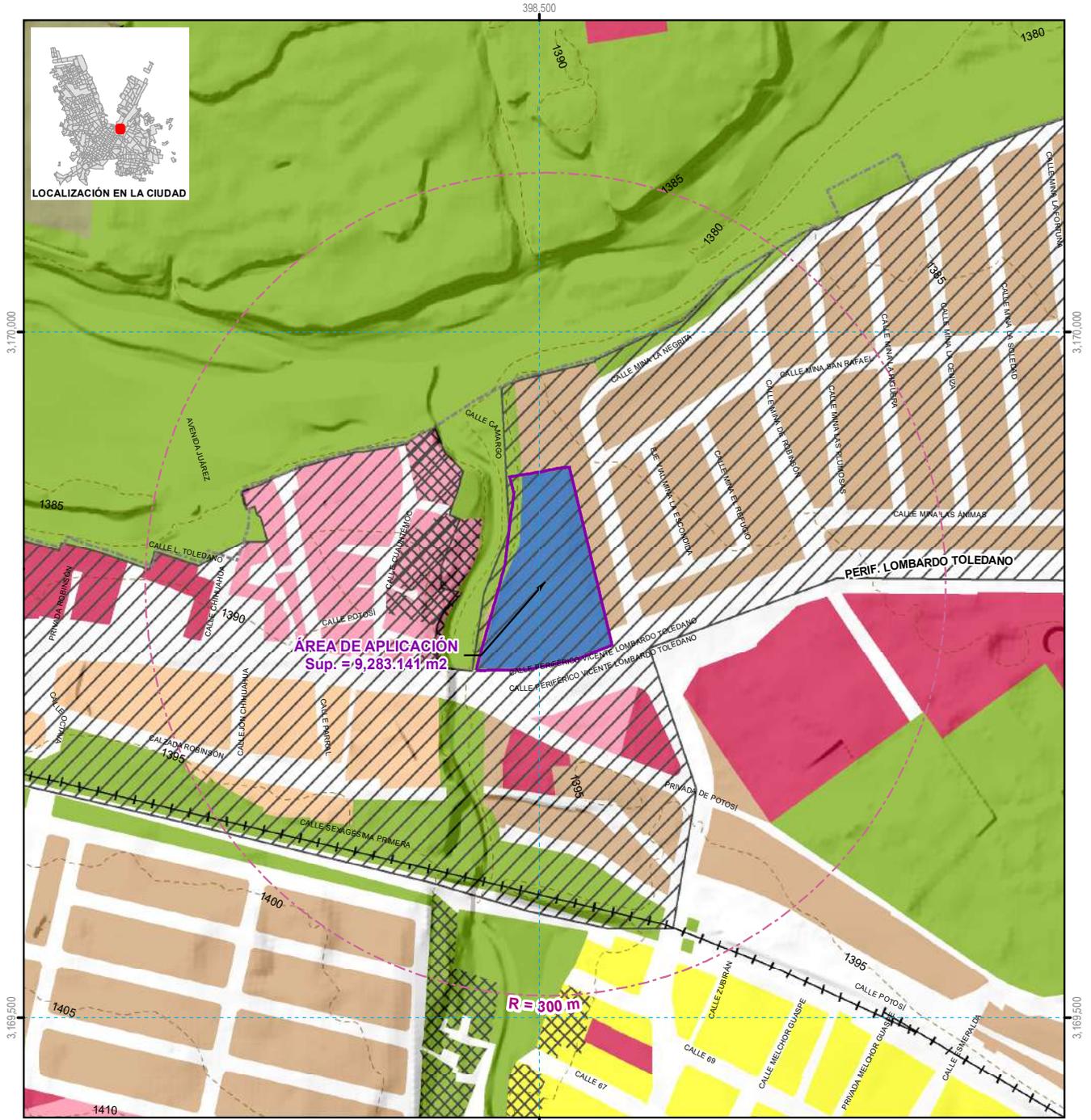
<p>Simbología</p> <p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del Área Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril Vialidad Principal 	<p>CONDICIONANTE PARA USOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Borde Uso No Conforme <p>ÁREA PLANEACIÓN ESPECÍF.</p> <ul style="list-style-type: none"> Subcentro Urbano Corredores de Movilidad <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional H4 Habitacional H12 Habitacional H25 Habitacional H35 Habitacional H45 Habitacional H60 	<p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios <p>Mixto</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixto Moderado <p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria Bajo Impacto Microindustria <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Recreación y Deporte <p>Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEDEC <p>Uso No Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Área Natural de Valor Ambiental Preservación Ecológica Primaria 	<p>USO DE SUELO ESTRATEGIA</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixto Intenso <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Recreación y Deporte
---	--	---	---

Escala: 1:15,000

Nombre: **ESTRATEGIA USO DE SUELO**

Clave: **E-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Agosto 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 261-031-080

<p>Simbología</p> <p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del Área Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>CONDICIONANTE PARA USOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Borde Uso No Conforme <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional H25 Habitacional H35 Habitacional H45 <p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Recreación y Deporte <p>Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEDEC 	<p>USO DE SUELO ESTRATEGIA</p> <p>Mixto</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixto Intenso <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Recreación y Deporte
--	---	--

Escala: 1:4,000

Nombre:

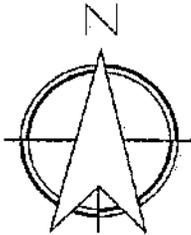
ESTRATEGIA
USO DE SUELO

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Agosto 2022

PLANO

DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN: BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO, DE LA EX-HACIENDA ROBINSON, MANZANA - 31, LOTE - 80, EN ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE:



**MAURICIO SANTILLAN TREJO, CESAR AUGUSTO
SANTILLAN TREJO Y CESAR AUGUSTO
SANTILLAN CERÓN**

SUPERFICIES

CLAVE CATASTRAL: 261 - 031 - 080

SUP. TERRENO ESCRITURA = 9,283.141 m²

ESCALA 1:1000

MANZ. - 31

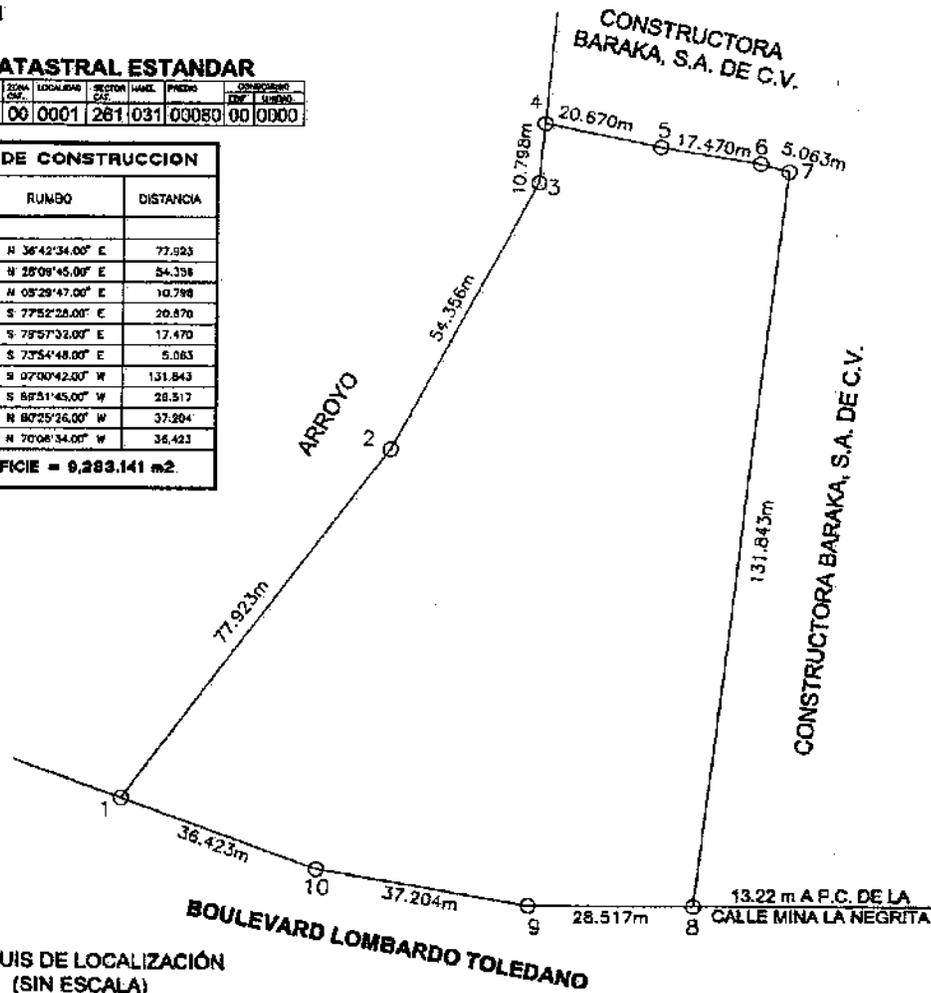
LOTE - 80

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR

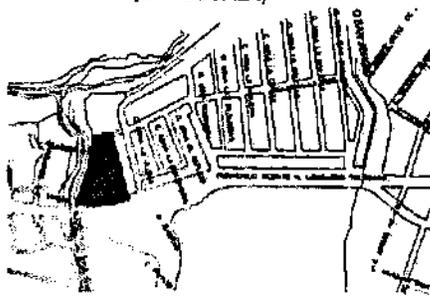
REG.	REGION	MUN.	ZONA	LOCALIDAD	SECCION	MANZ.	PRECIO	CONSERVACION
08	001	019	06	0001	261	031	00080	00 0000

CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	N 36°42'34.00" E	77.923
2	3	N 28°09'45.00" E	54.358
3	4	N 05°29'47.00" E	10.798
4	5	S 77°52'28.00" E	20.670
5	6	S 78°57'32.00" E	17.470
6	7	S 73°54'48.00" E	5.063
7	8	S 07°00'42.00" W	131.843
8	9	S 88°51'45.00" W	28.517
9	10	N 80°25'16.00" W	37.204
10	1	N 70°08'34.00" W	36.423

SUPERFICIE = 9,283.141 m²



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN
(SIN ESCALA)



(Signature)
ARO. ALEXANDRO ESCOBEDO GARCIA
 R.P.C. - 673
 TEL 614-136-33-66

CIUDAD DE CHIH. 12 / MAYO / 2022



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T. 196/08-2022

Chihuahua, Chih; a 08 de Agosto del 2022.

**CÉSAR AUGUSTO SANTILLÁN CERÓN, CÉSAR AUGUSTO SANTILLÁN TREJO Y
MAURICIO SANTILLÁN TREJO
PRESENTE S.-**

Alan Jesús Falomir Sáenz, en mi calidad de Director Ejecutivo y Presidente del Comité de Certificados de Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 24 BIS fracciones I, XVII de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en los artículos 3 fracciones XIX y XX, 22 fracción I, 24 fracción XI, 24 BIS fracciones I y 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua así como lo establecido en el capítulo III, DE LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas, para las Juntas Municipales de Agua y Saneamiento de Juárez y Chihuahua, en específico, lo establecido en los artículos 37, 38 fracción I, 40, 41, 48, 49 y 51 del apartado que refiere a la Junta de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para el cambio de uso de suelo de un predio, ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano, No. S/N, en la Colonia Robinson, con una superficie de 9,283.141 m² en este Municipio y Estado de Chihuahua, me permito hacer de su conocimiento el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de licencia de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de Infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una factibilidad del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE

ALAN JESÚS FALOMIR SÁENZ
DIRECTOR EJECUTIVO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.



División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua
Departamento de Planeación y Construcción

"2022 Año de Ricardo Flores Magón."

Chihuahua, Chih, 08 de Agosto del 2022
Oficio No. ZDCH-DPYC- 1006/ 2022

C. MAURICIO SANTILLAN TREJO / CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO
CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON.
Perif. V. Lombardo Toledano s/n
Col. Robinson
Chihuahua, Chih.

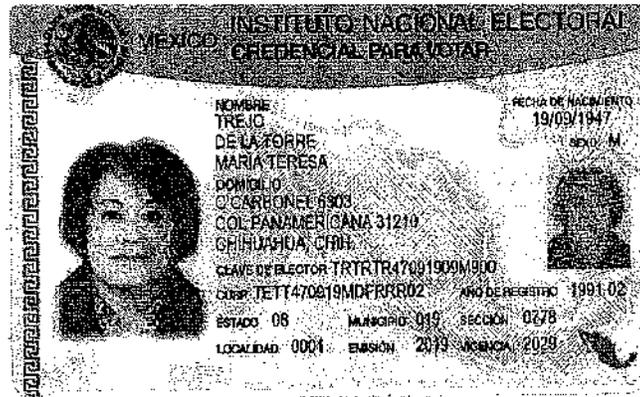
Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 04 de Agosto del 2022, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para el predio ubicado en el Perif. V. Lombardo Toledano s/n, en la colonia Robinson, clave catastral 261-031-080, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de terreno 9,283.141m2.

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente.

ING. NORBERTO ENCINAS RAMIREZ
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2022
FJCHF/EFNM/AML



INE



SECRETARÍA EJECUTIVA
COMUNDO GENERAL DE ASISTENTE
SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1666212060<<0653011168851
7310098H2712310MEX<03<<03623<6
SANTILLAN<TREJO<<CESAR<AUGUSTO

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
SANTILLAN
TREJO
CESAR AUGUSTO
DOMICILIO
C CIPRESS POINT 5501 30
RD CAL BOSQUES DE SAN FRANCISCO 31114
CHIHUAHUA, CHIH.
CLAVE DE ELECTOR SNTRCS73100909H600
CURP SATC731009HDFNRS07 AÑO DE REGISTRO 1993 03
ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0659
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2017 VIGENCIA 2027

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

FECHA DE INGRESO: 08/07/1848

SEXO: H

NOMBRE: SANTILLAN CERON CESAR AUGUSTO

DOMICILIO: C. ANTONIO FACUNDO CARBONEL 6303 COL. PANAMERICANA 31210 CHIQUAHUA, CHIH.

