

*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 05 de marzo de 2025.

No. 19

Folleto Anexo

ACUERDO N° 235/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

SIN TEXTO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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 235/2024

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de agosto del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 966-098-017**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como fracción I de la Fracción A y D del polígono 2 de la Parcela 146, ubicado en la reserva Labor de Terrazas de esta ciudad, con superficie de **237,417.139** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)**.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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 dos días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "Teófilo Borunda 966-098-017".



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 15/2024**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de agosto del año 2024, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Arq. Rodrigo Leal Jardón en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Teófilo Borunda 966-098-017", en el predio identificado como fracción I de la fracción A y D del polígono 2 de la Parcela 146 ubicado en la reserva Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 237,417.139 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Arq. Rodrigo Leal Jardón, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Teófilo Borunda 966-098-017", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como fracción I de la Fracción A y D del polígono 2 de la Parcela 146 ubicado en la reserva Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 237,417.139 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).**

*"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".*

Secretaría del H. Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".

Secretaría del H. Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 966-098-017"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **Arq. Rodrigo Leal Jardón** en su carácter de representante legal de **Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 966-098-017**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción I de la Fracción A y D del polígono 2 de la Parcela 146 ubicado en la reserva Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 237,417.139 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** a **Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **Arq. Rodrigo Leal Jardón** en su carácter de representante legal de **Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 966-098-017**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio en el predio identificado como fracción I de la Fracción A y D del polígono 2 de la Parcela 146 ubicado en la reserva Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 237,417.139 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** a **Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 966-098-017**", 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

COTEJADO
Edmundo...

[Handwritten signatures]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 966-098-017"

1. **Solicitud** signada por el Arq. Rodrigo Leal Jardón, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rodrigo Leal Jardón;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,049** de fecha 03 de mayo de 1995, otorgada ante el Lic. Francisco de Asís García R., Notario Público número 9 para el Distrito Judicial Morelos, comparecen los señores Arq. Gildardo Pérez Castro Bustamante, Ing. Ricardo Leal Martínez, C.P. Gustavo Hernández Monroy, Ing. Armando Benigno Amor Berea, C.P. Jesús Rodolfo Lugo Burgos, Ing. Francisco Manuel Cervantes Contreras, Ing. Hernando Escobedo Ramírez, señor Marco Antonio Mejía González, Ing. Eduardo Reza Blando, señorita Concepción Chávez López y señor Porfirio Guajardo Hernández para constituir una sociedad anónima de capital variable denominada Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V., la cual será administrada por un consejo de administración, nombrando como Presidente del mismo al Ing. Ricardo Leal Martínez, otorgándole un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
4. **Copia certificada del mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio** de fecha 09 de junio del 2006, otorgado ante el Lic. Sergio Granados Pineda, Notario Público número 3 para el Distrito Judicial Morelos, actuando como Asociado en el protocolo de la Notaría Pública número 16, de la que es Titular el Lic. Saúl González Herrera, comparece el Ing. Ricardo Leal Martínez en su carácter de presidente del consejo de administración de Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V., para otorgar mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio a favor del Arq. Rodrigo Leal Jardón;
5. **Copia certificada de la Rectificación de Inscripción de Sección Primera** de fecha 23 de julio del 2014, otorgada ante la Lic. Rosalinda Ramos Ríos, Adscrita a la Notaría Pública número 24 para el Distrito Judicial Morelos en funciones de notario por separación de su titular el Lic. Eugenio Fernando García Russek, comparece el Ing. Ricardo Leal Martínez en representación de Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V., para exponer que es propietaria y se encuentra en posesión del inmueble identificado como Fracción 1 resultante de la fusión de la Fracción A y D del polígono 2 del lote 146 de la Reserva Labor de Terrazas de esta ciudad de Chihuahua con superficie de 237,417.139 metros cuadrados inscrito bajo el número 12 a folios 12 del Libro 3126 de la Sección D.G., con folio real 1649886 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Oficio DASDDU/246/2024** de fecha 25 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al



Handwritten signature or mark, possibly reading 'Rodrigo Leal Jardón'.

Handwritten initials or mark.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 966-098-017"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;

7. **Oficio 249/2024** de fecha 16 de abril de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente antes de desarrollar cualquier acción urbana y a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental;
8. **Oficio DASDDU/247/2024** de fecha 25 de marzo del 2024, 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 en la zona;
9. **Oficio DDHE/383/2024** de fecha 01 de abril del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos;
10. **Oficio DASDDU/280/2024** de fecha 05 de abril del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a la C. Martha Gabriela Rubalcava Barajas, presidenta del comité de vecinos del Fracc. Reserva del Parque, Cerrada del Deseo, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/319/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/0411/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Factura T2049423** emitida por el Municipio de Chihuahua de fecha 26 de enero del 2024, relativa al pago del impuesto predial;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 63 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 25 de julio del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría de votos, con la abstención de la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla;
15. **Oficio DASDDU/568/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 26 de julio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente antes de desarrollar cualquier acción urbana y a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA);



COTEJADO
E. Borunda

[Handwritten signatures and marks]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 966-098-017"

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/568/2024 de fecha 26 de julio de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente antes de desarrollar cualquier acción urbana y a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 63 celebrada el día 25 de julio del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 966-098-017**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción I de la Fracción A y D del polígono 2 de la Parcela 146 ubicado en la reserva Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 237,417.139 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** a **Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Aca. Rodrigo Leal Jardón, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 966-098-017"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Teófilo Borunda 966-098-017", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como fracción I de la Fracción A y D del polígono 2 de la Parcela 146 ubicado en la reserva Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 237,417.139 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).

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.



COTEJADO

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

Dado en Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 14 días del mes de agosto del año 2024.

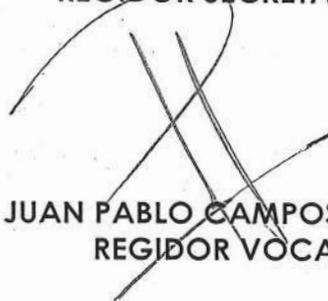
**ATENTAMENTE:
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA**

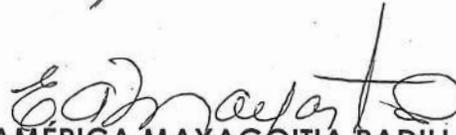
DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 966-098-017"



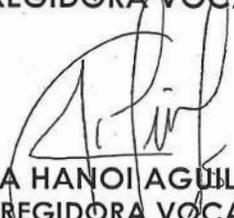
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

Handwritten initials

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL ARQ. RODRIGO LEAL JARDÓN, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "TEÓFILO BORUNDA 966-098-017", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN I DE LA FRACCIÓN A Y D DEL POLÍGONO 2 DE LA PARCELA 146 UBICADO EN LA RESERVA LABOR DE TERRAZAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 237,417.139 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35, MIXTO INTENSO Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL (ANVA) A MIXTO INTENSO Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL (ANVA).

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/568/2024

Chihuahua, Chih., 26 de julio de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Desarrollos Urbanos IMPULSA S.A. de C.V.** en su carácter de propietario del predio identificado como Fracción I, de la Fracción A y D, del polígono 2, de la Parcela 146, ubicado en la reserva Labor de Terrazas, con una superficie de **237,417.139m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Teófilo Borunda 966-098-017"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)**.



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/246/2024 de fecha 25 de marzo de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Teófilo Borunda 966-098-017"** 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. 249/2024 de fecha 16 de abril 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Teófilo Borunda 966-098-017"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/247/2024 de fecha 25 de marzo de 2024** 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/383/2024 de fecha 01 de abril 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/280/2024 de fecha 05 de abril de 2024** emitido por la Dirección

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

COTEJADO

de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fracc. Reserva del Parque Cerrada del Deseo, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/319/2024 de fecha 26 de abril de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0411/2024 de fecha 30 de abril de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Teófilo Borunda 966-098-017"** fue presentado en la **Sexagésima Tercera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **25 de julio del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana y a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, el cambio de uso de suelo Habitacional H35, **Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.



9



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

6. Oficios No. DASDDU/246/2024 de fecha 25 de marzo del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 249/2024 de fecha 16 de abril de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/247/2024 de fecha 25 de marzo de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/383/2024 de fecha 01 de abril de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio DASDDU/280/2024 de fecha 05 de abril de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fracc. Reserva del Parque Cerrada del Deseo, no se recibe respuesta por parte del comité.
11. Oficio No. DASDDU/319/2024 de fecha 26 de abril de 2024, 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.
12. Oficio No. SJ/DRPA/0411/2024 de fecha 30 de abril de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Sexagésima Tercera Sesión Ordinaria del día 25 de julio del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Teófilo Borunda 966-098-017".

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,
 DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL
 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

C.C.P. Archivo.
 ADN/JCCHV/MBCH/ovea

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

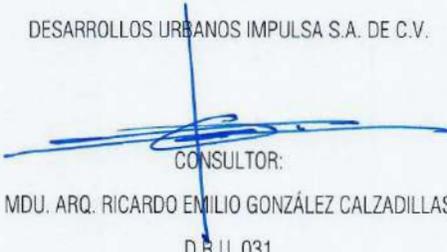
C. Camino a la Presa Chuvísca No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
 614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

PROMOTOR:

DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A. DE C.V.



CONSULTOR:

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

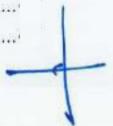
MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

MARZO 2023

CLAVE 2024-06 CUS TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

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	
6.	Estructura Vial	
a)	Av. Teófilo Borunda (sección 108 A – 108 A').....	
b)	C. Mariano Valenzuela Ceballos (sección 95 – 95').....	
c)	C. Pedro de Jesús Maldonado (sección 406 – 406').....	
d)	Av. Haciendas del Real (sección 454 – 454').....	
e)	Av. Monteverde (sección 457 – 457').....	
f)	Calle Pedro Zuloaga (sección 474 – 474').....	
7.	Transporte Público	
a)	Infraestructura de Agua Potable	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial	
d)	Infraestructura Eléctrica.....	
8.	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 Especificos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.
- b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.
- c) La Protección Ambiental.
- d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.
- 5. Zonificación Secundaria.
- 6. Infraestructura.....
- a) Agua Potable y Drenaje Sanitario
- b) Energía Eléctrica
- c) Drenaje Pluvial.
- 7. Movilidad
- a) Blvd. Luis H. Álvarez (secciones 152 – 152' y 472 – 472').
- b) C. Bicentenario (sección 98 – 98').
- c) Av. Tres Presas (secciones 407 – 407' y 408 – 408').
- d) C. Lateral Río Chuvíscar (sección 473 – 473').
- e) C. Sin Nombre (sección 97 – 97').
- f) C. Sin Nombre (secciones 422 – 422' y 475 – 475').
- III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
- H. INSTRUMENTAL.....**
- I. CORRESPONSABILIDAD.....
- I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....
- J. BIBLIOGRAFÍA.....
- K. CRÉDITOS
- L. ANEXOS



A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de él 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 predio sin ocupar en la reserva territorial Labor de Terrazas colindante a la mancha urbana en la zona surponiente de la ciudad. A lo largo del tiempo, el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales y ha consolidado usos comerciales y de servicios sobre los corredores consolidados para servicio de los diferentes desarrollos de la zona, conformando amplias zonas habitadas cubiertas con servicios y equipamiento urbano de importante jerarquía y para el caso que nos ocupa, se promueve el cambio de uso de suelo reglamentado sobre un área de reserva territorial para dar cabida a un proyecto de desarrollo comercial que sirva y complemente la actual oferta en la zona, el cual actualmente cuenta con usos habitacional con densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental. El cambio de uso se promueve en modalidad de Mixto Intenso preservando la delimitación establecida para Área Natural de Valor Ambiental que

tiende a consolidar mayor potencial en cuanto a oferta de servicios en la zona a través de la introducción de una tipología comercial concentrada que tiende a aprovechar de manera más intensa y sustentable la infraestructura instalada y la amplia cobertura de servicios prevaleciente en el área.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 23% 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 97.2% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 2.8% en 331 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 surponiente de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas e introducción de servicios que complementen la vocación del sector que se ha ido diversificando al desarrollo habitacional, equipamiento, comercio y servicios, con necesidad de ser complementados mediante la introducción de nuevas tipologías; así como para su vinculación con Centro Urbano al cual es accesible y cercano a través de la Av. Teófilo Borunda. El aprovechamiento de áreas de reserva territorial colindantes a la mancha urbana con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos que se encuentran en proceso de consolidación, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo humano y social en beneficio de nuestra ciudad.

El corredor de Av. Teófilo Borunda vinculado y cercano a la Av. de la Juventud y al Centro Urbano, se ha ido consolidando en años recientes como importante hitos de actividad económica atractivos para la inversión inmobiliaria en desarrollos habitacionales y comerciales, fomentado por la vocación del suelo, la accesibilidad a servicios y otras vialidades de conexión urbana, así como por la

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

necesidad de disponer estratégicamente del potencial de reservas territoriales que favorezcan el crecimiento continuo de la mancha urbana, diversificando y potencializando su capacidad gracias a la progresiva consolidación de los corredores urbanos existentes y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad, que han promovido al entorno del predio promovido como un polo de desarrollo a actividades productivas complementarias a la vocación del corredor consolidado de Av. de la Juventud.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V. que pretende desarrollar un predio de su propiedad, con el propósito de participar en la oferta comercio, servicios y giros complementarios para beneficio de la zona en que se ubica el predio, aprovechando su ubicación sobre un corredor jerárquico en convivencia con viviendas de régimen particular, comercio y servicios, así como equipamiento instalado en diferentes destinos, las potencialidades para el desarrollo productivo con las que cuenta, la inmediatez a corredores urbanos y comerciales y la viabilidad del uso del predio con una alta intensidad de aprovechamiento que es congruente con los ideales de sustentabilidad y versatilidad que los instrumentos de planeación nacional y local han impulsado en los años recientes con el fin de consolidación de una ciudad compacta, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso del suelo de Habitacional con Densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental establecidos dentro del PDU 2040 a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental, observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura instalada y el impulso económico propio del sector inmobiliario.

Esta propuesta se realiza sobre un predio de reserva territorial colindante a la mancha urbana en la zona surponiente de la Ciudad de Chihuahua, identificado por la clave catastral 966-098-017, ubicado en Av. Teófilo Borunda a 287.50 metros al surponiente de entronque con C. Reserva del Parque Oriente, con superficie de terreno de 237,417.139 metros cuadrados. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, sus superficies y colindancias.

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



Fig. 1 Localización en la ciudad.¹



¹ Fuente: Elaboración propia.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

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

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

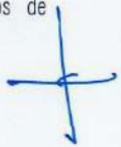
El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores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

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

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

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

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019



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

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

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

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

2. Ley De Planeación³

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

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

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

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

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;



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

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:

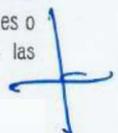
I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

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 luminica 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;

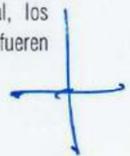
g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

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:

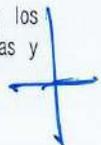
1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.
3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial 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.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

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.

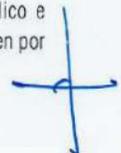
La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos,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

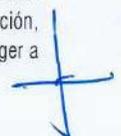
I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados 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:



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- 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.

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 usos de suelo propuestos por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización que es Habitacional con densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental, que le permita albergar un proyecto de aprovechamiento urbano enfocado a complementar la oferta de comercio, servicios y giros complementarios en un esquema de aprovechamiento mixto del suelo compatible 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 Av. Teófilo Borunda al cual es colindante y la importante actividad socioeconómica prevalectante en el entorno, 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, este 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 de los predios 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 y de equipamiento 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 de servicios complementarios de alto valor social 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 trayectoria de vialidades C. Pedro Zuloaga, Av. Bicentenario y Av. Tres Presas; al poniente por línea quebrada definida por trayectoria de vialidades Av. Monteverde, futura C. Lateral Río Chuvíscar y futura prolongación de Blvd. Luis H. Álvarez; al sur con línea continua marcada por ribera norte del Río Chuvíscar; y al oriente en línea quebrada con trayectoria en arroyo El Rejón y C. Pedro Zuloaga; para conformar un polígono con una superficie de 849-14-88.69 Hectáreas.

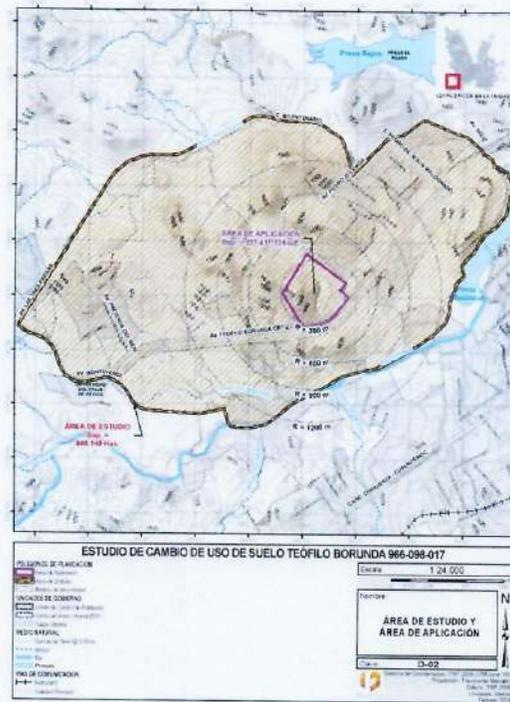
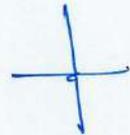


Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.¹²

Para la definición del polígono anterior, se analizaron los siguientes 12 AGEB² s urbanos en forma total o parcial, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:



¹² Fuente: Elaboración propia.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

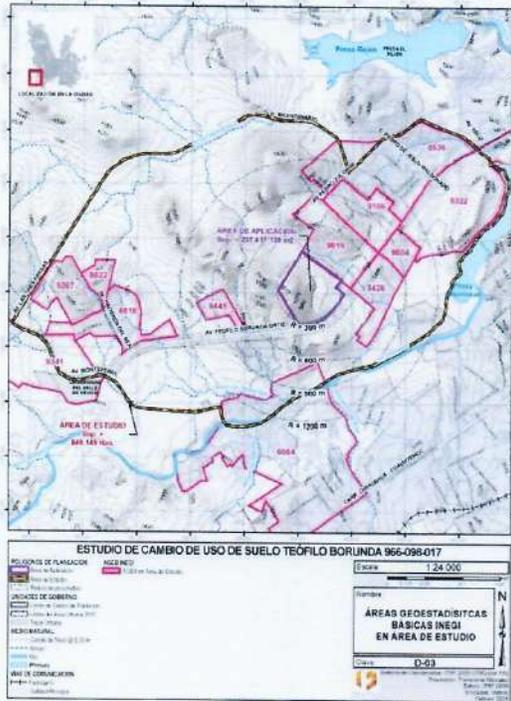


Fig. 3 Límite de AGEB's que componen el Área de Estudio.¹³

Para los AGEB's 8536, 9322, 6084 y 9341 fueron considerados en cuanto a su 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 para un predio urbano con clave catastral 966-098-017 comprende en total una superficie de 237,417.139 metros cuadrados que se encuentra identificado como Fracción 1 de las Fracciones A y D, Polígono 2 de la Parcela 146 de la Reserva Labor de Terrazas, localizado en Av. Teófilo Borunda a 287.50 metros al surponiente de entronque con C. Reserva del Parque Oriente, zona surponiente de la ciudad. Sus límites son por su frente en línea curva quebrada en 2 tramos de 51.30 metros y 334.883 metros y recta de 128.49 metros con Av. Teófilo Borunda; por su costado derecho una línea quebrada en tres partes que miden 100.201 metros, 82.121 metros y 443.79 metros colindante con fracciones B y 2 de Parcela 146; por su fondo 413.447 metros con parcelas 144 y 145 del Ejido Labor de Terrazas; y por su costado izquierdo 365.124 metros con Fracción F de la Parcela 146.

¹³ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2010

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

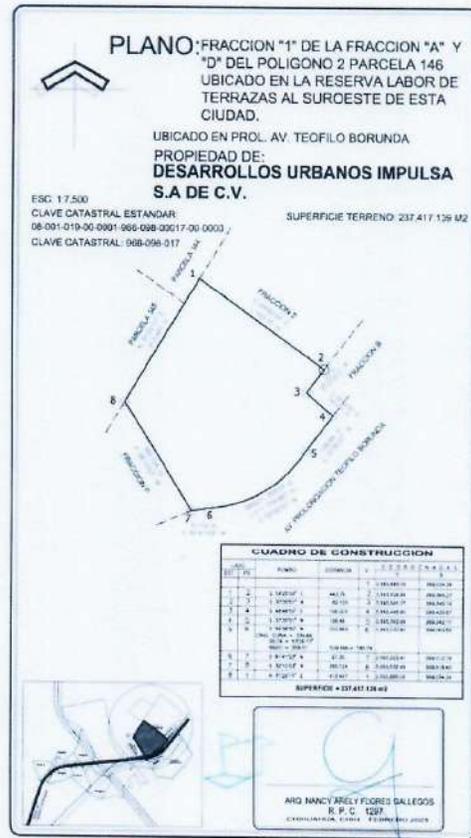


Fig. 4 Plano catastral predio 966-098-017.¹⁴

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

El predio así conformado tiene asignados usos de suelo Habitacional con Densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V. lo cual consta en Escritura Pública Número 9472 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 30 de septiembre del año 2013, ante la fe del Notario Público Número 24 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Eugenio Fernando García Russek quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio

¹⁴ Fuente: Perito Catastral.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, en la Inscripción 14, Folio 14 del Libro 5365 Sección Primera. Se anexa a este estudio de planeación copia de la escritura descrita.

Por lo anterior, es importante resaltar la relación existente dicho predio y la Ciudad, y la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido para la Av. Teófilo Borunda en la zona de desarrollo surponiente de la ciudad.

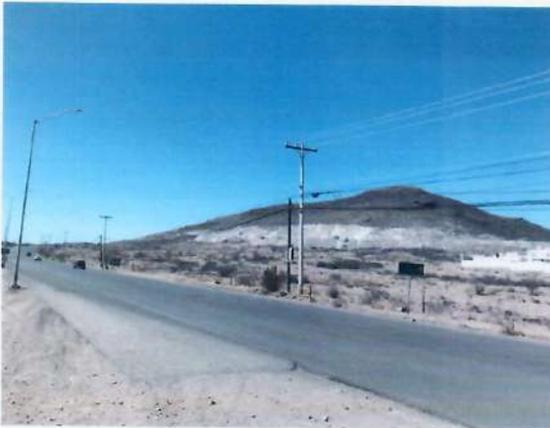


Fig. 5 Vista del predio promovido.¹⁵

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

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



¹⁵ Fuente: Elaboración Propia.

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 21.7% 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.

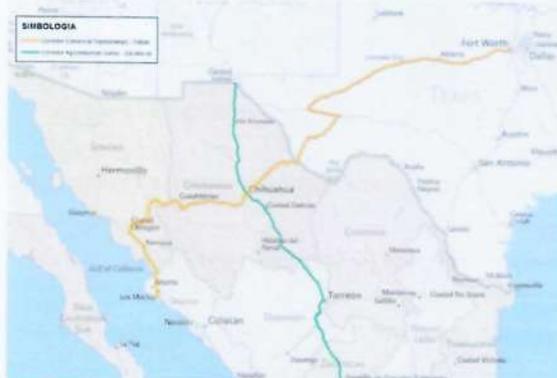


Fig. 6 Vinculación Regional.¹⁶

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

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

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 fondo 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

¹⁷ Fuente: Elaboración Propia.



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

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

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

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

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

3. Ámbito De Influencia

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa más a la oferta de equipamiento y servicios para la zona de crecimiento poniente de la ciudad y a los principales corredores que lo conectan con los sectores centro, norte y sur de la ciudad aportando para sus habitantes conveniencia al evitar el traslado a largas distancias a áreas de interés, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así mismo este proyecto permite la óptima cobertura de servicios, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de compactación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano creciente en cuanto a habitabilidad de actual baja densidad habitacional tendiente a la complementariedad de usos de suelo, con fuerte presencia de comercio y servicios en corredor de Av. La Cantera en el tramo comprendido entre Av. Misión del Bosque

y Av. de la Juventud en la zona poniente de la ciudad, con factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la Ciudad de Chihuahua como es el caso de Av. de la Juventud a la cual el predio es cercano.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona poniente 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.

El cambio de uso de suelo para un predio urbano con clave catastral 966-098-017 comprende en total una superficie de 237,417.139 metros cuadrados que se encuentra identificado como Fracción 1 de las Fracciones A y D, Polígono 2 de la Parcela 146 de la Reserva Labor de Terrazas, localizado en Av. Teófilo Borunda a 287.50 metros al surponiente de entronque con C. Reserva del Parque Oriente, zona surponiente de la ciudad. Sus límites son por su frente en línea curva quebrada en 2 tramos de 51.30 metros y 334.883 metros y recta de 128.49 metros con Av. Teófilo Borunda; por su costado derecho una línea quebrada en tres partes que miden 100.201 metros, 82.121 metros y 443.79 metros colindante con fracciones B y 2 de Parcela 146; por su fondo 413.447 metros con parcelas 144 y 145 del Ejido Labor de Terrazas; y por su costado izquierdo 365.124 metros con Fracción F de la Parcela 146.

Se ampara la propiedad a favor de Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V, lo cual consta en Escritura Pública Número 9472 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 30 de septiembre del año 2013, ante la fe del Notario Público Número 24 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Eugenio Fernando García Russek quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, en la Inscripción 14, Folio 14 del Libro 5365 Sección Primera.

III. ESTRUCTURA URBANA

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

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro



urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

La zona surponiente de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la prolongación de la Av. Teófilo Borunda como el principal corredor urbano de conexión entre las zonas poniente y oriente de la ciudad dada su trayectoria desde la zona conocida como Junta de los Ríos en el límite oriente de la ciudad con conexión desde ese punto con las vialidades jerárquicas Perif. Lombardo Toledano, Carretera a Aldama y Vialidad Sacramento, posteriormente en trayectoria al poniente con el Centro Urbano para culminar en su entronque con Av. de la Juventud. Desde ese punto hacia el poniente su consolidación aún se encuentra en proceso ya que aunque la vialidad se encuentra físicamente consolidada desde dicho punto hasta el Campus de la UVM, la presencia de comercio y servicios que conforman al corredor es aun escasa, sin embargo el corredor conformado en su tramo más consolidado adquiere una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace entre el subcentro surponiente y el centro urbano de la ciudad considerados y planeados como nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Elementos que por otro lado, en conjunto con los equipamientos recreativos y deportivos como son el Parque del Encino y Parque Metropolitano El Rejón que se ubican en las inmediaciones del Área de Estudio, así como los equipamientos urbanos de alto nivel consolidados como los edificios de cámaras empresariales como CANACO y FECHAC, Universidad La Salle, UVM y Universidad Politécnica en la zona, han ido conformado una zona urbana con altas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad.



Fig. 8 Av. Teófilo Borunda 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 de las

¹⁸ Fuente: Fotografía propia.

áreas de influencia del Subcentro Surponiente y de los corredores de movilidad de Av. Teófilo Borunda, Av. de la Juventud y a futuro, la vialidad periférica de larga distancia Blvd. Luis H. Álvarez (Av. Poniente 5) de conexión entre la zona norte y sur de la ciudad. Dichos corredores y los concentradores de actividad existentes y planeados que vinculan, se definen como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para más de la mitad de la población que habita la capital del Estado.

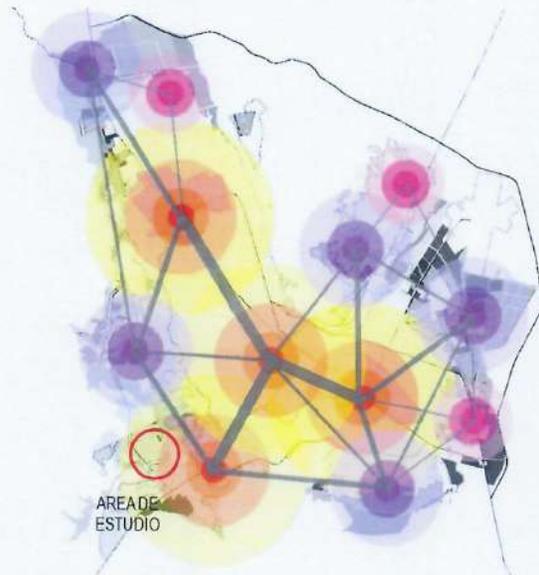


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU 2040.¹⁹

Adicionalmente a la previsiones de estructura e integración urbanas que inciden a la presente propuesta respecto a su proximidad con el concentrador de actividades que define el Subcentro Surponiente, el Área de Estudio y el predio forman parte del área normativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible de los Tres Cuerpos de Agua, instrumento de planeación vigente y establecido para la definición de lineamientos estratégicos de carácter ambiental para la preservación del entorno natural de la zona de las Tres Presas Chuvíscar, Rejón y Chihuahua del cual se definen condiciones de integración urbano ambiental que permitan la conservación del medio hídrico de alimenta a los cuerpos de agua, la generación de actividades económicas que sustenten a la zona como un destino turístico de carácter regional y la estructura de movilidad que permita la adecuada relación entre los diferentes componentes del esquema urbano y ambiental previsto con el resto de la ciudad.

¹⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

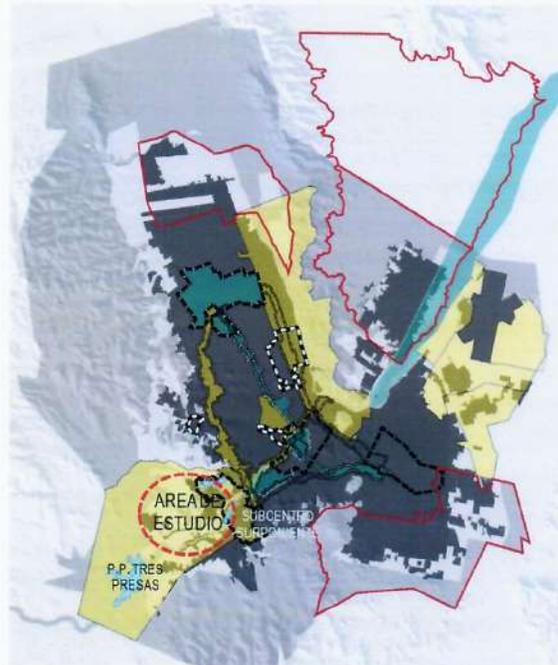


Fig. 10 Polígonos sujetos a planeación propuestos por el PDU 2040.²⁰

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 de reserva con potencial para el impulso de proyectos detonadores y complementarios para la ciudad como es el caso específico del predio de interés, toma interés el factor de ocupación del suelo mediante el análisis detallado de las características actuales de ocupación en el área, la evaluación de su complementariedad para la ciudad y la proyección de las implicaciones a futuro de acuerdo al seguimiento del modelo actual y en caso de ser necesario de acuerdo al escenario elaborado, su corrección mediante la introducción de un modelo urbano funcional y sostenible que detone un modelo virtuoso que tienda a generar un cambio en cuanto a la ocupación territorial de la reserva en la zona analizada. Debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano, en las inmediaciones del área de aplicación se han ido desarrollando predios que al igual que el promovido en este documento tienen origen en grandes reservas territoriales habilitadas por el Gobierno del Estado de Chihuahua en la primera década del presente siglo lo cual la convierte en una zona muy reciente en cuanto a su incorporación al desarrollo, sin embargo, con una velocidad de ocupación sumamente rápida por lo que en numerosos casos, las intervenciones se realizan con muy fuertes impactos al

²⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

medio ambiente lo cual resalta aún más en la presente zona por el gran valor ambiental e hidrológico que representan el medio natural y las cuencas hidrológicas que alimentan a los 3 cuerpos de agua con los que cuenta la ciudad. Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general el detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, así como ambientalmente amigables y hasta coadyuvantes para la preservación del alto valor ecológico del lugar y la adecuada administración de la ciudad.

1. Zonificación Primaria

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

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida como Zona U (urbanizable y construible), 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 como es el caso del presente predio en análisis; 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 Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

El predio de análisis se localiza en Zona R colindante a Zona U y se encuentra sujeta a las políticas y lineamientos planteados en los instrumentos de planeación para su ocupación en plazo inmediato manteniendo condiciones de crecimiento continuo de la mancha urbana en atención a la consolidación de la ciudad cercana y accesible.





Fig. 11 Zonificación Primaria.²¹

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 baja densidad de 12 a 25 (H25) viviendas por Hectárea, densidades medias de 26 a 35 (H35), de 36 a 45 (H45), Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) donde se ha promovido la consolidación de fraccionamientos habitacionales y equipamiento urbano de alto nivel, así como uso mixto moderado e intenso asignado sobre los corredores jerárquicos de los cuales existe aún una muy baja consolidación concentrándose en puntos específicos a lo largo del la Av. Teófilo Borunda, existen giros comerciales de pequeña dimensión diseminados en las zonas habitacionales consolidadas, equipamiento urbano correspondiente a grandes predios ocupados por instituciones educativas de nivel profesional como son la Universidad La Salle y Universidad del Valle de México así como de nivel básico como es el caso del Instituto Hamilton; así como

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

equipamiento de culto consistente en el Santuario del Padre Pedro de Jesús Maldonado.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional en conjuntos cerrados con accesos controlados es la de mayor presencia en la zona. Lo anterior debido a lo reciente de la apertura del sector en cuanto a su incorporación al desarrollo inmobiliario y a que dicha tipología es característica en los conjuntos habitacionales de nueva creación en la ciudad.



Fig. 12 Tienda de conveniencia y plaza comercial de tipo barrial al interior de zona habitacional.²²

Es importante hacer mención que fuera del Área de Estudio en su colindancia nororiente se ubica el Parque Metropolitano El Rejón en proceso de consolidación que concentra diversos equipamientos de alto valor social en la zona ambiental del entorno de la Presa El Rejón, conformándose como una zona homogénea caracterizada por una alta convocatoria ciudadana que al paso del tiempo ha ido también diversificando y enriqueciendo 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.

Los usos de suelo actuales sobre el predio que se pretende su modificación son Habitacional con densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental; los cuales se ubican en un entorno en proceso de consolidación en aprovechamientos habitacionales en

²² Fuente: Fotografía propia.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

condición unifamiliar y presencia de mixtura por la introducción de giros comerciales y de equipamiento urbano de alta jerarquía. Se tienen reconocidos a los corredores de Av. Teófilo Borunda y futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez con uso mixto intenso y de C. Pedro Zuloaga con Mixto Moderado y Comercio y Servicios, mientras que otros corredores menos relevantes tales como C. Hacienda del Real y Av. Monteverde, tienen establecidos usos comerciales en tramos específicos de sus recorridos.

Se cuenta con grandes superficies de equipamiento y áreas verdes entre los que se encuentra el Santuario del Padre Pedro de Jesús Maldonado, entre otros, los cuales se encuentran ocupados con grados muy variables en cuanto a su consolidación.

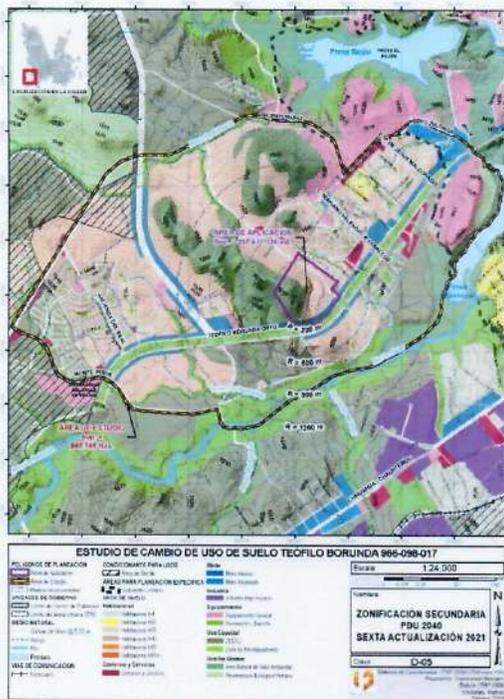


Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²³

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo en la zona reflejan el reconocimiento de fraccionamientos habitacionales de tipología cerrada consistentes en vivienda media y de tipo residencial con alta calidad constructiva, por lo que se vuelca las oportunidades de oferta de usos generadores de actividad hacia el desarrollo de los corredores urbanos que les dan accesibilidad. El carácter de ocupación de la zona, perfila una oferta inmobiliaria limitada y la necesidad de diversificar la oferta de nuevas tipologías de vivienda, actividades productivas y nuevas economías en la zona

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

de una forma eficiente y ordenada buscando mejorar las condiciones de acceso y cobertura a la vivienda que aproveche la conectividad recibida por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana que ello significa para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios conformantes o cercanos a los corredores existentes y propuestos. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición urbana y la existencia de áreas de reserva territorial:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	ÁREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
	Superficie	% Superficie	Superficie	% Superficie	Superficie	% Superficie
Habitacional Densidad H25	2.9545	0.81%	0.0000	0.00%	2.9545	0.36%
Habitacional Densidad H35	64.7225	17.74%	204.6230	42.26%	269.3455	31.72%
Habitacional Densidad H45	24.3684	6.68%	0.1742	0.04%	24.5426	2.89%
Habitacional Densidad H60	0.0754	0.02%	0.0000	0.00%	0.0754	0.01%
Habitacional Densidad H60+	0.1882	0.05%	0.0544	0.01%	0.2427	0.03%
Mixto Moderado	8.0743	2.21%	0.0000	0.00%	8.0743	0.96%
Mixto Intenso	7.3455	2.01%	28.5725	5.90%	35.9180	4.23%
Zona Especial Desarrollo Controlado	54.7503	15.01%	37.9658	7.84%	92.7161	10.92%
Comercio y Servicios	8.0516	2.21%	2.2426	0.46%	10.2941	1.21%
Equipamiento Urbano	37.7555	10.35%	8.0987	1.67%	45.8542	5.40%
Recreación y Deporte	59.4241	16.29%	37.5305	7.75%	96.9545	11.42%
Preservación Ecológica Primaria	0.9082	0.00%	8.7041	1.80%	8.7123	1.03%
Área Natural de Valor Ambiental	0.0289	0.01%	131.5986	27.17%	131.6275	15.50%
Validades y seridumbres	97.1177	26.62%	24.7196	5.10%	121.8372	14.35%
TOTAL	364.8651	100.00%	484.2838	100.00%	849.1489	100.00%
PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL		42.97%	57.03%	100.00%		

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

Fig. 14 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²⁴

Se hace notar que el predio analizado cuenta en un 70.1% con usos urbanizables Habitacional H35 y Mixto Intenso actualmente regulados por el PDU 2040 y aprovechamiento para vialidades consideradas en el esquema de planeación para la óptima movilidad en la zona.

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE APLICACIÓN

USO DE SUELO	Superficie	%
Habitacional Densidad H35	131,134.33	55.23%
Mixto Intenso	18,688.59	7.87%
Área Natural de Valor Ambiental	71,021.95	29.91%
Validades y seridumbres	16,572.27	6.98%
TOTAL	237,417.14	100.00%

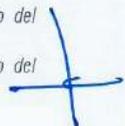
Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 15 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Aplicación.²⁵

A continuación se ilustran los usos y aprovechamientos vigentes para el predio objeto del presente estudio:

²⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



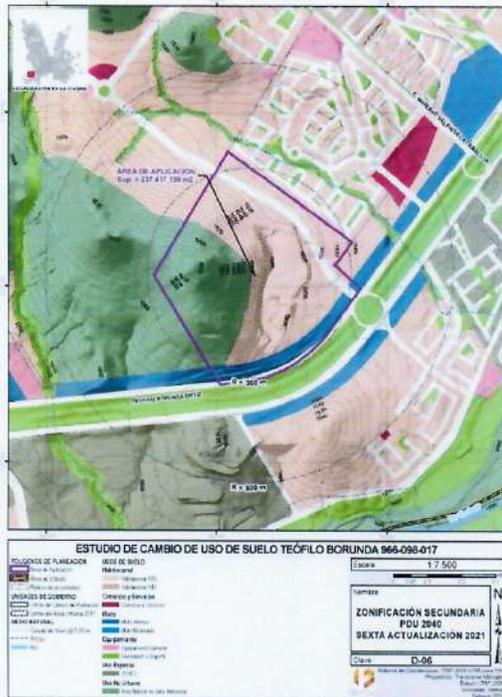


Fig. 16 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²⁶

4. Organización Espacial

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

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

En el área de estudio el corredor urbano constituido por la Av. Teófilo Borunda 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. de la Juventud le otorga accesibilidad y vinculación hacia variados núcleos urbanos altamente competitivos en lo económico y variados en lo social gracias a la ágil conexión hacia vialidades jerárquicas en sentido este – oeste como son Av. Politécnico Nacional, Av. La Cantera y Av. Silvestre Terrazas por mencionar las más próximas, situación que es identificada por el comercio, equipamiento y servicios que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio sobre Av. Teófilo Borunda. La Av. de la Juventud que entronca con dicha vialidad forma parte del anillo periférico intraurbano de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, muchas de ellas desarrolladas y en funciones.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico para el seguimiento de políticas estratégicas de compactación que establezcan parámetros de convivencia y tratamiento urbano – ambiental para lo cual se promoverán los usos de suelo más apropiados que definan un grado de cumplimiento satisfactorio y complementario a las líneas estratégicas del PDU 2040, favoreciendo su integración con el resto de la ciudad y planteando una estrategia viable para la dotación de infraestructura que sustente el planteamiento urbano – ambiental que a efecto resulte.

5. Núcleos De Actividad

El principal núcleo de actividad de la zona lo constituye el corredor comercial y de servicios conformado por la Av. Teófilo Borunda sobre el que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Debido al aun bajo nivel de consolidación en ésta zona que se encuentra en proceso de desarrollo, existe una gran cantidad de predios de gran dimensión en la zona y la presencia de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales es escasa y es resultante de la necesidad de complementar los usos habitacionales prevaletentes que cuentan con grados variables en cuanto a su habitabilidad actual.

Por la naturaleza de los corredores y el proceso de desarrollo progresivo de la zona en usos habitacionales de tipo medio y residencial en tipología cerrada en los fraccionamientos existentes en la zona, se presenta una fuerte presencia Unidades Económicas sobre corredores con integración limitada a las zonas habitacionales existentes incluyendo a la Av. Teófilo Borunda donde se localizan las principales concentraciones de actividad.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 134 unidades económicas lo cual representa un

²⁶ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



rango bajo de consolidación considerando la superficie urbana que conforma el Área de Estudio analizada y es bajo también atendiendo a las condiciones de consolidación urbana detectada. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona y se aprecian concentradores de actividad aún incipientes sobre vialidades colectoras interiores como es el caso de Av. Hacienda del Real y Av. Monteverde, acordes a la tipología prevaleciente y que cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos. A continuación se describen las 3 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 50 empleos por giro establecido, establecidos en Av. Teófilo Borunda y C. Bicentenario para el caso del giro educativo existente mencionado:

NOMBRE	ACTIVIDAD
ALSUPER RELIZ	Comercio al por menor en supermercados
INSTITUTO HAMILTON	Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación
AKARI JAPANESE BISTRO	Restaurantes de autoservicio

Fig. 17 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 50 personas.²⁷

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área.

Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 90 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 22 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 14 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 5 U.E. de 31 a 50 personas y 3 U.E. con más de 50 personas ocupadas, siendo este último rango el que corresponde a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la aún baja presencia de empleo con que cuenta actualmente el sector que cuenta con un grado alto de urbanización.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 83.6% del total de U.E. las cuales obedecen a un patrón de localización mayormente en áreas comerciales concentradas, aunque existen también en forma unitaria localizadas sobre corredores y al interior del poblado Labor de Terrazas. La presencia económica es escasa tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 0.37 U.E. por Hectárea, considerando la superficie de área urbana interior equivalente a 364.865 Has; la cual es baja con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

²⁷ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI 2020

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos comerciales, de servicios y equipamiento conformado por la Av. Teófilo Borunda es el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene accesibilidad el predio analizado por condición de colindancia, dicho corredor se encuentra en proceso de consolidación.



Fig. 18 Corredor Urbano Av. Teófilo Borunda.²⁸

Un segundo corredor conformado por la C. Pedro Zuloaga en el límite oriente del Área de Estudio, tiene un importante rol de captación y derivación de flujos generados en la zona pues a través de diversas vialidades que la intersectan en sentido norte – sur como es el caso de C. Mariano Valenzuela, representa la mas importante función e distribución de flujos de acceso y salida hacia la Av. Teófilo Borunda.

Un tercer y cuarto corredores aun incipientes son las vialidades Av. Hacienda del Real y Av. Monteverde, que tienen características comerciales y de servicios relevantes en su función colectoras y de distribución de accesos y salidas para las zonas habitacionales del poniente del Área de Estudio.

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

²⁸ Fuente: Fotografía propia.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

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 97.2% 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 media a alta concentración de población como son los fraccionamientos Cerrada Baena, Cerrada Navarra, Cerrada de Rioja, Hacienda Isabella, Hacienda Camila, Hacienda Carlota, Cerrada Andalucía, Hacienda Sofía, Villa Santa Lucía, Reserva del Parque etapas varias, Hacienda Loreto, Hacienda Victoria, Mondello Residencial, Seratta 36 varias etapas, Ankara etapas varias y Habitacional Vancouver, los cuales ocupan las zonas poniente y oriente del Área de Estudio. Las bajas densidades se ubican en la colonia Labor de Terrazas y fraccionamientos Cerrada Castilla, Verandah, Cerrada Cataluña, Rincón de las Flores, Vistas del Reliz, Lomas de Juan Pablo, Baleares etapas varias, Andares, Castilla Reliz, Monte Caleres, Tracia Residencial, Condominio Ámbar, Real Saratoga, Berna Residencial y Bosques Boreales etapa I y tienden a concentrarse al poniente y sur del área de interés. Cabe mencionar que varios de dichos fraccionamientos aún se encuentran en franco proceso de habitabilidad por lo que se prevé que la densidad poblacional tenderá a aumentar en varios de dichos desarrollos.

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:

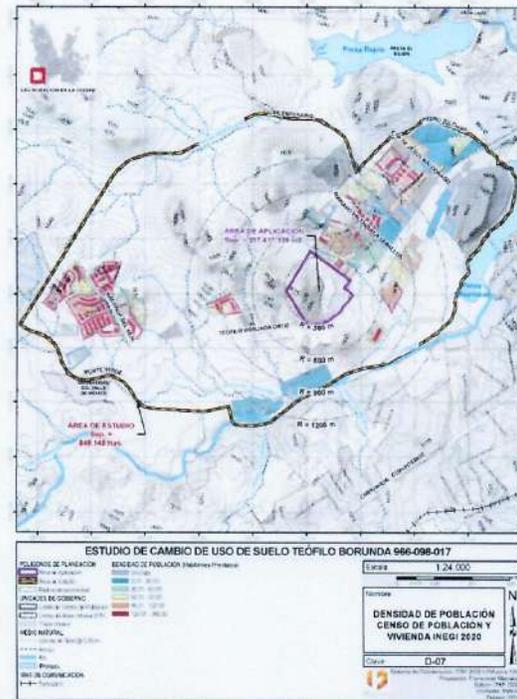


Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁹

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 57 fraccionamientos y colonias existentes de los cuales 48 son preponderante o totalmente habitacionales; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 9,852 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 27.0 hab./Ha de acuerdo a superficie del área urbana consolidada de 364.865 Has al interior del polígono de estudio.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan densidades medias y altas 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 en rango similar al promedio urbano pero con una muy importante base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de nivel socioeconómico medio y alto 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

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



zona y a aprovechar en forma estratégica la también alta cobertura de equipamiento y servicios que definen condiciones propicias para mejorar las condiciones de habitabilidad en el área analizada. De los 9,852 habitantes en el área, un 49.1% son hombres y un 50.9% mujeres.

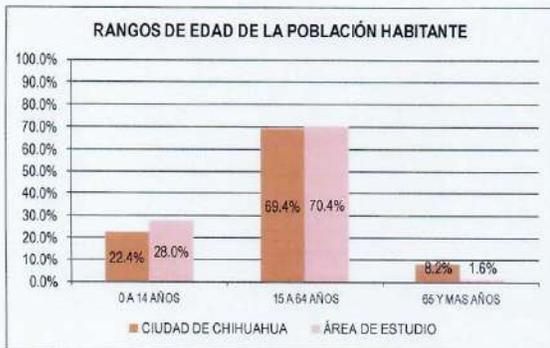


Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.³⁰

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es muy alto lo cual nos indica el alto nivel educativo presente en el área ya que representa 14.1 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 92.8% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual es indicativo un nivel muy superior en grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante de la ciudad en dicho rubro.



Fig. 21 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.³¹

La zona presenta condiciones particulares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente alto al presentar una mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de

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

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

derechohabiencia en la ciudad pero en un rango inferior al promedio urbano con un 45.0% de cobertura por dicha instancia en el Área de Estudio. Es alta la proporción del servicio prestado por otras instituciones y los servicios privados que representa un 36.3% de la cobertura que se refiere mayormente a seguro privado contratado lo cual es indicativo de empleo de alto nivel y con prestaciones, en rango inferior se encuentra el ISSSTE con un 9.4% de cobertura y se aprecia una presencia baja del INSABI como opción al representar escasamente el 3.7% del total de la cobertura.



Fig. 22 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.³²

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 30.3% son de jefatura femenina lo cual es inferior al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general indicativo de que en la zona existen buenas condiciones respecto a composición familiar las cuales son primordialmente familias de mediana edad, donde existe mayor participación masculina en la economía del hogar con respecto al promedio urbano.



Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.³³

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

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



2. Análisis Económico

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

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector es escasa pero presenta vinculación hacia elementos concentradores de actividad y corredores urbanos consolidados, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona oriente del Área de Estudio, así como al corredor de Av. de la Juventud y al Centro Urbano, siendo el primero una importante opción de integración para el predio con la muy alta concentración económica detectada a lo largo de su recorrido.

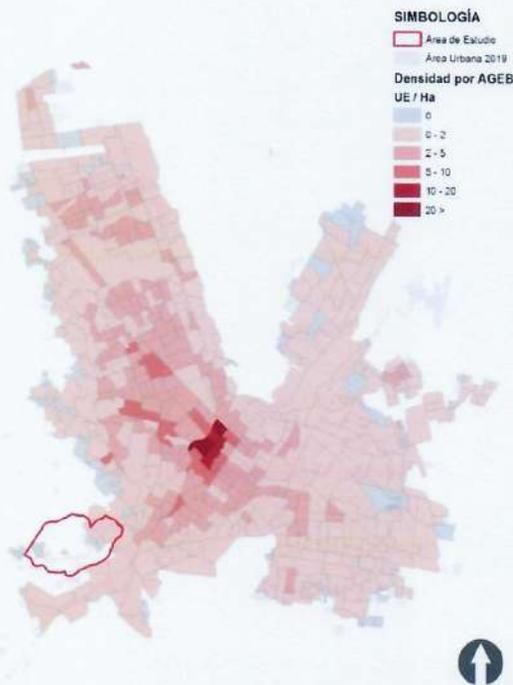


Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.³⁴

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 37,389 unidades detectadas al año 2020. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte.

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI 2020

La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en la zona de interés es escasa considerando la cantidad de U.E. en funciones con fuerte presencia de microempresas que fomentan una menor cantidad de personal ocupado por U.E. lo cual define condiciones favorables para la intensificación del capital económico instalado mediante la incorporación de nuevas tipologías de comercio, servicios y equipamiento urbano complementario.

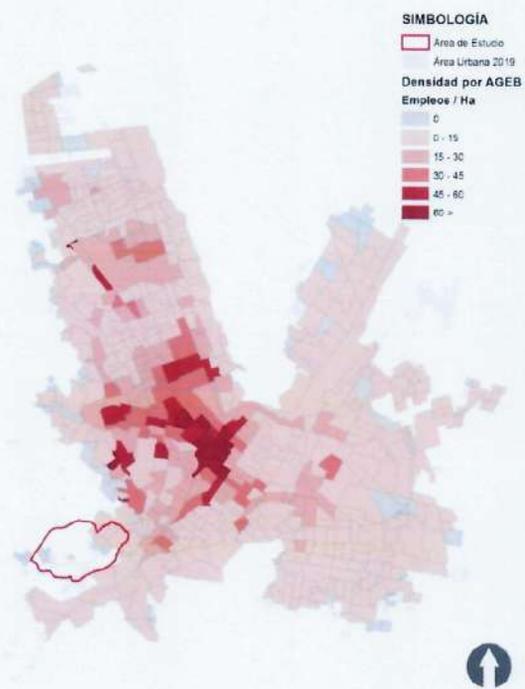


Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB.³⁵

Del total de la población dentro del área de estudio, un 71.7% cuenta con 15 años o más de los cuales un 75.4% se refiere a población económicamente activa con una participación del 99.2% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices muy positivos respecto al promedio urbano y característicos de sectores en proceso de consolidación conformados por familias de mediana en edad productiva de nivel socioeconómico medio y alto donde existe una importante presencia infantil. Dicha condición igualmente representa un potencial importante tanto para la introducción de nuevas actividades económicas que tiendan a satisfacer una creciente demanda de empleo, servicios y productos; así como para diversificación de la oferta de vivienda en la zona atendiendo al alto nivel adquisitivo de las familias habitantes en el área.

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI 2020

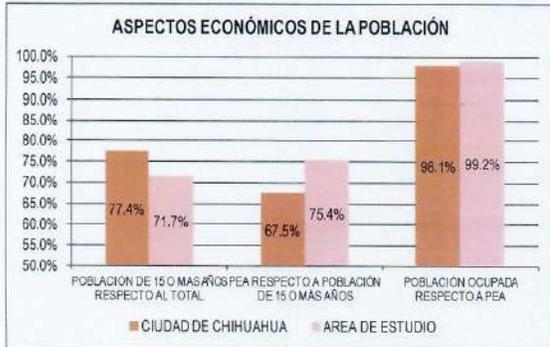


Fig. 26 Aspectos económicos de la población.³⁶

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

Existen en la zona 3,239 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos que se encuentran en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Únicamente la disponibilidad de bicicleta en hogares representa un índice inferior en la zona con respecto al promedio urbano y en bienes tales como automóvil, computadora e internet la disponibilidad de dichos bienes se encuentra arriba de 24 puntos porcentuales respecto al promedio urbano.



Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁷

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona y presencia de sectores aun en proceso de consolidación en cuanto a su habitabilidad con

desarrollos de tipo medio y residencial que definen un perfil de habitante altamente demandante de bienes.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados, y resultan muy altos en lo general en comparación con otros sectores urbanos. De acuerdo a valor catastral del suelo al presente año, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$500 a \$5,380 por metro cuadrado. Los más altos valores que oscilan entre los \$4,600 y \$5,380 por metro cuadrado se concentran en plazas comerciales dispuestas en corredores principales, edificios corporativos y comercio al menudeo en tienda de autoservicio como es el caso de la tienda Al Súper que presenta el más alto valor del suelo detectado; mientras que los valores intermedios corresponden los sectores habitacionales residenciales y de interés medio consolidados y en proceso, así como a los corredores Av. Teófilo Borunda y los de carácter local como Av. Av. Hacienda del Real, Av. Monteverde y C. Pedro Zuloaga entre otros, con valores de \$3,200 a \$3,840.

En lo general, los desarrollos habitacionales existentes consideran un valor uniforme de \$3,200 por metro cuadrado el cual es alto comparado con el promedio urbano e indicativo del nivel socioeconómico de la zona.

Se presentan valores bajos del suelo que van de los \$500 a \$980 por metro cuadrado en predios en breña en los sectores de reserva territorial Labor de Terrazas así como en el poblado del mismo nombre.

De acuerdo a los corredores en los que se ubica en predio en estudio en entronque de vialidad colectorá planeada y Av. Teófilo Borunda, su valor específico es de \$3,840 por metro cuadrado lo cual le define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de alto impacto social y económico para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto de carácter mixto, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia la población habitante que se verá ampliamente beneficiada por la introducción de nuevas opciones de comercio, servicios y usos complementarios que respondan a las necesidades detectadas.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1k(w), que se interpreta como clima semiárido templado con invierno fresco, temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente

³⁶ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020



menor de 22°C. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. Dicha condición climática prevaeciente en la mayor parte de la ciudad se comparte con la zona sur y poniente del municipio y con el vecino municipio de Aquiles Serdán.

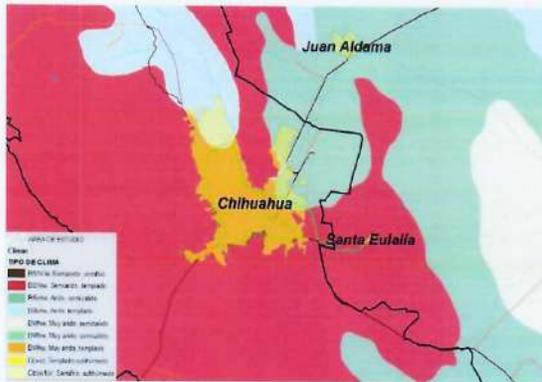


Fig. 28 Clima.³⁸

2. Composición Del Suelo

La geología característica del Área de Estudio está formada por la composición geológica identificadas por la claves: Tom(R-Ta) y Tm(Ar).

La Clave geológica Tom(R-Ta) clasificada como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conformada mayormente por Riollita - 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. Este tipo de roca se encuentra en un gran sector del sistema montañoso de la sierra del Mogote que limita longitudinalmente al poniente con la ciudad de Chihuahua.

La Clave geológica Tm(Ar) es indicativa de una secuencia sedimentaria constituida por depósitos de arenas, gravas y arcillas, contiene gran cantidad de calcita, fragmentos de cuarzo y conchas, presentan estratificación cruzada además de horizontes de conglomerados polimicticos. Es característica de valles aluviales conformados por arrastre de materiales de acuerdo a condiciones hidrológicas.

Al predio de interés le corresponden ambos tipos geológicos siendo la zona cerril clasificada con uso de suelo de Área Natural de Valor Ambiental al poniente del predio la que corresponde a composición rocosa del sistema montañoso presente en el área.

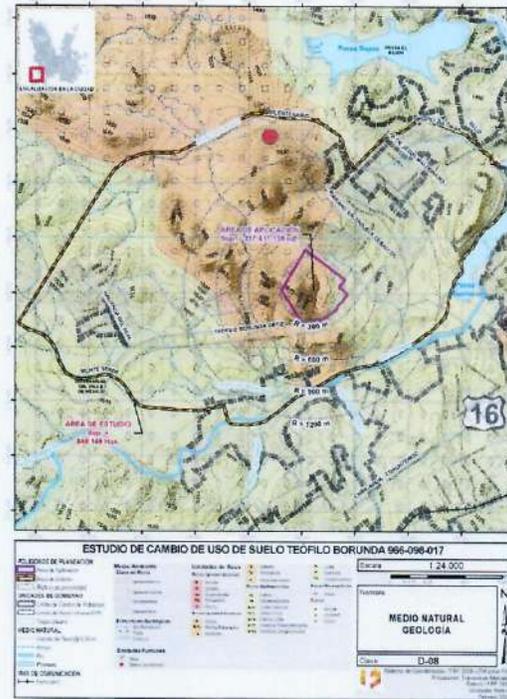


Fig. 29 Geología.³⁹

En base a las cartas edafológicas de INEGI se dispone de cuatro tipos de suelo dentro del Área de Estudio con Claves: Re+Xh/2/P, XI+Vc/3/P, I+Re+Hh/2 y Hh+Re/2/L.

El tipo de suelo de mayor presencia dentro del Área de Estudio es suelo Re+Xh/2/P, definido con clase textural media, con suelo predominante Regosol, suelo secundario Xerosol Háplico de tipo pedregoso y corresponde a la zona sur del Área de Estudio.

El tipo de suelo I+Re+Hh/2 que se define como suelo de clase textural media, con suelo predominante Litosol, suelo secundario Regosol, y suelo terciario Feozem Háplico (Hh) definidos en el catálogo como suelos que se caracterizan por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Es característico de la zona central y norte del área analizada y es el que corresponde al predio analizado.

Existen al norte del Área de Estudio sectores que cuentan con suelo clasificado como Hh+Re/2/L que se define como suelo de clase textural media en fase Lítica con suelo predominante Feozem Háplico (Hh) y suelo secundario Regosol (Re) definidos en el catálogo como suelo de capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes, de profundidad muy variable, cuando son situados en laderas o pendientes presentan menor

³⁸ Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.

³⁹ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

profundidad teniendo como principal limitante la roca puesto que se erosionan con más facilidad.

Al poniente del área analizada se cuenta con suelo de tipo XI+Vc/3/P, caracterizado por una textura fina, conformado por suelo predominante de tipo Xerosol Lívico y Vertisol Crómico como suelo secundario, con fase física predregosa el cual es característico de valles aluviales conformados por arrastre de materiales.

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

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,631 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,464 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 diamontes 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 Chuviscar que señala el límite sur del área analizada.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación media de 1,560 metros sobre el nivel del mar con pendientes variadas consideradas de suaves a muy fuerte (de 2% a >18%) con una donde el mayor rango de pendiente se detecta en su extremo poniente y corresponde a elevación cerril presente en el predio.

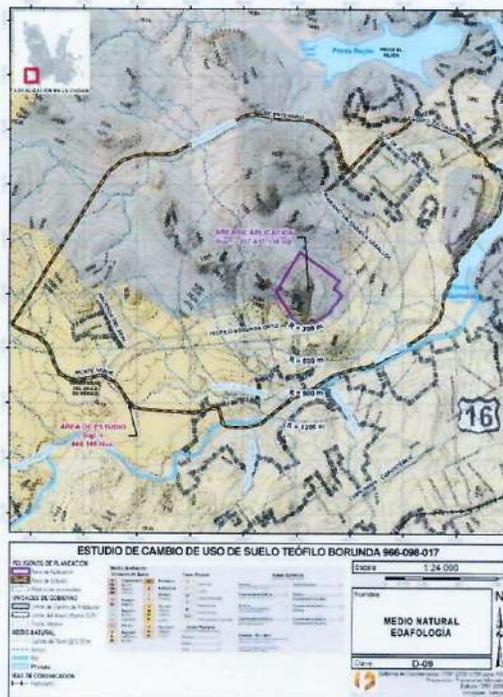


Fig. 30 Edafología.⁴⁰

Por su ubicación cerca de las laderas de inicio del sistema montañoso existen fallas geológicas y quiebras rocosos en las inmediaciones. Esta misma circunstancia de ladera 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.

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 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

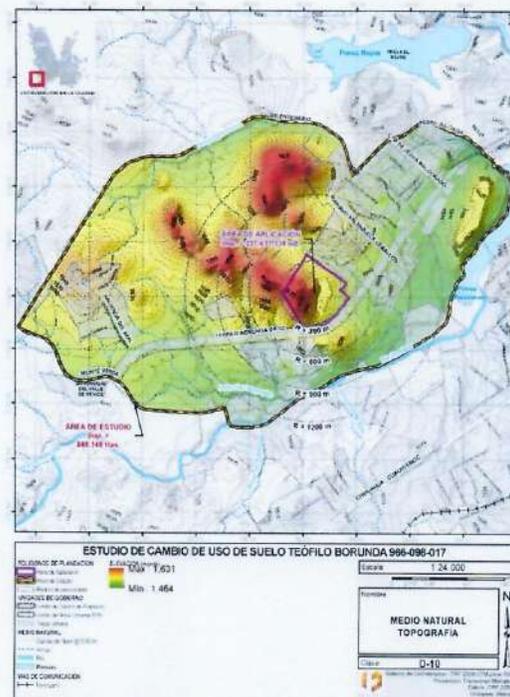


Fig. 31 Topografía.⁴¹

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI

⁴¹ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

El área de estudio cuenta con una muy variada distribución de pendientes topográficas, entre ellas es de notar la limitada presencia de pendientes de poca inclinación entre ellas las clasificadas como plana (0 a 2%) en un 7.0% del área de estudio mientras que un 25.6% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Por su parte las pendientes de inclinación superior tienen mayor participación como lo es un 33.0% de superficie compuesta por pendientes intermedias (5 a 12%), aunadas a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) las cuales representan un 12.1%, además se cuenta con una importante presencia de pendientes de rango fuerte (18 a 30 %) en razón de 12.0%, mientras que la superficie se completa con un 10.2% 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, incluso al interior del predio analizado, 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 en el predio.

de Dios predomina el pastizal natural (Pn), junto con gobernadora y matorral subinerme (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo, el sicomoro.

