

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA, Presidente Municipal de Chihuahua, en ejercicio de las facultades que me conceden los artículos 2 fracción IV, 3 segundo párrafo, 28 fracción I, 29 fracción IV y 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y el artículo 29 fracción XXIV del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua, he tenido a bien emitir el siguiente:

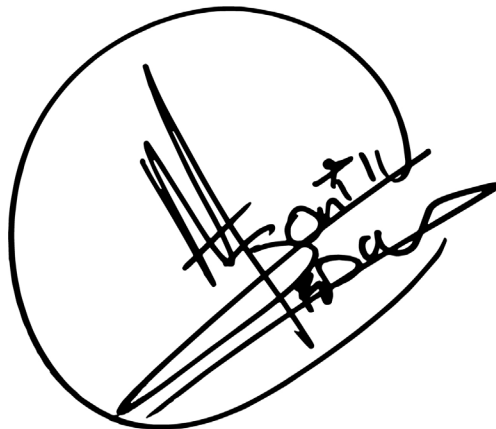
ACUERDO 779/2023

ARTÍCULO PRIMERO: Publíquese en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua, el acuerdo tomado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de cabildo celebrada el día 22 de febrero del 2023, número S.O.04/23, mediante el cual:

Único: Es procedente es procedente la Modificación del Reglamento de la Política de Ciudad Cercana.

SEGUNDO: Este Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua y/o en el Periódico Oficial del Estado.

DADO en la Ciudad de Chihuahua, Chih., a los 6 días del mes de marzo del año dos mil veintitrés.



**PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA**



**ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN**

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de febrero del año 2023, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Gobernación, para la Modificación del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y la creación del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana... Al concluir la presentación del dictamen, 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. Se derogan las fracciones XXXV, XCVII y XCIX del artículo 4 y los artículos 313 al 323 del Capítulo Décimo Cuarto, todos del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, para quedar como sigue:

(...)
Artículo 4. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)
XXXV.- Se deroga.

(...)
XCVII.- Se deroga.

(...)
XCIX.- Se deroga.

(...)

(...)

Artículo 313.- Se deroga.

Artículo 314.- Se deroga.

Artículo 315.- Se deroga.

Artículo 316.- Se deroga.

Artículo 317.- Se deroga.

Artículo 318.- Se deroga.

Artículo 319.- Se deroga.

Artículo 320.- Se deroga.

Artículo 321.- Se deroga.

Artículo 322.- Se deroga.

Artículo 323.- Se deroga.

(...)

SEGUNDO. Se expide el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana, a fin de establecer los instrumentos normativos urbanos y las características de dicha política, así como la forma de administrarla y las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen para quedar redactado en los siguientes términos:

"REGLAMENTO DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE CIUDAD CERCANA"**CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. El presente instrumento tiene como objeto reglamentar la normatividad urbana y las características de la Política

Pública de Ciudad Cercana, la forma de administrarla, así como las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen.

Artículo 2. Las disposiciones de este Reglamento y todos los actos de autoridad relacionados son de orden público y de observancia general en el Polígono de Ciudad Cercana y, en su caso, en las áreas o zonas que se conformen dentro del Municipio.