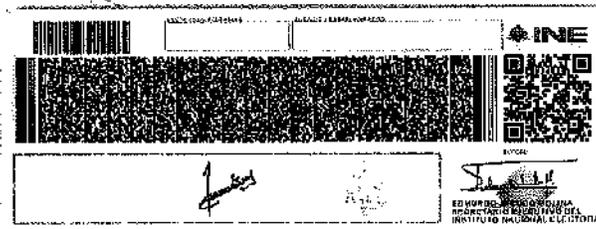
CLAVE DE ELECTOR: SNCRC549070309-1101

CURP: SACC490703H01NR507 AÑO DE REGISTRO: 1991 01

ESTADO: 08 MUNICIPIO: 019 SECCIÓN: 0778

LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2017 VIGENCIA: 2027





IDMEX1658262769<<0778058459514
4607038H2712310MEX<01<<05602<3
SANTILLAN<CERON<<CESAR<AUGUSTO

México INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
SANTILLAN
TREJO
MAURICIO

FECHA DE EMISIÓN
01/11/2018

DOMICILIO
C VALLE ESCONDIDO 6601 D21
RDGIAL BOSQUES DE SAN FRANCISCO II 31114
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR SNTRMR76021700H200

CURP SATM760217HDFNRR00 AÑO DE REGISTRO 1993 05

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0653

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2018 VIGENCIA 2026



INE

14/11/2018



14/11/2018

[Signature]

SEbastián JACOBO ALBERTO
SECRETARIO GENERAL DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1545246944<<0653014502283
7602171H2612317MEX<05<<39853<6
SANTILLAN<TREJO<<MAURICIO<<<<<

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN
121	4641	D. G

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 24 DE FEBRERO DE 2021 INSCRIBO INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 82, VOLUMEN 3, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 27 DE ABRIL DE 2020 EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 28 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO

ENAJENANTE

LUIS CARLOS BANDA ZAPATA REPRESENTADO POR SU APODERADA MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO.

ADQUIRENTE

CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON
CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO
MAURICIO SANTILLAN TREJO

MOTIVO DE CANCELACION

EN VIRTUD DE HABERSE LIQUIDADO LA TOTALIDAD DEL IMPORTE DEL PRECIO PACTADO

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCIÓN 106 DEL LIBRO 4429 DE LA SECCIÓN D. G.

AGREGADO AL DOCUMENTO: NÚMERO 28 LETRA A DEL LIBRO 6815 DE LA SECCIÓN PRIMERA.

AGREGADO FISCAL: LIBRO 4641 NÚMERO 121 SECCIÓN D. G.

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 481188, IMPORTE \$303.00 M.N.

PRESENTACION: 22 DE ENERO DE 2021, 10:01:29 CON EL NÚMERO 2021-16625

DOY FE



ecc2e74bd53b41419d3be98de798766f

OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN
8	6449	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 30 DE ENERO DE 2020 INSCRIBO INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 19406, VOLUMEN 791, DEL PROTOCOLO NO ESPECIFICADO OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 14 DE JUNIO DE 2019 EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 24 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

VENDEDOR(ES)

LUIS CARLOS BANDA ZAPATA REPRESENTADO POR MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO

COMPRADOR(ES)

CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO QUIEN ADQUIERE EL 33.33% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DÍA 09 DE OCTUBRE DE 1973, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC SATC7310095U1, CON DOMICILIO EN CALLE CIPRESS POINT, NUMERO 5501, INTERIOR 30, CONDOMINIO RESIDENCIAL BOSQUES DE SAN FRANCISCO, EN ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES.

CAROLINA BRAVO OSUNA QUIEN ADQUIERE EL 16.66% DE DERECHOS DE PROPIEDAD Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL.

MARIA TERESA TREJO DE LA TORRE QUIEN ADQUIERE EL 16.66% DE DERECHOS DE PROPIEDAD Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL.

CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON QUIEN ADQUIERE EL 16.66% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DÍA 03 DE JULIO DE 1946, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC SACC460703BL6, CON DOMICILIO EN CALLE ANTONIO FACUNDO CARBONEL, NUMERO 6303, DE LA COLONIA PANAMERICANA, EN ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON MARIA TERESA TREJO DE LA TORRE.

MAURICIO SANTILLAN TREJO QUIEN ADQUIERE EL 16.66% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DÍA 17 DE FEBRERO DE 1976, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC SATM760217PKA, CON DOMICILIO EN CALLE VALLE ESCONDIDO, NUMERO 5501, D21, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL BOSQUES DE SAN FRANCISCO, EN ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON CAROLINA BRAVO OSUNA.

OBJETO

FOLIO REAL: 1354146

TIPO INMUEBLE: TERRENO URBANO

LOCALIZACIÓN: BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO

DENOMINACIÓN: EX-HACIENDA DE ROBINSON

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA

**DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

4 AL 5 20.6700 METROS CON INMUEBLE PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA BARAKA. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
5 AL 6 17.4700 METROS CON INMUEBLE PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA BARAKA. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
6 AL 7 5.0630 METROS CON INMUEBLE PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA BARAKA. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
7 AL 8 131.8430 METROS CON INMUEBLE PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA BARAKA. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
8 AL 9 28.5170 METROS CON BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO
9 AL 10 37.2040 METROS CON BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO
10 AL 11 36.4230 METROS CON BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO
CLAVE CATASTRAL: 261-031-080

VALOR DE OPERACION

\$11,000,000.00 PESOS

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCION 7 DEL LIBRO 6449 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO AL DOCUMENTO: NUMERO 8 DEL LIBRO 6449 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 6449 NUMERO 7 SECCION PRIMERA

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 4286199. IMPORTE \$15,759.00 M.N.

PRESENTACION: 20 DE ENERO DE 2020, 09:01:04 CON EL NUMERO 2020-10668

DOY FE



c97576b6b05a4c8abe7be96e87ebb88c-

**OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
REGISTRADOR ADSCRITO**

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA MEDIANTE LA CUAL CELEBRAN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO POR UNA PARTE EL SEÑOR LUIS CARLOS BANDA ZAPATA COMO LA PARTE VENDEDORA Y POR LA OTRA LOS SEÑORES CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON, CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO Y MAURICIO SANTILLAN TREJO, COMO LA PARTE COMPRADORA.

**CHIHUAHUA, CHIH. 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2019
NÚMERO: 19,406
VOLUMEN: 791**

Lic. Eugenio Fernando Garcia Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.



-----VOLUMEN 791 SETECIENTOS NOVENTA Y UNO

-----NÚMERO 19,406 DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SEIS

--- En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, el catorce de junio de 2023, a las diez y dos mil diecinueve, Yo Licenciado **EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK**, Notario Público Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, hago constar:-----

--- El **CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO**, que celebran por una parte, el señor **LUIS CARLOS BANDA ZAPATA**, representado en este acto por su apoderada la señora **MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO**, a quien se le denominará como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra parte, los señores **CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON, CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO y MAURICIO SANTILLÁN TREJO**, todos por sus propios derechos, a quienes en conjunto y en lo sucesivo se les denominará como **LA PARTE COMPRADORA**, respecto del bien inmueble que se describirá más adelante, lo cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

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

--- I.- Declara **LA PARTE VENDEDORA**, por conducto de su representante, que es propietaria y se encuentra en posesión del lote de terreno urbano ubicado en el Boulevard Lombardo Toledano, Ex Hacienda de Robinson, de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de **9,283.141** nueve mil doscientos ochenta y tres metros ciento cuarenta y un milímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:-----

--- Del punto 1 uno al 2 dos, mide 77.923 setenta y siete metros novecientos veintitrés milímetros y linda con Arroyo;-----

--- Del punto 2 dos al 3 tres, mide 54.356 cincuenta y cuatro metros trescientos cincuenta y seis milímetros y linda con Arroyo;-----

--- Del punto 3 tres al 4 cuatro, mide 10.798 diez metros setecientos noventa y ocho milímetros y linda con Arroyo;-----

--- Del punto 4 cuatro al 5 cinco, mide 20.670 veinte metros seiscientos setenta milímetros y linda con inmueble propiedad de Constructora Baraka, Sociedad Anónima de Capital Variable;-----

--- Del punto 5 cinco al 6 seis, mide 17.470 diecisiete metros cuatrocientos setenta milímetros y linda con inmueble propiedad de Constructora Baraka, Sociedad Anónima de Capital Variable;-----

--- Del punto 6 seis al 7 siete, mide 5.063 cinco metros sesenta y tres milímetros y linda con inmueble propiedad de Constructora Baraka, Sociedad Anónima de Capital Variable;-----

COTEJADO

----- Del punto 7 siete al 8 ocho, mide 131.843 ciento treinta y un metros ochocientos cuarenta y tres milímetros y linda con inmueble propiedad de Constructora Baraka, Sociedad Anónima de Capital Variable;-----

----- Del punto 8 ocho al 9 nueve, mide 28.517 veintiocho metros quinientos diecisiete milímetros y linda con Boulevard Lombardo Toledano;-----

----- Del punto 9 nueve al 10 diez, mide 37.204 treinta y siete metros doscientos cuatro milímetros y linda con Boulevard Lombardo Toledano; y ---

----- Del punto 10 diez al 1 uno, mide 36.423 treinta y seis metros cuatrocientos veintitrés milímetros y linda con Boulevard Lombardo Toledano.-----

----- Para mejor identificación del inmueble antes descrito, se agrega un **plano** al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura marcado con el número **1 uno**.-----

----- **II.-** Declara **LA PARTE VENDEDORA**, por conducto de su representante, que adquirió el inmueble objeto de esta operación, por adjudicación judicial que a su favor se hizo en rebeldía de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura de Chihuahua, según consta en la escritura pública número **19,138** diecinueve mil ciento treinta y ocho, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, el siete de mayo del dos mil diecinueve, ante el Licenciado Antonio Luis Payán Barajas, en esa fecha Adscrito a esta Notaria a mi cargo, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, por razón de su fecha.-----

----- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:-----

----- **CLÁUSULAS.**-----

----- **PRIMERA.-** El señor **LUIS CARLOS BANDA ZAPATA**, representado en este acto por su apoderada la señora **MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO**, vende con reserva de dominio a los señores **CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON, CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO** y **MAURICIO SANTILLAN TREJO**, quienes compran en copropiedad y por partes iguales, el lote de terreno urbano ubicado en el Boulevard Lombardo Toledano, Ex Hacienda de Robinson, de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con la superficie, medidas y colindancias determinadas en la declaración I de esta escritura.-----

----- **SEGUNDA.-** El precio en que se concertó y se consuma esta operación es la cantidad de **\$11'000,000.00** ONCE MILLONES DE PESOS 00/100 cero centavos Moneda Nacional, suma que manifiesta bajo protesta de decir verdad, **LA PARTE VENDEDORA** que recibe de la forma que se relaciona a continuación:-----



Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.



---- 1.- La cantidad de \$1'500,000.00 Un millón quinientos mil Pesos 00/100
cero centavos Moneda Nacional, mediante transferencia electrónica de la
cuenta bancaria número 061006650014 cero seis uno cero cero seis seis cinco
cero cero uno cuatro de Banco Regional, Sociedad Anónima de la cual es
titular el señor **Cesar Augusto Santillán Trejo** con destino a la cuenta
bancaria número 70061516318 siete cero cero seis uno cinco uno seis tres uno
ocho de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima de la cual es titular la
señora María Altagracia Yapor Aguayo, otorgando por medio de esta cláusula
formal recibo del pago correspondiente.-----

---- 2.- La cantidad de \$1'500,000.00 Un millón quinientos mil Pesos 00/100
cero centavos Moneda Nacional, mediante cheque número 241 doscientos
cuarenta y uno librado desde la cuenta bancaria número 62012850013 seis
dos cero uno dos ocho cinco cero cero uno tres de la institución financiera
denominada Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima cuyo titular es
el señor **Cesar Augusto Santillán Cerón**, otorgando por medio de esta
cláusula formal recibo del pago correspondiente. Del citado cheque se agrega
copia certificada al apéndice y legajo de referencia marcada con el número 2
dos.-----

---- 3.- El resto, es decir la suma de \$8'000,000.00 Ocho millones de Pesos
00/100 cero centavos Moneda Nacional, será pagada por cualquier medio
legal, pudiendo ser cheque o transferencia electrónica, mediante **ocho pagos
mensuales** por la cantidad de \$1'000,000.00 Un millón de Pesos 00/100 cero
centavos Moneda Nacional, cada uno, los días 14 catorce de cada mes,
debiendo realizarse el primer pago el día 14 catorce de julio del año en curso
y así consecutivamente, para realizar el último pago el día 14 de febrero de
2020 dos mil veinte.-----

---- **TERCERA.-** El inmueble objeto de esta operación se encuentra libre de
toda responsabilidad y gravamen y en ese concepto se enajena, quedando
obligada **LA PARTE VENDEDORA** al saneamiento para el caso de
evicción en los términos de Ley.-----

---- **CUARTA.- LA PARTE COMPRADORA** se da por recibida a su
entera satisfacción de la posesión del bien inmueble objeto de este
instrumento, no así como del título anterior, obligándose a destinarlo a los
usos o destinos permitidos previstos en los planes o programas aprobados por
las autoridades competentes y a cumplir con las disposiciones contenidas en
la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y
Desarrollo Urbano y la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de
Chihuahua, así como los decretos sobre usos, reservas, destinos y previsiones
del suelo urbano.-----