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 subinerme 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 mezquite y huizache característicos de las zonas áridas con es el caso de la zona que nos ocupa.

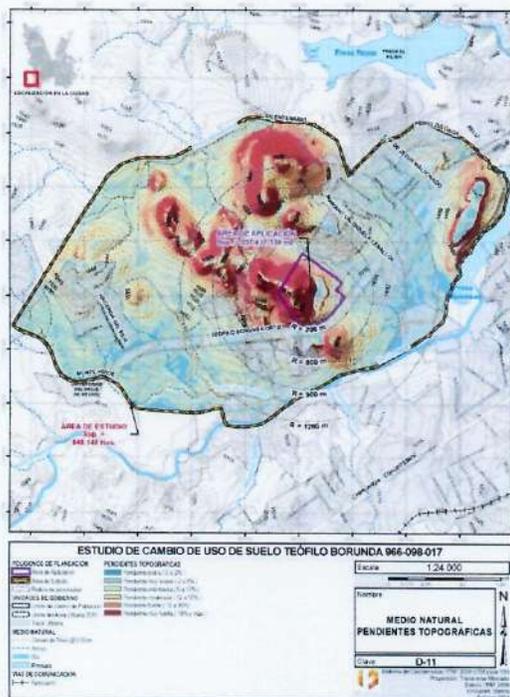


Fig. 32 Pendientes de terreno.⁴²

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

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. Chuviscar (c).

En el Área de Estudio tiene trayectoria el arroyo Agua Puerca el cual se conforma como afluente con descarga a la presa El Rejón y Río Chuviscar considerado uno de los principales afluentes de la ciudad el cual es regulado por la Presa y la infraestructura dedicada de canal revestido a su paso urbano. El tratamiento de dicho cauce se ha dado en forma natural sobre el Área de Estudio desde su regulación en la Presa Chihuahua al poniente hasta Presa Chuviscar al oriente. Desde ese punto, el río se encuentra canalizado hasta su confluencia con el río Sacramento al oriente de la ciudad.

Las Cuencas Rejón y Chuviscar III también están presentes en la zona, siendo esta última urbana prácticamente en su totalidad. Las condiciones de relieve prevalecientes en la zona condicionan la existencia de una amplia red de escurrimientos hacia los cuerpos de agua que fungen como reguladores de volumen y aunque los escurrimientos alimentadores tanto de las presas como del río no son de gran dimensión, por su trayectoria urbana algunos de ellos son considerados de riesgo en eventos extraordinarios lo cual incide en importantes volúmenes de agua conducidos en época de lluvias por el río y sus afluentes.

Dichos cauces se encuentran en condición natural al dentro del Área de Estudio y al oriente de ésta mediante cajones tratados de manera natural y continuidad a través de canal de concreto con capacidad adecuada para el volumen manejado. La problemática de inundación focalizada ha condicionado la ejecución de obras pluviales de descarga hacia el río que tienen paso a través de la Av. Teófilo Borunda en puntos específicos lo cual ha llevado a la continuidad de

⁴² Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.



obras de conducción que han tendido a disminuir considerablemente los riesgos de inundación en zonas bajas.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son desalojadas a través de servidumbre pluvial acondicionada como parque lineal al interior del Fracc. Reserva del Parque que descarga al sur de la Av. Teófilo Borunda hacia el río Chuviscar que señala el límite sur del área analizada. Por condiciones topográficas del predio, se hace notar que un volumen parcial de agua descarga hacia el surponiente hacia escurrimiento natural con desembocadura también en río Chuviscar y para ambos casos se construyeron alcantarillas pluviales en su paso sobre la Av. Teófilo Borunda. Dichas infraestructuras se ubican aguas abajo respecto a la localización del predio analizado y su nivel topográfico.

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 en la zona central del área analizada que definen riqueza paisajística presente a la distancia. Los cauces delimitados en forma natural presentan también condiciones de valor que han sido aprovechadas por el desarrollo urbano de la zona para la conformación de parques lineales e infraestructura vial acondicionada con canalizaciones y arborización. En la zona cercana al predio de análisis tienen trayectoria el arroyo Agua Puerca y el río Chuviscar que generan humedales y cambios en la vegetación existente en el sitio con respecto a la de las zonas cerriles. El PDU 2040 promueve la consolidación de parque lineal y tratamiento natural de cauce del río donde ya han sido consolidadas infraestructuras recreativas y deportivas del Parque El Encino.

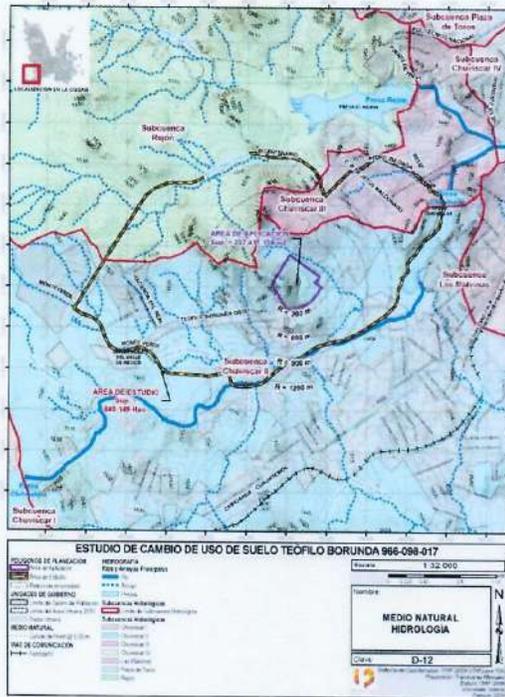


Fig. 33 Hidrología superficial. ⁴³

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

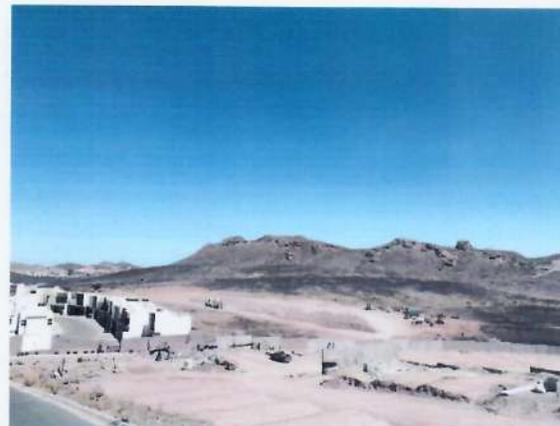


Fig. 34 Vista de área cerrial en el límite norponiente del Área de Estudio. ⁴⁴

Gracias a su amplia cuenca hidrológica el río Chuviscar presente en el área de estudio genera que su trayectoria sea fuertemente marcada dentro del valle aluvial y también al interior del área urbana por su canalización, por lo que es referente en la zona, tanto en estado natural como en estado de canal revestido aguas abajo pues condiciona la comunicación entre las porciones de ciudad que divide debido a que su importante sección hidráulica requiere estructuras de cruce por lo que son contados los puntos de comunicación.

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de reciente desarrollo detonada por la progresiva consolidación de los corredores urbanos de Av. de la Juventud y Av. Teófilo Borunda, la consolidación progresiva de usos

⁴³ Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

⁴⁴ Fuente: Fotografía propia.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

de carácter comercial y mixtos en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales localizados de manera puntual sobre dichos corredores; por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de fraccionamientos habitacionales principalmente de tipo medio y residencial con vinculación hacia las vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia las vialidades ya mencionadas y colectoras de reciente consolidación como C. Pedro Zuloaga, Av. hacienda del real, C. Mariano Valenzuela Ceballos y Av. Monteverde entre otras. Por su localización, el predio se vincula directamente con Av. Teófilo Borunda y vialidad colectoras planeada aun sin nombre de la cual la presente propuesta establecerá compromisos para su consolidación; lo cual ha sido determinante en cuanto a la definición del desarrollo propuesto en giro de comercio, servicios y giros complementarios en esquema mixto, complementando la oferta económica que ha ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de complementariedad de actividades hacia el sector primordialmente habitacional presente en el área.

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 el Habitacional en densidades H25, H35 y H45 mayormente, con presencia puntual de alta densidad H60 y H60+ sobre predios puntuales en la zona, consistentes en vivienda de tipo medio y residencial que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de Av. Teófilo Borunda y Av. de la Juventud a través de diversas vialidades colectoras con penetración hacia las zonas habitacionales y vivienda popular en el poblado Labor de Terrazas en la zona sur del Área de Estudio con accesibilidad y vinculación hacia Av. Teófilo Borunda a través de caminos vecinales. En lo que corresponde al área urbana consolidada, los usos habitacionales dentro del Área de Estudio cuentan con un alto grado de ocupación de predios.

Debido a que la mayoría de los sectores de vivienda han sido de origen regular pero de reciente tiempo de consolidación, se aprecia un alto nivel de consolidación pero grado bajo de ocupación en varios de los desarrollos residenciales de más reciente consolidación en la zona.

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar con muy variadas tipologías que van desde la vivienda popular, vivienda en serie de tipo medio, vivienda de estrato medio alto y residencial.



Fig. 35 Tipología de vivienda en la zona. ⁴⁵

Existen en el área de estudio 3,260 viviendas habitadas de un total de 3,930 unidades lo cual indica una habitabilidad de 82.9% lo cual es ligeramente inferior al promedio urbano e indicativo del arraigo y permanencia que define al sector como zona objetivo para la inversión y adquisición de vivienda, con alto potencial para diversificar la oferta que tienda a aprovechar la creciente presencia comercial y de servicios presentes.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones óptimas de acuerdo al número de cuartos habitables y al promedio de ocupantes por vivienda habitada que en la zona es de 3.0 habitantes por vivienda el cual es similar al promedio urbano. El 100% de las viviendas habitadas cuentan con 3 o más cuartos lo cual es indicativo del alto nivel socioeconómico de la vivienda conformada en la zona.

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian coberturas prácticamente totales en todos los servicios básicos en viviendas ya que su disponibilidad es superior al 99.6% en todos los rubros en rango superior al promedio urbano.



Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. ⁴⁶

⁴⁵ Fuente: Fotografía propia.

Considerando lo anterior, se presenta un alto grado de consolidación habitacional en el área de estudio lo cual se refleja en los rangos de densidad habitacional por manzana la cual tiende a disminuir a lo largo de los corredores urbanos consolidados. A continuación se ilustra la densidad de vivienda por manzana donde se observan índices bajos en tramos específicos sobre dichos corredores y alto grado de uniformidad en cuanto a densidad de vivienda en zonas interiores que atiende a la tipología definida por estrato socioeconómico del desarrollo, donde la condición de habitabilidad de dicha vivienda es creciente y aún existen predios baldíos sobre todo al pié de corredores con uso comercial y cierto grado de transformación de usos de suelo para complementariedad de actividades en modalidad no habitacional como es el caso particular del predio que nos ocupa.

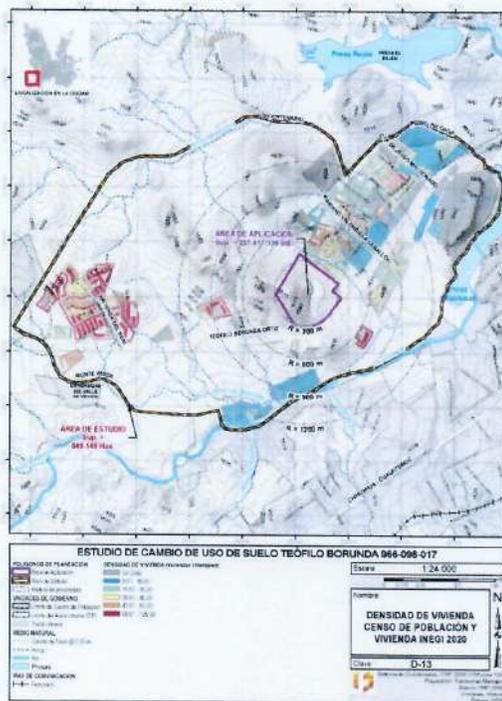


Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea.⁴⁶

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras y la proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales es escasa y esta se da en forma

⁴⁶ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

concentrada en los cruces de vialidades colectoras. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo del corredor de Av. Teófilo Borunda principalmente con actividades diversas y en tipología de plaza comercial mayormente, aunque existen algunos predios unitarios consolidados con U.E. de jerarquía mayor. Debido a la tipología de vivienda en cerrada habitacional la presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores es muy escasa a excepción del poblado Labor de Terrazas que posee un carácter mixto y donde se ubican algunos comercios y servicios dedicados específicamente a salón de eventos y servicios de acarreo de agua, los cuales son de alcance urbano.



Fig. 38 Tienda de autoservicio Alsuper Reliz.⁴⁸

El DENU tiene detectados 124 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 3 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente distribuciones de alimentos, productos farmacéuticos y electrodomésticos, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan comercio de alimentos sin preparar, minisúper, farmacias, oficinas, servicios profesionales, restaurantes, salones de belleza e instalaciones de cámaras empresariales y gremiales, en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

A pesar de las características de corredor urbano con las que cuentan la Av. Teófilo Borunda y varias vialidades colectoras, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco.

A continuación se describen los 5 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 30 empleados lo cual representa un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. considerando que la presencia comercial con que se cuenta en el área no se encuentra totalmente consolidada:

⁴⁸ Fuente: Fotografía propia.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
ALSUPER RELIZ	Comercio al por menor en supermercados	Av. Teófilo Borunda 11540, Col. Labor de Terrazas.
LAS ESPADAS	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	Av. Teófilo Borunda 11811-E, Col. Labor de Terrazas.
CALIDAD EDUCATIVA	Asociaciones y organizaciones civiles	Av. Teófilo Borunda 10820, Col. Labor de Terrazas.
CENTRO DE COMPETITIVIDAD CHIHUAHUA	Servicios de capacitación para el trabajo prestados por el sector privado para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas	Av. Teófilo Borunda 10820, Col. Labor de Terrazas.
AKARI JAPANESE VISTRO	Restaurantes de autoservicio	Av. Teófilo Borunda 10801, Col. Labor de Terrazas.

Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁴⁹

Considerando la incipiente oferta económica referente a actividad comercial localizada en la zona, la presente propuesta abona a consolidar comercio, servicios y giros complementarios en esquema mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo, consolidando además un núcleo concentrador que incide en mayor cobertura en cuanto a la oferta productiva existente y en la preferencia a introducir nuevos giros de actividad en beneficio de los habitantes de la zona.

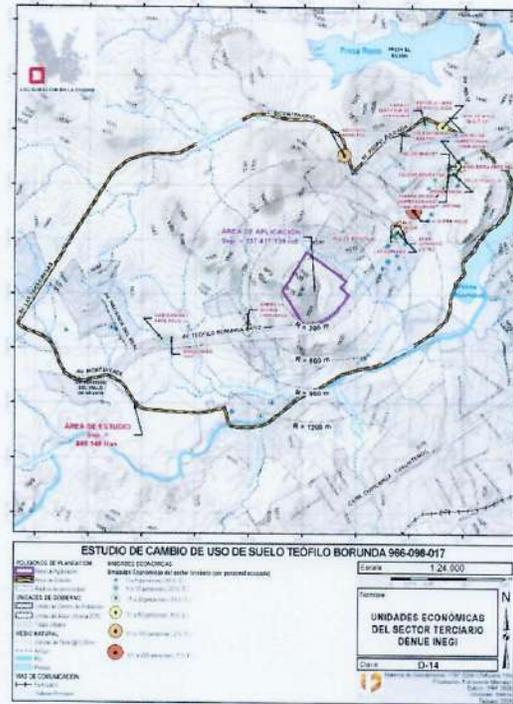


Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁵⁰

3. Equipamiento

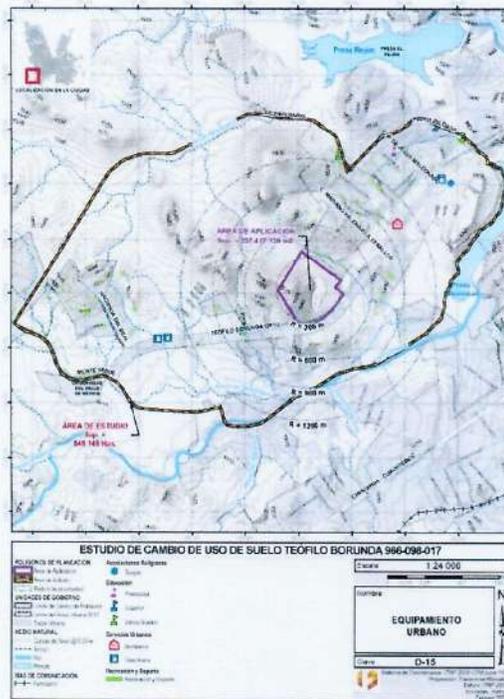
Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros en torno al predio de análisis considerando rangos de distancia peatonalmente accesible hacia el equipamiento urbano existente en el cual se determina la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

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura deficientes aun a nivel barrial lo cual se relaciona con las características de baja consolidación urbana y enfoque socioeconómico de la vivienda existente que define al habitante a buscar servicios privados en equipamiento, muchas veces fuera del área donde habita.



⁴⁹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.

⁵⁰ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017Fig. 41 Plano de Equipamiento Urbano.⁵¹

En el rubro de Asistencia Social, la cobertura se aprecia deficiente al contar con 1 módulo de atención enfocado a la atención a grupos vulnerables consistente en Centro de Competitividad Chihuahua del sector privado que atiende servicios de capacitación para el trabajo enfocado a personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas, localizado en Av. Teófilo Borunda 10820, Col. Labor de Terrazas.

En cuanto a equipamiento educativo y considerando las actuales condiciones de habitabilidad en la zona, se cuenta con óptimo nivel de cobertura en todos los niveles. Existen 5 módulos de educación desde nivel preescolar hasta profesional y posgrado:

- Jardín de Niños Colegio Mundo Creativo, ubicado en C. San Pedro de Jesús Maldonado 2513, Col. Labor de Terrazas.
- American School Chihuahua, ubicado en Av. Teófilo Borunda 12404, Col. Labor de Terrazas.
- Colegio Casa de Niños Siglo XXI, ubicado en C. Pedro Zuloaga 11000, Col. Labor de Terrazas.
- Instituto Hamilton, ubicado en C. Bicentenario y Av. Pedro Zuloaga, Col. Labor de Terrazas.
- Escuela Libre de Psicología, ubicada en C. Pedro Zuloaga 8805, Col. Labor de Terrazas.

⁵¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona consistente en 4 módulos en rubro de expendio de gasolina y atención de emergencias consistentes en los giros siguientes:

- Gasolinera Arpe Reliz, ubicada en Av. Teófilo Borunda 11800, Col. Labor de Terrazas.
- Gasolinera Arpe Reliz 2, ubicada en Av. Teófilo Borunda 1289, Col. Labor de Terrazas.
- Gasolinera G500, ubicada en Av. Teófilo Borunda 13405, Fracc. Hacienda Isabella.
- Estación de Bomberos Número 7, ubicada en Av. Teófilo Borunda y C. Sendero Andalucía, Fracc. Senda Real.

En el rubro de Asociaciones Religiosas existe 1 módulo instalado consistente en Santuario San Pedro de Jesús Maldonado, ubicado en Av. Teófilo Borunda 10822, Col. Labor de Terrazas.

Fig. 42 Santuario San Pedro de Jesús Maldonado.⁵²

En rubros de equipamiento importantes para la cobertura de servicios y bienestar a la población tales como Cultura y Salud no existen módulos instalados.

Recreación es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona es óptima considerando la presencia de importantes parques recreativos de cobertura urbana y barrial en la zona. Se cuenta con 175 módulos de esta tipología todos ellos de cobertura barrial la mayor parte de ellos al interior de cerradas habitacionales, con superficie total conjunta de 146,456.397 metros cuadrados, dentro de los que destacan 4 parques con superficie mayor a los 3,000 metros cuadrados localizados en los fraccionamientos habitacionales Cerrada Navarra, Residencial Andares, Hacienda Camila y Bosques Boreales. La superficie de área verde antes descrita significa un índice de 14.9 metros cuadrados de área verde por habitante de acuerdo a la población total en el Área de Estudio, cifra superior a los 10 m²/hab recomendados por la Organización Mundial de la Salud.

⁵² Fuente: Fotografía propia.

4. Industria

En el sector secundario existen únicamente 2 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación específica sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda al interior de las plazas comerciales CR1 y Plaza Travesía consistentes en oficinas y salas de exhibición y venta de la microempresa VGC Arquitectura Inmobiliaria S.A. de C.V. dedicada a la edificación de vivienda unifamiliar, y de la pequeña empresa Cocinas y Closets Sequoia, fabricante de mobiliario, las cuales no superan un rango de 30 empleados por módulo. Considerando lo anterior, se establece que no se desarrolla ningún tipo de actividad industrial en el área ya que dichas actividades se realizan en otras zonas de la ciudad fuera del Área de Estudio.

Dichas condiciones le otorgan a la zona una muy baja penetración de actividades industriales de impacto grande o negativo lo cual le confiere una mayor factibilidad de desarrollo al suelo para el desarrollo de vivienda, comercio, servicios y equipamiento debido al bajo conflicto por compatibilidad entre dichos giros y la actividad industrial.

5. Predios Baldíos

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 en continuo proceso de desarrollo e incorporación de reservas urbanas a áreas urbanizadas lo que genera una dinámica de generación de vacíos urbanos transicionales producto de desarrollos habitacionales en proceso de edificación y de vacíos remediales en áreas externas a desarrollos.

Producto de una acelerada tendencia a la densificación promovida por las políticas públicas aplicadas a la ciudad, así como a la demanda de vivienda plurifamiliar de alto valor, se procura la optimización en el aprovechamiento de predios con potencial urbano para la compactación y densificación como es el caso del presente estudio, el cual a pesar de ser considerado como suelo de reserva cuenta con inminente potencial para la incorporación al suelo urbano disponible.

El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 120 a 19,250 metros cuadrados.

Existen en el Área de Estudio 6,150 predios urbanos totales que representan 266.49 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales 442 son baldíos urbanos representan un 13.75% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un grado intermedio de consolidación de la zona tomando en cuenta exclusivamente las áreas urbanas y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades de ciudad y la densificación en vacíos urbanos. Así como la incorporación de reservas de inminente desarrollo como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

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

Sin contar las áreas de reserva territorial, son escasos los baldíos urbanos de superficie en predios mayores a una hectárea (6 casos). Los menores a esa superficie pero superiores a 1,200 metros cuadrados son limitados al contar con 63 predios en el rango, misma situación para los predios entre 750 a 1,200 metros cuadrados pues se observa presencia de 8 predios, para los inferiores de 750 metros cuadrados pero superiores a 250 se cuenta con una representación de 45 lotes, los cuales se completan con una vasta presencia de 332 lotes de inferior superficie (75.1% del total).

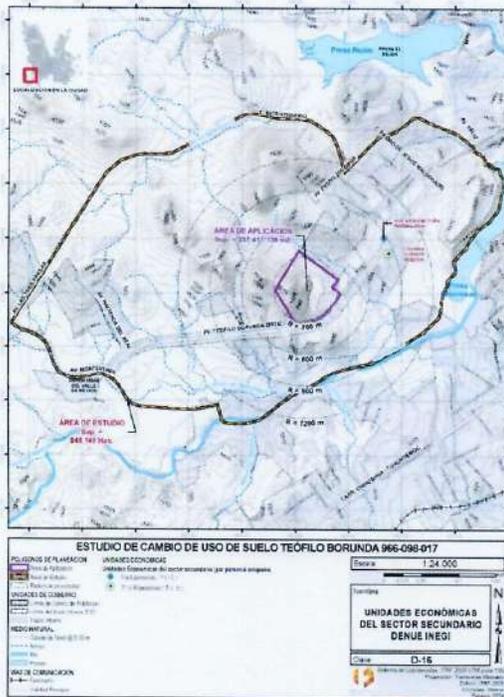


Fig. 43 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.⁵³

⁵³ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

Salvo los predios producto de fraccionamientos habitacionales en proceso de comercialización reciente, el resto de predios se encuentran localizados a lo largo de los corredores urbanos de las vialidades jerárquicas locales, lo que es indicativo de una zona en proceso de consolidación.

áreas comerciales y de equipamiento adosados a los fraccionamientos habitacionales que se han desarrollado en la zona donde se ha acelerado la reconversión de usos y densificación de predios en notorios casos de éxito políticas de ciudad competitiva implementadas por la autoridad municipal y promovidas dentro del marco normativo del desarrollo urbano nacional.

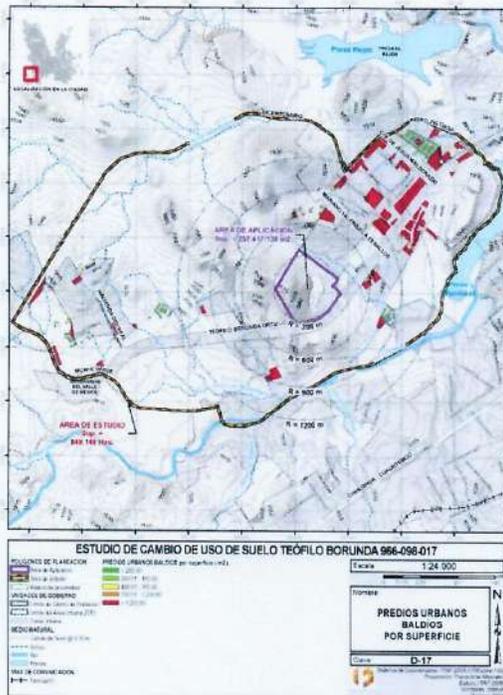


Fig. 44 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.⁵⁴

La superficie detectada en predios baldíos urbanos cuenta con diversos usos de suelo programados en el PDU 2040.

Sin considerar estas superficies en zonas de reserva territorial se identifica que el uso de suelo de mayor presencia dentro de los predios baldíos es el habitacional en densidades variadas de hasta, 35, 45 y 60+ viviendas por hectárea con 11.25 hectáreas consolidadas (con una notable mayoría de suelo H35), seguidos de usos comerciales con 6.78 hectáreas y mixtos en sus distintas concentraciones (Moderado e Intenso), con 6.41 hectáreas consolidadas, 5.96 hectáreas de uso de ZEDEC, 3.66 Hectáreas de uso de Equipamiento y 1.59 hectáreas para Recreación y Deporte

Los usos de mayor presencia de superficie se encuentran diseminados en el área de estudio. Los habitacionales en concentraciones en fraccionamientos en proceso de edificación y los usos económicos con una importante presencia a lo largo del corredor de la Av. Teófilo Borunda, y Av. Pedro Zuloaga Así como las

⁵⁴ Fuente: Elaboración propia

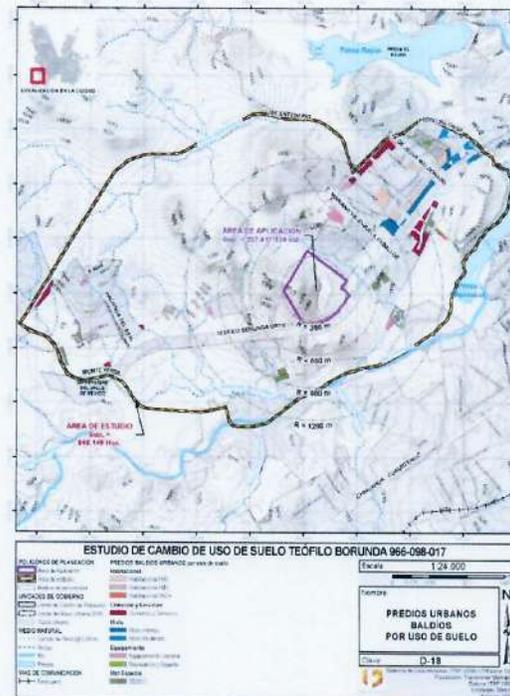


Fig. 45 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁵

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 surponiente de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen parcelario de lotificaciones así como de 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 la actual condición de Av. Teófilo Borunda como eje integrador de la zona, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales como es el caso de C. Pedro Zuloaga con

⁵⁵ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



C. Mariano Valenzuela Ceballos y C. Hacienda Bonita con Av. Hacienda del Real y Av. Monteverde. La estructura vial consolidada de la zona surponiente de la ciudad se caracteriza por una muy alta dependencia hacia la Av. Teófilo Borunda como eje distribuidor y colector de la zona debido al aún bajo grado de consolidación de vialidades complementarias y alternas a dicha función, así como a la tipología funcional de fraccionamientos habitacionales en conjuntos cerrados con accesos controlados hacia las vialidades jerárquicas.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. de la Juventud fuera del Área de Estudio y Av. Teófilo Borunda, ambas catalogadas como vialidades Primarias de Primer Orden como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste respectivamente, hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades jerárquicas mayormente de categoría Secundaria como son C. Pedro Zuloaga, C. Mariano Valenzuela Ceballos, Av. Hacienda del Real y Av. Monteverde las cuales fungen como vialidades colectoras de distribución y tienen conectividad hacia equipamientos jerárquicos, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial.

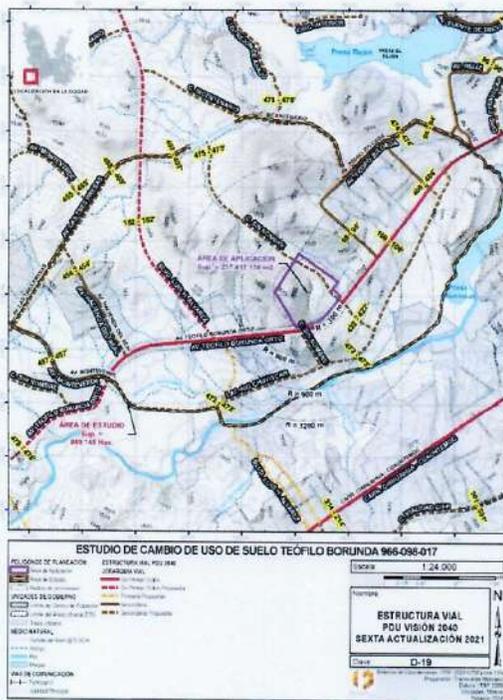


Fig. 46 Estructura vial en la zona.⁵⁶

Dichas vialidades presentan una muy alta dependencia de accesibilidad hacia la Av. Teófilo Borunda por su conexión a la estructura vial jerárquica de nivel urbano lo que genera una fuerte

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

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 consolidar opciones alternativas de circulación a dichas vías para su adecuada función y conectividad como es el caso de Av. Tres Presas consolidada actualmente en tramos aislados; C. Bicentenario que representaría continuidad hacia el norte; C. Lateral Río Chuvíscar con trayectoria paralela a la Av. Teófilo Borunda y por lo mismo, con futura capacidad para derivación de flujos y desfogue al tránsito circulante; así como Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5), vialidad jerárquica en sentido norte – sur propuesta no consolidada.

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

a) Av. Teófilo Borunda (sección 108 A – 108 A').

Cuenta con categoría de primaria de primer orden, se constituye como una de las principales vías de integración urbana entre las zonas oriente y poniente de la ciudad con vinculación hacia las vías de circulación norte – sur de más alto flujo en la ciudad. Dicha vialidad se encuentra consolidada con 3 carriles de circulación en ambos sentidos con una sección vial variable de entre 33.00 y 100.00 metros ya que a lo largo de su recorrido aloja el canal del Río Chuvíscar el cual se conforma por cajón trapezoidal revestido en el tramo comprendido entre C. María Luisa hasta su confluencia con el Río Sacramento en la zona conocida como Junta de los Ríos al oriente de la ciudad y hacia el poniente cuenta con canal revestido y piso natural hasta su confluencia con la Av. de la Juventud desde donde tiene trayectoria sobre el Área de Estudio manteniendo su capacidad de 3 carriles de circulación por sentido con un camellón central de gran sección con capacidad para ampliación de su capacidad y para alojamiento de distribuidores viales a nivel en entronques jerárquicos. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas que integran las zonas habitacionales de la zona con el centro de la ciudad.

108A - 108A'



Fig. 47 Sección vial existente.⁵⁷

b) C. Mariano Valenzuela Ceballos (sección 95 – 95').

De categoría secundaria, se constituye como la vialidad colectora de desfogue de la zona El Rejón conformada por desarrollos habitacionales y equipamiento de cobertura regional, importante en

⁵⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN



cuanto a la integración de dicha zona con la Av. Teófilo Borunda. Con una sección vial de 17.00 metros para una capacidad de 2 carriles de circulación por sentido, presenta un bajo grado de consolidación aún y funge actualmente como prolongación de la C. Pedro Zuloaga conformando con dicha calle, un circuito distribuidor de los flujos generados por el Parque El Rejón, Universidad La Salle, Instituto Hamilton y los diversos desarrollos habitacionales de la zona.

95 - 95'



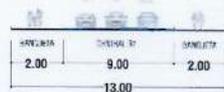
AV. MARIANO VALENZUELA CEBALLOS
AV. TEOFILO BORUNDA A AV. PEDRO ZULOAGA

Fig. 48 Sección vial existente.⁵⁸

c) C. Pedro de Jesús Maldonado (sección 406 – 406').

De categoría secundaria con una sección 13.00 metros con 1 carril de circulación por sentido y amplitud para permitir movimientos de rebase y vuelta izquierda, la C. Pedro de Jesús Maldonado cumple con una función de enlace adicional entre la C. Pedro Zuloaga y Av. Teófilo Borunda en un punto intermedio entre los entronques jerárquicos actuales de la avenida con las calles Pedro Zuloaga y Mariano Valenzuela distribuyendo de manera más eficiente los flujos vehiculares generados por la zona El Rejón.

406 - 406'



C. PEDRO DE JESUS MALDONADO
AV. TEOFILO BORUNDA A AV. PEDRO ZULOAGA

Fig. 49 Sección vial existente.⁵⁹

d) Av. Haciendas del Real (sección 454 – 454').

Con categoría de vialidad secundaria, cuenta con una sección prevista de 31.00 metros con 3 carriles de circulación en sentido norte – sur para vincular a los desarrollos Hacienda Carlota, Hacienda Sofía, Hacienda Isabella, Hacienda Loreto y Seratta con la Av. Teófilo Borunda. Su sección y capacidad vial obedecen a su futura prolongación y función de enlace para la zona habitacional surponiente de la ciudad con la también futura vialidad jerárquica Blvd. Luis H. Álvarez a conformarse a futuro como una de las principales vías de conexión urbana y regional de la ciudad en su zona poniente.

⁵⁸ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁵⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

454 - 454'



AV. HACIENDA DEL REAL
AV. LAS TRES PRESAS A AV. TEOFILO BORUNDA

Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

e) Av. Monteverde (sección 457 – 457').

Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria, cuenta con una sección 34.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido y cuenta con trayectoria norte – sur desde su entronque con Av. Borunda hasta su entronque a futuro con la Av. Tres Presas. Su sección propuesta obedece a su importancia como vialidad de enlace de todo el sector surponiente con las vialidades jerárquicas Av. Teófilo Borunda y Blvd. Luis H. Álvarez.

457 - 457'



AV. MONTEVERDE
AV. TRES PRESAS A AV. TEOFILO BORUNDA

Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

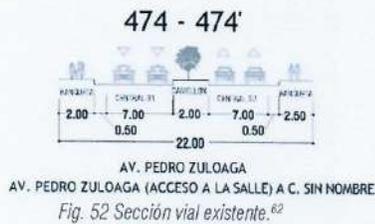
f) Calle Pedro Zuloaga (sección 474 – 474').

Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria, cuenta con una sección 22.00 metros con 2 carriles de circulación y cuerpo separador central con función de circuito distribuidor de los viajes generados por la zona El Rejón y de accesibilidad al Parque Metropolitano. Su entronque con la Av. Teófilo Borunda se encuentra semaforizado para el adecuado funcionamiento de la red de enlace de dicho sector con la vialidad jerárquica y en el tramo comprendido entre acceso a la Universidad La Salle y Av. Teófilo Borunda su capacidad es similar con 2 carriles de circulación por sentido sin separador central de flujos lo cual permite movimientos de incorporación a diversos giros comerciales y de equipamiento de alta presencia localizados en dicho tramo.

⁶⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁶¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.





Las vialidades anteriores cuentan en mayor grado con la consolidación adecuada de acuerdo a las previsiones de flujo vehicular de la zona que implica la continuidad de varias de ellas pero al momento cumplen de manera eficiente con la función de distribución de dichos viajes con la Av. Teófilo Borunda la cual al momento, representa la única vía de integración urbana de la zona surponiente con el resto de la ciudad. Se han realizado diversas adecuaciones a los entronques de dichas vialidades con la avenida principal para permitir el adecuado enlace y la presente propuesta representa una oportunidad de consolidar en una forma mayor y más eficiente, el esquema vial previsto para la zona.

7. Transporte Público

Actualmente, el transporte público y las rutas especiales de transporte privado empresarial que inciden a la zona y a la presente propuesta tienen trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda, se cuenta con escasa infraestructura para trasbordo y tiempo de espera de los usuarios lo cual requiere de adecuaciones y consolidación de proyectos específicos sobre los puntos de trasbordo que a efecto defina la Dirección de Transporte de Gobierno del Estado de Chihuahua. Se ha condicionado a los desarrollos comerciales y equipamientos urbanos ubicados a lo largo de la vialidad, la consolidación de paraderos los cuales presentan condiciones óptimas para confort de los usuarios pero con parámetros de imagen urbana muy discordantes entre ellos.



Fig. 53 Paradero de transporte público en Av. Monteverde.⁶³

La única ruta existente en la zona es la RC14 Zarco – Martín López, la cual en recorrido establecido lleva trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda y cuenta con intervalos de penetración hacia la zona de análisis realizando accediendo a la zona conocida como Boreal a través de la Av. Monteverde para conformar un circuito con la Av. Hacienda Bonita para reintegrarse a la Av. Teófilo Borunda a través de Av. Hacienda del Real cuya prolongación otorga accesibilidad al predio analizado para arribar a Av. de la Juventud y desde ese punto, continuar con su ruta normal establecida de integración hacia el Centro Urbano. Su recorrido es de 28.2 kms, con la trayectoria que a continuación se menciona:

Inicia: C. Río Chuviscar - C. Constituyentes - C. 8 de Julio - Av. Luján - C. 30 de Abril - C. 16 de Julio - C. Insurgentes - C. José de Jesús Maldonado - C. Centauro del Norte - Av. Teófilo Borunda - Av. de la Juventud - Av. Teófilo Borunda - Av. Monteverde - C. Hacienda Bonita - Av. Hacienda del Real - Av. Teófilo Borunda - C. Centauro del Norte - C. José de Jesús Maldonado - C. Insurgentes - C. 16 de Julio - C. 30 de Abril - Av. Luján - C. 8 de Julio - C. Constituyentes - C. Río Chuviscar - Av. Silvestre Terrazas - Av. Zarco - C. 28ª - C. Jacinto Morón - C. 1º de Mayo - Paseo Bolívar - C. Allende - Av. V. Carranza - C. Doblado - C. 13ª - Av. Juárez - C. Neri Santos - C. Julián Carrillo - Av. Ocampo - Av. Niños Héroes - Blvd. Díaz Ordaz - Av. Cuauhtémoc - Av. Zarco - Av. Silvestre Terrazas.

Y a continuación se describe su trayectoria de manera gráfica, que plantea conectividad hacia importantes concentradores de actividad en la zona como son la Universidad del Valle de México, Universidad Politécnica y la zona centro de la ciudad desde donde cuenta con integración a la Ruta Troncal 1 del sistema BRT de transporte Público. Dicha ruta incide directamente al predio analizado por lo que se considera que el servicio estará cubierto al momento de ejecución de la propuesta de desarrollo específico en el predio, siendo necesario consolidar nuevas opciones de conectividad y movilidad alternativa en medida que la zona sea ocupada en una mayor intensidad.

⁶² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶³ Fuente: Fotografía propia.





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

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, en el Área de Estudio y su entorno inmediato se participa en la red general de la ciudad con una batería de 3 pozos identificados como Parcela 62, El Chapo y La Salle, estas infraestructuras se interconectan con una red de 12 a 18 pulgadas de diámetro entre sí que interconecta con las redes locales de servicio a las zonas y fraccionamientos cubiertos, paralelo a la trayectoria de Av. Teófilo Borunda, colindante al sur del predio promovido con respecto a la línea principal de abasto para la zona. Para el servicio domiciliario el agua potable se cuenta con una red de tanques de regulación de los cuales se abastece la red de suministro de agua para el sector y el predio en análisis es colindante a uno de ellos, que junto con los pozos antes mencionados distribuyen por líneas secundarias de 6 pulgadas de diámetro y a su vez con ramales locales de 3 y 2 pulgadas el servicio habitacional.

El predio objeto del presente estudio se encuentra contiguo a la mancha urbana y al área establecida como zona servida por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, así como dentro del polígono del Plan Maestro de Infraestructura Poniente – El Reliz, ya aprobado por dicha instancia, lo cual define una factibilidad real de dotación para el servicio considerando los compromisos que el promotor del presente instrumento ya ha establecido con el resto de los promotores de la zona y con la JMAS.



Fig. 55 Zonas servidas y planeación de infraestructura que inciden en la zona.⁶⁵

Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son cercanas y suficientes considerando el gasto generado para la zona por el desarrollo futuro del predio propuesto en un esquema mixto.

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 99.8%.

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

⁶⁵ Fuente: Elaboración propia en base a información de Junta Municipal de Agua y Saneamiento.



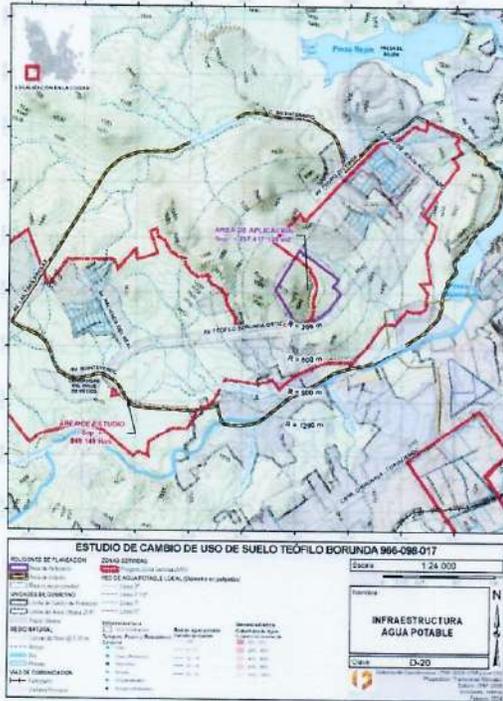


Fig. 56 Infraestructura de Agua Potable.⁶⁶

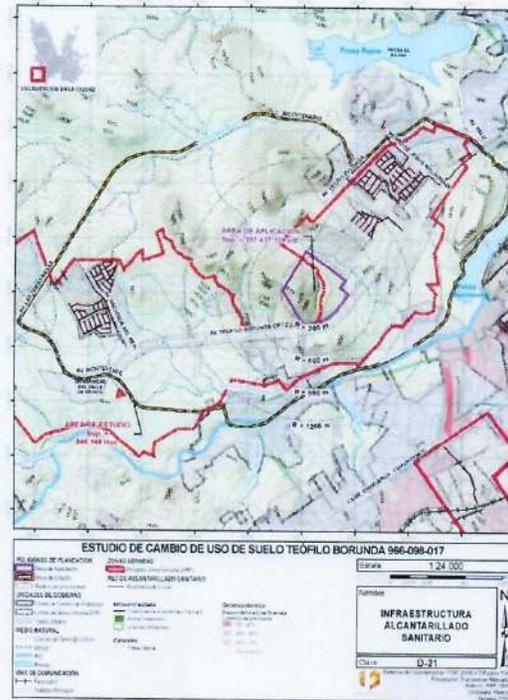


Fig. 57 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁶⁷

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de subcolectores con diámetros que varían de 10" a 12" que conectan al colector principal de 24" de diámetro ubicado en la ribera del Río Chuvíscar con dirección al oriente, contribuyendo al colector de 38" ubicado en sentido paralelo al Río Chuvíscar al poniente de su cruce con Av. de la Juventud y posteriormente por el colector general de 84" paralelo al Río Chuvíscar, con destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 1,200 lps.

Cercano al predio propuesto se localiza un subcolector sanitario de 10" con trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda, el cual recibe las descargas del Fracc. Reserva del Parque en sus diferentes etapas el cual suma aportaciones a la red antes mencionada.

Asimismo, de acuerdo a la localización del predio colindante a la zona servida por parte de la JMÁS y al interior del polígono del Plan Maestro de Infraestructura Poniente – El Reliz, su factibilidad de servicio se da en base a los compromisos establecidos con el promotor para el desarrollo de infraestructura sanitaria en la zona.

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 99.6%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

Al tratarse de un predio colindante al área urbana pero en condición natural, la infraestructura pluvial es inexistente al interior del predio que por su dimensión cuenta con características hidrológicas que definen la necesidad de realizar consideraciones estratégicas al respecto.

Los fraccionamientos ya constituidos en la zona resuelven aspectos de conducción pluvial mediante infraestructuras no dedicadas de manera específica a la conducción. La Av. Teófilo Borunda cumple con un importante rol en este aspecto dando paso a prácticamente la totalidad de los volúmenes servidos por los desarrollos habitacionales ubicados a lo largo de su recorrido hacia la zona sur con destino al Río Chuvíscar, lo cual se efectúa mediante alcantarillas establecidas al paso de las principales desgargas provenientes de los sectores habitacionales al norte de dicha vialidad, donde las principales vialidades colectoras representan una gran importancia para el funcionamiento del sistema, captando los volúmenes provenientes de servidumbres pluviales consolidadas en

⁶⁷ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

los fraccionamientos, como es el caso de las vialidades Av. Hacienda del Real, C. Reserva del Parque Poniente, Av. Senda Real y C. Pedro de Jesús Maldonado, entre otras.

El desarrollo del Fracc. Reserva del Parque en colindancia oriente respecto al predio analizado, cuenta actualmente con un importante dren pluvial con alcantarilla de paso a través de Av. Teófilo Borunda, ubicado a 170.00 metros al oriente lo cual garantiza el desalojo del agua pluvial para el predio y su zona inmediata.



Fig. 58 Sistema de escurrimientos e infraestructura pluvial que inciden al predio.⁶⁸

Es de resaltar que la infraestructura pluvial a consolidar sobre el predio de interés, al representar vinculación con la infraestructura aquí descrita plantea la necesidad de considerar drenes pluviales y obras especiales que garanticen la conexión a la infraestructura existente en base al volumen de gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva sobre el predio.

d) Infraestructura Eléctrica

Al Surponiente del Área de Estudio se ubica la subestación eléctrica División Del Norte la cual es distribuidora de la red periférica de la ciudad y desde la cual surgen dos líneas de 230 Kva en dirección al Norte, una de las cuales es aprovechada por el trazo de la Avenida de las Tres Presas al norte del área de interés, la segunda también de 230 Kva, ha modificado su trazo para ajustarse a la geometría del fraccionamiento Monteverde, para posteriormente dirigirse al norte paralelamente a él y recobrar su trazo original hacia el norte de la ciudad.



Fig. 59 Subestación eléctrica al surponiente del Área de Estudio.⁶⁹

Las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios en la zona construida dentro del área de estudio son subterráneas, con la existencia de una red de media tensión aérea. Las subestaciones se encuentran principalmente en estacionamientos de comercio y parques dentro de cada fraccionamiento habitacional.

Para el desarrollo de la propuesta de aprovechamiento en el predio de interés se obtendrán las factibilidades de servicio que correspondan, para lo cual será responsabilidad del promovente el desarrollar los proyectos ejecutivos de infraestructura programados en las etapas que corresponda, ejecutar las obras y su entrega a la Comisión de acuerdo a las reglas establecidas en los convenios y bases técnicas correspondientes.

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 99.8%.

8. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índices 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 climatológicos, 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

⁶⁸ Fuente: Elaboración propia en base a análisis de pendientes.

⁶⁹ Fuente: Fotografía propia.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al interior del Área de Estudio, se encuentran presentes fallas geológicas las cuales no tienen incidencia hacia el predio de análisis, las más cercanas son la Falla Chihuahua aproximadamente a 920 metros al sur en trayectoria coincidente con el cauce del río Chuvíscar, Falla Agua Zarca a 900 metros al oriente y Falla Loma Divisadero al norte ubicada a 1,250 metros del predio de análisis, todas ellas con trayectoria tanto en zonas ya urbanizadas como de reserva para el crecimiento urbano. Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos que sí se presentan en la zona de estudio y tienen incidencia respecto por lo que resulta importante efectuar el adecuado tratamiento de cortes en faldas de elevaciones importantes si su adecuado tratamiento de contención lo cual se respeta al interior del predio ya que no se modifica la actual proporción de área ambiental al interior que posee características topográficas a considerar bajo dicha condición.

Por el tipo de suelo, en lo general no se presenta riesgo por erosión, siendo necesario tener consideraciones al respecto en las zonas ribereñas de arroyos y escurrimientos. El predio se ubica en zona alta respecto a trayectoria del río Chuvíscar por lo que la erosión en estas condiciones es baja considerando que dicho riesgo tienda a disminuir en la medida que aumente el nivel de urbanización de la zona.

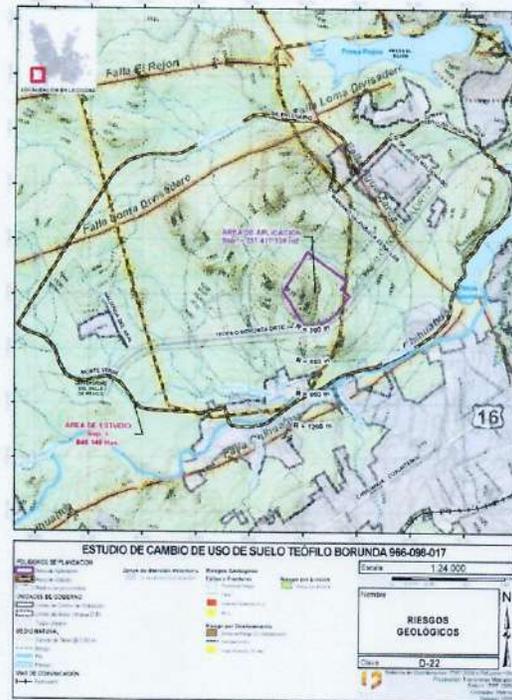


Fig. 60 Riesgos Geológicos.⁷⁰

b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las obras recientes para conducción de escurrimientos pluviales al interior de los desarrollos habitacionales y comerciales, así como por la construcción de infraestructura pluvial para paso de agua en afluentes al río Chuvíscar realizadas sobre el trazo de Av. Teófilo Borunda, estas obras han dado seguridad y capacidad para recibir escurrimientos a través de canales y calles favorecido por las características de pendiente moderada detectadas en dirección al río. Dichos escurrimientos tienen su destino final en el Río Chuvíscar con trayectoria hacia el oriente de la ciudad hasta desembocar con el río Sacramento. De acuerdo a características del proyecto ejecutivo de Av. Teófilo Borunda, dichas infraestructuras tienen dimensiones y capacidad suficientes para amplios periodos de retorno, sin embargo se presentan problemas puntuales aguas abajo por insuficiencia de infraestructuras puntuales y en zonas bajas como es el caso del poblado Labor de Terrazas en la ribera del río, lo cual requiere de atención en diversos puntos localizados.

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



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017



Fig. 61 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁷¹

La topografía y altitud del predio en estudio evita que existan riesgos de inundación y las aguas que recibe son resueltas mediante infraestructura dedicada existente que consiste en servidumbre pluvial en el lindero sur del predio la cual se respetará en cuanto a sus condiciones de sección y capacidad.

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua hacia dicha infraestructura.

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 a lo largo del corredor de Av. Teófilo Borunda, estas son de bajo impacto y dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. Al interior del Área de Estudio se emplaza una gasolinera sobre la Av. La Cantera, la cual cumple con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y

⁷¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional.

El predio objeto del presente análisis se ubica a 1,300 metros de la gasolinera o gasera más cercana que corresponde a la estación de servicio Arpe Gas Reliz II ubicada en Av. Teófilo Borunda No. 13405, lo cual define la inexistencia de riesgo por tal condición.



Fig. 62 Gasolinera ubicada en Av. Teófilo Borunda.⁷²

Sobre el Área de Estudio no existe trayectoria de gasoductos de tipo distribuidos habilitados y la línea de alta tensión con trayectoria en el Área de Estudio se ubica a 1.9 kms al norponiente del predio de análisis lo cual define condiciones nulas de riesgo hacia el predio.

Existen diversos giros concentradores de actividad y personas como son los diversos centros comerciales a lo largo de la Av. Teófilo Borunda, las instituciones educativas como son la UVM e Instituto Hamilton, salones de eventos y el Santuario San Pedro de Jesús Maldonado los cuales conviven de manera armónica con su entorno y obedecen a 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.



⁷² Fuente: Fotografía propia.

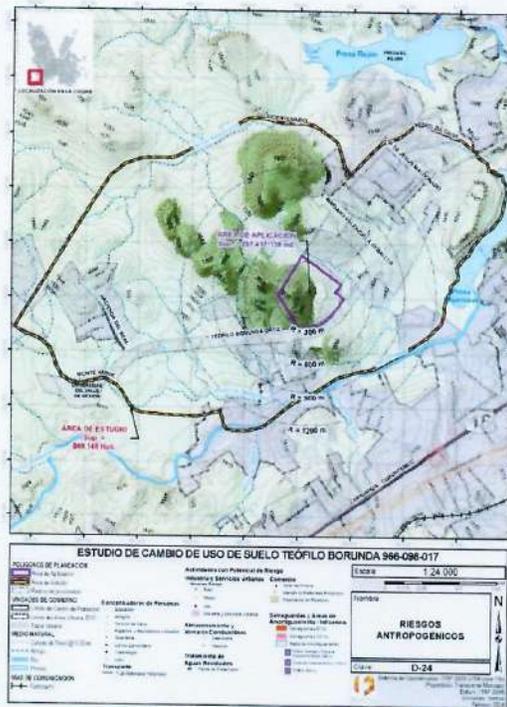


Fig. 63 Riesgos Antropogénicos.⁷³

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

Los usos de suelo actuales sobre el predio analizado son Habitacional con Densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental. Cuenta con frente a la vialidad jerárquica Av. Teófilo Borunda y en el entorno se encuentran otras vialidades jerárquicas, todas ellas cuentan con amplitud de sección suficiente para el cambio de uso de suelo solicitado para el predio y las vialidades que inciden directamente en su accesibilidad cuentan con jerarquía a nivel urbano, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad. Se justifica el cambio de uso de suelo al modificar el uso a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental manteniendo la proporción original de superficie en éste último uso, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar oferta de comercio, servicios y giros complementarios de cobertura urbana en esquema mixto de aprovechamiento del suelo sobre un corredor urbano en proceso de consolidación donde existen usos de suelo diversos incluyendo diversos giros comerciales, mixtos y de equipamiento urbano de cobertura urbana, implementando un giro enfocado concentrar bienes, servicios y empleo que beneficiarán a la zona atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de

áreas de reserva territorial colindantes la mancha urbana, con infraestructura servida y vocación para la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

La superficie total del predio sujeto a modificación de usos de suelo es de 237,417.139 metros cuadrados en propiedad de Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V., identificado por clave catastral 966-098-017, ubicado en el entronque de Av. Teófilo Borunda con futura vialidad C. Sin Nombre 475 – 475' en la Reserva Labor de Terrazas en la zona surponiente de la ciudad, el cual se conforma como un predio en área de reserva para el desarrollo y para el cual se modifican sus usos actualmente establecidos para dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en aprovechamiento mixto del suelo para beneficio del sector en que se ubica.

En lo particular, el predio analizado se encuentra al pie de importantes corredores de movilidad existentes y planeados, así como de oferta productiva, sujetos a estrategias de consolidación; así como a una distancia de 3,200 metros del corredor de Av. de la Juventud; propuestos estratégicamente para mixtura de aprovechamiento del suelo e intensificación de usos y aprovechamientos, lo cual le otorga un posicionamiento estratégico respecto a los concentradores de actividad existentes y planeados en la zona que definen un alto potencial para la modificación de usos de suelo propuesta para el predio analizado.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 849.149 Has, para lo cual se analizaron 12 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende un total de 57 fraccionamientos y colonias existentes de los cuales 48 son preponderante o totalmente habitacionales; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 9,852 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 27.0 hab./Ha de acuerdo a superficie del área urbana consolidada de 364.865 Has al interior del polígono de estudio.

Existen en el área de estudio 3,260 viviendas habitadas de un total de 3,930 unidades lo cual indica una habitabilidad de 82.9% lo cual es ligeramente inferior al promedio urbano e indicativo del arraigo y permanencia que define al sector como zona objetivo para la inversión y adquisición de vivienda, con alto potencial para diversificar la oferta que tienda a aprovechar la creciente presencia comercial y de servicios presentes.

El enfoque socioeconómico de la zona analizada es alto considerando que la mayor parte de los usos habitacionales consolidados se refieren a vivienda residencial y vivienda de tipo medio alto.

⁷³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propicias para la mixtura de usos de suelo e introducción de nuevos servicios de alta presencia social para la población, considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 35.0% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H25, H35 y H45 en mayor proporción y predios puntuales que presentan alta densidad de H60 y H60+, los usos mixtos cuentan con una importante presencia considerando un 16.1% de superficie total del Área de Estudio entre los que se encuentran los usos especiales normados para zonas de integración urbano – ambiental en modalidad ZEDEC, así como los regulados sobre corredores urbanos principales de Av. Teófilo Borunda, C. Pedro Zuloaga y vialidad planeada Blvd. Luis H. Álvarez. Los usos de carácter económico representan escasamente un 1.21% consistentes en comercio y servicios localizados sobre los corredores de Av. Teófilo Borunda, C. Pedro Zuloaga y en predios puntuales sobre corredores de vialidades colectoras en zonas habitacionales como son Av. Hacienda del Real y Av. Monteverde. Se hace notar la muy alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 16.8% del total lo cual define una perspectiva positiva en cuanto a nivel de cobertura de servicios básicos a la población considerando sus necesidades actuales y el actual grado de consolidación urbana por lo que la zona es propicia para la reconversión de usos de suelo que tiendan a conformar esquemas de desarrollo para actividades productivas, considerando que de acuerdo a las actuales condiciones y su perspectiva, la consolidación de comercio, servicios y usos complementarios es precaria y poco diverso, por lo que la ocupación de predios baldíos de gran dimensión, accesibles y aptos para el desarrollo de esquemas mixtos de aprovechamiento, adquiere un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor habitabilidad y mejores condiciones de cobertura en la zona.

Por ser una zona aún en proceso de consolidación, el medio natural preserva mayormente condiciones de estado natural al interior, aun considerando el alto grado de urbanización detectado en ciertos sectores que corresponden al área urbana al interior del polígono de estudio. El río Chuvíscar y varios afluentes de éste tienen trayectoria dentro del Área de Estudio mayormente en estado natural y presentan infraestructuras de conducción mayormente consolidadas al interior del área urbana con cauces restituidos lo cual ha favorecido la mitigación de riesgos hidrológicos en la zona y la presencia de áreas verdes en su recorrido, algunas de ellas acondicionadas como parques lineales al interior de los desarrollos. Al interior de los fraccionamientos habitacionales del sector existe escasa presencia de vegetación y las áreas abiertas se presentan en forma atomizada sobre las áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y estas se refieren a algunos puntos de concentración de agua por paso de

escurrimientos en temporada de lluvias focalizados mayormente en infraestructuras de paso a través de la Av. Teófilo Borunda, los cuales tienen un carácter temporal.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con porcentajes prácticamente totales de cobertura en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece mayormente a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras con una presencia aun incipiente en la zona, mientras que en el corredor de Av. Teófilo Borunda se han consolidado comercios y servicios consistentes en micro y pequeños negocios en tipología concentrada en plaza comercial dedicados a la proveeduría de servicios y productos con presencia también de tiendas de autoservicio, organizaciones empresariales y sociales y servicios urbanos, favorecidos por el carácter mixto del sector, manteniendo condiciones de separación funcional respecto a la vivienda cercana y en otros casos, conviviendo en forma armónica con la vivienda por su localización en vialidades colectoras con oferta de comercio y servicios de tipo barrial que tienden a establecerse en forma concentrada en entronques de vialidades jerárquicas, por lo que se aprecia capacidad espacial para alojar mayores giros no habitacionales sobre los corredores poco consolidados existentes que tiendan a aprovechar de manera eficiente la capacidad económica ya instalada.

En el sector secundario existen básicamente 2 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación específica sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda al interior de las plazas comerciales CR1 y Plaza Travessia consistentes en oficinas y salas de exhibición y venta de la microempresa VGC Arquitectura Inmobiliaria S.A. de C.V. dedicada a la edificación de vivienda unifamiliar, y de la pequeña empresa Cocinas y Closets Sequoia, fabricante de mobiliario. Las actividades de manufactura de dichas empresas se realizan fuera del Área de Estudio por lo que no se presenta ningún tipo de riesgo al interior por el desarrollo de dichas actividades.

La cobertura general de equipamiento urbano es deficiente en todos los rubros excepto el educativo de acuerdo a rangos y características de la población habitante, lo que se relaciona con el actual proceso de consolidación urbana en la zona y su enfoque socioeconómico alto. Existe presencia de equipamiento urbano en los rubros de educación, asistencia social, servicios urbanos y asociaciones religiosas en servicio a la población. En el rubro educativo destaca la presencia de 5 módulos que cubren todos los niveles desde preescolar hasta superior entre los que destacan American School, Instituto Hamilton y Escuela Libre de Psicología (ELPAC).

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de proximidad hacia vialidades jerárquicas, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un

proyecto que tienda a favorecer la cobertura de nuevos comercios y servicios que favorezcan la introducción de giros complementarios de actividad, aprovechando así las condiciones que ofrece la zona atendiendo a la actual presencia de actividades productivas en el sector, que cuenta con un muy alto potencial para diversificarse en beneficio de la población no solo del área sino de la ciudad en general.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. de la Juventud fuera del Área de Estudio y Av. Teófilo Borunda, ambas funcionando como vialidades Primarias de Primer Orden como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste respectivamente, hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades jerárquicas mayormente de categoría Secundaria como son C. Pedro Zuloaga, C. Mariano Valenzuela Ceballos, Av. Hacienda del Real y Av. Monteverde entre otras, las cuales fungen como vialidades colectora de distribución y tienen conectividad hacia equipamientos jerárquicos, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial. Sobre Av. Teófilo Borunda y Av. Monteverde tiene trayectoria la ruta de transporte público RC-14 Zarco – Martín López, la cual representa una importante opción de conectividad entre las instituciones educativas de nivel superior UPCH y UVM que señalan el punto final de recorrido al poniente hasta el Centro Urbano. Dicha ruta plantea conexión con la Ruta Trocal 1 del SITP con conexión a importantes núcleos concentradores de actividad como son los subcentros urbanos norte y sur, así como con el Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.

La red vial de la zona se encuentra aún en proceso de consolidación en términos de las vialidades jerárquicas existentes, las cuales cuentan con capacidad suficiente actual para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento actualmente instalados. Se prevé la continuidad de diversas vialidades colectoras que confluyen a la Av. Teófilo Borunda la cual será ampliada en cuanto a su capacidad a futuro y de acuerdo a una mayor afluencia, sus entronques con vialidades colectoras serán objeto de adecuaciones geométricas y funcionales para preservar condiciones óptimas de funcionamiento de la red. La vialidad específica de acceso al predio por su condición de colindancia es la Av. Teófilo Borunda, previéndose la consolidación de una nueva vialidad secundaria en confluencia a ésta al interior del predio. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia otros sectores de la ciudad.

En lo que respecta al entorno inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son consideradas locales al encontrarse cercano a infraestructura dedicada para su desalojo en su límite oriente. Los escurrimientos se resuelven sobre Av. Teófilo Borunda pavimentada que cuenta con infraestructura de cruce para el paso de escurrimientos hacia el sur hasta confluir con el río Chuvíscar, presentándose acumulaciones puntuales en los periodos de lluvia máxima en algunas de las alcantarillas de paso por estrechamiento

del cauce natural lo cual ha implicado la construcción de diversos drenes que han tendido a mitigar dicha condición.