Artículo 3. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- i. **Política Pública de Ciudad Cercana:** Es la política pública que establece una serie de condicionantes y normas aplicables a la demarcación territorial propuesta por el IMPLAN y aprobadas por el H. Ayuntamiento, referente a los estímulos fiscales y a las normas urbanas destinadas a promover una mayor edificabilidad y aprovechamiento del suelo y de los inmuebles localizados en las Primeras Manzanas o Primeros Predios dentro del Polígono de Ciudad Cercana, dado que cuentan con equipamiento, infraestructura, servicios públicos y privados y fuentes de empleo, que los hacen susceptibles a un mayor acceso, cercanía y conectividad entre las personas y sus actividades cotidianas.
- ii. **Coefficiente 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.
- iii. **Coefficiente 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.
- iv. **Corredores Urbanos Consolidados:** Son las vialidades localizadas dentro del Polígono de Ciudad Cercana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua define como vialidades de Primer Orden, Primarias y Secundarias;
- v. **Dirección.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- vi. **H. Ayuntamiento.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua.
- vii. **IMPLAN:** Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.
- viii. **Municipio.** El Municipio de Chihuahua, Chihuahua.
- ix. **PDU:** Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.
- x. **Polígono de Ciudad Cercana:** Es la demarcación territorial aprobada por el H. Ayuntamiento, para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles y suelo; se establecerá tanto su demarcación territorial como la ubicación de las Primeras Manzanas y Primeros Predios en donde se aplicará la Política Pública de Ciudad Cercana.
- xi. **Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.** Son las zonas o áreas, dictaminados como factibles por el IMPLAN, cuyo propósito es aprovechar y potenciar su uso y aprovechamiento para la consolidación de la ciudad bajo los criterios de la Política Pública de Ciudad Cercana.
- xii. **Primeras Manzanas o primeros predios:** Son aquellas que se localizan en las vialidades de Primer Orden, Primarias y Secundarias que conforman el espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, delimitado por calles, que se encuentra dentro del Polígono de Ciudad Cercana y que, al menos, por uno de sus lados, colinda con un Corredor Urbano Consolidado.
- xiii. **Reglamento de Construcciones.** Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.
- xiv. **SIGMUN:** Sistema de Información Geográfica Municipal.
- xv. **Tesorería.** La Tesorería del Municipio de Chihuahua.
- xvi. **Zonas.** Son las delimitaciones geográficas dentro del Polígono de Ciudad Cercana cuyo propósito es diferenciar los incentivos fiscales o condicionantes urbanas aplicables, en su caso.

Artículo 4. Ciudad Cercana es propuesta por el IMPLAN, tanto en su conceptualización, instrumentos normativos, composición y delimitación territorial y zonas, por lo cual del mismo modo podrá proponer las modificaciones que considere necesarias que

serán gestionadas por la Comisión de Desarrollo Urbano para su autorización o actualización ante el H. Ayuntamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA DELIMITACIÓN TERRITORIAL PARA LA APLICACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE CIUDAD CERCANA

Artículo 5. El Polígono de Ciudad Cercana, así como sus actualizaciones y modificaciones, deberán ser aprobadas por el H. Ayuntamiento y publicarse en la Gaceta Municipal para entrar en vigor. Posterior a su entrada en vigor, el Municipio deberá promoverlo a través de sus redes sociales y páginas web institucionales del mismo y del IMPLAN, así como en el SIGMUN.

Artículo 6. El Polígono del Centro Urbano y del Centro Histórico a que se refiere el Plan Parcial del Centro Urbano y la llamada Zona Centro, en el área delimitada por el Programa Maestro del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, forman parte del Polígono de Ciudad Cercana, y serán sujetos a dichos estímulos, asimismo, podrán ser sujetos de condicionantes, normatividad y estímulos diferenciados y/o adicionales.

Artículo 7. Las condicionantes normativas del presente Capítulo y todo lo relacionado con Ciudad Cercana serán aplicables exclusivamente a las superficies conformadas por las Primeras Manzanas o Primeros Predios contenidas dentro del Polígono que las delimita.

Artículo 8. Cuando exista un polígono localizado en el Polígono de Ciudad Cercana o fuera de éste, que cumpla con los criterios a que se refiere el Artículo siguiente de este Reglamento, podrá ser sujeto de la aplicación de las condicionantes de esta Política a efecto de incentivar una mayor edificabilidad. Para que pueda darse esta condición, el IMPLAN dictaminará la factibilidad de la transferencia de los beneficios de esta Política Pública a polígonos fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana. En caso de ser viables aquellos predios que se localicen fuera, éstos serán determinados y regulados como Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios para que en ellos se apliquen los criterios de la Política Pública de Ciudad Cercana. La solicitud de dictaminar la factibilidad de un polígono fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana podrá hacerla un particular a través de la Dirección y, asimismo, podrá ser propuesta por el IMPLAN.