J

COTEJADO



----- **QUINTA.**- Por no hacer el pago de la totalidad del precio de venta de la presente operación al contado, ambas partes contratantes, convienen en que la enajenación se lleve a cabo con **RESERVA DE DOMINIO**, de la presente cláusula deberá tomarse especial razón en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, para los efectos legales correspondientes. Asimismo, **LA PARTE VENDEDORA**, se obliga a que al tiempo que el comprador liquide totalmente el saldo de la presente operación, girará inmediatamente instrucciones al Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, para que se cancele la Reserva de Dominio constituida y se consolide a favor de **LA PARTE COMPRADORA** la PROPIEDAD ABSOLUTA.-----

----- **SEXTA.**- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause el otorgamiento de esta escritura serán por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**, a excepción del Impuesto Sobre la Renta e Impuesto Cedral que son a cargo de **LA PARTE VENDEDORA**.-----

-----**PERSONALIDAD**-----

----- Para acreditar su carácter de apoderada del señor **LUIS CARLOS BANDA ZAPATA**, y las facultades que como tal tiene, la señora **MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO**, me exhibió y doy fe tener a la vista un poder y mandato, otorgado en esta ciudad de Chihuahua, el dieciocho de septiembre de dos mil quince, ratificado en el mismo lugar y fecha de su otorgamiento, ante el señor Licenciado Carlos Alberto Acevedo Bejarano, entonces Adscrito a la Notaria Publica Número Diecisiete del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular la señora Licenciada Maria del Rosario Hernandez Bejarano, del cual se tomó razón bajo el numero 6,692 seis mil seiscientos noventa y dos a folios 281 doscientos ochenta y uno del Volumen Seis del Libro de Registro de Actos Fuera de Protocolo a cargo de dicha Notaría, mediante el cual el señor **LUIS CARLOS BANDA ZAPATA**, le otorgó un **PODER y/o MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO**, con facultades suficientes para llevar a cabo la presente operación. Se agrega copia certificada del instrumento notarial antes mencionado, al apéndice y legajo de referencia, marcado con el número **3 tres**.-----

----- Manifiesta la señora **MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO**, bajo protesta de decir verdad, que su poder no le ha sido revocado, ni en forma alguna limitadas sus facultades.-----

----- **YO EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:**-----



Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.



--- A.- DOCUMENTOS.- Que todo lo inserto y relacionado en la presente escritura, concuerda fiel y correctamente con los documentos que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

--- B.- IMPUESTO PREDIAL.- Que el inmueble materia de esta escritura, cuya clave catastral es **261-031-080** doscientos sesenta y uno guion cero treinta y uno guion cero ochenta, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial según lo acredita con boleta de pago que he tenido a la vista del pavimento según consulta remota al Consejo de Urbanización Municipal y no se encuentra conectado al servicio de agua y saneamiento.-----

--- C.- AVISO DE PRIVACIDAD.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, les informo del aviso de privacidad de esta Notaría y que el mismo queda a su disposición en la página www.notario24.com.mx o en la Avenida Teófilo Borunda dos mil cuatrocientos diecisiete, Código Postal treinta y un mil doscientos seis, Chihuahua, Chihuahua. Con la firma de este documento indica que otorga su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales.-----

--- D.- RESIDUOS PELIGROSOS.- Que para dar cumplimiento a la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua, inserto el artículo 38 treinta y ocho de la mencionada Ley, "Artículo 38.- Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto de la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. Los notarios y los fedatarios públicos insertaran el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que se obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles."-----

--- E.- CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y DATOS GENERALES.- Que los comparecientes a mi juicio tienen capacidad legal, quienes por sus datos generales y bajo protesta de decir verdad, manifestaron ser:-----

--- La señora **MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO**, mexicana, casada, originaria y vecina de esta ciudad de Chihuahua, nació el catorce de



COTEJADO

abril de mil novecientos cuarenta y siete, con domicilio en la calle Carolina del Sur número 3202 tres mil doscientos dos de la Colonia Quintas Carolinas, docente, con Registro Federal de Contribuyentes YAAA570414K77 cincuenta y siete cero cuatro catorce siete siete, con Clave Única de Registro de Población YAAA570414MCHPGL00 cincuenta y siete cero cuatro catorce cero cero y se identifica con credencial para votar número 0839005211518 cero ocho tres nueve cero cero cinco dos uno uno cinco uno ocho. Manifiesta la señora MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO, bajo protesta de decir verdad, que los datos generales de su representado el señor **LUIS CARLOS BANDA ZAPATA** son: mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora Carolina Alejandra Flores Brizuela, matrimonio civil celebrado en esta ciudad de Chihuahua, el veinticuatro de junio de dos mil trece, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, nació el veintiséis de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, con domicilio en calle Mississippi número 1802 mil ochocientos dos del Fraccionamiento Residencial Campestre, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes BAZL8611268L9 ochenta y seis once veintiséis ocho nueve, con Clave Única de Registro de Población BAZL861126HCHNPS06 ochenta y seis once veintiséis cero seis y se identifica con credencial para votar número 0806100773873 cero ocho cero seis uno cero cero siete siete tres ocho siete tres. -----

----- El señor **CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON**, mexicano, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Maria Teresa Trejo de la Torre, matrimonio civil celebrado en la ciudad de México antes Distrito Federal, el quince de abril de mil novecientos setenta y dos, originario de esta ciudad de Chihuahua, nació el tres de julio de mil novecientos cuarenta y seis, con domicilio en la Calle Antonio Facundo Carbonel número 6303 seis mil trescientos tres de la Colonia Panamericana, en esta ciudad de Chihuahua empresario, con Registro Federal de Contribuyentes SACC460703BL6 cuarenta y seis cero siete cero tres seis, con Clave Única de Registro de Población SACC460703HDHNRS07 cuarenta y seis cero siete cero tres cero siete y se identifica con credencial para votar número 0778058459514 cero siete siete ocho cero cuatro cinco nueve cinco uno cuatro. -----

----- El señor **CÉSAR AUGUSTO SANTILLÁN TREJO**, mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora Julieta Ivania Pons y García, matrimonio civil celebrado en Villa Hermosa, Tabasco, el veinte de marzo de dos mil cuatro, originario de la Ciudad de México, nació el nueve de octubre de mil novecientos setenta y tres, con domicilio en la calle Cipress

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.



Point número 5501 cinco mil quinientos uno interior 30 treinta del condominio Residencial Bosques de San Francisco de esta ciudad de Chihuahua, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes SATC7310095U1 setenta y tres diez cero nueve cinco uno, con Clave Única de Registro de Población SATC731009HDFNRS07 setenta y tres diez cero nueve cero siete y se identifica con credencial para votar número 0653011168851 cero seis cinco tres cero uno uno uno seis ocho ocho cinco uno .-----

---- El señor **MAURICIO SANTILLAN TREJO**, mexicano, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Carolina Bravo Osuna, matrimonio civil celebrado en esta ciudad de Chihuahua, el veintidós de marzo de dos mil tres, originario de la Ciudad de México, nació el diecisiete de febrero de mil novecientos setenta y seis, con domicilio en la calle Valle Escondido número 5501 cinco mil quinientos uno D21 veintiuno, del Fraccionamiento Residencial Bosques de San Francisco de esta ciudad de Chihuahua, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes SATM760217PKA setenta y seis cero dos diecisiete, con Clave Única de Registro de Población SATM760217HDFNRR09 setenta y seis cero dos diecisiete cero nueve y se identifica con credencial para votar número 0653014502283 cero seis cinco tres cero uno cuatro cinco cero dos dos ocho tres.-----

---- F.- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y CEDULAR.**- Que advertí a **LA PARTE VENDEDORA** que el pago provisional del Impuesto Sobre la Renta que por mi conducto se hace es a cuenta del impuesto anual y debe aplicarlo a los ingresos que perciba en el año si exceden de \$500,000.00 Quinientos Mil Pesos Moneda Nacional e informar al Servicio de Administración Tributaria en abril del próximo año de acuerdo con los artículos 126 ciento veintiséis y 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.-----

---- G.- **AGREGADOS AL APÉNDICE.**- Que en su oportunidad, agregaré al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo en el legajo correspondiente a esta escritura marcados con los números **4 cuatro** Declaración por el pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio, **5 cinco** cálculo del Impuesto Sobre la Renta, **6 seis** declaración del pago del Impuesto sobre la Renta y su comprobante de pago, **7 siete** declaración del pago del Impuesto Cedular y su comprobante de pago, **8 ocho** declaración informativa de Notarios Públicos y demás fedatarios, **9 nueve** acuse de aceptación de la declaración informativa por el Servicio de Administración Tributaria, **10 diez** copia certificada de las identificaciones de los comparecientes, **11 once** Comprobante Fiscal Digital por Internet y su complemento, **12 doce** avalúo,

[Handwritten mark]

COTEJADO

PLANO

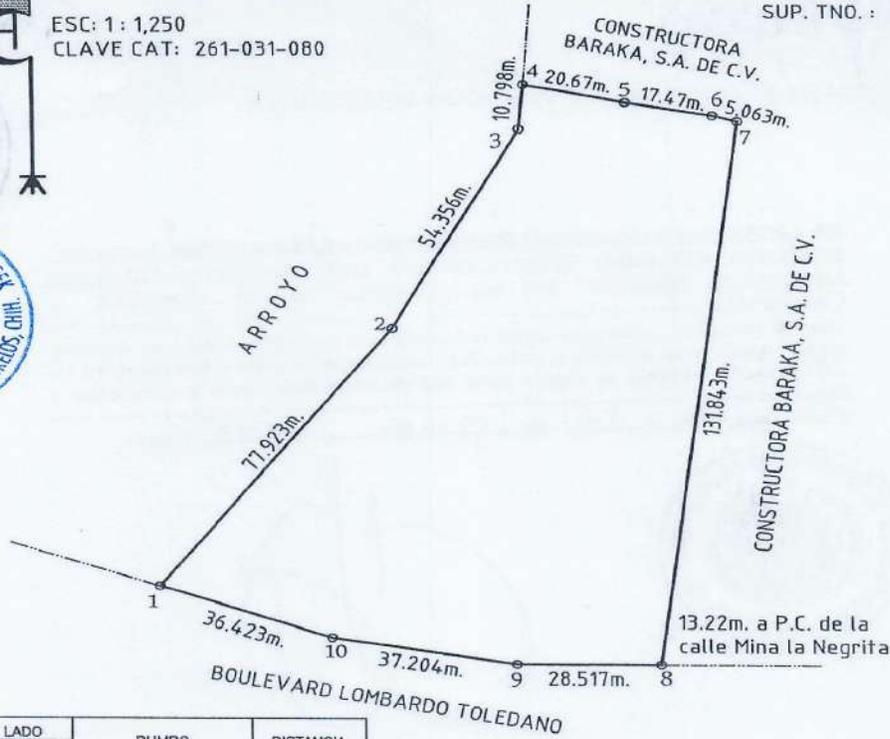
DEL LOTE URBANO No. 80 MANZANA 31, UBICADO EN EL BARRIO DE BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO, DE LA FERIA DE LA FLORES, DEL MUNICIPIO DE ROBINSÓN, DE ESTA CD. DE CHIH., PROP. DEL Sr. MAURICIO SANTILLAN TREJO, CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO Y CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON



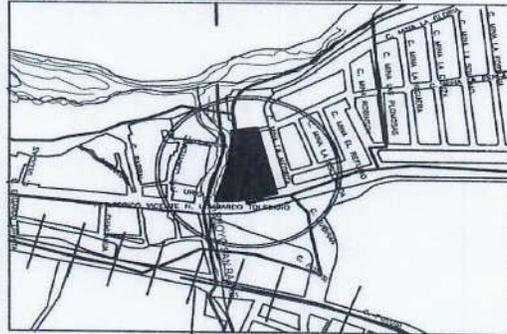
MAURICIO SANTILLAN TREJO, CESAR
AUGUSTO SANTILLAN TREJO Y CESAR
AUGUSTO SANTILLAN CERON

ESC: 1 : 1,250
 CLAVE CAT: 261-031-080

SUP. TNO. : 9,283.141 m2.



LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	N 36°42'34" E	77.923
2	3	N 28°09'45" E	54.356
3	4	N 05°29'47" E	10.798
4	5	S 77°52'26" E	20.670
5	6	S 79°57'32" E	17.470
6	7	S 73°54'48" E	5.063
7	8	S 07°00'42" W	131.843
8	9	S 89°51'45" W	28.517
9	10	N 80°25'26" W	37.204
10	1	N 70°06'34" W	36.423



ING. ANTONIO CANO TARANGO.
 R.P.C. 159-15-682
 CHIH., CHIH. DICIEMBRE, 2019 f
Cano 414-43-33.



COTEJADO

10

Agregado a la esc. 19,406
Bajo el número 2

Cuenta Libre

Fecha Junio 14 / 2019

CESAR AUGUSTO SANTILLAN GERON
SECRETARÍA FEDERAL DE ECONOMÍA
CREDITO 0000 2850013

PAGUESE ESTE CHEQUE A LA ORDEN DE:
Monia Almagracia Lopez Aguayo

RECEBESE EN LA SUMA DE QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MN

BANREGIO
Banco Regional de México, S.A.
Institución de Banca Multiple/Banquito Grupo Financiero

231515118058116201285001310000241



EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUESK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

Que, la presente copia concuerda íntegramente con su original del que se tomó, según cotejo que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja(s) mil (cs) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en:

Chihuahua, Chih., a 14 de Junio de 2019. Doy Fe.



[Handwritten signature]

Agregado a la esc. 1940
Bajo el número 3



11



Chihuahua, Chih., a 18 de Septiembre de 2015.