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de fallas geológicas Chihuahua que cruza en sentido este - oeste a una distancia aproximada de 920 metros al sur del predio en trayectoria coincidente con cauce del río Chuvíscar, Agua Zarca a 900 metros al oriente y Loma Divisadero a 1,250 metros al norte, las cuales no presentan mayores incidencias para el desarrollo de la propuesta de aprovechamiento sobre el predio.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por localización de agentes tales como gasolineras que si bien existe dentro del Área de Estudio, ésta se ubica a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.



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

- I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
- II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
- III. Pleno respeto a los derechos humanos.
- IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
- V. Reformular el combate a las drogas.
- VI. Empezar la construcción de la paz.
- VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
- VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
- IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
- X. Establecer la Guardia Nacional.
- XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
- XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

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

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
 - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
 - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
 - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
 - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
 - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

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

⁷⁵Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

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



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 suelo Habitacional con Densidad H35 Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental debiendo respetar los derechos de vía establecidos para la Av. Teófilo Borunda y Calle Sin Nombre Sección 475 – 475' establecida por el PDU 2040. 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". Existe una superficie parcial al interior del predio sobre la cual se encuentra ya consolidado el tramo correspondiente de Av.



Teófilo Borunda la cual se respeta en cuanto a geometría y sección en la presente propuesta.

II. OBJETIVOS GENERALES

Se promueve el cambio de usos de suelo establecidos actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 para un predio de reserva territorial colindante con la mancha urbana, con clave catastral 966-098-017 que comprende en total una superficie de 237,417.139 metros cuadrados, identificado como Fracción 1 de las Fracciones A y D, del Polígono 2, Parcela 146 de la Reserva Labor de Terrazas, localizado en Av. Teófilo Borunda a 287.50 metros al surponiente de entronque con C. Reserva del Parque Oriente al surponiente de la ciudad; sobre el cual se pretende consolidar un proyecto comercial y de servicios con giros complementarios concentrados en esquema mixto, para lo cual se promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental, preservando tanto la delimitación actual entre usos urbanizables y no urbanizables establecida en el PDU 2040, como la actual superficie destinada a vialidad por trayectoria de Av. Teófilo Borunda consolidada y vialidad jerárquica propuesta C. Sin Nombre Sección 475 – 475', definidas sobre dicho predio. Mediante la presente 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 áreas de reserva territorial colindantes con la mancha urbana que definen condiciones adecuadas en lo urbano y funcional para el crecimiento continuo de la ciudad, ubicadas sobre corredores urbanos jerárquicos como es el caso de la Av. Teófilo Borunda que otorga accesibilidad al predio de interés.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre el predio analizado para fomentar y diversificar la oferta de comercio, servicios y giros económicos complementarios disponibles en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes incrementando la capacidad de servicios, la oferta de nuevas opciones de usos mixtos concentrados que favorezcan la mayor y mejor disponibilidad de bienes y servicios en predios estratégicos, así como la diversidad socioeconómica, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de cercanía del predio hacia un corredor de movilidad reconocido como es la Av. Teófilo Borunda, el cual se encuentra en proceso de consolidación para el tramo que corresponde, para diversificar la oferta de bienes y empleo que aprovechen la condición de complementariedad y accesibilidad a la creciente oferta económica que presenta dicho corredor, dotando de

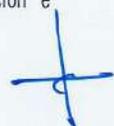
nuevos giros complementarios a las actuales condiciones de habitabilidad.

Adherirse proactivamente a las políticas y lineamientos de densificación, consolidación y crecimiento continuo de la mancha urbana promovidos por la propia autoridad en su marco de planeación, sobre una zona analizada y definida para la ejecución de proyectos como el que nos ocupa de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Fomentar el aumento del potencial económico de la zona y específicamente, del corredor urbano en que se localiza el predio, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de comercio y servicios que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a factores de bienestar social, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad habitacional, económica y social de la zona que presenta un alto potencial para favorecer una condición mixta en cuanto a su aprovechamiento del suelo, mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada tanto en el sector como en su entorno inmediato.

Aprovechar de manera eficiente y en un alto grado de complementariedad, la proximidad del predio con importantes concentradores de actividad como es el caso del Subcentro Surponiente en proceso de consolidación, así como con el Corredor de Movilidad de Av. de la Juventud y el Centro Urbano cercanos, sujetos también a políticas y estrategias de diversificación e intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo.



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 de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

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

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 01-12-2020

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 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.

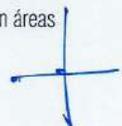
Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

- 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;

⁸¹Fuente: Última reforma DOF 18-01-2021 05-06-2018



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

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

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

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

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

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que

ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua⁸²

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.

⁸²Fuente: Última reforma POE No. 38 del día 12-05-2018



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 generará 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 Chihuahua⁸³

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 del predio 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

⁸³Fuente: POE 2013.10.05/No. 80



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.

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 próximo al corredor de movilidad establecido a lo largo de la Av. Teófilo Borunda y al Subcentro Surponiente con aplicación normativa específica de acuerdo a su condición de valor económico, social, recreativo y ambiental, que define a uno de los más importantes núcleos de actividad necesarios a consolidar en una estructura policéntrica de ciudad que tienda a satisfacer la demanda total de servicios y necesidades de empleo y desarrollo humano para los habitantes dentro de su ámbito de influencia.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo nuevas tipologías de vivienda para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, aumentando con ello la accesibilidad de la población hacia la amplia oferta de empleo y servicios que presenta la zona lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de nuevos modelos de vivienda en tipología de alta densidad que aprovechan en forma óptima las redes instaladas de agua potable y drenaje.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

Los usos de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio son Habitacional con Densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental, los cuales refieren su compatibilidad a vivienda y usos complementarios los cuales presentan limitantes en cuanto a la necesaria consolidación de la propuesta enfocada a un giro de comercio, servicios y giros complementarios.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanos consolidados en lo general con grados variables en cuanto a la ocupación del suelo lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de cambio de uso de suelo por considerarse que los asignados al predio requieren su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por disponibilidad y acceso oportuno a productos y servicios complementarios, así como a la ciudad en general aprovechando su localización estratégica respecto al corredor de Av. Teófilo Borunda existente y futuro corredor de C. Sin Nombre Sección 475 – 475' con categoría vial secundaria, que sustentan la propuesta de cambio de uso propuesto. Se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial económico el cual no ha sido detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano en proceso de consolidación, fomentando el crecimiento continuo de la mancha urbana, con infraestructura, vialidad y otros giros comerciales y mixtos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.



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

1. Habitacional con densidades H25, H35, H45, H60 y H60+ en colonias y fraccionamientos existentes.
2. Mixto en diversas intensidades en predios consolidados y en proceso sobre los corredores urbanos existentes de Av. Teófilo Borunda y C. Pedro Zuloaga, así como en corredor urbano planeado de Blvd. Luis H. Álvarez.
3. Usos especiales ZEDEC de naturaleza mixta normados por en zonas de desarrollo que conviven con el medio natural prevaeciente de acuerdo a su aptitud para la urbanización en condiciones especiales de mínimo impacto ambiental, localizados en fraccionamientos habitacionales y desarrollos comerciales localizados al sur de Av. Teófilo Borunda y en etapas varias de Fracc. Monteverde al poniente del Área de Estudio
4. Comercio y Servicios sobre tramos específicos de los corredores de Av. Teófilo Borunda, C. Pedro Zuloaga y Av. Tres Presas.
5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en áreas interiores a las zonas habitacionales por cobertura a la población, vinculados a las vialidades secundarias y colectoras de la zona así como en equipamiento de cobertura urbana como son los diferentes centros educativos existentes de alto nivel de convocatoria tales como Campus de la Universidad del Valle de Mexico y Colegio Hamilton.
6. Área Natural de Valor Ambiental y Preservación Ecológica Primaria en zonas no urbanizables por condiciones topográficas, de pendiente y de valor hidrológico, localizadas tanto al interior del área urbana como en colindancia con zonas previstas para desarrollo futuro.

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"

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y 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 importantes vialidades jerárquicas de la zona considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su doble accesibilidad hacia las vialidades Av. Teófilo Borunda con categoría vial Primaria de Primer Orden y C. Sin Nombre Sección 475 – 475', conformada como vialidad Secundaria propuesta, ambas consideradas en dos sentidos de circulación, las cuales participan de un sistema de alta conectividad tanto a nivel zonal como urbano, regulado por la jerarquía del entronque conformado y con condiciones físicas que favorecen la adecuada función de movimientos de acceso y salida al predio, así como la liberación de congestiones viales propios del área de influencia de ambos corredores. Este sistema de movilidad que rodea al predio analizado y sus vialidades cuentan con la jerarquía y sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo en uso Mixto Intenso compatible con la zona, resultante de la implementación de la presente propuesta.

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 del proyecto de comercio, servicios y giros complementarios concentrados en modalidad mixta sobre un predio inmerso en una zona que cuenta con los servicios de infraestructura básica, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo al gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva, lo cual se realizará por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

Los usos de suelo propuestos para el predio analizado son Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental el cual no se modifica en cuanto a su delimitación establecida por el PDU 2040, tendientes a la diversificación de la oferta de giros de actividad económica y productiva compatibles en la zona, sobre un sector de vivienda media y residencial en donde ya existe una amplia presencia de usos mixtos, comercio y otros equipamientos que justifican la integración del giro de comercio, servicios y giros complementarios concentrados, intensificando la oferta de empleo y servicios de



acuerdo a las condiciones de habitabilidad tanto actuales como previstas para la zona.

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 oficios, equipamiento y vivienda 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 como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

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, sujetas a políticas de consolidación urbana e introducción de actividades económicas y servicios complementarios en un sentido de integración urbana, funcional y social, los usos de suelo Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental, respetando los derechos de vía establecidos para vialidades existentes y futuras que inciden al predio; se observa que la propuesta es complementaria 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:

(ANVA) Área Natural de Valor Ambiental. Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, donde el ambiente original no ha sido alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas como áreas naturales protegidas siguiendo los procedimientos de Ley. Se encuentran usualmente fuera de los límites de las áreas "U" y "R", a excepción de ciertos casos particulares y no son urbanizables o construibles, salvo las disposiciones previstas en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Centro de Población para esta zona.

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.



USO	CÓDIGO	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viviendas/hectárea)	DENSIDAD DE POBLACIÓN (habitantes/hectárea)	ESTR. MINIMO (m2)	CCE	CUS	% RESERVA DE SUPERFICIE URBANA	ALTURA MÁXIMA			PUNTO MÁXIMO (metros)	RIS. TROPICALES (Resistencia/abstr.)	CÁLDOS EST. (Módulos/abstr.)
								ESTR. MINIMO (m2)	ESTR. MAXIMO (m2)	ESTR. MEDIO (m2)			
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.⁶⁴

La propuesta implica preservar la actual delimitación de áreas no urbanizables al interior del predio, establecidas con uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental definido por condiciones topográficas y condición de escurrimientos pluviales en dirección al río Chuvíscar, que ocupan el área poniente del polígono de aplicación. Las disposiciones establecidas por el PDU 2040 para dicho uso son las siguientes:

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

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona poniente de la Ciudad de Chihuahua considerando el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental para el predio de análisis; preservando la delimitación entre usos urbanizables y no urbanizables, así como los derechos de vía para vialidades existentes y planeadas para el predio de interés. El presente estudio 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 urbana prevista para la zona surponiente de la ciudad, en un esquema de impulso a mayores y mejores condiciones para el establecimiento de actividades económicas y productivas en giros complementarios, que aprovechen de manera más eficiente el acceso a comercio, equipamiento y servicios existentes, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación de la zona surponiente de desarrollo, ocupando un área de reserva territorial colindante con la mancha urbana con un muy alto potencial para la introducción de un giro de aprovechamiento mixto del suelo que contemple comercio, servicios y giros complementarios concentrados, que incidirá en la diversificación de la oferta de empleo y productos, así como al bienestar de la población habitante tanto actual como futura, en un sector de nivel socioeconómico medio y alto con necesidad de diversificar hacia otros sectores socioeconómicos, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35 (H35), Mixto Intenso (M3) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto Intenso (M3) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevas tipologías de de comercio y servicios concentrados necesarios y complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación de la oferta existente a nivel urbano, incorporándolo así a la dinámica socioeconómica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un área de reserva territorial urbanizable que favorece el crecimiento continuo de la mancha urbana, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de alto impacto económico y social 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 potencializando las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos en la zona, sobre un predio localizado en el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda y cercano al corredor urbano de actividad más representativo de la ciudad como es Av. de la Juventud, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de cobertura de servicios y habitabilidad en la zona, fomentando un aumento en la calidad de vida de las familias habitantes por la introducción de nuevos giros de comercio, servicios y giros complementarios integrados a la dinámica funcional y social de la zona.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo mixto complementario y congruente a la actual condición de aprovechamiento del suelo prevaleciente en la zona surponiente de la ciudad y complementando una serie de acciones urbanas que han tendido a la consolidación del corredor urbano de Av. Teófilo Borunda y al fomento de la actividad económica de impacto zonal y urbano, así como a la diversificación de usos de suelo que se vienen desarrollando de tiempo atrás en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a bienes y servicios, así como al desarrollo económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto mixto propuesto se integre de manera adecuada a un entorno habitacional consolidado prevaleciente que tiene vocación para la introducción de nuevos servicios necesarios para su sostenibilidad y a una fuerte perspectiva económica y de empleo que definen el carácter mixto del corredor del cual forma parte el predio, lo cual favorecerá la complementariedad y accesibilidad de los futuros habitantes de la zona, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico y del tejido social tanto de la zona surponiente de la ciudad en lo particular como la ciudad en lo general de acuerdo al carácter de cobertura de servicios promovidos en el sector.

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, cobertura de servicios y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

La presencia y constante consolidación de actividades productivas y esquemas mixtos de aprovechamiento del suelo en zonas estratégicas de la ciudad que fomenten mayores índices de aprovechamiento y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación que aprovechan de manera estratégica los vacíos urbanos existentes con vocación y tendencia a la complementariedad de usos en las zonas en que se ubican; tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración del sector analizado hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo, disponibilidad de servicios y mejor aprovechamiento de infraestructura instalada; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación del suelo y densificación tanto física como social, fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector surponiente 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 surponiente de la ciudad respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a los lineamientos estratégicos contenidos en el marco de planeación respecto al aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados en la ciudad, así como el crecimiento continuo de la mancha urbana.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de comercio, servicios y giros complementarios a promover en esquema mixto de aprovechamiento que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en el uso de suelo, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva y necesaria consolidación del sector surponiente de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irre recuperables, utilizándolos con

racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano en proceso de consolidación previsto por el esquema de planeación para su desarrollo, por lo que los impactos resultantes al medio natural son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo y en consecuencia, la de los recursos que condicionan la ocupación en el espacio de suelo destinado en este caso particular, a un desarrollo integral y programado para la conformación de un esquema mixto de aprovechamiento que incluye actividades económicas diversas, áreas verdes y espacios para el óptimo desarrollo del individuo.

Asimismo, el desarrollo del esquema urbano resultante de la propuesta constructiva sobre el predio respeta y considera los valores ambientales preexistentes manteniendo su delimitación y proporción para lo cual se considera el adecuado tratamiento del borde entre usos urbanizables y no urbanizables mediante tratamiento de taludes y arborización.

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 incontestable 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 consolidará mayor oferta de servicios y reforzará proporcionalmente el carácter de la zona surponiente de desarrollo como concentrador de servicios y habitabilidad complementarios al Centro Urbano, considerando que el predio analizado cuenta con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración entre sectores habitacionales y los elementos concentradores de actividad establecidos.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio predio localizado en área de reserva territorial contigua con la mancha urbana que complementa la oferta de servicios y el acceso a bienes para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas y urbanizables cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

(natural y construido), sobre una superficie total de 237,417.139 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 y Área Natural de Valor Ambiental con la finalidad de desarrollar una propuesta tendiente a la conformación de comercio, servicios y giros complementarios en esquema mixto concentrado, necesario y complementario al sector analizado, introduciendo nuevas tipologías para el desarrollo económico de la zona en un esquema de mínimo impacto al entorno construido y natural existentes, sobre una zona que se encuentra en proceso de desarrollo, con un alto grado de subutilización del suelo actualmente, en donde existen y funcionan actualmente importantes núcleos concentradores de empleo y actividad, así como equipamientos urbanos entre los que destacan los enfocados a servicios educativos, los cuales tienen un nivel de cobertura urbano y regional; complementando y diversificando así las actividades asociadas a la dotación de servicios requeridos por la población en un entorno próximo a los corredores urbanos existentes.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de ocupación del suelo mediante la reconversión de usos de suelo atendiendo a la vocación del predio, aprovechando su ubicación 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 actual atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de un giro comercial y de servicios en esquema mixto compatible con la zona que tiende a consolidar los corredores urbanos presentes con un alto carácter de mixtura en cuanto a su composición por el desarrollo de actividades productivas en la zona que conviven en forma ordenada con el entorno habitacional consolidado.

Planteada así la modificación de usos de suelo propuestos, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al cambio de usos de suelo propuestos que resultan compatibles y necesarios en la zona. Dichos impactos son mínimos y se considera que por el giro específico a consolidar de comercio y servicios concentrados, el gasto en cuestión de servicios básicos por la introducción del giro en el predio, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido, serán inferiores a los que representaría el desarrollar al

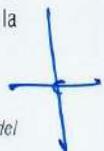
predio en uso habitacional actualmente establecido por el PDU 2040 en forma parcial sobre el predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación 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 construcción que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.



Fig. 65 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.⁸⁵

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H35, Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental para el predio con superficie de 237,417.139 metros cuadrados, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno para cobertura de servicios y acceso a bienes que tiendan a diversificar e intensificar tanto la oferta de actividades económicas y productivas, como las condiciones de habitabilidad en la zona donde se ubica el predio, lo cual incide en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

⁸⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



USOS DE SUELO PROPUESTOS EN ÁREA DE APLICACIÓN

USO DE SUELO	SUPERFICIE	%
Mixto Intenso	149,822.92	63.11%
Área Natural de Valor Ambiental	71,021.95	29.91%
Vialidades y servidumbres	16,572.27	6.98%
TOTAL:	237,417.14	100.00%

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

Fig. 66 Tabla de superficies de uso de suelo propuesto en Área de Aplicación.⁸⁶

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un predio de reserva territorial en la zona con vocación para complementar la oferta de actividades económicas existentes, con una propuesta urbana enfocada al bienestar de la población, considerando la actualmente limitada oferta comercial y de servicios disponibles; los cuales se plantea que se integren de manera eficiente con las vialidades jerárquicas cercanas y a través de éstas, con el resto de la ciudad lo cual define condiciones de aptitud para el cambio de usos de suelo propuesto; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación sector surponiente de la ciudad, formalizando así una mayor densificación y compactación por el crecimiento continuo de la mancha urbana fomentado, en una zona con una importante dinámica de desarrollo como es el caso que nos ocupa.

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO PROPUESTOS EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE
Habitacional Densidad H25	2.9545	0.35%	2.9545	0.35%
Habitacional Densidad H35	269.3455	31.72%	256.2320	30.18%
Habitacional Densidad H45	24.5426	2.89%	24.5426	2.89%
Habitacional Densidad H60	0.0754	0.01%	0.0754	0.01%
Habitacional Densidad H60+	0.2427	0.03%	0.2427	0.03%
Mixto Moderado	8.0743	0.95%	8.0743	0.95%
Mixto Intenso	35.9180	4.23%	49.0314	5.77%
Zona Especial Desarrollo Controlado	92.7161	10.92%	92.7161	10.92%
Comercio y Servicios	10.2941	1.21%	10.2941	1.21%
Equipamiento Urbano	45.8542	5.40%	45.8542	5.40%
Recreación y Deporte	96.9545	11.42%	96.9545	11.42%
Preservación Ecológica Primaria	8.7123	1.03%	8.7123	1.03%
Área Natural de Valor Ambiental	131.6275	15.50%	131.6275	15.50%
Vialidades y servidumbres	121.8372	14.35%	121.8372	14.35%
TOTAL:	849.1489	100.00%	849.1489	100.00%

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

Fig. 67 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.⁸⁷

Es necesario resaltar que la delimitación entre usos urbanizables y no urbanizables definidos para el predio y el área analizada no se verá modificada por la propuesta urbana aquí planteada.

⁸⁶ Fuente: Elaboración propia

⁸⁷ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Cabe mencionar que actualmente el predio de interés se encuentra afectado por el trazo de la Av. Teófilo Borunda en su límite sur, así como por trazo de vialidad futura C. Sin Nombre 475 – 475' y que la presente propuesta no modifica en ninguna forma tanto la proporción de superficie destinada a vialidad, así como geometría o sección vial definidas para vialidades existentes y propuestas.

De dicha manera se atiende a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por el marco legal de orden estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el establecimiento de una nueva oferta económica en esquema mixto; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación y legal establecidos.



Fig. 68 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.⁸⁸

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

Al ubicarse dentro de zonas servidas y con consolidación urbana, el predio cuenta con factibilidad de servicio y se deberá cumplir con los requisitos tanto de factibilidad definitiva como de elaboración de contratos según la demanda gastos generados por la acción urbana a

⁸⁸ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



desarrollar y la infraestructura resultante correrá a cuenta del/los promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sea desarrollados.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador Comisión Federal de Electricidad es el encargado de otorgar el servicio al predio en estudio. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la presencia del río Chuvíscar, el cual marca el límite sur del Área de Estudio cuenta con cauce en estado natural hasta desembocar en la Presa Chuvíscar, desde donde transcurre en canal natural restituído y posteriormente en canal revestido hasta su desembocadura en el Río Sacramento en la zona oriente de la ciudad.

Existe un sistema consolidado para conducción pluvial de escurrimientos generados en la zona cerril al norte y poniente del área analizada que transcurren en su estado natural hasta su confluencia con áreas urbanizadas mayormente habitacionales, donde se conforman parques lineales, cauces restituídos y canales que conducen el agua de norte a sur con diversos pasos subterráneos acondicionados en el trazo de la vialidad Av. Teófilo Borunda.

Se observa que los escurrimientos pluviales que se generan sobre el predio analizado, tienen salida y cauce natural por condiciones topográficas a través servidumbre existente que marca el límite sur del predio con trayectoria al este hasta confluir con un escurrimiento mayor con trayectoria urbana en el Fracc. Reserva del Parque donde se conforma como parque lineal, con infraestructura de paso subterráneo por la vialidad Av. Teófilo Borunda para continuar en infraestructura subterránea acondicionada en vialidad C. Real Saratoga, para finalmente confluir al río Chuvíscar.

Por la dimensión del predio a desarrollar se plantea la introducción de infraestructura dedicada consistente en drenes pluviales que

conduzcan el agua hacia las infraestructuras existentes y el proyecto a realizar considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las mismas para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de las vialidades Av. Teófilo Borunda ya consolidada y C. Sin Nombre 475 – 475' con trayectoria en el predio de análisis sin ninguna consolidación actual para sus tramos de interés, lo cual plantea conexión con las vialidades jerárquicas propuestas C. Bicentenario al norte y Blvd. Luis H. Álvarez al poniente y desde dichos puntos, hacia importantes concentradores de actividad como son Av. de la Juventud y la zona centro de la ciudad, así como con vialidades que platean entronques futuros con Blvd. Luis H. Álvarez como serán Av. Tres Presas y Av. Politécnico Nacional por mencionar a las más cercanas a la zona de interés. El predio se ubica en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas C. Pedro Zuloaga existente al oriente, Av. Teófilo Borunda existente al sur, C. Bicentenario propuesta al norte y Blvd. Luis H. Álvarez propuesta 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 provisiones estratégicas que plantea el PDU 2040 para la estructura vial existente y propuesta en la zona.

De acuerdo a la sección vial establecida para las vialidades que otorgan 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 sobre el total de superficie con uso de suelo urbanizable en el predio y considerando la superficie destinada a vialidad que en total equivalen al 70.09% de su superficie para el desarrollo de un proyecto mixto de aprovechamiento comercial, servicios y giros complementarios, incluyendo vialidades; 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, viéndose mejoradas dichas condiciones al momento de consolidación de la vialidad secundaria C. Sin Nombre 475 – 475' que se conformará como una importante infraestructura vial de carácter colector y distribuidor en la zona.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales, se observa que varias 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) Blvd. Luis H. Álvarez (secciones 152 – 152' y 472 – 472').

Dicha vialidad con categoría de vialidad Primaria de Primer Orden de nueva creación es prevista por el PDU con una capacidad para 5 carriles de circulación por sentido en la totalidad de su recorrido en el sector poniente de desarrollo desde su entronque con Carretera Libre a Ciudad Juárez al norte hasta Av. Teófilo Borunda al interior del Área de Estudio. Contará con separadores de flujos así como ciclovia en su cuerpo poniente vinculada al sistema de movilidad no motorizada considerado en términos de planeación para la ciudad. Se prevé la consolidación de distribuidores viales a nivel en su entronque con vialidades jerárquicas en sentido este – oeste y se conformará como una de las más importantes vialidades de carácter urbano para distribución de flujos regionales y urbanos hacia la mancha urbana desde la zona periférica de desarrollo poniente.



Fig. 69 Sección vial propuesta.⁸⁹

Para el tramo comprendido entre Av. Teófilo Borunda hasta su entronque con Carretera a Ciudad Cuauhtémoc al sur, el PDU prevé su consolidación con categoría vial Primaria y una capacidad para 3 carriles de circulación por sentido. Contará con separador central de flujos y se prevé su paso sobre el río Chuvíscar por medio de puente vehicular y cumplirá con una función de enlace para la vialidad primaria de primer orden con una vialidad de carácter regional como es el caso de la carretera cuyo entronque deberá considerar la conformación de un distribuidor vial que permita la adecuada función y derivación de flujos generados.

⁸⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 70 Sección vial propuesta.⁹⁰

b) C. Bicentenario (sección 98 – 98').

Con categoría vial secundaria propuesta, dicha vialidad planeada representará futura vinculación y accesibilidad para la zona hacia el sector norte desde su entronque con la C. Pedro Zuloaga. Se constituye como la vialidad colectoras de un amplio sector de desarrollo programado con usos mayormente habitacionales al norte del Área de Estudio.

Su trayectoria será periférica al límite surponiente de la Presa El Rejón y tendrá continuidad hasta el futuro arco periférico Blvd. Luis H. Álvarez, con una sección vial prevista de 30.00 metros y capacidad para 3 carriles de circulación por sentido, con separador central de flujos para el tramo comprendido entre C. Pedro Zuloaga hasta la Av. Monteverde en la zona de desarrollo del Plan Maestro Boreal.



Fig. 71 Sección vial propuesta.⁹¹

c) Av. Tres Presas (secciones 407 – 407' y 408 – 408').

Con categoría de vialidad secundaria propuesta, dicha vialidad representará una importante opción de distribución de flujos para el sector por su continuidad entre Av. Bicentenario hacia el poniente, entroncando con Blvd. Luis H. Álvarez, cumpliendo así con una función de desfogue vehicular en trayectoria alterna a la Av. Teófilo Borunda, su sección vial propuesta será de 30.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido y camellón central que fungirá como separador central de flujos sobre el cual tiene trayectoria un escurrimiento pluvial tributario a la Presa El Rejón.

⁹⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁹¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.





Fig. 72 Sección vial propuesta.⁹²

Para el tramo comprendido entre Blvd. Luis H. Álvarez hasta la Av. Teófilo Borunda y de acuerdo a las previsiones del PDU 2040, contará con una sección vial de 38.50 metros, con 3 carriles de circulación por sentido y amplio camellón de 7.50 metros por trayectoria de línea eléctrica de alta tensión sobre el trazo propuesto.



Fig. 73 Sección vial propuesta.⁹³

d) C. Lateral Río Chuvíscar (sección 473 – 473').

Con categoría vial secundaria, dicha vialidad planeada se define como un circuito en trayectoria paralela al sur de la Av. Teófilo Borunda, desde las inmediaciones del Campus UVM hasta el Santuario del Padre San Pedro de Jesús Maldonado, con conexión en ambos puntos hacia la vialidad jerárquica.

Su función será colectora con una sección vial prevista de 23.50 metros y capacidad para 2 carriles de circulación por sentido, ciclovia y camellón central.



Fig. 74 Sección vial propuesta.⁹⁴

e) C. Sin Nombre (sección 97 – 97').

Se constituye como vialidad planeada con categoría vial secundaria, propuesta para definir la separación funcional entre polígono de la Universidad Politécnica y el área de crecimiento planeado para vivienda al sur de la Av. Teófilo Borunda, con función de enlace entre

dicha vialidad y C. Lateral Río Chuvíscar con trayectoria paralela en el límite sur del Área de Estudio.

Contará con una sección vial prevista de 18.00 metros y capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.



Fig. 75 Sección vial propuesta.⁹⁵

f) C. Sin Nombre (secciones 422 – 422' y 475 – 475').

Con categoría de vialidad secundaria propuesta, dicha vialidad incide al predio en estudio y se conforma como vialidad colectora de conexión entre Av. Tres Presas al norte con C. Lateral Río Chuvíscar al sur, con cruce sobre Av. Teófilo Borunda y trayectoria paralela a futuro Blvd. Luis H. Álvarez conformándose así como una vialidad alterna de desfogue de tráfico a futuro.

Su sección vial propuesta para el tramo comprendido entre C. Lateral Río Chuvíscar y Av. Teófilo Borunda será de 15.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido con función de vialidad colectora habitacional.



Fig. 76 Sección vial propuesta.⁹⁶

Para el tramo comprendido entre Av. Teófilo Borunda y Av. Tres Presas su función alterna a Blvd. Luis H. Álvarez define una mayor presencia y capacidad de conectividad hacia medios alternativos de transporte y de acuerdo a las previsiones del PDU 2040, contará con una sección vial de 24.00 metros, con 2 carriles de circulación por sentido y ciclovia en ambos flancos del arroyo de calle. Dicha vialidad en el tramo aquí especificado tiene incidencia a la propuesta de desarrollo planteada por el presente instrumento para el predio de interés.



⁹² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.



Fig. 77 Sección vial propuesta.⁹⁷

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 a las vialidades jerárquicas Av. Teófilo Borunda y a consolidar el tramo correspondiente de C. Sin Nombre 475 – 475' que definen accesibilidad directa al predio.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para el desarrollo de una propuesta de cobertura de comercio, servicios y giros complementarios en esquema mixto de aprovechamiento, robusteciendo a la actual oferta de servicios disponibles debido a su localización sobre las vialidades jerárquicas de carácter urbano Av. Teófilo Borunda existente y futura vialidad C. Sin Nombre 475 – 475' de alta presencia y conectividad para la zona hacia la Av. de la Juventud y el Centro Urbano al oriente y en un futuro con el Blvd. Luis H. Álvarez que fungirá como la más importante vialidad de carácter urbano en la zona poniente de crecimiento de la ciudad con trayectoria al poniente del predio. El PDU 2040 ratifica la localización estratégica del predio al estar ubicado sobre un corredor urbano jerárquico con propuesta para la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo y el desarrollo programado de comercio, servicios y equipamiento establecidos por el propio Plan de acuerdo a los usos de suelo propuestos en corredor, sujetos a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana, funcional y social de la zona; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema complementario a la zona surponiente de la ciudad favoreciendo así la integración urbana la zona en que se ubica con el resto de la mancha urbana.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio en área de reserva

territorial colindante con la mancha urbana, en una zona servida de infraestructura, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto mixto en esquema de comercio, servicios y giros complementarios concentrados 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.

Mediante la estrategia planteada, se modifican los usos de suelo en el predio incrementando la oferta de actividades y el impacto social para la zona de acuerdo al proyecto de aprovechamiento a promover, asignando 149,822.92 metros cuadrados de uso Mixto Intenso, equivalentes al 63.1% de la superficie total del Área de Aplicación, para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad. El resto de la superficie se compone por 71,021.95 metros cuadrados de uso Área Natural de Valor Ambiental equivalente al 29.9% de la superficie total del predio con lo que se mantiene la actual proporción entre usos urbanizables y no urbanizables aplicable definida por el PDU 2040; respetando también las trayectorias y derechos de vía correspondientes de vialidades existentes y propuestas Av. Teófilo Borunda y C. Sin Nombre 475 – 475' que inciden directamente al área de interés con una superficie destinada a vialidades jerárquicas de 16,572.27 metros cuadrados equivalente al 7.0% de la superficie total del predio.

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 Av. Teófilo Borunda. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana y crecimiento continuo, 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 el crecimiento continuo de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando un nuevo desarrollo que incluye nuevas opciones de comercio, servicios y giros complementarios para la zona analizada, la cual tiende a favorecer una mayor accesibilidad a bienes y servicios para los

⁹⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

actuales habitantes de la zona atendiendo a su progresivo poblamiento y a favorecer la oferta de empleo cercano y accesible para dicha población.

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 continua de la mancha urbana en áreas de reserva aptas para su desarrollo, accesibilidad a empleo, disponibilidad de bienes y servicios necesarios para el bienestar, recuperación de tejido social y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el funcionamiento e integración urbana de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación colindante a la mancha urbana sobre vialidades que cuentan con infraestructura instalada a pié de lote. 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 de la vialidad Av. Teófilo Borunda con trayectoria en su lindero sur del predio, a la futura consolidación de vialidad secundaria al interior del predio con capacidad de enlace a nivel urbano de acuerdo a su continuidad y a su colindancia con desarrollos habitacionales consolidados en su límite oriente con los cuales no mantendrá una convivencia funcional, así como a la posibilidad de establecer acciones de proyectos geométricos y de señalización en entronque jerárquico, 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 distinta índole funcional al norte y oriente consistentes en usos habitacionales 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, equipamiento y actividades económicas, por lo que la asignación de usos Mixto Intenso, respetando la delimitación de Área Natural de

Valor Ambiental presente al interior, representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia del futuro desarrollo con la zona en que se ubica. Dicho uso de suelo será consolidado mediante una propuesta de comercio, servicios y giros complementarios concentrados que resulten en mínimos impactos hacia la vivienda colindante y hacia el uso ambiental presente al poniente en el predio mediante el adecuado tratamiento de borde con dicha zona, con lo cual se garantiza que los posibles impactos serán mitigados al interior del predio propuesto.

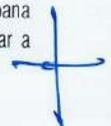
Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo Mixto Intenso, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la asignación de superficie libre de construcción al interior del conjunto a desarrollar, resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo establecidos para el uso de suelo propuesto.

El predio a consolidar promueve la utilización de la Av. Teófilo Borunda ya consolidada y C. Sin Nombre 475 – 475' a consolidar para la cual la presente propuesta adquiere compromisos de consolidación para el tramo que corresponde al interior del predio; ambas con actual integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro y Av. de la Juventud a través de Av. Teófilo Borunda al oriente y mediante su futura prolongación al poniente con la Carretera a Cuauhtémoc; así como con el futuro corredor de Blvd. Luis H. Álvarez vialidad periférica de integración para las zonas norte y sur de la ciudad, integrando a la zona con el Subcentro Urbano Norte con amplia oferta económica y de equipamiento.

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.

El predio se encuentra dentro de la zona servida para servicio de agua potable, drenaje sanitario y de servicio eléctrico de acuerdo a la actual consolidación de vialidades y fraccionamientos colindantes que cuentan con dichos servicios, sin embargo, se deberán obtener las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo mixto y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada que sirve sus escurrimientos hacia el río Chuvísca a



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

través de infraestructura dedicada existente en la zona. 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 al oriente en el Fracc. Reserva del Parque para posteriormente ser captados por el río.

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 al desarrollo inmediato de una edificación en esquema habitacional plurifamiliar, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de un predio localizado en colindancia con la mancha urbana en zona de reserva para el desarrollo continuo de la ciudad, en un sector con vocación para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que el cambio de uso de suelo sobre el predio representan un importante beneficio para la zona que nos ocupa y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que tiende a conformarse como un importante concentrador de comercio, servicios y equipamiento para la zona surponiente de la ciudad, así como al medio natural con el cual convive. 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

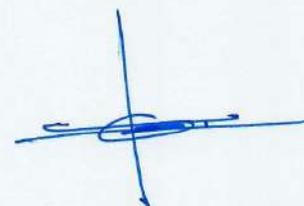
Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación 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 de acción inmediata y de corto plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyecto de desarrollo para el predio. La construcción y operación del inmueble son etapas que corresponden a un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación del Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Teófilo Borunda 966-098-017" por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					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.			
					Proyecto ejecutivo de conjunto urbano mixto (comercio, servicios y giros complementarios).			
					Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.			
					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Aprobación de conjunto urbano mixto			
					Licencia de construcción.			
					Construcción de vialidad C. Sin Nombre 475 – 475' en el tramo correspondiente			
					Construcción de infraestructura pluvial			
					Construcción de edificaciones comerciales.			
					Consolidación y tratamiento de bordes del conjunto urbano con área cerril colindante			

Fig. 78 Programático y corresponsabilidad.



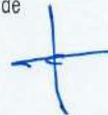
I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.....	Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.....
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 Plano de Equipamiento Urbano.....
Fig. 4 Plano catastral predio 966-098-017.....	Fig. 42 Santuario San Pedro de Jesús Maldonado.....
Fig. 5 Vista del predio promovido.....	Fig. 43 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.....
Fig. 6 Vinculación Regional.....	Fig. 44 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.....
Fig. 7 Movilidad Regional.....	Fig. 45 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.....
Fig. 8 Av. Teófilo Borunda y su entorno.....	Fig. 46 Estructura vial en la zona.....
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU 2040.....	Fig. 47 Sección vial existente.....
Fig. 10 Polígonos sujetos a planeación propuestos por el PDU 2040.....	Fig. 48 Sección vial existente.....
.....	Fig. 49 Sección vial existente.....
Fig. 11 Zonificación Primaria.....	Fig. 50 Sección vial existente.....
Fig. 12 Tienda de conveniencia y plaza comercial de tipo barrial al interior de zona habitacional.....	Fig. 51 Sección vial existente.....
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.....	Fig. 52 Sección vial existente.....
Fig. 14 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.....	Fig. 53 Paradero de transporte público en Av. Monteverde.....
Fig. 15 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Aplicación.....	Fig. 54 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.....
Fig. 16 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.....	Fig. 55 Zonas servidas y planeación de infraestructura que inciden en la zona.....
Fig. 17 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 50 personas.....	Fig. 56 Infraestructura de Agua Potable.....
Fig. 18 Corredor Urbano Av. Teófilo Borunda.....	Fig. 57 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.....
Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.....	Fig. 58 Sistema de escurrimientos e infraestructura pluvial que inciden al predio.....
Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.....	Fig. 59 Subestación eléctrica al surponiente del Área de Estudio.....
Fig. 21 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 60 Riesgos Geológicos.....
Fig. 22 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 61 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.....
Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.....	Fig. 62 Gasolinera ubicada en Av. Teófilo Borunda.....
Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.....	Fig. 63 Riesgos Antropogénicos.....
Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB.....	Fig. 64 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.....
Fig. 26 Aspectos económicos de la población.....	Fig. 65 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.....
Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.....	Fig. 66 Tabla de superficies de uso de suelo propuesto en Área de Aplicación.....
Fig. 28 Clima.....	Fig. 67 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.....
Fig. 29 Geología.....	Fig. 68 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.....
Fig. 30 Edafología.....
Fig. 31 Topografía.....	Fig. 69 Sección vial propuesta.....
Fig. 32 Pendientes de terreno.....	Fig. 70 Sección vial propuesta.....
Fig. 33 Hidrología superficial.....	Fig. 71 Sección vial propuesta.....
Fig. 34 Vista de área cerril en el límite norponiente del Área de Estudio.....	Fig. 72 Sección vial propuesta.....
Fig. 35 Tipología de vivienda en la zona.....	Fig. 73 Sección vial propuesta.....
Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....	Fig. 74 Sección vial propuesta.....
Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea.....	Fig. 75 Sección vial propuesta.....
Fig. 38 Tienda de autoservicio Alsúper Reliz.....	Fig. 76 Sección vial propuesta.....
.....	Fig. 77 Sección vial propuesta.....
.....	Fig. 78 Programático y corresponsabilidad.....



J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Estados Unidos Mexicanos.
- 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, 2020.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

K. CRÉDITOS



Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano



MDU. Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V.
Promotor



MDU. Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor

Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR 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

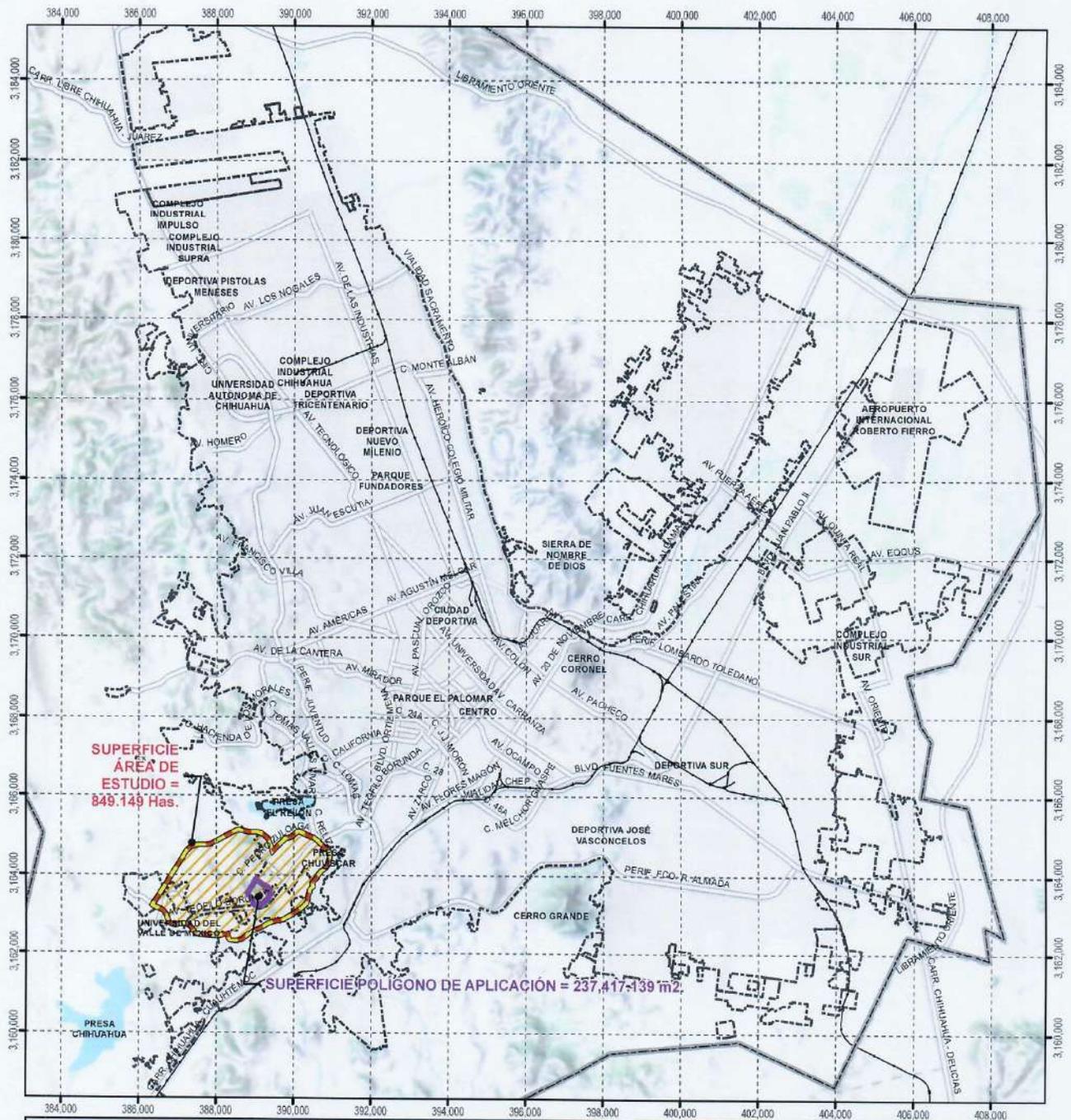
ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- ACTA CONSTITUTIVA DE PROPIETARIO PROMOTOR
- ACREDITACIÓN DE PERSONALIDAD DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO PROMOTOR
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO PROMOTOR
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DEL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO





**SUPERFICIE
ÁREA DE
ESTUDIO =
849.149 Has.**

SUPERFICIE POLIGONO DE APLICACIÓN = 237.417-139 m².

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- Simbología**
- ALCANCES DE PLANEACIÓN
 - Polígono de Aplicación
 - Área de Estudio
 - UNIDADES DE GOBIERNO
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - VIAS DE COMUNICACIÓN
 - Carretera Principal
 - Ferrocarril

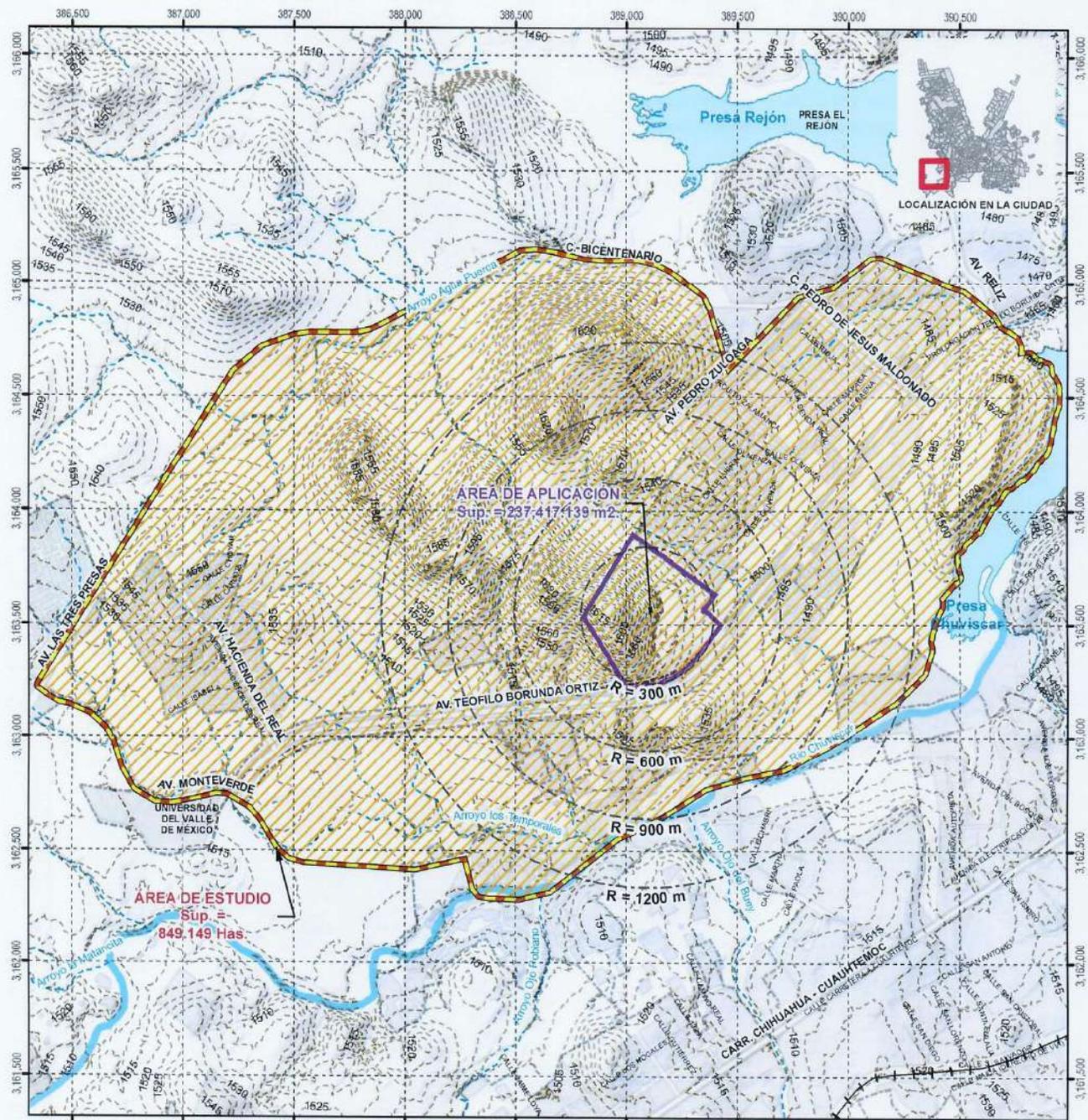
Escala: 1:135,000

Nombre:

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

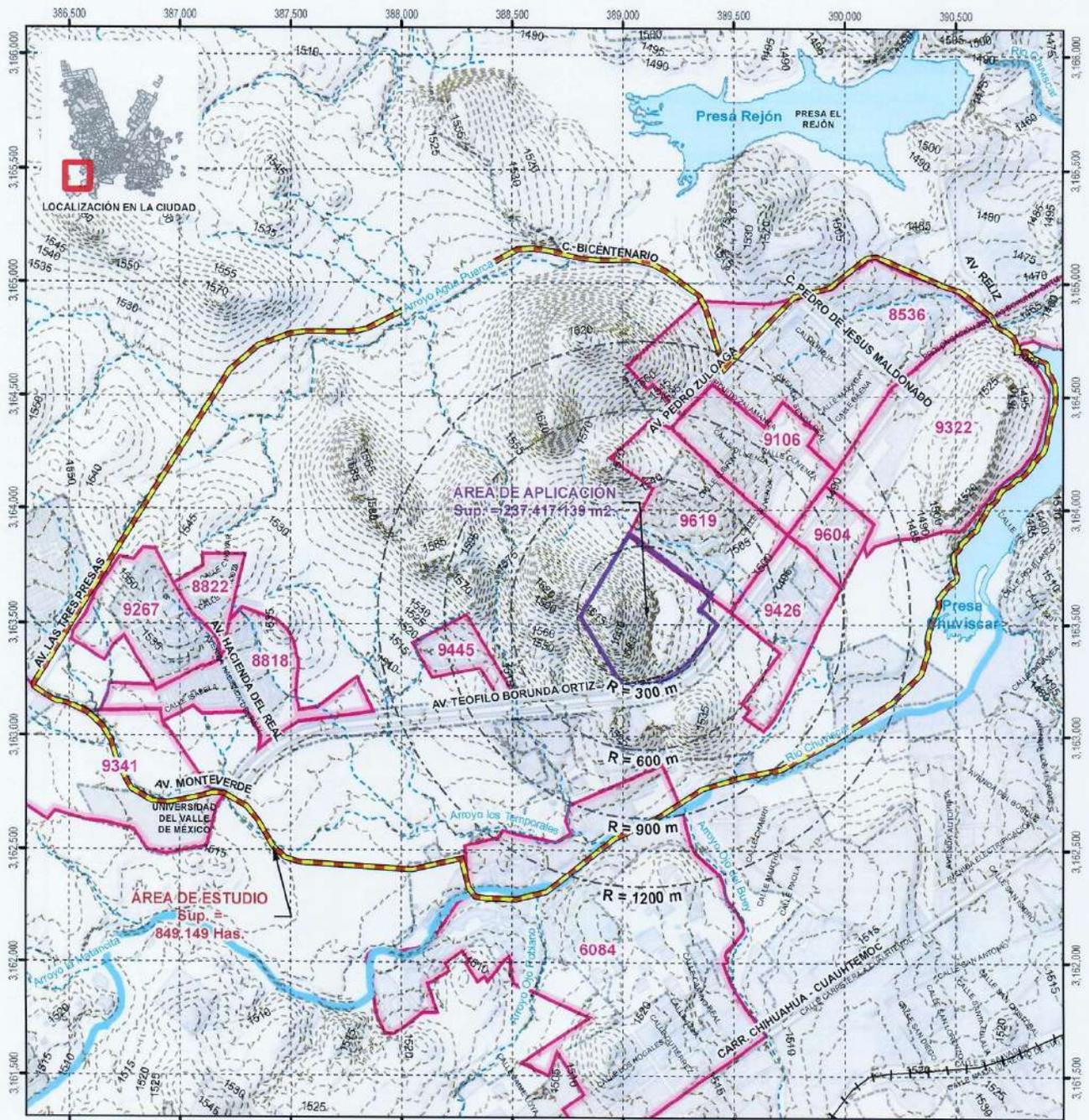
Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

<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 Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Río Presas <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril Vialidad Principal 	<p>Escala: 1:24,000</p> <p>Nombre:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;"> ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN </div> <p>Clave: D-02</p> <p> Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2024</p>
---	---



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | AGEB INEGI |
| Área de Aplicación | AGEB en Área de Estudio |
| 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 | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |
| Vialidad Principal | |

Escala: 1:24,000

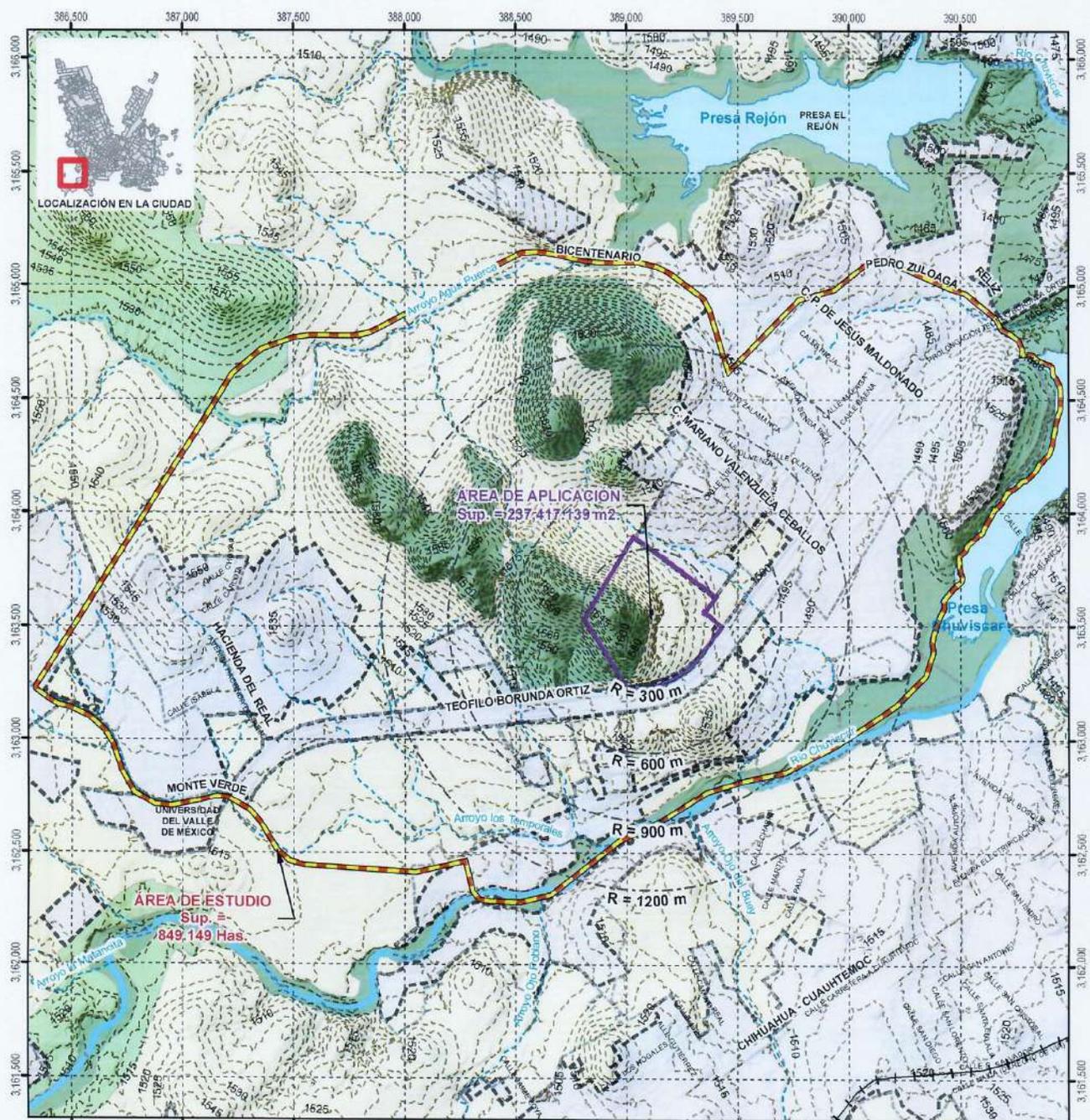


Nombre:

**ÁREAS GEOESTADÍSTICAS
BÁSICAS INEGI
EN ÁREA DE ESTUDIO**

Clave: **D-03**

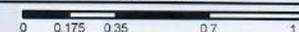
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040 |
| Área de Aplicación | Cuerpo de Agua |
| Área de Estudio | Área Natural de Valor Ambiental |
| Radios de proximidad | Preservación Ecológica |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Área Urbana |
| Límite de Centro de Población | Reserva de Crecimiento |
| Límite del Área Urbana 2016 | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| Río | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:24,000



Nombre:

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

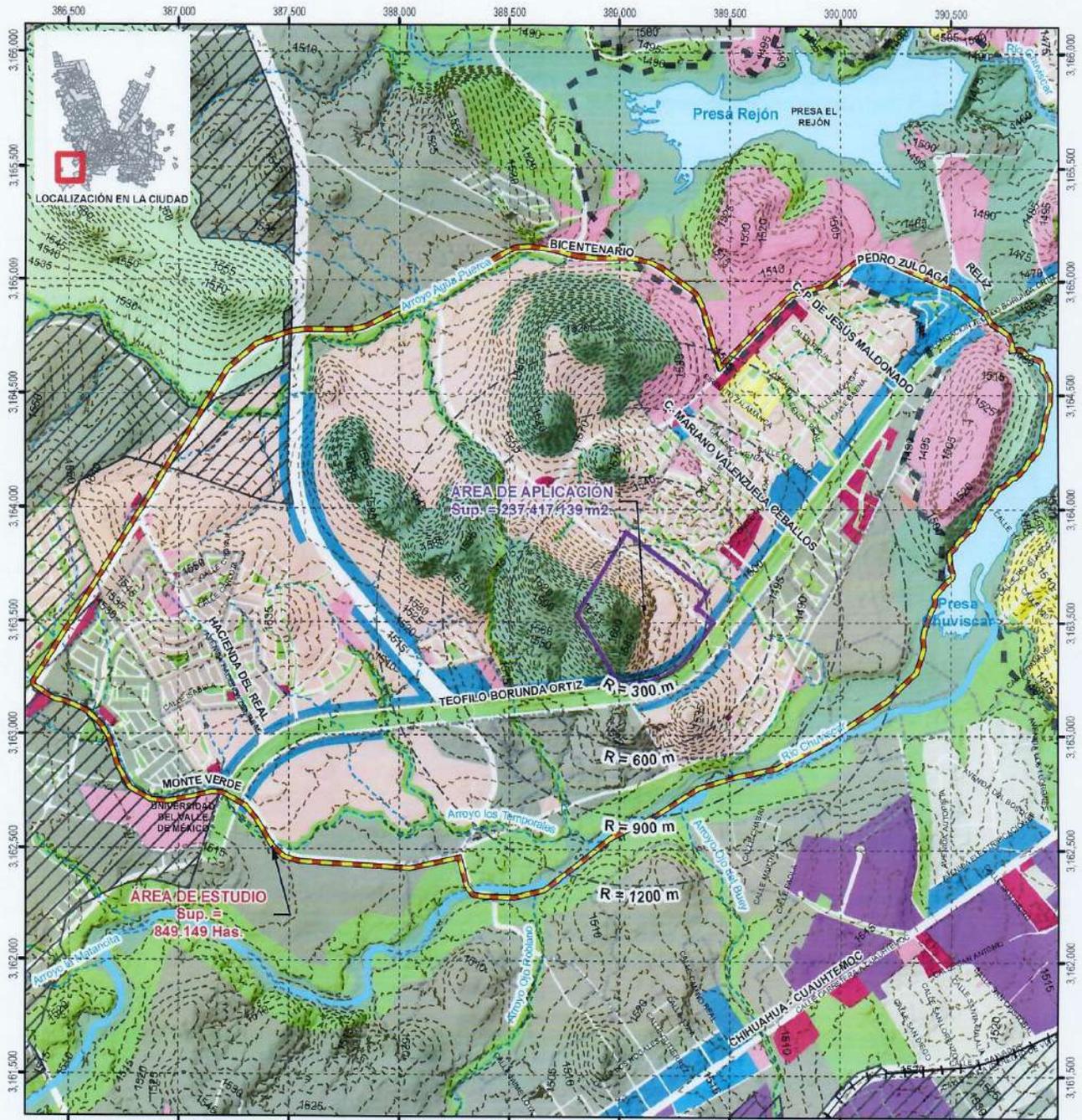
Clave:

D-04



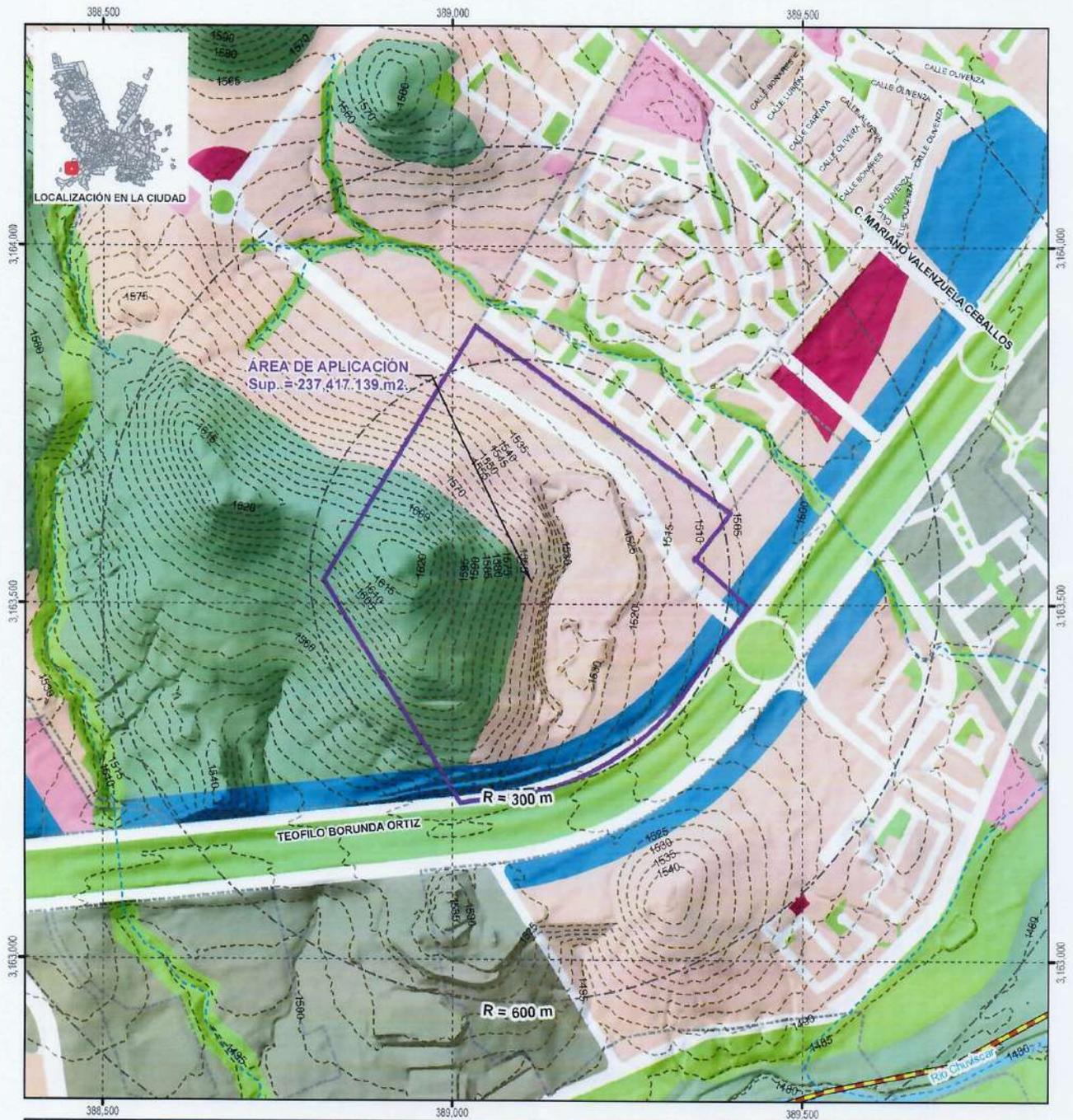
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024





