

*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 14 de diciembre de 2022.

No. 100

Folleto Anexo

ACUERDO N° 240/2022

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 240/2022

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 veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Cuba 516"**, en el predio con superficie de 525.00 metros cuadrados, ubicado en la calle República de Cuba número 516 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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 veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 28 de septiembre del año 2022, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por la C. María Concepción Barrón Morales, en su carácter de propietaria del predio mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Cuba 516**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 525.00 m², ubicado en la calle República de Cuba número 516 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado...Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María Concepción Barrón Morales, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Cuba 516**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 525.00 m², ubicado en la calle República de Cuba número 516 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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 tres días del mes de octubre del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO DE PLANEACIÓN
"REPÚBLICA DE CUBA 516"



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado por el motivo del escrito presentado por la **C. María Concepción Barrón Morales**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Cuba 516**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 525.00 metros cuadrados, ubicado en la calle República de Cuba número 516 de la Colonia Panamericana de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 02 de junio del año 2022, signado por la **C. María Concepción Barrón Morales**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Cuba 516**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 525.00 metros cuadrados, ubicado en la calle República de Cuba número 516 de la Colonia Panamericana de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Cuba 516**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 02 de junio del año 2022, signada por la C. María Concepción Barrón Morales, en su carácter de propietaria del predio;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"REPÚBLICA DE CUBA 516"

2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,551** de fecha 20 de diciembre de 2021, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público número 1 para el Distrito Judicial Morelos, el cual hizo constar un contrato de compraventa que celebraron, por una primera parte la señora María Concepción Barrón Morales, como comprador y, por otra parte, el señor Héctor Alberto Martínez Martínez, como la parte vendedora, sobre la finca marcada con el número 516 de la calle República de Cuba de la Colonia Panamericana, con una superficie de 525.00 metros cuadrados, dicho acto obra bajo la inscripción 33 del Libro 6834 en la Sección Primera, con el folio real 1213001, en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
3. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de la C. María Concepción Barrón Morales, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial**, expedido por S-MART Saucito, de fecha 11 de enero de 2022, a través del cual efectúa el pago del año fiscal 2022;
6. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio 2022-357426**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 07 de junio de 2022;
7. **Oficio DASDDU/326/2022** de fecha 14 de junio del 2022, emitido por 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, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 310/2022** de fecha 22 de junio del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, emitiendo observaciones que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;
9. **Oficio DASDDU/328/2022** de fecha 14 de junio del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/0747/2022** de fecha 22 de junio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
11. **Oficio DASDDU/357/2022** de fecha 27 de junio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"REPÚBLICA DE CUBA 516"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA. CHIH.

12. **Oficio SJ/0118/2022**, de fecha 15 de julio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 22 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 5 de agosto de 2022, encontrándose presentes vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/481/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 4 de agosto del 2022, en el cual se informa que la solicitud fue analizada por dicha dirección y se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/481/2022 de fecha 4 de agosto de 2022, 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, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 22 celebrada el día 5 de agosto del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Con base en lo anterior, 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; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "República de Cuba 516", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"REPÚBLICA DE CUBA 516"

Urbano y Ecología, el predio con superficie de 525.00 metros cuadrados, ubicado en la calle República de Cuba número 516, en la Colonia Panamericana, de esta ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la **C. María Concepción Barrón Morales**, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Cuba 516**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 525.00 metros cuadrados, ubicado en la calle República de Cuba número 516 de la Colonia Panamericana de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 28 días del mes de septiembre del año 2022.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"REPÚBLICA DE CUBA 516"



ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Joeline Vega V.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

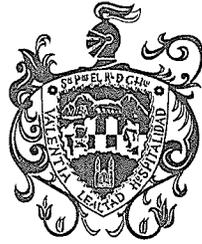
Issac Díaz Gurrola
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

Juan Pablo Campos López
JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

Eva América Mayagoitia Padilla
EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

Nadia Hanoi Aguilar Gil
NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL C. MARÍA CONCEPCIÓN BARRÓN MORALES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "REPÚBLICA DE CUBA 516", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 525.00 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CALLE REPÚBLICA DE CUBA NÚMERO 516 DE LA COLONIA PANAMERICANA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/481/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 04 de agosto de 2022

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de María Concepción Barrón Morales del predio ubicado en la Calle República de Cuba No. 516, en la colonia Panamericana, de esta ciudad, con una superficie de **525.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"República de Cuba 516"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Moderado**.

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 326/2022 de fecha 14 de junio de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"República de Cuba 516"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 310/2022 de fecha 22 de junio de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"República de Cuba 516"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/328/2022 de fecha 14 de junio de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/481/2022
V.T. 5/N

Chihuahua, Chih., 04 de agosto de 2022

Por medio de **Oficio No. DDHE/0747/2022 de fecha 22 de junio 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 357/2022 de fecha 27 de junio de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuiscar 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/0118/2022 de fecha 15 de julio de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"República de Cuba 516"** fue presentado en la **Vigésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **5 de agosto del 2022** en donde fue aprobado por **unanimidad de votos**.

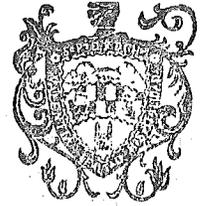
DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Mixto Moderado**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 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 promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario
4. Oficios No. DASDDU 326/2022 de fecha 14 de junio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.



PRESIDENCIA MUNICIPAL

CHIHUAHUA, CHIH.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/481/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 04 de agosto de 2022

5. Oficio No. 310/2022 de fecha 22 de junio de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/328/2022 de fecha 14 de junio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0747/2022 de fecha 22 de junio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/357/2022 de fecha 27 de junio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0118/2022 de fecha 15 de julio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Vigésima Segunda Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 5 de agosto del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "República de Cuba 516"
12. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
visión 2040, sexta actualización
denominado

“República de Cuba 516”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2)
Para el predio ubicado en la calle República de Cuba No. 516, Colonia Panamericana,
de la ciudad de Chihuahua

Promotor

C. María Concepción Barrón Morales

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesus Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Junio de 2022

Cambio de uso de suelo "República de Cuba 516"

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana denominado "República de Cuba 516", se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización (PDU visión 2040 sexta actualización), y que consiste en el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 establecido por el PDU visión 2040 sexta actualización a Mixto Moderado (M2), para el predio de 525.00 m², localizado en la calle República de Cuba No. 516 en la Colonia Panamericana, de la ciudad de Chihuahua.

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento tipo "consultorios de ginecología" mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2), compatible mediante el giro de "Consultorios y dispensarios de más de 300 m²", centros de salud y clínica en general" con los usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 sexta actualización, para el predio con uso de suelo habitacional H35.

Así bien, se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan el incremento de densidad habitacional propuesta, para obtener la autorización respectiva en la que se haga constar el Cambio de Uso de Suelo para el predio en función del uso Mixto Moderado (M2).

Con ello, se pretende contribuir a la densificación de predios con usos habitacionales cercanos a vialidades primarias que estructuran la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

Es importante favorecer el desarrollo de predios con uso habitacional, que beneficien esta zona de la ciudad, a través del aprovechamiento de la potencialidad del suelo, optimizando el uso del mismo.

I - FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El estudio de planeación urbana denominado “República de Cuba 516”, para el predio identificado con el número 516 de la calle República de Cuba, en la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización a Mixto Moderado (M2). Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, 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.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; 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; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- 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;

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

- I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua³

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados

² Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

³ Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

Unidos Mexicanos. 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.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁴

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del 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.

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

⁴ Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁵

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:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- 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.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

Sistema de planeación para el 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:

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

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.

⁵ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

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:

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.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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.

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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.

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁶

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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;

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, re lotificación 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;

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.

⁶ Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a **Mixto Moderado (M2)** se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que 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.

Aprobación y consulta

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.

Procedimiento para la formulación y aprobación

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.

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁷

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 Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, las siguientes:

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;

⁷ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio, El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de 1,500 metros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo, el polígono de análisis agrupa algunas colonias como: Los Frailes, san Felipe etapa V, Colinas del sol etapa I, Arboledas etapa I, II y III, San Andrés, Charros, Fidel Velázquez, Las granjas, y Panamericana, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan, considerado para el presente estudio de cambio de uso de suelo se ubica en la calle República de Cuba No. 516, colonia Panamericana, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m². El PDU visión 2040, sexta actualización 2021, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imagen 1.

Imagen 1. Polígono de análisis y localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Junio 2022.

Lo anterior, se orienta a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto moderado (M2), para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle República de Cuba, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la av. Francisco Villa, al norte, y la av. De las Américas al sur.

A lo largo de la trayectoria de estas calles, se da el acceso a diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, y vivienda. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan y usos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing maps. Junio 2022.

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Vallarta, y el Perif. De la Juventud, que comunica al predio con el Sub centro norte, y el Centro Urbano, importantes concentradores de diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como alta concentración de actividades económicas.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 9,551, volumen 479, en la cual comparecieron ante el Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno, del Distrito judicial Morelos, el señor Héctor Alberto Martínez Martínez, como la parte vendedora, y la señora María Concepción Barrón Morales, como la compradora, que han convenido celebrar un contrato de compra venta, respecto de la finca urbana marcada con el número 516 de la calle República de Cuba, identificado como Lote 5 de la Cuadra 0-31, colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m². Ver imagen 3 a 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



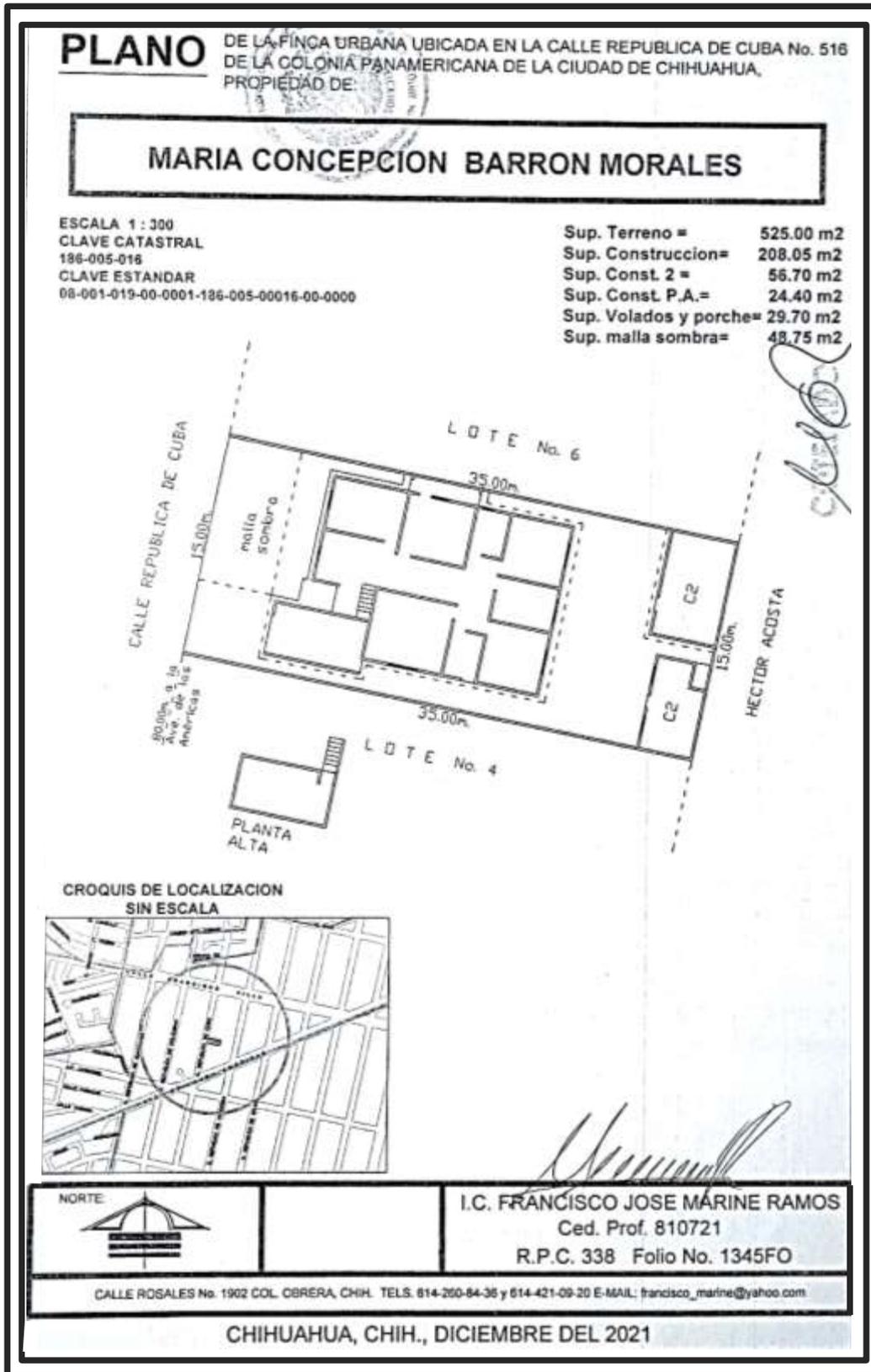
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2019, Bing Maps. Junio 2022.

Imagen 4. Vista exterior del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street View Google Maps. Junio 2022.

Imagen 5. Plano catastral del predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Junio 2022.

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, industrial, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, y los Corredores urbanos estratégicos como la av. Francisco Villa, av. De las Américas, entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda de densidad media, integrada en colonias y fraccionamientos, con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades primarias como la av. Francisco Villa, y la av. De las Américas, cercana al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de las colonias.

La mezcla con diferentes usos comerciales, de servicios profesionales, consultorios y oficinas, al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

Esta condición de compatibilidad entre los servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio, que, con la aprobación de cambio de suelo propuesto para un establecimiento tipo “Consultorios de ginecología”, se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

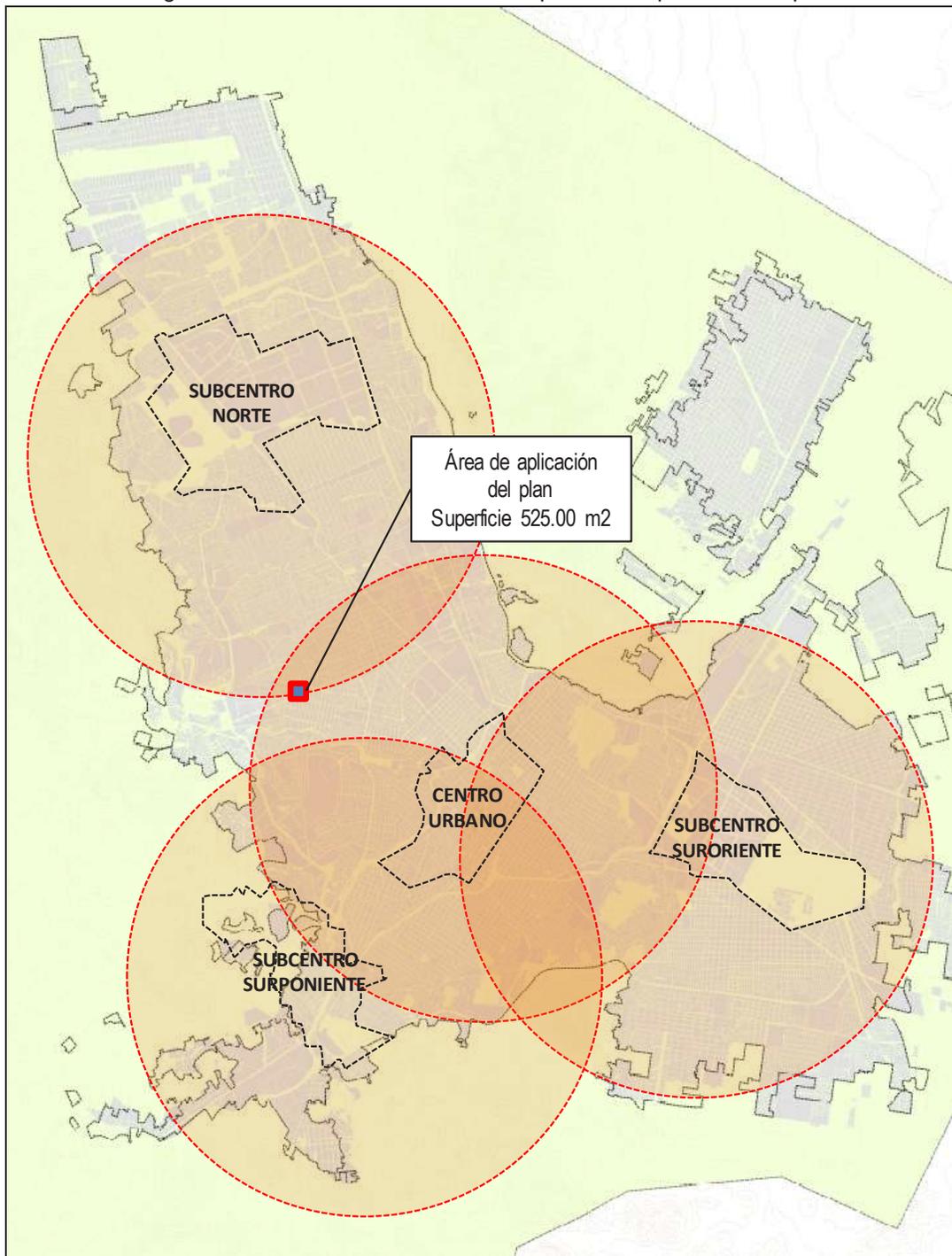
El esquema de accesos del predio de aplicación del plan por medio de la calle República de Cuba, entre la av. Francisco Villa y av. De las Américas, no genera conflictos a los usos existentes.