**DOÑA MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO
PRESENTE.-**

Por medio del presente acto jurídico, le confiero los siguientes **PODERES Y/O MANDATOS:**



a).- **PODER Y/O MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, teniendo las facultades de una apoderada y/o mandataria general, de conformidad con lo establecido por el primer párrafo del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua, primer párrafo del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y demás artículos correlativos del resto de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite dicho poder y/o mandato, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, según lo establece el artículo 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis del Código Civil para el Estado de Chihuahua y el 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite este poder y/o mandato, gozando de una manera enunciativa y no limitativa de las siguientes facultades: comparecer ante toda clase de personas y autoridades judiciales, agrarias y del trabajo, sean éstas federales, estatales, municipales o del Distrito Federal; articular y absolver posiciones, en juicio o fuera de él, con la mayor amplitud; presentar quejas, querellas y denuncias, así como para ratificarlas, constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón del ofendido; en general, para iniciar, proseguir y desistirse de todo tipo de acciones, juicios, recursos, arbitrajes y procedimientos en general, de cualquier orden, inclusive del juicio de amparo; recusar jueces, integrantes de Juntas de Conciliación y Arbitraje y autoridades en general; celebrar transacciones judiciales en toda clase de juicios y procedimientos extrajudiciales; comprometer en árbitros, hacer o recibir pagos; teniendo todas estas facultades para ser ejercitadas aún en materia laboral, ante Juntas de Conciliación y Arbitraje o fuera de ellas, sean locales o federales; actuar en materia del trabajo y representar al suscrito ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje citadas, en todas las etapas procesales en procedimientos ordinarios o especiales, tanto en conflictos individuales como colectivos, de naturaleza económica y de huelga.

b).- **PODER Y/O MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION**, teniendo las facultades de una apoderada y/o mandataria general, de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua, el segundo párrafo del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y demás artículos correlativos del resto de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite dicho poder y/o mandato.

c).- **PODER Y/O MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, teniendo las facultades de una apoderada y/o mandataria general, de conformidad con lo establecido por el tercer párrafo del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua, el tercer párrafo del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y demás artículos correlativos del resto de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite

COTEJADO
COTEJADO
COTEJADO

dicho poder y/o mandato.

La apoderada y/o mandataria queda facultada para sustituir las facultades conferidas, en todo o en parte, incluyendo las facultades de sustitución ilimitada e independientemente del número de apoderados y/o mandatarios sustitutos, con reserva de su ejercicio y podrá otorgar poderes y/o mandatos generales o especiales; asimismo, podrá revocar dichos poderes y/o mandatos o sustituciones.

En el ejercicio del poder y/o mandato se le faculta expresamente a la apoderada y/o mandataria a transmitir a favor de terceros o incluso adquirir para sí misma, los derechos litigiosos o de propiedad sobre inmuebles propiedad del suscrito, pudiendo pactar y recibir el pago del precio de su enajenación, así como recibir el importe total del precio pactado ya sea en cheque, depósito o transferencia electrónica en cuenta de la propia apoderada y/o mandataria, pudiendo hacer las manifestaciones y aclaraciones que sean necesarias, inclusive aquellas que se refieran a la identificación, superficie, descripción y datos de registro de los inmuebles propiedad del suscrito.

Los presentes poderes y/o mandatos incluyen facultades expresas para que la apoderada y/o mandataria reciba toda clase de notificaciones judiciales personales y que estén relacionadas con emplazamientos a juicios o trámites relativos a los derechos de propiedad del Suscrito, sean éstas civiles, mercantiles, fiscales, laborales o administrativos, así como allanarse en toda clase de juicios, pudiendo reconocer toda clase de adeudos.

ATENTAMENTE

Luis Banda

LUIS CARLOS BANDA ZAPATA

TESTIGOS

Deisy Martínez
DEISY MARTINEZ CERECERES

Maricruz Martínez
MARICRUZ MARTINEZ CERECERES



-----RATIFICACION NOTARIAL:-----

En la Ciudad de Chihuahua, a los dieciocho días del mes de Septiembre de dos mil quince, ante mí, Licenciado CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA, Adscrito a la Notaría Pública Número Diecisiete, para este Distrito Judicial Morelos Estado de Chihuahua, en funciones de Notario por Licencia de su Titular la Licenciada MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO, compareció el señor LUIS CARLOS BANDA ZAPATA, acompañado de la señorita DEISY MARTINEZ CERECERES y señora MARICRUZ MARTINEZ CERECERES, en su calidad de testigos y expusieron: -----

El primero, que para todos los efectos legales ratifica en todas y cada una de sus partes el contenido del documento que antecede, reconociendo como suya la firma que con su nombre aparece al calce del mismo y las segundas, que



igualmente reconocen como de su puño y letra las firmas que como testigos suscribieron en el poder y/o mandato que otorga el señor **LUIS CARLOS BANDA ZAPATA**.

DOY FE Y CERTIFICO:

I.- Que conozco personalmente a los comparecientes, con excepción del señor **LUIS CARLOS BANDA ZAPATA**, quien me exhibe documento oficial para su identificación, todas en mi opinión tienen la capacidad legal requerida para contraer obligaciones jurídicas, habiendo manifestado bajo protesta de decir verdad por sus generales ser: mexicanos e hijos de padres mexicanos; el señor **LUIS CARLOS BANDA ZAPATA**, originario de esta Ciudad, donde nació el veintiséis de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis, empleado, casado bajo el régimen de separación de bienes, matrimonio civil celebrado en esta Ciudad, el veinticuatro de Junio de dos mil trece con la señora **CAROLINA ALEJANDRA FLORES BRIZUELA** y con domicilio en Calle Mississippi número 1802 mil ochocientos dos del Fraccionamiento Residencial Campestre, código postal 31213 treinta y un mil doscientos trece de esta Ciudad; la señorita **DEISY MARTINEZ CERECERES**, originaria de esta Ciudad, donde nació el veinte de julio de mil novecientos ochenta y uno, empleada, soltera y con domicilio en la Calle Acueducto número 504 quinientos cuatro de esta Ciudad y la señora **MARICRUZ MARTINEZ CERECERES**, originaria de esta Ciudad, donde nació el día cinco de Julio de mil novecientos ochenta y cuatro, empleada, casada y con domicilio en la Calle Tomás Urbina número 1904 mil novecientos cuatro de esta Ciudad.

II.- Que para los efectos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, informé a los comparecientes que los datos personales proporcionados al Suscrito Adscrito, son requeridos por el Código Civil y la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua, para su inclusión en el presente instrumento; por lo que, dicha información es utilizada exclusivamente en el presente documento público.

III.- Que estando enterados y conformes los comparecientes con lo anterior, expresamente me autorizan el uso de sus datos personales para la formalización del presente acto.

IV.- El poder y/o mandato se otorga en los términos del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, del 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos en las demás Entidades Federativas, disposiciones cuyo texto se transcriben a continuación:

ARTICULO 2453.- "En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter, para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos, es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones, o los mandatos serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen".



[Handwritten mark]

COTEJADO

[Handwritten signature]

COTEJADO

ARTICULO 2554.- "En todos los poderes generales para Pleitos y Cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----

V.- Que el acta se inscribió bajo el número 6692 seis mil seiscientos noventa y dos, a folios 281 doscientos ochenta y uno del Volumen 6 seis del Libro de Registro de Actos fuera de Protocolo, con esta misma fecha. -----

VI.- Que se pagó a la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado el Impuesto sobre Actos Jurídicos, según comprobante de pago. -----

VII.- Que habiendo leído lo anterior los comparecientes por sí mismos, les expliqué el alcance y consecuencias legales del acto y habiendo manifestado su conformidad y ratificado sus términos firmaron para constancia.- DOY FE. ---

Luis Banda

LUIS CARLOS BANDA ZAPATA

TESTIGOS

Deisy Martínez Cereceres
DEISY MARTINEZ CERECERES

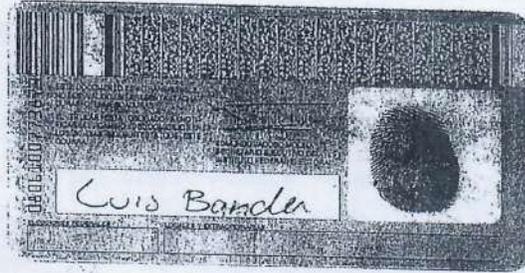
Maricruz Martínez Cereceres
MARICRUZ MARTINEZ CERECERES

EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE

Carlos Alberto Acevedo Barraza
LIC. CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA



15



COTEJADO
COTEJADO
COTEJADO
COTEJADO

EL C. LICENCIADO CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA, ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO PUBLICO POR LICENCIA DE SU TITULAR LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:-----

QUE LA PRESENTE COPIA XEROGRAFICA CONSTANTE DE UNA FOJA UTIL, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON DOCUMENTO ORIGINAL, EL CUAL TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL INTERESADO.-----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE.- DOY FE.--

EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA

LIC. CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA



1.6



COMPROBANTE DE PAGO POR MANDATOS RATIFICADOS ANTE NOTARIO PÚBLICO
IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS

Nº 597831 SH 51-27



EL PAGO DEL IMPUESTO CORRESPONDERÁ A RAZÓN DEL 85% DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO DE LA CAPITAL DEL ESTADO, VIGENTE EN LA FECHA EN QUE SE REALICE EL ACTO JURÍDICO QUE ORIGINE EL PAGO DEL IMPUESTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 305 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO.
ESTE COMPROBANTE DE PAGO DEBERÁ ADHERIRSE AL DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL PODER.



SECRETARÍA DE HACIENDA
RECAUDACIÓN DE RENTAS
CHIHUAHUA, CHIH.

IMPORTE DEL IMPUESTO

COTEJADO
COTEJADO

17



EL LICENCIADO CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA, ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO PUBLICO POR LICENCIA DE SU TITULAR LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE COPIA XEROGRAFICA CONSTANTE DE CUATRO FOLIOS UTILES, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON DOCUMENTO ORIGINAL. EL CUAL TENGO A LA VISTA.

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE.- DOY FE.---

COTEJADO

COTEJADO



EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE

LIC. CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA



EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

Que, la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomo, según consta que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 07 foja (s) uil (es) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en:

Chihuahua, Chih., a 17 de Septiembre de 2019. Doy Fe.



Handwritten signature of Lic. Eugenio Fernando García Russek.

COTEJADO

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

DECLARACIÓN NUMERO:
24-005-913

X NORMAL COMPLEMENTARIA
TESORERÍA MUNICIPAL DE Chihuahua, Chihuahua
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 2 de agosto de 2019

18

Agregado a la esc. 19,406
Bajo el número 7

PARA LOS EFECTOS DEL ARTICULO 161 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON

ESCRITURA NUMERO 19,406	FECHA DE FIRMA 05-julio-2019	FECHA DE ELABORACION 14-junio-2019	VOLUMEN 791	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO PUBLICO INSCRIPCION LIBRO 8 3626	
ACTOS JURIDICOS QUE CONTIEN COMPRAVENTA					
ADQUIRENTE(S)			ENAJENANTE(S)		
APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
SANTILLAN	CERON	CESAR AUGUSTO	BANDA	ZAPATA	LUIS CARLOS
SANTILLAN	TREJO	CESAR AUGUSTO			
SANTILLAN	TREJO	MAURICIO			
DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR			UBICACION Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACION		
Calle Antonio Facundo Carbonel número 6303 seis mil trescientos tres de la Colonia Panamericana, en esta ciudad de Chihuahua			lote de terreno urbano ubicado en el Boulevard Lombardo Toledano, Ex Hacienda de Robinson, de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de 9,283.141 nueve mil doscientos ochenta y tres metros ciento cuarenta y un milímetros cuadrados		
MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE Chihuahua, Chihuahua			CLAVE CATASTRAL 261-031-080		
DESTINO DEL INMUEBLE	CASA HABITACION	<input type="checkbox"/> DEPTOS.	No. DE DEPTOS	<input type="checkbox"/> OTROS	lote de terreno de temporal

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO, CABIN O CORREDOR	\$11'000,000.00		\$11'000,000.00
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACION			\$11'000,000.00

LIQUIDACION

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL ESTIMULO, LA DEDUCCION O LA EXENCION: deduce nota 24-005-691

CONCEPTO	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
BASE GRAVABLE	\$11'000,000.00	DIFERENCIA	\$0.00
DEDUCCION Y/O EXENCION	\$10'300,000.00	IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACION No. A LA QUE RECTIFICA	\$0.00
REDUCCION LEY DE INGRESOS		4 % impuesto universitario	\$560.00
BASE DEL IMPUESTO	\$700,000.00	APORTACION	\$110.00
IMPUESTO 2%	\$14,000.00	TOTAL A PAGAR	\$14,670.00

DATOS DEL NOTARIO QUE PAGA EL IMPUESTO

	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
	GARCIA	RUSSEK	EUGENIO FERNANDO
REGISTRO FEDERAL DE CONTIBUYENTES GARE-650326-436			
No. DE NOTARIO Y DISTRTO JUDICIAL NOTARIO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS			

PARA USO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

ESTA OPERACION QUEDA INSCRITA EN							
INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION	FECHA	DIAS	MESES	AÑO

CHIHUAHUA
SUBDIRECCION DE CATASTRO
12 SEP. 2019
TESORERIA MUNICIPAL
SUBDIRECCION DE CATASTRO
P.O. TRASLACION DE DOMINIO

CHIHUAHUA
SELO Y FIRMA DEL CAJERO
TESORERIA MUNICIPAL
PAGADO

EL ENTERO Y EL PAGO DEL IMPUESTO, NO LIMITA LA FACULTAD DE ESTA AUTORIDAD FISCAL PARA REVISAR Y DETERMINAR CREDITO FISCAL POR DIFERENCIAS, ARTICULO 56 DEL CODIGO FISCAL DE CHIHUAHUA, DE APLICACION SUPLETORIA AL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

ESTA NOTA FUE PAGADA CON
Ct 3978665 DEL DIA 17-09-19

SIN_NOMBRE 14/06/2019 12:04:31 p.m.