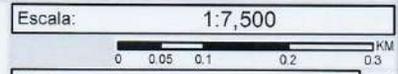
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite del Área Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Río Presas <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 <p>ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Subcentro Urbano <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional H4 Habitacional H25 Habitacional H36 Habitacional H45 Habitacional H60 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 Intenso Mixto Moderado <p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria Bajo Impacto <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 Zona de Amortiguamiento <p>Uso No Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Área Natural de Valor Ambiental Preservación Ecológica Primaria 	<p>Escala: 1:24,000</p> <p>0 0.175 0.35 0.7 1.05 KM</p> <p>Nombre:</p> <p>ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021</p> <p>Clave: D-05</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2024</p>
---	---	---	---



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	USOS DE SUELO
Área de Aplicación	Habitacional
Área de Estudio	Habitacional H35
Radios de proximidad	Habitacional H45
UNIDADES DE GOBIERNO	Comercio y Servicios
Límite de Centro de Población	Comercio y Servicios
Límite del Área Urbana 2016	Mixto
MEDIO NATURAL	Mixto Intenso
Curvas de Nivel @ 5.00 m	Mixto Moderado
Arroyo	Equipamiento
Río	Equipamiento General
	Recreación y Deporte
	Uso Especial
	ZEDEC
	Uso No Urbano
	Área Natural de Valor Ambiental

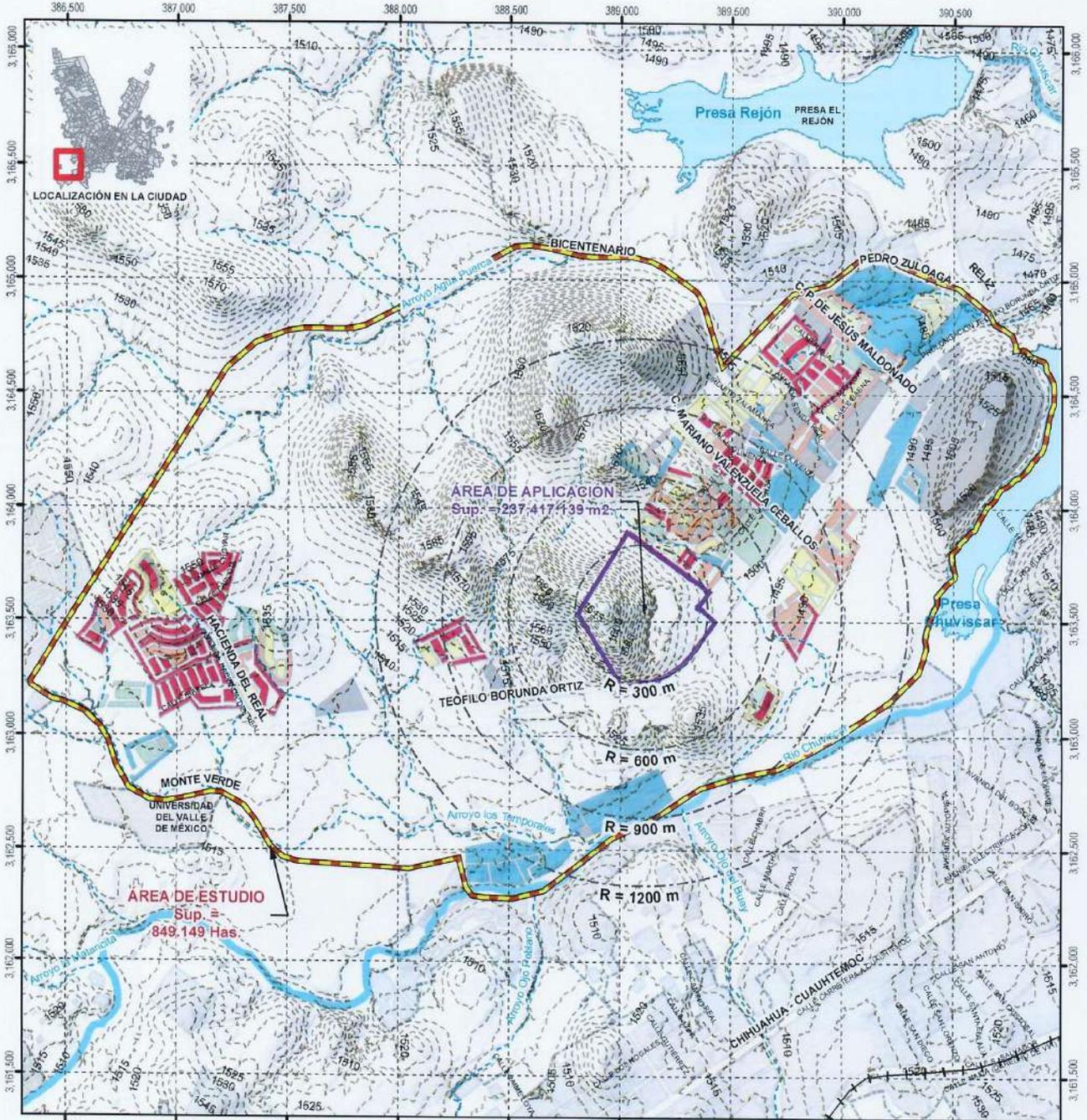


Nombre:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-06**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| Área de Aplicación | Sin Dato |
| Área de Estudio | 0.01 - 30.00 |
| Radios de proximidad | 30.01 - 60.00 |
| Límite de Centro de Población | 60.01 - 90.00 |
| Límite del Área Urbana 2016 | 90.01 - 120.00 |
| Traza Urbana | 120.01 - 340.00 |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| Río | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

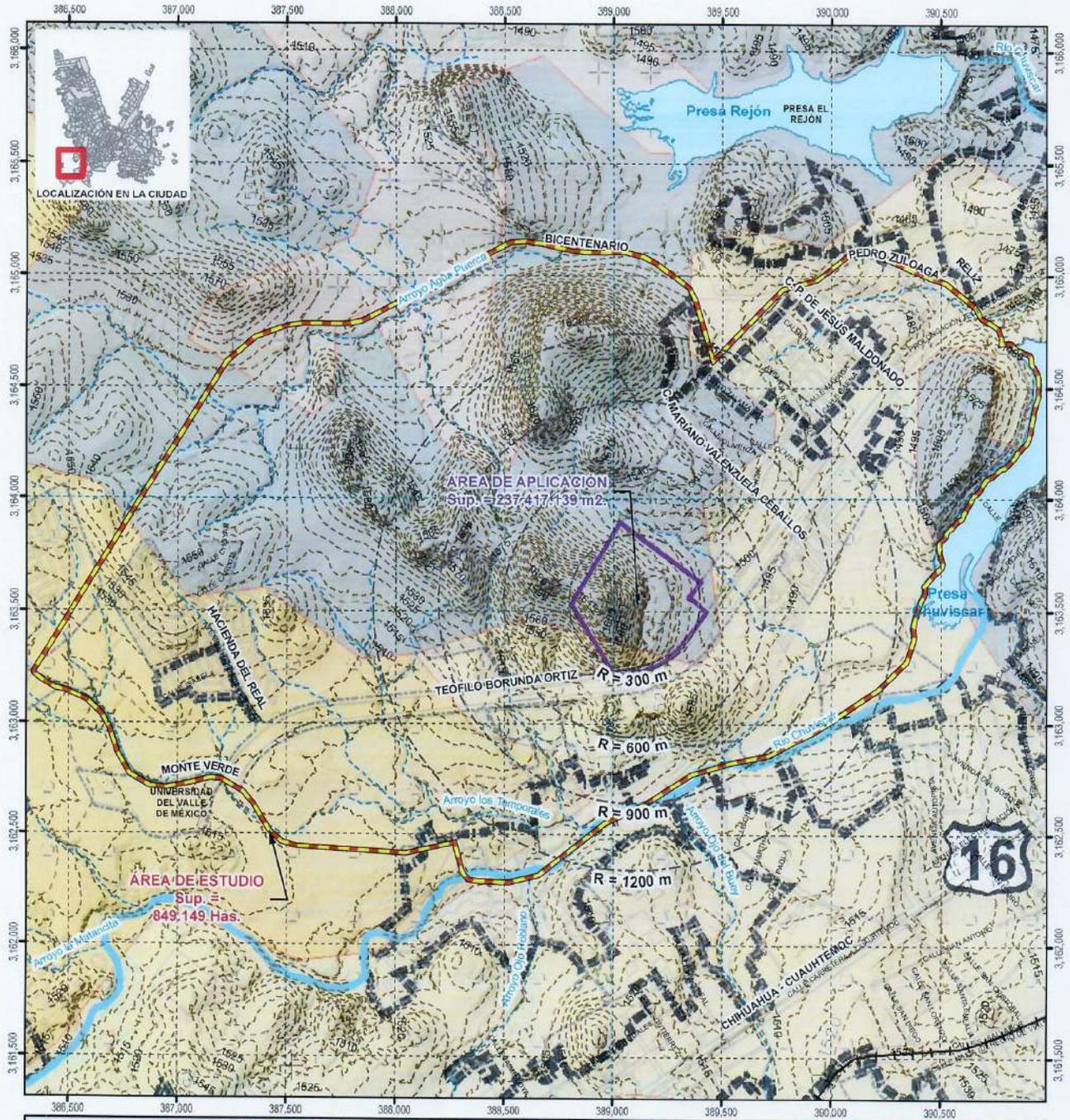
Escala: 1:24,000

Nombre:

**DENSIDAD DE POBLACIÓN
CENSO DE POBLACIÓN Y
VIVIENDA INEGI 2020**

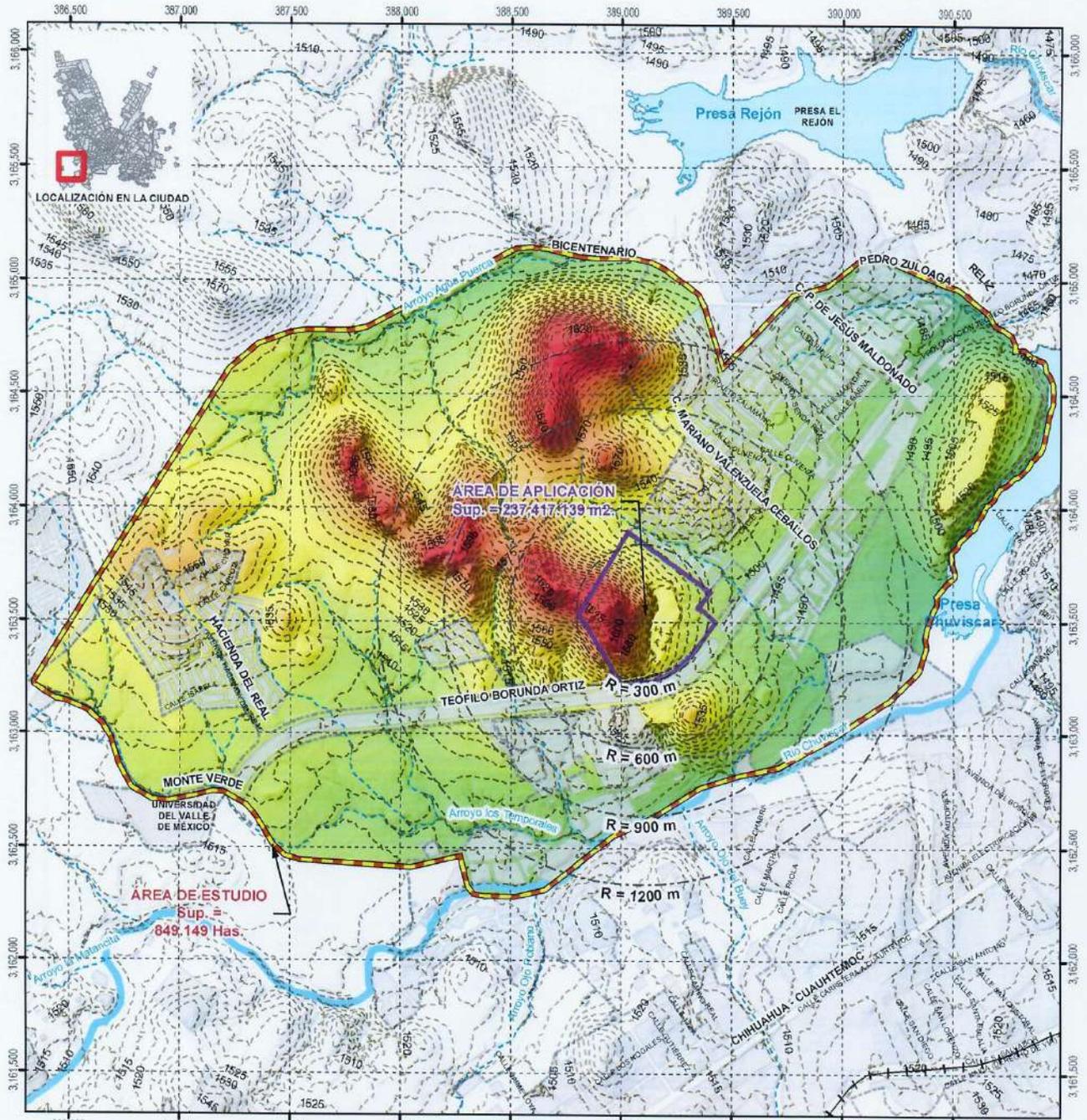
Clave: **D-07**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	Medio Ambiente	Fases Físicas	Fases Químicas	Escala: 1:24,000																																																	
Área de Aplicación	<table border="0"><tr><td>Unidades de Suelo</td><td>Unidades de Suelo</td></tr><tr><td>K Castaño</td><td>E Reeduzina</td></tr><tr><td>M Louco</td><td>Z Solonchak</td></tr><tr><td>kh Háplico</td><td>V Vertisol</td></tr><tr><td>kh Cálido</td><td>vc Vertisol</td></tr><tr><td>h Feoform</td><td>X Xerozol</td></tr><tr><td>h Háplico</td><td>xa Xerozol</td></tr><tr><td>J Fluvisol</td><td>xh Háplico</td></tr><tr><td>ja Eútrico</td><td>xl Litólico</td></tr><tr><td>jc Calcárico</td><td>Y Yermosol</td></tr><tr><td>L Litosol</td><td>Yc CMOCD</td></tr><tr><td>R Regosol</td><td>Yt Litosol</td></tr><tr><td>rh Cálido</td><td></td></tr><tr><td>rs Eútrico</td><td></td></tr></table>	Unidades de Suelo	Unidades de Suelo	K Castaño	E Reeduzina	M Louco	Z Solonchak	kh Háplico	V Vertisol	kh Cálido	vc Vertisol	h Feoform	X Xerozol	h Háplico	xa Xerozol	J Fluvisol	xh Háplico	ja Eútrico	xl Litólico	jc Calcárico	Y Yermosol	L Litosol	Yc CMOCD	R Regosol	Yt Litosol	rh Cálido		rs Eútrico		<table border="0"><tr><td>Clase Textural</td></tr><tr><td>G Gruesa</td></tr><tr><td>L Lítica</td></tr><tr><td>LP Lítica Profunda</td></tr><tr><td>P Pedregosa</td></tr><tr><td>PC Pedregosa</td></tr><tr><td>PCP Pedregosa Profunda</td></tr></table>	Clase Textural	G Gruesa	L Lítica	LP Lítica Profunda	P Pedregosa	PC Pedregosa	PCP Pedregosa Profunda	<table border="0"><tr><td>Salina</td><td>S Salina</td></tr><tr><td>Fuertemente Salina</td><td>S Fuertemente Salina</td></tr><tr><td>Sódica</td><td>S Sódica</td></tr><tr><td>Fuertemente Sódica</td><td>S Fuertemente Sódica</td></tr><tr><td>Salina Góctica</td><td>S Salina Góctica</td></tr><tr><td>Fuertemente Salina Góctica</td><td>S Fuertemente Salina Góctica</td></tr><tr><td>Fuertemente Sódica</td><td>S Fuertemente Sódica</td></tr></table>	Salina	S Salina	Fuertemente Salina	S Fuertemente Salina	Sódica	S Sódica	Fuertemente Sódica	S Fuertemente Sódica	Salina Góctica	S Salina Góctica	Fuertemente Salina Góctica	S Fuertemente Salina Góctica	Fuertemente Sódica	S Fuertemente Sódica	0 0.175 0.35 0.7 1.05 KM
Unidades de Suelo	Unidades de Suelo																																																				
K Castaño	E Reeduzina																																																				
M Louco	Z Solonchak																																																				
kh Háplico	V Vertisol																																																				
kh Cálido	vc Vertisol																																																				
h Feoform	X Xerozol																																																				
h Háplico	xa Xerozol																																																				
J Fluvisol	xh Háplico																																																				
ja Eútrico	xl Litólico																																																				
jc Calcárico	Y Yermosol																																																				
L Litosol	Yc CMOCD																																																				
R Regosol	Yt Litosol																																																				
rh Cálido																																																					
rs Eútrico																																																					
Clase Textural																																																					
G Gruesa																																																					
L Lítica																																																					
LP Lítica Profunda																																																					
P Pedregosa																																																					
PC Pedregosa																																																					
PCP Pedregosa Profunda																																																					
Salina	S Salina																																																				
Fuertemente Salina	S Fuertemente Salina																																																				
Sódica	S Sódica																																																				
Fuertemente Sódica	S Fuertemente Sódica																																																				
Salina Góctica	S Salina Góctica																																																				
Fuertemente Salina Góctica	S Fuertemente Salina Góctica																																																				
Fuertemente Sódica	S Fuertemente Sódica																																																				
UNIDADES DE GOBIERNO	Medio Natural	Clase Textural	Medio Natural	Nombre:																																																	
Límite de Centro de Población	Área de Estudio	<table border="0"><tr><td>G Gruesa</td><td>1</td></tr><tr><td>M Media</td><td>2</td></tr><tr><td>F Fina</td><td>3</td></tr></table>	G Gruesa	1	M Media	2	F Fina	3	Arroyo	MEDIO NATURAL																																											
G Gruesa	1																																																				
M Media	2																																																				
F Fina	3																																																				
Límite del Área Urbana 2016	Área de Estudio	<table border="0"><tr><td>G Gruesa</td><td>1</td></tr><tr><td>M Media</td><td>2</td></tr><tr><td>F Fina</td><td>3</td></tr></table>	G Gruesa	1	M Media	2	F Fina	3	Río	EDAFOLOGÍA																																											
G Gruesa	1																																																				
M Media	2																																																				
F Fina	3																																																				
Trazo Urbana	Área de Estudio	<table border="0"><tr><td>G Gruesa</td><td>1</td></tr><tr><td>M Media</td><td>2</td></tr><tr><td>F Fina</td><td>3</td></tr></table>	G Gruesa	1	M Media	2	F Fina	3	Presas	Clave: D-09																																											
G Gruesa	1																																																				
M Media	2																																																				
F Fina	3																																																				
VÍAS DE COMUNICACIÓN	Área de Estudio	<table border="0"><tr><td>G Gruesa</td><td>1</td></tr><tr><td>M Media</td><td>2</td></tr><tr><td>F Fina</td><td>3</td></tr></table>	G Gruesa	1	M Media	2	F Fina	3	Ferrocarril																																												
G Gruesa	1																																																				
M Media	2																																																				
F Fina	3																																																				
Ferrocarril	Área de Estudio	<table border="0"><tr><td>G Gruesa</td><td>1</td></tr><tr><td>M Media</td><td>2</td></tr><tr><td>F Fina</td><td>3</td></tr></table>	G Gruesa	1	M Media	2	F Fina	3		Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2024																																											
G Gruesa	1																																																				
M Media	2																																																				
F Fina	3																																																				



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril

ELEVACIÓN (msnm)

 Max : 1,631
 Min : 1,464

Escala: 1:24,000

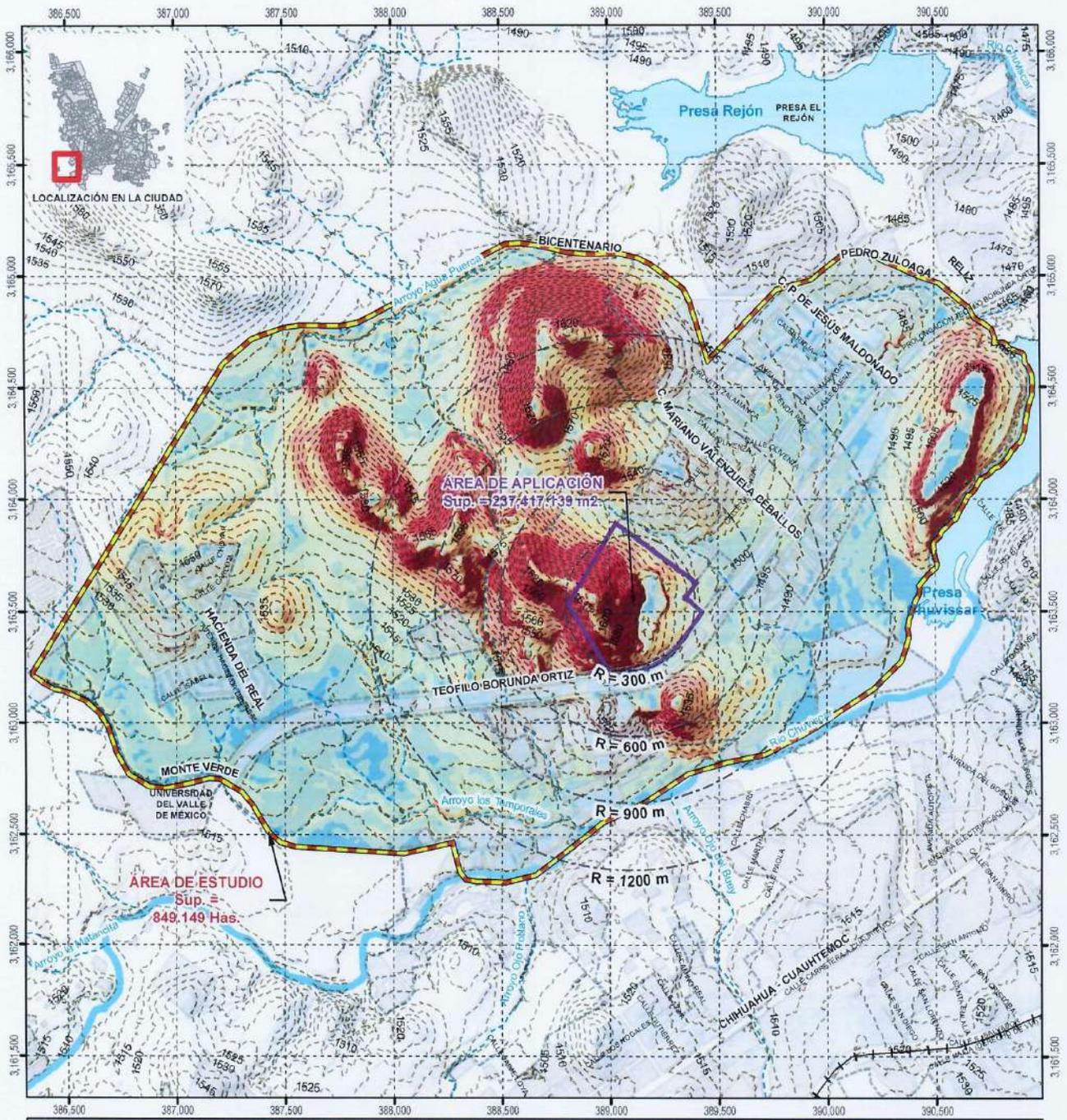


Nombre: **MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA**

Clave: **D-10**

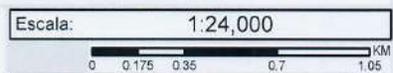
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PENDIENTES TOPOGRÁFICAS |
| Área de Aplicación | Pendiente plana (0 a 2%) |
| Área de Estudio | Pendiente muy suave (2 a 5%) |
| Radio de proximidad | Pendiente intermedia (5 a 12%) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Pendiente moderada (12 a 18%) |
| Limite de Centro de Población | Pendiente fuerte (18 a 30%) |
| Limite del Área Urbana 2016 | Pendiente muy fuerte (18% y más) |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| Rio | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

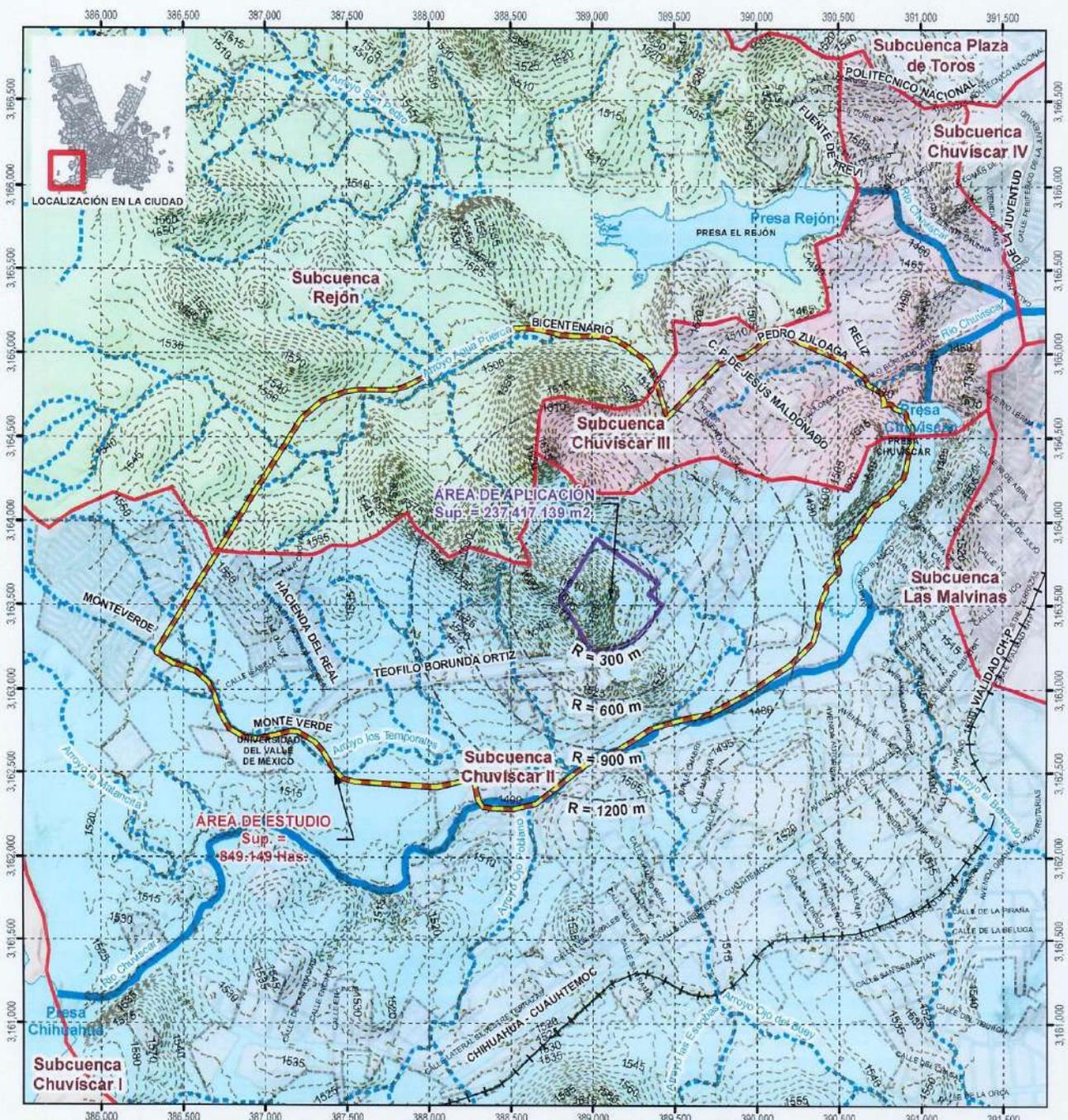


Nombre:

**MEDIO NATURAL
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



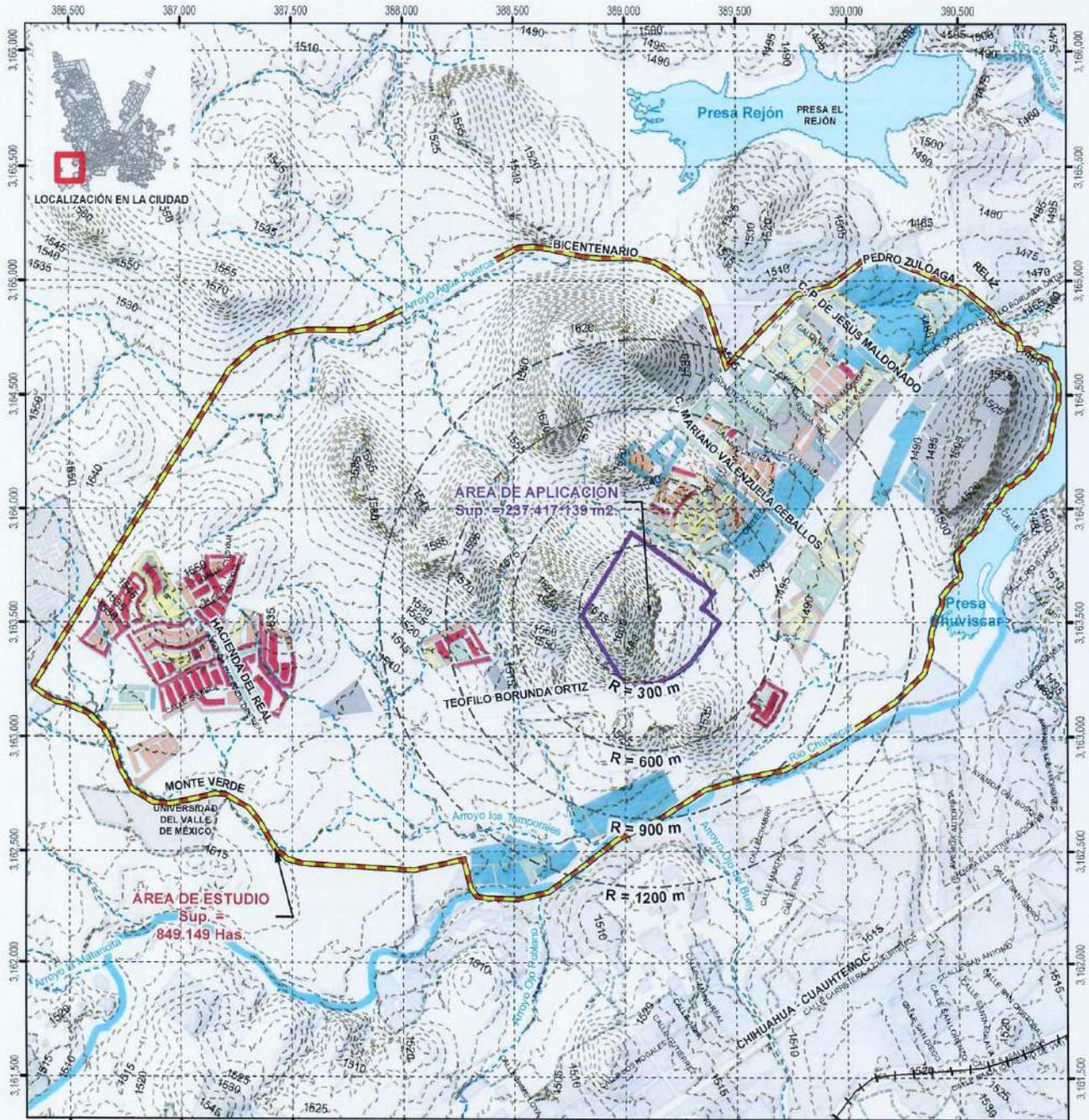
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | HIDROGRAFÍA |
| Área de Aplicación | Ríos y Arroyos Principales |
| Área de Estudio | Arroyo |
| Radios de proximidad | Presas |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Subcuencas Hidrológicas |
| Límite de Centro de Población | Chuviscar I |
| Límite de Área Urbana 2016 | Chuviscar II |
| Traza Urbana | Chuviscar III |
| MEDIO NATURAL | Chuviscar IV |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | Las Malvinas |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | Plaza de Toros |
| Ferrocarril | Rejón |

Escala: 1:32,000

Nombre: MEDIO NATURAL HIDROLOGÍA
Clave: D-12

 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

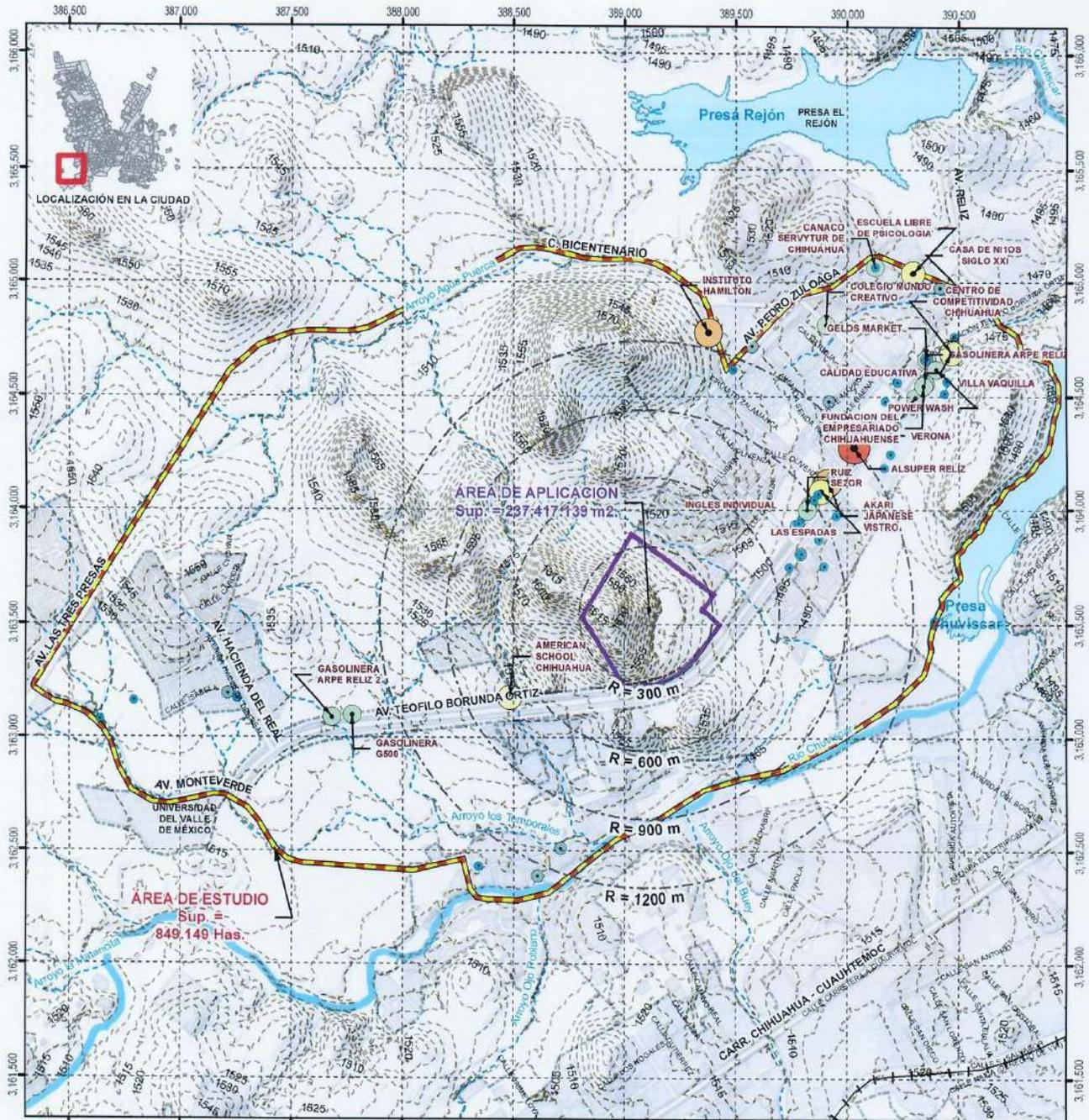
Área de Aplicación	Sin Dato
Área de Estudio	0.01 - 15.00
Radios de proximidad	15.01 - 30.00
UNIDADES DE GOBIERNO	30.01 - 45.00
Limite de Centro de Población	45.01 - 60.00
Limite del Área Urbana 2016	60.01 - 125.00
Traza Urbana	
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
Río	
Presas	
VÍAS DE COMUNICACIÓN	
Ferrocarril	

Escala: 1:24,000

Nombre: **DENSIDAD DE VIVIENDA CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-13**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- 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
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril
 - Vialidad Principal

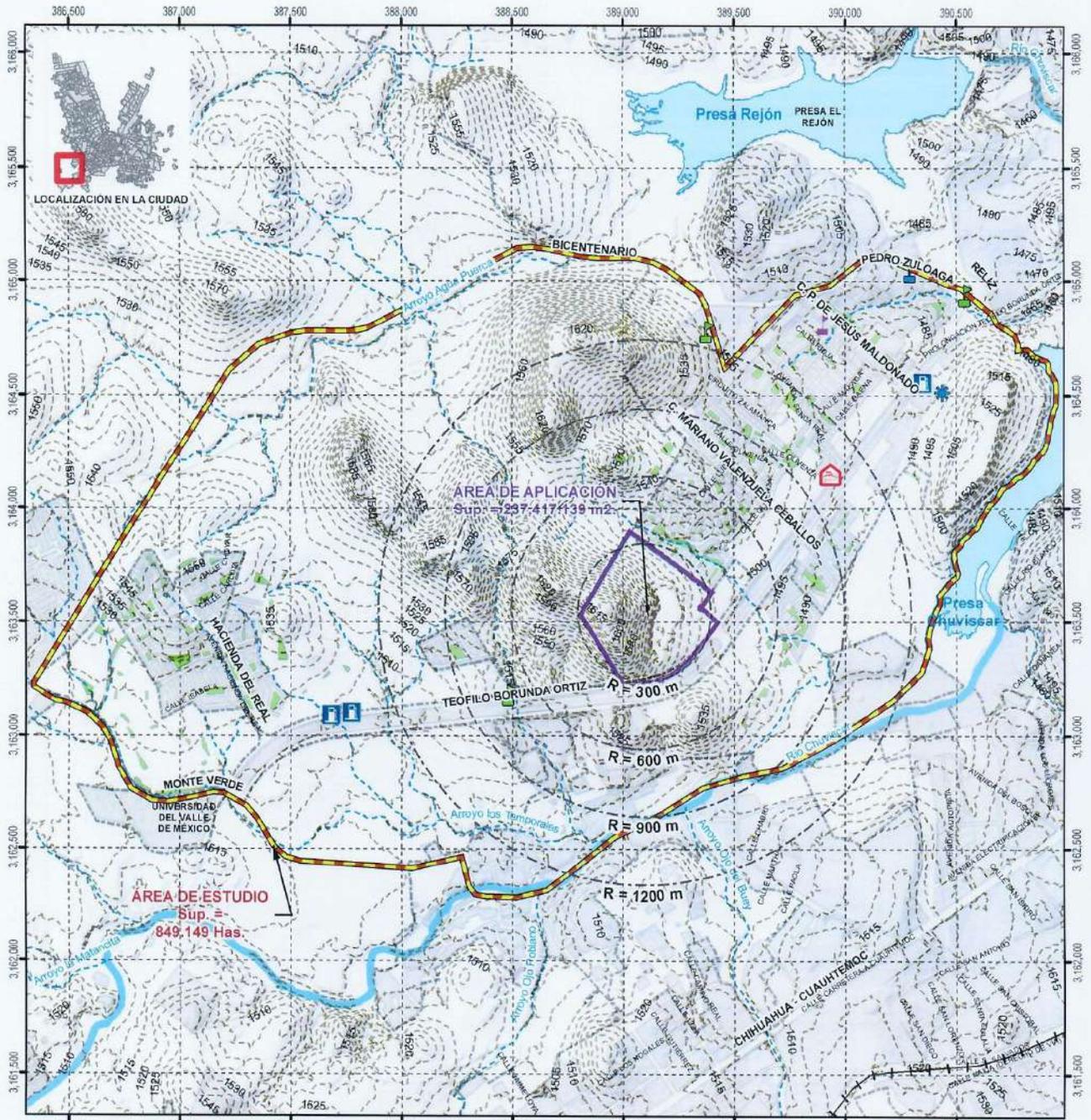
- UNIDADES ECONÓMICAS**
Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (89 U. E.)
 - 6 a 10 personas (22 U. E.)
 - 11 a 30 personas (13 U. E.)
 - 31 a 50 personas (5 U. E.)
 - 51 a 100 personas (2 U. E.)
 - 101 a 250 personas (1 U. E.)

Escala: 1:24,000

Nombre: **UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI**

Clave: **D-14**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transversé Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril
- Asociaciones Religiosas**
 - Templo
- Educación**
 - Preescolar
 - Superior
 - Varios Niveles
- Servicios Urbanos**
 - Bomberos
 - Gasolinera
- Recreación y Deporte**
 - Recreación y Deporte

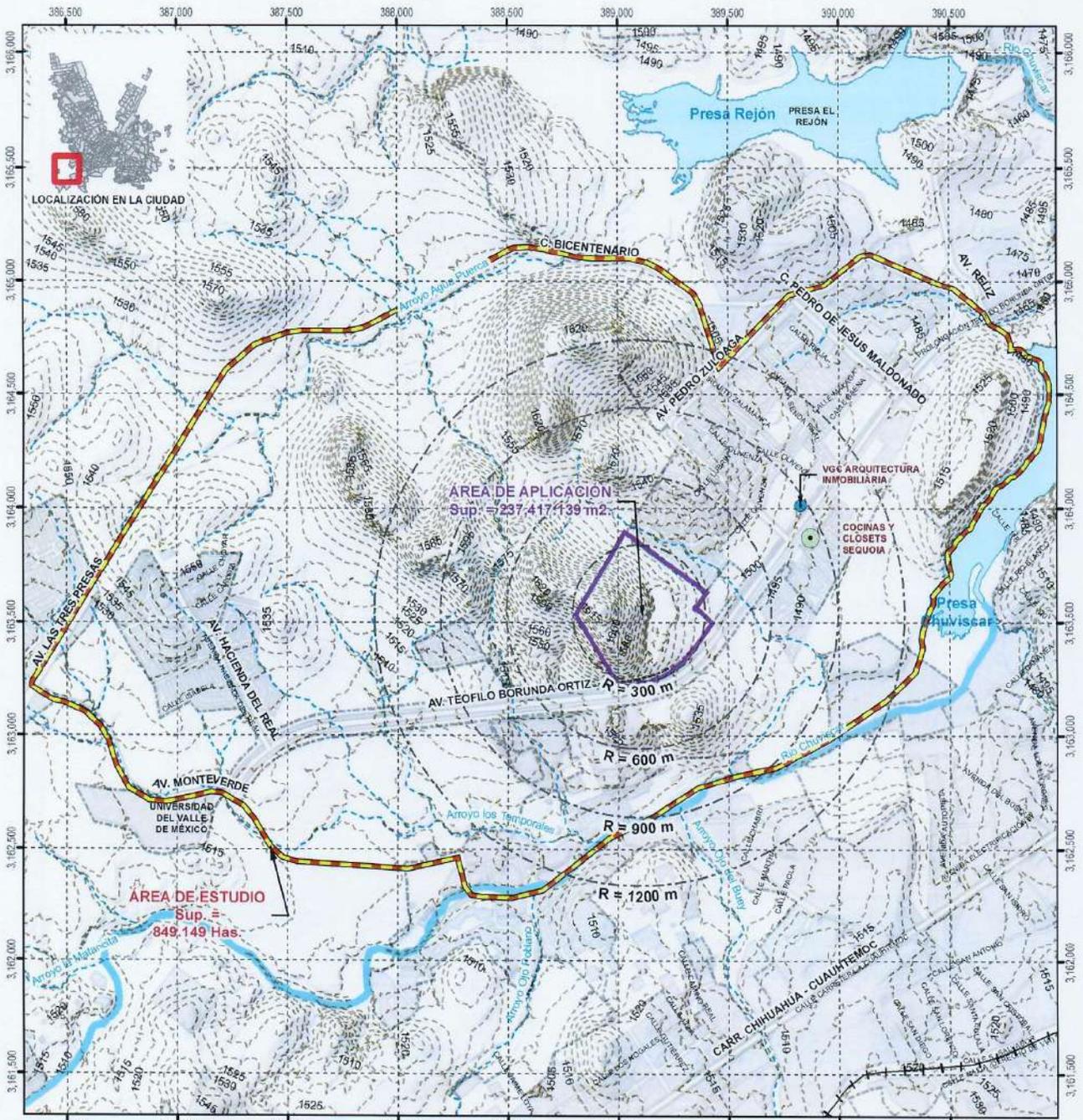
Escala: 1:24,000

0 0.175 0.35 0.7 1.05 KM

Nombre: **EQUIPAMIENTO URBANO**

Clave: **D-15**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- | | |
|--------------------------------|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | UNIDADES ECONÓMICAS |
| Área de Aplicación | Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado) |
| Área de Estudio | 0 a 5 personas (1 U. E.) |
| Radios de proximidad | 11 a 30 personas (1 U. E.) |
| 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 | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |
| Vialidad Principal | |

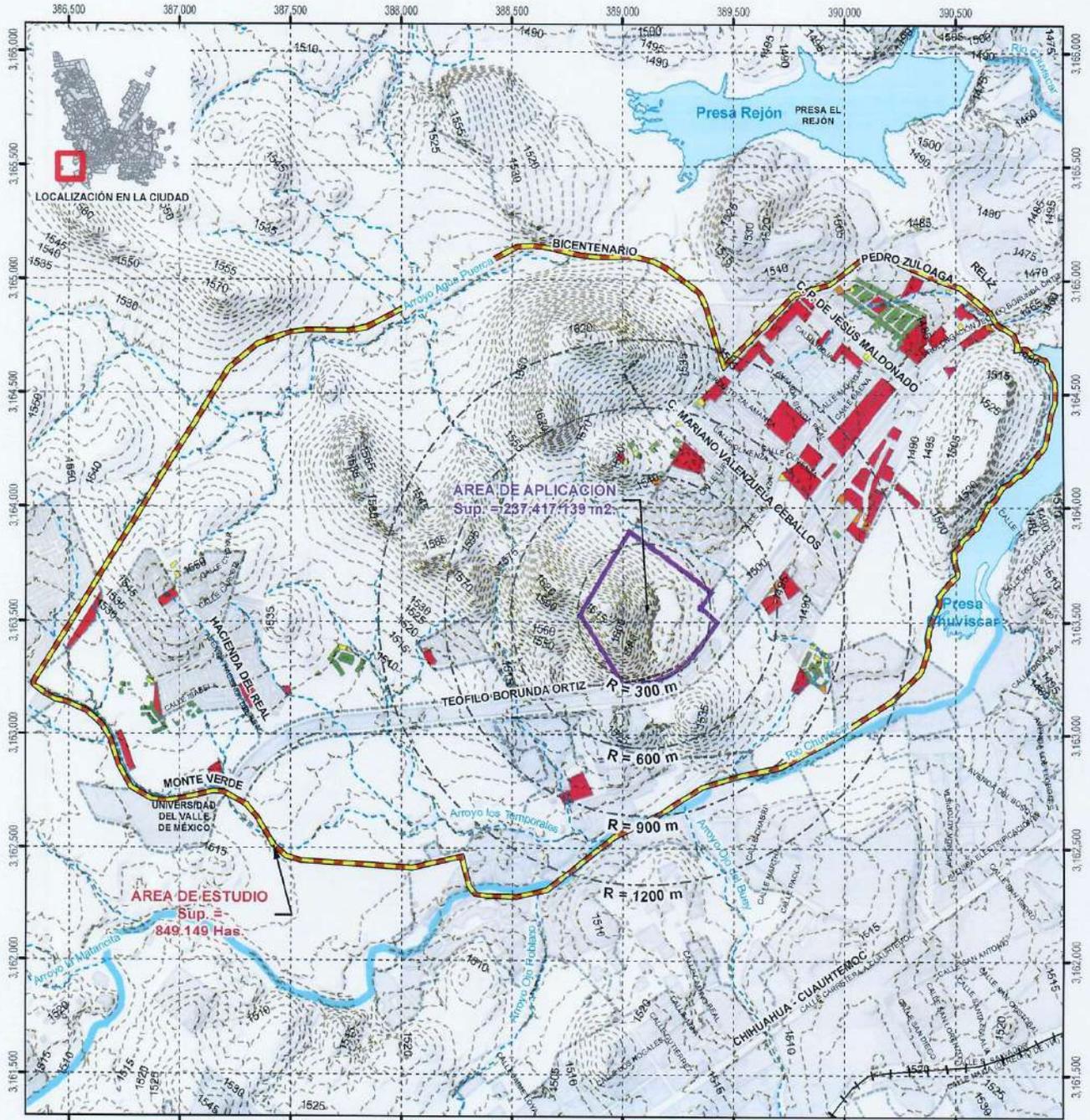
Escala: 1:24,000

Nombre:

**UNIDADES ECONÓMICAS
DEL SECTOR SECUNDARIO
DENUE INEGI**

Clave: **D-16**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

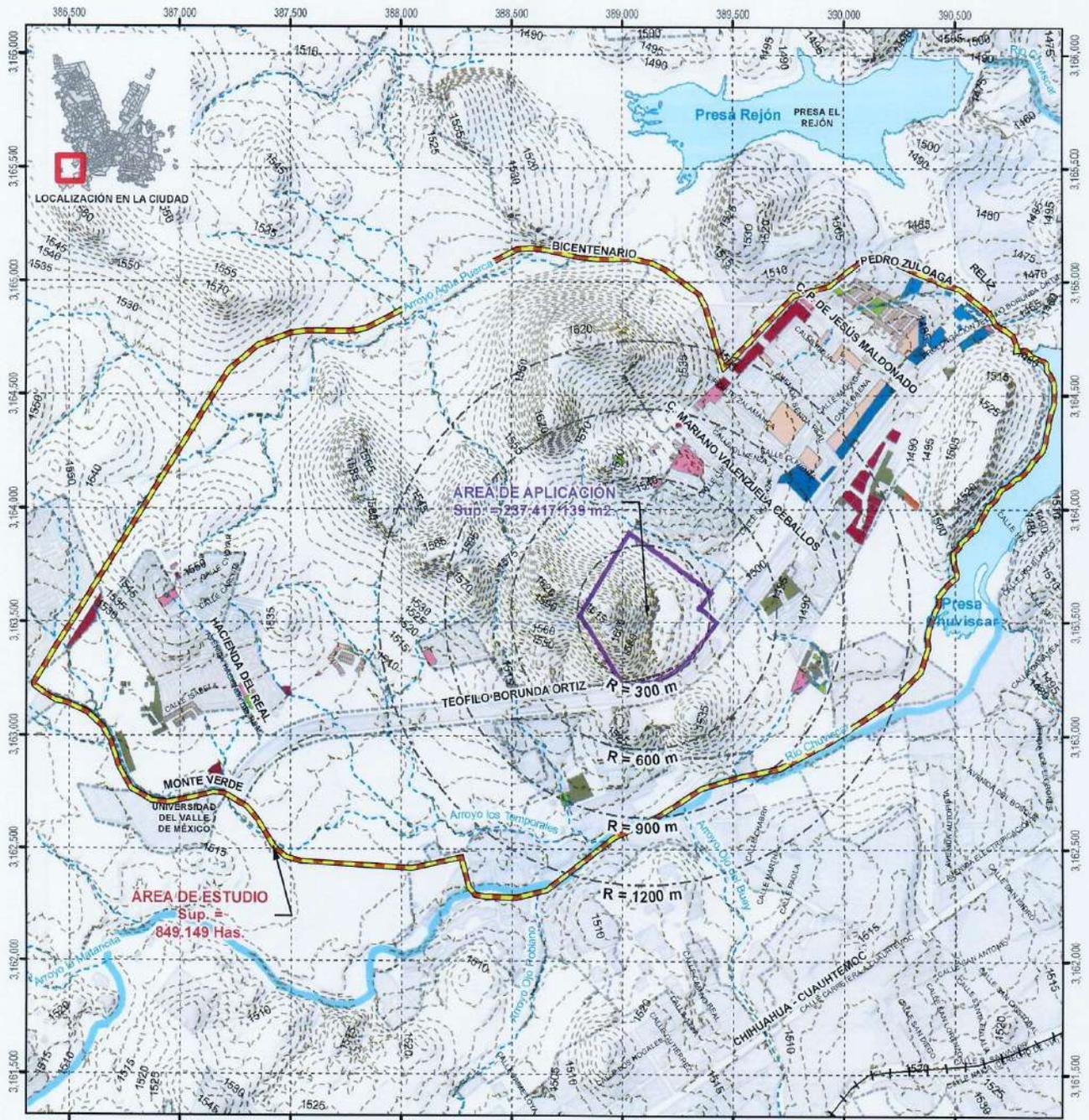
- | | |
|--------------------------------|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PREDIOS URBANOS BALDÍOS por superficie (m²) |
| Área de Aplicación | < 250.00 |
| Área de Estudio | 250.01 - 400.00 |
| Radios de proximidad | 400.01 - 750.00 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 750.01 - 1,200.00 |
| Límite de Centro de Población | > 1,200.00 |
| Límite del Área Urbana 2016 | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| Río | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:24,000

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
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- | | |
|--------------------------------|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo |
| Área de Aplicación | Habitacional |
| Área de Estudio | Habitacional H35 |
| Radios de proximidad | Habitacional H45 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Habitacional H60+ |
| Límite de Centro de Población | Comercio y Servicios |
| Límite del Área Urbana 2016 | Comercio y Servicios |
| Traza Urbana | Mixto |
| MEDIO NATURAL | Mixto Intenso |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | Mixto Moderado |
| Arroyo | Equipamiento |
| Río | Equipamiento General |
| Presas | Recreación y Deporte |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | Uso Especial |
| Ferrocarril | ZEDEC |

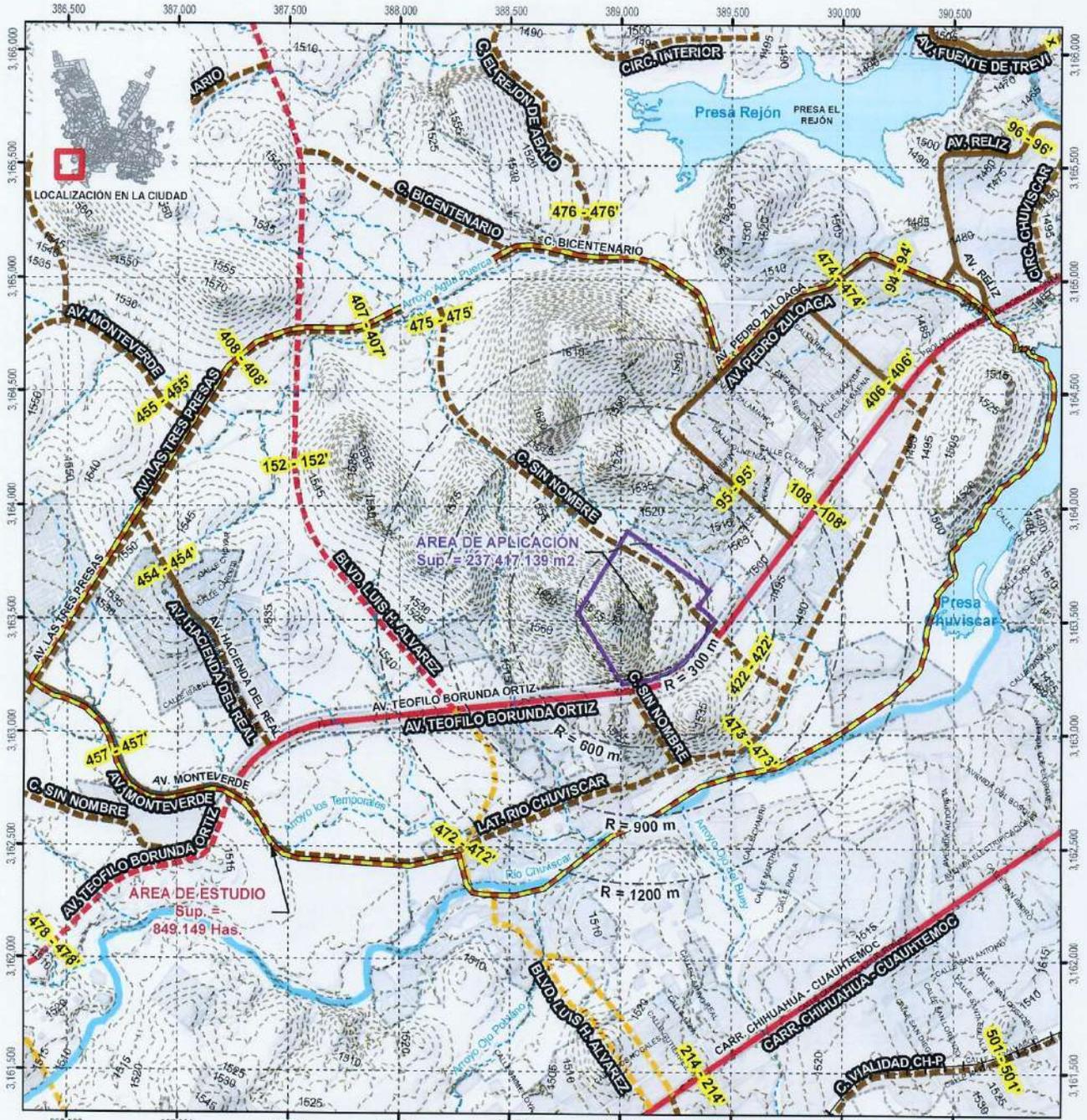
Escala: 1:24,000



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
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

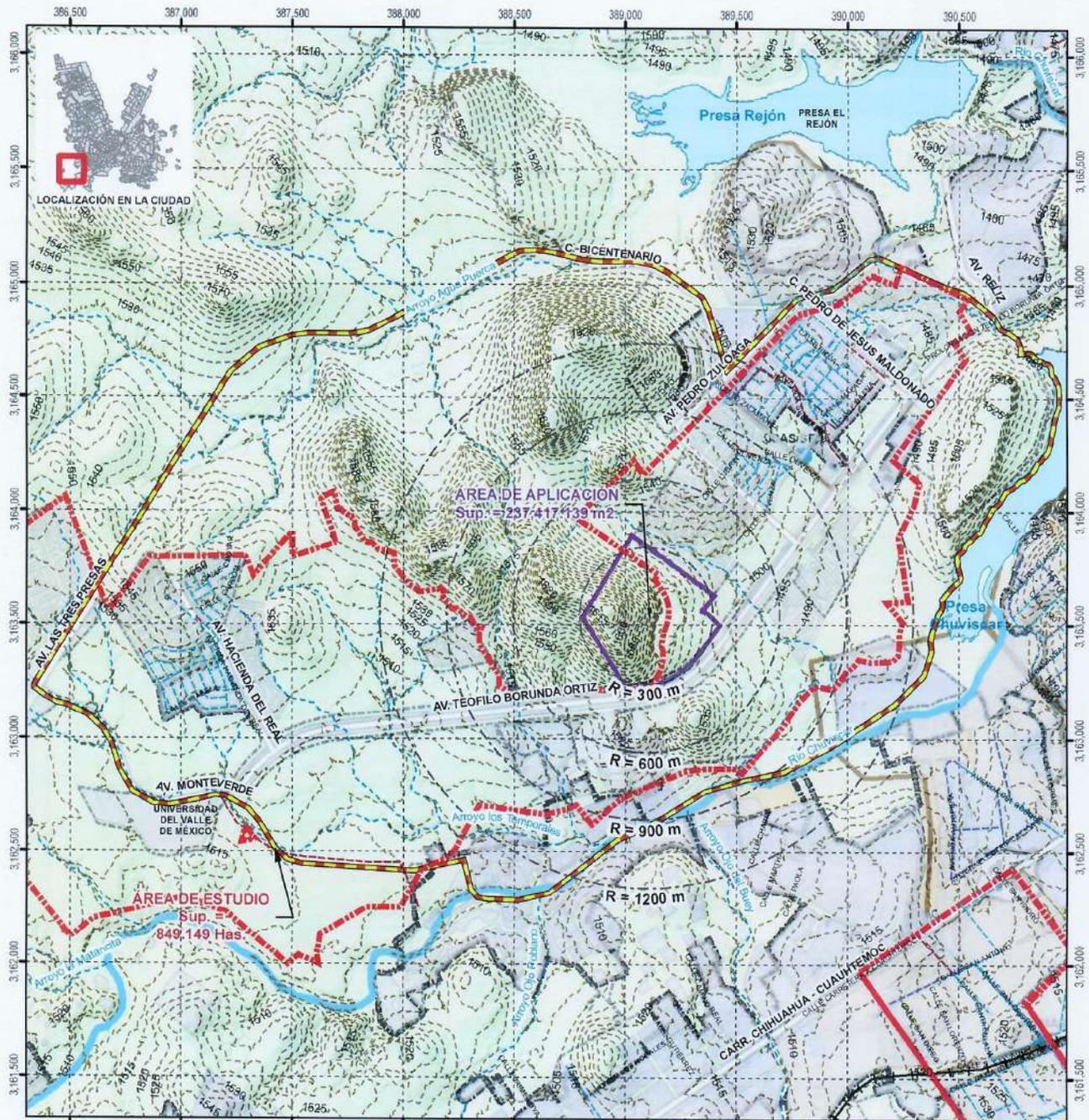
- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | ESTRUCTURA VIAL PDU 2040 |
| Área de Aplicación | JERARQUÍA VIAL |
| Área de Estudio | De Primer Orden |
| Radios de proximidad | De Primer Orden Propuesta |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Primaria Propuesta |
| Limite de Centro de Población | Secundaria |
| Limite del Área Urbana 2016 | Secundaria Propuesta |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| Río | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |
| Vialidad Principal | |

Escala: 1:24,000

Nombre: **ESTRUCTURA VIAL PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-19**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

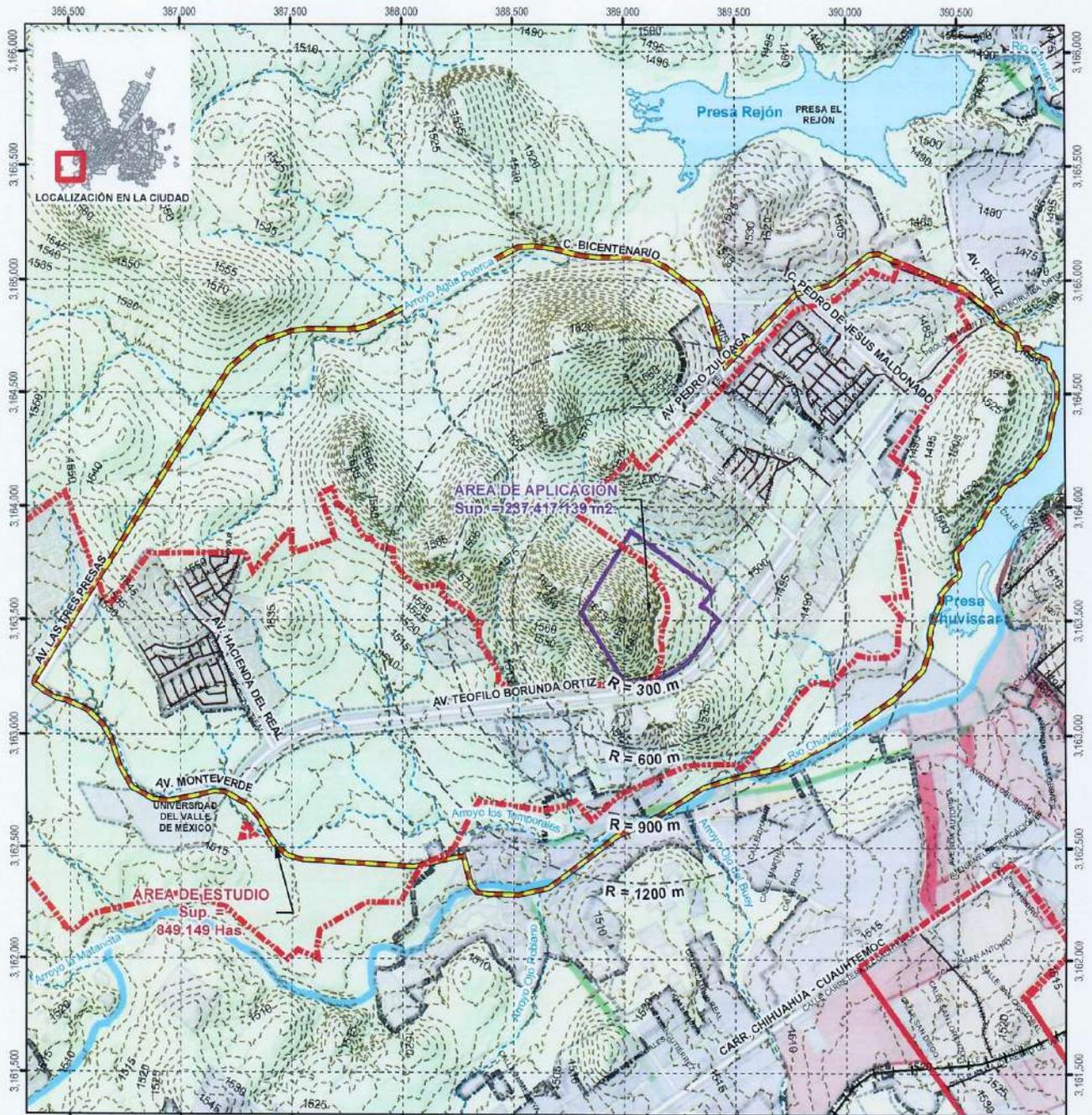
<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del Área Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Río Presas <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril Vialidad Principal 	<p>ZONAS SERVIDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígono Zona Servida JMÁS <p>RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea 2" Línea 2 1/2" Línea 3" Línea 6" <p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Arco de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría <ul style="list-style-type: none"> Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes <p>Red de agua potable</p> <ul style="list-style-type: none"> Diámetro (pulgadas) 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42 	<p>Geostatística</p> <p>Cobertura de Agua</p> <p>% dentro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
---	---	--