La conexión del predio de aplicación del plan al interior del polígono de estudio, se realiza a través de la av. Francisco Villa, y la av. De las Américas, comunicándolo a través de la av. Universidad y el Perif. De la Juventud, hacia diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad.

El predio se encuentra dotado con infraestructura y servicios públicos que permite el funcionamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, como otros establecimientos de servicios existentes en el polígono de análisis, cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, y el mismo PDU visión 2040, sexta actualización.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana entorno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Junio 2022.

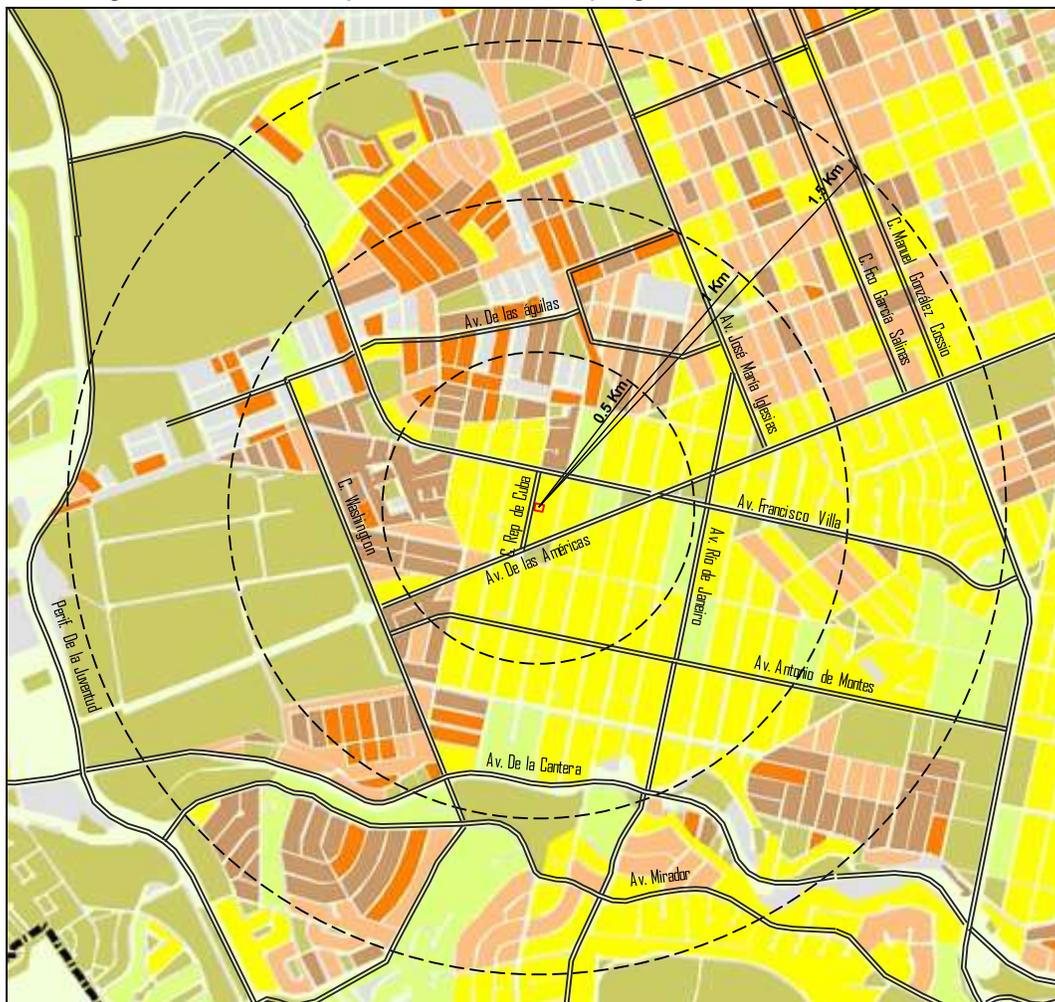
III Diagnóstico

Análisis demográfico

Según datos del INEGI, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015. Particularmente, el polígono de análisis registró una población total de 41,219 habitantes, de los cuales 22,357 son población femenina, representando el 54.23%, y 18,862 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 45.77% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

Imagen 7. Densidad de población total en el polígono de análisis, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Junio 2022.

Vivienda

La zona se caracteriza por tener vivienda integrada en colonias con densidades media, abierta a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 11,544. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.57 habitantes por vivienda.

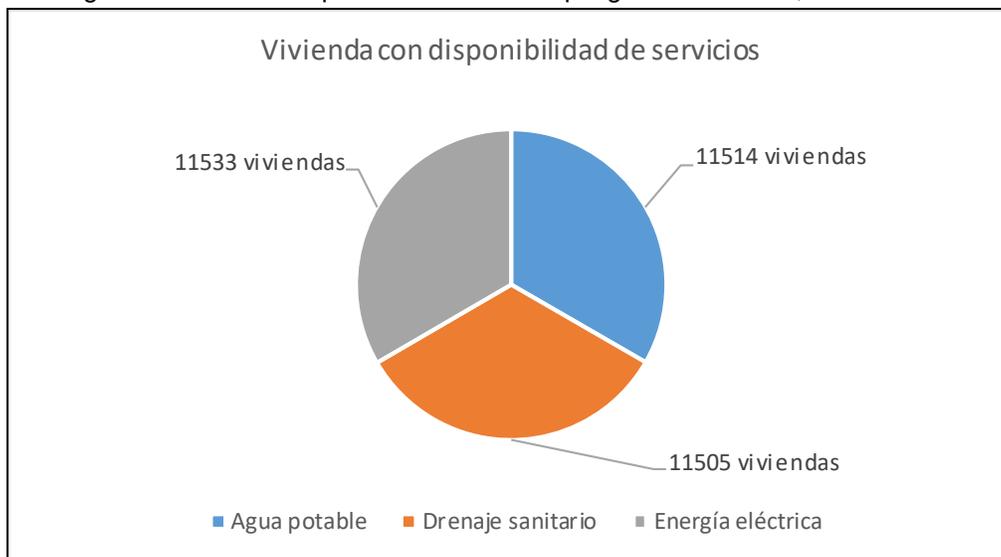
Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción continua de desarrollos habitacionales en décadas anteriores, y que favorecen la consolidación de la zona, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

En el polígono de análisis se cuenta con cobertura de servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para el comercio, y los servicios que ahí se ubican. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio de aplicación del plan, ya que cuenta con los servicios.

Del total de las 11,544 viviendas existentes en la zona de estudio, 11,533 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.9%. Así mismo, 11,514 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.74%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 11,505, representando el 99.66%. Ver imagen 8.

Imagen 8. Densidad de población total en el polígono de estudio, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del SCINCE INEGI. Junio 2022.⁸

⁸ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2022.

Aspecto económico.

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina.

Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo, y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

Unidades económicas

De acuerdo a datos del DENU, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 265 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENUE⁹, de los cuales, 146 establecimientos cuentan con uso de suelo Mixto moderado, 51 establecimientos con uso Comercio y servicios, los 68 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H25 y H35 sobre calles locales. Ver imagen 9.

Particularmente, sobre la calle República de Cuba donde se ubica el predio de aplicación del plan, se observan 11 establecimientos con diversos giros como: venta de alimentos, oficinas, comercios diversos como en el caso del predio de aplicación del plan. Ver tabla 1.

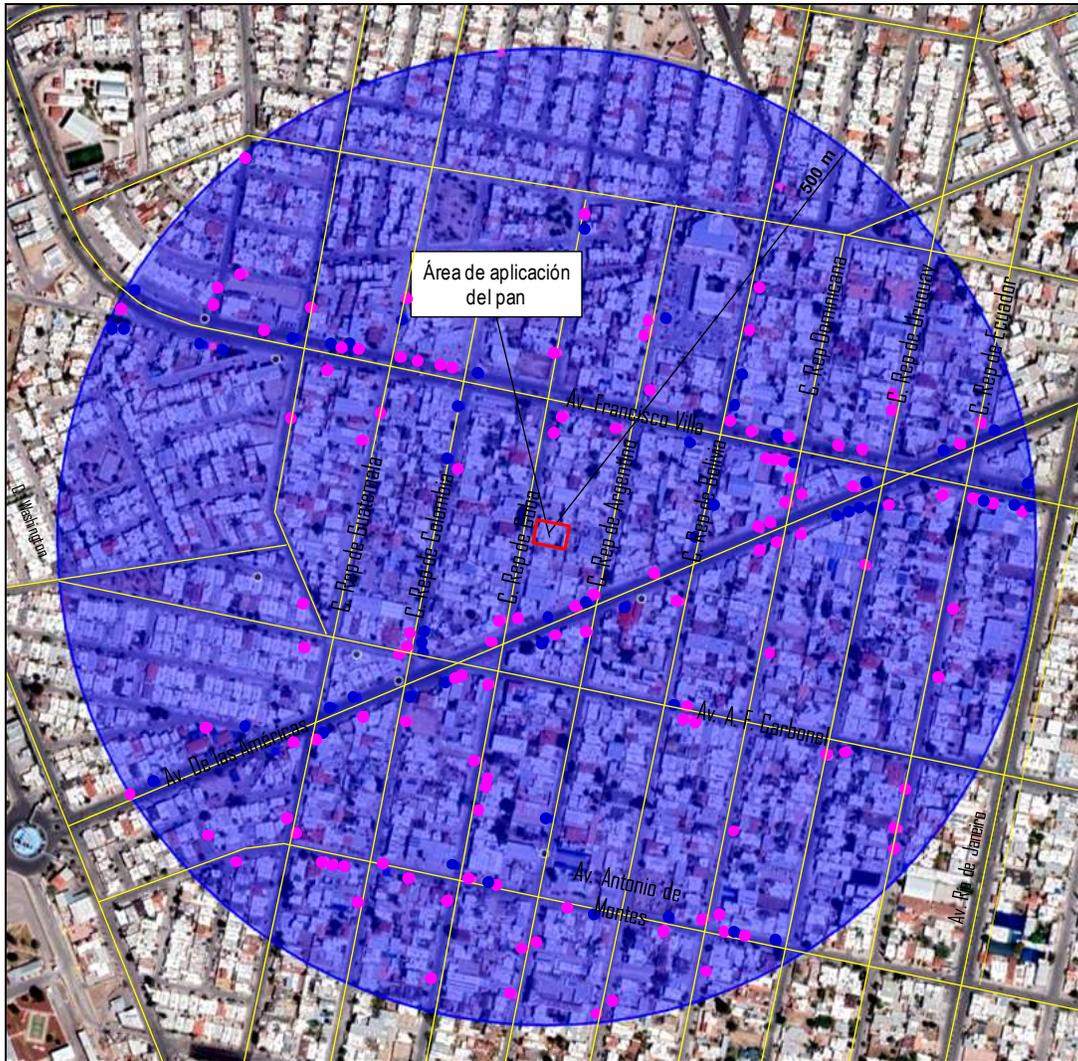
Ver tabla 1. Unidades económicas en torno a 500 metros del predio de aplicación del plan.

Unidades económicas	Distancia en 200 metros
Comercio al por menor	70
Servicios financieros y de servicios	9
Sericios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	18
Servicios profesionales, científicos y técnicos	33
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	17
Servicios educativos	16
Servicios de salud y de asistencia social	59
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	6
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos	37

Fuente: Elaboración con datos del DENUE, y datos de campo. Junio 2022.

⁹ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Imagen 9. Unidades económicas, 500 metros en torno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos del DENUE, INEGI. Junio 2022¹⁰.

En el polígono de análisis se presentan diversos giros relacionados al comercio o servicios en lotes que tienen asignado un uso de suelo Habitacional con densidades de H25, H35 y H45, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

A continuación, se presenta la ubicación de diversos casos identificados en un rango de 500 metros en torno al predio de aplicación del plan. Ver imagen 10. Ver tabla 2.

¹⁰ DENUE. (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas). INEGI, 2021.

Tabla 2. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 350 metros.

Caso	Uso de suelo		Girpo Actual en el Predio	SUPERFICIE M2
	PDU	Existente		
1	Habitacional H25	Comercio y servicios	Cristales y espejos de Chihuahua S.A. de C.V.	525.00
2	Habitacional H25	Comercio y servicios	Consultorios médicos "Clínica Panamericana"	525.00
3	Habitacional H35	Comercio y servicios	Centro de salud y bienestar "Neuro Alpha Center"	525.00
4	Habitacional H35	Comercio y servicios	Oficinas de servicios	525.00
5	Habitacional H35	Comercio y servicios	Salón de fiestas infantiles	350.00
6	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller mecánico "2 Castillos"	397.00
7	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller mecánico Automotriz	525.00
8	Habitacional H35	Comercio y servicios	Restaurante "La cocina de Cuy"	1050.00
9	Habitacional H35	Comercio y servicios	Refaccionaria automotriz volkswagen "Salinas"	525.00
10	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller pintura automotriz "Amer body shop"	1,775.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Junio 2022.

Imagen 10. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 350 metros.



Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

El caso 1: Cristales y espejos de Chihuahua S.A. de C.V. localizado en la calle República de Argentina no. 303, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de Comercio y servicios. El predio tiene una superficie de 525.00 m². El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Argentina, con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 11 y 12.

Imagen 11. Cristales y espejos de Chihuahua S.A. de C.V.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

Imagen 12. Cristales y espejos de Chihuahua S.A. de C.V.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El caso 2: Consultorios médicos "Clínica Panamericana", localizado en la calle República de Argentina no. 309, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de Comercio y servicios. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m². El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Argentina, con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 13 y 14.