Artículo 9. Los criterios para determinar la factibilidad de aplicar la Política de Ciudad Cercana fuera de esta demarcación o en polígonos adicionales dentro del Polígono de Ciudad Cercana, en su caso, serán:

- I. La edificación deberá ser un conjunto urbano o un proyecto de usos mixtos.
- II. La edificación deberá localizarse en:
 - a. La Primera Manzana o Primer Predio de una vialidad de Primer Orden, Primaria o Secundaria dentro del Polígono de Ciudad Cercana, o
 - b. Dentro del Centro Urbano o alguno de los Subcentros determinados en el PDU, o
 - c. Fuera del Polígono de Ciudad Cercana a una distancia máxima de 800 m de alguno de los Subcentros o el Centro Urbano, en su caso.
- III. Los proyectos deberán contribuir a la consolidación inmediata del contexto en el que se planté su edificación debido a su oferta de equipamiento, infraestructura y servicios.
- IV. Los proyectos deberán contar con factibilidad de la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS ESTÍMULOS FISCALES EN CIUDAD CERCANA

Artículo 10. El área geográfica del Polígono de Ciudad Cercana y sus zonas, en su caso, también podrán ser sujetos de estímulos fiscales que el H. Ayuntamiento determine en la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua y sus modificaciones, en la que se determinará el procedimiento para que el solicitante pueda obtenerlos.

Artículo 11. Tanto la Dirección como la Tesorería, estarán obligadas a reportar en el SIGMUN, la información correspondiente a los inmuebles y proyectos que hayan sido sujetos de estímulos, según el ámbito de sus competencias, con el objetivo de mantener actualizado el monitoreo y la evaluación de la Política Pública de Ciudad Cercana. Estos reportes deberán hacerse una vez al mes; si el Municipio llegare a contar con mecanismos digitales que registran dichos movimientos de manera inmediata, podrá suprimirse el reporte mensual con cargo a las dependencias referidas.

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 12. Las edificaciones remodeladas o nuevas que se construyan en el Polígono de Ciudad Cercana estarán acorde con los usos de suelo y compatibilidades establecidas en el PDU.

CAPÍTULO QUINTO
DE LA EDIFICABILIDAD EN CIUDAD CERCANA

- Artículo 13. La intensidad de la edificabilidad, es decir, la altura, el COS y el CUS en los predios y edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana, se autorizarán por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN, según el proyecto correspondiente de acuerdo con el análisis urbano que justifique dicha intensidad, siendo al menos estos de factibilidad de infraestructura hidrosanitaria y eléctrica, análisis estructural del entorno, el impacto al entorno urbano inmediato y el análisis del impacto vial, según aplique.
- Artículo 14. Cuando la altura máxima propuesta de las edificaciones rebase lo establecido en el Reglamento de Construcciones, se deberá presentar el análisis de asoleamiento correspondiente aprobado por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN.
- Artículo 15. Todas las edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana se sujetarán a lo establecido en el Reglamento de Construcciones, con excepción de lo que señala el Artículo Sesenta y Cuatro del mismo, relativo a los cajones de estacionamiento.
- Artículo 16. El aumento en la edificabilidad promovida en Ciudad Cercana no exime del cumplimiento de otras leyes, reglamentos y normas estructurales, de protección civil, ambientales, auditivas, de construcción y técnicas, y de conservación de patrimonio, entre otras, tendientes a garantizar la seguridad y el funcionamiento de las edificaciones.

CAPÍTULO SEXTO
DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

- Artículo 17. El número de cajones mínimo será el 50 por ciento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones, respetando lo dispuesto en dicho instrumento en materia de cajones para personas con discapacidad.
- Artículo 18. Cuando la edificación incluya viviendas de hasta 60 m² no se exigirán los cajones de estacionamiento para dichas viviendas; el resto de las viviendas en la edificación se sujetarán a lo dispuesto por el Artículo anterior.
- Artículo 19. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento serán 5.00 m x 2.40 m y las medidas máximas serán de 5.50 m x 2.70 m. Se permitirá que hasta el sesenta por ciento de cajones de estacionamiento cuente con medidas mínimas de 4.20 m x 2.20 m y máximas de 4.50 m x 2.50 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.
- Artículo 20. El ancho mínimo de las circulaciones en estacionamientos para automóviles se sujetará a los siguiente:

Ángulo del Cajón	Vehículos Motorizados Grandes	Vehículos Motorizados Chicos
	(ancho en metros)	(ancho en metros)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 (en los dos sentidos)	5.50 (en los dos sentidos)

Tabla No. 1. Dimensiones de cajón de estacionamiento de acuerdo con el tamaño del vehículo.