Escala: 1:24,000

Nombre: **INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**

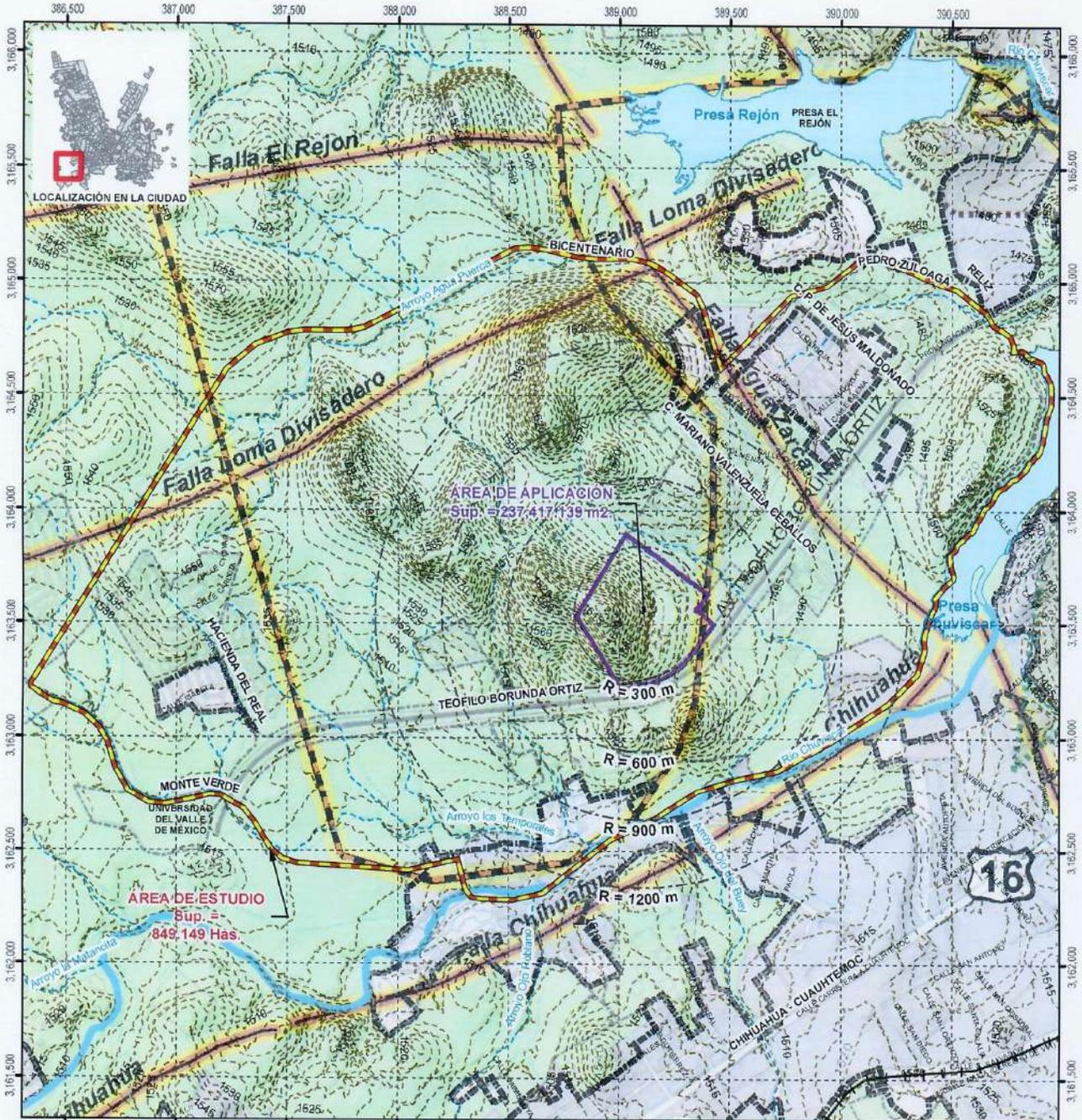
Clave: **D-20**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite del Área Urbana 2016 Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Rio Presas <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril Viabilidad Principal 	<p>ZONAS SERVIDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígono Zona Servida JMÁS <p>RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO</p> <ul style="list-style-type: none"> Alcantarillado Local <p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Coletores de Alcantarillado Sanitario Planta Tratamiento Cuencas Hidráulicas <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	<p>Geostatística</p> <p>Disponibilidad de Drenaje % centro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% - 25% 26% - 50% 51% - 75% 76% - 100% 	<p>Escala: 1:24,000</p> <p>0 0.175 0.35 0.7 1.05 KM</p> <p>Nombre:</p> <p>INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO</p> <p>Clave: D-21</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2024</p>
---	---	---	--



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- 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
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- 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

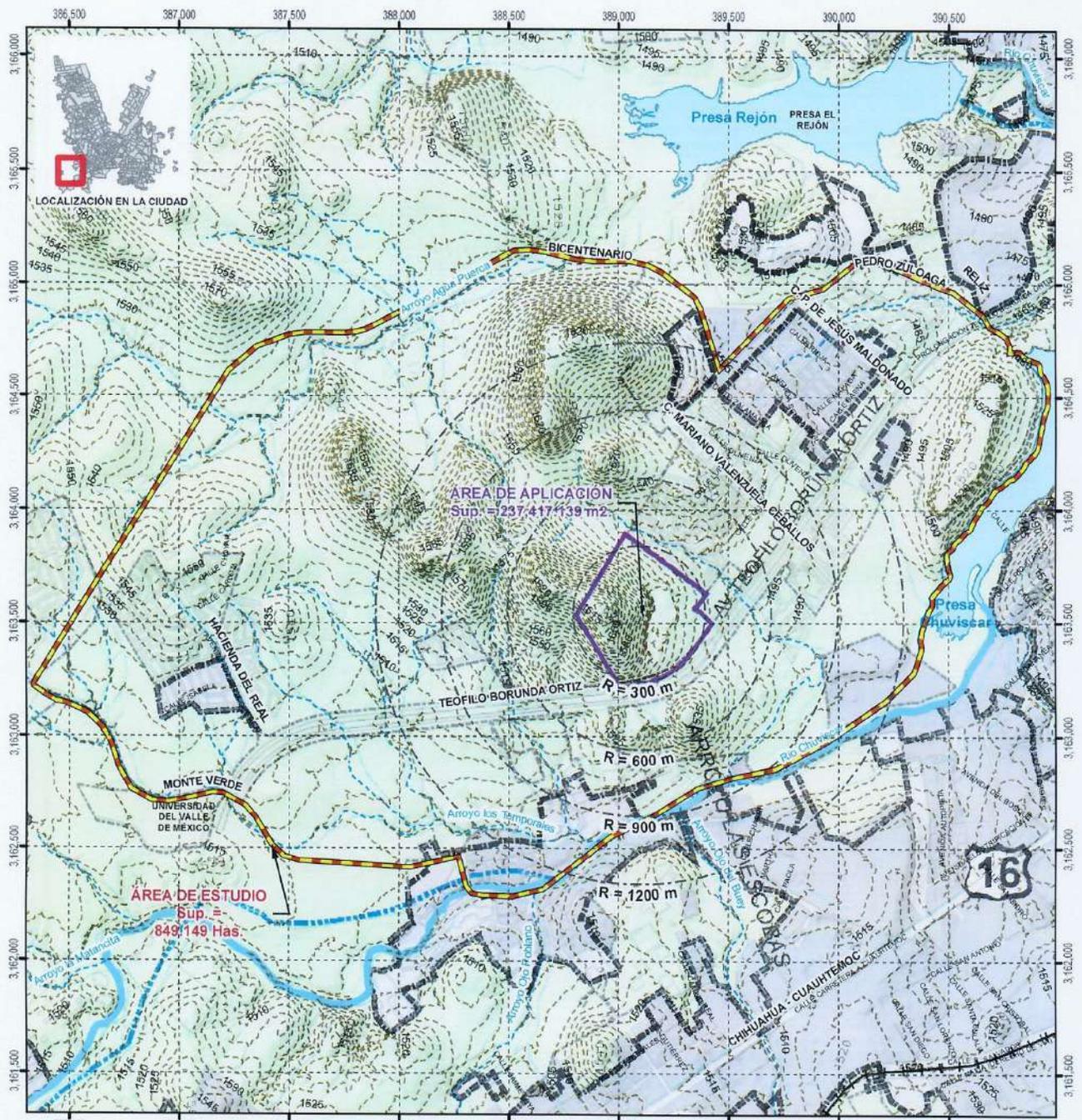
Escala: 1:24,000



Nombre: **RIESGOS GEOLÓGICOS**

Clave: **D-22**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024

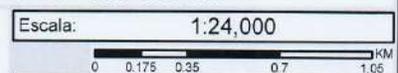


ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- 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
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- Zona de Atención Prioritaria**
- Z. de Atención Prioritaria 2007
- Infraestructura Pluvial**
- Estructura hidráulica**
- Capacidad Ocupada (%)
 - Capacidad insuficiente (> 100%)
 - Al límite de su capacidad (85 - 100%)
- Escurrimiento**
- Sobre Canal
 - Sobre Calle
 - Cauce sin Revestir y/o Área Verde
 - Por Tubería o Bóveda

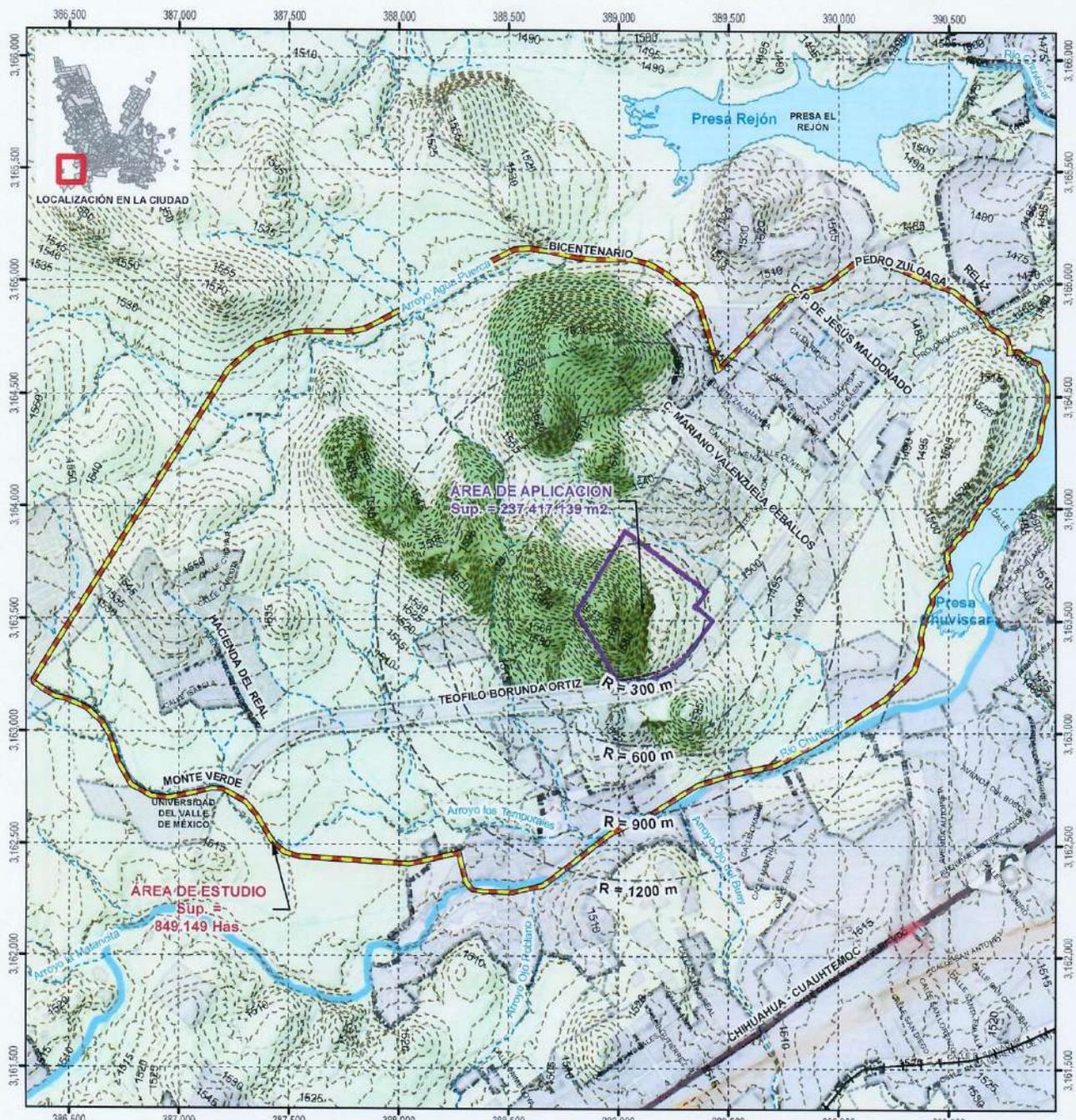
- Riesgo de Inundación**
- Punto de Riesgo
 - Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
 - Salvaguarda (50 m)
 - Salvaguarda (100 m)
 - Alto
 - Medio



Nombre: **RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS**

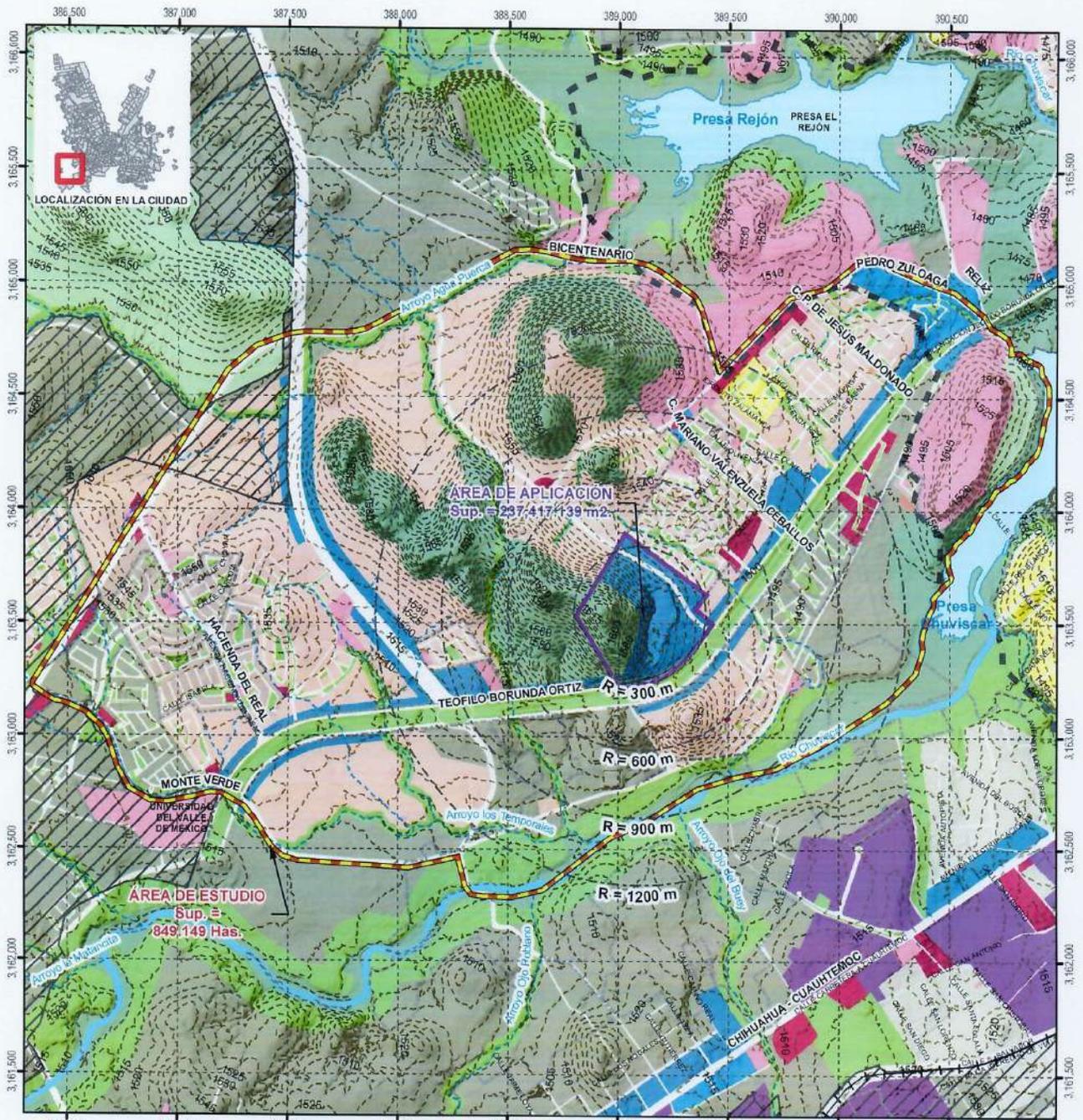
Clave: **D-23**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

<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 Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Río Presas <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>Actividades con Potencial de Riesgo</p> <p>Industria y Servicios Urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nivel de Riesgo ▲ Medio ● Alto ● Industria y Servicios Urbanos <p>Almacenamiento y Venta de Combustibles</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Gasolinera ● Gaseras <p>Tratamiento de Aguas Residuales</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Planta de Tratamiento 	<p>Comercio</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Taller de Pintura ■ Manejo de Materiales Peligrosos ■ Disposición de Residuos <p>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</p> <ul style="list-style-type: none"> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Estación Saneamiento, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. PEMEX, 430 m. 	<p>Escala: 1:24,000</p> <p>0 0.175 0.35 0.7 1.05 KM</p> <p>Nombre: RIESGOS ANTROPOGÉNICOS</p> <p>Clave: D-24</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero, 2024</p>
---	---	--	--



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

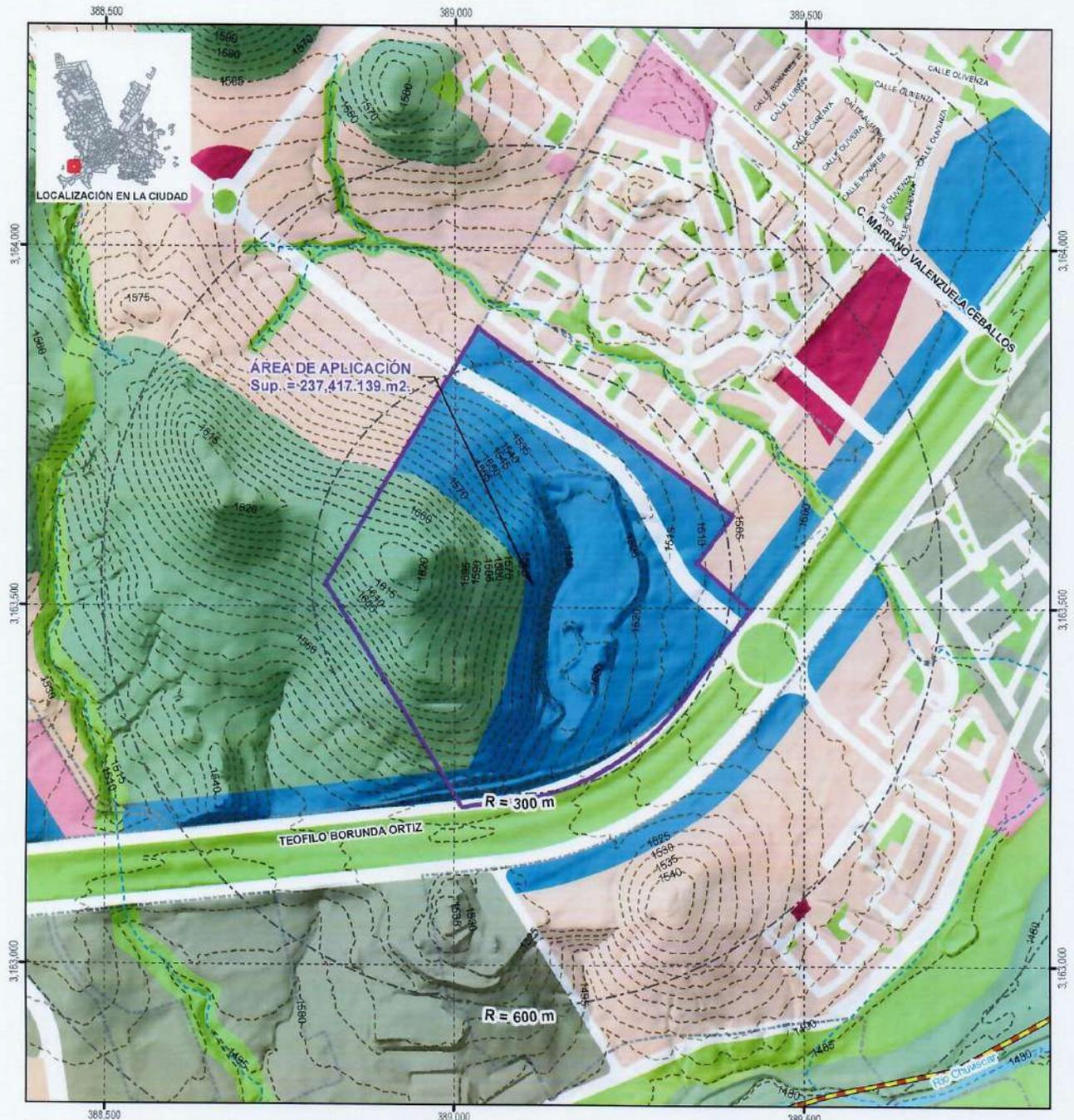
- | | | |
|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | CONDICIONANTE PARA USOS | Mixto |
| Área de Aplicación | Área de Borde | Mixto Intenso |
| Área de Estudio | ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA | Mixto Moderado |
| Radio de proximidad | Subcentro Urbano | Industria |
| UNIDADES DE GOBIERNO | USOS DE SUELO | Industria Bajo Impacto |
| Limite de Centro de Población | Habitacional | Equipamiento |
| Limite de Área Urbana 2016 | Habitacional H4 | Equipamiento General |
| MEDIO NATURAL | Habitacional H25 | Recreación y Deporte |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | Habitacional H35 | Uso Especial |
| Arroyo | Habitacional H45 | ZEDEC |
| Rio | Habitacional H60 | Zona de Amortiguamiento |
| Presas | Habitacional H60+ | Uso No Urbano |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | Comercio y Servicios | Área Natural de Valor Ambiental |
| Ferrocarril | Comercio y Servicios | Preservación Ecológica Primaria |

Escala: 1:24,000

Nombre: **ESTRATEGIA USO DE SUELO**

Clave: **E-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 966-098-017

- 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
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río

- USOS DE SUELO**
- Habitacional**
- Habitacional H35
 - Habitacional H45
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Intenso
 - Mixto Moderado
- Equipamiento**
- Equipamiento General
 - Recreación y Deporte
- Uso Especial**
- ZEDEC
- Uso No Urbano**
- Área Natural de Valor Ambiental

Escala: 1:7,500

Nombre: **ESTRATEGIA USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024

PLANO: FRACCION "1" DE LA FRACCION "A" Y "D" DEL POLIGONO 2 PARCELA 146 UBICADO EN LA RESERVA LABOR DE TERRAZAS AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD.

UBICADO EN PROL. AV. TEOFILO BORUNDA

PROPIEDAD DE:
DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A DE C.V.

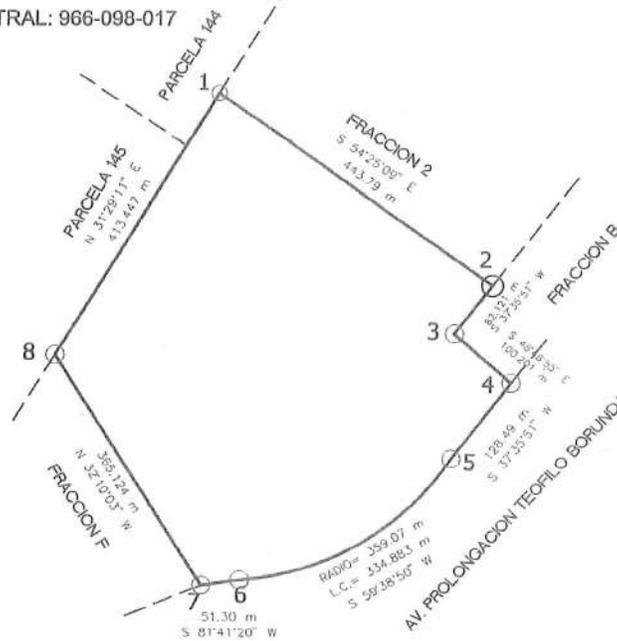
ESC: 1:7,500

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR:

SUPERFICIE TERRENO: 237,417.139 M2

08-001-019-00-0001-966-098-00017-00-0000

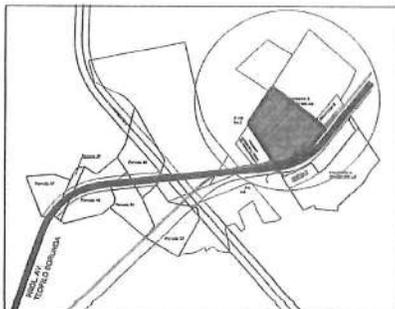
CLAVE CATASTRAL: 966-098-017



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	3,163,885.06	389,034.34
1	2	S 54°25'09" E	443.79	2	3,163,626.04	389,395.27
2	3	S 37°35'51" W	82.121	3	3,163,561.77	389,345.16
3	4	S 48°48'55" E	100.201	4	3,163,495.60	389,420.57
4	5	S 37°35'51" W	128.49	5	3,163,393.99	389,342.17
5	6	S 01°38'50" W LONG. CURVA = 334.88 DELTA = 53°26'13" RADIO = 359.07	322.883	6	3,163,230.83	389,063.65
			SUB.TAN. = 160.74			
6	7	S 81°41'20" W	51.30	7	3,163,223.41	389,012.79
7	8	N 32°10'03" W	365.124	8	3,163,532.48	389,818.40
8	1	N 31°29'11" E	413.447	1	3,163,885.06	389,034.34

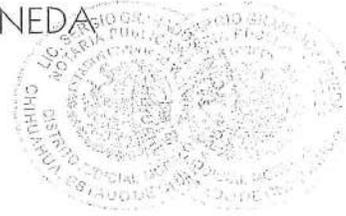
SUPERFICIE = 237,417.139 m2



ARQ. NANCY ARELY FLORES GALLEGOS
R. P. C. 1297
CHIHUAHUA, CHIH. FEBRERO 2023

LIC. SERGIO GRANADOS PINEDA

NOTARIA PUBLICA NUMERO TRES
DISTRITO JUDICIAL MORELOS



-----VOLUMEN 254 DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO-----

-----NUMERO 5,287 CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE-----

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los veintisiete días del mes de septiembre del año 2010 dos mil diez, ante mí Licenciada **TERESITA GALLEGOS CONTRERAS**, Adscrita a la Notaría Pública Número Tres para este Distrito Morelos, en funciones de Notario por licencia de su Titular Licenciado **SERGIO GRANADOS PINEDA**, comparecen por una parte, el **INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, representado en éste acto por su Director General Arquitecto **JESUS ANTONIO PEÑA MARTINEZ**, a quien en adelante se denominará por su nombre o como **EL INSTITUTO**, y por la otra parte la empresa **DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por su Administrador Único Ingeniero **RICARDO LEAL MARTINEZ**, a quien en adelante se denominará por su nombre o como **LA EMPRESA**, para formalizar por medio del éste instrumento, Contrato de Compraventa que se realiza al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.-----

----- DECLARACIONES:-----

--- I.- Manifiesta el Arquitecto **JESUS ANTONIO PEÑA MARTINEZ**, que su representado es dueño de los siguientes bienes inmuebles:-----

a).- lote de terreno identificado como Fracción 4 cuatro del Polígono 5 cinco, de la parcela 146 ciento cuarenta y seis, localizado en la reserva territorial Labor de Terrazas en esta Ciudad de Chihuahua, con superficie de 204,457.678 doscientos cuatro mil cuatrocientos cincuenta y siete metros seiscientos setenta y ocho milímetros cuadrados, que se describe como sigue: Del punto 5 cinco al 6 seis, rumbo suroeste mide 114.90 ciento catorce metros noventa centímetros, lindando con propiedad de Luis Raúl de las Casas; del punto 6 seis al 7 siete rumbo suroeste, mide 279.08 doscientos setenta y nueve metros ocho centímetros; del punto 7 siete al 8 ocho, rumbo sureste, mide 36.57 treinta y seis metros cincuenta y siete centímetros, lindando por estos dos lados con propiedad de Luis Raúl de las Casas; del punto 8 ocho al 9 nueve rumbo noroeste mide 178.49 ciento setenta y ocho metros cuarenta y nueve centímetros, lindando con Rio Chuviscar; del punto 9 nueve al 10 diez, rumbo suroeste mide 27.41 veintisiete metros cuarenta y un centímetros lindando con Parcela 65 sesenta y cinco; del punto 10 diez al 24 veinticuatro rumbo suroeste, mide 95.57 noventa y cinco metros cincuenta y siete centímetros con Parcela 65 sesenta y cinco; del punto 24 veinticuatro al 25 veinticinco, rumbo noroeste mide 202.77 doscientos dos metros setenta y siete centímetros, lindando con fracción B del mismo polígono; del punto 25 veinticinco al 26 veintiséis, rumbo noreste, mide 18.46 dieciocho metros cuarenta y seis centímetros,

COTEJADO

lindando con fracción D del mismo polígono; del punto 26 veintiséis al 28 veintiocho, rumbo noreste, mide 119.76 ciento diecinueve metros setenta y seis centímetros, lindando con fracción D del mismo polígono; del punto 28 veintiocho al 30 treinta, rumbo noreste, mide 122.06 ciento veintidós metros seis centímetros, lindando con fracción D del mismo polígono; del punto 30 treinta al 32 treinta y dos, rumbo noreste, mide 184.08 ciento ochenta y cuatro metros ocho centímetros con fracción C del mismo polígono; del punto 32 treinta y dos al 33 treinta y tres, rumbo noreste, mide 129.30 ciento veintinueve metros treinta centímetros, lindando con fracción C del mismo polígono; del punto 33 treinta y tres al 34 treinta y cuatro, rumbo noreste, mide 161.31 ciento sesenta y un metros treinta y un centímetros, lindando con fracción C del mismo polígono; del punto 34 treinta y cuatro al 2 dos, rumbo sureste, mide 210.97 doscientos diez metros noventa y siete centímetros, lindando con Parcela 21 Veintiuno; del punto 2 dos al 3 tres, rumbo sureste, mide 19.02 diecinueve metros dos centímetros, lindando con Parcela Veintidós; del punto 3 tres al 4 cuatro, rumbo sureste, mide 83.47 ochenta y tres metros cuarenta y siete centímetros, lindando con Parcela 22 Veintidós; del punto 4 cuatro al 5 cinco de partida, rumbo 92.69 noventa y dos metros sesenta y nueve centímetros, lindando con propiedad de Luis Raúl de las Casas . -----

b).- Lote de Terreno identificado como fracción A del Polígono 2 Dos de la parcela 146 ciento cuarenta y seis, ubicado en la Reserva Territorial Labor de Terrazas en ésta ciudad de Chihuahua, que cuenta con superficie de 436,470.883 cuatrocientos treinta y seis mil cuatrocientos setenta metros ochocientos ochenta y tres milímetros cuadrados, que se describe como sigue: del punto 1 uno al 2 dos, rumbo sureste, mide 52.698 cincuenta y dos metros seiscientos noventa y ocho milímetros, lindando con fracción B; del punto 2 dos al 3 tres, rumbo noreste, mide 151.426 ciento cincuenta y un metros cuatrocientos veintiséis milímetros, lindando con Área parcelada zona 1 uno; del punto 3 tres al 4 cuatro, rumbo noreste, 125.290 ciento veinticinco metros doscientos noventa milímetros, lindando con Área parcelada zona 1 uno; del punto 4 cuatro al 5 cinco, rumbo noroeste, 6.094 seis metros noventa y cuatro milímetros, lindando con Área parcelada zona 1 uno; del punto 5 cinco al 6 seis 487.190 cuatrocientos ochenta y siete metros ciento noventa milímetros, lindando con Área parcelada zona 1 uno; del punto 6 seis al 7 siete 899.237, rumbo suroeste, ochocientos noventa y nueve metros doscientos treinta y siete milímetros, lindando con parcela 144 ciento cuarenta y cuatro y parcela 145 ciento cuarenta y cinco, ambas del polígono 2; del punto 7 siete al 8 ocho, rumbo sureste, 343.584 trescientos cuarenta y tres metros quinientos ochenta y cuatro milímetros, lindando con fracción F (IVI); del punto 8 ocho al al 11 once, rumbo noroeste 432.431 cuatrocientos



LIC. SERGIO GRANADOS PINEDA

NOTARIA PUBLICA NUMERO TRES
DISTRITO JUDICIAL MORELOS



treinta y dos metros cuatrocientos treinta y un milímetros, lindando con fracción D; del punto 11 once al 12 doce, rumbo noroeste, 73.321 setenta y tres metros trescientos veintiún milímetros, lindando con Fracción B; del punto 12 doce al 1 uno, rumbo noreste, 265.531 doscientos sesenta y cinco metros quinientos treinta y un milímetros, lindando con Fracción B.-----

--- II.- Continúa manifestando el Arquitecto **JESUS ANTONIO PEÑA RAMIREZ** con el carácter indicado, que los inmuebles descritos los adquirieron en mayor superficie de la siguiente manera: el descrito en el inciso a) por contrato de donación que hiciera el Estado de Chihuahua a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante escritura pública 7,796 siete mil setecientos noventa y seis, otorgada en esta Ciudad, el tres de julio del dos mil tres, ante la Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach, Notaria Pública Número Veintiséis, para este Distrito Morelos, cuyo testimonio obra inscrito en mayor superficie bajo el número **117 ciento diecisiete, a folios 119 ciento diecinueve, del libro 3,713 tres mil setecientos trece**, de la Sección Primera en el Registro Público de la Propiedad para éste Distrito Judicial Morelos; el descrito en el inciso b), por contrato de donación que hiciera el Estado de Chihuahua a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante escritura pública 7,800 siete mil setecientos noventa y seis, otorgada en esta Ciudad, el tres de julio del dos mil tres, ante la Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach, Notaria Pública Número Veintiséis, para este Distrito Morelos, cuyo testimonio obra inscrito en mayor superficie bajo el número **114 ciento diecisiete, a folios 115 ciento diecinueve, del libro 3,713 tres mil setecientos trece**, de la Sección Primera en el Registro Público de la Propiedad para éste Distrito Judicial Morelos.-----

--- III.- Sigue exponiendo el Arquitecto **JESUS ANTONIO PEÑA RAMIREZ** con el carácter indicado, que los inmuebles antes descritos se encuentran libres de toda responsabilidad y gravamen y al corriente en el pago del impuesto predial.-----

--- IV.- Por su parte el señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTINEZ** manifiesta a nombre de **LA EMPRESA**, que conoce los inmuebles antes descritos y ha concertado con **EL INSTITUTO**, su compra, en virtud de lo cual otorgan las siguientes.-----

----- **CL A U S U L A S :** -----

PRIMERA.- El INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, a través de su Director General Arquitecto **JESUS ANTONIO PEÑA MARTINEZ**, VENDE en forma LISA Y LLANA, a la empresa **DESARROLLOS URBANOS IMPULSA**, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien COMPRA a través de su representante Ingeniero **RICARDO**

COTEJADO
COTEJADO

LEAL MARTINEZ, los inmuebles descritos en la declaración primera de éste instrumento, mismos que se transmiten con la superficie, medidas y colindancias citadas, así como sus usos, costumbres y servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde.-----

SEGUNDA.- El precio en que se concertó la presente operación, es la cantidad de \$28,841,785.21 veintiocho millones ochocientos cuarenta y un mil setecientos ochenta y cinco pesos 21/100 veintiún centavos moneda nacional, constituyendo la presente cláusula su formal recibo y corresponde a los inmuebles de la siguiente manera:-----

a).- La cantidad de \$9'200,595.51 nueve millones doscientos mil quinientos noventa y cinco pesos cincuenta y un centavos moneda nacional, por el inmueble descrito en el inciso a) de la declaración primera.-----

b).- La cantidad de \$19'641,189.74 diecinueve millones seiscientos cuarenta y un mil ciento ochenta y nueve pesos setenta y cuatro centavos moneda nacional, por el inmueble descrito en el inciso b) de la declaración primera.--

TERCERA.- Que el inmueble materia de éste contrato se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose el enajenante al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, a favor del adquirente, quien los recibe a su entera satisfacción.-----

CUARTA.- El adquirente a través de su representante, se compromete a cumplir con las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, las de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Chihuahua y los Planes y Decretos que de ellas deriven sobre usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano.-----

QUINTA.- Ambas partes acuerdan que todos los gastos, impuestos y derechos generados por la escrituración del presente contrato correrán por parte de LA EMPRESA.-----

PERSONALIDAD:-----

Manifiestan los comparecientes bajo protesta de decir verdad, que el carácter con que comparecen, no les ha sido revocado o limitado, ni concluido por alguna otra causa, y para acreditar sus facultades y la legal existencia de sus representadas, me exhiben y doy fe de tener a la vista los siguientes documentos:-----

DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA:-----

a).- Decreto número 170-87 P. E. II publicado en el Periódico Oficial Número 63 Sesenta y Tres, de fecha ocho de agosto de mil novecientos ochenta y siete, mediante el cual se creó el "INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA", teniendo por objeto entre otros, coordinar y vigilar los programas de vivienda y la operación de los sistemas financieros y técnicos derivados de los mismos, estructurando acciones de vivienda, determinando los mecanismos para el financiamiento, contratando,



LIC. SERGIO GRANADOS PINEDA

NOTARIA PUBLICA NUMERO TRES
DISTRITO JUDICIAL MORELOS



acordando, y conviniendo con las dependencias y entidades del sector público y con los organismos de los sectores sociales y privado, en el desarrollo de programas habitacionales, estudio, planeación y formulación de proyectos y ejecución de programas de vivienda popular de carácter urbano y rural.-----

b) .- Oficio de fecha cuatro de octubre del año dos mil cuatro, mediante el cual el C. JOSÉ REYES BAEZA TERRAZAS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA, en ejercicio de las facultades que le confiere la fracción XXII veintidós, del artículo 93 noventa y tres de la Constitución Política del Estado, nombró al señor ARQUITECTO JESÚS ANTONIO PEÑA MARTÍNEZ, como Director General del "INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA", firmando además el LICENCIADO FERNANDO RODRIGUEZ MORENO, en su carácter de Secretario de Gobierno.- c).- Comparecencia que realizó el señor ARQUITECTO JESÚS ANTONIO PEÑA MARTÍNEZ, ante el C. JOSÉ REYES BAEZA TERRAZAS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA, en fecha cuatro de octubre del año dos mil cuatro para rendir la protesta de ley.-----

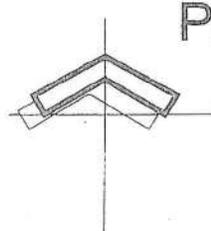
COTEJADO

DE DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE: -----

a).- Primer testimonio de la escritura pública 10049 diez mil cuarenta y nueve, otorgada el tres de mayo de mil novecientos noventa y cinco, ante la fe del Licenciado SERVICIO GRANADOS PINEDA, Titular de ésta Notaría en que se actúa y en esa fecha como Adscrito a la Notaría Pública Número Dieciséis, de la que fue Titular el Licenciado SAÚL GONZALEZ HERRERA, y por la cual previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 0801.024 cero ocho cero uno punto cero dos cuatro, se constituyó la empresa denominada DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de nacionalidad Mexicana, duración de noventa y nueve años, con domicilio en esta ciudad e inscrita bajo el mismo folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua.-----

----- YO LA ADSCRITA DOY FE Y CERTIFICO:-----

- A.- Que todo lo inserto y relacionado concuerda fiel y correctamente con documentos que me fueron exhibidos y doy fe de haber tenido a la vista.-----
- B.- Que los inmuebles materia de éste instrumento se encuentran al corriente en el pago del impuesto predial, según certificados de pago que me exhibe y doy fe de tener a la vista.-----
- C.- Que conozco a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen capacidad para contratar y obligarse y bajo los apercibimientos de ley, manifestaron por sus generales ser mexicanos: El Señor Arquitecto JESÚS ANTONIO PEÑA



PLANO: FRACCION "A" DEL POLIGONO 2
 PARCELA 146 UBICADO EN LA
 RESERVA LABOR DE TERRAZAS
 AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD.
 PROPIEDAD DE

**DESARROLLOS URBANOS IMPULSA
 S.A DE C.V.**

ESC: 1:7,500

CLAVE CATASTRAL 966-098-017

SUPERFICIE TOTAL: 436,470.883 M2

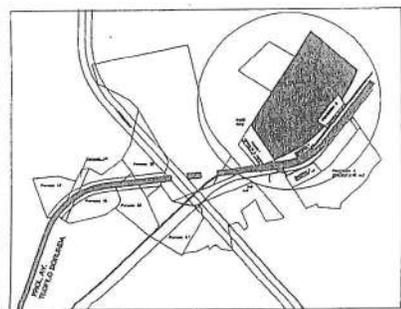


CUADRO DE COORDENADAS

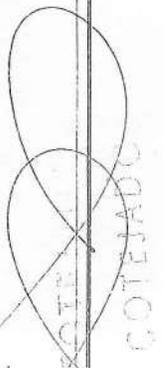
V	COORDENADAS	
	Y	X
1	3,164,299.42	389,288.66
2	3,163,977.52	389,652.76
3	3,163,858.34	389,611.55
4	3,163,727.59	389,535.23
5	3,163,772.27	389,607.16
6	3,163,561.65	389,345.20
7	3,163,513.49	389,403.24
8	3,163,241.65	389,001.32
9	3,163,532.56	388,818.05

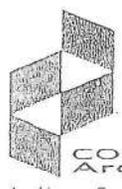
SUPERFICIE = 436,470.883 m2

436.250
 R=950.00
 DELTA=26°18'40"
 CUERDA=432.43
 STAN=222.04

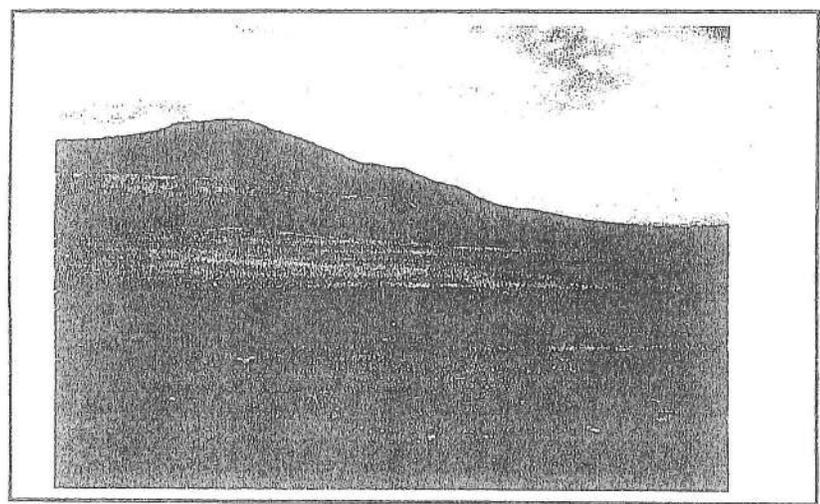
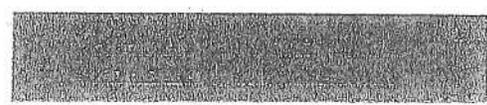


[Signature]
 ARQ. RUBEN HUGO GONZÁLEZ MUÑOZ
 R. P. C. 115B
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. FECHA: ENERO 2013





CONTRERAS
Arquitecto
Avalúos - Construcción - Proyectos



CALLE: FRACCION "A" DEL POLIGONO 2, PARCELA 146

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: EJIDO LABOR DE TERRAZAS

CIUDAD: NO APLICA

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

ESTADO: CHIHUAHUA

VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO: \$27,825,018.79

----- (VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DIECIOCHO PESOS 79/100 M.N.) -----

ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.



CONTRERAS Arquitecto

Avalúos - Construcción - Proyectos

AVALUO PARA EFECTO DE TRASLACION DE DOMINIO



G - 2012 / 1598

I.- ANTECEDENTES

AVALUO PRACTICADO POR:	ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.
SOLICITANTE DEL AVALUO:	DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A. DE C.V.
PERITO VALUADOR:	ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO. CEDULA PROFESIONAL ESPECIALISTA No. 5397274 CEDULA PROFESIONAL ARQUITECTO No. 4149622
FECHA DEL AVALUO:	21 DE DICIEMBRE DEL 2012
INMUEBLE QUE SE VALUA:	TERRENO RUSTICO, EN EL MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADO INDIVIDUAL
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A. DE C.V.
PROPOSITO DEL AVALUO:	PARA EFECTO DE TRASLACION DE DOMINIO
OBJETO DEL AVALUO:	TRASLACION DE DOMINIO
UBICACION DEL INMUEBLE:	PREDIO UBICADO EN LA FRACCION "A" DEL POLIGONO 2, DE LA PARCELA 146, DEL EJIDO LABOR DE TERRAZAS, DEL MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA.
NUMERO DE CUENTA PREDIAL:	<u>966-098-017</u>

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	LOTES RUSTICOS Y SUB-URBANOS
TIPO DE CONSTRUCCION:	NO TIENE
INDICE DE SATURACION:	NO APLICA
DENSIDAD DE POBLACION:	NO APLICA NIVEL SOCIO ECONOMICO: SOLAR RUSTICO SUB-URBANO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	LA PROVOCADA POR LOS VEHICULOS AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR LA ZONA Y DE AIRE. (SIN REGISTRO OFICIAL).
USO DEL SUELO:	LOTE RUSTICO CERRIL CON PENDIENTES PRONUNCIADAS, ARROYO Y SIN ACCESO A VIALIDAD
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS	LA PRINCIPAL VIALIDAD DE ACCESO ES LA PROLONGACION AVENIDA TEOFILO BORUNDA, CON UN ANCHO DE CALZADA DE 50 A 60 MTS, Y CAPACIDAD PARA 4 CARRILES EN DOS SENTIDOS
SERVICIOS PUBLICOS:	SIN SERVICIOS PUBLICOS
EQUIPAMIENTO URBANO:	NO TIENE


 ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.
 CEDULA PROF. ESPECIALISTA 5397274 CED. PROF. ARQ. 4149622
 Página 1 de 9

COTEJADO



CONTRERAS
Arquitecto

Avalúos - Construcción - Proyectos

**AVALUO PARA EFECTO DE
TRASLACION DE DOMINIO**

G - 2012 / 1598

III.- TERRENO

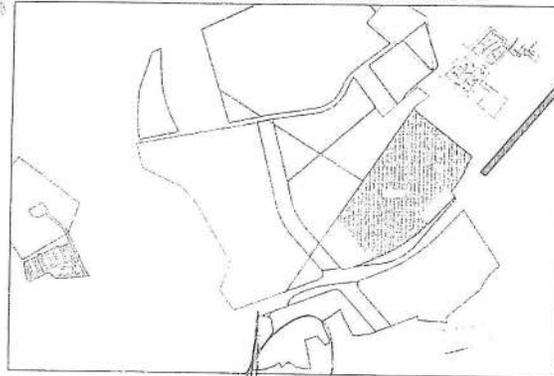
MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NOROESTE -	899.24 MTS CON POLIGONO 2 DE LA PARGELA 145 Y POLIGONO 2 DE LA PARCELA 144
AL SUROESTE -	343.58 MTS CON FRACCION "F" INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
AL SURESTE -	(125.29 + 151.49 + 52.70 + 285.53 + 73.32 + LC= 436.25 + 51.60) MTS CON AREA PARCELADA ZONA 1, FRACCION "B" Y FRACCION "C"
AL NORESTE	(487.19 + 8.09) MTS CON AREA PARCELADA ZONA 1
SUP. DE TERENO TOTAL:	436,470.883 M2



CONFIGURACION:	RECTANGULAR
TOPOGRAFIA:	CON PENDIENTES DE PRONUNCIADAS A LIGERAS CERRIL SIN ACCESO A CARRETERA Y ARROYO
NUMERO DE FRENTE A CALLES:	NO TIENE
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	LOTES DE TERRENO SIMILARES AL VALUADO
DENSIDAD HABITACIONAL:	NO APLICA
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	SEGUN PLAN DE DESARROLLO URBANO
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:	LAS MENCIONADAS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA Y DEL PROPIO FRACCIONAMIENTO.

CROQUIS



ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO
CEDULA PROF. ESPECIALISTA 5397274 CED. PROF. ARQ. 4149622
Página 2 de 8



CONTRERAS
Arquitecto

Avalúos - Construcción - Proyectos

**AVALÚO PARA EFECTO DE
TRASLACION DE DOMINIO**



G - 2012 / 1598

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: TERRENO RUSTICO CERRIL SIN ACCESO A LA CARRETERA, ARROYO

- TIPO DE CONSTRUCCION: DESCRIPCION (uso)	LOTE BALDIO RUSTICO CERRIL
CALIDAD DEL PROYECTO:	NO APLICA
CLASE GENERAL DEL INMUEBLE:	NO APLICA
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	NO APLICA
NUMERO DE NIVELES:	NO APLICA
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:	NO APLICA
VIDA UTIL REMANENTE:	NO APLICA
ESTADO DE CONSERVACION:	NO APLICA
UNIDADES RENTABLES:	UNA SOLA

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

A).- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:	NO TIENE
MUROS, TRABES Y COLUMNAS:	NO TIENE
ENTREPISOS:	NO TIENE
TECHOS:	NO TIENE
AZOTEAS:	NO TIENE
BARDAS:	NO TIENE

COTEJADO

ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.
CEDULA PROF. ESPECIALIDAD 5397274 CED. PROF. ARQ. 4149622
Página 3 de 8



CONTRERAS
Arquitecto

Avaluos - Construcción - Proyectos

**AVALUO PARA EFECTO DE
TRASLACION DE DOMINIO**

G - 2012 / 1598

- B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:
 - APLANADOS: NO TIENE
 - PLAFONES: NO TIENE
 - LAMBRINES: NO TIENE
 - PISOS: NO TIENE
 - VENTANERIA: NO TIENE
 - ZOCLOS: NO TIENE
 - ESCALERAS: NO TIENE
 - PINTURA: NO TIENE
 - RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO TIENE
- C).- CARPINTERIA: NO TIENE
- D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS: NO APLICA
- MUEBLES DE BAÑO: NO TIENE
- E).- INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE
- F).- HERRERIA: NO TIENE
- G).- VIDRIERIA: NO TIENE
- H).- CERRAJERIA: NO TIENE
- I).- FACHADA: NO TIENE
- J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: NO TIENE



VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

*EL PRESENTE DICTAMEN SE EFECTUA PARA EFECTOS DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION), BASADO EN LOS TABULADORES DETERMINADOS, POR LA TESORERIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
 *LA INFORMACION DE MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES SEGUN PLANO CATASTRAL Y LA VALIDACION FISICA REALIZADA EN EL DOMICILIO.

ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO
 CEDULA PROF. ESPECIALISTA 5397274 CED. PROF. ARQ. 4149622
 Página 4 de 8



**CONTRERAS
Arquitecto**

Avalúos - Construcción - Proyectos

**AVALUO PARA EFECTO DE
TRASLACION DE DOMINIO**



G - 2012 / 1698

VII. VALOR FISICO VO DIRECTO:

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: SON LOTES DE DIFERENTES DIMENSIONES Y CONFIGURACIONES

VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$100.00 /M2 PARA EFECTO DE TRASLACION DE DOMINIO

FRACCION	SUPERICIE TERRENO M2	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	MOTIVO DE COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
UNICA	436,470.883	\$100.00	/M2	0.64	\$63.75	27,825,018.79
	0.00	\$0.00		0.00	\$0.00	0.00
TOTAL: 436,470.88 M2					SUB-TOTAL (1): \$27,825,018.79	
VALOR UNITARIO MEDIO DE:		\$63.75	/M2			

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	AREAS		VALOR UNITARIO DE REPOSICION	DEMERITO	VALOR UNITARIO NETO DE	VALOR PARCIAL
	0.00	M2	\$0.00	0.00%	\$0.00	\$0.00
	0.00	M2	\$0.00	0.000%	\$0.00	\$0.00
TOTAL DE CONSTRUCCION		0.00	M2			SUB-TOTAL (2): \$0.00

3).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

TIPOS	AREAS		VALOR UNITARIO DE REPOSICION	DEMERITO	VALOR UNITARIO NETO DE	VALOR PARCIAL
OBRAS COMPLEMENTARIAS						\$0.00
					SUB-TOTAL (3): \$0.00	

VALOR FISICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3):	\$27,825,018.79
VALOR REDONDEADO	\$27,825,018.79

COPIADO COPIADO


 ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.
 CEDULA PROF. ESPECIALISTA 5397274 CED. PROF. ARQ. 4149622
 Pagina 5 de 8



CONTRERAS
Arquitecto

Avaluos - Construcción - Proyectos

**AVALUO PARA EFECTO DE
TRASLACION DE DOMINIO**

G - 2012 / 1698

VIII.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS.

A)- RENTA REAL O EFECTIVA:		NO APLICABLE
B)- RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:		NO APLICABLE
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL: (A o B)		NO APLICABLE
IMPORTE DE DEDUCCIONES	(%)	NO APLICABLE
(Se consideran vacíos, gastos administrativos, mantenimiento e impuestos)		
RENTA NETA MENSUAL:		NO APLICABLE
RENTA NETA ANUAL		NO APLICABLE
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL	% TASA	NO APLICABLE

IX.- RESUMEN.

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$27,826,018.79
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	NO APLICABLE
VALOR DE MERCADO:	\$27,825,018.79
VALOR DE MERCADO REDONDEADO	\$27,825,018.79

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION.

EL PRESENTE AVALUO REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE, QUE RESULTO DEL ENFOQUE DE MERCADO AL DIA 21 DE DICIEMBRE DEL 2012.

XI.- CONCLUSION.

VALOR FISICO Y/O DIRECTO: \$27,825,018.79

(VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DIECIOCHO PESOS 79/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR AL DIA: 21 DE DICIEMBRE DEL 2012

VALUADOR

ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.
CEDULA PROFESIONAL ESPECIALISTA No. 5397274
CEDULA PROFESIONAL ARQUITECTO No. 4149622

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA NINGUNA VALIDEZ PARA UN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO Y REQUERIDO EN LA PORTADA.

ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.
CEDULA PROF. ESPECIALISTA 5397274 CED. PROF. ARQ. 4149622
Página 6 de 8



CONTRERAS
Arquitecto

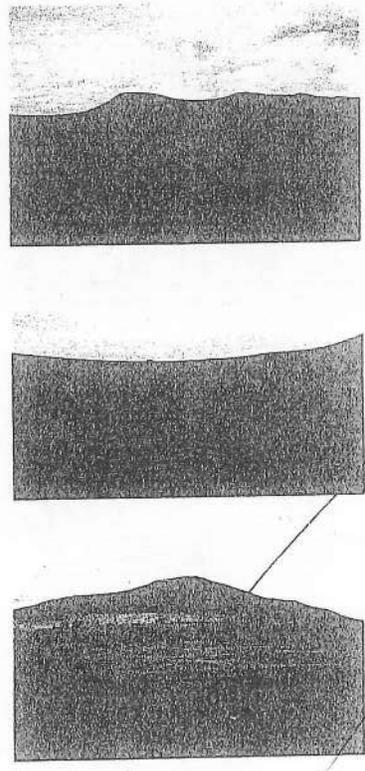
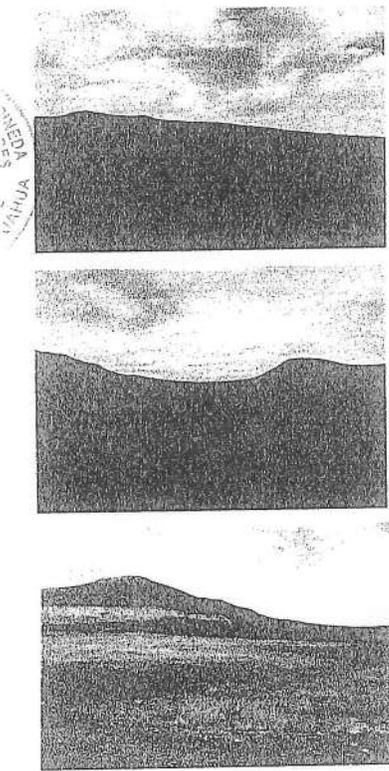
Avalúos - Construcción - Proyectos

**AVALUO PARA EFECTO DE
TRASLACION DE DOMINIO**



G - 2012 / 1598

**MEMORIA FOTOGRAFICA DEL EXTERIOR
DEL INMUEBLE**



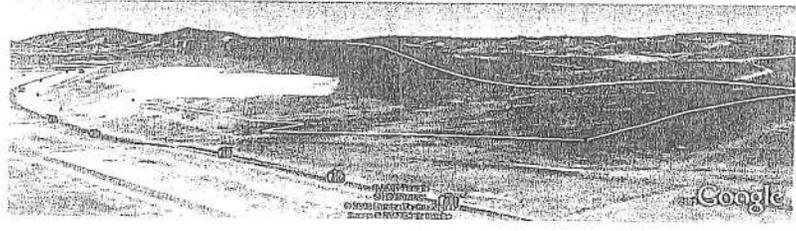
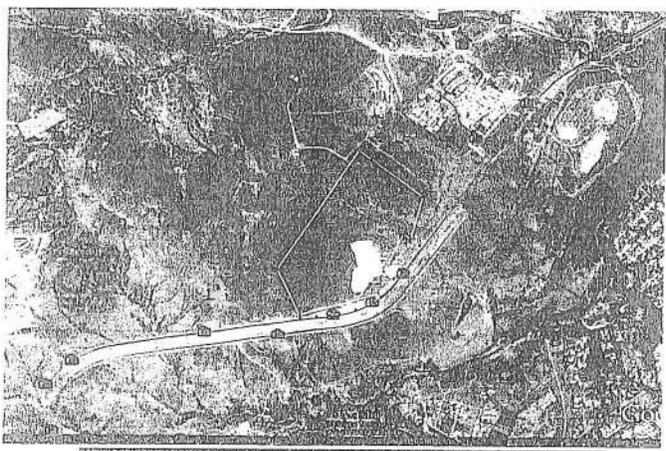
COTEJADO
COTEJADO


ARQ. AGUSTÍN CONTRERAS DELGADO.
CEDULA PROF. ESPECIALISTA 5397274 CED. PROF. ARQ. 4149622
Página 7 de 8



**AVALÚO PARA EFECTO DE
TRASLACION DE DOMINIO**

G - 2012 / 1598



ARQ AGUSTIN CONTRERAS DEL GADO
CEDULA PROF. ESPECIALISTA 5397274 CED PROF. ARQ. 4149622

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

1136806 SH 38-09

XX NORMAL [] COMPLEMENTARIA FECHA 1 FEBRERO 2013

C. TESORERIA MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MÍ SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

Form with fields: NÚMERO DE ESCRITURA (5,287), FECHA DE FIRMA (30-Sep-10), FECHA DE ELABORACIÓN (27-Sep-10), VOLUMEN (254). ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: CONTRATO DE COMPRAVENTA



Table with columns: ADQUIRENTE(S) APELLIDO PATERNO, MATERNO, NOMBRE(S); ENAJENANTE(S) APELLIDO PATERNO, MATERNO, NOMBRE(S). Includes 'DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A. DE C.V.' and 'INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA'.

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: CALLE LUIS G. URBINA NUMERO 143 COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA CHIHUAHUA. UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: LOTE DE TERRENO FRACCION A, POL. 2 PARCELA 108...

DESTINO DEL INMUEBLE: [] CASA HABITACION [] DEPTOS. No. DE DEPTOS. [] OTROS (ESPECIFIQUE): LOTE URBANO

Table with columns: CONCEPTO, VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, VALOR DE LA OPERACIÓN. Rows include AVALUO MUNICIPAL and IMPORTE DE LA OPERACIÓN.

Liquidación table with columns: CVE, CONCEPTO, IMPORTE, CVE, CONCEPTO, IMPORTE. Includes rows for 4% UNIV. and IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN.

DATOS DEL NOTARIO: APELLIDO PATERNO CASTANEDA, MATERNO VILLANUEVA, NOMBRE(S) LIC. PEDRO. REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CAMPT0113130.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD: INSCRIPCIÓN, FOLIO, LIBRO, SECCIÓN, FECHA.

AUTORIZACIÓN CASTRO: 1 FEB 2013. CERTIFICACIÓN DE PAGO: TRES DE FEBRERO DE 2013. TEFORERIA MUNICIPAL PAGADO.

SECCION DE CATASTRO: C. I. 1718937 DEL DIA 20-02-13. IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA.

Chihuahua		MUNICIPIO DE CHIHUAHUA		1718937	
		Tesorería Municipal			
		CERTIFICADO DE PAGO			
NOMBRE		27	02	2013	
CLAVE: 1136806 DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A DE C.V		DA.	MEZ.	AÑO	
DOMICILIO		13:04:32		2013-205302	13
				NUM. OPERACIÓN	NUM. CAJA
PAGO	CONCEPTO			IMPORTE	
41020001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	2013 / 1		556,500.38	
4150003	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPSI - TD	2013 / 1		30.00	
41040001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2013 / 1		22,260.02	
44030002	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO	2013 / 1		390,663.27	
44030002	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO	2013 / 1		-390,663.27	
999999	REDONDEO			-0.40	

NOTA: 1136806 CLAVE: 966-098-017 FOLIO VENTANILLA: NOTARIO:NOTARIA 3

7 (QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS, 00/100 M.N.)