Imagen13. Consultorios médicos "Clínica Panamericana".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

Imagen 14. Consultorios médicos "Clínica Panamericana".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

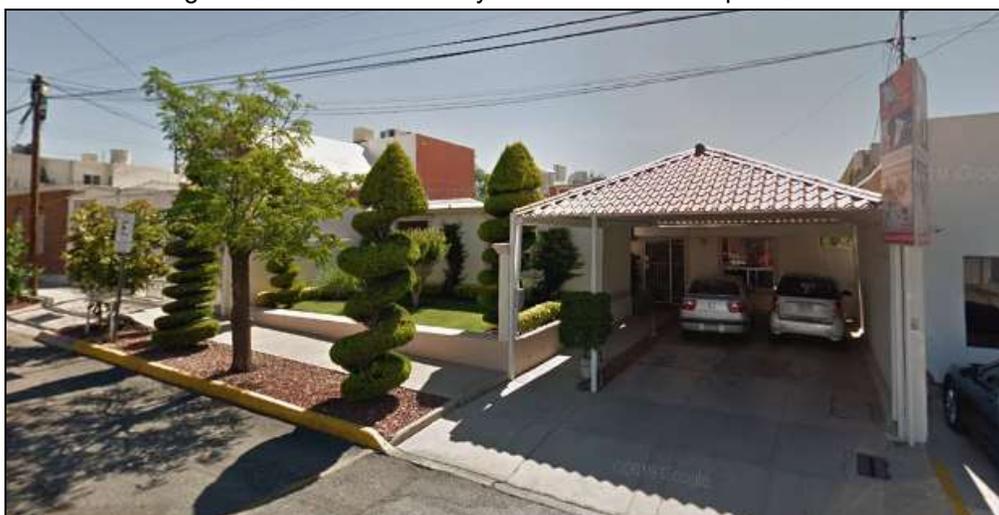
El caso 3. Centro de salud y bienestar "Neuro Alpha Center", localizado en la calle República de Cuba No. 524, al norte del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de consultorios médicos. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo define con uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Cuba, con conexión a la Av. Francisco Villa. Ver imágenes 15 y 16.

Imagen15. Centro de salud y bienestar "Neuro Alpha Center".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022

Imagen 16. Centro de salud y bienestar "Neuro Alpha Center".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El caso 4: Oficinas de servicios, localizado en la calle República de Cuba No. 522, al norte del predio de estudio. Corresponde a un establecimiento de oficinas. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea el acceso a través de la calle República de Cuba con conexión hacia la Av. Francisco Villa. Ver imágenes 17 y 18.

Imagen 17. Oficinas de servicios.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

Imagen 18. Oficinas de servicios.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El caso 5: Salón de fiestas infantiles, localizado en la calle República de Cuba No. 508, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de eventos. El predio tiene una superficie aproximada de 350.00 m². El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Cuba, con conexión hacia la av. De las Américas. Ver imágenes 19 y 20.

Imagen19. Salón de fiestas infantiles.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. junio 2022.

Imagen 20. Salón de fiestas infantiles.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El caso 6: Taller mecánico "2 Castillos", localizado en la calle República de Cuba No. 513, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo taller mecánico. El predio tiene una superficie aproximada de 397.00 m². El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Cuba, con conexión a la av. De las Américas. Ver imágenes 21 y 22.

Imagen 21. Taller mecánico "2 Castillos".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

Imagen 22. Taller mecánico "2 Castillos".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El caso 7: Taller mecánico Automotriz, localizado en la calle República de Colombia No. 516, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo taller mecánico. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m². El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Colombia, con conexión hacia la av. Francisco Villa. Ver imágenes 23 y 24.

Imagen 23. Taller mecánico Automotriz.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

Imagen 24. Taller mecánico Automotriz.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El caso 8: Restaurante "La cocina de Cuy", localizado en la calle República de Colombia 501, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo preparación y venta de alimentos. El predio tiene una superficie aproximada de 1,050.00 m². El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Colombia, con conexión hacia la av. De las Américas. Ver imágenes 25 y 26.

Imagen 25. Restaurante "La cocina de Cuy".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

Imagen 26. Restaurante "La cocina de Cuy".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El caso 9. Refaccionaria automotriz Volkswagen "Salinas", localizado en la calle República de Colombia No. 525, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de Comercio y servicios. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Colombia, con conexión hacia la Av. Francisco Villa. Ver imágenes 27 y 28.

Imagen 27. Refaccionaria automotriz Volkswagen "Salinas".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

Imagen 28. Refaccionaria automotriz Volkswagen "Salinas".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

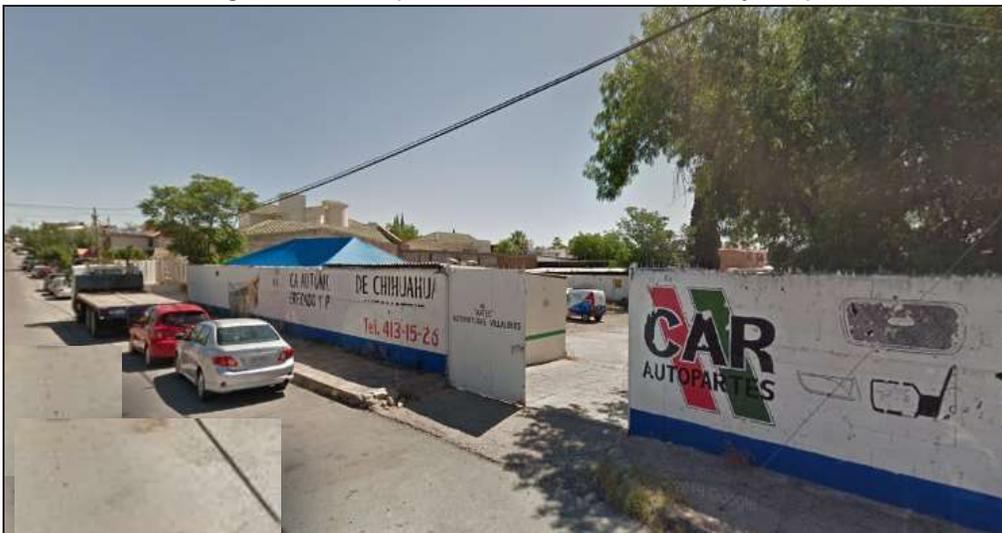
El caso 10: Taller pintura automotriz "Arner body shop", localizado en la calle República de Guatemala No. 508, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo taller de pintado automotriz. El predio tiene una superficie aproximada de 1,775.00 m². El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Colombia, con conexión hacia la av. De las Américas. Ver imágenes 29 y 30.

Imagen 29. Taller pintura automotriz "Arner body shop".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Junio 2022.

Imagen 30. Taller pintura automotriz "Arner body shop".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Predio de aplicación del plan

El predio urbano propuesto para cambio de uso de suelo, está ubicado en el No. 516 de la calle República de Cuba, en la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 31 y 32.

Imagen 31. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe maps. Junio 2022.

Imagen 32. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 33.

Imagen 33. Vista la calle República de Cuba, colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle República de Cuba, que cuenta con conexión hacia la Av. Francisco Villa, al norte, av. De las Américas, al sur. Ver imágenes 34.

Imagen 34. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología” mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2), compatible mediante el giro de “Consultorios y dispensarios de más de 300 m²”, centros de salud y clínica en general”.

Medio Natural

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada “Semiárida” (BS1KW). El clima de esta región es de tipo “seco templado”; su verano presenta una temperatura entre 12° y 18°C, mientras el mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C.

Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 3.

Tabla 3. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11	13.6	17.5	22.1	25.1	24	23	20.9	17	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24	22.8	20.9	17	12.4	9.2	17.1

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Junio 2022

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 4.

Tabla 4. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	108	83.9	26	7.7	11	427.2

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Junio 2022.

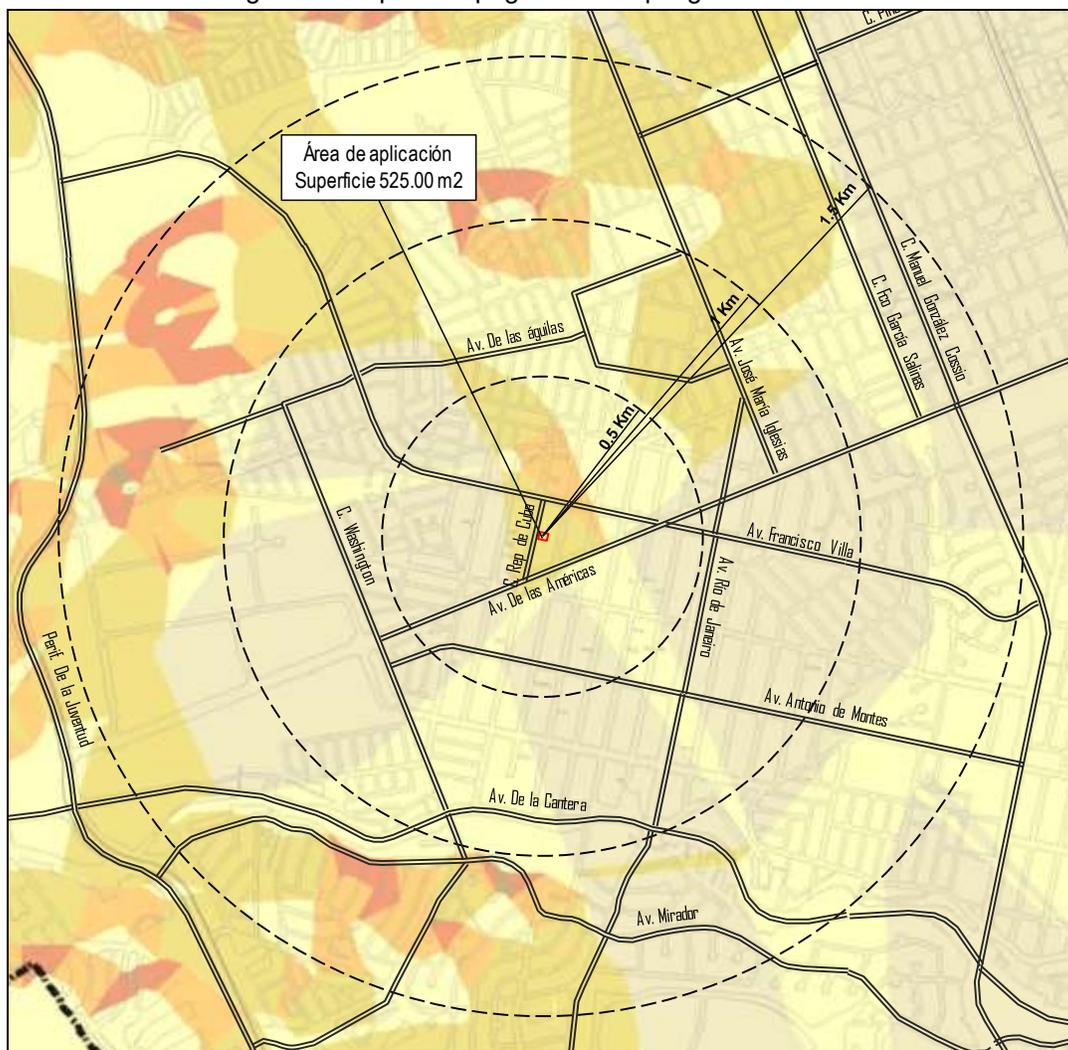
Topografía.

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 15% y el 5% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo con forme se interna en la zona urbana, con trayectoria hacia el río Sacramento.

En la parte poniente de la zona de estudio, se presentan pendientes moderadas suaves que atraviesan la zona en sentido poniente - oriente, con pendientes entre el 15% y el 5%, con trayectoria al río Sacramento.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales hacia la calle República de Cuba. Ver imagen 35.

Imagen 35. Mapa de topografía en el polígono de análisis.

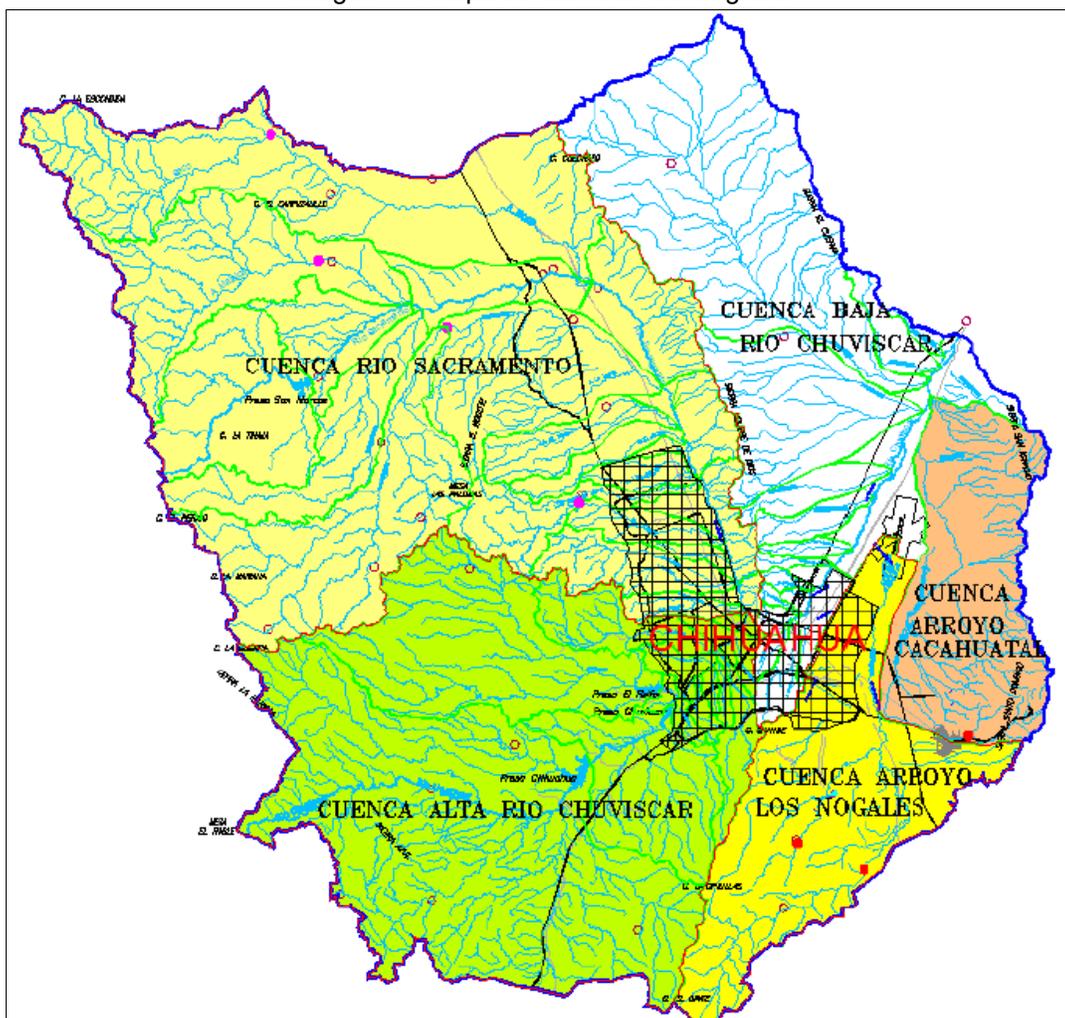


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, tercera actualización. 2021. Junio 2022.

Hidrología.

Se observa que el polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar. La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas denominadas: “La Galera sur”, y “La Cantera”. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca denominada La Cantera. Ver imagen 36.

Imagen 36. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. 2009. Junio 2022.

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona sur poniente de la Cuenca Alta Río Chuviscar, siguiendo la trayectoria rumbo al río Chuviscar, y que abarcan la zona sur poniente del área urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio de aplicación del plan ocurren principalmente hacia el sureste, cruzando la zona de estudio, a través de las calles locales, con dirección al arroyo La Cantera, en trayectoria al río Sacramento.

Aguas Superficiales.

