



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/2024**

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 28 de febrero del año 2024, dentro del punto número veintidós 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 de Gobernación, relativo a aprobación de la actualización de polígonos y sectores para la política de Ciudad Cercana... Al concluir la participación el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno el dictamen para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorgan los mayores porcentajes de incentivos fiscales a las zonas identificadas en el polígono de Ciudad Cercana con niveles o rangos altos de rezago social. Estos incentivos fiscales buscan fomentar el desarrollo urbano y económico para fortalecer el proceso de consolidación urbana de las colonias desfavorecidas.

Las colonias representativas de este sector o zona son: Arquitectos, Infonavit Vallarta, Santo Niño, Santa Rosa, San Jorge, Nueva España, Campesina, entre otras. Ver tablas en anexo con el total de las colonias.

La zona 1 es la de mayor superficie dentro del polígono y se considera tiene el mayor potencial para el desarrollo de vivienda social (económica), esto por caracterizarse con valores de suelo (entre mil y casi cuatro mil pesos en promedio el metro cuadrado) rangos medios a bajos y una densidad de población media de 42.11 hab/ha y densidad de vivienda aproximada de 17.54 viv/ha, respecto al resto del polígono, además de una importante dinámica económica y presencia de equipamiento urbano.

El valor de suelo promedio ronda los dos mil quinientos pesos el metro cuadrado, sin embargo, en él se ubican la mayoría de las colonias con el rango de menor valor de suelo por metro cuadrado dentro del polígono (menos de quinientos pesos). No se omite mencionar que el centro urbano ubicado en este sector tiene algunas zonas homogéneas con valores de suelo que repuntan hasta al menos siete mil pesos, sin embargo, al ser la zona con menor densidad de población no se descarta su potencial para el desarrollo de usos mixtos.

Es importante mencionar que aquí habita la mayoría de la Población Económicamente Activa (PEA) dentro del polígono (60.47%) y de Unidades Económicas (6.03%), por lo cual es importante el desarrollo económico para llevar trabajo a su población sin empleo.

Finalmente, no se omite mencionar que esta zona es la que aglomera la mayor cantidad de equipamiento dentro del polígono, por lo cual se considera con una alta consolidación destacando los de Administración Pública (67.12%), Abasto (100%), Comunicaciones (33.33%), Transporte (85.71%), Educación (64.89%), Cultura



(73.63%) y Salud (66.67%). El desarrollo económico de este sector podrá fortalecer los equipamientos de Asistencia Social y Servicios Urbanos, que, si bien están presentes en la zona, tienen una baja presencia y consolidación.

Los incentivos que se aplicarán a esta zona serán los siguientes:

Incentivos Fiscales para el Sector 1 o Zona 1			
Incentivo	Porcentaje Sector 1 para 2024	Porcentaje aplicable para el año 2025, del Sector 1	Porcentaje aplicable para el año 2026, del Sector 1
Licencias de Construcción y Terracerías	50%	No aplica	No aplica
Impuesto sobre Traslación y dominio	50%	No aplica	No aplica
Pago al Impuesto Predial	80%	60%	30%

Tabla 2. Incentivos a los que aplica el Sector 1 o Zona 1, conforme a los artículos 100, 102 y 103 la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua. NOTA: los porcentajes definidos en esta tabla podrían estar sujetos a cambios, por lo que se recomienda consultar la normativa correspondiente al término del año fiscal en curso.

Adicionalmente se podrán otorgar los incentivos correspondientes al Sector 1 a los proyectos que se ubiquen a una distancia no mayor de 400 metros del perímetro del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario de Ciudad Cercana, siempre y cuando se trate de viviendas de interés social (su valor se establecerá en la Ley de ingresos) y cumpla con las características requeridas en el artículo 104 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (edificaciones de tres niveles o más, uso mixto y/o plurifamiliar y que cuenten con superficies destinadas a áreas verdes que promuevan el uso de recreación y deporte). Ver figura 1. Polígono de Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario de Ciudad Cercana 2024.