578,790.00



EL LICENCIADO PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA, ASPIRANTE AL EJERCICIO DEL NOTARIADO, ADSCRITO A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO TRES, DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR LICENCIA DE SU TITULAR, LICENCIADO SERGIO GRANADOS PINEDA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: -----

Haber tenido a la vista los documentos que acreditan el carácter del Ingeniero RICARDO LEAL MARTÍNEZ como Administrador Único de DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, los cuales en continuación se describen: -----

a).- Primer testimonio de la escritura pública número 10,049 diez mil cuarenta y nueve, otorgada el tres de mayo de mil novecientos noventa y cinco, ante el Licenciado SERGIO GRANADOS PINEDA, en su carácter de Adscrito a la Notaría Pública Número Dieciséis, de la que fue Titular el Licenciado SAÚL GONZALEZ HERRERA, inscrito bajo el número 2261 dos mil doscientos sesenta y uno, a folios 92 noventa y dos, del libro 666 seiscientos sesenta y seis de la Sección Comercio en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, por la cual previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 0801.024 cero ocho cero uno punto cero dos cuatro, se constituyó la empresa denominada DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de nacionalidad mexicana, duración de noventa y nueve años, domicilio esta ciudad de Chihuahua con un capital social en su parte fija de \$1'000,000.00 UN MILLÓN DE NUEVOS PESOS, y con el siguiente objeto social: -----

- 1).- La compraventa de toda clase de bienes inmuebles, la urbanización y lotificación de toda clase de predios; la construcción en general de casas habitación, edificios, almacenes, etcétera; infraestructura de zonas urbanas y suburbanas tales como líneas de conducción y redes de distribución de agua, alumbrado público, drenajes, instalaciones hidráulicas y sanitarias, guarniciones y banquetas, terracerías par obras viales, la producción de materiales pétreos y agregados así como la venta de los mismos, pavimentos de concreto asfáltico y concreto hidráulico; y la realización de todos aquellos actos civiles y mercantiles que juzgue conveniente el consejo de administración.-----
- 2).- La adquisición de terrenos par fraccionarlos, urbanizarlos y construir en ellos casas, edificios y en general la construcción de cualquier clase de obra por cuenta propia o de terceros, para su venta o arrendamiento.-----
- 3).- El proyecto y la ejecución de toda clase de obras de ingeniería y arquitectura por cuenta propia o por contratos con particulares, la federación, los estados, los municipios y las instituciones descentralizadas.-----
- 4).- Establecer, adquirir, poseer, arrendar y operar de conformidad con la ley, terrenos, talleres, bodegas, plantas, almacenes y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la realización de su objeto social.-----
- 5).- Arrendar, recibir y/o dar en comisión o intermediación toda clase de bienes muebles e inmuebles, maquinaria y equipo, materiales e instrumentos propios para la construcción.--
- 6).- Compra, venta, importación y exportación de maquinaria, equipo, materiales y utensilios propios par l construcción.-----
- 7).- La fabricación, compra, venta, transporte, importación, exportación de todo tipo de materiales y elementos para la construcción, así como sus acabados, equipo,



LICENCIADO
 SERGIO GRANADOS PINEDA
 NOTARIO PÚBLICO
 ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA
 NÚMERO DIECISÉIS
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS
 ESTADO DE CHIHUAHUA

herramientas y maquinaria que se relacionen con los bienes destinados a la construcción.-----

8).- Producción, distribución, compra, venta, importación, exportación y almacenamiento de todo tipo de materiales y/o objetos necesarios para la consecución de los objetos anteriores, incluyendo la adquisición de su propio equipo de transporte.-----

9) .- Transporte de maquinaria pesada.-----

10).- El uso de explosivos, de conformidad con lo que establece el artículo 46 (cuarenta y seis) de la Ley de Armas de Fuego y Explosivos.-----

11).- El análisis, diseño y ejecución de proyectos de toda clase de obras de construcción civiles o industriales, así como la supervisión de servicios profesionales.-----

12).- Celebrar contratos de cualquier naturaleza o denominación con personas físicas o morales nacionales y extranjeras, con el objeto de fomentar los fines sociales.-----

13).- Gestionar préstamos y conseguir dinero para cualesquiera de los objetos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades, así como girar, librar, suscribir, otorgar, aceptar y endosar toda clase de títulos de crédito y otros instrumentos, documentos y comprobantes de adeudo, ya sean ejecutivos o no, garantizando su pago así como el pago de intereses que cusen por medio de hipoteca o pignoración y garantía prendaria, venta o cesión en fideicomiso de todo o parte de la propiedades de la sociedad, para a la realización de los fines sociales.-----

14).- Tener representantes dentro de la República Mexicana o del extranjero, en calidad de comisionista, agente, intermediario o factor representante legal o apoderado.-----

15).- Asumir obligaciones por cuenta propia o de terceros y garantizar las mismas real o personalmente, así como avalar toda clase de títulos de crédito en asuntos que se encuentren relacionados con los intereses de la sociedad o de sus filiales o subsidiarias y de terceros.-----

16).- Adquirir acciones y formar parte de otras sociedades y sean nacionales o extranjeras.-----

17).- Cobrar intereses a terceros por trabajos realizados.-----

18).- Realizar su objeto social fuera del país.-----

19).- Emisión de obligaciones entre el público inversionista.-----

20).- En general llevar a cabo cualesquier negocio o actividad que se relacione con lo anterior y tener y ejercitar las facultades conferidas por las Leyes de la República Mexicana, pudiendo para ello celebrar toda clase de contratos y operaciones de comercio que convengan a sus intereses realizar.-----

De igual manera se establece en la cláusula VIGÉSIMA SÉPTIMA de dicha escritura que la sociedad será administrada, regulada y representada con amplias facultades, salvo las que competen a las Asambleas Generales de Accionistas señaladas en esa escritura y conforme a las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres miembros y el número de vocales que la asamblea designe. Los Consejeros propietarios serán un Presidente, un Secretario, un Tesorero, pudiendo ser o no accionistas de la Sociedad.-----

Por lo que respecta a las facultades del Consejo, se transcribe a continuación la cláusula Trigésima Segunda de la escritura constitutiva: -----

"TRIGESIMA SEGUNDA.- El Consejo de Administración, es el órgano de la representación genuina de la sociedad y está investido de las siguientes facultades: a).- En el orden administrativo, de las que sean necesarias para llevar a cabo las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto de la sociedad inclusive la de contratar

GRUPO EMPRESARIAL

préstamos, otorgar garantías prendarias, hipotecarias o de cualquier naturaleza y todas las concernientes al cumplimiento del objeto social que corresponda al orden administrativo. b).- En lo que mira a ejercitar actos de dominio de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y personales, también se le otorga ampliamente comprendiendo facultades para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a título de dueño. c).- En lo que toca a la representación jurídica ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, se apodera al Consejo para que ejercite todas las facultades inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las especiales, aunque requieran cláusula especial conforme a la Ley, inclusive las facultades para presentar denuncias y querellas, demandas de amparo y para desistirse de ellas, comprometer en árbitros, absolver y repreguntar, celebrar convenios y transacciones y cualquier otra facultad que quede comprendida bajo este concepto de representación para pleitos y cobranzas. Este inciso y los anteriores se rigen por el artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua cuyo texto es el siguiente: "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 toda clase de facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos, cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de lo apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios que otorguen".- d).- Otorgar y suscribir títulos de crédito nombre de la sociedad con cualesquiera de los caracteres que la Ley establezca.- e).- En general, ejercitar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la ley y por esta escritura, a las Asambleas Generales.- f).- Nombrar apoderados generales y especiales, consejeros delegados y al o los gerentes, confiéndoles la suma de facultades que estime convenientes o necesarios para el manejo y más eficaz desempeño de sus mandatos; por lo tanto, podrá otorgar mandatos y sustituir total o parcialmente las facultades y poderes que aquí se otorgan, conservando íntegramente sus facultades para que pueda actuar individualmente asimismo revocar total o parcialmente los poderes que otorgue.- g).- Actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio del delegado o delegados nombrados de entre sus miembros y en su defecto, por medio de su presidente que será electo a mayoría de votos en la asamblea que corresponda".----- Asimismo se estableció en la cláusula trigésima quinta lo siguiente: "TRIGÉSIMA QUINTA.- Las facultades de que gozará el Presidente del Consejo de Administración, serán las mismas que han quedado señaladas en la cláusula Trigésima Segunda de esta escritura."-----

b).- Primer Testimonio de la escritura pública número 4,364 cuatro mil trescientos sesenta y cuatro, otorgada en fecha ocho de febrero del año mil novecientos noventa y seis ante el Licenciado Luis Fausto Órnelas K., en su carácter de Notario Público Número Trece para el Distrito Judicial Morelos, el cual obra inscrito bajo el número 43 cuarenta y tres, a folios 62 sesenta y dos, del Libro 10 Diez-Primero de la Sección



COPIADO

Comercio del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos, en la cual se protocolizan los acuerdos del Acta General de Asamblea Ordinaria de fecha dos de enero del año mil novecientos noventa y seis, dentro de los que se incluyen las modificaciones de las cláusulas Sexta y Séptima del texto del acta constitutiva, las cuales se transcriben a continuación: "SEXTA.- El capital es variable, documentado por acciones nominativas con valor de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una, habrá un capital mínimo que se conocerá como fijo, o sea sin derecho a retiro y un máximo, variable de monto ilimitado, que se conocerá como capital con derecho a retiro. El capital fijo de la sociedad se fija en la cantidad de \$1'383,000.00 UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL".- "SÉPTIMA.- El capital señalado en la cláusula que antecede constituye el capital desembolsado y siendo el capital variable, el capital mínimo de la misma no podrá ser inferior a la cantidad de \$1'383,000.00 UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, siendo el máximo ilimitado. Todo aumento o disminución del capital de la sociedad deberá inscribirse en el libro de registro que deberá llevarse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 219 doscientos diecinueve de la Ley General de sociedades Mercantiles."-----

c).- Primer testimonio de la escritura pública número 4,365 cuatro mil trescientos sesenta y cinco, otorgada en fecha ocho de febrero del año mil novecientos noventa y seis ante el Licenciado Luis Fausto Órnelas K., en su carácter de Notario Público Número Trece para el Distrito Judicial Morelos, el cual obra inscrito bajo el número 6 seis, a folios ocho, del Libro 10 Diez -Primero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos, en la cual se protocolizan los acuerdos del Acta General de Asamblea Ordinaria de fecha tres de enero del año mil novecientos noventa y seis, dentro de los que se incluyen las modificaciones de las cláusulas Sexta la cual se transcribe a continuación: "SEXTA.- El capital es variable, documentado por acciones nominativas con valor de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una, habrá un capital mínimo que se conocerá como capital con derecho a retiro. El capital fijo de la sociedad se fija en la cantidad de \$1'383,000.00 UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL".-----

d).- Primer Testimonio de la escritura pública número 16,076 dieciséis mil setenta y seis, otorgada en fecha siete de diciembre del año dos mil ante el Licenciado Francisco de Asís García Ramos, Notario Público Número Nueve para el Distrito Judicial Morelos, el cual obra inscrito bajo el número 1 uno a folios 1 uno del volumen 130 ciento treinta de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos, en la cual se protocolizan los acuerdos del Acta General de Asamblea Ordinaria de fecha treinta de noviembre del año mil novecientos noventa y ocho, dentro de los que se incluyen: a).- La aprobación de la adquisición por parte del señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTÍNEZ, de las acciones del capital fijo y variable de la sociedad que eran propiedad de los señores Arquitecto Gildardo Pérez Castro Bustamante, Contador Público Gustavo Hernández Monroy, Ingeniero Armando Benigno Amor Berea, Contador Público Jesús Rodolfo Lugo Burgos, Ingeniero Hernando Escobedo Ramírez, señor Marco Antonio Mejía González,



Ingeniero Eduardo Reza Blando, señor Porfirio Guajardo Hernández y Concepción Chávez López; b).- Aprobación del informe financiero del Presidente del Consejo de Administración; c).- Aprobación del estado financiero de la sociedad; d).- Acuerdo de no cubrir emolumentos al Consejo de Administración ni al Comisario de la Sociedad; e).- Designación del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la Sociedad, dentro de la cual se nombra al señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTÍNEZ como PRESIDENTE, al señor RICARDO ISIDORO LEAL JARDÓN como Secretario y al señor RODRIGO LEAL JARDÓN como Tesorero, quienes a partir de su designación adquieren las facultades contenidas en la cláusula Trigésima Segunda de los Estatutos que rigen la sociedad mencionados en el inciso anterior del presente instrumento y el presidente las adquiere para ejercitarlas de forma individual conforme a Cláusula Trigésima Quinta. -----

e).- Primer testimonio de la escritura pública número 8,480 ocho mil cuatrocientos ochenta, otorgada en fecha veintisiete de diciembre del año dos mil doce ante el suscrito, en mi carácter de adscrito a esta notaría pública, el cual obra inscrito bajo el folio mercantil número 12905*10 doce mil novecientos cinco asterisco diez, una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual entre otros asuntos, se resolvió la aprobación de aportaciones para futuros aumentos del capital social de la sociedad.-----

Chihuahua, Chihuahua, a doce de febrero de dos mil trece.- Doy Fe.-----



EL ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO TRES



LIC. REDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA

[Handwritten signature of Lic. Redro Castañeda Villanueva]

[Handwritten signature of Lic. Redro Castañeda Villanueva]

COTEJADO

LICENCIADO PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA, ASPIRANTE AL EJERCICIO DEL NOTARIADO, ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO TRES DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR LICENCIA DE SU TITULAR, LICENCIADO SERGIO GRANADOS PINEDA, EXPIDE PRIMER TESTIMONIO PARA USO DE DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONSTANTE DE 12 DOCE FOJAS DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS Y RUBRICADAS, SE AUTORIZA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TRECE. - DOY FE.-----



LIC. PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA
ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO TRES



En Unión del Testimonio
 Adjunto.

39
 2013
 DOY FE.



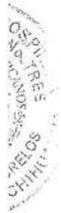
ESTADO DE MORELOS
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS

[Handwritten signature]

[Handwritten notes]

EL LICENCIADO PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA, ASISTENTE AL LICENCIADO DEL NOTARIADO ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 3 TRES DE ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, EN FUNCIONES DE NOTARIO POR LICENCIA DE SU TITULAR LICENCIADO SERGIO GRANADOS PINEDA, CERTIFICA:-----
 QUE LA PRESENTE COPIA CONSTANTE DE trece FOJAS, CONCUERDA FIEL Y CORRECTAMENTE CON SU original, CON EL CUAL SE COTEJO Y TUVE A LA VISTA. PARA CONSTANCIA SE SELLA Y RUBRICA. SE EXPIDE PARA USO DE PARTE INTERESADA, SE AUTORIZA Y FIRMA.-----
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS quince DIAS DEL MES DE Noiel DEL DOS MIL trece.-DOY FE.------

LIC. PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA
 ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO TRES



SOLICITUD PARA EL PAGO DE DERECHOS POR ACTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD RECAUDACIÓN DE RENTAS

SH 54-87

Desarrollos Urbanos Impulsa SA de CV y/o Granados Pineda Sergio

114	115	3713	primera

Esc. 5287



Compra-venta



Chihuahua Gobierno del Estado Secretaría de Hacienda

\$ 14,444.00

ORIGINAL - Registro Publico de la Propiedad La COPIA - Recaudación de Rentas

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA SECRETARÍA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACIÓN/RENTA CHIHUAHUA/2012 ETC/2012/03/05 04:26 PM 2 +703354+

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CONTRIBUYENTE: DESARROLLOS URBANOS IMPULSA SA DE CV FECHA DOCUMENTO 3 1-12-2012

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.
C ASIENTO REG CUALQUIER TIPO VIVIENDA 2	1 13,888.46
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1 555.53
POR REARDEO EN CERTAVIDE	1 0.01
TOTAL	14,444.00

(SON CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)



201300/03/054 RPO1278278-518-203056

NO LA PONER RECTO AL CALOR, NI ENMIGAR O GUARDAR EN PLASTICO

ORIGINAL

SOLICITUD PARA EL PAGO DE DERECHOS POR ACTOS JURIDICOS
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
RECAUDACION DE RENTAS

SH 54-B7

APELLIDO PATERNO, MATERNO, NOMBRE (S), DENOMINACION O RAZON SOCIAL DESARROLLOS URBANOS IMPULSA SA DE CV Y/O GRANADOS PINEDA SERGIO

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION

DISTRITO: Morelos NOTARIA: 3
 ESCRITURA: 5287 FECHA: 26/03/2013
 VALOR BASE: _____

El que resulte mayor entre el valor de avalúo, catastral y/o de operación.

CONCEPTO	PAGO DE DERECHOS
PAGO COMPLEMENTARIO	
703355	



Chihuahua
Gobierno del Estado
Secretaría de Hacienda

ORIGINAL

SUBTOTAL	
IMPUESTO UNIVERSITARIO	
TOTAL	126

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFCINA CHIHUAHUA/Z FECHA / HORA CAJA OPERACION
 26/03/2013 12:14 PM 2 *1581449*

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CONTRIBUYENTE: DESARROLLOS URBANOS IMPULSA SA DE CV
 Distrito:10 Notario:3 Escritura:5287 Valor Base: Op Anterior:703355

DESCRIPCION DEL PAGO

DESCRIPCION DEL PAGO	CANT.
DIFERENCIA 2013 NUMERAL 13 TRAS DUM CUMP	1 121.15
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1 4.84
POR REDONDEO EN CENTAVOS	1 0.01
TOTAL	126.00

(SON CIENTO VEINTISEIS PESOS 00/100 M.N.)



201301581449-RP01278276-318-2938747

NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI ENMICALR O GUARDAR EN PLASTICO
 PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTANOS:
 BUZON.CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX
 TU OPINION ES IMPORTANTE.

ORIGINAL

Chihuahua, Chih., a 23 de Julio del 2014.

**C. JEFE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD DEL DISTRITO MORELOS.
PRESENTE.**

Ingeniero **RICARDO LEAL MARTÍNEZ** en representación de **DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, ante usted respetuosamente comparezco para exponer:

Que mi representada **DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, S.A. DE C.V.**, es propietaria y se encuentra en posesión de dos bienes inmuebles que se describen a continuación:

1).- **Fracción 1** uno resultante de la fusión de la fracción A y D del polígono 2 dos del lote 146 ciento cuarenta y seis de la Reserva Labor de Terrazas de esta ciudad de Chihuahua; con superficie de **237,417.139** doscientos treinta y siete mil cuatrocientos diecisiete metros, ciento treinta y nueve milímetros cuadrados, inscrito bajo el numero **14** catorce, a folios **14** catorce, del Libro número **5365** cinco mil trescientos sesenta y cinco de la Sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, el veintiocho de octubre de dos mil trece.

2).- **Fracción 3** resultante de la fusión de la fracción A y D del polígono 2 dos del lote 146 ciento cuarenta y seis de la Reserva Labor de Terrazas de esta ciudad de Chihuahua; con superficie de **22,400.915** veintidós mil cuatrocientos metros novecientos quince milímetros cuadrados, inscrito bajo el numero **16** dieciséis, a folios **16** dieciséis, del Libro número **5365** cinco mil trescientos sesenta y cinco de la Sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, el veintiocho de octubre de dos mil trece.

Que al llevar a cabo el trámite de la fusión de las fracciones A y D del polígono 2, dos del lote 146 ciento cuarenta y seis de la Reserva Labor de Terrazas de esta ciudad de Chihuahua, de donde resultaron las fracciones mencionadas en los apartados anteriores; por un error en los planos catastrales que se anexaron a la manifestación que se presentó el 30 de septiembre del dos mil trece, en la Dependencia a su digno cargo, se describieron de manera incorrecta las mencionadas **fracciones 1 uno y 3 tres**, por lo que por medio del presente ocurso, hacemos de su conocimiento y solicitamos se rectifiquen los rumbos y distancias de los inmuebles mencionados, las cuales son las que se relacionan a continuación:

1).- **Fracción 1** uno resultante de la fusión de la fracción A y D del polígono 2 dos del lote 146 ciento cuarenta y seis de la Reserva Labor de Terrazas de esta ciudad de Chihuahua;

con superficie de 237,417.139 doscientos treinta y siete mil cuatrocientos diecisiete metros, ciento treinta y nueve milímetros cuadrados; que mide y linda: Del punto 1 uno al 2 dos rumbo S54°25'09"E Sur, cincuenta y cuatro grados, veinticinco minutos, cero nueve segundos Este, mide 443.79 cuatrocientos cuarenta y tres metros, setenta y nueve centímetros y linda con fracción 2 dos; del punto 2 dos al 3 tres rumbo S37°35'51"W Sur, treinta y siete grados, treinta y cinco minutos, cincuenta y un segundos Oeste, mide 82.12 ochenta y dos metros, ciento veintiún milímetros y linda con fracción B área parcelada zona 1 uno; del punto 3 tres al 4 cuatro rumbo S48°48'55"E Sur, cuarenta y ocho grados, cuarenta y ocho minutos, cincuenta y cinco segundos Este, mide 100.201 cien metros, doscientos un milímetros y linda con fracción B; del punto 4 cuatro al punto 5 cinco rumbo S37°35'51"W Sur, treinta y siete grados, treinta y cinco minutos, cincuenta y un segundos Oeste, mide 128.49 ciento veintiocho metros, cuarenta y nueve centímetros y linda con Avenida Prolongación Teófilo Borunda; del punto 5 cinco al punto 6 seis rumbo S59°38'50"W Sur, cincuenta y nueve grados, treinta y ocho minutos, cincuenta segundos Oeste, Radio 359.07 trescientos cincuenta y nueve metros, siete centímetros, Curva 334.883 trescientos treinta y cuatro metros, ochocientos ochenta y tres milímetros, Subtangente mide 180.74 ciento ochenta metros, setenta y cuatro centímetros, mide 322.883 trescientos veintidós metros ochocientos ochenta y tres milímetros y linda con Avenida Prolongación Teófilo Borunda; del punto 6 seis al punto 7 siete rumbo S81°41'20"W Sur ochenta y un grados, cuarenta y un minutos, veinte segundos Oeste, mide 51.30 cincuenta y un metros, treinta centímetros y linda con Avenida Prolongación Teófilo Borunda; del punto 7 siete al punto 8 ocho rumbo N32°10'03"W Norte treinta y dos grados, diez minutos, cero tres segundos Oeste, mide 365.124 trescientos sesenta y cinco metros, ciento veinticuatro milímetros y linda con fracción F; del punto 8 ocho al punto 1 uno de partida rumbo N31°29'11"E Norte, treinta y un grados veintinueve minutos, once segundos Este, mide 413.447 cuatrocientos trece metros, cuatrocientos cuarenta y siete milímetros y linda con parcelas 144 ciento cuarenta y cuatro y 145 ciento cuarenta y cinco.

2).- **Fracción 3** resultante de la fusión de la fracción A y D del polígono 2 dos del lote 146 ciento cuarenta y seis de la Reserva Labor de Terrazas de esta ciudad de Chihuahua; con superficie de 22,400.915 veintidós mil cuatrocientos metros novecientos quince milímetros cuadrados que mide y linda: Del punto 1 uno al 2 dos rumbo S48°38'58"E Sur, cuarenta y ocho grados, treinta y ocho minutos, cincuenta y ocho segundos Este; mide 44.08 cuarenta y cuatro metros, ocho centímetros y linda con Avenida Mariano Valenzuela Ceballos, área parcelada Zona 1 uno; del punto 2 dos al punto 3 tres rumbo S58°30'03"E Sur cincuenta y ocho grados, treinta minutos, cero tres segundos Este, mide 6.094 seis metros noventa y cuatro milímetros y linda con Avenida Mariano Valenzuela Ceballos Área parcelada Zona 1 uno; del punto 3 tres al punto 4 cuatro rumbo S22°11'29"W Sur, veintidós grados, once minutos veintinueve segundos Oeste, mide 125.290 ciento veinticinco metros, doscientos noventa milímetros y linda con área parcelada zona 1 uno; del punto 4 cuatro al punto 5 cinco rumbo S30°19'09"W Sur, treinta grados, diecinueve minutos, cero nueve segundos, Oeste, mide 151.426 ciento cincuenta y un metros, cuatrocientos veintiséis milímetros y

linda con área parcelada zona 1 uno; del punto 5 cinco al punto 6 seis rumbo N32°10'03"W Norte, treinta y dos grados, diez minutos, cero tres segundos Oeste, mide 52.698 cincuenta y dos metros, seiscientos noventa y ocho milímetros y linda con fracción B; del punto 6 seis al punto 7 siete rumbo N48°57'21"W Norte, cuarenta y ocho grados, cincuenta y siete minutos, veintiún segundos Oeste, mide 67.95 sesenta y siete metros, noventa y cinco centímetros y linda con fracción 2 dos; del punto 7 siete al punto 1 uno de partida rumbo N40°57'49"E Norte, cuarenta grados, cincuenta y siete minutos, cuarenta y nueve segundos, Este mide 251.35 doscientos cincuenta y un metros treinta y cinco centímetros y linda con fracción 2 dos.

Acompaño al presente:

Planos catastrales de los inmuebles.

En virtud de lo antes expuesto, solicito de la manera más atenta tomar en cuenta el contenido de presente ocuroso y hacer las rectificaciones correspondientes al margen de las inscripciones señaladas.

Atentamente



RICARDO LEAL MARTÍNEZ
DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, S.A. DE C.V.

-----**RATIFICACIÓN**-----

-----EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL VEINTITRES DE JULIO DE DOS MIL CATORCE, ANTE MÍ, LICENCIADA **ROSALINDA RAMOS RIOS**, ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, EN FUNCIONES DE NOTARIO POR SEPARACION DE SU TITULAR LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, COMPARECIÓ:

-----El señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTÍNEZ** en representación de **DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y expuso: -----

----- Que reconoce como suya la firma que aparece al calce del documento que antecede, por haber sido puesta de su puño y letra y ser la que usa en todos sus negocios, ratificando así mismo su contenido. -----

-----**PERSONALIDAD**-----

----- Para acreditar la existencia legal de su representada **DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, su carácter de Apoderado y Presidente del Consejo de Administración y las facultades que como tal tiene el señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTÍNEZ**, me exhibió y doy fe tener a la vista los documentos que se relacionan a continuación -----

----- a).- Copia certificada de primer testimonio de escritura pública numero **10049** diez mil cuarenta y nueve de tres de mayo de mil novecientos noventa y cinco otorgada en esta ciudad de Chihuahua, ante el Licenciado Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número Diez de este Distrito Judicial Morelos, mediante la cual se constituyó

DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, al amparo del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores 08000142 cero ocho cero cero uno cuatro dos, expediente número 9508000142 nueve cinco cero ocho cero cero uno cuatro dos, Folio 228 doscientos veintiocho y obra inscrita bajo el número 2261 dos mil doscientos sesenta y uno a folios 92 noventa y dos del volumen 666 seiscientos sesenta y seis del Libro Primero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, la que acredita la legal existencia de dicha persona moral y el carácter de Presidente del Consejo de Administración del y Apoderado del señor **RICARDO LEAL MARTÍNEZ**, la que inserto en lo conducente a continuación:- **CLAUSULAS ...PRIMERA.-** La denominación de la Sociedad será **DESARROLLOS URBANOS IMPULSA**, cuya denominación ira seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o de sus abreviaturas **S.A. DE C.V. SEGUNDA.-**La Sociedad tendrá por objeto: 1.-La compraventa de toda clase de bienes inmuebles, la urbanización de toda clase de predios; la construcción en general de casas habitación, edificios, almacenes, etcétera; infraestructura de zonas urbanas y suburbanas tales como líneas de conducción y redes de distribución de agua, alumbrado público, drenajes, instalaciones hidráulicas y sanitarias, guarniciones y banquetas, terracerías para obras viales, la producción de materiales petreos y agregados así como la venta de los mismos, pavimentos de concreto asfáltico y concreto hidráulico; y la realización de todos aquellos actos civiles y mercantiles que juzgue conveniente el consejo de administración. 2).- La adquisición de terrenos para fraccionarlos, urbanizarlos y construir en ellos casas, edificios y en general la construcción de cualquier clase de obra por cuenta propia o de terceros, para su venta o arrendamiento. 3).-El proyecto y la ejecución de toda clase de obras de ingeniería y arquitectura por cuenta propia o por contratos con particulares, la federación, los estados, los municipios y las instituciones descentralizadas. 4).- Establecer, adquirir, poseer, arrendar y operar de conformidad con la ley, terrenos, talleres, bodegas, plantas, almacenes y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la realización de su objeto social. 5).- Arrendar, recibir y/o dar en comisión o intermediación toda clase de bienes muebles e inmuebles, maquinaria y equipo, materiales e instrumentos propios para la construcción. 6).- Compra, venta, importación y exportación de maquinaria, equipo, materiales y utensilios propios para la construcción. 7).- La fabricación, compra, venta, transporte, importación exportación de todo tipo de materiales y elementos para la construcción, así como sus acabados, equipos, herramientas y maquinaria que se relacionen con los bienes destinados a la construcción. 8).- Producción distribución, compra, venta importación exportación y almacenamiento de todo tipo de materiales y/o objetos necesarios para la consecución de los objetos anteriores, incluyendo la adquisición de sus propio equipo de transporte. 9).- Transporte de maquinaria pesada. 10).- El uso explosivos, de conformidad con lo que establece el artículo 46 cuarenta y seis de la Ley de Armas de Fuego y explosivos. 11).- el análisis, diseño y ejecución de proyectos de toda clase de obras de construcción civiles o industriales, así como la supervisión de servicios profesionales. 12).- Celebrar contratos de cualquier naturaleza o denominación con personas físicas o morales nacionales y extranjeras, con el objeto de fomentar los fines sociales. 13).- Gestionar préstamos y conseguir dinero para cualesquiera de los objetos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades, así como girar, librar, suscribir, otorgar, aceptar y endosar toda clase de títulos créditos y otros instrumentos, documentos y comprobantes de adeudo, ya sean ejecutivos o no, garantizado su pago así como el pago de intereses que causen por medio de hipoteca o pignoración y garantía prendaria, venta o cesión en fideicomiso de todo o parte de las propiedades de la sociedad, para la realización de los fines sociales. 14).- Tener representaciones dentro de la República mexicana o del extranjero, en calidad de comisionista, gente intermediario o factor, representante legal o apoderado. 15).- Asumir obligaciones por cuenta propia o de terceros y garantizar las mismas real o personalmente, así como avalar toda clase de títulos de crédito en asuntos que se encuentren relacionados con los intereses de la sociedad de sus filiales o subsidiarias y de terceros. 17).- Cobrar intereses a terceros por trabajos realizados. 18).- Realizar su objeto social fuera del país. 19).- Emisión de obligaciones entre el público inversionista. 20).- En general llevar a cabo cualesquier negocio o actividad que se relacione con lo anterior y tener y -ejercitar las facultades conferidas por las Leyes de la República Mexicana, pudiendo para ello celebrar toda clase de contratos y operaciones de comercio que convengan a sus intereses realizar. **TERCERA.-**El domicilio de la Sociedad será la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, Estados Unidos Mexicanos, pudiendo establecer sucursales o agencias en cualquier parte del Estado del País o del extranjero. **CUARTA.-** La duración de la Sociedad será de noventa y nueve años contados a partir de la fecha de esta escritura. **QUINTA.-** La sociedad es de nacionalidad Mexicana, por lo que

se conviene mediante esta cláusula en que “todos los socios extranjeros actuales o futuros que la Sociedad tenga, se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones de dichas sociedades que adquieran o de que sean titulares así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares tales sociedades, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos, en que sean titulares tales sociedades, o bien de los derechos y obligaciones, que deriven de los contratos en que sean parte las propias sociedades con autoridades, mexicanas y a no invocar, por lo mismo la protección de sus gobiernos, bajo la pena en caso contrario de perder en beneficio de la misma las participaciones sociales que hubieren adquirido. DEL CAPITAL DE LA SOCIEDAD: SEXTA.- El capital es variable, documentado por acciones nominativas con valor de N\$1,000.00 UN MIL NUEVOS PESOS (00/100 MN.) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS ... DECIMA CUARTA.- La Asamblea General de Accionistas, sea Ordinaria o Extraordinaria, constituida con arreglo a las disposiciones de esta escritura, es el órgano supremo de la sociedad, representa a los tenedores de acciones, aún a los ausentes, incapacitados o de cualquier manera sujetos a interdicción o tutela y tiene los más amplios poderes para tratar y resolver todos los negocios sociales, inclusive la facultad de adicionar o de cualquier manera modificar la escritura social. DECIMA QUINTA.-Las Asambleas Generales Ordinarias se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social, en la fecha que respectivamente aparezca fijada en la convocatoria. Las Extraordinarias podrán reunirse en cualquier tiempo. ... VIGESIMA OCTAVA.- Los miembros del Consejo de Administración serán designados en Asamblea General de Accionistas a mayoría de votos y durarán en su encargo dos años, pudiendo ser reelectos, continuarán en el desempeño sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que fueron designados, mientras no se hagan nuevos nombramiento o los nombrados no tomen posesión de sus puestos. Todo grupo de accionistas asistentes a la asamblea en que haya de elegirse consejeros podrá nombrar un Consejero propietario vocal, siempre que represente por lo menos el 25% veinticinco por ciento del capital social, pagado. Los emolumentos a los miembros del Consejo de Administración y a los Comisarios, no tendrán el carácter de participación en las utilidades ni se condicionarán a la obtención de éstas. La Asamblea decidirá cuando debe hacerse el pago correspondiente y la erogación se aplicará en todo caso, a los resultados del ejercicio social en el que los funcionarios mencionados presten sus servicios. ... TRIGESIMA SEGUNDA.-El Consejo de Administración, es el órgano de la representación genuina de la sociedad y está investido de las siguientes facultades: a).-En el orden administrativo, de las que sean necesarias para llevar a cabo las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto de la sociedad inclusive la de contratar préstamos, otorgar garantías, hipotecarias o de cualquier naturaleza y todas las concernientes al cumplimiento del objeto social que corresponda al orden administrativo. b).-En lo que mira a ejercitar actos de dominio de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y personales, también se le apodera ampliamente comprendidos facultades para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a títulos de dueño.- c) En lo que toca a la representación jurídica ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, se apodera al Consejo para que ejercite todas las facultades inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las especiales, aunque requieran cláusula especial conforme a la Ley inclusive las facultades para presentar denuncias y querellas, demandas de amparo y para desistirse de ellas, comprometer en árbitros, absolver y repreguntar, celebrar convenios y transacciones y cualquier otra facultad que quede comprendida bajo este concepto de representación para pleitos y cobranza. Este inciso y los anteriores se rigen por el artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua cuyo texto es el siguiente: “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 cláusulas especiales conforme a la Ley para que se entiendan conferidos si 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, bastara que se den con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos, cuando se quisieren 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”.- d).-Otorgar y suscribir títulos de crédito a nombre de la sociedad con cualesquiera de los caracteres que la Ley establece.- e).- En general, ejercitar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas y llevar a

cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la Ley y por esta escritura, a las Asambleas Generales.- f).-Nombrar apoderados generales y especiales, consejeros delegados y al o los Gerentes, confiriéndoles la suma de facultades que estime convenientes o necesarios para el manejo y más eficaz desempeño de sus mandatos, por lo tanto, podrá otorgar mandatos y sustituir total o parcialmente las facultades y poderes que aquí se otorgan, conservando íntegramente sus facultades para que pueda actuar individualmente asimismo revocar total o parcialmente los poderes que otorgue.- g).-Actuar en el desahogo, de sus atribuciones por medio de delegado o Delegados, nombrados de entre sus miembros y en su defecto, por medio de su Presidente que será electo a mayoría de votos en la Asamblea que corresponda TRIGESIMA TERCERA.- El Presidente del Consejo de Administración, es el Órgano Ejecutivo del propio Consejo y por lo tanto, tendrá a su cargo, cuidar del exacto cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General y del mismo Consejo o cumplirlos directamente cuando se haga necesario, con las mismas facultades que le han sido designadas al Consejo de Administración en la Cláusula Trigésima Segunda. Le corresponde asimismo, representar a la sociedad, vigilar las operaciones sociales y el mejor cumplimiento de los objetos y fines de la sociedad; presidir asistido del Secretario, las asambleas y las sesiones del Consejo. Firmará junto con el Secretario, las actas de las sesiones del Consejo de las Asambleas Generales, así como cualquier certificación o constancia de la documentación de la sociedad. Los Nombramientos de Presidente del Consejo de Administración deberán en persona de nacionalidad mexicana. ... TRANSITORIOS. ... II.- Atribuyendo los comparecientes a este otorgamiento el valor y fuerza legales de Asambleas General Ordinaria de Accionistas, acuerdan que el PRIMER CONSEJO DE ADMINISTRACION quede integrado de la siguiente manera: PRESIDENTE: ING. RICARDO LEAL MARTÍNEZ SECRETARIO: ARQ. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE TESORERO: C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY PRIMER VOCAL C.P. GUILIBALDO PEREZ OLIVARES SEGUNDO VOCAL ING. ARMANDO AMOR BERE. Los administradores designados aceptaron el cargo que se les confirió protestando su fiel y legal desempeño, y entraron en funciones de inmediato....III.- Igualmente los comparecientes en este acto acuerdan otorgar a favor de los señores Arquitecto GILDARDO PÉREZ CASTRO BUSTAMANTE e Ingeniero RICARDO LEAL MARTÍNEZ, un mandato para que lo ejercitan conjunta o separadamente, en los siguientes términos: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley pudiendo en consecuencia a nombre de la sociedad interponer demandas de amparo y desistirse del mismo y de cualquier otro juicio o procedimiento, se desistan de la acción, excepción o recurso, presenten denuncias y querellas y ratificarlas, así como para articular y absolver posiciones, para transigir, para recusar, para comprometer a árbitros o amigables compondores, para recibir-pagos para hacer sumisión expresa de jurisdicción, para hacer posturas y pujas, otorguen perdón en los casos procedentes, se constituyan en parte civil en cualquier proceso y coadyuvar con el Ministerio público; en el orden administrativo se les apodera igualmente con amplias facultades para que intervengan en toda clase de negocios y operaciones, celebren toda clase de contratos a nombre de la sociedad, otorguen, acepten o endosen obligaciones y toda clase de títulos de crédito, en los términos del artículo 9º. Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, reciban pagos, otorguen recibos y cancelaciones de toda especie, respecto a toda clase de garantías, ya sean reales o personales, se les faculta igualmente para actos de riguroso dominio, confiriéndoseles todas las facultades de dueño, tanto en lo que se refiere a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos o en cualquier forma gravarlos, entendiéndose que las facultades que anteceden son enunciativas y en forma alguna limitativas. Facultándolos igualmente para otorgar mandatos y revocarlos. ----- b).- Copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número 16,076 dieciséis mil setenta y seis, de fecha siete de diciembre de dos mil ante el Licenciado Francisco de Asís García Ramos, Notario Público Número Nueve para el Distrito Judicial Morelos, el cual obra inscrito bajo el número 1 uno, a folios 1 uno del volumen 130 ciento treinta de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos, en la cual se protocolizan el Acta General de Asamblea General Ordinaria de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, en la que se tomaron diversos acuerdos, entre otros; la ratificación del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad nombrando como Presidente del Consejo al Ingeniero RICARDO LEAL MARTÍNEZ.....quienes a partir de su designación adquieren las facultades contenidas en la cláusula trigésima segunda de los Estatutos sociales que rigen la sociedad y el Presidente

las adquiere para ejercitarlas de forma individual conforme a la cláusula Trigésima Quinta de los Estatutos sociales de escritura constitutiva. -----

----- Manifiesta el señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTÍNEZ** bajo protesta de decir verdad, que su nombramiento y poder no les ha sido revocado ni en forma alguna limitadas sus facultades. -----

----- **YO LA ADSCRITA, DOY FE Y CERTIFICO:** -----

----- A).- Que lo inserto y relacionado en este instrumento concuerda fiel y correctamente con los documentos originales y a los cuales me remito. -----

----- B).- **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 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 o al Teléfono (614) 411-6317 seiscientos catorce, cuatro uno uno seis tres uno siete. Con la firma de este documento indica que otorga su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales. -----

----- C).- Que el compareciente señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTÍNEZ** a mi juicio cuenta con capacidad legal, quien por sus datos generales y bajo protesta de decir verdad manifestó ser: mexicano, casado, originario de Torreón, Coahuila, en donde nació el tres de noviembre de mil novecientos cincuenta y dos, con domicilio en Calle Luís G. Urbina número 143 ciento cuarenta y tres, en el Complejo Industrial Chihuahua, Ingeniero Civil, se identificó con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral número 0907060265002 cero nueve cero siete cero seis cero dos seis cinco cero cero dos. -

----- D).- Que el presente acto se otorga fuera de Protocolo en los términos del artículo 49 cuarenta y nueve fracción II de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua.-----

----- E).- Que leído lo anterior por el compareciente, se le explicó su valor y consecuencias legales y estando conforme con su redacción y contenido, lo ratifica y firma para constancia. Doy fe.


RICARDO LEAL MARTÍNEZ

Autorizo la presente acta y tomo razón en el Volumen **DIEZ** del Libro de Registro de Actos Fuera de Protocolo de la Notaría a mi cargo, bajo el número 11,475 once mil cuatrocientos setenta y cinco.

Chihuahua, Chihuahua, a veintitres de julio de dos mil catorce

LA ADSCRITA A LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO VEINTICUATRO




LIC. ROSALINDA RAMOS RÍOS

RRR/bgc.

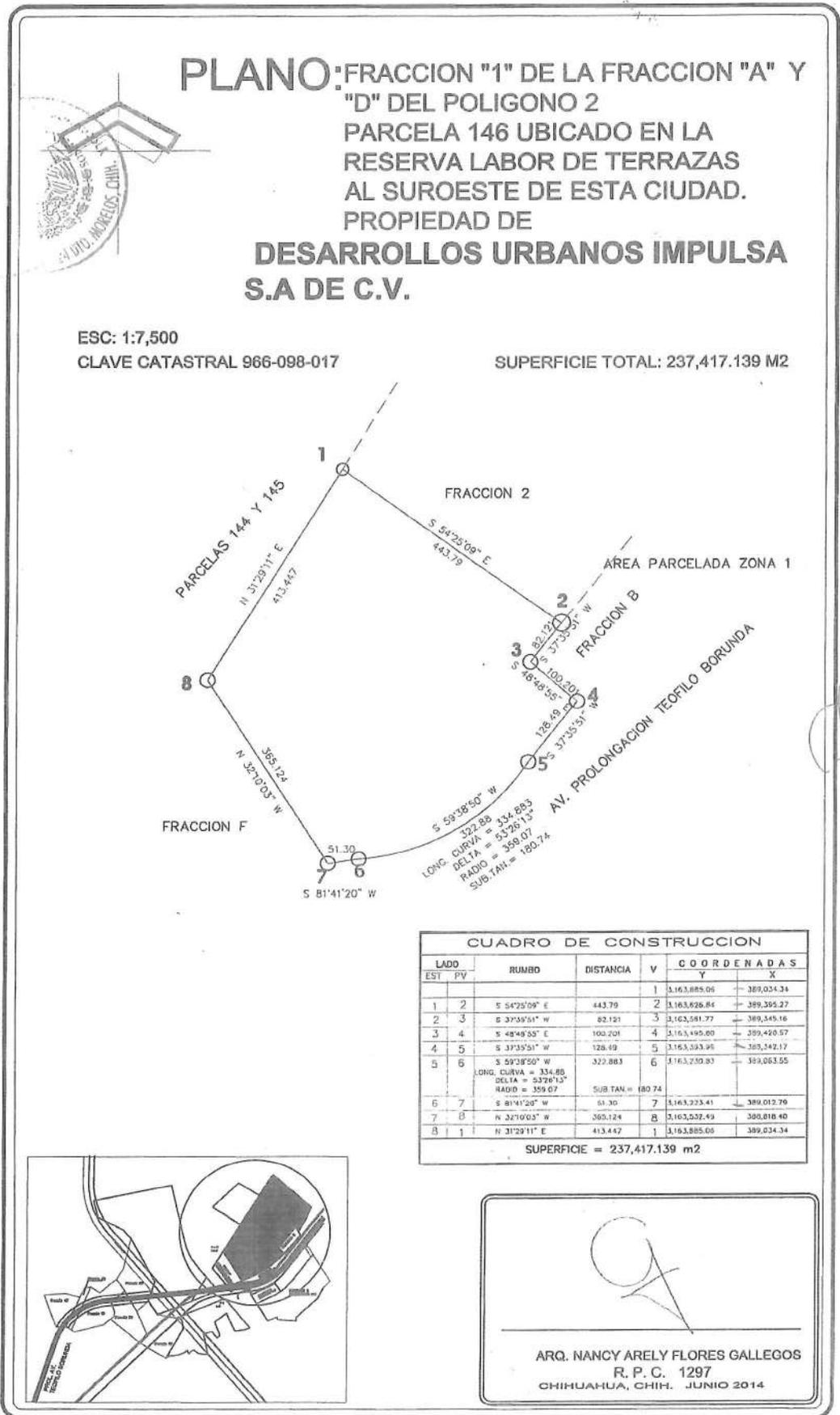


EL REGISTRO DE LA INSCRIPCIÓN 14 FOLIOS 14
DEL LIBRO 5365 DE LA SECCIÓN Primera
SE TOMÓ RAZÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO CHIMARRUÁ, CORRI
A 19 DEL MES DE AGOSTO DEL 14
DOTE.

EL REGISTRARIO

EL REGISTRO DE LA INSCRIPCIÓN 16 FOLIOS 16
DEL LIBRO 5365 DE LA SECCIÓN Primera
SE TOMÓ RAZÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO CHIMARRUÁ, CORRI.
A 18 DEL MES DE Agosto DEL 14
DOTE.

EL REGISTRARIO



COTEJADO

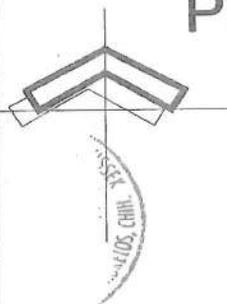
LA LICENCIADA ROSAL DEL PRADO ROSA...
PÚBLICA NÚMERO...
FUNCIÓN: DE...
SEÑOR LICENCIADO...
CONSTAS Y DE...
Que la presente copiar...
se...
01...
firma en...
Chihuahua, Chihuahua, a 23 de Julio 2014



Rosalia Prado

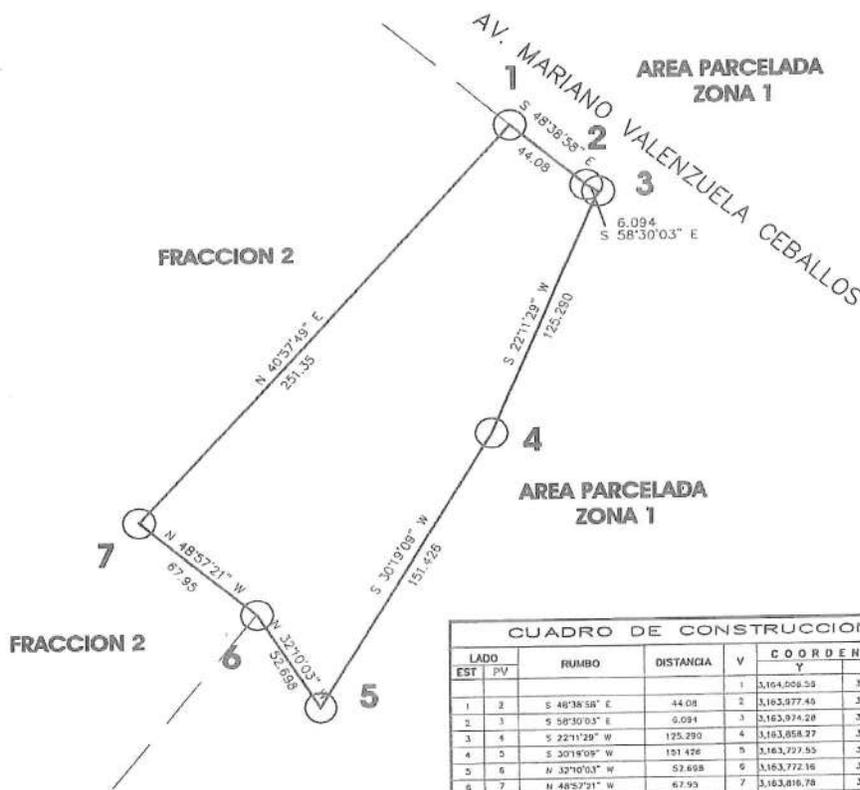


PLANO: FRACCION 3 DE LA FRACCION "A" DEL POLIGONO 2 PARCELA 146 UBICADO EN LA RESERVA LABOR DE TERRAZAS AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD. PROPIEDAD DE DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A DE C.V.



ESC: 1:2,500
CLAVE CATASTRAL 966-098-114

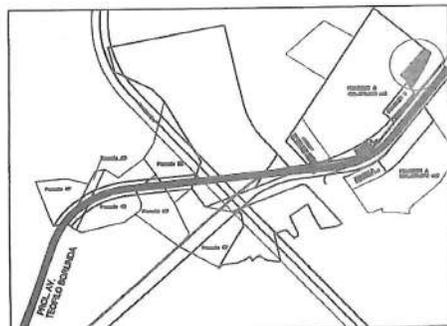
SUPERFICIE TOTAL = 22,400.915 m²



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		S 46°38'58" E	44.08	2	3163,977.49	389,653.79
2	3		S 58°30'03" E	6.094	3	3163,976.28	389,658.99
3	4		S 22°11'29" W	125.290	4	3163,858.27	389,611.66
4	5		S 30°19'09" W	151.426	5	3163,722.55	389,535.22
5	6		N 32°10'03" W	52.698	6	3163,772.16	389,597.16
6	7		N 48°57'21" W	67.95	7	3163,816.78	389,456.92
7	1		N 40°57'49" E	251.35	1	3164,006.58	389,620.70

SUPERFICIE = 22,400.915 m²




 ARQ. NANCY ARELY FLORES GALLEGOS
 R. P. C. 1297
 CHIHUAHUA, CHIH. JUNIO 2014

COTEJADO

LA LICENCIADA ROSALBA PEREZ...
PUBLICANUMERO...
FUNCIONES DE...
SEÑOR LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK...
CONSTAR Y CERTIFICAR...
Que la presente copia concuerda totalmente con el original...
según cotejo que se llevo a cabo. Para constar a los fines legales que
01 hoja(s) útiles, se expide para uso de parte interesada en la...
firma, en
Chihuahua, Chihuahua, 23 de Julio de 2014 Dev. 9.



Eugenio F. Garcia Russek

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDECIAL PARA VOTAR

NOMBRE: LEGAL
 MARTINEZ
 RAZA: MESTIZO
 EDAD: 49
 SEXO: H

CALLES URBINA 143
 COL. COMPLEJO INDUSTRIAL 31109
 CHIHUAHUA, CHIH.
 FOLIO 146849660 AÑO DE REGISTRO 2002 00
 CLAVE DE ELECTOR LLMRRC52110305H501
 ESTADO 08 DISTRITO
 MUNICIPIO 019 SECCIONES 0001 SECCION 0007



ESTE DOCUMENTO ES VÁLIDO SI:
 NO SE PREZCA DE SU PRESENCIA LUEGO
 DE SU EMISIÓN.
 EL TITULAR ESTÁ OBLIGADO A MOSTRAR
 ESTE DOCUMENTO EN CUALQUIER MOMENTO
 DURANTE SU PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO
 ELECTORAL.

090706025002
 01 10 11 12 01 02 03 04 05 06 07 08

LICENCIADO EN DERECHO
 EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS 23 DE JULIO DE 2014.



Eugenio Parranjo Garcia Russek

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.



-----VOLUMEN CUATROCIENTOS CINCO-----
-----NUMERO DIEZ MIL CUARENTA Y NUEVE-----

En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los tres
dias del mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco,
ante mi, Licenciado FRANCISCO DE ASIS GARCIA R., NOTARIO
PUBLICO NUMERO NUEVE, en actual ejercicio para este Distrito
Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron los señores:-----

Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSIAMANTE, Ingeniero
RICARDO LEAL MARTINEZ, Contador Público GUSTAVO HERNANDEZ
MONROY, Ingeniero ARMANDO BENIGNO AMOR BEREJA, Contador
Público JESUS RODOLFO LUGO BURGOS, Ingeniero FRANCISCO
MANUEL CERVANTES CONTRERAS, Ingeniero HERNANDO ESCOBEDO
RAMIREZ, señor MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ, Ingeniero
EDUARDO REZA BLANDO, señorita CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ y
señor PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ y espusieron:-----

Que por medio del presente instrumento y de conformidad
con la Ley General de Sociedades Mercantiles, vienen a
constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable, de
acuerdo con lo establecido en las siguientes:-----

-----CLAU S U L A S-----

-----DE LA DENOMINACION DE LA SOCIEDAD-----

PRIMERA.- La denominación de la Sociedad será
DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, cuya denominación irá seguida
de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de
sus abreviaturas S.A.-DE-C.V.

-----OBJETO DE LA SOCIEDAD-----

SEGUNDA.- La Sociedad tendrá por objeto:-----
1).- La compraventa de toda clase de bienes inmuebles,

*Comercio
Constitución Poder a Gildardo...*

COTEJADO
COTEJADO
COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

Urbanización y lotificación de toda clase de predios,
construcción en general de casas habitación, edificios,
dormitorios, etcétera; infraestructura de zonas urbanas y
zonas urbanas tales como líneas de conducción y redes de
distribución de agua, alumbrado público, drenajes,
instalaciones hidráulicas y sanitarias, guarniciones y
terraceras para obras viales, la producción de
materiales pétreos y agregados así como la venta de los
mismos, pavimentos de concreto asfáltico y concreto
plástico; y la realización de todos aquellos actos civiles
mercantiles que juzgue conveniente el consejo de
administración.

2).- La adquisición de terrenos para fraccionarlos,
urbanizarlos y construir en ellos casas, edificios y en
general la construcción de cualquier clase de obra por
cuenta propia o de terceros, para su venta o arrendamiento.

3).- El proyecto y la ejecución de toda clase de obras
de ingeniería y arquitectura por cuenta propia o por
acuerdo con particulares, la federación, los estados, los
municipios y las instituciones descentralizadas.

4).- Establecer, adquirir, poseer, arrendar y operar de
conformidad con la ley, terrenos, talleres, bodegas,
oficinas, almacenes y cualquier otro establecimiento que sea
necesario para la realización de su objeto social.

5).- Arrendar, recibir y/o dar en comisión o
mediación toda clase de bienes muebles e inmuebles,
maquinaria y equipo, materiales e instrumentos propios para

[Handwritten signature]

BOLEADO
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., ME



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

la construcción.

6).- Compra, venta, importación y exportación de maquinaria, equipo, materiales y utensilios propios para la construcción.

La fabricación, compra, venta, transporte, importación, exportación de todo tipo de materiales y elementos para la construcción, así como sus acabados, equipo, herramientas y maquinaria que se relacionen con los bienes destinados a la construcción.

8).- Producción, distribución, compra, venta, importación, exportación y almacenamiento de todo tipo de materiales y/o objetos necesarios para la consecución de los objetos anteriores, incluyendo la adquisición de su propio equipo de transporte.

9).- Transporte de maquinaria pesada.

10).- El uso de explosivos, de conformidad con lo que establece el artículo 46 (cuarenta y seis) de la Ley de Armas de Fuego y Explosivos.

11).- El análisis, diseño y ejecución de proyectos de toda clase de obras de construcción civiles o industriales, así como la supervisión de servicios profesionales.

12).- Celebrar contratos de cualquier naturaleza o denominación con personas físicas o morales nacionales y extranjeras, con el objeto de fomentar los fines sociales.

13).- Gestionar préstamos y conseguir dinero para cualesquiera de los objetos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades, así como girar, librar, suscribir, otorgar, aceptar y endosar toda clase de títulos

[Handwritten signatures and notes on the right margin]



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIA.

crédito y otros instrumentos, documentos
deudado, ya sean ejecutivos o no, garantizando su pago así
el pago de intereses que causen por medio de hipoteca o
operación y garantía prendaria, venta o cesión en
comiso de todo o parte de las propiedades de la
LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIA. her representantes dentro de la República
Mexicana o del extranjero, en calidad de comisionista,
ente, intermediario o factor, representante legal o
trado.

15.- Asumir obligaciones por cuenta propia o de
terceros y garantizar las mismas real o personalmente, así
avaluar toda clase de títulos de crédito en asuntos que
encuentren relacionados con los intereses de la sociedad
de sus filiales o subsidiarias y de terceros.

16.- Adquirir acciones y formar parte de otras
sociedades ya sean nacionales o extranjeras.

17.- Cobrar intereses a terceros por trabajos
realizados.

18.- Realizar su objeto social fuera del país.

19.- Emisión de obligaciones entre el público
comisionista.

20.- En general llevar a cabo cualesquier negocio o
operación que se relacione con lo anterior y tener y
ejercer las facultades conferidas por las Leyes de la
República Mexicana, pudiendo para ello celebrar toda clase
de contratos y operaciones de comercio que convengan a sus

BOLETADO
COPIA
COPIA

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA. CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

intereses realizar.
--- TERCERA.- El domicilio de la Sociedad será la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, Estados Unidos Mexicanos, pudiendo establecer sucursales o agencias en cualquier parte del Estado, del País o del extranjero.

--- CUARTA.- La duración de la Sociedad será de noventa y nueve años contados a partir de la fecha de esta escritura.

--- QUINTA.- La Sociedad es de nacionalidad Mexicana, por lo que se conviene mediante esta cláusula en que "Todos los socios extranjeros actuales o futuros que la Sociedad tenga, se obligan formalmente con la Secretaria de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones de dichas sociedades que adquieran o de que sean titulares así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares tales sociedades, o bien de los derechos y obligaciones que derivan de los contratos en que sean parte las propias sociedades con autoridades mexicanas y a no invocar, por lo mismo la protección de sus gobiernos, bajo la pena en caso contrario de perder en beneficio de la misma las participaciones sociales que hubieren adquirido."

--- DEL CAPITAL DE LA SOCIEDAD: ---

--- SEXTA.- El capital es variable, documentado por acciones nominativas con valor de \$1,000.00 UN MIL NUEVOS PESOS (\$1000 MONEDA NACIONAL, cada una, habrá un capital mínimo que se conocerá como fijo, o sea sin derecho a retiro y un máximo, variable de monto ilimitado, que se conocerá como capital con derecho a retiro. el capital actual de la

COTEJADO

COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

...idad se fija en la cantidad de N\$1'000,000.00 UN MILLON
... NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.-----

SEPTIMA.- El capital social señalado en la cláusula que
... constituye el capital desembolsado y siendo el
... capital susceptible, el capital minimo de la misma no podrá ser
... la cantidad de N\$1'000,000.00 UN MILLON DE NUEVOS
... CHIH.
... PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, siendo el máximo ilimitado.---

Todo aumento o disminución de capital de la sociedad
... deberá inscribirse en el Libro de Registro que deberá
... verse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 219
... cientos diecinueve de la Ley General de Sociedades
... Mercantiles.-----

-----DE LAS ACCIONES:-----

OCTAVA.- Las acciones en que está dividido el capital
... estarán representadas por títulos que servirán para
... heredar y transmitir la calidad y derechos de socios;
... serán amparar una o varias acciones y tendrán adheridos
... que se desprenderán para recibir el pago de los
... dividendos que acordare la sociedad.-----

Las acciones serán nominativas, por lo que la sociedad
... llevará un libro de registro de acciones nominativas, en los
... terminos de los artículos 128 ciento veintiocho y 129 ciento
... diecinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.----

En caso de robo, extravío o destrucción de los títulos
... acciones, su reposición, se regirá por la sección
... unda, capítulo primero, título primero, de la Ley General
... Títulos y Operaciones de Crédito.-----

COPIADO

COPIADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

--- NOVENA.- Todas las acciones tendrán los mismos derechos y obligaciones, cada acción representará un voto sin distinción de ninguna especie en las Asambleas Generales de Accionistas, las acciones serán por lo tanto individuales.--

--- DECIMA.- Las acciones llenarán los requisitos que señalan los artículos 125 ciento veinticinco y 127 ciento veintisiete, de la Ley General de Sociedades Mercantiles y se anotará que las mismas son de circulación restringida, de conformidad con el artículo 130 ciento treinta de la misma Ley y deberán ir firmadas, así como los certificados provisionales por dos miembros del Consejo de Administración y contendrán las disposiciones que determina el Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción primera, del artículo 27 veintisiete Constitucional.

--- DECIMA PRIMERA.- Las acciones serán de circulación restringida, de conformidad con el artículo 130 ciento treinta de la Ley General de Sociedades Mercantiles. En consecuencia toda transmisión de acciones deberá realizarse previa la autorización del Consejo de Administración. El Consejo de Administración podrá negar la transmisión de acciones y tendrá que designar un comprador de las mismas al precio corriente en el mercado. Todo accionista que desee transmitir sus acciones deberá pedir autorización al Consejo de Administración y éste resolverá en un plazo de diez días hábiles cada caso concreto que se le presente.

--- DECIMA SEGUNDA.- Los accionistas de la sociedad tendrán derecho de preferencia para suscribir nuevas acciones que se emitieren en caso de aumento de capital social y en

RECIBIDO

[Handwritten signatures and notes on the right margin]



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

...porción al número de acciones que posean. Este derecho de
...referencia deberá ejercitarse dentro de los quince días
...siguientes a la publicación en el Periódico Oficial del
...del acuerdo de la Asamblea, sobre el aumento del

...GARCIA R.
...o. 9
...mismo los accionistas tendrán derecho al tanto en el
...caso de que alguno de los accionistas desee vender las
...ciones, para lo cual deberá notificar su deseo de venta
...forma fehaciente. El derecho al tanto deberá ejercitarlo
...accionista dentro de los quince días siguientes de la
...notificación de la venta.

Transcurridos dichos quince días, las acciones de la
...nueva emisión, representando el aumento del capital social
...que no hubieren sido suscritas, serán ofrecidas por el
...consejo de Administración al público, al precio corriente en
...Mercado. En igual forma se aplicará el derecho al tanto
...que tienen los accionistas en el caso de que no quieran
...perder su derecho.

DECIMA TERCERA.- Todo aumento o disminución del capital
...social, será determinado por la Asamblea General de
...accionistas reunida en Asamblea Ordinaria la cual igualmente
...parará las condiciones del aumento o de la disminución; en
...inteligencia de que no se podrá llevar a cabo ningún
...mento por suscripción pública.

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS

DECIMA CUARTA.- La Asamblea General de Accionistas, sea
...ordinaria o Extraordinaria, constituida con arreglo a las

Handwritten signature and stamp: **BOLEADO**

Handwritten signature and stamp: **COTEADO**

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA. CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

disposiciones de esta escritura, es el órgano supremo de la sociedad, representa a los tenedores de acciones, aún a los ausentes, incapacitados o de cualquier manera sujetos a interdicción o tutela y tiene los más amplios poderes para resolver todos los negocios sociales, inclusive la facultad de adicionar o de cualquier manera modificar la escritura social.

--- DECIMA QUINTA.--- Las Asambleas Generales Ordinarias se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social, en la fecha que respectivamente aparezca fijada en la convocatoria. Las Extraordinarias podrán reunirse en cualquier tiempo.

--- DECIMA SEXTA.--- Las convocatorias para las Asambleas Generales de Accionistas, deberán hacerse por medio de la publicación de un aviso en el Periódico Oficial del Estado, en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la sociedad con una anticipación no menor de quince días respecto de la fecha en que deba celebrarse la reunión. Durante este tiempo estará a disposición de los accionistas en las Oficinas de la Sociedad, el informe de los administradores y a que se refiere el artículo 172 ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La convocatoria será firmada por quien la haga y contendrá la orden del día o sea la lista de los negocios que deban tratarse en la Asamblea. Si por medio de convocatorias privadas se lograra la asistencia y representación total de acciones emitidas, no será necesaria la publicación de la convocatoria.

RECIBIDO

COTEJADO

COPIA

COPIA



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

DECIMA SEPTIMA.- La convocatoria para Asambleas Generales deberá hacerse por el Consejo de Administración o los comisarios. Los accionistas que representen por lo menos el 33% treinta y tres por ciento del capital social podrán pedir por escrito en cualquier tiempo al Consejo de Administración o a los Comisarios en su caso, la convocatoria de una asamblea para tratar y resolver los asuntos que indique en su petición. Cualquier accionista, cuando sea tenedor de una sola acción, podrá solicitar la convocatoria para una asamblea general de accionistas, en el caso, forma y términos previstos por el artículo 185 ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor. Si el Consejo de Administración o el comisario, rehusaren hacer la convocatoria para la asamblea general solicitada por los accionistas, o el accionista, o no lo hicieren dentro del término de quince días contados desde el día en que se haya recibido la solicitud, se procederá en la forma prevista por los artículos 184 ciento ochenta y cuatro y 185 ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

DECIMA OCTAVA.- En las Asambleas Generales, cada acción, sin distinción de ninguna especie, tendrá derecho a un voto; las votaciones serán económicas a menos que cualquier accionista pida que sean nominales o por cédula. Los administradores y los Comisarios no deberán votar en las deliberaciones relativas a la aprobación de los informes a los que se refiere la fracción IV cuarta del artículo 166 ciento

COTEJADO

COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO N.º 9
CHIHUAHUA, CHIH.

sesenta y seis y 172 ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

DECIMA NOVENA.- Las Asambleas Ordinarias tratarán además de los asuntos incluidos en la orden del día, los que sean de su competencia conforme a estos estatutos y al artículo ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor. Para que se tenga por legalmente instalada una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, deberá haber sido convocada con los requisitos a que se refiere el artículo décimo sexto de estos estatutos y representado en ella cuando menos el 65% sesenta y cinco por ciento del capital social pagado. Sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de las acciones representadas.