La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales de las presas El Rejón, Chuvíscar, y Chihuahua, ubicadas al sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importante son el río Sacramento, al oriente, y el Río Chuvíscar ubicado al sur del polígono de análisis.

El polígono de estudio cuenta con los arroyos “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente 650 m. al norte del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Cantera”, a aproximadamente 800 m. al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento, y el río Chuvíscar, respectivamente.

. El arroyo “La Galera sur” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km sin revestir, 0.622 km con canal rectangular, 0.743 km tienen arbolado, y 0.565 km con canal rectangular subterráneo. y cauce sin revestir. Ver imagen 37.

Imagen 37. Trayectoria del arroyo La Galera sur, en intersección con el parque Los Frailes.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Arroyo la Cantera. El arroyo “La Cantera” se genera en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua tiene una trayectoria a 1,500 m al sur del predio, de estudio, con dirección al Río Chuvíscar. La trayectoria de la corriente de agua en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular. Arroyo la Galera sur

En la zona se presenta un punto de riesgo localizado a aproximadamente 650 m. al norte del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo “La Galera sur”, en la intersección con la calle Fray Bartolomé de las Casas, Otro punto de riesgo se ubica a aproximadamente 900 m. al sur del predio, en la trayectoria del arroyo “La Cantera”, en la intersección con la av. George Washington, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) solicitado.

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de análisis se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones de la av. Francisco Villa, y banquetas en la colonia Panamericana, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las colonias en la zona.

Además, existe vegetación en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del parque Los Frailes, ubicado en la calle República de Uruguay esquina con calle Fray Francisco de Jiménez, al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 38, y 39.

Imagen 38. Tipo de vegetación en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Imagen 39. Tipo de vegetación en banquetas de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Composición del suelo.

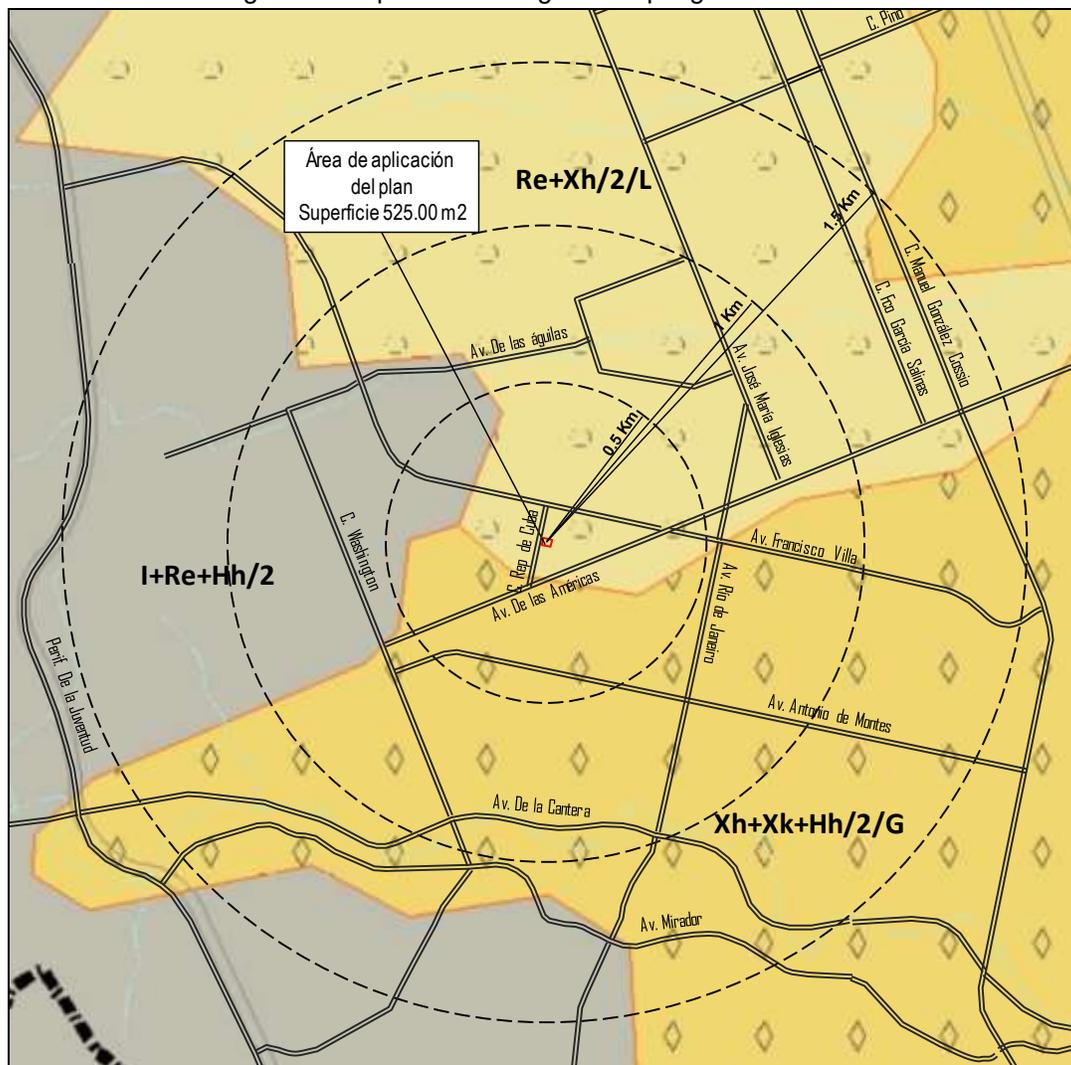
Edafología.

El suelo del área de estudio, está compuesto por suelo tipo Xerosol háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico (Xh+Xk+Hh/2/G) predominante en la zona sur, y oriente del área de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan tiene un suelo tipo pedregoso, de clase textural media de tipo Regosol éutrico y suelo secundario Xerosol háplico (Re+Xh/2/P), con clase textural media característico de la zona norte del área de estudio.

Se observa que la zona poniente del área de estudio se caracteriza por suelo tipo Litosol y suelo secundario Regosol éutrico de clase textural media (I+Re+Hh/2). Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de edafología en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

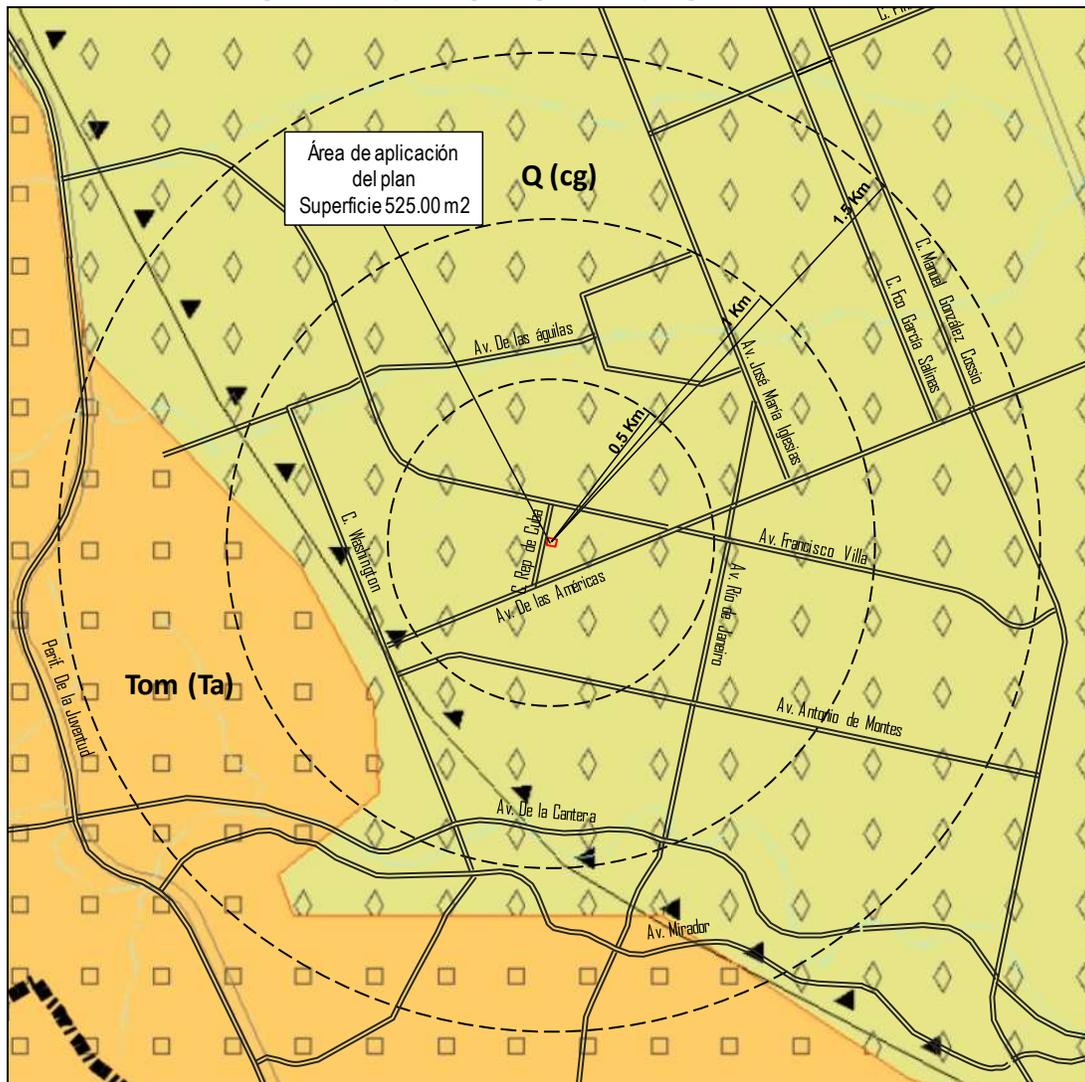
Geología.

En el área de estudio predomina el suelo de roca de tipo sedimentario en conglomerados Q(cg), predominante en la zona central de la zona urbana; y de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo.

Así mismo, se presenta un suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, Toba ácida, ubicado en la zona poniente del área de estudio. Ver imagen 41.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Cabe mencionar que esta zona actualmente se encuentra urbanizada, y el predio contiene edificaciones en su interior.

Imagen 41. Mapa de geología en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Imagen 43. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Equipamiento. Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria Estatal No. 3015, Primaria federal “Simón Bolívar”, de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque “Colinas”. Se identifican elementos de tipo deportivo como el parque deportivo “Los Charros”, así como, estaciones de gasolina, sobre vialidades primarias av. De las Américas, y av. Francisco Villa. Ver imagen 44.

Imagen 44. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Recreación y Deporte. El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque ubicado en la calle República de Uruguay y calle Fray Francisco de Jiménez. Ver imagen 45.

Imagen 45. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque “Fidel Velázquez”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps Junio 2022.

Mixto moderado. En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la av. Francisco Villa, la av. De las Américas, av. Río de Janeiro, Blvd. Antonio Ortíz Mena, y la propia calle República de Cuba, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 46.

Imagen 46. Usos de suelo comercial y servicios en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps Junio 2022.

Al interior del polígono de análisis, se aprecia la existencia de diversos predios subutilizados, como el ubicado en calle Fray Juan Juárez y calle Fray Diego de Rivas; y que se han quedado sin aprovechar su potencial urbano a partir de la creación de la colonia. Ver imagen 48.

Imagen 48. Predios subutilizados al interior del polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Las características de desarrollo económico de la zona han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional, con aprovechamientos alternos orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician en ocasiones su remodelación, para el desarrollo de nuevos proyectos, como el aprovechamiento propuesto para el predio de aplicación del plan, mediante un establecimiento tipo “Consultorios de ginecología”, cuyo aprovechamiento urbano, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 49.

Imagen 49. Predios con usos comerciales o servicios en usos de vivienda.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Imagen urbana

El polígono de análisis está consolidado en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada bajo el esquema de colonias cuya densidad es de tipo media, presentando una o dos plantas, y en algunos casos, con jardín al frente del predio. Ver imagen 50.

Imagen 50. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El arroyo “La Cantera” ubicado a aproximadamente 850 metros al sur del predio de aplicación del plan, cruza la zona con una trayectoria en sentido poniente-orienté, presenta un cauce mediante ducto rectangular en diversos tramos y cruces con vialidades. Ver imagen 51.

Imagen 51. Trayectoria del arroyo La Cantera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

La zona está caracterizada por tener actividades económicas tipo establecimientos comerciales y de servicios, localizados sobre la trayectoria de las avenidas que cruzan la zona, como la av. De las Américas, así como establecimientos distribuidos al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

Imagen 52. Tipología de comercios existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Existen importantes vialidades para comunicar la zona servidas con infraestructuras y servicios a lo largo de su trayectoria como la av. De las Américas, o la av. Francisco Villa, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 53.

Imagen 53. Consolidación vial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el aprovechamiento para un establecimiento tipo “consultorios de ginecología” mediante el uso de suelo solicitado Mixto Moderado (M2).

Equipamiento

El equipamiento identificado en el polígono de análisis, se ubica distribuido al interior de los fraccionamientos y colonias, caracterizado por espacios recreativos, deportivos, y educativos en los niveles: pre-escolar, primaria, secundaria, para servicio de la población de la zona.

El polígono de análisis se ubica en la parte nor-poniente de la zona urbana, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la av. Francisco Villa, la av. José María Iglesias, y al av. De las Américas, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la av. Francisco Villa, la av. José María Iglesias y la av. De las Américas, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 54, y tabla 5.

Imagen 54. Mapa de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Tabla 5. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

Elemento	Distancia al predio			Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	1000m	1500m y más		
Educación y cultura					
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	X	Centro urbano	Urbana
Colegio de Bachilleres		X		Barrial	Sub centro
Salud y asistencia social					
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"			X	Barrial	Sub centro
Hospital y consultorios "Star Medica"			X		
Recreación					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Deporte					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo "Los frailes"			X	Barrial	Sub centro
Servicios urbanos					
Estación de bomberos		X		Corredor urbano	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbano	Urbano

Fuente: Elaboración con datos PDU, visión 2040, sexta actualización 2021 y datos de campo. Junio 2022.

Educación. Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de jardín de niños "Luis Urías B": de la primaria federal "Simón Bolívar", la secundaria estatal 3044, la secundaria estatal 3015, así como el Colegio de Bachilleres plantel 4, entre otros. Ver imagen 55 a 56.

Imagen 55. Equipamiento educación, Jardín de niños "Luis Urías B", en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Imagen 56. Equipamiento educación, primaria federal “Simón Bolívar”, en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Recreación y Deporte. La cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, con elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como parque “Fidel Velázquez”, ubicado en la calle Brasilia y la calle A. F. Carbonell, y el parque “Los Charros”, ubicado en la calle Raúl Contreras y la calle E. Cavazos localizados todos al poniente del predio de aplicación del plan, entre otros. Ver imágenes 57.

Imagen 57. Equipamiento recreativo. Parque “Los Frailes”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque “Los Frailes”, ubicado en la calle República de Uruguay y calle Fray Francisco de Jiménez, localizado al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 58.

Imagen 58. Equipamiento deportivo. el Parque “Los Frailes”,.”



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Transporte. Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la av. De las Américas, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 59.

Imagen 59. Equipamiento de transporte, av. De las Américas.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Dentro de este rubro de equipamientos, se identifican las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Universidad, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad. Ver imagen 60.

Imagen 60. Equipamiento existente en polígono de estudio, Ruta troncal 1 de transporte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Salud. Cercano al polígono de análisis se identifican las instalaciones del hospital general “Presidente Lázaro Cárdenas”, cuya cobertura de servicio abarca el polígono de estudio. Además, existen, clínicas médicas y consultorios privados que dan servicio en la zona. al surponiente del predio de aplicación del plan. Ver imágenes 61.