RFC: GARE650326436

GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO

NOTARIA No. 24

19

Agregado a la esc. 1940

Bajo el número

Página: 1



ISR POR ENAJENACION DE SOLO TERRENO

PRECIO DE ENAJENACION	14/06/2019
PRECIO DE ENAJENACION	11,000,000.00
PRECIO DE ADQUISICION	19/02/2013
PRECIO DE ADQUISICION	1,169,675.77
PRECIO DE VENTA: 103.233 ÷ INPC DE COMPRA: 81.29	
PRECIO DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.2699	
PRECIO DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.27	
PRECIO DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.27
PRECIO ACTUALIZADO	1,485,488.23

MEJORAS DEL TERRENO

FECHA DE LAS MEJORAS	15/10/2013
CANTIDAD	6,200,000.00
INPC DE VENTA: 103.233 ÷ INPC DE COMPRA: 82.522	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.251	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.22	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.251
PRECIO ACTUALIZADO	7,756,200.00
TOTAL DE MEJORAS DEL TERRENO	7,756,200.00
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	9,241,688.23
UTILIDAD	1,758,311.77
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	6
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS)	293,051.96
NUMERO DE ENAJENANTES	1
IMPUESTO CEDULAR (5% UTILIDAD)	87,915.59
IMPUESTO ADICIONAL 4% SOBRE IMPUESTO CEDULAR	3,516.62

CALCULO DEL IMPUESTO NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR

ENAJENANTE: 1 PORCENTAJE: 100.0000 UTILIDAD ANUAL: 293,051.96
 SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 293,051.96 - 290,667.76 = 2,384.20
 SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 2,384.20 X 0.2352 = 560.76
 SE SUMA LA CUOTA FIJA = 560.76 + 46,565.26 = 47,126.02
 SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 47,126.02 X 6 = 282,756.15
 ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 282,756.15
 UTILIDAD: 1,758,311.77 5% DE LA UTILIDAD: 87,915.59
 ISR A LA FEDERACION: 194,840.56 ISR A LA ENTIDAD FED: 87,915.59

TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 282,756.15
 TOTAL ISR A LA FEDERACION: 194,840.56
 TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 87,915.59

 maria altagracia Yapor Aguayo
 M. Yapor

COTEJADO

Agregado a la esc. 19,406
Bajo el número 6

20



Chihuahua
Gobierno del Estado
Secretaría de Hacienda



GARE650326436
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (R.F.C.)

GARE650326436HCHNPS00
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE PUEBLO (CURP) (1)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA
DÍA 05 MES 07 AÑO 2019
112836 306000 306010

**PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
A ENTIDADES FEDERATIVAS.
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades en centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres dígito 0 a los números)

1 APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (1)
GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO Esc. 19,406 Base Gravable \$11'000,000.00

2 AÑOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:
Nº NORMAL DE COMPLEMENTARIA N R- CORRECCIÓN FISCAL 205002

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA 205002

CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (1) B 189001

EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR
DÍA MES AÑO

3 PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo)	119021	87916	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	180013	0
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anota la diferencia entre el impuesto y el mismo ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)	100025	0	E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	800000	87916
C. RECARGOS	100069	0			

4 CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DE LA LEY DEL ISR: ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 164-BIS)

a. GANANCIA OBTENIDA	112629	1758312	h. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD	201015	0
b. PAGO (a por Tasa 5%)	112546	87916	i. CANTIDAD A CARGO (d - e cuando d es mayor) Pase este importe al campo A	201016	87916
c. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 164 DE LA LISR	112533	87916	j. PAGO EN EXCESO (e - d cuando e es mayor)	201017	0
d. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (b o e el mayor)	112547	87916			

5 DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: BAZL8611268L9
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACION: BAZL861126HCHNPS00

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): BANDA ZAPATA LUIS CARLOS

INSTRUCCIONES

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentarse el pago en la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referenciales a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de junio del año 2003. DÍA 17 MES 06 AÑO 2003
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:
En caso de presentar espontáneamente una declaración por omisión o error en una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro 205002 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.
R- CORRECCIÓN FISCAL. Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación determine errores o omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anotará "R" en el recuadro 205002 y anotará el monto de la multa correspondiente en el campo D, MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL. En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se rectificó y utilizará el campo e, MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD para anotar la(s) cantidad(es) que haya pagado previamente.
- Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

6 DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

7 LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

01 Aguascalientes	05 Campeche	09 Distrito Federal	13 Hidalgo	17 Morelos	21 Puebla	25 Sinaloa	29 Tlaxcala
02 Baja California	06 Colima	10 Durango	14 Jalisco	18 Nayarit	22 Querétaro	26 Sonora	30 Veracruz
03 Baja California Sur	07 Chiapas	11 Guanajuato	15 México	19 Nuevo León	23 Guerrero Negro	27 Tabasco	31 Yucatán
04 Guerrero	08 Chihuahua	12 Guerrero	16 Michoacán	20 Oaxaca	24 San Luis Potosí	28 Tamaulipas	32 Zacatecas

(1) Tratándose de pagos efectuados por fedatario público, se deberá anotar los datos del ítem.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO
Original, Oficina recaudadora 1a Copia, Fedatario Público 2a Copia, Contribuyente

09 21



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA	Chihuahua	MUNICIPIO	Chihuahua
LOCALIDAD	Chihuahua	COLONIA	Ex Hacienda de Robinson
CALLE	Boulevard Lombardo Toledano		
No. Y/O LETRA EXTERIOR		No. Y/O LETRA INTERIOR	
		CÓDIGO POSTAL	31375
		TELÉFONO	

COTEJADO



22

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARÍA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE PAGO

REGISTRACION/OFFICINA : CHIHUAHUA/22 FECHA / HORA : 10/07/2019 12:04 PM CAJA OPERACION : 1 03725696

DATOS DEL HEREDERO / NOTARIO

BO : GARCÍA FLORES, ERIC
NOTARIO : GARCÍA RUISEK BORGES FERNANDEZ
DIRECCION : AV. LEONILDO BORDONIA 2417
COLONIA : JARDINES DEL SANTUARIO FRACCIONAMIENTO
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE / ENAJENANTE

TIPO DECLARACION : NORMAL PERIODO : 05/07/2019
COT CONTRIBUYENTE : SAZL 19031126613
VENFI/ENAJENANTE : BANDA ZAPATA LUIS CARLOS
DIR. DEL INMUEBLE : BLVD LOMBARDO TOLEDANO S/N
COLONIA : ROBINSON
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
SECRETARIA : 19406
VALOR INMUEBLE :

DESCRIPCION DEL PAGO

IMPORTE ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES : 87,916.00
TOTAL : 87,916.00
SON OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DECIASEIS PESOS 00/100 M.N.



201905220864 1601726143 310-2112693

NO EXPONER ROTUNDO AL CALOR, NI ENMOJAR O GUARDAR EN PLASTICO
PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA Y SUGERENCIA CONTACTAROS:
BUZON CONTRIBUYENTES@SECRETARIA.HAC.MEX
SU OPINION ES IMPORTANTE.





SECRETARÍA DE HACIENDA

PAGO DEL IMPUESTO CEDULAR A LOS INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Agregado a la esc. 1940 Bajo el número 7



DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO

G.U.R.P. GARE050326HCHRS02 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES GARE050326436

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (B) GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA DIA 05 MES 7 AÑO 2019

EN CASO DE DECLARACIÓN COMPLEMENTARIA () O CORRECCIÓN FISCAL ()

No. DE ESCRITURA 19,406

VALOR DEL INMUEBLE 11,000,000.00

DATOS DEL ENAJENANTE

G.U.R.P. BAZL861126HCHNPS06 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES BAZL861126BL9

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (B) BANDA ZAPATA LUIS CARLOS

EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDICUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR.

DIA MES AÑO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO CHIHUAHUA MUNICIPIO CHIHUAHUA LOCALIDAD Ex Hacienda de Robinson COLONIA

CALLE Boulevard Lombardo Toledano No. V/O LETRA EXTERIOR No. V/O LETRA INTERIOR CÓDIGO POSTAL 31375 TELÉFONO

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

A. GANANCIA OBTENIDA	1,756,311.77	L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)	0.00
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	87,915.59	M. GASTOS DE EJECUCIÓN	0.00
C. DEDUCCIÓN FISCAL	0.00	N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN	0.00
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO	87,915.59	O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	0.00
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	3,516.62	P. PAGO EN EXCESO (J+K+L+M+N-O) cuando O es mayor	0.00
F. SUB-TOTAL (D más E)	91,432.00	Q. CANTIDAD A CARGO (J+K+L+M+N-O) cuando O es menor	91,432.00
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)	0.00		
H. RECARGOS (F + G) x Tasa	0.00		
I. COMPENSACIÓN	0.00		
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	91,432.00		
K. MULTAS	0.00		

* F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)

CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL RESPONSABLE SOLIDARIO



INSTRUCCIONES:

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán en 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a fechas se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de Enero de 2018 DIA 17 MES 01 AÑO 2018
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS.
En estos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotar la(s) que haya pagado.
Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

BUCA6108279U6

NOMBRE BUENA BUSTAMANTE CEDILLO

FIRMA

SELO DE LA RECAUDACIÓN



24



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS
SECRETARÍA DE HACIENDA
CERTIFICADO DE PAGO

REGISTRACION/OFFICINA: CHIAPAS/77
FECHA: 10/07/2019 / HORA: 12:02 PM
CAJA OPERACION: 1 - 3225632+

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

OFICINA: ..
NOTARIO: ..
DIRECCION: ..
VOLONTA: ..
LOCALIDAD: ..
MUNICIPIO: ..
ESTADO: ..

DATOS DEL CONTRIBUYENTE / ENAJENANTE

TIPO DE DECLARACION: NORMAL PERIODO: 07/07/2019
RFC CONTRIBUYENTE: DIAZ 19861126849
CONTRIBUYENTE ENAJENANTE: BANDA ZAPATA LUIS CARLOS
DIR. DEL INMUEBLE: DI VO LOMBARDO TOLEDANO S/N
VOLONTA: ROBINSON
LOCALIDAD: CHIAPAS
SCRITURA: 19406
VALOR INMUEBLE: 1100000

DESCRIPCION DEL PAGO

CEDELAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	97,315.59
IMPUESTO UNIVERSITARIO	3,515.62
POR REDONDEO EN CENTAVOS	-9.21
TOTAL	91,432.00

SON NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.



201903226632-CE01278343-913-2117236

NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI ENMIGAR O GUARDAR EN PLASTICO
PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTANOS:
BUZON CONTRIBUYENTE@CHIAPAS.GOB.MX
TU OPINION ES IMPORTANTE.





DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



RFC: BUCA6108279U8
Nombre: ARMANDO RENE BUSTAMANTE CEDILLO

25

Agregado a los...
Bajo el número...

Tipo de declaración: Normal
Periodo de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2019
Número de operación: 190000010839 Fecha y hora de presentación: 25/07/2019 13:02

DATOS DE LA OPERACIÓN

NÚMERO DE ESCRITURA: 19405
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA: 05/07/2019
TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO: TERRENO

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
1,500,000	TRANSFERENCIA	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANAMEX	70001510310	
1,500,000	CHEQUE	BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	1400245496	
8,000,000	OTRO			8 PAGOS MENSUALES \$1000000

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RPC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	BAZL9611258L9		LUIS CARLOS	BANDA
APELLIDO MATERNO	CURP <td>NACIONALIDAD</td> <td>FECHA DE NACIMIENTO</td> <td>DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)</td>	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
ZAPATA	BAZL961125HCHNP506			
NÚMERO DE FOLIO				

DATOS INFORMATIVOS

¿EL CONTRIBUYENTE OBTUVO INGRESOS EXENTOS POR ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS? NO

COTEJADO

RUSSEK
MORFOS, CHIHL



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



26

RFC: BUCA6108279U6
Nombre: ARMANDO RENE BUSTAMANTE CEDILLO

Tipo de declaración: Normal
Período de la declaración: Por Operación
Número de operación: 190000010839
Ejercicio: 2019
Fecha y hora de presentación: 25/07/2019 13:02



DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	SACC460703BL6		CESAR AUGUSTO	SANTILLAN
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
CERON	SACC460703HDFNRS07			
NÚMERO DE FOLIO				
TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	SATC7310095U1		CESAR AUGUSTO	SANTILLAN
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
TREJO	SATC731009HDFNRS07			
NÚMERO DE FOLIO				
TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	SATM760217PKA		MAURICIO	SANTILLAN
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
TREJO	SATM760217HDFMRR09			
NÚMERO DE FOLIO				





DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



27

RFC: BUCA6108279U6
 Nombre: ARMANDO RENE BUSTAMANTE CEDILLO
 Tipo de declaración: Normal
 Período de la declaración: Por Operación
 Número de operación: 190000010839
 Ejercicio: 2019
 Fecha y hora de presentación: 25/07/2019 13:02

PAGO

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
11,000,000	0	0	9,241,688	1,758,312
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
	293,002	1,405,260	104,841	662930019119
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	TOTAL DE ISR PAGADO
10/07/2019	07,916	3226896	10/07/2019	282,757

COTEJADO

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

¿LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OBTUVIERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL? SI NO



ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

28



Agregado a la esc. 19,406
Bajo el número 9

Nombre del Notario Público o Fedatario	ARMANDO RENE BUSTAMANTE CEDILLO
RFC del Notario Público o Fedatario	BUCA8108279U6
Fecha y hora de presentación:	25/07/2019 13:02
Número de operación:	190000010839
Ejercicio:	2019
Tipo de declaración:	Normal
Periodicidad:	Por Operación
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Enajenación de bienes
Fecha y hora de emisión de este acuse:	25/07/2019 13:02



Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.
Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx.