SEGUNDO. Se otorgan los segundos mayores porcentajes de incentivos fiscales a las zonas identificadas en el polígono de Ciudad Cercana con niveles o rangos medios de rezago social.

Las colonias representativas de este sector o zona son: San Felipe, Arboledas, Mirador, entre otras. Ver tablas en anexo con el total de las colonias.

La zona 2 es la segunda en superficie dentro del polígono y se considera tiene potencial para el desarrollo de vivienda social (económica) aunque en menor medida que la zona 1. Esto por caracterizase con valores de suelo medios a bajos similares a la zona 1 (entre mil y casi cuatro mil pesos en promedio el metro cuadrado) y una densidad de población media, resaltando que es la más alta respecto a los otros sectores alcanzando 49 hab/ha, y densidad de vivienda alta de 19 viv/ha, además de una importante dinámica económica y presencia de equipamiento urbano.

El valor de suelo promedio ronda los tres mil pesos el metro cuadrado y no se observan variaciones altas en el mismo.

Esta zona es la segunda en contar con un considerable porcentaje de PEA (24.13%) y es la segunda en contar con más unidades económicas (19.66%) en el polígono. Su desarrollo puede favorecer a la obtención de empleos para la población desocupada.

"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".



Finalmente, no se omite mencionar que esta zona aglomera una importante cantidad de equipamiento dentro del polígono, por lo cual se considera con una alta consolidación destacando en los subsistemas de Educación (23.47%), Asistencia Social (33.33%), Cultura (14.29%) y Salud (18.52%). El desarrollo de este sector podrá fortalecer los equipamientos de Servicios Urbanos, Administración Pública y Deporte, que, si bien están presentes en la zona, son los menos comunes.

Los incentivos que se aplicarán a esta zona serán los siguientes:

Incentivos Fiscales para el Sector 2 o Zona 2			
Incentivo	Porcentaje Sector 2 para 2024	Porcentaje aplicable para el año 2025, del Sector 2	Porcentaje aplicable para el año 2026, del Sector 2
Licencias de Construcción y Terracerías	40%	No aplica	No aplica
Impuesto sobre Traslación y dominio	40%	No aplica	No aplica
Pago al Impuesto Predial	60%	40%	20%

Tabla 3. Incentivos a los que aplica el Sector 2 o Zona 2, conforme a los artículos 100, 102 y 103 la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua. NOTA: los porcentajes definidos en esta tabla podrían estar sujetos a cambios, por lo que se recomienda consultar la normativa correspondiente al término del año fiscal en curso.

TERCERO. Se otorgan un menor porcentaje de incentivos fiscales respecto a los primeros dos, a las zonas identificadas en el polígono de Ciudad Cercana con niveles o rangos medios a bajos de rezago social y con un alto grado de consolidación.

Las colonias representativas de este sector o zona son: Jardines del Santuario, Lomas del Santuario, Mirador, entre otras. Ver tablas en anexo con el total de las colonias.

La zona 3 es la de menor superficie dentro del polígono y se considera tiene un bajo potencial para el desarrollo de vivienda social (económica), esto por su caracterización con valores de suelo en rangos medios a altos, (entre tres mil y casi cinco mil pesos en promedio el metro cuadrado) y una presencia significativa de equipamiento urbano. No se omite mencionar que la densidad de población en esta zona es baja con 33 hab/ha, y densidad de vivienda alta de 13.15 viv/ha, además de una baja dinámica económica respecto al resto del polígono.

El valor de suelo promedio ronda los cuatro mil quinientos pesos el metro cuadrado. Repuntan los valores de suelo sobre el periférico de la Juventud por tratarse de zonas comerciales, sin embargo, al ser la zona con baja densidad de población no se descarta su potencial para el desarrollo que integre vivienda media alta a alta.

Esta zona es la tercera de la cantidad de PEA (8.96%) y la menor de todas en sus unidades económicas (4.76%) dentro del polígono, aunque tiene el menor porcentaje de PEA Desocupada (8.99%), se considera importante cubrir las necesidades de empleo igualmente.