Figura No. 1. Dimensiones de cajón de estacionamiento para vehículos motorizados grandes según su ángulo.

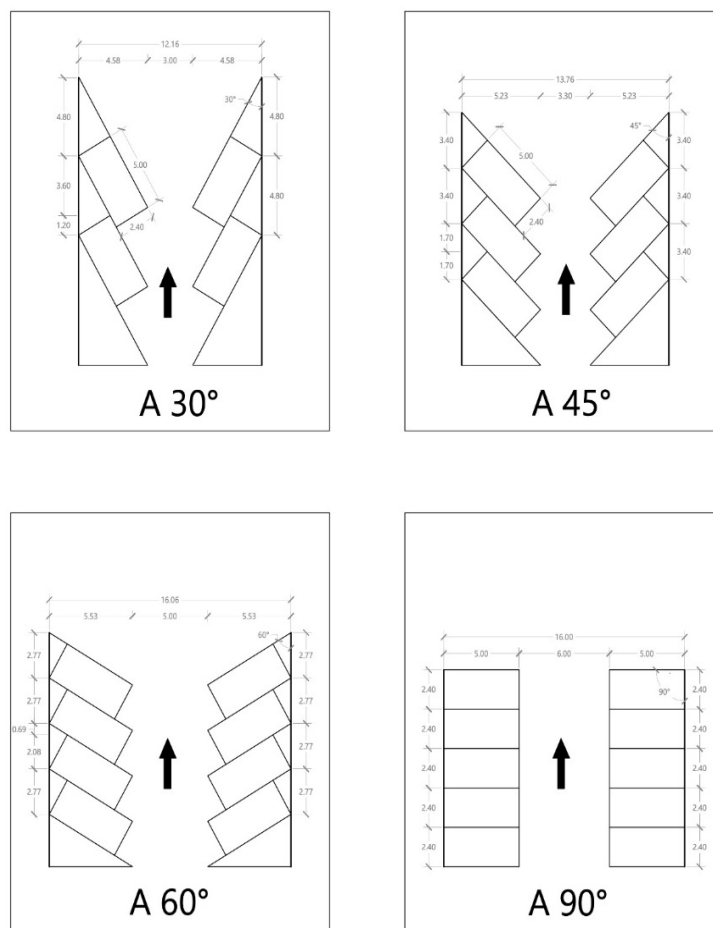
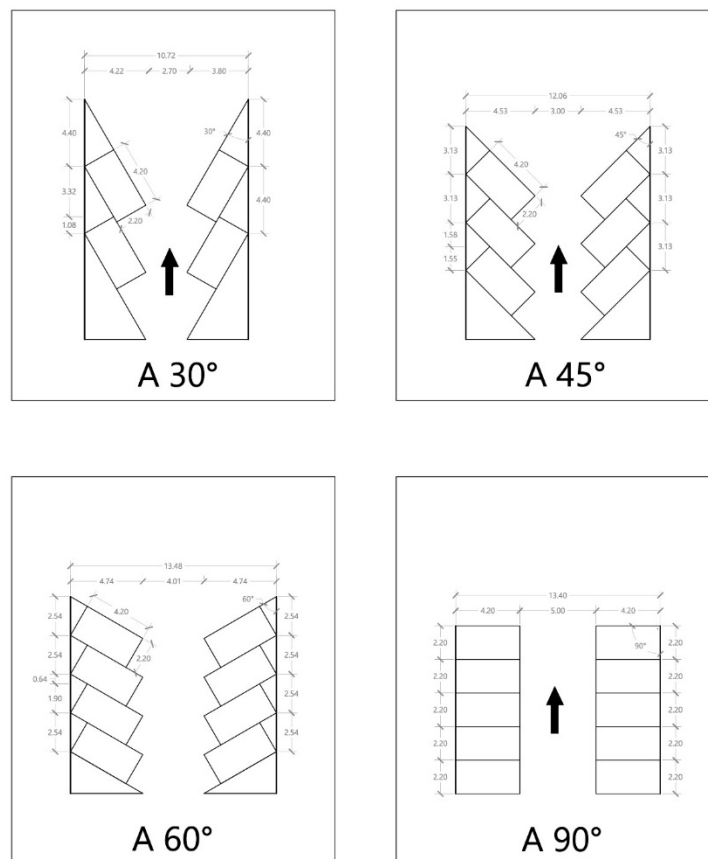


Figura No. 2. Dimensiones de cajón de estacionamiento para vehículos motorizados chicos según su ángulo.



CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Artículo 21. En los predios que actualmente cuenten con una vivienda unifamiliar y con usos de suelo habitacionales podrán construirse viviendas adicionales (Unidades Privativas Adicionales) ya sean dúplex, triplex y hasta cuádruplex, tanto en la superficie sin construir del predio como sobre la vivienda existente o una combinación de ambos criterios, sin que se requiera la realización de una modificación al PDU para aumentar el potencial urbano y respetando lo referente a la seguridad estructural de las estructuras colindantes.

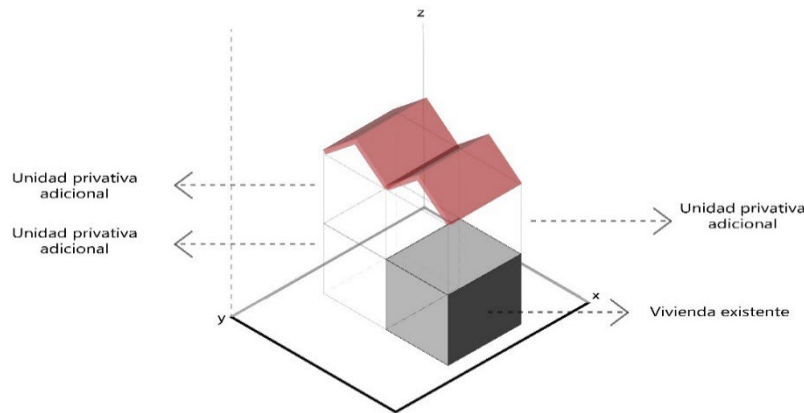


Figura No. 3. Disposición física de las Unidades Privativas Adicionales en un predio con vivienda unifamiliar existente.

Artículo 22. Cuando se pretenda realizar la edificación en un predio donde al menos un setenta por ciento de su superficie hubiese sido ocupado de manera permanente por una edificación de treinta y dos años o más de antigüedad, o cuando la superficie del predio en el cual se va a realizar sea menor a dos mil metros cuadrados, sin que esta superficie sea resultante de una acción previa de subdivisión, no deberá darse cesión gratuita.

Artículo 23. Las viviendas adicionales deberán tener una dimensión mínima de 45 m² y deberán contar con accesos independientes.

Artículo 24. El requerimiento de los cajones mínimos de estacionamiento se sujetará a lo establecido en el Capítulo Sexto del presente Reglamento únicamente para las Unidades Privativas Adicionales o Viviendas Adicionales.

CAPÍTULO OCTAVO

DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO EN EL POLÍGONO DE CIUDAD CERCANA

Artículo 25. Las edificaciones consideradas como patrimonio cultural e histórico estarán sujetas a la normatividad en la materia.

CAPÍTULO NOVENO

SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 26. La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o permiso que se haya emitido en consideración a las disposiciones de este Reglamento, cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error.
- II. Se hayan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento.
- III. Se haya expedido por autoridad no competente y/o esté viciada de origen, y
- IV. No se dé cumplimiento a lo dispuesto en la licencia respectiva.

Artículo 27. Los actos y resoluciones emitidos por las autoridades municipales, con base en este Reglamento, serán

recurribles mediante los medios de impugnación que contempla el Código Municipal para el Estado de Chihuahua y demás legislación aplicable.”

TERCERO. Se autoriza el Polígono de Ciudad Cercana, publicado en la Ley de ingresos 2023 y se deja sin efectos el aprobado el 31 de enero del 2020.

CUARTO. Se autoriza el Cuadro de Construcción del Polígono de Ciudad Cercana.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. *El Reglamento, así como sus Anexos, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.*

Artículo Segundo. *Gírese atento oficio a la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, para su publicación en la Gaceta Municipal, así como en las páginas web institucionales del Municipio para los efectos legales conducentes.*

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintiocho días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.