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

Sello digital : Jn19C68WX77u5wY8yfeh4jBAB+AfoHOxBzGe1MzkkQ9zJAGNZRWytG0BQpY/wKTJWX/s7vGqJ1woJhPpPdVg39g4zeLbf51YyygE
ShhdeS2Ytz8HS0q1G41LA2avTSLxTUB4IC8Q01ZNjTNU+OqoNhlRMH7bmZaS8IIA+MrRrhxA=

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE YAPOR AGUAYO MARIA ALTAGRACIA
 FECHA DE NACIMIENTO 14/04/1957 SEXO M

DOMICILIO CESARON HUBLE SUR 3202 COL. QUINTAS SOL 31250 CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR YPAGAL57041408M501
 CURP YAAA570414MCHP6L00 AÑO DE REGISTRO 1993 02

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0839 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2014 VIGENCIA 2024

29

29

YAPOR

ID MEX1138554988<<0839005211518
 5704141M2412311MEX<02<<08803<4
 YAPOR<AGUAYO<<MARIA<ALTAGRACIA



MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE SANTILLAN TREJO CESAR AUGUSTO
 FECHA DE NACIMIENTO 09/11/1975 SEXO H

DOMICILIO C/O PRESS POINT 5501 30 RD. LOS BOSQUES DE SAN FRANCISCO 31114 CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR SNTRCS73100909H600
 CURP SATC731009HDFNRS07 AÑO DE REGISTRO 1993 03

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0653 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2017 VIGENCIA 2027

SANTILLAN

ID MEX11666212060<<0653011168851
 7310098H2712310MEX<03<<03623<6
 SANTILLAN<TREJO<<CESAR<AUGUSTO

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE SANTILLAN CERON CESAR AUGUSTO
 FECHA DE NACIMIENTO 03/07/1946 SEXO H

DOMICILIO ANTONIO FACUNDO CARBONEL 6303 COL. PANAMERICANA 31210 CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR SNORCS46070309H101
 CURP SACC460703HDFNRS07 AÑO DE REGISTRO 1991 02

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0778 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2019 VIGENCIA 2028

SANTILLAN

ID MEX11867665809<<0778058459514
 4607038H2912316MEX<02<<09133<7
 SANTILLAN<CERON<<CESAR<AUGUSTO

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE SANTILLAN TREJO MAURICIO
 FECHA DE NACIMIENTO 11/05/1961 SEXO M

DOMICILIO C/O VALLE ESCONDIDO 5501 D21 RD. LOS BOSQUES DE SAN FRANCISCO II 31114 CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR SNTRMR76021709H200
 CURP SATM760217HDFNRS09 AÑO DE REGISTRO 1993 05

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0655 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2018 VIGENCIA 2028

SANTILLAN

ID MEX115452469442<<06530114502283
 7602171H2612317MEX<05<<39853<6
 SANTILLAN<TREJO<<MAURICIO<<<<<

COTEJADO

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

Que, la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomo, según cotejo que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en el foja(s) util(es) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en:

Chihuahua, Chih., a 17 de septiembre de 2019. Doy Fe.



[Handwritten signature]

30

EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK

RFC: GARE650326436

Agregado a la esc. 19,400
Dejo el número 11

Tipo de Comprobante: 1 - Ingreso
Lugar de Expedición: 31206
Régimen Fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales

Forma de pago: 01 - Efectivo
Método de pago: PUE - Pago en una sola exhibición
Moneda: MXN - Peso Mexicano

Folio: H - 1608
Fecha: 22/8/2019 19:00:04

Datos del cliente
Cliente: CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO
R.F.C.: SATC7310095U1
Domicilio: Cerrada Montreal No. 11407, Senda Real, C.P. 31207, Chihuahua, Chihuahua, México

Uso CFDI: G03 - Gastos en general

Cantidad	Unidad	Clave Unidad SAT	Clave Producto/Servicio	Concepto / Descripción	Valor Unitario	Descuentos	Impuestos	Importe
1.00		E48 - Unidad de servicio	80121700 - Servicios de responsabilidad civil	HONORARIOS ESCRITURA NO. 19,406E COMPLEMENTO C-V 2/3 / CC	0.86	0.00	002 - IVA - 0.14	0.86

Importe con letra:
UN PESO 00/100 M.N.

Subtotal
Impuestos Traslados
TOTAL

CFDI Relacionado:
Tipo Relación: -
CFDI Relacionado:



Serie del Certificado del emisor: 00001000000404698378
Folio fiscal: 89608598-8980-4387-A4C2-0C495FDC4AA1
No. de Serie del Certificado del SAT: 00001000000404486074
Fecha y hora de certificación: Agosto 22 2019 - 20:00:06

Este documento es una representación impresa de un CFDI

Sello Digital del CFDI

Qe0iCW81sK4PCVkb7so63KxmQBdKad+vftKSCuFMN11VEcERbTjkdPIKUGCBZV/zppYKRICRKA3T8gMU1FBkX
eWm9KcZl6ttVBgORXBW0s6B5o54c23SVO8DK5Rw7TYW7TtaC11GVqjnH/+68LklU3tEMzO8eCfDwlyeRpZFLQ
qdVfbJSTJzo21G5XmAsKExVhVf8pkj3rvRCXAKwB6yejCio/Lx/yCsw+GWssIbcRik/z39pJasZW1n9hShvW
XY73pQzk2Fn9VMz/ERf6M5eT1SeXo/8AZh6uEtJ4EAaHMfS/QV24lnA1DcWK2x/KPizjMp6yDi9ipTcblg==

Sello del SAT

aPka8mnBsX9FEevalScFq7upukBwOlxVqabOu+kUBWdncWrJIHyyAqrdV+80Ithp04j+e0fRzEob0E
UJ8aFHZDpG+c884ha/KJg26/116hizHOInPWbzJdTGfjYjNyeijp4F5Gq8OKqMyFvlu6NFQYK00N1e1K
I5A94QUb3peQrcx9uMwCPIMFfWohHCCI/EvwhW5doyFFFXWdxAXxL0KG4pgRG5jprV8xr6q/U3KmcZz
QCCXgr7b3Abiuey1NXPC3998mL+V526yPmKU24UYpzc7toXL6yOmzpdI0shzMIJh0niIOqm16JgtV09uR
to0WT1uFD56NQ0pjM00xDg==

Cadena original del complemento de certificación digital del SAT

[|1.1|89608598-8980-4387-A4C2-0C495FDC4AA1|2019-08-22T20:00:06|MAS0810247CD|Qe0i
CW81sK4PCVkb7so63KxmQBdKad+vftKSCuFMN11VEcERbTjkdPIKUGCBZV/zppYKRICRKA3T8gMU1FB
kXeWm9KcZl6ttVBgORXBW0s6B5o54c23SVO8DK5Rw7TYW7TtaC11GVqjnH/+68LklU3tEMzO8eCfDw
lyeRpZFLQqdVfbJSTJzo21G5XmAsKExVhVf8pkj3rvRCXAKwB6yejCio/Lx/yCsw+GWssIbcRik/z39p
JasZW1n9hShvWXY73pQzk2Fn9VMz/ERf6M5eT1SeXo/8AZh6uEtJ4EAaHMfS/QV24lnA1DcWK2x/KP
izjMp6yDi9ipTcblg==|00001000000404486074|]

32

SelloCFD="QeoiCW81sK4PCVkb7so63KxmQBdKad+vftKSCuFMN1LVEcERbTjkDPIKUGCBZV/zppYKRICRJKAK3TBgMU
 1FBkXeWM9KCz16ttVBgoRXBWos6B5o54c23SVO8Dk5Rw7TYW7fTaC11GVqinH/+
 68LkLU3tTEMzO8eCfDwlyeRpZFLQdVfbJSTJ2o21G5XmAsKExVhVf8pkJ3rvRCKAkWB6yejCl0/Lx/yCsw+GWssIberH
 k/z39pJasZWinghIshvWXY73pQzk2FngvVMz/ERf6M5eT1SeXo/8AZh6uEtj4EAaHMfS/QV24lnA1DcWKzx/KPIzAB8
 oYdi9pTcbLg==" NoCertificadoSAT="00001000000401486074"
 SelloSAT="aPka8mnBsX9FEevalScFq7upukBwOixVqabOu+kUBVDncWrJiHyiyAqrdV+
 8OIThp04+eofrQZeoboEUJ8aFHZDpG+cB84ha/KJg26/1t6hlzHOinPWbZJdTGfjYjNyejip4FSGq80KqMyFVU6NFQYK
 OoNierKf5A94Qub3peQrcx9uMWCPIFFWohHCCI/EvwhW5doyFFFxWdxZaxxLoKG4pgRG5JprV8xr6g/L2KmC20
 QCCXgR7b3Abiuey1NXPC3998mL+V526yPmKUZ4UYpcz7toXL6yOmzpDioshzMJlhonHOqm16JgtVOguftgopWFiur
 DS6NQopjMooxDg=="<notariospublicos:NotariosPublicos Version="1.0">

<notariospublicos:DescInmuebles>

<notariospublicos:DescInmueble TipoInmueble="01" Calle="33-33">

LOTE DE TERRENO EN BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO, EX HACIENDA DE ROBINSON" NoExterior="SN"
 NoInterior="SN" Colonia="SIN COLONIA" Localidad="CHIHUAHUA" Referencia="SN" Municipio="CHIHUAHUA"
 Estado="08" Pais="MEX"CodigoPostal="31375"/>

</notariospublicos:DescInmuebles>

NumInstrumentoNotarial="19406"

FechaInstNotarial="2019-07-05" MontoOperacion="11000000" Subtotal="0" IVA="0"/>

<notariospublicos:DatosOperacion
 EntidadFederativa="08" Adscripcion="MORELOS"/>

<notariospublicos:DatosNotario CURP="GARE650326HCHRS02" NumNotaria="24">

<notariospublicos:DatosEnajenante CoproSocConyugalE="No">

<notariospublicos:DatosUnEnajenante

Nombre="LUIS

ApellidoPaterno="BANDA"

ApellidoMaterno="ZAPATA"

RFC="BAZL861126803"

CURP="BAZL861126HCHNPS06"/>

</notariospublicos:DatosEnajenante>

<notariospublicos:DatosAdquiriente CoproSocConyugalE="No">

<notariospublicos:DatosUnAdquiriente

Nombre="CESAR

ApellidoPaterno="SANTILLAN"

ApellidoMaterno="TREJO"

RFC="SATC7310095U1"

CURP="SATC731009HDFNRS07"/>

</notariospublicos:DatosAdquiriente>

</notariospublicos:NotariosPublicos>

</cfdi:Complemento>

</cfdi:Comprobante>

Page 1 of 1

33

EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK

RFC: GARE650326436



Tipo de Comprobante: I - Ingreso
Lugar de Expedición: 31206
Régimen Fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales

Forma de pago: 01 - Efectivo
Método de pago: PPD - Pago en parcialidades o diferido
Moneda: MXN - Peso Mexicano

Folio: H - 1607
Fecha: 22/8/2019 18:24:46

Datos del cliente:
Cliente: CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON
R.F.C.: SACC460703BL6
Domicilio: 32a. No. 2005, Santa Rita, C.P. 31020, Chihuahua, Chihuahua, México
Uso CFDI: G03 - Gastos en general

Table with 10 columns: Cantidad, Unidad, Clave Unidad SAT, Clave Producto/Servicio, Concepto/Descripción, Valor Unitario, Descuentos, Impuestos, Importe. Row 1: 1.00, E48 - Unidad de servicio, 80121700 - Servicios de responsabilidad civil, HONORARIOS ESCRITURA NO. 19,4066 COMPLEMENTO C-V 1/3- CC, 0.86, 0.00, 002 - IVA - 0.14, 0.86

Importe con letra: UN PESO 00/100 M.N.