Esta zona aglomera una significativa cantidad de equipamiento dentro del polígono, por lo cual se considera alta su consolidación destacando los subsistemas de Educación (7.82%), Asistencia Social (5.90%) y Cultura



(8.79%). El desarrollo de este sector podrá fortalecer los equipamientos de Salud, Administración Pública y Deporte.

Los incentivos que se aplicarán a esta zona serán los siguientes:

Incentivos Fiscales para el Sector 3 o Zona 3			
Incentivo	Porcentaje Sector 3 para 2024	Porcentaje aplicable para el año 2025, del Sector 3	Porcentaje aplicable para el año 2026, del Sector 3
Licencias de Construcción y Terracerías	30%	No aplica	No aplica
Impuesto sobre Traslación y dominio	30%	No aplica	No aplica
Pago al Impuesto Predial	40%	20%	18%

Tabla 4. Incentivos a los que aplica el Sector 3 o Zona 3, conforme a los artículos 100, 102 y 103 la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua. NOTA: los porcentajes definidos en esta tabla podrían estar sujetos a cambios, por lo que se recomienda consultar la normativa correspondiente al término del año fiscal en curso.

CUARTO. Se le otorga el menor porcentaje de incentivo fiscal al desarrollo de esta zona identificada con niveles o rangos bajos a muy bajos de rezago social y con un alto grado de consolidación. Se considera que el desarrollo de esta zona es inminente, ya que está en constante crecimiento, y que, aunque se le asigne un menor incentivo se detonará.

Las colonias representativas de este sector o zona son: Jardines de San Francisco, Haciendas Del Valle, Residencial Campestre, Arcadas, entre otras. Ver tablas en anexo con el total de las colonias.

La zona 4 es la tercera en superficie dentro del polígono y se considera tiene un muy bajo potencial para el desarrollo de vivienda social (económica), esto por caracterizar con valores de suelo en rangos altos (entre cinco mil y al menos ocho mil pesos en promedio el metro cuadrado) y la densidad de población más baja de 21.80 hab/ha y densidad de vivienda baja de 8.10 viv/ha respecto al resto del polígono, además de una importante dinámica económica y presencia de equipamiento urbano.

Es una zona con atractivo movimiento en su economía, pues es la cuarta en el tamaño de su PEA (6.44%), cuenta con menor porcentaje de PEA Desocupada (6.45%) y tiene el tercer porcentaje en la cantidad de unidades económicas (8.55%), en comparación con el resto de las zonas.

Esta zona aglomera varios equipamientos dentro del polígono, por lo cual se considera con una alta consolidación destacando en los subsistemas de Educación (3.82%), Servicios Urbanos (8.22%) y Salud (11.11%). El desarrollo de este sector podrá fortalecer los equipamientos de Recreación y Deporte, Comunicaciones y Transportes, Administración Pública y Cultura, que, si bien varios de estos están presentes en la zona, son los menos comunes.

Los incentivos que se aplicarán a esta zona serán los siguientes:



Incentivos Fiscales para el Sector 4 o Zona 4			
Incentivo	Porcentaje Sector 4 para 2024	Porcentaje aplicable para el año 2025, del Sector 4	Porcentaje aplicable para el año 2026, del Sector 4
Licencias de Construcción y Terracerías	20%	No aplica	No aplica
Impuesto sobre Traslación y dominio	20%	No aplica	No aplica
Pago al Impuesto Predial	20%	15%	13%

Tabla 5. Incentivos a los que aplica el Sector 4 o Zona 4, conforme a los artículos 100, 102 y 103 la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua. NOTA: Para los años posteriores a los indicados en esta tabla, estos porcentajes podrían estar sujetos a cambios, por lo que se recomienda consultar la normativa correspondiente al término del año fiscal en curso.

QUINTO. Se autorice la actualización de los Sectores y el Polígono de Ciudad Cercana, publicado en la Ley de ingresos 2024 y se deje sin efectos el aprobado el 02 de enero del 2023.

SEXTO. Se autoriza el Polígono de Ciudad Cercana.

TRANSITORIOS

Artículo Único. La actualización de la propuesta de polígono y sectores para la política de Ciudad Cercana, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

QUINTO. 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 cinco días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**