Imagen 61. Equipamiento salud, Hospital “Lázaro Cárdenas” cercano al polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Además, se observan diversos establecimientos de servicios de salud, los cuales se ubican principalmente sobre las vías principales, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades.

Servicios públicos. Al interior del polígono de análisis, se identifican elementos de servicios públicos de como Mausoleos y crematorio “Luz eterna”. localizado en el Periférico De la juventud, al poniente del polígono de análisis. Ver imágenes 62.

Imagen 62. Equipamiento de servicios. Mausoleos y crematorio “Luz eterna”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Existen, además, estaciones de gasolina ubicadas sobre la av. De las Américas, en av. Francisco Villa, y Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la Av. Tecnológico, al oriente y sur del polígono de análisis. Ver imagen 63.

Imagen 63. Equipamiento de servicios. Gasolineras en av. De las Américas



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

También se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos II, la cual se localizan sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, al sur poniente del polígono de estudio.

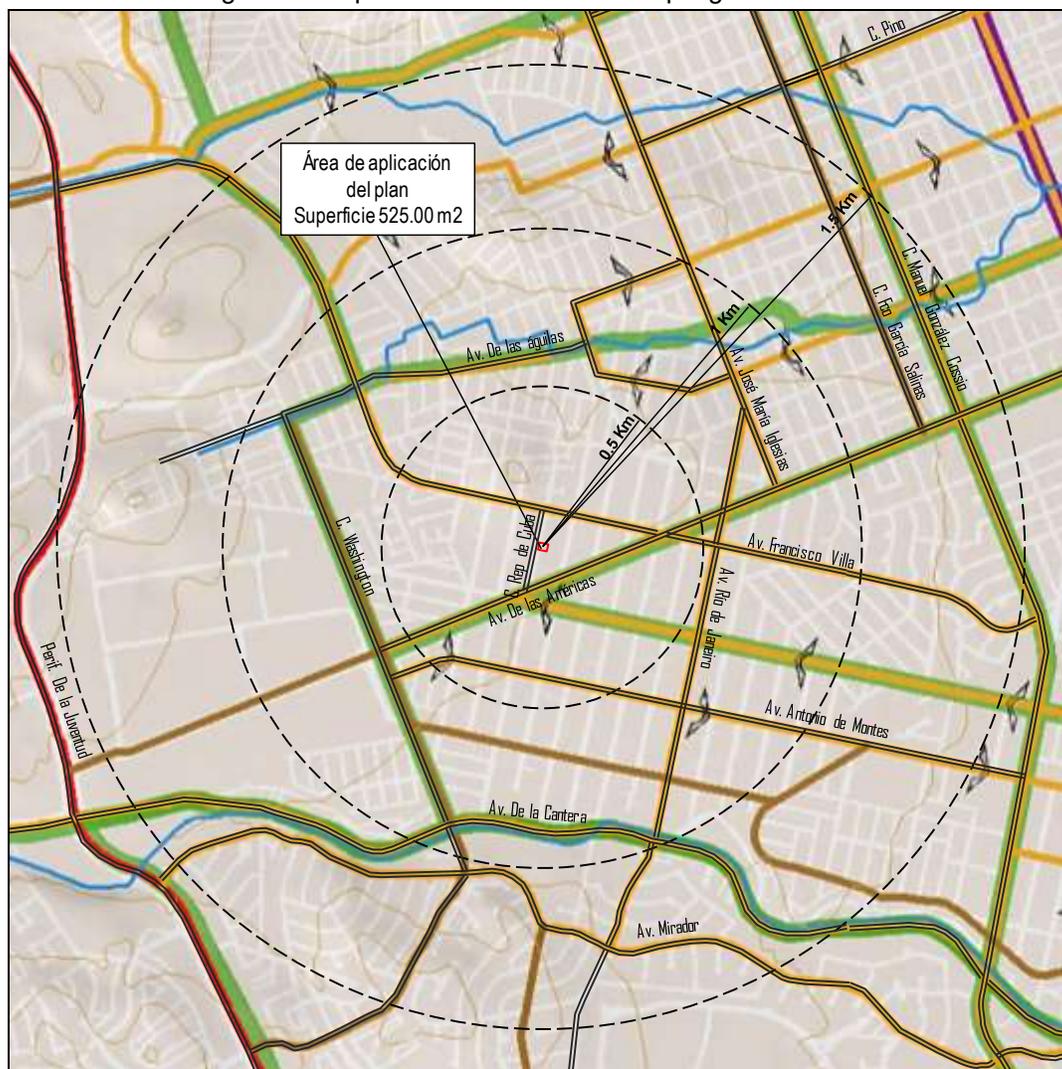
MOVILIDAD

La estructura vial existente cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales del polígono de análisis, y permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante vialidades primarias como la av. Francisco Villa, y su conexión con el Periférico De la Juventud, entre otras

Estructura vial

Las vialidades de mayor importancia en el polígono de análisis son la av. De las Américas y la av. Francisco Villa consideradas Primarias, según la estructura vial del PDU, visión 2040, sexta actualización. La calle República de Cuba, considerada como vialidad local, se conecta directamente con cualquiera de estas dos vías hacia otros sitios de la ciudad. Ver imagen 64.

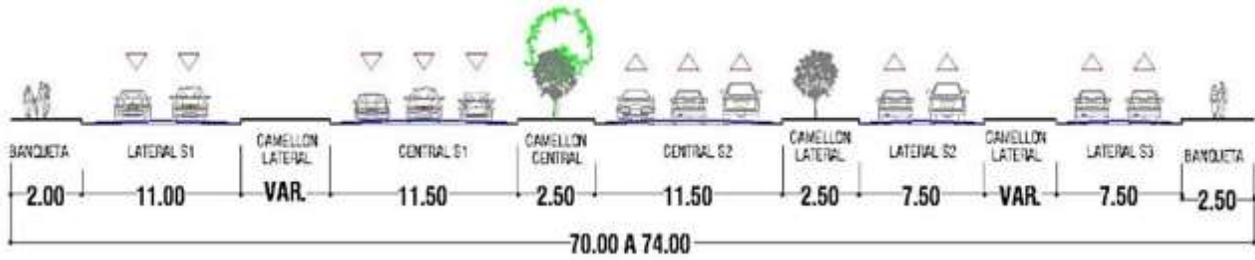
Imagen 64. Mapa de estructura vial en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización 2021. Junio 2022.

Vialidad de Primer orden. El periférico De la Juventud, vialidad de Primer Orden con sección variable de 70.00m 74.00m, con tres carriles centrales por sentido, camellón central de 2.50m, dos carriles laterales de por sentido 11.00m y camellones de ancho variable, y banquetas peatonales laterales de 2 m y 2.5 m. Ver Imagen 65 y 66.

Imagen 65. Vialidad De Primer Orden, *Perif. De la Juventud.*



Av. De la Cantera a Av. Instituto Politécnico Nacional.
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2022.

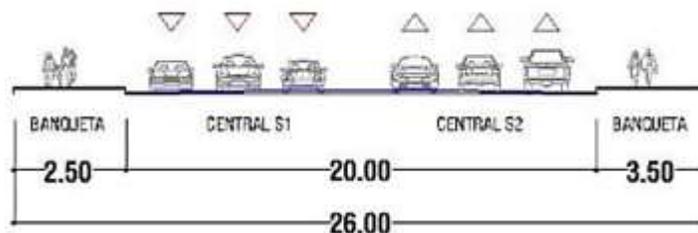
Imagen 66. Vialidad primer orden, *Perif. De la Juventud.*



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Vialidad primaria. La avenida De las Américas; es una vialidad primaria con sección de 26.00m, con tres carriles de circulación por sentido, sin camellón central, y banquetas peatonales de 2.50m, a 3.50m respectivamente. Ver Imagen 67 y 68.

Imagen 67. Vialidad primaria. *Av. De las Américas.*



Av. G. Washington a Av. Tecnológico.
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2022.

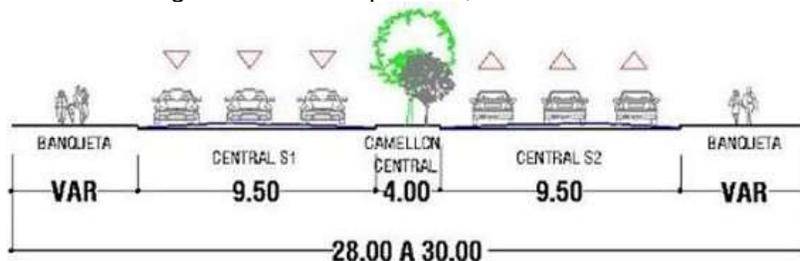
Imagen 68, Vialidad primaria. Av. De las Américas



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Vialidad primaria. La avenida Francisco Villa, vialidad primaria con sección de 28.00 m a 30.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, y camellón central para separación de sentidos de circulación, y banquetas peatonales laterales de ancho variable. Ver Imagen 69 y 70.

Imagen 69. Vialidad primaria, Av. Francisco Villa



Perif. De la Juventud a Av. Río de Janeiro.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2022.

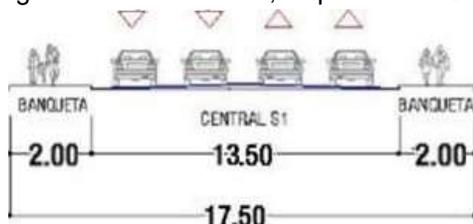
Imagen 70. Vialidad primaria, Av. Francisco Villa.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Vialidad Local. La calle República de Cuba, es una vialidad de tipo local, con sección vial de 17.50 m, con cuatro carriles de circulación, y banquetas laterales peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 71 y 72.

Imagen 71. Vialidad local, República de Cuba.



Av. Francisco Villa a av. De la cantera.

Fuente: visita de campo, y vista Street view google maps. Junio 2022.

Imagen 72. Estructura vial local, calle República de Cuba.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

El cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle República de Cuba.

Localmente, la vialidad local República de Cuba, que da frente al predio de aplicación del plan, posibilita el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida.

La mayoría de las rutas de transporte identificadas en el polígono de estudio, cruzan por la calle José María Iglesias, av. De las Américas, y la Av. Juan Escutia. En su mayoría, estas rutas se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 100 metros del predio de aplicación. Ver imagen 74.

Imagen 74. Vehículos de transporte público urbano en la Av. José María Iglesias.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Algunas rutas que cruzan por el polígono de estudio, intersectan con la Ruta Troncal 1, localizada a sobre la Av. Universidad, a aproximadamente 2 km del predio de aplicación del plan, y cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a destinos urbanos distantes. Ver imagen 75.

Imagen 75. Vehículos de transporte público urbano en el polígono de estudio.



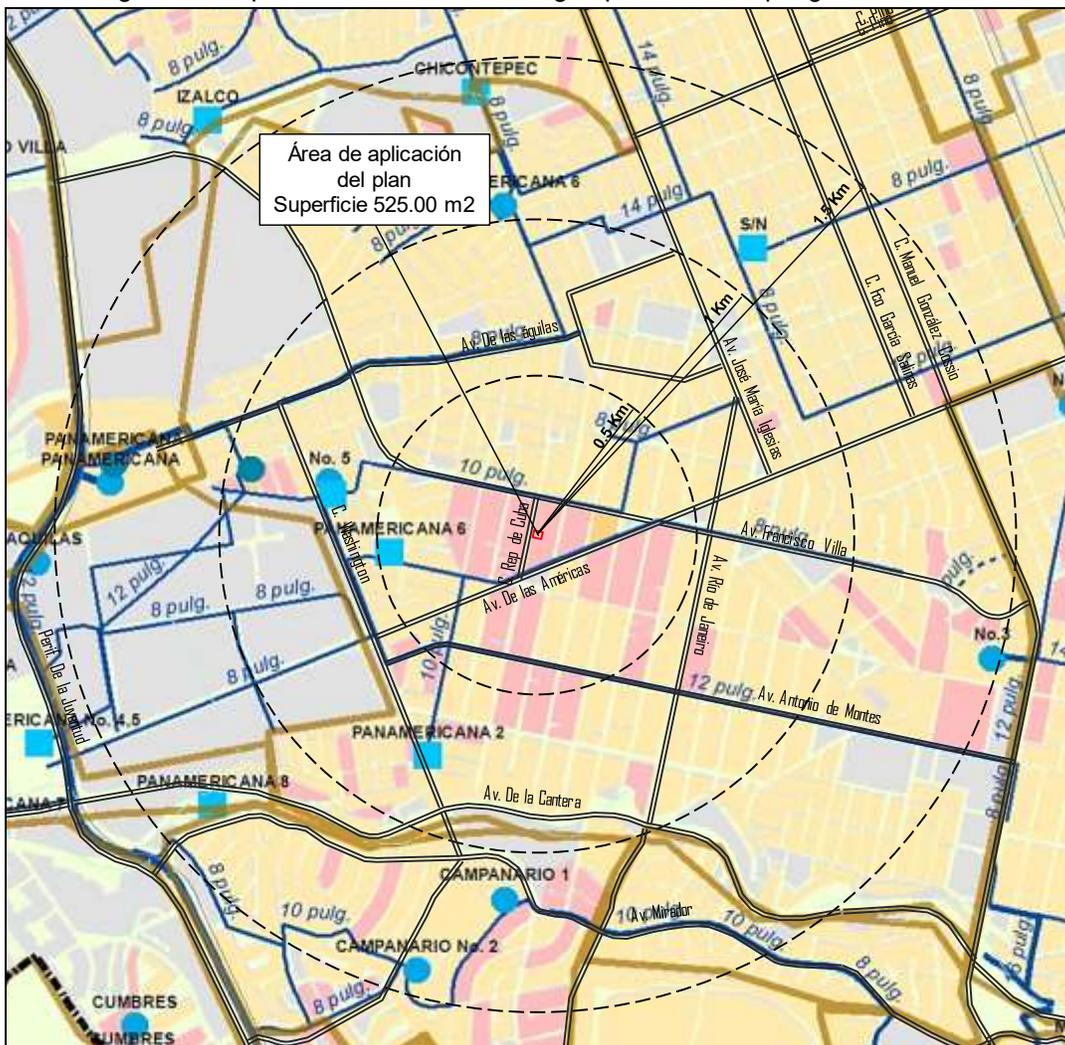
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Infraestructura

Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8” de diámetro sobre la trayectoria de la av. De las Américas, y 10” pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la av. Francisco Villa, respectivamente. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la av. De las Américas que derivar a la calle República de Cuba. Ver imagen 76.

Imagen 76. Mapa de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

En el polígono de análisis se cuenta con los pozos denominados “Panamericana 2”, “Panamericana 6”, y “Panamericana 8”, ubicados entre 500 m y 1200 m al poniente del predio de aplicación del plan, abastecen de agua a las colonias existentes en el polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el servicio de agua potable al predio de aplicación del plan, que ya cuenta con la prestación del mismo JMÁS.

Alcantarillado Sanitario.

En el polígono de análisis, existen colectores con diámetros de 15", y 18" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona.

Las descargas generadas por los usos habitacionales y comerciales al interior del polígono de análisis son captadas y conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 77.

Imagen 77. Mapa infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle República de Cuba que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la av. De la Canterera, colindante a la trayectoria del arroyo La Canterera, localizado a aproximadamente 800 m. al sur del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido nor poniente - sur ponente.

Energía Eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, que parte de la subestación eléctrica ubicada en la av. Tecnológico y av. Agustín Melgar a aproximadamente a 2,600 m, al nor-orientado del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la calle Cedro, av. Delas Américas, y av. Francisco Villa al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 78.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución al interior del polígono de análisis, el cual contiene diversas colonias, habitacionales, además de usos comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

Imagen 78. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imagen 79.

Imagen 79. Vista de red eléctrica en av. Francisco Vila y calle República de Cuba.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Drenaje Pluvial.