Subtotal: 0.86
Impuestos Trasladados: 0.14
TOTAL: 1.00

CFDI Relacionado:
Tipo Relación: -
CFDI Relacionado:



COTEJADO



Serie del Certificado del emisor: 00001000000404698378
Folio fiscal: AC5D0F28-2A58-4ED3-AF35-0971EAED7674
No. de Serie del Certificado del SAT: 00001000000404486074
Fecha y hora de certificación: Agosto 22 2019 - 19:24:50

Este documento es una representación impresa de un CFDI

Sello Digital del CFDI

QVfuyL3fGIRZNY1whHRIFG00eypraAq0MOPr6SCXSI2KWSebAeLMN1V16CgBrDI2637xerU3V10A4F8VYyXOgy+4f5lvFR08R146LPuAF5XnVtoxbNfzI3caPwMyiuWuKRMmf5IGCUUCwZoiYzmf1kovq406S8Exc08esRB9chWqrljybsllobfvW+oXu4rsQs4dHI6jLb2lWihDEq6YKme6qhD280EdVZ/erR246gLGESKSN/8AFH2prE9FkfQFNk2TBKp9D2wkmYroPXLayGp2rLIAK5PzAAvcwXkp3PS+ILIdz5u1FjWhiluhmJsq7r7mqXguW9gxydIf3DQ==

Sello del SAT

brw0Q5BvvBHziU4jzPMSzzGS+1JtGoYx2jzvlHPB4+zV3tjkOY/n5h9eAc+GdVETx07f4hbkjKGFkILvACNm6U/AlVQz7mH2adezIEQmXnosctkD59dmYYB19p//059HIM1q/LznWifpPmW3YubytWThmaS2NLvB6I0x5RB2F8rD+f65G5a6S5t1/BmVKJAHBZX3ZeP58IDqaHsPeq7Hs25GJjpxU43FQ5plEaUGK229QL1+M6rN57d2d9vIP9VNe2JKvPs5rKogMMkhU7E1UAWM0IVVmTpEQCTUXC2h23QMkwTAKDqsdpgkaOGat2gyMMWQt2JH8KdIO+Q==

Cadena original del complemento de certificación digital del SAT

[1.1]AC5D0F28-2A58-4ED3-AF35-0971EAED7674|2019-08-22T19:24:50|MAS0810247C0|QVfuyL3fGIRZNY1whHRIFG00eypraAq0MOPr6SCXSI2KWSebAeLMN1V16CgBrDI2637xerU3V10A4F8VYyXOgy+4f5lvFR08R146LPuAF5XnVtoxbNfzI3caPwMyiuWuKRMmf5IGCUUCwZoiYzmf1kovq406S8Exc08esRB9chWqrljybsllobfvW+oXu4rsQs4dHI6jLb2lWihDEq6YKme6qhD280EdVZ/erR246gLGESKSN/8AFH2prE9FkfQFNk2TBKp9D2wkmYroPXLayGp2rLIAK5PzAAvcwXkp3PS+ILIdz5u1FjWhiluhmJsq7r7mqXguW9gxydIf3DQ==|00001000000404486074|]

35



FechaTimbrado="2019-08-22T19:24:50"
 SelloCFD="QVfuyLE3fGIRZNYIwhHRIFGOeypRaAqOMopr65CXSi2KWSebAeLMN1Vi6CgBrlDl2637xerU3V10A7F88
 YXOGY+
 A51vFRO8R146tPuAF5XnVtoxNfzI3caPwMyiuWuKRmMf5IGCUUCwZoiYZmf1kovq4O658ExcO8esRB9chWuP99bb
 silpbfvW+oXu4rsQs4dHI6jLbziWihDEqd6YKm6qhD2BoEdVZ/eR246gLE5K5N/8AfHZprE9FkFqFNkzTBKpg9Dx4
 myroPXLAYgP2rLIAK5PzAAvcwXkp3PS+iLldz5u1FjWhliuhmj5qr7mqXguW9gxydlf3DQ=""
 NoCertificadoSAT="00001000000404486074" SelloSAT="brwoQ5BvvBHziU4jzPMSzZGS+1JtGoYx2jzvHPB4
 +zV3tjkOY/n5h9eAc+GdVETxO7f4hbkgjKGFkILvACNm6U/AtVQz7mH2adezJEomxnoscctkD59dmYYB19p//059HM1q
 /LznWifpPmW3JYubytWThmaS2NLvB6loX5RBzF8rD+f65G5a655t1/BmVKjAhHBZx3ZeP58DqaHsPeq7Hs2SGJpxU
 43FQ5pIsiEaUGK229QL1
 +M6rN57d2d9vIIP9VNezJkVP55rKógMMkhU7E1U4WMoIYVmTpEQCTUXC2h23QmKwTAKDqsdpgkaOGatzgyMMW
 OtzjH8KdIO+Q=""/><notariospublicos:NotariosPublicos Version="1.0">
 <notariospublicos:Desclinmuebles>
 <notariospublicos:Desclinmueble TipoInmueble="01" Calle="33.33% DE
 LOTE DE TERRENO EN BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO, EX HACIENDA DE ROBINSON" NoExterior="SN"
 NoInterior="SN" Colonia="SIN COLONIA" Localidad="CHIHUAHUA" Referencia="SN" Municipio="CHIHUAHUA"
 Estado="08" País="MEX" CódigoPostal="31375"/>
 </notariospublicos:Desclinmuebles>
 <notariospublicos:DatosOperacion NumInstrumentoNotarial="19406"
 FechaInstNotarial="2019-07-05" MontoOperacion="11000000" Subtotal="0" IVA="0"/>
 <notariospublicos:DatosNotario CURP="GARE650326HCHRS02" NumNotaria="24"
 EntidadFederativa="08" Adscripcion="MORELOS"/>
 <notariospublicos:DatosEnajenante CoproSocConyugalE="No">
 <notariospublicos:DatosUnEnajenante Nombre="LUIS CARLOS"
 ApellidoPaterno="BANDA" ApellidoMaterno="ZAPATA" RFC="BAZL8611268L9"
 CURP="BAZL861126HCHNPS06"/>
 </notariospublicos:DatosEnajenante>
 <notariospublicos:DatosAdquiriente CoproSocConyugalE="No">
 <notariospublicos:DatosUnAdquiriente Nombre="CESAR AUGUSTO"
 ApellidoPaterno="SANTILLAN" ApellidoMaterno="CERON" RFC="SACC460703BL6"
 CURP="SACC460703HHDHNS07"/>
 </notariospublicos:DatosAdquiriente>
 </notariospublicos:NotariosPublicos>
 </cfdi:Complemento>
 </cfdi:Comprobante>



COFEJADO

Page 1 of 1

36
EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK

RFC: GARE650326436

Tipo de Comprobante: I - Ingreso
Lugar de Expedición: 31206
Régimen Fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales

Forma de pago: 01 - Efectivo
Método de pago: PUE - Pago en una sola exhibición
Moneda: MXN - Peso Mexicano
Folio: H - 1609
Fecha: 23/8/2019 10:40:05

Datos del cliente
Cliente: MAURICIO SANTILLAN TREJO
R.F.C.: SATM760217PKA
Domicilio: Carbonel No. 6303, Panamericana, C.P. 31200, Chihuahua, México
Uso CFDI: G03 - Gastos en general

Cantidad	Unidad	Clave Unidad SAT	Clave Producto/Servicio	Concepto / Descripción	Valor Unitario	Descuentos	Impuestos	Importe
1.00		E48 - Unidad de servicio	80121700 - Servicios de responsabilidad civil	HONORARIOS ESCRITURA NO. 19,406E COMPLEMENTO C-V 3/3	0.86	0.00	002 - IVA - 0.14	0.86

Importe con letra:
UN PESO 00/100 M.N.

Subtotal
Impuestos Traslados
TOTAL

CFDI Relacionado:
Tipo Relación:
CFDI Relacionado:



Serie del Certificado del emisor: 00001000000404698378
Folio fiscal: 87DC6EB2-E87B-48B9-8236-21000E9536E0
No. de Serie del Certificado del SAT: 00001000000404486074
Fecha y hora de certificación: Agosto 23 2019 - 11:40:09

Este documento es una representación impresa de un CFDI

Sello Digital del CFDI
EgBaCbgNM1TDRJC0HqVxMzIFV/WfZP1y/k1PWl66wBTnc960GokdvpDR6ZZfch3GkvMPouktXjHbQurl+c1O9kXd/0+h38s5aLA7+G84GjrLBWFnbTtmcrwanqL9uW+Q39bG8/DYOKrzZ5Qomlmcroj7WQvCrL3n8fqlkwGogQQWd4nMWNe/1v0t6VM2IGZDK7y2gCcpEL5g5W17Ts6URttAm93O1irbOv1GzW/vohYXt5QjtCybp68un3dVs9w+Xq6oLES0ZT4giaZH6l6qU4L/s7vogLOBgmWBSwslmWpnTNYBUSW2u1oEAiqEYsckISUOX7yKfa7kxM9EYUkzbzQ==

Sello del SAT
iVVW4ObePMaCoeZD4UahUymkaD118hF/aCAkkNC/Fnad9vVrYhDGeHUQE34dVoGrh0jkkONj+rmsuHTKphCizLZRGqbOBrRSEeVhDnpakxDFcmv5V5CqHPriUqriHvoVduNX2p61Ghin2iGHg3t5eDY0dJBG1ybcjHl1P2UzV1NnbWpsu3zuAbT7433z1s+/m0KwXm7BCVRikZwF13Q4v7bdG+sEokPW2GzHw1pMGNwyPKZL8I23B8KpmYTy4JScrejLti9w07W7/zhVKMzL9ld7KNa8dpllelWwtWB8Refu/pbf2TXlIOVueDh8uM1y5LedjmR2qRjsBA==

Cadena original del complemento de certificación digital del SAT
[|1.1|87DC6EB2-E87B-48B9-8236-21000E9536E0|2019-08-23T11:40:09|MAS0810247C0|EgBaCbgNM1TDRJC0HqVxMzIFV/WfZP1y/k1PWl66wBTnc960GokdvpDR6ZZfch3GkvMPouktXjHbQurl+c1O9kXd/0+h38s5aLA7+G84GjrLBWFnbTtmcrwanqL9uW+Q39bG8/DYOKrzZ5Qomlmcroj7WQvCrL3n8fqlkwGogQQWd4nMWNe/1v0t6VM2IGZDK7y2gCcpEL5g5W17Ts6URttAm93O1irbOv1GzW/vohYXt5QjtCybp68un3dVs9w+Xq6oLES0ZT4giaZH6l6qU4L/s7vogLOBgmWBSwslmWpnTNYBUSW2u1oEAiqEYsckISUOX7yKfa7kxM9EYUkzbzQ=|00001000000404486074|]

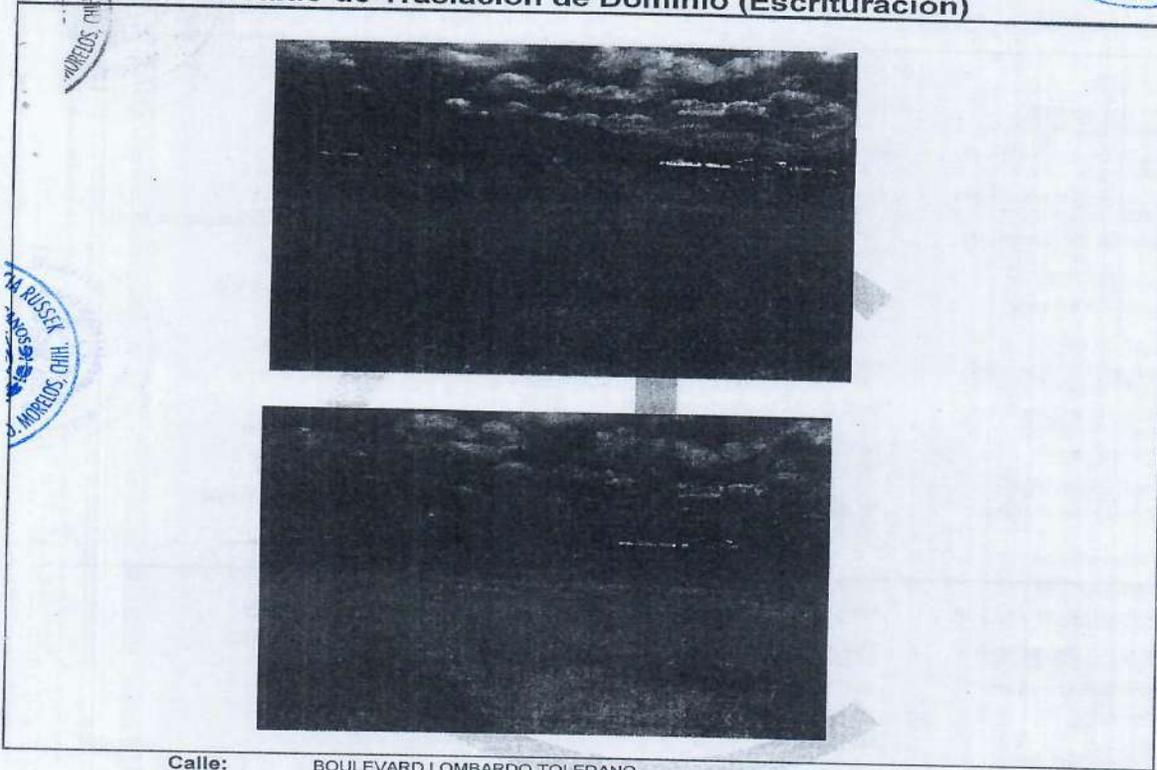
Cano²² Avaluos

B. Raíces, Construcciones y Topografía

39



Avalúo de Traslación de Dominio (Escrituración)



COTEJADO

Calle: BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO

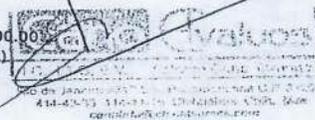
Colonia o Fraccionamiento: ROBINSON

Ciudad: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración)

\$11,000,000.00

(SON ONCE MILLONES DE PESOS CON 00/100 M.N.)



Cano²² Avaluos

B. Raíces, Construcciones y Topografía

40

I.- ANTECEDENTES

Fecha del Avalúo: 13 DE MAYO DEL 2019

Clave Catastral Número: 261-031-080

Propietario del Inmueble: INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ubicación del Inmueble: BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO, A 13.22 MTS. DE LA CALLE MINA LA NEGRITA, EN LA COLONIA ROBINSON, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA

Inmueble a Valuar: LOTE DE TERRENO (URBANO), L-31, M-80, EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA.

Regimen de Propiedad: PRIVADO PARTICULAR

Solicitante del Avalúo: LUIS CARLOS BANDA ZAPATA

Perito Valuador: ING. ANTONIO CANO TARANGO
REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION No.031922E S-III

Propósito del Avalúo: DETERMINAR EL VALOR DE TABULADORES PARA EFECTOS DE TRAMITES DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION).

II.- CARACTERISTICAS URBANAS.

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL

Tipo de Construcción: FINCAS CASA HABITACION EN UNO Y DOS NIVELES DE CONSTRUCCION.

Índice de Saturación en la Zona: ALTO 90% APROXIMADAMENTE.

Población: NORMAL-ALTA

Contaminación Ambiental: LA PROVOCADA POR LOS VEHICULOS AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR ESTA ZONA (SIN REGISTRO OFICIAL).

Uso de Suelo: HABITACIONAL.