CLAUSSULA VIGESIMA.- Será facultad de la Asamblea Ordinaria de Accionistas determinar aumentos o disminuciones de capital en los términos previstos en los artículos 213 doscientos trece al 221 doscientos veintiuno de la Ley General de Sociedades Mercantiles mediante resolución pronunciada en Asamblea legalmente convocada.

VIGESIMA PRIMERA.- Las Asambleas Generales Extraordinarias tratarán los asuntos que les encomienda el artículo 182 ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y aquellos que, conforme a la Ley, sean de su competencia. Para que se tenga por legalmente instalada una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, deberá haber sido convocada con los requisitos que se refiere la cláusula décima sexta de esta escritura deberá estar representado en ella cuando menos el 65%

ENCUENTRO

COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9

CHIHUAHUA, CHIH.

representa y cinco por ciento del capital social suscribido. Las resoluciones se tomarán por el voto favorable de las acciones que representen cuando menos el 50% cincuenta por ciento del capital social pagado. Cuando la Asamblea General de Accionistas adopte resoluciones sobre el cambio de objeto de la sociedad, nacionalidad y transformación de la sociedad, el accionista que haya votado en contra, tendrá derecho a separarse de la sociedad y obtener el reembolso de sus acciones en proporción al activo social, según el último balance aprobado. Este derecho lo tendrá que solicitar dentro de los quince días siguientes a la clausura de la asamblea.

VIGESIMA SEGUNDA.- Si la Asamblea que se hubiere convocado no pudiere celebrarse el día señalado para la reunión por falta de quórum, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia, en los mismos términos establecidos en la cláusula Décimo Sexta de los estatutos sociales y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en la orden del día, y para que se ponga por legalmente instalada una Asamblea en segunda o posterior convocatoria deberá estar representado por lo menos el 65% sesenta y cinco por ciento del capital social y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos.

VIGESIMA TERCERA.- Para concurrir a las Asambleas, los accionistas deberán depositar sus acciones en la Secretaría de la Sociedad o en alguna Institución de Crédito, antes de la hora fijada para la reunión y en general, antes de que se

COTEJADO
 COTEJADO
 COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO NUM. 9
 CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

haya abierto la sesión y la Secretaria extenderá al depositante una constancia de recibo que le servirá de credencial. Los accionistas que no hubieren podido depositar oportunamente sus acciones, podrá presentar las originales en la Asamblea y serán admitidos. Los accionistas podrán ~~hacerse~~ representar en las Asambleas, por apoderados mediante simple carta poder, no pudiendo desempeñar estos mandatos, ninguno de los miembros del Consejo de Administración, ni el Comisario si concurriere. Las convocatorias o certificados de acciones no se devolverán sino despues de celebrada la Asamblea y a cambio de la constancia que se hubiere expedido al Accionista.

--- VIGESIMA CUARTA.--- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y en su defecto por quien fuere designado por los accionistas presentes y actuará como Secretario el del Consejo o quien deba sustituirlo, en su defecto, el que fuere designado por los accionistas concurrentes. El Presidente nombrará escrutadores a dos de los accionistas presentes y existiendo el quórum requerido según el caso, el Presidente declarará abierta la asamblea, la cual se desarrollará siguiendo la Orden del Día. Las actas de las Asambleas serán firmadas por el Presidente, por el Secretario o por las personas que actúen como tales y por el Comisario si concurriere, formándose un cuaderno apéndice con todos los documentos justificativos de la legalidad de la Asamblea, cuyo apéndice se compondrá de las siguientes piezas: a).- Un ejemplar del periódico en que se hubiere publicado la convocatoria.- b).-

COTEJADO

COTEJADO

COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

Lista de asistencia y cómputo de votos de los accionistas.

- Las cartas poder que se hubieren presentado, o un extracto firmado por el Secretario y Escrutadores y los documentos que acrediten la personalidad de los que asistan con nombre de otros, si su poder es general.- d).- Copia de los informes, dictámenes y escrituras que se hubieren presentado en la Asamblea. Si por cualquier circunstancia no fuere posible levantar el acta de la Asamblea con el libro correspondiente, se levantará fuera del libro y se protocolizará ante Notario Publico. Las actas de las asambleas extraordinarias deberán ser protocolizadas ante Notario e inscritas en el Registro Público de la Propiedad, Inscripción Comercio.

- VIGESIMA QUINTA.- Instalada una Asamblea, si no pudiere por falta de tiempo, resolver todos los asuntos para los que fue convocada, podrá suspenderse para proseguirse en otro y otros días, sin necesidad de nueva convocatoria y hasta terminar de discutir todos los asuntos de la Orden del día.

- VIGESIMA SEXTA.- Las resoluciones de las Asambleas tomadas en los términos de esta escritura, obligan a todos los accionistas, como se ha expresado en la cláusula décima sexta de esta escritura, serán definitivas y sin ulterior recurso, quedando autorizado el Consejo de Administración en virtud de ellas, para tomar los acuerdos, dictar las providencias, hacer las gestiones y celebrar los contratos necesarios para la ejecución de los acuerdos de la asamblea.

COTEJADO

COTEJADO

COTEJADO

COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

-----ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD-----

-- VIGESIMA SEPTIMA.- La sociedad será administrada, regulada y representada con amplias facultades, salvo las que competen a las Asambleas Generales de Accionistas señaladas en esta escritura y conforme a las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres miembros y el número de vocales que la asamblea designe. Los Consejeros propietarios serán un Presidente, un Secretario, un Tesorero, pudiendo ser o no accionista de la Sociedad.-----

-- VIGESIMA OCTAVA.- Los miembros del Consejo de Administración serán designados en Asamblea General de Accionistas a mayoría de votos y durarán en su encargo dos años, pudiendo ser reelectos, continuarán en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que fueron designados, mientras no se hagan nuevos nombramientos o los nombrados no tomen posesión de sus puestos. Todo grupo de accionistas asistentes a la asamblea en que haya de elegirse consejeros podrá nombrar un Consejero propietario vocal, siempre que represente por lo menos el 25% veinticinco por ciento del capital social pagado. Los emolumentos a los miembros del Consejo de Administración y a los Comisarios, no tendrán el carácter de participación en las utilidades ni se condicionarán a la atención de éstas. La Asamblea decidirá cuando debe hacerse el pago correspondiente y la erogación se aplicará en todo caso, a los resultados del ejercicio social en el que los funcionarios mencionados presten sus servicios.-----

COTEJADO

COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No 9
CHIHUAHUA CHIH.

--- VIGESIMA NOVENA.- El Consejo de Administración se reunirá en sesión cuantas veces se haga necesario, o sea convocado por su Presidente, funcionará validamente con la mayoría de sus miembros y sus resoluciones se tomarán a mayoría de votos de los asistentes a la sesión respectiva; en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. De cada sesión del Consejo, se levantará acta que deberá firmarse por el Presidente y por el Secretario o por quien sustituya a uno y a otro, pudiendo suscribirla todos los asistentes si así lo desearan o lo dispusiere el Presidente.

--- TRIGESIMA.- El Presidente será sustituido en sus faltas accidentales, temporales o definitivas, por el vocal propietario que corresponda en su orden. Los vocales suplentes, en caso de haberlos sustituirán indistintamente a los propietarios en los casos en que la concurrencia de éstos sea necesario para formar el quórum de Consejo. En caso de revocación de nombramientos de administradores previsto por la fracción segunda del artículo 153 ciento cuarenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor, los Comisarios designarán con carácter provisional a los Consejeros faltantes, igual regla se observará en los casos en que la falta de Consejeros sea ocasionado por muerte, impedimento u otra causa.

--- TRIGESIMA PRIMERA.- Cada uno de los miembros del Consejo de Administración garantizará su manejo con fianza o fianzas por la cantidad de N\$1,000.00 UN MIL NUEVOS

CONSEJADO

Handwritten signatures and scribbles in the right margin.

101-46-100

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RANOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

...SOS 00/100 MONEDA NACIONAL, pudiendo asimismo entregar
esta cantidad en efectivo, la que será depositada en la caja
de la sociedad.

TRIGESIMA SEGUNDA.- El Consejo de Administración, es el
órgano de la representación genuina de la sociedad y está
dotado de las siguientes facultades: a).- En el orden
administrativo, de las que sean necesarias para llevar a
cabo las operaciones, actos y contratos relacionados con el
objeto de la sociedad inclusive la de contratar préstamos,
otorgar garantías prendarias, hipotecarias o de cualquier
naturaleza y todas las concernientes al cumplimiento del
objeto social que corresponda al orden administrativo. b).-
En lo que mira a ejercitar actos de dominio de los bienes
muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y
personales, también se le apodera ampliamente comprendiendo
facultades para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y
realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a
título de dueño.- c).- En lo que toca a la representación
judicial ante toda clase de autoridades y en toda clase de
negocios, se apodera al Consejo para que ejercite todas las
facultades inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y
las especiales, aunque requieran cláusula especial conforme
a la Ley, inclusive las facultades para presentar denuncias
querrelas, demandas de amparo y para desistirse de ellas,
comprometer en árbitros, absolver y repreguntar, celebrar
convenios y transacciones y cualquier otra facultad que
pueda comprendida bajo este concepto de representación para
pleitos y cobranzas. Este inciso y los anteriores se rigen

COTEJADO
COTEJADO

COTEJADO COTEJADO COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9

el artículo 2453 dos mil cuatrocientos c...

del Código Civil para el Estado de Chihuahua cuyo texto es

siguiente: "En todos los poderes generales para pleitos y

erancias, bastará que se diga que se otorga con todas las

ultades generales y las especiales que requieran cláusula

pechada, conforme a la Ley, para que se entiendan

nteridos sin limitación alguna. En los poderes generales

ra administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese

arácter para que el apoderado tenga toda clase de

ultades administrativas. En los poderes generales para

erocer actos de dominio, bastará que se den con ese

arácter para que el apoderado tenga toda clase de

ultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como

ra hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos,

ando se quisieren limitar en los tres casos antes

encionados, las facultades de los apoderados, se

nsignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.

os Notarios insertarán este artículo en los testimonios de

os poderes que otorguen".- d).- Otorgar y suscribir títulos

os crédito a nombre de la sociedad con cualesquiera de los

caracteres que la Ley establece.- e).- En general, ejercitar

os los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas

llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la

onveniencia del interés social, con excepción de los

reservados por la Ley y por esta escritura, a

Asambleas Generales.- f).- Nombrar apoderados generales

especiales, consejeros delegados y al o los Gerentes,

COTEJADO

COTEJADO COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

confiriéndoles la suma de facultades que en el presente convenio me
o necesarios para el manejo y más eficaz de la sociedad.
mandatos; por lo tanto, podrá otorgar mandatos y sustituir
total o parcialmente las facultades y poderes que aquí se
otorgan, conservando íntegramente sus facultades para que
pueda actuar individualmente asimismo revocar total o par-
cialmente los poderes que otorgue.- g).- Actuar en el desa-
hogo de sus atribuciones por medio de Delegado o Delegados
nombrados de entre sus miembros y en su defecto, por medio
de su Presidente que será electo a mayoría de votos en la
Asamblea que corresponda.

--- TRIGESIMA TERCERA.- El Presidente del Consejo de
Administración, es el Organó Ejecutivo del propio Consejo y
por lo tanto, tendrá a su cargo, cuidar del exacto
cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General y del
mismo Consejo o cumplirlos directamente cuando se haga
necesario, con las mismas facultades que le han sido
designadas al Consejo de Administración en la Cláusula
Trigésima Segunda. Le corresponde asimismo, representar a la
sociedad, vigilar las operaciones sociales y el mejor
cumplimiento de los objetos y fines de la sociedad; presidir
asistido del Secretario, las asambleas y las sesiones del
Consejo. Firmará junto con el Secretario, las actas de las
sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales, así como
cualquier certificación o constancia de la documentación de
la sociedad. Los nombramientos de Presidente del Consejo de
Administración deberán recaer en personas de nacionalidad
mexicana.

DELEGADO

COTEJADO COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 5
GUADALUPE, CHH.

TRIGESIMA CUARTA.- El Secretario del Consejo de Administración de la sociedad, tendrá a su cargo los libros de actas del Consejo y de las Asambleas y toda la documentación relativa a la escritura social y a sus reformas y adiciones; encargará de levantar el acta de las sesiones del Consejo, de las asambleas generales ordinarias y extraordinarias y la lista de asistencia de los accionistas y encargará además de firmar y publicar la convocatoria, arreglando todo lo relativo a la celebración de las asambleas generales.

TRIGESIMA QUINTA.- Las facultades de que gozará el presidente del Consejo de Administración, serán las mismas que han quedado señaladas para el propio Consejo, en la cláusula Trigésima Segunda de esta escritura.

TRIGESIMA SEXTA.- Los Administradores presentarán a las asambleas de accionistas anualmente un informe de lo siguiente: a).- Un informe de los administradores sobre la marcha de la sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por los Administradores y en su caso los principales proyectos existentes.- b).- Un informe en que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.- c).- Un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio.- d).- Un estado que muestre debidamente explicados y clasificados los resultados de la sociedad durante el ejercicio.- e).- Un estado que muestre los

COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA. CHIH. MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

cambios en la situación financiera durante
f).- Un estado que muestre los cambios en las partidas
integran el patrimonio social acaecidos durante el
Ejercicio.- g).- Las notas que sean necesarias para
completar y aclarar la información que suministre los
Estados anteriores.

-----DEL GERENTE-----

--- TRIGESIMA SEPTIMA.- Se confía la dirección inmediata y
constante de los negocios sociales a uno o más Gerentes que
durarán en funciones por tiempo indefinido, nombrados por el
Consejo de Administración y subordinados en todo al mismo,
quien le señalará las facultades al verificar su
nombramiento, además de las que por Ley competen al
Presidente en caso de que a su juicio haya lugar para ello.-

--- TRIGESIMA OCTAVA.- El Consejo de Administración también
podrá nombrar un Subgerente, quien sustituirá al Gerente en
sus faltas temporales o accidentales, en cuyo caso gozará de
las mismas facultades que el Gerente.- En caso de ausencia
definitiva de alguno de los Gerentes, el Subgerente asumirá
las funciones de aquel, hasta en tanto sea nombrado nuevo
Gerente. El subgerente, lo mismo que los Gerentes, estará
siempre subordinado al Consejo de Administración, quien
podrá destituirlo en caso de que a su juicio hubiere lugar
para ello.

-----EJERCICIOS SOCIALES, BALANCES Y UTILIDADES-----

--- TRIGESIMA NOVENA.- Los ejercicios sociales se computarán
del día primero de enero al treinta y uno de diciembre
de cada año, excepto el inicial que comenzará en la fecha de

COTEJADO

COTEJADO



MIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

esta escritura.-----
CUADRAGESIMA.- Al terminar cada ejercicio social, se formulará un balance general de los negocios sociales que deberá ser sometido a la revisión de los Comisarios y después a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas.-----

CUADRAGESIMA PRIMERA.- Al finalizar cada ejercicio social se prepararán las cuentas y se levantarán los inventarios del activo que corresponda, practicándose el balance general a la luz de la cláusula anterior, pudiendo los accionistas examinarlo durante los diez días anteriores a la fecha de celebración de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas que debe aprobarlo, con la documentación correspondiente, a cuyo efecto deberá obrar en la Secretaría del Consejo de Administración, al alcance de cuantos socios quisieren hacer uso de esta facultad.-----

CUADRAGESIMA SEGUNDA.- Las utilidades netas anuales, serán aplicadas en la siguiente forma: a).- Se separará un cinco por ciento para formar la reserva legal hasta que alcance al 20% veinte por ciento del capital social.- b).- El resto quedará a disposición de la Asamblea General, cuando la Asamblea decreta dividendos y no sean cobrados por los Accionistas dentro de los cinco años siguientes a la publicación del aviso respectivo prescribirán en beneficio de la sociedad.-----

CUADRAGESIMA TERCERA.- Los fundadores no se reservan participación social alguna en las utilidades de la

COEJADO

COEJADO

COEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., ME



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

Cidad.-----

CUADRAGESIMA CUARTA.- Si hubiere pérdidas no se podrá exigir a los accionistas, en ningún tiempo, cantidad alguna de este concepto, teniendo en cuenta lo que previene el artículo 87 ochenta y siete de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor.-----

-----VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD-----

CUADRAGESIMA QUINTA.- La vigilancia de las operaciones sociales estará a cargo de uno o más comisarios y los suplentes que determine la Asamblea General, quienes podrán ser o no socios de la sociedad y serán electos cada año, por la propia Asamblea, teniendo las facultades que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los accionistas que en la Asamblea General de Accionistas en que hicieron las designaciones de Comisarios hubieren estado en minoría respecto de tales designaciones, podrán nombrar un comisario propietario y un suplente, siempre que el número de sus acciones no sea menor del 25% veinticinco por ciento del capital social.-----

CUADRAGESIMA SEXTA.- Los Comisarios sean o no accionistas para desempeñar sus funciones, tendrán que prestar las mismas garantías exigidas por esta escritura los miembros del Consejo de Administración y en los mismos términos, garantías que quedarán vigentes hasta que la gestión de los caucionados haya sido aprobada expresa o tácitamente por la Asamblea General. Los Comisarios desempeñarán sus funciones en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y continuarán en el desempeño de

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

COTEJADO
ROBADO

COTEJADO COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PÚBLICO N.º 9
CHIHUAHUA, CHH.

... los cargos aun cuando hubiere fenecido el plazo...
... los nombró, mientras no se hagan nuevos nombramientos...
... nombrados no se presenten a tomar posesión de sus...
... puestos.

-----DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD-----

CUADRAGESIMA SEPTIMA.- La sociedad se disolverá...
... principalmente en los casos a que se refieren los incisos...
... segundo, cuarto y quinto del artículo 229 doscientos...
... noventa de la Ley General de Sociedades Mercantiles, si...
... lo acuerda la Asamblea por el voto de los accionistas...
... que representen por lo menos el 75% setenta y cinco por...
... ciento del capital social pagado. Si la asamblea se reúne en...
... virtud de segunda convocatoria, la disolución podrá ser...
... aprobada por mayoría de votos de los accionistas que...
... presenten cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento...
... del capital social pagado.

CUADRAGESIMA OCTAVA.- Al acordarse la disolución de la...
... sociedad, la Asamblea General de Accionistas, por mayoría de...
... votos, hará el nombramiento de uno a tres liquidadores y si...
... no lo hiciera, éstos serán nombrados por un Juez de lo Civil...
... del domicilio de la sociedad, al ser requerido al efecto por...
... cualquiera de los socios, en la forma legal.

CUADRAGESIMA NOVENA.- Los liquidadores practicarán la...
... liquidación de la sociedad, con arreglo a las instrucciones...
... de la Asamblea y en su defecto, a las siguientes bases: I.-...
... conclusión de los negocios, si fuere posible de la manera...
... que juzgue más conveniente.- II.- Formación del balance,

COTEJADO
COTEJADO
COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

cobro de créditos y pago de las deudas de la sociedad, enajenación de los bienes si fuere necesario para cubrir el pasivo y para distribuir el excedente entre los accionistas, proporcionalmente al número de acciones que posean, a menos que éstos, en la asamblea acordaren otro medio de división.- IV.- Reportar activo líquido entre los accionistas en proporción al número de acciones.

ARTICULO QUINCUAGESIMA.- Los Comisarios desempeñarán durante la liquidación y respecto de los liquidadores las mismas funciones que desempeñen en la vida normal de la sociedad, en relación al Consejo.

--- QUINCUAGESIMA PRIMERA.- Las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias se reunirán en los mismos términos previstos para la vida normal de la sociedad. Las convocatorias para las asambleas generales de accionistas, durante la liquidación serán hechas por los liquidadores o por los comisarios en los términos en que durante la vida normal de la sociedad puedan ser hechos por el Consejo o por los Comisarios.

--- QUINCUAGESIMA SEGUNDA.- En todo lo que no estuviere previsto en estos estatutos se estará a lo que dispone la Ley General de Sociedades Mercantiles.

TRANSITORIOS:

--- I.- El Capital Social que en los términos de la Cáusula Sexta del presente instrumento, se determina como variable, documentado por acciones nominativas con valor de N\$1,000.00 UN MIL NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL cada una, es por lo que se refiere al Capital Mínimo que se conocerá como

COTEJADO

COTEJADO

COTEJADO



LC. FRANCISCO DE AGUIRRE
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA

...o sin derecho a retiro, en la
N\$1'000,000.00 UN MILLON DE NUEVOS PESOS
NACIONAL, documentado por 1000 mil acciones nominativas con
valor nominal de N\$1,000.00 UN MIL NUEVOS PESOS 00/100
NACIONAL, cada una, y por lo que respecta al capital
variable éste será ilimitado.

El capital mínimo fijo en este acto se suscribe y paga
efectivamente en efectivo, de la siguiente manera:

ACCIONISTA	NUM. DE ACCIONES	VALOR
ARD. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE	447	N\$ 447,000.00
ING. RICARDO LEAL MARTINEZ	447	447,000.00
C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY	18	18,000.00
ING. ARMANDO BENIGNO AMOR BEREIA	18	18,000.00
C.P. JESUS RODOLFO LUGO BURGOS	18	18,000.00
ING. FRANCISCO MANUEL CERVANTES CONTRERAS	18	18,000.00
ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ	10	10,000.00
SR. MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ	7	7,000.00
ING. EDUARDO REZA BLANDO	7	7,000.00
SRITA. CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ	5	5,000.00
SR. PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ	5	5,000.00
T O T A L	1,000	N\$1'000,000.00

--- Las acciones que han quedado suscritas y pagadas en los términos anteriores, corresponden al Capital mínimo fijo de la Sociedad, sin derecho a retiro.

---II.- Atribuyendo los comparecientes a este otorgamiento el valor y fuerza legales de Asamblea General Ordinaria de

R. [Signature]

OTORGADO [Signature]

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

accionistas, acuerdan que el PRIMER CONSEJO DE ADMINISTRACION quede integrado de la siguiente manera:-----

- PRESIDENTE: ING. RICARDO LEAL MARTINEZ
- SECRETARIO: ARD. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE
- TESORERO: C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY
- PRIMER VOCAL: C.P. GUILIBALDO PEREZ OLIVARES
- SEGUNDO VOCAL: ING. ARMANDO AMOR BEREÁ

Los administradores designados aceptaron el cargo que se les confirió, protestando su fiel y legal desempeño, y entraron en funciones de inmediato, habiendo caucionado su manejo con el depósito de la cantidad de \$1,000.00 UN MIL NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que obran ya en caja de la Sociedad.-----

--- III.--- Igualmente los comparecientes en este acto acuerdan otorgar en favor de los señores Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE e Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, un mandato para que lo ejerciten conjunta o separadamente, en los siguientes términos:-----

--- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, pudiendo en consecuencia a nombre de la sociedad interponer demandas de amparo y desistirse del mismo y de cualquier otro juicio o procedimiento, se desistan de la acción, excepción o recurso, presenten denuncias y querellas y ratificarlas, así como para articular y absolver posiciones, para transigir, para recusar, para comprometer

COTEJADO

COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

árbitros o amigables componedores, para representar a la sociedad, para hacer sumisión expresa de jurisdicción, para interponer recursos de nulidad, apelaciones y pugas, otorguen perdón en los casos procedentes, para constituyan en parte civil en cualquier proceso y coadyuven con el Ministerio Público; en el orden administrativo se apodera igualmente con amplias facultades para que intervengan en toda clase de negocios y operaciones, celebren toda clase de contratos a nombre de la sociedad, otorguen, reciban o endosen obligaciones y toda clase de títulos de crédito, en los términos del artículo 9o. noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, reciban pagos, otorguen recibos y cancelaciones de toda especie, respecto de toda clase de garantías, ya sean reales o personales, se faculte igualmente para actos de riguroso dominio, convirtiéndose en todas las facultades de dueño, tanto en lo que se refiere a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos o en cualquier forma gravarlos, entendiéndose que las facultades que anteceden son renunciativas y en forma alguna limitativas. Facultándolos igualmente para otorgar mandatos y revocarlos.

El presente poder se otorga con la amplitud de facultades que establece el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal idéntico al 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua, que a la letra dice: "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las espe-

COTEJADO

COTEJADO

101-46

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA. CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

ciales que requieran cláusula especial conforme a la Ley,
para que se entiendan conferidos sin limitación alguna, en
los poderes generales para administrar bienes, bastará ex-
presar que se dan con ese carácter para que el apoderado
tenga toda clase de facultades administrativas, en los po-
deres 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 defender-
los, cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes
mencionados, las facultades de los apoderados, se consignar-
rán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los
Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los
poderes que otorguen".-----

--- IV.- Se designaron como Comisarios de la Sociedad
DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL
VARIABLE, a las siguientes personas:-----

COMISARIO PROPIETARIO: C.P. JOSE ALBERTO MOTA BARRAGAN
COMISARIO SUPLENTE: C.P. CESAR LOPEZ GUEVARA

Los Comisarios antes nombrados actuarán conjuntamente, pero
en el caso de ausencia de uno de ellos, actuará el que lo
supla, en el orden de nombramiento.-----

--- Los Comisarios aceptaron el cargo que se les confiere,
protestando su fiel y legal desempeño, entraron en funciones
de inmediato.-----

--- V.-En este acto los comparecientes exhiben el Permiso de
la Secretaría de Relaciones Exteriores que solicitaron y que

RECEBIDO

COTEJADO. COTEJADO

COTEJADO



LICENCIADO FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

fue autorizado con fecha 17 de febrero de mil novecientos noventa y cinco, con el número 95000142, cero, ocho, cero, cero, cero, uno, cuatro, dos, expediente número 9508000142, nueve, cinco, cero, ocho, cero, cero, cero, uno, cuatro, dos, folio 228 doscientos veintiocho, en el que se autorizó la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable; documento que se agrega al apéndice del protocolo en su legajo respectivo para que forme parte integrante de la misma; así mismo se agrega la orden de cobro, de conformidad con el oficio de fecha veintisiete de abril de mil novecientos ochenta y nueve, firmado por el Licenciado Juan de Villafranca.

YO, EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE

DOY FE Y CERTIFICO:

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

II.- Que los comparecientes, quienes son personas de mi conocimiento, hábiles a mi juicio para contratar y obligarse, por sus generales manifestaron ser mexicanos e hijos de padres mexicanos, el señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, originario de Torreón, Coahuila, nació el tres de noviembre de mil novecientos cincuenta y dos, soltero, Ingeniero Civil, con Registro Federal de Contribuyentes LEMR 521103 y con domicilio en Calle Luis G. Urbina número 143 ciento cuarenta y tres, Complejo Industrial Chihuahua, de esta ciudad; el señor Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, originario de México, Distrito Federal, nació el

COPIADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

nueve de diciembre de mil novecientos treinta y uno, casado,
Arquitecto, con Registro Federal de Contribuyentes FEBG
311209 y con domicilio en Empresa número ciento sesenta y
dos, P. House, Colonia Insurgentes Extemadura, en México,
Distrito Federal, accidentalmente en esta ciudad; el señor
INGENIERO ARMANDO BENIGNO AMOR BEREÁ, originario de México,
Distrito Federal, nació el trece de febrero de mil novecien-
tos treinta y cinco, casado, Profesionista, con Registro
Federal de Contribuyentes ADBA 350213 y con domicilio en
Privada de Escuela Superior de Guerra número 10 diez, Colo-
nia San Jerónimo Contreras, México, Distrito Federal,
accidentalmente en esta ciudad; el señor Ingeniero FRANCISCO
MANUEL CERVANTES CONTRERAS, originario de México, Distrito
Federal, nació el doce de mayo de mil novecientos cuarenta y
uno, casado, Profesionistas, con Registro Federal de Contri-
buyentes DECF 410512 y con domicilio en Monte de Fonier
número cuarenta y ocho, Colonia Jardines de la Montaña, en
México, Distrito Federal, accidentalmente en esta ciudad; el
señor Contador Público GUSTAVO HERNANDEZ MONROY, originario
de México, Distrito Federal, nació el dieciséis de diciembre
de mil novecientos cuarenta y ocho, casado, Profesionista,
con Registro Federal de Contribuyentes HEMG 481216 y con
domicilio en Sierra Catarina número tres mil doscientos
seis, Fraccionamiento Hacienda de Santa Fe, de esta ciudad;
el señor Contador Público JESUS RODOLFO LUGO BURGOS,
originario de Culiacán, Sinaloa, nació el diez de enero de
mil novecientos cuarenta y ocho, casado, profesionista, con

CHIHUAHUA

ARMANDO BEREÁ

31

COTEJADO



Registro Federal de Contribuyentes LUBR 480110 con LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 domicilio en Avenida Toluca número ochocientos NOTARIO PUBLICO No. 9
 Olivar de los Padres, en México, Distrito Federal, CHIHUAHUA CHIH.

accidentalmente en esta ciudad; el señor Ingeniero HERNANDO
 DOBEDO RAMIREZ, originario de México, Distrito Federal,

nació el veinticinco de noviembre de mil novecientos
 A GARCIA R.
 treinta y dos, casado, Profesionista, con Registro Federal
 CO No. 9

de Contribuyentes EORH 421125 y con domicilio en Calle
 Agucigalpa número doscientos veintiocho, Fraccionamiento
 Calle Dorado, Tlanepantla, Estado de México, accidentalmente

en esta ciudad; el señor MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ,
 originario de México, Distrito Federal, nació el primero de
 mayo de mil novecientos cincuenta y tres, casado,

desplegado, con Registro Federal de Contribuyentes MEGM 530601
 con domicilio en calle Pantepec número treinta y seis,
 Fraccionamiento Residencial Cafetales, en México, Distrito

Federal, accidentalmente en esta ciudad; el señor Ingeniero
 GUARDO REZA BLANDO originario de Santiago Tianguistenco,
 Estado de México, nació el nueve de octubre de mil

novecientos treinta, casado, Profesionista, con Registro
 Federal de Contribuyentes REBE 301009 y con domicilio en
 Calle Prolongación Zaragoza número doscientos veintinueve,

Colonia Romero de Terreros, en Coyoacán, Distrito Federal,
 accidentalmente en esta ciudad; el señor PORFIRIO GUAJARDO
 GONZALEZ, originaria de Nuevo Laredo, Tamaulipas, nació el

trece de septiembre de mil novecientos treinta y nueve,
 casado, con Registro Federal de Contribuyentes GUHP390915 y
 domicilio en calle Emiliano Zapata número ciento

COTEJADO

COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

...enta y tres, Departamento cuatro, Colonia Portales,
...ico, Distrito Federal, accidentalmente en esta ciudad, la
...rita CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, originaria de San José del
...no Sinaloa, nació el siete de diciembre de mil
...cientos cuarenta y seis, soltera, empleada, con Registro
...de A GARCIA R.
...LICO No. 9
...de CHH
...esas número ciento veintidós, Departamento
...trocientos tres letra be, Colonia del Valle, México,
...trito Federal, accidentalmente en esta ciudad.

III.- Que en su oportunidad agregaré al apéndice de este
...otocolo, en su legajo respectivo, marcados con las letras
... B y C, Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores,
...den de Cobro y la Nota al fisco Estatal, respectivamente.

IV.- Que los comparecientes leyeron por si mismos la
...presente escritura, habiéndoles explicado el Suscrito
...ario su valor y fuerza legales, quienes enterados de su
...tenido estuvieron conformes, la ratificaron y firmaron en
...presencia. DOY FE.

[Signature]
ING. RICARDO PEREZ CASTRO
TAFIANTE

[Signature]
ING. RICARDO LEAL MARTI-
NEZ

[Signature]
GUSTAVO HERNANDEZ
DOY

[Signature]
ING. ARMANDO BENIGNO AMOR
BEREA

[Signature]
JESUS RODOLFO LUGO
DOY

[Signature]
ING. FRANCISCO ANTONIO CER
VANTES CORTES

BOLEADO

COTEJADO

[Signature]
ING. HERMANDO ESCOBEDO RAMIREZ

[Signature]
SR. MARCO ANTONIO M
GONZALEZ



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

[Signature]
ING. EDUARDO REZA BLANCO

SRITA. CONCEPCION CHAVEZ
LOPEZ

[Signature]
SR. A. CARLOS GUAJARDO HERNANDEZ
LIC. No. 9
A CHIH.



FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

Ante mi
[Signature]

[Signature]
COTEJADO

AUTORIZO DEFINITIVAMENTE Y FIRMO LA ANTERIOR ESCRITURA EN LA
CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS 24 DIAS DEL MES DE Mayo
DE 19 95 DOY FE.

NOTARIO PUBLICO No. 9
[Signature]
LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.



FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9

CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES
MÉXICO



PERMISO LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
EXPEDIENTE 950800017 NOTARIO PUBLICO No. 9
FOLIO 228 CHIHUAHUA CHIH.

En atención a la solicitud presentada por el
LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
SECRETARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

esta Secretaría concede el permiso para constituir una
SA DE CV

bajo la denominación DESARROLLOS URBANOS IMPULSA SA DE CV

Este permiso, quedará condicionado a que en la
Escritura Constitutiva se inserte la cláusula de exclusión de
extranjeros prevista en el Artículo 30 o en el convenio que señala
el Artículo 31, ambos del Reglamento de la Ley para Promover la
Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

El Notario o Corredor Público ante quien se
haga uso de este permiso, deberá dar aviso a la Secretaría de
Relaciones Exteriores dentro de los 90 días hábiles a partir de la
fecha de autorización de la Escritura Pública correspondiente.

Lo anterior se comunica con fundamento en los
Artículos 27, Fracción I, de la Constitución Política de los
Estados Unidos Mexicanos, 15 de la Ley de Inversión Extranjera
y en los términos del Artículo 28 Fracción V de la Ley Orgánica de
la Administración Pública Federal.

Este permiso dejará de surtir efectos si no se
hace uso del mismo dentro de los 90 días hábiles siguientes a la
fecha de su expedición y se otorga sin perjuicio de lo dispuesto
por el Artículo 91, de la Ley de Fomento y Protección de la
Propiedad Industrial.

CHIHUAHUA, CHIH., a 17 de Febrero de 1995

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION

LA SUBDELEGADA
LIC. VERONICA REYNA DE LEON



P.A - 1

COTEJADO

IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA



FOLIO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

DECLARACION DE PAGO
DE DERECHOS
POR CERTIFICACION
REPOSICIONES



USO EXCLUSIVO DE LA S.H.C.P.

I. OFICINA AUTORIZADORA

USO EXCLUSIVO DE LA S.H.C.P.

CLAVE DE LA O.F.H.

LOCALIDAD MUNICIPIO ENTIDAD FEDERATIVA

FRAL. SUB. AG. 5

II DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL

III. DEPENDENCIA

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

CLAVE

156

IV. DESCRIPCION DEL CONCEPTO

IMPORTE

CLAVE

SERVICIOS CONSULARES

PASAPORTE ORDINARIO

ANOS COL

152

PASAPORTE BECARIO/TRABAJADOR

ANOS

152

PASAPORTE OFICIAL

ANOS

152

REFRENDO PASAPORTE OFICIAL

ANOS

152

DOCUMENTO DE IDENTIDAD Y VIAJE

ANOS

152

LEGALIZACIONES

153

VISAS

153

OTROS

153

SERVICIOS JURIDICOS

PERMISO CONFORME A LAS FRACCIONES I Y IV DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL
CARTA DE NATURALIZACION

154

COPIERIA

155

PRIVILEGIADA

155

OTROS

155

Nº 873176

IMPORTE A PAGAR

700

12-1851

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

PASAPORTE Y DOCUMENTOS DE IDENTIDAD Y VIAJE	152
SERVICIOS CONSULARES	153
PERMISOS CONFORME A LAS FRACCIONES I Y IV DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL	154
CARTA DE NATURALIZACION	155

INSTRUCCIONES IMPORTANTES

ESTA DECLARACION DEBERA SER DEBIDAMENTE REVISADA EN CUATRO EJEMPLARES A MAQUINA O CON LETRA DE MODO ORIGINAL, AUTORIZADO PRESTADORA DEL SERVICIO, DUPLICADO, CON FOLIO ENTE, TRIPPLICADO, CUENTA COORDINADA I, H.C.P. CUADRUPLICADO, OFICINA AUTORIZADA

COTEJADO

COTEJADO

COTEJADO

COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

DECLARACION NOTARIAL
IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO NO. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS EN Chihuahua DIA 3 MES MAYO

DOCUMENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON	FECHA DE ELABORACION	FECHA DE FIRMA
405	Mayo 3 de 1995	405

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE

CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD DE CAPITAL VARIABLE, CON UN CAPITAL SOCIAL DE N\$1'000,000.00 M.N. OTORGAMIENTO DE UN PODER.

OTORGANTE(S)	NOMBRE(S)	CARACTER DEL OTORGANTE EN EL ACTO
MATERNOS	RICARDO LEAL MARTINEZ Y DIEZ PERSONAS MAS	SOCIOS

DATOS DEL NOTARIO		NOMBRE(S)
APPELLIDO PATERNO	MATERNOS	GARCIA RAMOS FRANCISCO DE ASTIS, LIC.
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES		GARF-460831-564
No. DE NOTARIA		NUEVE
DISTRITO JUDICIAL		MORELOS

OPERACION EXENTA Y PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL PAGO DEL IMPUESTO
ARTICULO 305, FRACCION I, CODIGO FISCAL DEL ESTADO: 0.75 al millar sobre 1,000,000.00 que es el capital social= N\$750.00 y Fracción IV del mismo artículo por un poder N\$13.12

ADEUDOS ANTERIORES	OTROS
\$	

SELLADO

IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA

MAY 24 1995

CAJA No. 14

PAGADO

LIQUIDACION	763.12
IMPUESTO UNIV	30.52
TOTAL	793.64

FIRMA DEL CAJERO RECIBIDOS
CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO / Dirección General de Finanzas

COTEJADO

COTEJADO



LIC. FRANCISCO DE AGARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

AGARCIA R.
No. 9
CHIH.

CERTIFICADO DE INGRESOS
RECAUDACIÓN DE RENTAS

281685

EMISIÓN	ACTOS JURIDICOS	FECHA	HORA	CAJA	No. OPERACIÓN
CHIHUAHUA, CHIH.	95	05.24	10: 9:51	14	0077198

NOMBRE: NOTO: 14 9
DOMICILIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA

IMPE. ACTOS JURIDICOS O PODP
IMPUESTO UNIVERSITARIO

763.42
30.50



COTEJADO

COTEJADO

ESTADO DE CHIHUAHUA DE LOS RIOS, NUEVOS REYES, PUEBLO LIBRE

Chihuahua

ESTADO DE CHIHUAHUA, Dirección General de Finanzas y Administración

CONTRIBUYENTE

TOTAL → 793.92

COTEJADO

COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA R.
NOTARIO PUBLICO (Nº. 9)
CHIHUAHUA CHIH.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SOCIEDAD -
DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VA-
RIABLE. VA EN VEINTE FOJAS UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS, CO-
RREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS, LO AUTORIZA Y FIRMA EL SE--
ÑOR LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS. NOTARIO PUBLI-
CO NUMERO NUEVE. EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO MORE-
LOS. ESTADO DE CHIHUAHUA. EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. A LOS -
VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA
Y CINCO.- DOY FE.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE.

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA R.

FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.



Sociedad
REGISTRADO bajo el Núm. *2261* a Folios *92*
del Libro Núm. *667* de la Sección *Comercio*
Chihuahua, a *12* de *Junio* de 19*25*. Doy Fe.
EL REGISTRADOR

Sociedad
REGISTRADO bajo el Núm. *2262* a Folios *92*
del Libro Núm. *667* de la Sección *Comercio*
Chihuahua, a *12* de *Junio* de 19*25*. Doy Fe.
EL REGISTRADOR

COTEJADO
Y

COTEJADO

101-46 *501* *110*

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIE PUBLICO NUM. 9



DEPARTAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO

254889

HOJA 1 DE 1

COPIA CERTIFICADA DE APENDICE.

EL C. ENCARGADO DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA.

CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON EL DOCUMENTO QUE OBRA ARCHIVADO EN ESTA OFICINA A MI CARGO AL CUAL LE CORRESPONDE EL FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO 12905*10 REGISTRADO CON FECHA 05 DE MAYO DE 1995, RESPECTO A LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD DENOMINADA DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. AUTORIZO Y FIRMO EN --39-- FOJAS A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA. CHIHUAHUA, CHIH., EL DIA 06 DE MAYO DEL 2005. DOY FE.



A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DOY FE

Carmen Lorena Fierro Urrutia
LIC. CARMEN LORENA FIERRO URRUTIA

COTEJADO COTEJADO COTEJADO

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 11 DE MAYO DE 2005 14:47
CONTROL DE CERTIFICADO 06/05/2005 314 CERTIFICADO DE INGRESOS D7668789 ID:3703112LK9
PAGADO POR: DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, S.A. DE C.V IMPORTE 411.00
CUATROCIENTOS ONCE PESOS 0/100 M.N.
ELABORO: PATRICIA BUJANDA SANCHEZ

instalaciones hidráulicas y sanitarias, guarniciones, banquetas, terracerías para obras viales, la producción de materiales petreos y agregados as como la venta de los mismos, pavimentos de concreto asfáltico y concreto hidráulico; y la realización de todos aquellos actos civiles

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PÚBLICO (NUM. 9)
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIAZ
SECRETARÍA DE FERIAZ

GRAN NOTARIO PÚBLICO
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIAZ
SECRETARÍA DE FERIAZ

VOLUMEN SEISCIENTOS VEINTISEIS
NUMERO DIECISEIS MIL SETENTA Y SEIS

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, los siete días del mes de Diciembre del año 2000, dos mil

ante mí LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, NOTARIO PÚBLICO NUMERO NUEVE, EN ACTUAL EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, comparecieron, los señores Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ y Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, en su carácter de Delegados de la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, Sociedad Anónima de Capital Variable, personalidad que más adelante se acredita y expusieron:

--- Que por medio del presente instrumento y en su carácter indicado, viene a solicitar del suscrito Notario la Protocolización del acta de asamblea de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgando al efecto las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- En este acto los señores Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ y Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, acreditan la legal existencia de la persona moral denominada DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, exhibiendo al suscrito Notario los siguientes documentos:

--- Primer testimonio de la escritura pública número 10,049 diez mil cuarenta y nueve, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, con fecha tres de mayo de mil novecientos noventa y cinco, ante la fe del suscrito Notario, mediante la cual previo permiso de la Secretaria de Relaciones Exteriores se constituyó la sociedad DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con el siguiente objeto social:

1).- La compraventa de toda clase de bienes inmuebles, la urbanización y lotificación de toda clase de predios; la construcción en general de casas habitación, edificios, almacenes, etcétera; infraestructura de zonas urbanas y suburbanas tales como líneas de conducción y redes de distribución de agua, alumbrado público, drenajes, instalaciones hidráulicas y sanitarias, guarniciones y banquetas, terracerías para obras viales, la producción de materiales petreos y agregados as como la venta de los mismos, pavimentos de concreto asfáltico y concreto hidráulico; y la realización de todos aquellos actos civiles

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIAZ
SECRETARÍA DE FERIAZ
544 A 1130
Fecha 30/Nov/1998

2

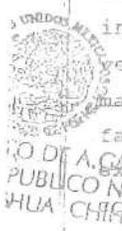
y mercantiles que juzgue conveniente el consejo de administración. 2).- La adquisición de terrenos, fraccionarlos, urbanizarlos y construir en ellos edificios y en general la construcción de cualquier clase de obra por cuenta propia o de terceros, para su venta o arrendamiento. 3).- El proyecto y la ejecución de toda clase de obras de ingeniería y arquitectura por cuenta propia o por contratos con particulares, la federación, los estados, los municipios y las instituciones descentralizadas. 4).- Establecer, adquirir, poseer, arrendar y operar de conformidad con la ley, terrenos, talleres, bodegas, plantas, almacenes y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la realización de su objeto social. 5).- Arrendar, recibir y/o dar en comisión o intermediación toda clase de bienes muebles e inmuebles, maquinaria y equipo, materiales e instrumentos propios para la construcción. 6).- Compra, venta, importación y exportación de maquinaria, equipo, materiales y utensilios propios para la construcción. 7).- La fabricación, compra, venta, transporte, importación, exportación de todo tipo de materiales y elementos para la construcción, as como sus acabados, equipo, herramientas y maquinaria que se relacionen con los bienes destinados a la construcción. 8).- Producción, distribución, compra, venta, importación, exportación y almacenamiento de todo tipo de materiales y/o objetos necesarios para la consecución de los objetos anteriores, incluyendo la adquisición de su propio equipo de transporte. 9).- Transporte de maquinaria pesada. 10).- El uso de explosivos, de conformidad con lo que establece el artículo 46 (cuarenta y seis) de la Ley de Armas de Fuego y Explosivos. 11).- El análisis, diseño y ejecución de proyectos de toda clase de obras de construcción civiles o industriales, así como la supervisión de servicios profesionales. 12).- Celebrar contratos de cualquier naturaleza o denominación con personas físicas o morales nacionales y extranjeras, con el objeto de fomentar los fines sociales. 13).- Gestionar préstamos y conseguir dinero para cualesquiera de los objetos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades, as como girar, librar, suscribir, otorgar, aceptar y endosar toda clase de títulos de crédito y otros instrumentos, documentos y comprobantes de adeudo, ya sean ejecutivos o no, garantizando su pago así como el pago de intereses que causen por medio de hipotecas



FRANCISCO DE I. GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA

ANEXO AL PERIÓDICO OFICIAL

NOTARIO PÚBLICO No. 9 CHIHUAHUA



COTEJADO

COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMBE
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH.. MEX

3

pignoración y garantía prendaria, venta o fideicomiso de todo o parte de las propiedades de la sociedad, para la realización de los fines Tener representantes dentro de la República Mexicana o del extranjero, en calidad de comisionista, agente, intermediario o factor, representante legal o apoderado. 15).- Asumir obligaciones por cuenta propia o de terceros y garantizar las mismas real o personalmente, as como avalar toda clase de títulos de crédito en asuntos que se encuentren relacionados con los intereses de la sociedad o de sus filiales o subsidiarias y de terceros. 16).- Adquirir acciones y formar parte de otras sociedades ya sean nacionales o extranjeras. 17).- Cobrar intereses a terceros por trabajos realizados. 18).- Realizar su objeto social fuera del país. 19).- Emisión de obligaciones entre el público inversionista. 20).- En general llevar a cabo cualesquier negocio o actividad que se relacione con lo anterior y tener y ejercitar las facultades conferidas por las Leyes de la República Mexicana, pudiendo para ello celebrar toda clase de contratos y operaciones de comercio que convengan a sus intereses realizar. Con domicilio en esta Ciudad de Chihuahua. Con una duración de noventa y nueve años. Con cláusula de admisión de extranjeros. Con un capital social de N\$1'000,000.00 UN MILLON DE NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL. A continuación transcribo la cláusula décima cuarta relativa a las asambleas y las de la Administración de la sociedad: DECIMA CUARTA.- La Asamblea General de Accionistas, sea Ordinaria o Extraordinaria, constituida con arreglo a las disposiciones de esta escritura, es el órgano supremo de la sociedad, representa a los tenedores de acciones, aún a los ausentes, incapacitados o de cualquier manera sujetos a interdicción o tutela y tiene los más amplios poderes para tratar y resolver todos los negocios sociales, inclusive la facultad de adicionar o de cualquier manera modificar la escritura social. VIGESIMA SEPTIMA.- La sociedad ser administrada, regulada y representada con amplias facultades, salvo las que competen a las Asambleas Generales de Accionistas señaladas en esta escritura y conforme a las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres miembros y el número de vocales que la asamblea designe. Los Consejeros propietarios serán un Presidente, un Secretario, un Tesorero,



COTEFIANCO

A

pudiendo ser o no accionista de la Sociedad. VIGESIMA OCTAVA.- Los miembros del Consejo de Administración designados en Asamblea General de Accionistas, a quienes se les otorga el voto y durarán en su encargo dos actos, pudiendo ser reelectos, continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que fueron designados, mientras no se hagan nuevos nombramientos o los nombrados no tomen posesión de sus puestos. Todo grupo de accionistas asistentes a la asamblea en que haya de elegirse consejeros poder nombrar un Consejero propietario vocal, siempre que represente por lo menos el 25% veinticinco por ciento del capital social pagado. Los emolumentos a los miembros del Consejo de Administración y a los Comisarios, no tendrán el carácter de participación en las utilidades ni se condicionaron a la obtención de éstas. La Asamblea decide cuando debe hacerse el pago correspondiente y la erogación se aplicará en todo caso, a los resultados del ejercicio social en el que los funcionarios mencionados presten sus servicios.

VIGESIMA NOVENA.- El Consejo de Administración se reunirá en sesión cuantas veces se haga necesario, o sea convocado por su Presidente, funcionar validamente con la mayoría de sus miembros y sus resoluciones se tomaron a mayoría de votos de los asistentes a la sesión respectiva; en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. De cada sesión del Consejo, se levanta acta que debe firmarse por el Presidente y por el Secretario o por quien sustituya a uno y a otro, pudiendo suscribirla todos los asistentes si así lo desearan o lo dispusiere el Presidente.

TRIGESIMA.- El Presidente será sustituido en sus faltas accidentales, temporales o definitivas, por el vocal propietario que corresponda en su orden. Los vocales suplentes, en caso de haberlos sustituirán indistintamente a los propietarios en los casos en que la concurrencia de éstos sea necesario para formar el quórum de Consejo. En caso de revocación de nombramientos de administradores previsto por la fracción segunda del artículo 155 ciento cincuenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor, los Comisarios designarán con carácter provisional a los Consejeros faltantes, igual regla se observará en los casos en que la falta de Consejeros sea ocasionado por muerte, impedimento u otra causa.

TRIGESIMA PRIMERA.- Cada uno de los miembros del Consejo de Administración garantizará su manejo con fianza o



FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA

COTEJADO

COTEJADO

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



acciones por la cantidad de N\$1,000.00 UN MIL NUEVOS PESOS
00/100 MONEDA NACIONAL, pudiendo asimismo LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
cantidad en efectivo, la que ser depositada en la sociedad. TRIGESIMA SEGUNDA.- El Consejo de Administración
es el órgano de la representación genuina de la sociedad y NOTARIO PUBLICO NO. 9
está investido de las siguientes facultades: a).- En el orden CHIHUAHUA, CHIH., MEX.
administrativo, de las que sean necesarias para llevar a cabo
las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto
de la sociedad inclusive la de contratar préstamos, otorgar
garantías prendarias, hipotecarias o de cualquier naturaleza
y todas las concernientes al cumplimiento del objeto social
que corresponda al orden administrativo. b).- En lo que mira
a ejercitar actos de dominio de los bienes muebles e
inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y
personales, también se le apodera ampliamente comprendiendo
facultades para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y
realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a título
de dueño.- c).- En lo que toca a la representación jurídica
ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios,
se apodera al Consejo para que ejercite todas las facultades
inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las
especiales, aunque requieran cláusula especial conforme a la
Ley, inclusive las facultades para presentar denuncias y
querrelas, demandas de amparo y para desistirse de ellas,
comprometer en árbitros, absolver y repreguntar, celebrar
convenios y transacciones y cualquier otra facultad que
quede comprendida bajo este concepto de representación para
pleitos y cobranzas. Este inciso y los anteriores se rigen
por el artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres
del Código Civil para el Estado de Chihuahua cuyo texto es el
siguiente: "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, bastar 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, bastar que se den con ese carácter para que el
apoderado tenga toda clase de facultades de dueño, tanto en
lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de
gestiones a fin de defenderlos, cuando se quisieren limitar



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NO. 9
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

COPIA
COTIANDO

en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este los testimonios de los poderes que otorguen". - d). - y suscribir títulos de crédito a nombre de la sociedad con cualesquiera de los caracteres que la Ley establece. e). En general, ejercitar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la Ley y por esta escritura, a las Asambleas Generales.- f).- Nombrar apoderados generales y especiales, consejeros delegados y a los Gerentes, confiriéndoles la suma de facultades que estime convenientes o necesarios para el manejo y más eficaz desempeño de sus mandatos; por lo tanto, poder otorgar mandatos y sustituir total o parcialmente las facultades y poderes que aquí se otorgan, conservando íntegramente sus facultades para que pueda actuar individualmente asimismo otorgar total o parcialmente los poderes que otorgue.- g).- Actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio de Delegado o Delegados nombrados de entre sus miembros y en su defecto, por medio de su Presidente que ser electo a mayoría de votos en la Asamblea que corresponda. TRIGESIMA TERCERA.- El Presidente del Consejo de Administración, es el Organó Ejecutivo del propio Consejo y por lo tanto, tendrá a su cargo, cuidar del exacto cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General y del mismo Consejo o cumplirlos directamente cuando se haga necesario, con las mismas facultades que le han sido designadas al Consejo de Administración en la Cláusula Trigésima Segunda. Le corresponde asimismo, representar a la sociedad, vigilar las operaciones sociales y el mejor cumplimiento de los objetos y fines de la sociedad; presidir asistido del Secretario, las asambleas y las sesiones del Consejo. Firmar junto con el Secretario, las actas de las sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales, as como cualquier certificación o constancia de la documentación de la sociedad. Los nombramientos de Presidente del Consejo de Administración deberán recaer en personas de nacionalidad mexicana. TRIGESIMA CUARTA.- El Secretario del Consejo, lo será también de la sociedad, tendrá a su cargo, los libros de actas del Consejo y de las Asambleas y toda la documentación relativa a

CO. GUADALUPE
 NOTARIO PUBLICO N.
 CHIHUAHUA

CO. GUADALUPE
 NOTARIO PUBLICO N.
 CHIHUAHUA

DELEGADO COTEJADO



FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

--- II.- En este acto los señores Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ y Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE en su carácter de Delgados de la Asamblea General Accionistas de la persona moral denominada DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, me exhibe ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS de dicha sociedad, de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, que fue levantada en el libro de actas y que debidamente firmada por el Presidente y el Secretario, se agrega copia certificada al apéndice del protocolo de esta escritura, para que forme parte integrante de la misma y la que en lo conducente transcribo:-----

* En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, siendo las 19:00 diecinueve horas del día 30 treinta de noviembre de 1998 mil novecientos noventa y ocho, se reunieron en las oficinas de "DESARROLLOS URBANOS IMPULSA", S.A. DE C.V., en calle Luis G. Urbina número 143 ciento cuarenta y tres, del Complejo Industrial Chihuahua, los señores accionistas Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, RICARDO ISIDORO LEAL JARDON y RODRIGO LEAL JARDON, con el objeto de celebrar una Asamblea Anual Ordinaria, a la que fueron convocados mediante citatorios privados y personales por el presidente INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ. Así también se encuentra presente el Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, como invitado, para los fines que más adelante se expresan.-----

--- La Asamblea fue presidida por el señor INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, en su carácter de Presidente, y actuó como Secretario el señor RICARDO ISIDORO LEAL JARDON, quién procedió a levantar la lista de asistencia que a continuación se inserta:-----

SOCIOS	ACCIONES CAPITAL FIJO	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	1271	\$1,271,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
T O T A L	1,383	\$1,383,000.00
SOCIOS	CAPITAL VARIABLE	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	68,854	\$68,854,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00

NO CANCELADO
De la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 05 días del mes de marzo de 2025.

LIBRO No. 9
FOLIO 101
CHIH

COPIADO

COPIADO

10

de accionistas, reconociéndole todos los derechos que el propietario de dichas acciones le corresponden. --- Debido a lo anterior, el capital de la DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, queda integrado de la siguiente forma:-----

FRANCISCO DE A.G.
NOTARIO PUBLICO N
CHITUA CHIL

SOCIOS	ACCIONES CAPITAL FIJO	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	1271	\$1,271,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
T O T A L	1,383	\$1,383,000.00
SOCIOS	CAPITAL VARIABLE	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	68,854	\$68,854,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00
T O T A L	75,000	\$75,000,000.00



FRANCISCO DE A.G.
NOTARIO PUBLICO N
CHITUA CHIL

DE A.GARCIA
PUBLICO No. 2
LA CHIL

En desahogo del segundo punto de la Orden del día, el señor INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, Presidente, presenta su informe por el periodo del 1° primero de Enero al 31 treinta y uno de Diciembre de 1997 mil novecientos noventa y siete.

--- La asamblea, una vez discutido y analizado el informe del Presidente, lo aprueba por unanimidad de votos.

--- En desahogo del tercer punto del orden del día, se presenta a la Asamblea la información financiera de la Empresa por el periodo del 1° primero de Enero al 31 treinta y uno de Diciembre de 1997 mil novecientos noventa y siete.

--- La asamblea, una vez discutido y analizado el informe del Presidente, lo aprueba por unanimidad de votos.

--- En desahogo del cuarto punto del orden del día, la Asamblea acuerdo no cubrir emolumentos al Consejo de Administración ni al Comisario de la Sociedad.

--- En desahogo del quinto punto del orden del día se designa como Presidente del Consejo de Administración al Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, como Secretario al señor RICARDO ISAURO LEAL JARDON, y como Tesorero al Señor RODRIGO LEAL JARDON, quienes garantizan las responsabilidades que puedan contraer en el desempeño de su encargo, con acciones por la

CHITUA

11

y en representación de los señores Contador Público GUSTAVO HERNANDEZ MONROY, Ingeniero ARMANDO BENIGNO GARCIA, Contador Público JESUS RODOLFO LUGO BURGOS, HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ, Señor MARCO ANTONIO MEJIAS GINZALEZ, Ingeniero EDUARDO REZA BLANDO, Señor PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ y Señorita CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, contratos que en copia certificada se agregan al apéndice del protocolo de esta escritura, para que forme parte integrante de la misma.

NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA

GRANADILLA
PUBLICO

--- TERCERA.--- De conformidad con la compraventa de acciones aprobada por la Asamblea, como se asentó en la cláusula anterior, el estado actual de las acciones, es como sigue:---

SOCIOS	ACCIONES CAPITAL FIJO	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	1271	\$1,271,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
TOTAL	1,383	\$1,383,000.00

GARCIA
ONo. 9
CHIH

SOCIOS	CAPITAL VARIABLE	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	68,854	\$68,854,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00
TOTAL	75,000	\$75,000,000.00

CERTIFICADO

--- CUARTA.--- En el acta que mediante este instrumento se protocoliza, se nombró Delegados para que acuda ante el Notario Público de su elección a Protocolizar dicha acta al señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ y Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE.

PERSONALIDAD:

--- El señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ y Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, acreditan la legal existencia de su representada DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y el carácter con que él comparecen a este otorgamiento, con los documentos que se han relacionado en el capítulo de declaraciones de este instrumento y que yo el notario, doy fe haber tenido a la vista y a los cuales me remito.

--- Manifiestan los señores Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ y Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, bajo protesta

COTE

12

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO NUM. 9
CHIHUAHUA. CHIH., MEX.



de decir verdad y de conformidad con el artículo 71 sesenta y uno de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua, con carácter con que comparece no le ha sido revocado en forma alguna y que su representada tiene plena capacidad legal.

YO, EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE,

DOY FE Y CERTIFICO:

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

2.- Que conozco al compareciente y quien en mi juicio tiene capacidad legal para contratar y obligarse y que por sus generales manifestó ser: mexicanos e hijos de padres mexicanos; el señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, originario de Torreón, Coahuila, nació el tres de noviembre de milnovecientos cincuenta y dos, casado, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes LEMR 521103 y con domicilio en calle Luis G. Urbina número ciento cuarenta y tres, de esta ciudad.

señor Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, originario de la ciudad de México, Distrito Federal, donde nació el nueve de diciembre de mil novecientos treinta y uno, casado, con registro federal de contribuyentes PEBG 311209 y con domicilio en empresa número ciento setenta y dos, P. House, colonia Insurgentes Extremadura, en México Distrito Federal.

3.- Que agregaré al apéndice de mi protocolo en su legajo respectivo marcado con los números uno, dos y tres, la copia certificada del acta que se protocoliza, la copia certificada de los contratos de compraventa de acciones y la nota al fisco estatal.

4.- Que los comparecientes leyeron por si mismos la presente escritura, habiéndole explicado el suscrito notario su valor y fuerza legales, quienes enterados de su contenido me manifestaron su conformidad, la ratifican y firman en mi presencia. - DOY FE. -

ING. RICARDO LEAL MARTINEZ, DELEGADO DE LA ASAMBLEA DE DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, S.A. DE C.V. - FIRMADO. - ARQ. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, DELEGADO DE LA ASAMBLEA DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, S.A. DE C.V. - FIRMADO.

- UN SELLO QUE DICE AUTORIZO PREVENTIVAMENTE A LOS SIETE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000. - DOY FE. -



100
DI
RUI

0
0
4
7
E
0
U

11600

13

FIRMA DEL NOTARIO.- UN SELLO QUE DICE ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- EL ESCUDO NACIONAL.- LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R. NOTARIO PUBLICO No. 9.- CHIHUAHUA CHIH. DICE AUTORIZO DEFINITIVAMENTE Y FIRMO LA ANTERIOR EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2001.- DOY FE.- NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE.- LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.- FIRMA DEL NOTARIO.- UN SELLO QUE DICE ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- EL ESCUDO NACIONAL.- LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.- NOTARIO PUBLICO No. 9.- CHIHUAHUA CHIH.

INSERTOS:



Vertical text on the left margin, possibly a date or reference number.

DE A. GARCIA R.
 LICO No. 9
 CHIHUAHUA

COTILLADO
 Vertical text on the right margin.

COTEJADO COTEJADO
 Vertical text on the right margin.

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE
 LA ESCRITURA No. 16076 Y SE ADEGA
 CON EL No. 17

En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, siendo las diecinueve horas del día 30 treinta de noviembre de 1998 mil novecientos noventa y ocho, se celebró en las oficinas de "DESARROLLOS URBANOS IMPULSA" S.C. DE CV., en calle Luis G. Urbina número 143 ciento cuarenta y tres, del Complejo Industrial Chihuahua, los señores accionistas Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, RICARDO ISIDORO LEAL JARDON y RODRIGO LEAL JARDON, con el objeto de celebrar una Asamblea Anual Ordinaria, a la que fueron convocados mediante citatorios privados y personales por el presidente INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ.

La Asamblea fue presidida por el señor INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, en su carácter de Presidente, y actuó como Secretario el señor RICARDO ISIDORO LEAL JARDON, quién procedió a levantar la lista de asistencia que a continuación se inserta:

SOCIOS	ACCIONES CAPITAL FIJO	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	1271	\$1,271,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
TOTAL	1,383	\$1,383,000.00
SOCIOS	CAPITAL VARIABLE	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	68,854	\$68,854,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00
TOTAL	75,000	\$75,000,000.00

En consideración a lo anterior, estando representada la totalidad de las acciones, declaró legalmente instalada la Asamblea, no obstante no haberse publicado la convocatoria respectiva, en virtud de lo dispuesto por el artículo 188 ciento ochenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

A continuación, del siguiente orden del día fue leído por el Secretario y aprobado por todos los presentes:

ORDEN DEL DIA

- 1. Informe del Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, de la adquisición de acciones de la sociedad que realizó.



COPIADO
 COPIADO
 COPIADO

15

II.- Informe del Presidente por el periodo primero de enero de 1997 mil novecientos siete al 31 treinta y uno de diciembre de novecientos noventa y siete.

LC. A. GARCIA
 NOTARIO PÚBLICO
 CHIHUAHUA

III.- Discusión y en su caso aprobación de la información financiera de la Empresa correspondiente al ejercicio social por el periodo del 1º de enero de 1997 mil novecientos noventa y siete al 31 treinta y uno de diciembre de 1997 mil novecientos noventa y siete.

IV.- Emolumentos a pagar al Consejo de Administración y al Comisario de la Sociedad.

V.- Recobramiento o ratificación en su caso, del Consejo de Administración.

VI.- Asuntos Generales.