Las micro cuencas hidrológicas en el polígono de estudio corresponden a los arroyos “La Galera Sur” y “La Cantera”, cuyos escurrimientos tienen su origen en la zona poniente de la ciudad, y que cruza el polígono de análisis, en sentido poniente - oriente, convirtiéndose en afluente del río Sacramento y del río Chuviscar, respectivamente. Ver imagen 80.

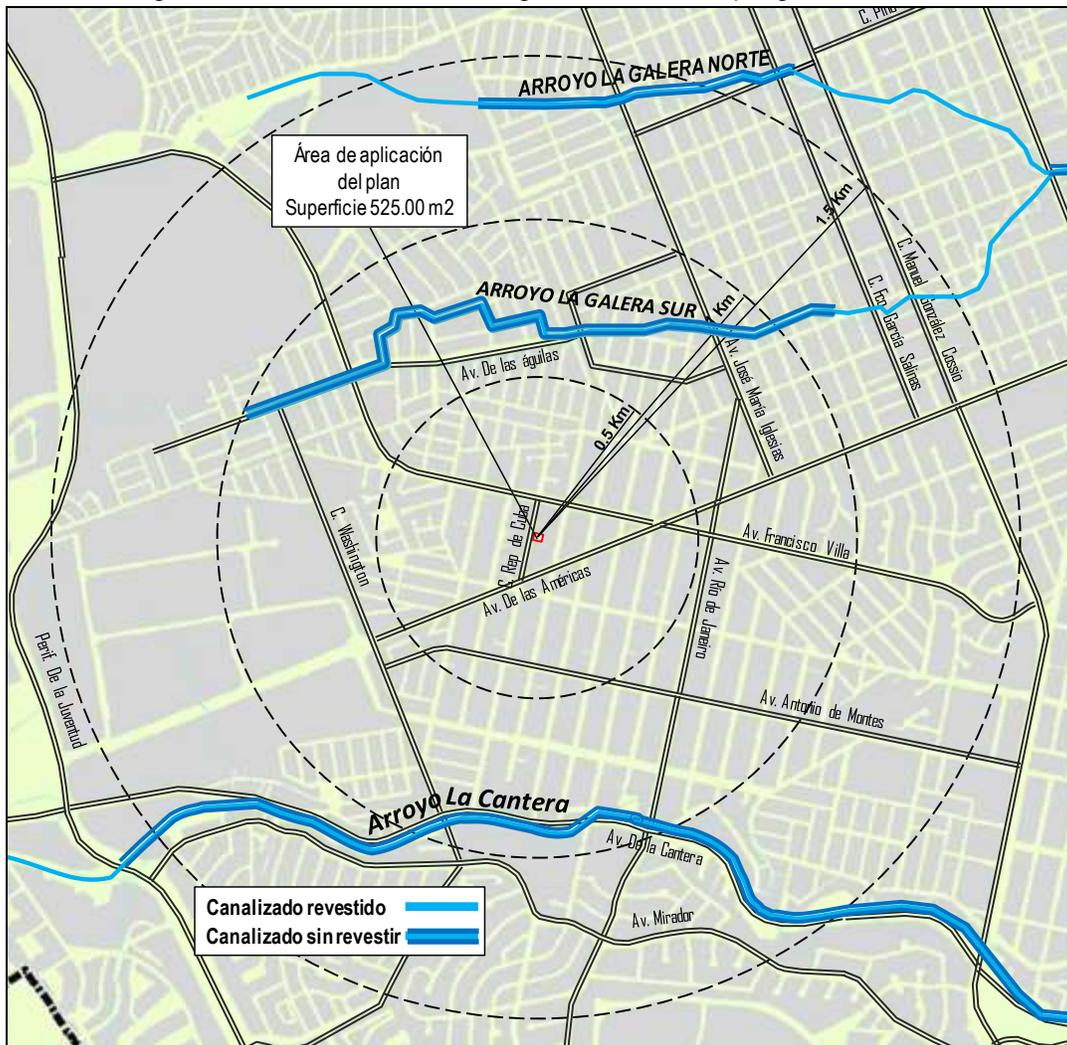
Imagen 80. Escurrimientos pluviales en el arroyo La Cantera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Los arroyos “La Galera sur” y “La Cantera” se ubican a aproximadamente a 650 metros al norte, y 800 metros al sur del predio de aplicación del plan. con una trayectoria en sentido sur oriente–nor poniente hacia el río Sacramento y río Chuviscar respectivamente. No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano propuesto para el predio de aplicación el plan. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle República de Cuba con trayectoria al arroyo La Cantera. Ver imagen 81 a 82.

Imagen 81. Infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Imagen 82. Esguimientos pluviales por calle República de Cuba hacia arroyo La Cantera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Riesgos y Vulnerabilidad

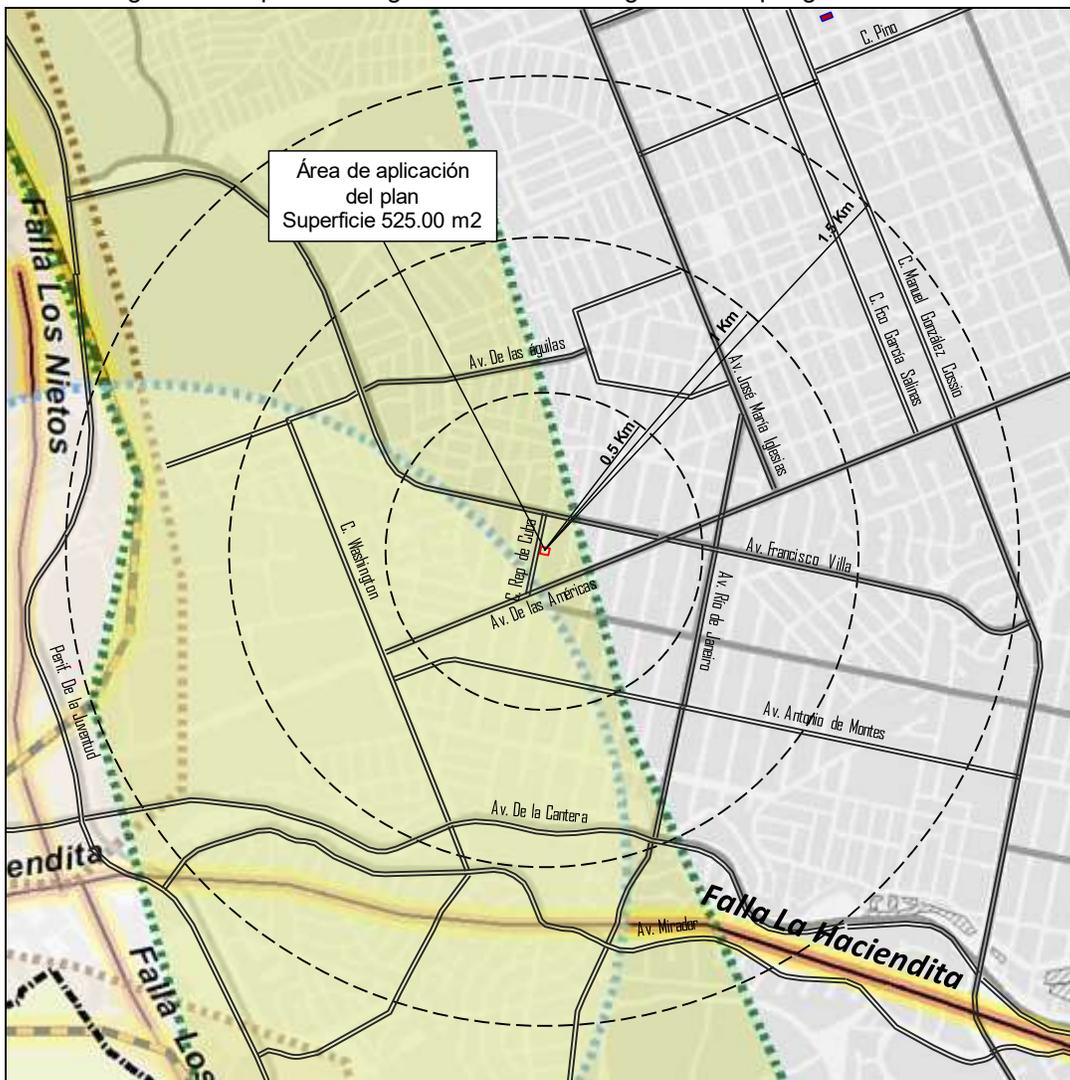
Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican elementos de riesgo geológico en la zona de estudio, el cuál corresponde a la denominada “Falla Los Nietos”, ubicada a aproximadamente a 1,700 metros al ponente del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido norte-sur paralelo a la trayectoria del Perif. De la Juventud.

Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio es regular, compuesta por pendientes suaves, lo que lo haciendolo viable para el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para el establecimiento tipo “consultorio de ginecología”, que se pretenden implementar al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 83.

Imagen 83. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente; se identifica un punto de riesgo sobre la trayectoria del arroyo “La Galera sur”, en la intersección con la calle Fray Bartolomé de las Casas, localizado a aproximadamente 650 m. al norte del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) solicitado. Ver imagen 85.

Imagen 85. Punto de riesgo en trayectoria del arroyo La Cantera, y av. George Washington.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Otro punto de riesgo se ubica a aproximadamente 900 m. al sur del predio de aplicación del plan, en la trayectoria del arroyo “La Cantera”, en la intersección con la av. George Washington. Sin embargo, como se menciona para el caso del arroyo “La Galera sur”, tampoco genera riesgo alguno para el aprovechamiento urbano mediante un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, que se propone para el predio de aplicación el plan Ver imagen 86.

Imagen 86. Punto de riesgo en trayectoria del arroyo La Galera sur, y la calle Fray B. de las Casas.

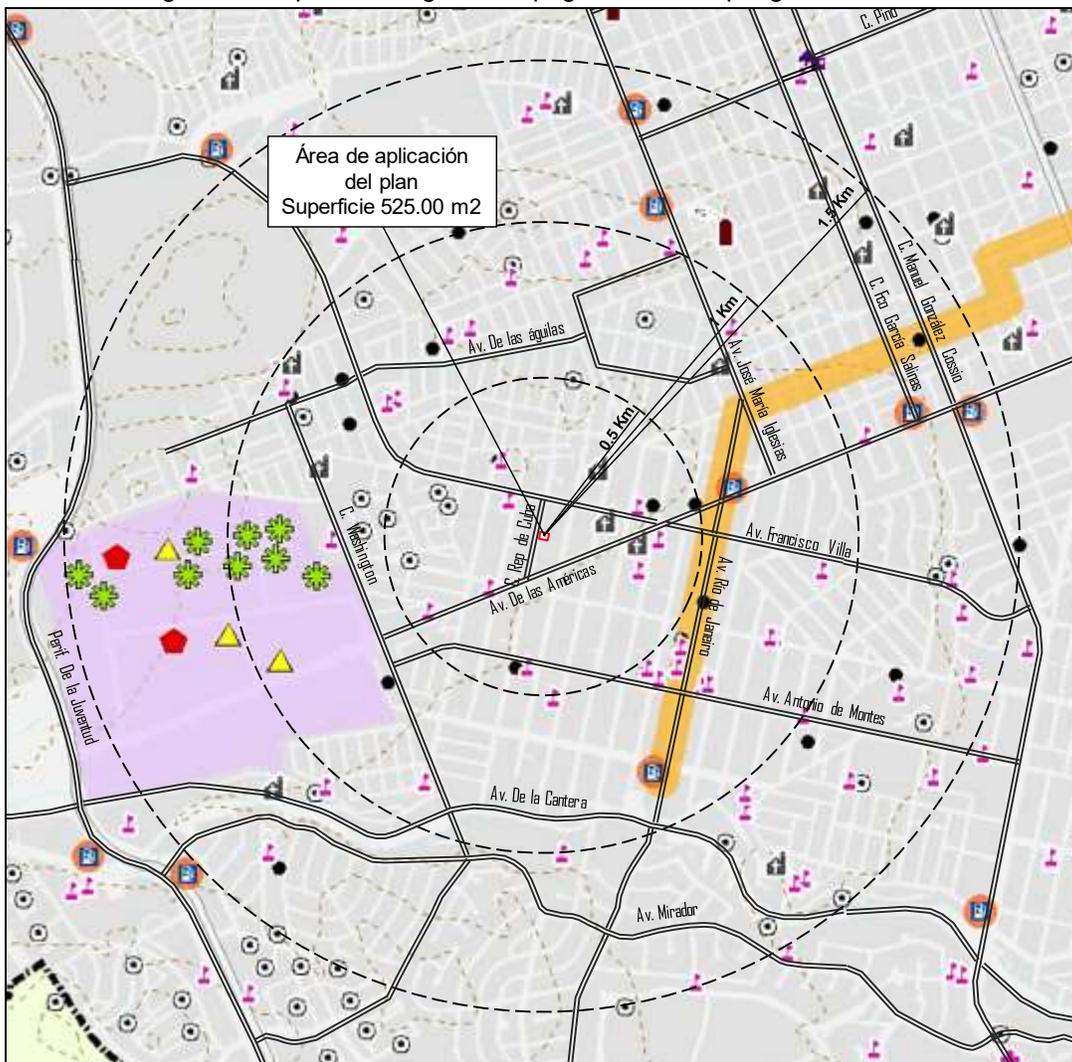


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis se identifica elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos de servicio, equipamientos tipo: escuelas, parques, hospitales, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 150 metros y 1,500 metros. Existe, además, una línea de gasoducto sobre la trayectoria de la av. Río de Janeiro en el tramo de la av. José M. Iglesias y la av. De la Cantera, a aproximadamente 550 m al sur-orientado del predio de aplicación del plan. Ver imagen 87.

Imagen 87. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a diversas gasolineras localizadas sobre al av. De las Américas, av. Río de Janeiro y av. José M. Iglesias. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al orientado, a una distancia de aproximadamente 600 metros, ubicada en la av. De las Américas y av. Río de Janeiro. Ver imagen 88.

Imagen 88. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en av. De las Américas.

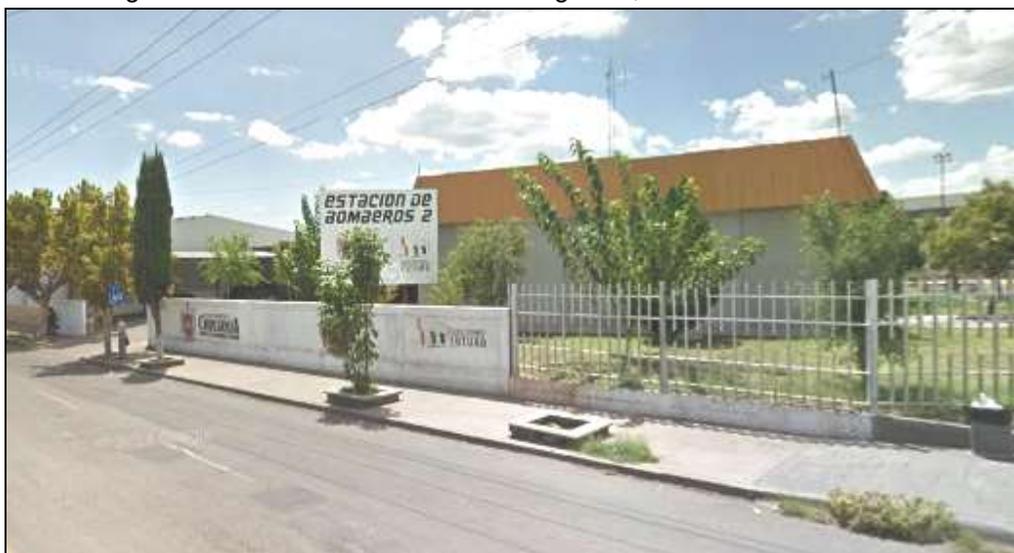


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio en la zona se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 2.5 km al sur poniente del predio de aplicación.