Vías de acceso e Importancia: BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO, VIA RAPIDA DE ACCESO Y DISTRIBUCION EN LA ZONA.

Servicios Públicos y Equipamiento Urbano: AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, PAVIMENTO ASFALTICO, DRENAJE SANITARIO, ALUMBRADO PUBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, LINEAS TELEFONICAS, ELECTRIFICACION, RECOLECCION DE BASURA Y TRANSPORTE PUBLICO.

Cano²² Avaluos

B. Raíces, Construcciones y Topografía

41



III.- TERRENO

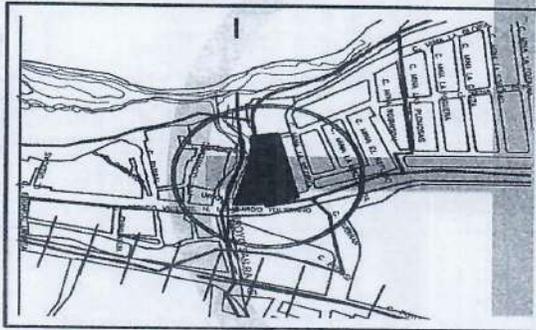
Tramo de calles Transversales, Limitrofes y Orientación:

POR SU FRENTE CON BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO Y POR SU COSTADO IZQUIERDO CON CALLE MINA LA NEGRITA

Medidas y Colindancias Según: PLANO CATASTRAL

FRENTE:	28.517, 37.204 Y 36.423 MTS.	CON BOULEVARD LOMBARDO TOLEDANO
COST. DERECHO:	77.923, 54.356 Y 10.798 MTS.	CON ARROYO
FONDO:	20.57, 17.74 Y 5.063 MTS.	CON EJIDO BARRIO
CONST. IZQUIERDO:	131.84 MTS.	CON CONSTRUCTORA BARAKA

CROQUIS.



COTEJADO

SUPERFICIE DE TERRENO 9,283.141 M2.

Topografía y Configuración: TOPOGRAFIA PLANA DE CONFIGURACION IRREGULAR

Características Panorámicas: FINCAS URBANAS CASA HABITACION DE TIPO SIMILAR EN LA ZONA

Densidad Habitacional: ALTA 90% APROXIMADAMENTE.

Intensidad de Construcción: REGULADA POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE SEGUN PLAN DIRECTOR URBANO.

Servidumbre y/o Restricciones: LAS DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO PÚBLICO
 RÍO DE JANEIRO #815 COL. PANAMERICANA C.P. 31210 CHIHUAHUA, CHIH. MEX.
 TEL. (614) 414-4333 Y 414-4116
 www.registropublico.gob.mx

Cano²² Avaluos

B. Raíces, Construcciones y Topografía

IV.- Consideraciones Previas al Avalúo

42

EL PRESENTE DICTAMEN SE EFECTUA PARA TRAMITES DE TRASLACION Y DOMINIO (ESCRITURACION BASADO SEGÚN TABULADORES DETERMINADOS POR LA TESORERIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA LA INFORMACION DE MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES FUERON PROPORCIONADAS POR EL SOLICITANTE SEGÚN PLANO CATASTRAL.

NOTA: A DICHO LOTE SE LE HICIERON MEJORAS DE LOS SIGUIENTES CONCEPTOS: SE LE HICIERON EXCAVACIONES PARA RETIRAR MATERIAL NO DESEADO, HASTA LLEGAR A UN NIVEL CONVENIENTE PARA DE AHÍ RELLENAR Y COMPACTAR A CADA 40cms. HASTA OBTENER UN NIVEL ADECUADO DE NIVELACION Y DESPLANTE DE CONSTRUCCIONES, DICHAS MEJORAS SE TERMINARON DE APLICAR EL DIA 15 DE OCTUBRE DEL AÑO 2013 Y A ESA FECHA NOS ARROJO UN MONTO DE \$7,750,000.00 (SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) ESTO CORRESPONDIENDO AL 100% Y SU VALOR CORRESPONDIENTE AL 80% ES DE \$6,200,000.00 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

V.- Valor Físico o Directo

A). De Terreno

Lote tipo o Predominante: SON LOTES DE DIFERENTES DIMENSIONES Y CONFIGURACIONES.

Valores de Calle o Zona: \$1,184.94 X M2. Para Traslación de Dominio (Escrituración).

Fraccion:	Sup. lno. M2	Valor Unitrio M2.	Coefficiente	Motivo Coeficiente	Valor Resultante	Valor Parcial
UNICA	9,283.141	\$1,184.94	1.00	NO APLICA	\$1,184.94	\$11,000,000.00

Sup. Terreno = 9,283.141 M2. Subtotal = \$11,000,000.00

Valor Unitario en la zona \$1,184.94

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración) \$11,000,000.00

(Con Letra)= (SON ONCE MILLONES DE PESOS CON 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO AL DIA= 13 DE MAYO DEL 2019

Perito Valuador

ING. ANTONIO CANO TARANGO
REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION No. 034922E S-III
REGISTRO PARA CATASTRO RPV No. 21

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA PORTADA

CVPBIFCSCTM-7-0-19138P

Estados Unidos Mexicanos
Acta de Matrimonio

43

Agencia del Notario Público
Eugenio García Russek
Notario Público No. 24 Dto. Morelos, Chi.

24 DE JUNIO DE 2013

Fecha de Registro	Folios	Libros	Tomo	Vista
24 DE JUNIO DE 2013	1	899	21	1324

Datos de los Contrayentes

Contrayente	LUIS CARLOS BANDA ZAPATA	26 Años
Nombre Completo		Edad
Sexo	HOMBRE	
Nacionalidad	MEXICANA	
		CURP

Contrayente	CAROLINA ALEJANDRA FLORES BRIZUELA	25 Años
Nombre Completo		Edad
Sexo	MUJER	
Nacionalidad	MEXICANA	
		CURP

Datos de las Municipios

CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	24 DE JUNIO DE 2013
Municipios	Municipios	Fecha de Registro
		Regimen Conyugal
		SEPARACION DE BIENES

<p>NO CONTIENE ANOTACIONES</p>	<p>LA PRESENTE CERTIFICACION ES UN EXTRACTO DEL ACTA CUYOS DATOS ARRIBA SE PRECISAN Y QUE SE EXPIDE FIRMADA ELECTRONICAMENTE, Y DE MANERA AUTOGRAFA CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 43 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y 3 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.</p> <p>ALOS CATORCE DIA(S) DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL DIECINUEVE, DOY FE.</p>
--------------------------------	--

Soy México

LICDA. INES AURORA MARTINEZ BERNAL
DIRECTORA DEL REGISTRO CIVIL

Para verificar la autenticidad del contenido de este documento visite la página en Internet: <http://www.chihuahua.gco.mx/registrociv/>

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VENTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA

Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó, según cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja(s) útil(es) se expide para uso de la parte interesada y se autoriza y firma en: Chihuahua, Chih., a 17 de Septiembre de 2019 .Doy Fe.



[Handwritten signature]



SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES

Agregado a la esc. 19400
Bajo el número 14

SAT

Servicio de Administración Tributaria



RFC: GARE650326436
Nombre: GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO

Tipo de declaración: Normal
Tipo de periodicidad: Sin Periodo
Fecha de causación: 05/07/2019
Fecha y hora de presentación: 10/07/2019 14:59 Medio de presentación: Internet
Número de operación: 318943595

Impuestos que declara:

Concepto de pago 1:	ISR FEDATARIOS PÚBLICOS Y RETENCIONES. ENAJENACIÓN DE BIENES	
Impuesto a cargo:	194,841	
Parte actualizada:	0	
Recargos:	0	
Cantidad a cargo:	194,841	
Cantidad a pagar:	194,841	



Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: **0219 1TMC 3700 2446 3245** Importe total a pagar: **\$194,841**

Vigente hasta: **29/07/2019**



02191TMC370024463245 194841



Sello Digital :

FcwdfwFNeb2OwqXyFTVMuL1H/vn0F(DyWDI)+H9DFotYlaopu0A95mMnfr4CWxKLw8c0ri7JU51Y14bFvIW44OU78hlaKNp1G/BwQdz04iRTaTNhvN1Ypdzib6ShXx6Tk47InqUKPUQM7xCxm315OAHjsGuWa9XQl8qS+NghhJE=



Agregado a la csc. 19,400
Bajo el número 15

45

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones, Productos Y Aprovechamientos Federales



Fecha y Hora de Pago:
 Medio de Presentación:
 Línea de Captura:
 Cuenta Cargo:
 Nombre del Titular Cuenta Cargo:
 Importe Pagado:
 No. de Operación:
 Llave de Pago:
 Confirmación:
 Capturó:
 Fecha Captura:
 Ejecución:
 Fecha Ejecución:
 Autorización:
 Fecha Autorización 1:
 Autorización 2:
 Fecha Autorización 2:
 Autorización 3:
 Fecha Autorización 3:
 AutExcepción 1:
 Fecha AutExcepción 1:
 AutExcepción 2:
 Fecha AutExcepción 2:

10/07/2019 03:02 p. m.
 Internet
 02191TMC370024463245
 0574291808
 EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK
 \$194,841.00
 562938819119
 2DBD91E275
 PROCESO COMPLETO
 Gabriela Ruiz Saenz
 10/07/2019 03:02:27 p. m.
 Gabriela Ruiz Saenz
 10/07/2019 03:02:00 p. m.

COTEJADO

Operación realizada a través de los equipos de computo que procesan las peticiones de la Banca por Internet y que se ubican en la ciudad de México, D.F.
 Para el caso de aclaración respecto a la operación celebrada, se podrá acudir a la Unidad Especializada de Atención a Aclaraciones de la Institución, según corresponda al lugar de celebración de la operación, o solicitarla a través de los siguientes teléfonos, en un lapso no mayor a 90 días naturales a partir de la fecha señalada en el presente comprobante:
 México D.F. (55) 5140 5600 - Monterrey (81) 8156 9600 ? Guadalajara (33) 3669 9000 - Resto del país 01 800 226 6783

SE SACO DEL PROTOCOLO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ESTE PRIMER
 TESTIMONIO DE SU ORIGINAL DEL QUE SE TOMO Y AL CUAL ME
 REMITO VA EN VEINTITRÉS HOJAS ÚTILES, COTEJADAS, CORREGIDAS
 SELLADAS Y RUBRICADAS, SE EXPIDE PARA USO DEL SEÑOR **CESAR**
AUGUSTO SANTILLAN CERON, CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO Y
MAURICIO SANTILLAN TREJO.-----

EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, SIENDO LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE
 SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE.-DOY FE.-----

ESTADO
 REGISTR
 PROPIED
 DISTR



EL NOTARIO PÚBLICO NUMERO VEINTICUATRO

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK

EFGR/cal/phh



**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETÁ DE INSCRIPCIÓN**

GOBIERNO
ESTADUAL
SECRETARÍA
DE ECONOMÍA
SECRETARÍA
DE LA
COMERCIO
EXTERNO

INGRESO: 20 DE ENERO DE 2020 09:47:04 AM, **NÚMERO:** 2020-10858 **FOLIO ELECTRONICO:** 2020-23739
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 30 DE ENERO DE 2020.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 19406, VOLUMEN 791, EL DÍA 14 DE JUNIO DE 2019.



REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRÁMITE: COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO
VENDEDOR(ES): LUIS CARLOS BANDA ZAPATA REPRESENTADO POR MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO.
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 DENOMINACION: EX-HACIENDA DE ROBINSON
COMPRADOR(ES): CESAR AUGUSTO SANTILLAN TREJO QUIEN ADQUIERE EL 33.33% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 1973, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC SATC7310095U1, CON DOMICILIO EN CALLE CIPRESS POINT, NUMERO 5501, INTERIOR 30, CONDOMINIO RESIDENCIAL BOSQUES DE SAN FRANCISCO, EN ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES.
 CAROLINA BRAVO OSUNA QUIEN ADQUIERE EL 16.66% DE DERECHOS DE PROPIEDAD Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL.
 MARIA TERESA TREJO DE LA TORRE QUIEN ADQUIERE EL 16.66% DE DERECHOS DE PROPIEDAD Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL.
 CESAR AUGUSTO SANTILLAN CERON QUIEN ADQUIERE EL 16.66% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO EL DIA 03 DE JULIO DE 1946, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC SACCC460703BL6, CON DOMICILIO EN CALLE ANTONIO FACUNDO CARBONEL, NUMERO 6303, DE LA COLONIA PANAMERICANA, EN ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON MARIA TERESA TREJO DE LA TORRE.
 MAURICIO SANTILLAN TREJO QUIEN ADQUIERE EL 16.66% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO EL DIA 17 DE FEBRERO DE 1976, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC SATM760217 FKA, CON DOMICILIO EN CALLE VALLE ESCONDIDO, NUMERO 5501, D21 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL BOSQUES DE SAN FRANCISCO, EN ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON CAROLINA BRAVO OSUNA.

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 4286199, IMPORTE \$15,759.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1354146	TERRENO URBANO	-	9,283.1400 METROS CUADRADOS	261-031-080	8	6449	1

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRÁMITE: SUJETO A RESERVA DE DOMINIO
ENAJENANTE: LUIS CARLOS BANDA ZAPATA REPRESENTADO POR MARIA ALTAGRACIA YAPOR AGUAYO.

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

**DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN**



Y SOBERANO
ESTADO
LIBRE DE LA
PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS

OBJETO MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
DENOMINACION: EX-HACIENDA DE ROBINSON

PLAZO NO DESARROLLADO

CERTIFICADO DE PAGO: EXENTO

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1354146	TERRENO URBANO	-	9,283.1400 METROS CUADRADOS	281-031-080	106	4428	X



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

1cf677fc21a5455da927a226bdf04519

OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.