En desahogo del primer punto de la Orden del Día, el señor INGENIERO RICARDO LEPL MARTINEZ, Presidente, en uso de la palabra, manifiesta a la asamblea que con fecha 11 once de Noviembre del presente se adquirió mediante contrato privado de compraventa, y al endoso de las acciones, las acciones del capital fijo y variable de la sociedad, que eran propiedad de los señores Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO INSTANTE, C.P., GUSTAVO HERNANDEZ MONROY, ING. ANTONIO BENIGNO AMOR BERRA, C.P. JESUS RODOLFO RUCO BUCAN, ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ, SR. MARCO ANTONIO NEJIA GINZALEZ, ING. EDUARDO REZA BLANCO, SR. ROFRIBO GUAJARDO HERNANDEZ y CONCEPCION CHAVEZ LUNA.

Los accionistas de la sociedad, por unanimidad de votos, y después de analizar los contratos de referencia, manifiestan su conformidad respecto de dicha operación, y acuerdan hacer las anotaciones correspondientes en el libro de accionistas, reconociéndole todos los derechos que como propietario de dichas acciones.

Debido a lo anterior, el capital de la sociedad DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, queda integrado de la siguiente forma:

SOCIOS		ACCIONES		VALOR	
		CAPITAL FIJO			
INGENIERO	RICARDO	LEPL	1271	69	271,000
MARTINEZ					

CONFIRMADO

D. T. E. V. A. D. C.

16

RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	56	\$56,000.00
TOTAL	1,383	\$1,383,000.00
SOCIOS	CAPITAL	VALOR
INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ	68,854	\$68,854,000.00
RICARDO ISIDORO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00
RODRIGO LEAL JARDON	3,073	\$3,073,000.00
TOTAL	75,000	\$75,000,000.00

--- En desahogo del segundo punto de la Orden del día, el señor INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, Presidente, presenta su informe por el periodo del 1° primero de Enero al 31 treinta y uno de Diciembre de 1997 mil novecientos noventa y siete.

--- La asamblea, una vez discutido y analizado el informe del Presidente, lo aprueba por unanimidad de

--- En desahogo del tercer punto del orden del día, se presenta a la Asamblea la información financiera de la Empresa por el periodo del 1° primero de Enero al 31 treinta y uno de Diciembre de 1997 mil novecientos noventa y siete.

--- La asamblea, una vez discutido y analizado el informe del Presidente, lo aprueba por unanimidad de votos.

--- En desahogo del cuarto punto del orden del día, la Asamblea acuerdo no cubrir emolumentos al Consejo de Administración ni al Comisario de la Sociedad.

--- En desahogo del quinto punto del orden del día se designa como Presidente del Consejo de Administración al Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, como Secretario al señor RICARDO ISAURO LEAL JARDON, y como Tesorero al Señor RODRIGO LEAL JARDON, quienes garantizan las responsabilidades que puedan contraer en el desempeño de su encargo, con acciones por la cantidad de \$1,000.00 mil pesos cada uno, mismas que serán depositadas en la caja de la sociedad.

--- En desahogo del sexto punto del orden del día, se designa como delegado de la Asamblea al señor RICARDO LEAL MARTINEZ, como secretario al señor RODRIGO LEAL JARDON, y como tesorero al señor RICARDO ISIDORO LEAL JARDON, quienes garantizan las responsabilidades que puedan contraer en el desempeño de su encargo, con acciones por la cantidad de \$1,000.00 mil pesos cada uno, mismas que serán depositadas en la caja de la sociedad.

No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la presente acta, siendo las 20:00 veinte horas de la noche de este día, y se firma en la ciudad de Bogotá, D.C., a los 05 días del mes de marzo de 2025.

ADJ. NO. 1000

ADJ. NO. 1000

COTIZADO

COLETA

18

EL FRANCISCO DE A. GARCIA LICENCIADO LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS NOTARIO PUBLICO No. 9

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA NOTARIO PUBLICO No. 9 CHIHUAHUA CHH

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE, en actual ejercicio, para

este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, hace

CONSTAR Y CERTIFICA:-----

--- Que la copia que antecede en cuatro hojas útiles, concuerda fiel y correctamente con el acta original a la que se refiere, misma que obra asentada a fojas de la diecisiete frente a la diecinueve vuelta, del Libro de Actas de Asamblea de Accionistas de la empresa "DESARROLLOS URBANOS UMPULSA," S.A. DE C.V. el cual tuve a la vista, mismo al que me remito, devolviéndolo al interesado, debidamente sellado y rubricado.-----

LO QUE CERTIFICO A SOLICITUD DEL SEÑOR INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ.-----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS SIETE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL. - DOY FE.---

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE

[Handwritten signature]

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA NOTARIO PUBLICO No. 9 CHIHUAHUA CHH



COTEJADO

19

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESCRITURA No. 16076 Y SE ADECUA CON EL No. 2

FRANCISCO DE GARCIA NOTARIO PUBLICO No. 9 CHIHUAHUA

REGIO G... NO P... CHIHUAHUA

CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE ACCIONES QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ARQUITECTO GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, EN SU CARACTER DE APODERADO DE LOS SEÑORES Contador Público JESUS RODOLFO LUGO BURGOS, MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ, Ingeniero EDUARDO REZA BLANDO, CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ, Ingeniero ARMANDO BENIGNO AMOR BEREIA, Contador Público GUSTAVO HERNANDEZ MONROY E Ingeniero HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LOS VENDEDORES", Y POR LA OTRA EL ING. RICARDO LEAL MARTINEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL COMPRADOR" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL SEÑOR ARQUITECTO GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, QUE SUS PODERDANTES "LOS VENDEDORES" SON LEGITIMOS PROPIETARIOS ACTUALES TITULARES DE LAS ACCIONES NOMINATIVAS DE CAPITAL FIJO Y VARIABLE EMITIDAS POR DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A. DE C.V. CON VALOR NOMINAL DE \$ 1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) CADA UNA, DE ACUERDO CON LOS IMPORTES SIGUIENTES :

NOMBRE	ACCIONES		CAPITAL	CAPITAL
	FIJO	VARIABLE		
C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY	17	932	949,000.00	
ING. ARMANDO BENIGNO AMOR BEREIA	17	932	949,000.00	
C.P. JESUS RODOLFO LUGO BURGOS	17	932	949,000.00	
ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ	9	517	526,000.00	
SR. MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ	7	363	370,000.00	
ING. EDUARDO REZA BLANDO	7	363	370,000.00	
SRITA. CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ	5	258	263,000.00	
SR. PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ	5	258	263,000.00	
TOTAL	84	4,555	4,639,00.00	

II.- CONTINUA DECLARANDO EL SEÑOR ARQUITECTO GILDARDO PEREZ CASTRO, EN SU CARACTER DE APODERADO DE "LOS VENDEDORES" QUE LA SOCIEDAD EMISORA DE LAS ACCIONES, DE LAS QUE SON TITULARES, ES DE NACIONALIDAD MEXICANA Y CONSTITUIDA CON ARREGLO A LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

II.- POR SU PARTE, EL SR. ING. RICARDO LEAL MARTINEZ DECLARA QUE ESTA INTERESADO EN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE LAS ACCIONES MENCIONADAS EN LA DECLARACION ANTERIOR TRANSCRITA

EXPRESANDO LO ANTERIOR, LAS PARTES CONVIENEN EN OTORGAR LAS

CONJUNTO COPIADO

20



LIC. FRANCISCO GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
LIC. FRANCISCO GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 7
CHIHUAHUA, CHIH.

PRESENTES :

CLAU S U L A S :

PRIMERA.- EL SEÑOR ARQUITECTO GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, EN SU CARACTER DE APODERADO DE LOS SEÑORES C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY, ING. ARMANDO BENIGNO AMOR BEREÁ, C.P. JESUS RODOLFO LUGO BURGOS, ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ, MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ, ING. EDUARDO REZA BLANDO, PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ, Y SRITA. CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, VENDE AL SEÑOR INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, LAS ACCIONES MENCIONADAS EN LA DECLARACION I (UNO ROMANO) DE ESTE CONTRATO.

SEGUNDA : EL MONTO DE LA CONTRAPRESTACION QUE SE OBLIGA A "EL COMPRADOR" POR LAS ACCIONES QUE LE HAN SIDO VENDIDAS, ES LA CANTIDAD DE \$ 7'042,408.00 (SIETE MILLONES CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.N.).

EL IMPORTE ANTERIOR LO PAGARA "EL COMPRADOR" EN UNA ÚNICA OBLIGACION, EL DIA DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO POR LA CANTIDAD DE \$ 7'042,408.00 (SIETE MILLONES CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.N.).

TERCERA.- LAS ACCIONES VENDIDAS PASAN A "EL COMPRADOR" EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SIN ALGUNA EN SU DOMICILIO Y SIN GRAVAMEN DE NINGUNA ESPECIE EN CHIHUAHUA.

CUARTA.- SE LLEVARA A CABO EN EL LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONES Y NOMINATIVAS LA INSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 128 (CIENTO VEINTIOCHO) Y 129 (CIENTO VEINTINUEVE), DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

QUINTA : LOS VENDEDORES SEÑORES C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY, ING. ARMANDO BENIGNO AMOR BEREÁ, C.P. JESUS RODOLFO LUGO BURGOS, ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ, MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ, ING. EDUARDO REZA BLANDO, PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ Y SRITA. CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, A TRAVES DE SU APODERADO EL SEÑOR ARQUITECTO GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, SE OBLIGAN AL saneamiento PARA EL CASO DE EVICION EN FAVOR DEL COMPRADOR SEÑOR INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ.

LEIDO Y EXPLICADO ESTE CONTRATO, LAS PARTES CONTRATANTES LO FIRMAN EN SEÑAL DE ACEPTACION A LOS DOS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.

[Handwritten signature]

ARG. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE,
EN SU CARACTER DE APODERADO DE "LOS VENDEDORES"
C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY
ING. ARMANDO BENIGNO AMOR BEREÁ,
C.P. JESUS RODOLFO LUGO BURGOS,
ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ,
SR. MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ
ING. EDUARDO REZA BLANDO,
SR. PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ Y
SRITA. CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ

[Handwritten signature]
RICARDO LEAL MARTINEZ
INGENIERO

1500
3000
5000

1500
3000
5000

21


 LIC. FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA
 NOTARIO PÚBLICO N.º 9
 CHIHUAHUA, CHIH.
 CHIHUAHUA, CHIH.

EL COMPRADOR

ING. RICARDO LEAL MARTINEZ

SE
 EL
 GARCÍA
 No. 9
 RATIFICACION NOTARIAL
 GARCÍA
 No. 9

LICENCIADO FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA RANOS, NOTARIO PÚBLICO NUMERO NUEVE, en
 ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua,
 comparecieron:

Los señores ARQUITECTO GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, en
 carácter de apoderado de los señores C.P. GUSTAVO HERNANDEZ
 MONROY, ING. ARMANDO BENIGNO AMOR BEREÁ, C.P. JESUS RODOLFO LUGO
 BURGOS, ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ, MARCO ANTONIO MEJIA
 GONZALEZ, ING. EDUARDO REZA BLANDO, PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ Y
 SRITA. CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, personalidad que más adelante se
 acreditará y el señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, personas
 de mi conocimiento hábiles a mi juicio para contratar y obligarse

Que vienen por medio del presente instrumento a ratificar en
 todas y cada una de sus partes el contenido del documento que
 antecede, reconociendo sus firmas por ser de su puño y letra y
 ser las mismas que usan en todos sus negocios:

PERSONALIDAD:

El señor Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, me
 acredita su carácter de apoderado de los señores ING. ARMANDO
 BENIGNO AMOR BEREÁ, C.P. JESUS RODOLFO LUGO BURGOS, MARCO ANTONIO
 MEJIA GONZALEZ, ING. EDUARDO REZA BLANDO, PORFIRIO GUAJARDO
 HERNANDEZ Y SRITA. CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, exhibiéndome el
 siguiente documento:

Primer testimonio de la escritura pública número cincuenta y
 seis mil cuatrocientos cuarenta y tres, de fecha treinta de
 noviembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada en México,
 Distrito Federal, ante la fe del Licenciado Moisés Farca
 Charabati, titular de la Notaría Noventa y Uno, mediante la cual
 los señores ING. ARMANDO BENIGNO AMOR BEREÁ, C.P. JESUS RODOLFO
 LUGO BURGOS, MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ, ING. EDUARDO REZA
 BLANDO, PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ Y SRITA. CONCEPCION CHAVEZ
 LOPEZ, le otorgaron un PODER ESPECIAL, para que en su nombre y
 representación venda al Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, en el
 precio que considere conveniente, LAS ACCIONES QUE TIENEN
 SUSCRITAS en la sociedad denominada DESARROLLOS URBANOS IMPULSA,
 SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

El señor Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, me
 acredita su carácter de apoderado de los señores C.P. GUSTAVO

COTEJADO
 COTEJADO

23

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

EL COMPRADOR

GARCIA R.
No. 9
CHIH.

ING. RICARDO LEAL MARTINEZ

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE DEBIDAMENTE
 INSCRITO EN EL LIBRO NUMERO 13
 DE REGISTRO DE ACTOS FUERA DE PROTOCOLO
 QUE LLEVA ESTA NOTARIA, BAJO EL NUMERO
1008 CON FECHA 2 de
Diciembre 1918 DOY FE
 NOTARIO PUBLICO No. 9

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

COTEJADO

COTEJADO

24

Molsés Farca Charabati

Notario



HE FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

1

OP:MF-1914. MF/grm.

----- INSTRUMENTO NUMERO CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS
CUARENTA Y TRES -----

----- LIBRO SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE -----

----- EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, a los treinta días del
mes de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, MOISES
FARCA CHARABATI, Titular de la Notaría Noventa y Uno del
Distrito Federal, hago constar: -----

----- EL PODER ESPECIAL, que otorgan los señores Contador
Público JESUS RODOLFO LUGO BURGOS, MARCO ANTONIO MEJIA
GONZALEZ, Ingeniero EDUARDO REZA BLANDO, CONCEPCION CHAVEZ
LOPEZ, PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ e Ingeniero ARMANDO BENIGNO
AMOR BEREIA, en favor del señor Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO
BUSTAMANTE, en los términos de las siguientes: -----

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

----- PRIMERA: - Los señores Contador Público JESUS RODOLFO
LUGO BURGOS, MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ, Ingeniero EDUARDO
REZA BLANDO, CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, PORFIRIO GUAJARDO
HERNANDEZ e Ingeniero ARMANDO BENIGNO AMOR BEREIA, confieren en
favor del señor Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, un
PODER ESPECIAL pero tan amplio como en derecho se requiera y
sea necesario, para que en su nombre y representación venda al
señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, en el precio que
considere conveniente, las acciones que tienen suscritas y de
que son titulares en la sociedad denominada "DESARROLLOS
URBANOS IMPULSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, mismas
que se describan a continuación:-----

GRAN...
BU...
CHIHU...

GIL...
GIL...
GIL...

25

LIC FRANCISCO DE A GARCIA
LIC FIDELIO PUBLICO No. 9
NOTARIO PUBLICO
CHIHUAHUA

2

"ACCIONISTAS	ACCIONES CAPITAL FIJO	ACCIONES CAPITAL VARIABLE	CAPITAL
SR. C.P. JESUS RODOLFO LUGO BURGOS	17	932	\$ 949,000.00
SR. MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ	7	363	\$ 370,000.00
ING. EDUARDO REZA BLANDO	7	363	\$ 370,000.00
SRA. CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ	5	258	\$ 263,000.00
SR. PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ	5	258	\$ 263,000.00
ING. ARMANDO BENIGNO AMOR BEREA	17	932	\$ 949,000.00

CHIHUAHUA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE FISCALIA
SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL
SECRETARIA DE SALUD
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
SECRETARIA DE CULTURA Y TURISMO
SECRETARIA DE ENERGIA
SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y CLIMA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO
SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS
SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
SECRETARIA DE JUSTICIA Y DERECHO
SECRETARIA DE LA ECONOMIA
SECRETARIA DE PLANEACION ECONOMICA Y FINANCIERA
SECRETARIA DE PROTECCION CIVIL Y DEFENSA
SECRETARIA DE TRANSPORTES Y INFRAESTRUCTURA
SECRETARIA DE VIVIENDA Y OBRAS PUBLICAS

FRANCISCO DE A GARCIA
FIDELIO No. 9
CHIHUAHUA
FRANCISCO DE A GARCIA
FIDELIO No. 9
CHIHUAHUA

----- El apoderado queda además facultado para firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios convenientes para el ejercicio especial de su mandato.-----

----- SEGUNDA: - Para el objeto especial de su mandato el apoderado gozará de un PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en los demás Estados de la República Mexicana donde se ejercite el presente mandato.-----

----- G E N E R A L E S -----

----- Los comparecientes manifestaron de manera expresa bajo protesta de decir verdad, por sus generales ser: de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres mexicanos.-----

----- EL SEÑOR CONTADOR PUBLICO JESUS RODOLFO LUGO BURGOS

SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE FISCALIA
SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL
SECRETARIA DE SALUD
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
SECRETARIA DE CULTURA Y TURISMO
SECRETARIA DE ENERGIA
SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y CLIMA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO
SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS
SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
SECRETARIA DE JUSTICIA Y DERECHO
SECRETARIA DE LA ECONOMIA
SECRETARIA DE PLANEACION ECONOMICA Y FINANCIERA
SECRETARIA DE PROTECCION CIVIL Y DEFENSA
SECRETARIA DE TRANSPORTES Y INFRAESTRUCTURA
SECRETARIA DE VIVIENDA Y OBRAS PUBLICAS

26

Molsés Farca Charabati
Notario



EL PROCURADOR GENERAL DE LA GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CRISTOBAL DE LA CHIH.

3

originario de Culiacán, Sinaloa, donde nació el diez de enero de mil novecientos cuarenta y ocho, casado, contador público y con domicilio en Avenida Toluca número ochocientos once, Colonia Olivar de los Padres de esta Ciudad. - - - - -

- - - - - EL SEÑOR MARCO ANTONIO MEJIA GONZALEZ, originario de esta Ciudad de México, Distrito Federal, donde nació el primero de junio de mil novecientos cincuenta y tres, casado, empleado y con domicilio en la calle Pantepec número treinta y seis, Fraccionamiento Residencial Cafetales de esta Ciudad. - - - - -

- - - - - EL SEÑOR INGENIERO EDUARDO REZA BLANDO, originario de Santiago Cuanguistengo, Estado de México, donde nació el nueve de octubre de mil novecientos treinta, casado, ingeniero y con domicilio en la calle Prolongación Zaragoza número doscientos veintinueve, Colonia Romero de Terreros de esta Ciudad. - - - - -

- - - - - LA SEÑORA CONCEPCION CHAVEZ LOPEZ, originaria de San José del Llano Badiraguato, Sinaloa, donde nació el siete de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, soltera, empleada y con domicilio en la calle Presas número ciento veintidós departamento cuatrocientos tres, Colonia del Valle de esta Ciudad. - - - - -

- - - - - EL SEÑOR PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ, originario de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, donde nació el quince de septiembre de mil novecientos treinta y nueve, casado, empleado y con domicilio en la calle Emiliano Zapata número ciento cuarenta y tres, departamento cuatro, Colonia Portales de esta Ciudad. - - - - -

- - - - - EL SEÑOR INGENIERO ARMANDO BENIGNO AMOR BEREJA,

CHIHUAHUA
DISTRITO FEDERAL
MEXICO

CHIHUAHUA
DISTRITO FEDERAL
MEXICO

Handwritten signature/initials

COPIADO
COPIADO

27

LIC FRANCISCO TOLOTECA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

4

originario de esta Ciudad de México, Distrito Federal, don-
nació el trece de febrero de mil novecientos treinta y cinco
casado, ingeniero y con domicilio en la calle Privada
Escuela Superior de Guerra número diez, Colonia San Jerónimo
Contreras de esta Ciudad. - - - - -

- - - - - Los personas antes mencionadas se identifican con los
documentos que se agregan al apéndice, en el legajo marcado con
el número de esta escritura y bajo la letra "A". - - - - -

- - - - - YO, EL NOTARIO CERTIFICO: - - - - -

- - - - - I. - Que conceptúo a los comparecientes legalmente
capacitados para la celebración de este acto. - - - - -

- - - - - II. - Que lo relacionado e inserto, concuerda
fielmente con sus originales a los que me remito y he tenido
la vista. - - - - -

- - - - - III. - Que leída esta escritura a los comparecientes
y habiéndoles explicado el valor y las consecuencias legales de
su contenido, manifestaron su conformidad y firmaron el día
su fecha. - - - - -

- - - - - F I R M A S: - JESUS RODOLFO LUGO BURGOS. - MARCO
ANTONIO MEJIA GONZALEZ. - EDUARDO REZA BLANDO. - CONCEPCION
CHAVEZ LOPEZ. - PORFIRIO GUAJARDO HERNANDEZ. - ARMANDO
BENIGNO AMOR BEREZA. - Rúbricas. - - - - -

- - - - - ANTE MI: MOISES FARCA CHARABATI. - RUBRICA. - EL SELLO

DE AUTORIZAR: "LIC. MOISES FARCA CHARABATI. - NOTARIA No. 91. -
MEXICO, DISTRITO FEDERAL. - ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". - - - - -

- - - - - ACTO CONTINUO, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE
INSTRUMENTO POR HABERSE CUMPLIDO LOS REQUISITOS LEGALES



DE A. GARCIA R
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

NOTARIO PÚBLICO (C) DE JAJALO

28

Moisés Farca Charabati
Notario



LIC. FRANCISCO DE AGUIRRE
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

5

----- MOISES FARCA CHARABATI.- RUBRICA.- EL SELLO DE
AUTORIZAR: "LIC. MOISES FARCA CHARABATI.- NOTARIA No. 91.-
MEXICO, DISTRITO FEDERAL.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".-----

----- I N S E R C I O N -----

----- ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.-----

----- "En todos los poderes generales para pleitos y
confinanzas, bastará que se diga que se otorga con todas las
facultades generales y las especiales que requieran cláusula
conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos
con cualquier denominación 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 quisieren 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."-----

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA EL SEÑOR ARQUITECTO
GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, COMO APODERADO.-----

ESTA ESCRITO CON TINTA FIJA, COTEJADO Y VA EN TRES FOJAS

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DISTRITO FEDERAL
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIAZ

JOLIA GARCIA
LIC. No. 9
CHIHUAHUA

[Handwritten signature]

COTEJADO
COTEJADO
COTEJADO

29

FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

- 6

UTILES. DOY FE. ---
MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A PRIMERO DE DICIEMBRE DE MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. ---



[Handwritten signature]



DE A. GARCIA
PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

COTEJADO

COTEJADO COTEJADO

30



INSTITUTO FEDERAL DE ELECTORADOS
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
 REZA BLANDO EDUARDO
 EDAD 61 SEXO H
 DOMICILIO
 PROL. ZARAGOZA 229
 COL. ROMERO DE TERREROS 4310
 COYOACAN D.F.
 FOLIO 12423642 TABULADO DE REGISTRO 1991.0
 CLAVE DE ELECTOR RZBLED30100915H800
 ESTADO 09 DISTRITO
 MUNICIPIO 003 LOCALIDAD 0001 SECCION 0726



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE INTERIORES
SECRETARÍA DE FOMENTO ECONÓMICO Y TURISMO
SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL
SECRETARÍA DE ENERGÍA
SECRETARÍA DE TRANSPORTES Y INFRAESTRUCTURA
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE CULTURA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE. NO SE VALIENDE PRESENTE, TAMPOCO DEBES O ENTRENDO DEURAS. EL SIGNAR ESTE DOCUMENTO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE SU DOMICILIO EN LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE DOCUMENTO.

EMILIO CHARAFFET CREMOR
DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO FEDERAL DE ELECTORES

LOCALIDAD: 0001

SECRETARÍA DE INTERIORES
SECRETARÍA DE FOMENTO ECONÓMICO Y TURISMO
SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL
SECRETARÍA DE ENERGÍA
SECRETARÍA DE TRANSPORTES Y INFRAESTRUCTURA
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE CULTURA

COTEJADO COTEJADO

COTEJADO COTEJADO

32



DE A.GARCIA
BLICO No. 9
IA CHIH

RANCISCO DE A.GARCIA
OTARIO BLICO No. 9
CHIHUAHUA IA. CHIH



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: MEJIA GONZALEZ MARCO ANTONIO
 EDAD: 36 años
 SEXO: H
 DOMICILIO: C. PANTEPEO 36 COL. RDCIAL CAJEJALES 4930 COTOACAN, CHIH.
 FOLIO: 059339813 AÑO DE REGISTRO: 1991_01
 CLAVE DE ELECCION: HJGHHR53060109H900
 PPAO: 09
 SUJETO: 003 LOCALIDAD: 0001 SECCION: 0640



044005247822

ESTE DOCUMENTO ES IMPRONTABLE. NO SE PERMITE SU FOTOCOPIADO, REPRODUCCION O EMPLAZAMIENTO.

SE OTORGA A LA PERSONA QUE SE MUESTRA EN EL CAMPO DE SU DOMICILIO EN LOS DATOS INDICADOS A OTRA VEZ.

Roberto

EL PRESIDENTE DEL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL



EL SECCIONARIO DE REGISTRO DE ELECTORES

SECCIONES: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032 033 034 035 036 037 038 039 040 041 042 043 044 045 046 047 048 049 050 051 052 053 054 055 056 057 058 059 060 061 062 063 064 065 066 067 068 069 070 071 072 073 074 075 076 077 078 079 080 081 082 083 084 085 086 087 088 089 090 091 092 093 094 095 096 097 098 099 100

COTEJADO

COTEJADO

COI
DO
COTEJADO

COI
DO
COTEJADO



STO. T. GARCIA R.
BO. NO. 9
WASH. D.C. 20540
DEACALIA
BUJO NO. 3
1M. 0284

34

35



FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.



CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, DICIEMBRE 10. DE 1998.

SR. ARO. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE,
P R E S E N T E.

Por medio de la presente le conferimos a Usted un PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que en nuestro nombre y representación venda al señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, en el precio que Usted considere conveniente las acciones de la sociedad DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, de las que somos dueños y que a continuación asentamos:

	ACCIONES CAPITAL FIJO	ACCIONES CAPITAL VARIABLE	CAPITAL
GUSTAVO HERNANDEZ MONROY	17	932	\$949,000.00
HERNANDEZ ESCOBEDO RAMIREZ	9	517	526,000.00

ISC
RIO
HU

Este poder se otorga con la amplitud de facultades que establece el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y uno del Código Civil para el Distrito Federal, idéntico al artículo dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua, que a la letra dice: "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 quisieren 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".

A t e n t a m e n t e .



C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY

COTEJADO

COTEJADO

36



FRANCISCO DE GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.
CHIHUAHUA CHIH

ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ

testigos.

MARIA GRACIELA ROBLES VILLA

OLGA VERONICA RAMOS RAMOS

RATIFICACION NOTARIAL

En la ciudad de Chihuahua, Chih., el día primero del mes de marzo de mil novecientos noventa y ocho, ante mi, FRANCISCO DE GARCIA RAMOS, NOTARIO PUBLICO No. 9, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, de Chihuahua, comparecieron:

Los señores C.P. GUSTAVO HERNANDEZ MONROY e ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ, acompañados de los testigos MARIA GRACIELA ROBLES VILLA y OLGA VERONICA RAMOS RAMOS, personas de mi conocimiento hábiles a mi juicio para contratar y obligarse y expusieron:

Que vienen por medio del presente instrumento a ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido del documento que antecede, reconociendo sus firmas por ser de su puño y letra y ser las mismas que usan en todos sus negocios:

Los comparecientes por sus generales manifestaron ser: Mexicanos e hijos de padres mexicanos; el señor Contador Público GUSTAVO HERNANDEZ MONROY, originario de México, Distrito Federal, nació el dieciséis de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, casado, Profesionista, con Registro Federal de Contribuyentes HEMG 481216 y con domicilio en Sierra Catarina número tres mil doscientos seis, Fraccionamiento Hacienda de Santa Fe, de esta ciudad; el señor Ingeniero HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ, originario de México, Distrito Federal, nació el veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y dos, casado, Profesionista, con Registro Federal de Contribuyentes EORH 421125 y con domicilio en Calle Tegucigalpa número doscientos veintiocho, Fraccionamiento Valle Dorado, Tlanepantla, Estado de México, accidentalmente en esta ciudad; la señora MARIA GRACIELA ROBLES VILLA, originaria de Ciudad Cuauhtémoc, Chihuahua, nació el veintiséis de agosto de mil novecientos cuarenta y ocho, soltera, empleada, con Registro Federal de Contribuyentes ROVS 480626 7N5 y con domicilio en calle Allende número quinientos, de esta ciudad; la señorita OLGA VERONICA RAMOS RAMOS, originaria de esta ciudad, nació el nueve de junio de mil novecientos cincuenta y nueve, soltera, empleada, con Registro

COTEJADO

37



LIC. FRANCISCO DE ASCASO GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.



Federal de Contribuyentes RARO 590609 6ZA y con domicilio en Calle Allende número quinientos, de esta ciudad.--
LOS IMPUESTOS QUE CAUSE EL PRESENTE DOCUMENTO SOBRE ACTOS JURIDICOS FUERON CUBIERTOS SEGUN COMPROBANTE NUMERO 64957 EFEDIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE FINANZAS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

-- QUE LOS COMPARECIENTES, LEYERON POR SI MISMOS EL PRESENTE INSTRUMENTO, HABIENDOLES EXPLICADO EL SUSCRITO NOTARIO SU VALOR Y FUERZA LEGALES, ESTUVIERON CONFORMES CON SU TENOR Y CONTENIDO, RATIFICANDOLO NUEVAMENTE EN PRESENCIA DEL SUSCRITO NOTARIO.- DOY FE.

[Signature]

GUSTAVO HERNANDEZ MONROY

[Signature]

ING. HERNANDO ESCOBEDO RAMIREZ



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

Testigos

[Signature]

ROSE GARCIELA ROELES VILLA

[Signature]

OLGA VERONICA RAMOS RAMOS

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE

LIC. FRANCISCO DE ASCASO GARCIA RAMOS.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL LIBRO NUMERO 13 DE REGISTRO DE ACTOS FUERA DE PROTOCOLO QUE LLEVA ESTA CARTELA, BAJO EL NUMERO 15015 CON FECHA de de diecinueve de 1998 DOY FE
NOTARIO PUBLICO No. 9

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.



COTEJADO COTEJADO

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

ESCOBEDO
RAMIREZ
MIRANDA

C TORDO 21 B 803
COL. TACUBAYTA 11870
MIGUEL HIDALGO D.F.

FECHA DE EMISIÓN: 06/14/0254 AÑO DE REGISTRO: 1997 DE

CLASE DE ELECTOR: ESRMHR42112509H700

ESTADO: 09 DISTRITO: 0001 MUNICIPIO: 5029

FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

52527191537
655191746205

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE
NO SE VALIEN LAS FIRMAS HECHAS
DETERMINADO

EL TITULAR ESTE DOCUMENTO A SOLICITUD
DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A PRIMERO DE
DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

EL C. LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS,
NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE, en actual ejercicio para
este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, hace CONSTAR
Y CERTIFICA:-----
--- Que la copia que antecede en UNA hoja útil,
concuenda fiel y correctamente con el original al que se
refiere.-----
--- LO QUE CERTIFICO A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN
LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A PRIMERO DE DICIEMBRE DE MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.- DOY FE:-----

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE
LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS.



LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

HERNANDEZ
RODRIGUEZ
GUSTAVO

EDAD 43
SEXO M

C SIERRA TATARINA 2006
COL. HACIENDA DE SANTA FE 31250
CHIHUAHUA, CHIH.

FECHA 06751229 - 2006 NOV 20 1991 1

CLAVE DE SECCION 30000448121609600

CYFUS 00

SECCION 019



FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO N.º 9
CHIHUAHUA, CHIH.

FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO N.º 9
CHIHUAHUA, CHIH.



COTEJADO

GRANADO
DRELOS

COTEJADO
No. 9
CHIH.

COTEJADO
No. 9
CHIH.

NOTARIO PUBLICO N.º 9. LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS,
NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE, en actual ejercicio para
este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, hace CONSTAR
Y CERTIFICA:-----
--- Que la copia que antecede en UNA hoja útil,
concuera fiel y correctamente con el original al que se
refiere. -----
--- LO QUE CERTIFICO A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN
LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A PRIMERO DE DICIEMBRE DE MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.- DOY FE. -----

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE
LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO N.º 9
CHIHUAHUA CHIH.

COTEJADO COTEJADO

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDECIAL PARA VOTAR

ESTADO 60
 MUNICIPIO H

FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS
 NOTARIO PUBLICO N.º 9
 CHIHUAHUA, CHIH.

40

EL C. LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, hace CONSTAR Y CERTIFICA:

Que la copia que antecede en UNA hoja útil, concuerda fiel y correctamente con el original al que se refiere, el cual tuve a la vista, mismo al que me remito, devolviéndolo al interesado debidamente sellado y publicado.

LO QUE CERTIFICO A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS DOS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.-DOY FE.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE
 LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS

[Signature]

CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO
COTEJADO

[Signature]

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
 NOTARIO PUBLICO No. 9
 CHIHUAHUA CHIH.

41

LIBRO DE REGISTRO

FORMA DEL INTERESADO

HUELLA DIGITAL

CLAVE DE RESTRICCIONES

TEL EMERGENCIAS

(4) 910683

FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

EL C. LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, hace CONSTAR Y CERTIFICA:-----

que la copia que antecede en UNA hoja útil, concuerda con la original y correctamente con el original al que se refiere, el cual tuve a la vista, mismo al que me remito, devolviéndolo al interesado debidamente sellado y rubricado.-----

LO QUE CERTIFICO A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS DOS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.--DOY FE.-----

DISCO
RIO P.
HUAJ
CO
CHI

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

~~COTEJADO~~

COTEJADO

42

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHH

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHH

NOTARIO PUBLICO
CHIHUAHUA CHH

EL C. LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, hace CONSTAR Y CERTIFICA:

--- Que la copia que antecede en veintitrés hojas útiles, concuerda fiel y correctamente con el original al que se refiere, el cual tuve a la vista, mismo al que me remito, devolviéndolo al interesado debidamente sellado y rubricado.

----- LO QUE CERTIFICO A SOLICITUD DEL SEÑOR INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS SIETE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000.- DOY FE.

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHH

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHH

COTEJADO

COTEJADO

43

LIC FRANCISCO DE X. GARCIA
C. NOTARIO PUBLICO
M. CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIH

UNOS AÑOS
1911

CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE ACCIONES QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ARQ. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, A QUIEN EN LO SUCELSIVO SE LE DENOMINARA "EL VENDEDOR", Y POR LA OTRA EL INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, A QUIEN EN LO SUCELSIVO SE LE DENOMINARA "EL COMPRADOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

DECLARA "EL VENDEDOR" SER LEGITIMO PROPIETARIO Y ACTUAL TITULAR DE LAS ACCIONES NOMINATIVAS DE CAPITAL FIJO Y VARIABLE EMITIDAS POR DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, S.A. DE C.V. CON VALOR NOMINAL DE \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) CADA UNA, DE ACUERDO CON LOS IMPORTES SIGUIENTES:

NOMBRE	ACCIONES CAPITAL FIJO	ACCIONES CAPITAL VARIABLE	CAPITAL
ING. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE	444	24,080	\$24'524,000.00

CONTINUA DECLARANDO "EL VENDEDOR" QUE LA SOCIEDAD EMISORA DE LAS ACCIONES, DE LA QUE ES TITULAR, ES DE NACIONALIDAD MEXICANA Y CONSTITUIDA CON ARREGLO A LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

POR SU PARTE EL SR. ING. RICARDO LEAL MARTINEZ DECLARA QUE ESTA INTERESADO EN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE LAS ACCIONES MENCIONADAS EN LA DECLARACION I, ANTES TRANSCRITA.

EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES CONVIENEN EN OTORGAR LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA.- EL SEÑOR ARQUITECTO GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, VENDE AL SEÑOR INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, LAS ACCIONES MENCIONADAS EN LA DECLARACION I (UNO ROMANO) DE ESTE CONTRATO.

SEGUNDA.- EL MONTO DE LA CONTRAPRESTACION QUE SE OBLIGA A PAGAR "EL COMPRADOR" POR LAS ACCIONES QUE LE HAN SIDO ENAJENADAS, ES LA CANTIDAD DE \$37'226,226.00 (TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS PESOS 00/100 M.N.).

EL IMPORTE ANTERIOR LO PAGARA "EL COMPRADOR" EN DOS EXHIBICIONES, LA PRIMERA EL DIA DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO POR LA CANTIDAD DE \$32'000,000.00 (TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) Y LA -

COTEJADO

COTEJADO

COTEJADO

44

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
LIC. NOTARIO PUBLICO No. 9
NOT. CHIHUAHUA CHIH.
CHIHUAHUA CHIH.

A. GARCIA R.
No. 9
CHIH.

SEGUNDA EL DIA 18 DE NOVIEMBRE DEL PRESENTE AÑO POR LA CANTIDAD DE \$5'226,226.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS PESOS 00/100 M.N.)

TERCERA.- LAS ACCIONES VENDIDAS PASAN A "EL COMPRADOR" SIN LIMITACION ALGUNA EN SU DOMICILIO Y SIN GRAVAMENES DE NINGUNA ESPECIE.

CUARTA.- SE LLEVARÁ A CABO EN EL LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONES NOMINATIVAS LA INSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 128 (CIENTO VEINTIOCHO) Y 129 (CIENTO VEINTINUEVE), DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

QUINTA.- "EL VENDEDOR" SEÑOR ARQ. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, SE OBLIGA AL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN EN FAVOR DEL COMPRADOR SEÑOR ING. RICARDO LEAL MARTINEZ.

FRANCISCO DE ASIS RAMOS
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, NOTARIO PUBLICO CHIHUAHUA CHIH.

FRANCISCO DE A. GARCIA R.
PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

"EL VENDEDOR"
Gildardo Perez Castro Bustamante
ARQ. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE

"EL COMPRADOR"
Ricardo Leal Martinez
ING. RICARDO LEAL MARTINEZ



C. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9 --RATIFICACION NOTARIAL--
En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los once dias del mes de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, ante mí, LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, NOTARIO PUBLICO

COTEJADO
COTEJADO

AS



LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

NÚMERO NUEVE, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron:

--- Los señores Arquitecto GILDARDO PEREZ e Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, personas de mi conocimiento, hábiles a mi juicio para contratar y obligarse y expusieron:

--- Que vienen por medio del presente instrumento a ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido del documento que antecede, reconociendo sus firmas por ser de su puño y letra y ser las mismas que usan en todos sus negocios.

--- Los comparecientes por sus generales manifestaron ser Mexicanos e hijos de padres mexicanos; el señor Arquitecto GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE, originario de México, Distrito Federal, nació el nueve de diciembre de mil novecientos treinta y uno, casado, Arquitecto, con Registro Federal de Contribuyentes PEBG 311209 y con domicilio en Empresa número ciento sesenta y dos, P. House, Colonia Insurgentes Extemadura, en México, Distrito Federal, accidentalmente en esta ciudad; el señor Ingeniero RICARDO LEAL MARTINEZ, originario de Torreón, Coahuila, nació el tres de noviembre de mil novecientos cincuenta y dos, casado, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes LERM 521103 y con domicilio en calle Luis G. Urbina número ciento sesenta y tres, de esta ciudad.

LOS COMPARECIENTES LEYERON POR SI MISMOS EL PRESENTE DOCUMENTO, HABIENDOLES EXPLICADO EL SUSCRITO NOTARIO SU VALOR Y FUERZA LEGALES, QUIENES ESTUVIERON CONFORMES CON SU TENOR Y CONTENIDO, RATIFICÁNDOLO Y FIRMANDOLO NUEVAMENTE EN MI PRESENCIA. - DOY FE.

LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

EL VENDEDOR
[Signature]
ARG. GILDARDO PEREZ CASTRO BUSTAMANTE

EL COMPRADOR
[Signature]
ING. RICARDO LEAL MARTINEZ

COTEJADO

COTEJADO

46



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.



EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE

[Handwritten signature]
LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA R.
LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE DEBIDAMENTE
INSCRITO EN EL LIBRO NUMERO 13
DE REGISTRO DE ACTOS FUERA DE PROTOCOLO
QUE LLEVA ESTA NOTARIA, BAJO EL NUMERO
14972 CON FECHA 11 de
Noviembre 1998 DEL AÑO
NOTARIO PUBLICO No. 9

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH.

COTEJADO

[Handwritten signature]

COTEJADO

[Handwritten signature]

47



LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

EL LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS NOTARIO PÚBLICO NUMERO NUEVE, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, hace CONSTAR Y CERTIFICA:-----

--- Que la copia que antecede en cuatro hojas útiles, concuerda fiel y correctamente con el original al que se refiere, el cual tuve a la vista, mismo al que me remito, devolviéndolo al interesado debidamente sellado y rubricado.-----

LO QUE CERTIFICO A SOLICITUD DEL SEÑOR INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS SIETE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000.- DOY FE.-----



FRANCISCO DE A. GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

EL NOTARIO PÚBLICO NUMERO NUEVE

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS

[Handwritten signature of Lic. Francisco de Asis García Ramos]



LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA
NOTARIO PÚBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

COTEJADO

DECLARACION NOTARIAL
IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS

UC FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 3
CHIHUAHUA, CHIH.
DICIEMBRE XXI

48

RECAUDADOR DE RENTAS EN CHIHUAHUA, CHIH. - DIA 8 MES DICIEMBRE AÑO XXI

ACTO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON

ESCRITURA NUMERO	FECHA DE ELABORACION	FECHA DE FIRMA	VOLUMEN
16,076	7 DICIEMBRE 2000	7 DICIEMBRE 2000.-	626.-

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE

PROTOCOLIZACION DE ACTA DE ASAMBLEA DE LA SOCIEDAD PAVIMENTOS DELA LAGUNA, S.A. DE C.V. de fecha 30 DE NOVIEMBRE DE 1998.-

OTORGANTE(S)	NOMBRE(S)	CARACTER DEL OTORGANTE EN EL ACTO
OTORGANTE PATERNO	MATERNO	
LEAL MARTINEZ RICARDO ING.		DELEGADO.-

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)
GARCIA RAMOS	FRANCISCO DE ASIS	LICENCIADO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
GARF 460831-56

No. DE NOTARIA NUEVE
DISTRITO JUDICIAL MORELOS.-

FIRMA

OPERACION EXENTA Y PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL PAGO DEL IMPUESTO

ARTICULO 305 FRACCION VII DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO.-

ADEUDOS ANTERIORES

FECHA	MONEDA	IMPORTE
	\$	

CAJA REGISTRADORA DE RENTAS
CHIHUAHUA, CHIH.

IMP. SOBRE ACTOS JURIDICOS 410-01 \$ 40.88

IMP. UNIV. 420-01 1.64

TOTAL \$42.52.-

FIRMA DEL CAJERO RECIPIENTE

IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA
e cuando no se cuente con ésta, número de sello del certificado de Ingresos DGF 34-01

Chihuahua
GOBIERNO DEL ESTADO Dirección General de Finanzas y Administración

49



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

Chihuahua ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
FEDATARIO PUBLICO
15/01/2004 10:06 AM C.A.B.

9641848
OPERACION
MEX +1138138

REGISTRO PUBLICO
CONTRIBUYENTE: LEON NARDINEZ RICARDO

IMPUESTOS SOBRE ACTOS JURIDICOS
IMPUESTO UNIVERSITARIO
POR REDONDEO EN CENTAVOS

44.30
1.50
2.49

46 (SON CUARENTA Y TRES PESOS 00/100 N.M.)

ESTADO 43.00

"FRENTE EL CANTON DEL SEGURO"

-CONTRIBUYENTE-

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA PERSONA
MORAL DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, S.A. DE C.V., VA EN
LICENCIADO FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE,
EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO DE
CHIHUAHUA. EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS QUINCE DIAS DEL
MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL UNO.- DOY FE.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS.



LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA CHIH

COTEJADO

NOTARIO



DEPARTAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO

255305

HOJA 1 DE 1

COPIA CERTIFICADA DE APENDICE.

EL C. ENCARGADO DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA.

CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON EL DOCUMENTO QUE OBRA ARCHIVADO EN ESTA OFICINA A MI CARGO EL CUAL SE REFIERE A LA PROTOCOLIZACION DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE SOCIOS, DE FECHA 07 DE DICIEMBRE DE 2000, DE LA SOCIEDAD DENOMINADA DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, CON FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO 12965*10.

LA QUE AUTORIZO Y FIRMO EN --50-- FOJAS A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA. CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 16 DE MAYO DEL 2005.- DOY FE

COTEJADO COTEJADO

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DOY FE

Lorena Urrutia
LIC. CARMEN LORENA FIERRO URRUTIA

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 16 DE MAYO DE 2005 09:12
CONTROL DE CERTIFICADO 13/05/2005 191 CERTIFICADO DE INGRESOS D7675038 ID:3504196LK9
PAGADO POR: DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V. IMPORTE 511.00
ELALORO: PATRICIA BUJANDA SANCHEZ ***QUINIENTOS ONCE PESOS 0/100 M.N.***

LIC. SAUL GONZALEZ HERRERA
NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECISEIS

LIC. SERGIO GRANADOS PINEDA
NOTARIO PUBLICO NUMERO TRES

ASOCIADOS

CALLE CORONADO No. 115 TELS. 410-0099, 410-0100 Y 416-5744
CHIHUAHUA, CHIH., MEXICO, C. P. 31000

CONTIENE: UN MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO EN DONDE COMPARECE EL INGENIERO RICARDO LEAL MARTINEZ A FAVOR DE EL ARQ. RODRIGO LEAL JARDON.

ACTO FUERA DE PROTOCOLO No. 20,408

VOLUMEN No. XXI (

CHIHUAHUA, CHIH., A 9 DE JUNIO DEL 2006.

Chihuahua, Chihuahua, 9 de junio de 2016

**ARQ. RODRIGO LEAL JARDON.
P R E S E N T E.-**



Por medio del presente, en mi carácter de Presidente del Consejo de Administración de la persona moral denominada "DESARROLLOS URBANOS IMPULSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, le otorgó un **MANDATO GENERAL, PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO**, con las siguientes facultades:

- a).- Las generales y especiales a que se refiere el primer párrafo del Artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua y su correlativo el Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus concordantes de las demás Entidades Federativas y las especiales que conforme a la Ley requieran mandato o cláusula especial inclusive las comprendidas en el Artículo 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis del Código Civil del Estado de Chihuahua y su concordante el Artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de las Entidades Federativas. En el ejercicio del mandato podrá concurrir ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales, Federales, de los Estados y Municipios y en general ante toda clase de personas físicas o morales, públicas o privadas, para interponer y desistirse de toda clase de recursos y juicios como el de amparo; transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones, recusar, exigir y recibir pagos, hipotecar y cancelar gravámenes; formular denuncias y querellas en toda clase de asuntos penales, pudiendo representar a la Sociedad ante el Ministerio Público correspondiente.
- b).- Administrar los bienes y negocios de la Sociedad, con Poder General para Pleitos y Cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y las especiales, aún las que conforme a la Ley, requieran mención o cláusula especial, sin limitación alguna, podrá llevar a cabo las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto social de la sociedad, inclusive la de contratar préstamos, otorgar garantías prendarias, hipotecarias o de cualquier naturaleza y todas las concernientes al cumplimiento del objeto social, que corresponda al orden administrativo, inclusive para articular y absolver posiciones en los términos del primer párrafo del Artículo dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua y su correlativo el Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y demás artículos correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite dicho Poder.
- c).- Ejecutar actos de dominio respecto de los bienes y derechos de la Sociedad, pudiendo gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a título de dueño, igualmente con todas las facultades generales y las especiales, aún las que conforme a la Ley, requieran poder o cláusula especial, sin limitación alguna, en los términos del tercer párrafo de los mencionados artículos, dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua y su correlativo del dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal.
- d).- Emitir, suscribir, otorgar, endosar y en cualquier otra forma, negociar títulos de crédito u obligar cambiariamente a la sociedad.
- e).- Nombrar y remover al Gerente o Gerentes de la Sociedad y señalarles sus facultades, obligaciones y remuneraciones.
- f).- Actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio de Delegados nombrados de entre sus miembros y por medio de su Presidente, en caso de que la Administración se confíe a un Consejo.
- g).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, interpretarlos y proveer a su mejor aplicación y cumplimiento.
- h).- Delegar sus facultades, con reserva expresa de las mismas y nombrar Apoderados con las facultades que en cada caso estime pertinentes, de las que le son propias al mismo Consejo o Administrador, así como revocar los respectivos mandatos o delegaciones.

i).- En materia laboral, para tener la representación patronal, para los efectos de los Artículos 11 once, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro fracción III tercera, 523 quinientos veintitrés, 692 seiscientos noventa y dos fracciones I primera, II segunda y III tercera, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 788 setecientos ochenta y ocho, 873 ochocientos setenta y tres, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 878 ochocientos setenta y ocho, 879 ochocientos setenta y nueve, 880 ochocientos ochenta, 883 ochocientos ochenta y tres, 884 ochocientos ochenta y cuatro y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo, vigente a partir del primero de mayo de mil novecientos ochenta; podrá actuar frente o ante: I.- Los Sindicatos con los cuales existan celebrados contratos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos; II.- Los trabajadores personalmente considerados y para los efectos de conflictos individuales; en general para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el Artículo 523 quinientos veintitrés, de la Ley Federal del Trabajo; podrá asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, para tomar toda clase de decisiones, para negociar y suscribir convenios laborales; al mismo tiempo podrá actuar como representante de la Sociedad en calidad de Administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera Autoridades. Al mismo tiempo podrá celebrar, modificar, resolver, novar, extinguir, revocar o rescindir contratos de trabajo; podrá pagar y recibir pagos, podrá intentar toda clase de recursos, juicios y procedimientos e incluso al amparo y desistirse de unos y otros, toda vez que se le otorga el mandato más amplio como en derecho sea posible y sin limitación alguna. Asimismo se le confiere la facultad de sustituir el presente mandato sin perjuicio de seguirlo ejercitando, pudiendo también otorgar y revocar poderes.

Las facultades anteriormente escritas, deberán entenderse como meramente enunciativas más no limitativas.

El presente mandato se otorga en los términos del Artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado y su correlativo el Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, diciendo el primero literalmente como sigue:

ARTICULO 2453.- "En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y 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 necesario 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 éste Artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen".

ATENTAMENTE.

ING. RICARDO LEAL MARTINEZ.

Presidente del Consejo de Administración de la persona moral
DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

TESTIGOS.



MARIA TERESA TREJO PAZ.



JULIETA ESPINO MEZA.

-----RATIFICACION NOTARIAL-----

En la Ciudad de Chihuahua, a los nueve días del mes de junio del año dos mil seis, ante mí Licenciado **SERGIO GRANADOS PINEDA**, Notario Público Número Tres, en actual ejercicio para éste Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, actuando como Asociado en el Protocolo de la Notaría Pública Número Dieciséis, de la que es Titular el Licenciado SAUL GONZALEZ HERRERA, comparece el señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTINEZ**, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la persona moral denominada DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, acompañado de las testigos señoras MARIA TERESA TREJO PAZ y JULIETA ESPINO MEZA y expusieron:-----

El primero, que para todos los efectos legales, ratifica en todas y cada una de las partes el contenido del mandato que antecede, reconociendo como suya la firma que aparece al calce de la misma y las segundas igualmente reconocen como suyas y de su puño y letra las firmas que como testigos suscribieron en el mandato que otorga el señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTINEZ**, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

-----PERSONALIDAD-----

El señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTINEZ** me acredita la personalidad con que comparece y la existencia de la persona moral que representa, con copia certificada por el suscrito de los siguientes documentos, los que tuve a la vista y a los cuales que me remito.-----



1.- Primer testimonio de la escritura pública número 10,049 diez mil cuarenta y nueve, inscrita con el número 2,261 dos mil doscientos sesenta y uno, folio 92 noventa y dos, del libro 666 seiscientos sesenta y seis, en el registro Público de la de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Morelos, en la sección Comercio, mediante la cual se constituye la empresa moral denominada DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, pudiendo establecer sucursales o agencias en cualquier parte del Estado, con una duración de 99 noventa y nueve años, contados a partir de su constitución y con un capital variable de N\$1'000,000.00 (Un millón de nuevos pesos 00/100) moneda nacional, con el siguiente objeto social: 1).- La compra venta de toda clase de bienes inmuebles, la urbanización y lotificación de toda clase de predios; la construcción en general de casas habitación, edificios, almacenes etcétera; infraestructura de zonas urbanas y suburbanas tales como líneas de conducción y redes de distribución de agua, alumbrado público, drenajes, instalaciones hidráulicas y sanitarias, guarniciones y banquetas, terracerías para obras viales la producción de materiales pétreos y agregados así como la venta de los mismos, pavimentos de concreto asfáltico y concreto hidráulico; y la legalización de todos aquellos actos civiles y mercantiles que marque conveniente el Consejo de Administración.- 2).- La adquisición de terrenos para fraccionarlos, urbanizarlos y construir en ellos casas, edificios y en general la construcción de cualquier clase de obra por cuenta propia o de terceros, para su venta o arrendamiento.- 3).- El proyecto y la ejecución de toda clase de obras de ingeniería y arquitectura por cuenta propia o por contratos con particulares, la federación, los estados, los municipios y las Instituciones descentralizadas.- 4).- Establecer, adquirir, vender, arrendar y operar, conformidad con la Ley, terrenos, talleres, bodegas, plantas, almacenes y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la realización de su objeto social.- 5).- Arrendar, recibir y/o dar en comisión o intermediación toda clase de bienes muebles e Inmuebles, maquinaria y equipo, materiales e Instrumentos propios para la construcción.- 6).- Compra, venta, importación y exportación de maquinaria, equipo, materiales y utensilios propios para la construcción.- 7).- La fabricación, compra, venta, transporte, importación, exportación de todo tipo de materiales y elementos para la construcción, así como sus acabados, equipo, herramientas y maquinaria que se relacionen con los bienes destinados a la construcción.- 8).- Producción, distribución, compra, venta, importación, exportación y almacenamiento de todo tipo de materiales y/o objetos necesarios

para consecución de los objetos anteriores, incluyendo la adquisición de su propio equipo de transporte.- 9).- Transporte de maquinaria pesada.- 10).- El uso de explosivos, de conformidad con lo que establece el artículo 46 cuarenta y seis de la Ley de Armas de Fuego y Explosivos.- 11).- El análisis, diseño y ejecución de proyectos de toda clase de obras de construcción civiles o industriales, así como la supervisión de servicios profesionales.- 12).- Celebrar contratos de cualquier naturaleza o denominación con personas físicas o morales nacionales y extranjeras, con el objeto de comentar los fines sociales.- 13).- Gestionar préstamos y conseguir dinero para cualesquiera de los objetos sociales, sin limitación en lo que se refiere a cantidades, así como girar, librar, suscribir, otorgar, aceptar y endosar toda clase de títulos de crédito y otros instrumentos, documentos y comprobantes de adeudo, ya sean ejecutivos o no, garantizando su pago así como el pago de intereses que causen por medio de hipoteca o pignoración y garantía prendaria, venta o cesión en fideicomiso de todo o parte de las propiedades de la sociedad, para la realización de los fines sociales.- 14).- Tener representantes dentro de la República Mexicana o del extranjero, en calidad de comisionista, gente, intermediario o actor, representante legal o apoderado.- 15).- Asumir obligaciones por cuenta propia o de terceros y garantizar las mismas real o personalmente, así como avalar toda clase de títulos de crédito en asuntos que se encuentren relacionados con los intereses de la sociedad o de sus filiales o subsidiarias y de terceros.- 16).- Adquirir acciones y formar parte de otras sociedades ya sean nacionales o extranjeras.- 17).- Cobrar intereses a terceros oír trabajos realizados.- 18).- Realizar su objeto social fuera del país.- 19).- Emisión de obligaciones entre el público inversionista.- 20).- En general llevar a cabo cualesquier negocio o actividad que se relacione con lo anterior y tener y ejercitar las facultades conferidas por las Leyes de la República Mexicana, pudiendo para ello celebrar toda clase de contratos y operaciones de comercio que convengan a sus intereses realizar. -----

Así mismo, en la cláusula Trigésima Segunda de dicha escritura, se establece que el órgano de representación genuina de la sociedad, es un Consejo de Administración, el cual tiene diversas y amplias facultades; De igual manera, en el numeral II del capítulo de Transitorios, la asamblea General Ordinaria de accionistas, acuerda en nombrar al Ingeniero Ricardo Leal Martínez, como presidente de dicho Consejo y como consecuencia de tal nombramiento en el numeral III, del mismo capítulo, se otorga a favor del Ingeniero Ricardo Leal Martínez, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Dominio, invistiéndolo de diversas y amplias facultades, entre las cuales se encuentra la de otorgar mandatos y revocarlos, mismo que obra registrado con el número dos mil doscientos sesenta y dos, folio noventa y seis del libro seiscientos sesenta y siete de la sección comercio del registro público de la propiedad de este Distrito Morelos. -----

b).- Primer testimonio de la escritura pública número 16,076 dieciséis mil setenta y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9, del Distrito Judicial Morelos, la cual se registró con el Folio mercantil número 12,905*10 doce mil novecientos cinco asterisco diez, en la sección comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito, mediante la cual se protocoliza el Acta de Asamblea de fecha 30 treinta de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, en la cual se toman acuerdos como el de aprobar contrato de compraventa privado de diversas acciones de la sociedad, quedando en consecuencia el capital social fijo de \$1'383,000.00 (un millón trescientos ochenta y tres mil pesos 00/100) moneda nacional y el capital social variable en \$75'000,000.00 (setenta y cinco millones de pesos 00/100) moneda nacional, así como la ratificación del cargo del Ingeniero Ricardo Leal Martínez, como presidente del consejo de administración, entre otros. -----

Los documentos anteriores que he relacionado, los devolví al interesado debidamente sellados y rubricados.-----

Manifiesta el Ingeniero **RICARDO LEAL MARTINEZ**, bajo protesta de decir verdad que la existencia de su representada, el cargo y las facultades con que comparece a éste otorgamiento, no le han sido modificadas, revocadas ni ha concluido en forma alguna y que su representada conserva la capacidad jurídica que se deriva de la Ley.-----

YO, EL SUSCRITO NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO: -----

PRIMERO.- Que los comparecientes se identifican con documentos oficiales, quienes en mi concepto tienen capacidad legal para contraer obligaciones

jurídicas.

SEGUNDO.- Que por sus generales los comparecientes manifiestan bajo protesta de decir verdad ser mexicanos por nacimiento e hijos de padres mexicanos: el señor Ingeniero **RICARDO LEAL MARTINEZ**, originario de Torreón, Coahuila, en donde nació el día tres de Noviembre de mil novecientos cincuenta y dos, soltero, Ingeniero Civil, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin acreditarlo en este acto, con Registro Federal de Contribuyentes número LEMR-521103 y con domicilio en la Calle Luis G. Urbina número 143 ciento cuarenta y tres, Complejo Industrial Chihuahua de esta Ciudad; la Señora **MARIA TERESA TREJO PAZ**, originario de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, en donde nació el día tres de agosto de mil novecientos sesenta y cuatro, casada, secretaria, causante y al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales sin acreditarlo en el momento, y con domicilio en Calle Novena número 1010 mil diez de la Colonia Villa Juárez en esta Ciudad; la señora **JULIETA ESPINO MEZA**, originaria de esta Ciudad, en donde nació el día siete del mes de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, casada, empleada, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin acreditarlo en este acto y con domicilio en la Calle Urueta número 802 ochocientos dos, de la Colonia Santa Rosa de esta Ciudad.

TERCERO.- Que el acta quedó registrada bajo el número 20,408, del Volumen XXI Veintiuno del Libro de Registro de Actos fuera de Protocolo.

CUARTO.- Que se pagó el Impuesto de Actos Jurídicos según comprobante número 245283, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración.

QUINTO.- Que los comparecientes leyeron el presente mandato, explicándoles su valor y consecuencias legales del acto y habiendo manifestado su conformidad y ratificado sus términos, firman para constancia.- DOY FE.



[Handwritten Signature]
ING. RICARDO LEAL MARTINEZ.
 Presidente del Consejo de Administración de la persona moral
DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

TESTIGOS.

[Handwritten Signature]

MARIA TERESA TREJO PAZ.

[Handwritten Signature]

JULIETA ESPINO MEZA.



[Handwritten Signature]
LIC. SERGIO GRANADOS PINEDA.
 PUBLICO NUMERO TRES.

COMPROBANTE DE PAGO POR MANDATOS RATIFICADOS ANTE NOTARIO PÚBLICO
IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS

Nº 245283 SF 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.



 **CHIHUAHUA**
Gobierno del Estado
Secretaría de Finanzas

SECRETARÍA DE FINANZAS
RECAUDACIÓN DE RENTAS

IMPORTE DEL IMPUESTO





REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE
 CHIHUAHUA

7

BOLETA DE INSCRIPCION

EL ACTO DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO EN EL:

FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO No. 12905 * 10

Control Interno Fecha de Prelación
 8 * 13 / JUNIO / 2006

Antecedentes Registrales:
 2261-LIBRO-666-COM.

Denominación
DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

Afectaciones al:			Fecha	Registro
Folio	ID	Acto	Registro	Registro
12905	10	M10 Poder	14-06-2006	1
Caracteres de Autenticidad de Inscripción: 3c6917bb31145da9527b987ce58f0d378604913c				

Derechos de Inscripción			
Fecha	13 JUNIO	2006	
Importe	\$907.00		Boleta de Pago No.: E3239741
Subsidio	\$0.00		

REGISTRADOR ADSCRITO AL DISTRITO
 JUDICIAL DE MORELOS

[Handwritten Signature]
 LUZ MARIA BALDERRAMA RODRIGUEZ

**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRICTO
MORELOS**

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
14	14	5365	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 28 DE OCTUBRE DE 2013
 INSCRIBO INSTRUMENTO PRIVADO
 OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013
 Y RATIFICADO EL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013
 EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 24 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
 CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK
 REGISTRADO EN EL LIBRO DE ACTOS FUERA DE PROTOCOLO NUMERO 8
 BAJO EL NUMERO 9472
 EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

SUBDIVISION DE LOTE DE TERRENO.

PROPIETARIO:
 DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR
 RICARDO LEAL MARTINEZ
AUTORIZACION:
 MEDIANTE OFICIO NP 98901 EXP. NO. DJ 5372, DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013, GIRADO POR LA
 DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, REPRESENTADO POR REYES JAVIER BAEZA CANO Y
 ULISES GARCIA GARCIA EN SUS CARACTERES DE DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA Y JEFE
 DEL DEPARTAMENTO JURIDICO RESPECTIVAMENTE, AUTORIZA A RICARDO LEAL MARTINEZ,
 REPRESENTANTE DE DESARROLLOS URBANOS IMPULSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
 VALOR: 0.00 MONEDA NACIONAL.
INMUEBLE RESULTANTE:
 SE SUBDIVIDE EL LOTE DE TERRENO FRACCION A Y D DE LA RESERVA LABOR DE TERRAZAS CON
 SUPERFICIE DE 459,818.054 METROS CUADRADOS ABRIENDOSE LA PRESENTE INSCRIPCION A LA FRACCION
 TIPO DE INMUEBLE: PARCELA
 NUMERO 146 ZONA 1 POLIGONO 2 1/3
 EJIDO LABOR DE TERRAZAS
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 SUPERFICIE: 237,417.1390 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 1 AL 2 444.6700 METROS CON FRACCION 2
 2 AL 3 82.6710 METROS CON FRACCION B AREA PARCELADA ZONA 1
 3 AL 4 100.2010 METROS CON FRACCION B
 4 AL 5 128.4900 METROS CON AVENIDA TEOFILO BORUNDA
 5 AL 6 L.C. 334.8830 METROS CON AVENIDA TEOFILO BORUNDA
 6 AL 7 322.8800 METROS CON AVENIDA TEOFILO BORUNDA
 7 AL 8 51.3000 METROS CON AVENIDA TEOFILO BORUNDA
 8 AL 9 365.1240 METROS CON FRACCION F
 9 AL 1 414.7470 METROS CON PARCELA 144 Y 145
 CLAVE CATASTRAL: 966-098-017
 DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD
 REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION 13 FOLIO 13 LIBRO 5365 SECCION PRIMERA

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 13 FOLIO: 13 LIBRO: 5365 SECCION: 1			
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION	
\$1,696.00 M.N.	3874267	ESH 21/10/2013 378	
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I	
LIBRO 5365 NUMERO 13		LIBRO 5365 NUMERO 14	

DOY FE

LIC. LUZ MARIA BALDERRAMA RODRIGUEZ

SIN TEXTO

SIN TEXTO