La ruta más viable, es por medio de la av. G. Washington, y la av. De las Américas, hasta la calle República de Cuba. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta de al menos los 10 minutos. Ver imagen 89.

Imagen 89. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 2.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

La ubicación de estos elementos de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) solicitado, en el predio de aplicación del plan.

Síntesis del Diagnostico

- El polígono de análisis cuenta con usos de suelo habitacional H35, y H45, mixto moderado, mixto intenso, equipamiento, comercio y servicios, e Industrial, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. En la zona predomina el uso Vivienda de Densidad H35, complementados por zonas de mixto intenso y mixto moderado en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de recreación y deporte, y educativo, al interior del polígono de estudio.
- El predio de aplicación del plan tiene asignado el uso Habitacional H35, y se propone cambiar a Mixto Moderado (M2), para promover un establecimiento tipo “Consultorios de ginecología”, al interior del predio.
- El predio cuenta con frente a la calle República de Cuba reconocida como vía pública, que conduce el flujo vehicular hacia la av. De las Américas, y la av. Francisco Villa, conectividad con otras zonas de la ciudad, a través de vialidades como la Av. Universidad. Sobre la calle República de Cuba, se propone el esquema de accesos para el establecimiento tipo “Consultorios de ginecología” en el predio de aplicación del plan.
- Existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de estudio, así como los servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, para el funcionamiento de un establecimiento tipo “Consultorios de ginecología” mediante el uso de suelo solicitado.
- El equipamiento urbano existente al interior del polígono de estudio, se integra principalmente por parques, áreas verdes, así como escuelas distribuidos al interior de las colonias. Particularmente, se cuenta con la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la Av. George Washington.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, se localiza al oriente del predio, a aproximadamente 600 m, en la intersección de la av. De las Américas y la av. Río de Janeiro. La denominada “Falla la Haciendita”, cruza al sur del polígono de análisis, a una distancia aproximada de 1,200 m., y el punto de riesgo hidro meteorológico más cercano al predio, se ubica a aproximadamente 900 metros al sur sobre la trayectoria del arroyo “La Cantera” y la av. G. Washington. Ninguno de estos elementos, representa riesgo para las actividades que se promueven, mediante el cambio de uso de suelo.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), para el predio ubicado en calle República de Cuba No. 516, de la, en la colonia Panamericana, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m2.

IV. Normatividad

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio, y que son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y de manera particular, su compatibilidad con el uso “Mixto Moderado (M2)”, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio de aplicación del plan, y su integración en la zona.

La modificación menor al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, identifica particularmente, las directrices del desarrollo para esta zona de la Ciudad.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Los lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo “Mixto Moderado (M2)”, propuesto para el predio localizado en la calle República de Cuba No. 516, Colonia Las Panamericana, con una superficie de 525.00 m2.

Visión

Promover un establecimiento tipo “Oficinas” en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Habitacional H35 a “Mixto Moderado (M2)”, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “**Mixto moderado (M2)**”, para el predio localizado en la calle República de Cuba No. 516, Colonia Panamericana, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00. se orienta a:

- Promover la integración del predio con el uso habitacional H35 de su entorno inmediato, mediante el uso de suelo “Mixto Moderado (M2)”, que es compatible con los usos habitacionales existentes en la zona en que se localiza el predio.
- Alentar la consolidación de la ciudad., mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

Políticas de Desarrollo.

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, así como a la mezcla de usos de suelo compatibles, al interior de los barrios y colonias.

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso “Mixto Moderado (M2)”, para el predio de aplicación del plan con uso habitacional H35, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo” donde se considera el giro **“III Equipamiento Barrial y Distrital”, “No. 3 Consultorios de más de 300m2, centros de salud y clínica en general”** para un establecimiento tipo **“Consultorios de ginecología”** el cual es **“Permitido”** para el uso de suelo **“Mixto Moderado (M2)”**, propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo. III Equipamiento barrial y distrital.

No.	Usos	Habitacional							"M3" Mixto Intenso	"M2" Mixto Moderado	"M3" Mixto Bajo	"MS1" Mixto Suburbano	"MS2" Mixto Suburbano II	"C y S" Comercio y Servicios								
		H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+														
III Equipamiento Barrial y Distrital																						
1	Servicios postales y mensajería hasta 50m2	C	3	C	3	C	3	C	3	C	3	C	3	P	P	P	P	P	C	G. B.		
2	Puesto de socorro y central de ambulancias	X		X		X		X		X		X		X		X		X		C	G. B.	
3	Consultorios de más de 300m2, Centros de salud y Clínica en general	X		X		X		X		X		X		X		X		X		C	G. B.	
4	Bibliotecas y Hemerotecas	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		
5	Templos, lugares para culto y conventos	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		
6	Secundarias y secundarias técnicas	C	3	C	3	C	3	C	3	C	3	C	3	X	C	1,2	C	1,2	C	1	C	X
7	Estaciones y central de bomberos	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		

P Permitido **X** Prohibido **C** Condicionado

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021. Junio 2022.

La normatividad establecida para los usos Mixtos en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, y que destaca: la superficie **mínima de predio 250 m2**, y el **Frente mínimo de 15.00 m** para el caso **Mixto moderado (M2)**; las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 525.00 m2**, y un **frente total de 15.00 m** hacia la calle República de Cuba, para el establecimiento tipo **Consultorios de ginecología**, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

Uso	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/H A	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MÍNIMO (M)	RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	ESTACIONAMIENTO	
								METROS	PISOS					
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENDO	35	140	120	0.8	3.0	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021. Junio 2022.

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle República de Cuba, para el aprovechamiento de un establecimiento tipo **“Consultorios de ginecología”**, mediante el uso **“Mixto moderado (M2)”** propuesto, y con ello, dar cumplimiento al **Artículo 86** del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Se considera que esta vialidad no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que este uso, es compatible con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

El Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la *“Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones”*, donde se describen las calles que conforman la estructura vial para las vialidades de nuevos desarrollos en la ciudad de Chihuahua.

La calle República de Cuba fue constituida como vía pública desde la creación de la colonia Panamericana. La estructura vial del PDU visión 2040 sexta actualización la jerarquiza como calle de tipo “local”; y según la *Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*, debe tener una sección mínima de 13.00 m. Físicamente, la calle República de Cuba presenta una sección vial de 17.50m, lo que posibilita el aprovechamiento solicitado para un establecimiento tipo “Consultorios de ginecología”. El proyecto deberá respetar el alineamiento existente con respecto al desarrollo que pretenda en el predio de estudio. Ver tabla 8.

Tabla 8. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

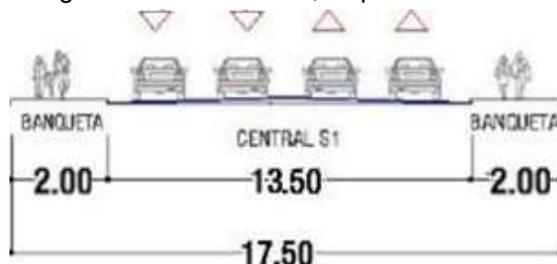
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estaciona miento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estaciona- miento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estaciona- miento ambos lados	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Junio 2022.

El uso de suelo “Mixto moderado (M2)” propuesto en el predio de aplicación del plan, para el desarrollo de un establecimiento tipo “Consultorios de ginecología”, no generará afectaciones al funcionamiento de la calle República de Cuba, constituida como vía pública, mediante la cual se propone el esquema de accesos y salidas.

Vialidad Local. La calle República de Cuba, es una vialidad de tipo local, con sección vial de 17.50 m, con cuatro carriles de circulación, y banquetas laterales peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 90.

Imagen 90. Vialidad local, República de Cuba.



Av. Francisco Villa a av. De la cantera.

Fuente: visita de campo, y vista Street view google maps. Junio 2022.

Infraestructura.**Agua potable.**

El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y bombeos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, que se proponga en su momento para el predio. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Drenaje sanitario.

El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios. De manera particular, el predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la av. De las Américas que derivar a la calle República de Cuba, con rumbo al colector localizado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 900 m. al sur del predio de aplicación del plan.

Energía eléctrica.

La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de 115 kva sobre al av. Francisco Villa, y redes de baja tensión, y una de ellas pasa sobre la calle República de Cuba. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, que se proponga para el predio.

Drenaje pluvial.

Los escurrimientos pluviales generados en la cuenca donde se ubica el polígono de análisis, se realizan sobre las rasantes de las calles. Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle República de Cuba, con rumbo al arroyo La Cantera, localizado al sur del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Chuviscar.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

El presente estudio de modificación menor al PDU, visión 2040 sexta actualización 2021, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), propuesto para el predio localizado en la calle República de Cuba No. 516, Colonia Panamericana, con una superficie de 525.00 m².

El uso de suelo Mixto Moderado (M2) propuesto, es compatible con el establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 sexta actualización 2021.

El predio propuesto para el uso de suelo Mixto Moderado (M2), colinda con la calle República de Cuba, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento tipo “consultorios de ginecología”.

Con la propuesta, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el establecimiento tipo “consultorios de ginecología” propuesto, y que es similar a los ya existentes cercanos al predio de aplicación del plan y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en cuanto a la ocupación del suelo **uso Mixto Moderado (M2)** con un **Lote mínimo de 250 m²**, y el **Frente mínimo de 15.00 m**, donde el **predio de aplicación del plan tiene una superficie de 525.00 m², y un frente físico de 15.00 m**, con respecto a la vía pública reconocida, denominada República de Cuba.

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo como Mixto Moderado (M2), para promover un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso habitacional H35 existente en los predios colindantes en la zona de estudio.

El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H35 existente, y el uso Mixto Moderado (M2) propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio para un establecimiento tipo “consultorios de ginecología” mediante el giro de “Consultorios y dispensarios de más de 300 m²”, centros de salud y clínica en general” es compatible mediante con los usos existentes en la zona, y está provisto con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio PDU Visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 91.

Imagen 91. Uso de suelo Mixto Moderado (M2) en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización.2021. Junio 2022.

Estrategia de ocupación del predio

El cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo consultorios de ginecología”, en el predio de aplicación del plan, con superficie de 525.00 m2, y 15.00 ml de frente, colindante a la calle República de Cuba. Ver Imagen 92.

Imagen 92. Propuesta de aprovechamiento mixto intenso.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Junio 2022.

Estrategia de Infraestructura

Con la autorización del cambio de uso de suelo, se pretende para el desarrollo futuro de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología” en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

Agua potable. El polígono de estudio cuenta con red de distribución de agua potable con una red de 10” pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la a. De las Américas, y la av. Francisco Villa, conectado al pozo “Panamericana 6”, y pozo “No. 5”. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre la av. De las Américas, y calle República de Cuba. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Drenaje sanitario. El polígono de estudio tiene colectores con diámetros de 10” a 18” de diámetro, que conducen las descargas provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios en las colonias, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. De manera particular, el predio de aplicación del plan se conecta a través de la red de 8” de diámetro sobre la av. De las Américas que derivar a la calle República de Cuba, con rumbo al colector localizado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 900 m. al sur del predio de aplicación del plan.

Energía eléctrica.

La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de 115 kva sobre al av. Francisco Villa, y redes de baja tensión, y una de ellas pasa sobre la calle República de Cuba. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, que se proponga para el predio.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle República de Cuba, y conducidos por las vialidades de la zona, con dirección al arroyo La Cantera. El cambio de uso de suelo a “Mixto moderado (M2)”, permitirá el desarrollo para un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, al interior del predio de aplicación del plan que cuenta con infraestructura para satisfacer las necesidades de este aprovechamiento.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Mixto moderado (M2), tiene frente a la calle República de Cuba, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la av. Francisco Villa, y la av. De las Américas. La propuesta de uso de suelo Mixto moderado (M2) no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle República de Cuba colindante. Razón por la que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al PDU visión 2040, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), propuesto para el predio localizado en la calle República de Cuba No. 516, Colonia Panamericana, con una superficie de 525.00 m².

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología” mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2), mediante el giro de “Consultorios y dispensarios de más de 300 m²”, centros de salud y clínica en general”.

El uso de suelo Mixto Moderado (M2) propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo Mixto Moderado (M2) solicitado.

El predio de aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo, tiene frente a la calle República de Cuba establecida como vía pública reconocida, la cual permiten los accesos y salidas, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. De las Américas, y la Av. Francisco Villa.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo tipo Mixto Moderado (M2), que considera un lote mínimo de 250.00 m² y un frente mínimo de 15.00 m, de acuerdo a la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, para el predio de aplicación del plan que tiene 525.00 m², y 15.00 m de frente a la calle República de Cuba.

Una vez autorizada la solicitud de modificación del Plan de Desarrollo de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) propuesto para el Lote 5, Cuadra 0-31, de la colonia Panamericana, identificado con el número 516 de la calle República de Cuba, y una superficie de 525.00 m², se promoverá la constancia oficial correspondiente, que acredite el uso de suelo solicitado.

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso Habitacional H35 a **Mixto Moderado (M2)**, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 9.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Mixto Moderado (M2), solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia de uso de correspondiente al uso de suelo Mixto Moderado (M2), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo Mixto Moderado (M2), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Tabla 9. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo					X	X
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2)				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2)					X	

Fuente: Elaboración propia. Junio 2022.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continuo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2), promueve la ocupación del suelo de un predio ya urbanizado localizado en una zona provista con infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. expedición DOF 28-11-2016.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 01-06-2021.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. 2004 POE No. 85, el 25 de octubre de 2004.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

[www. Implancuu.carto.com](http://www.Implancuu.carto.com) 2022.

Planos

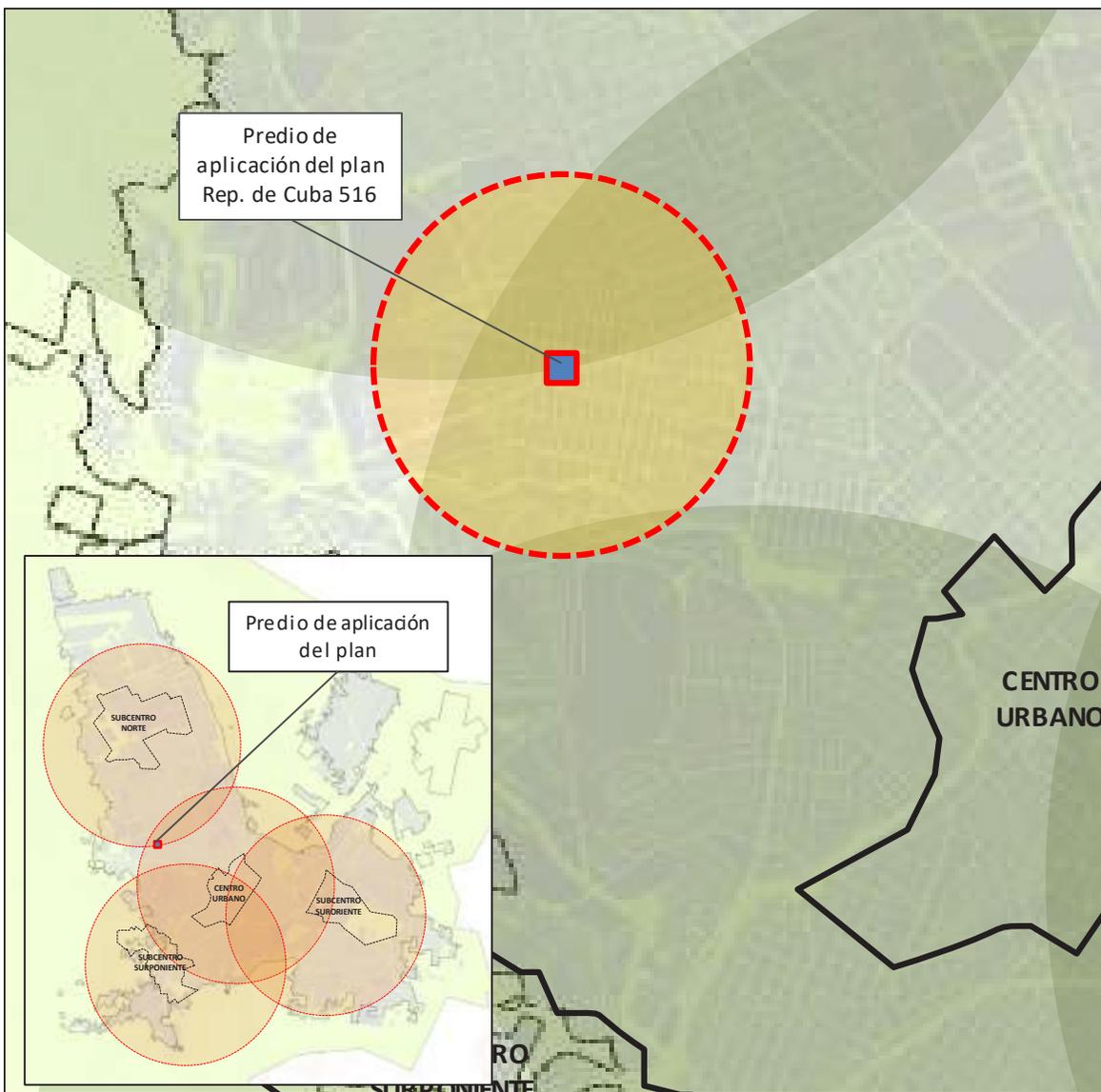
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura hidráulica
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidro meteorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Estrategia

- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización. PDU visión 2040.



Simbología	
Relieve	Área para Planeación Específica
— Curvas de nivel	■ Zonas de Integración al Desarrollo
Hidrografía	■ Centro Urbano y Subcentros
■ Cuerpos de Agua	■ Polígonos de Activación
— Arroyos	■ Corretores de Movilidad
Vías de comunicación	Condicionante Para Usos
— Estructura Vial	■ Área de Sombra
— Ferrocarril	■ Condicionado Pluvial
Unidades de Gobierno	■ Área de Rango
■ Centro de Población	■ Uso No Conforme
■ Límite del Área Urbana	

<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”</p>	<p>D-01</p>
<p>Estructura Urbana</p>	<p>JUNIO 2022</p>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

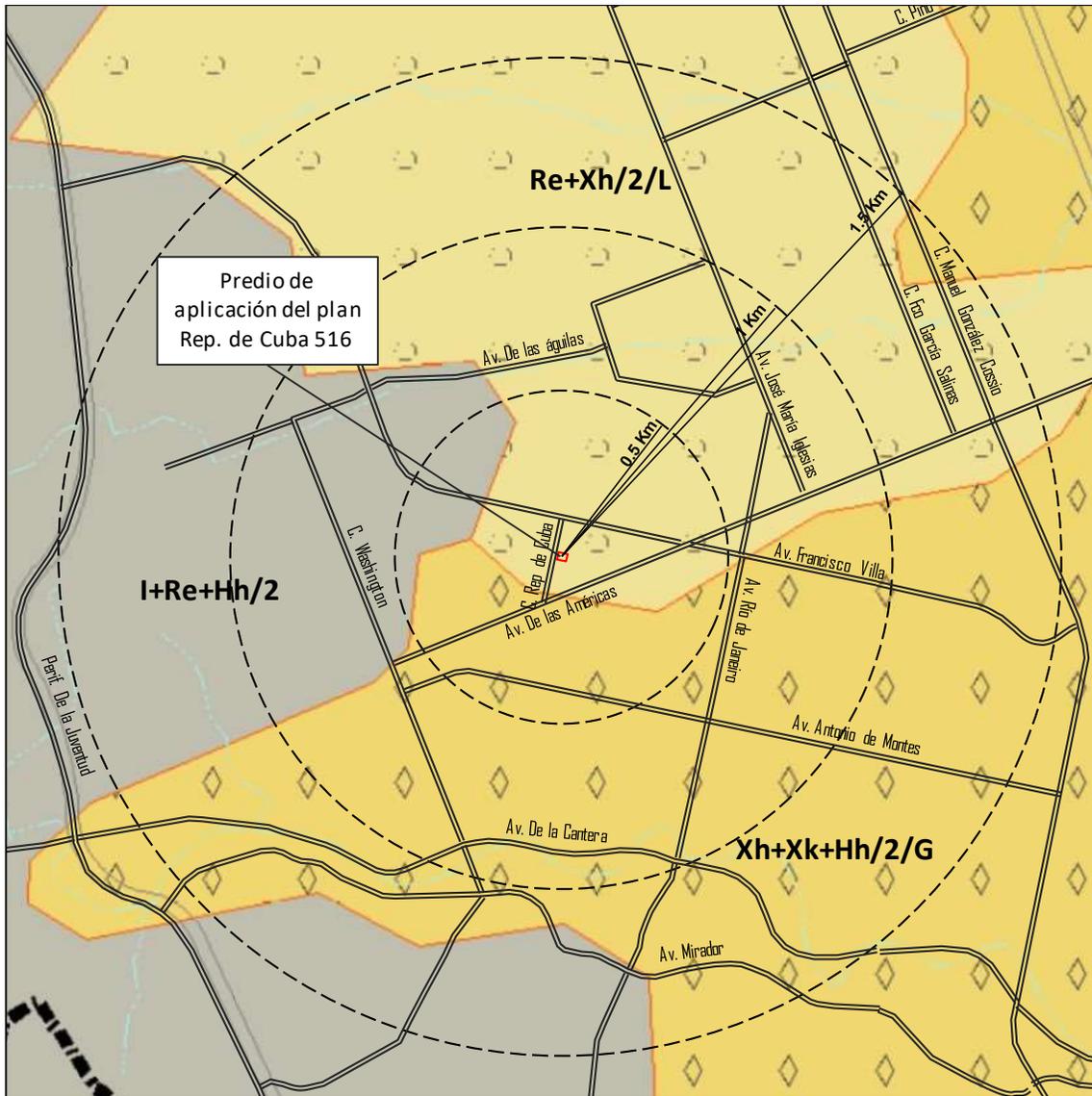


Simbología		
Hidrografía Cuencos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0 - 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 18 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población		
Catastro Edificaciones		

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-03
Topografía y Pendientes	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



Simbología					
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañoles M Limo Rh Háplico Ca Cálico H Poozem Hh Háplico J Fluvisol Jh Eutrico Jc Catábolic U Ultisol R Regosol Rc Calcárico Re Eutrico	A Rendzina Z Solonchak V Vertisol Yc Crómico X Xerosol Xh Cálico Xh Háplico Xh Lúvico Y Yermosol Yc Cálico Yl Lúvico	Fases Físicas G Gruesa L Lisa LP Lisa Profunda P Pedregosa PC Petrocalcálica Pcp Petrocalcálica Profunda	Fases Químicas Salina Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Sódica Ejemplo Rc + XhZ
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Pavedora	Catastro Traza Urbana	Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones	Clase Textural Gruesa 1 Medía 2 Fina 3	Salina Sódica Fuertemente Salina Fuertemente Sódica Sódica Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Fuertemente Sódica

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-04
Edafología	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.

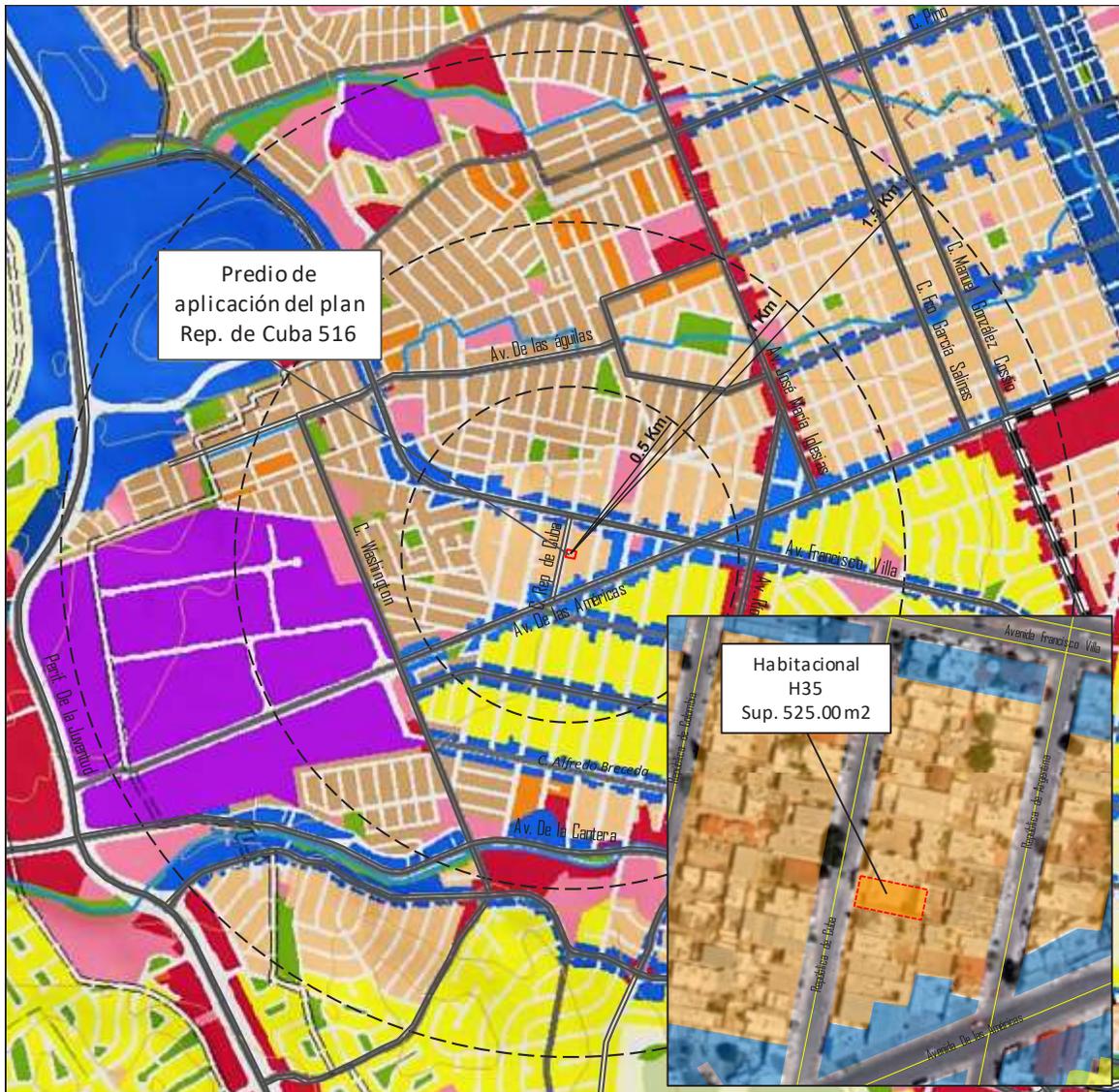


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas ígneas intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas ígneas extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	B Basalto Ta Toba ácida Ti Toba intermedia Rocas Sedimentarias cz Caliza vc Volcanoclástico lu-ar Lutita-Arenisca cz-y Caliza-Yeso cz-la Caliza-Lutita ar-Ti Arenisca-Toba intermedia ar-cg Arenisca-Conglomerado
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Percepción	Catastro Traza Urbana	Rocas Metamórficas Gn Gneis	Suelos lu Lutita ar Arenisca cg Conglomerado al Aluvial la Lacioste ed Edilco
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Subdivisiones		

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-05
Geología	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

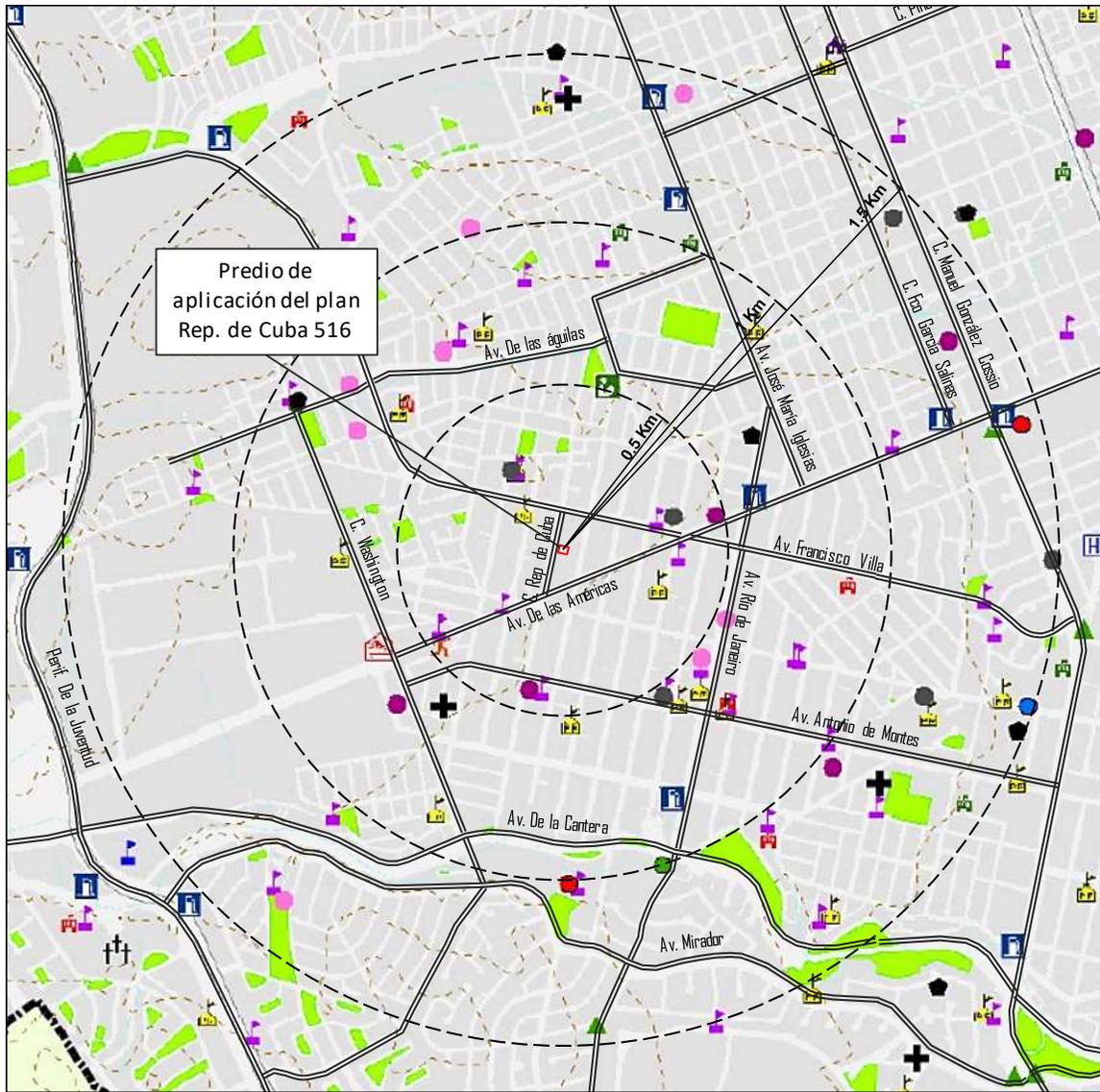


Simbología				
Hidrografía Líneas azules para cursos de agua. Vías de comunicación Líneas grises para carreteras principales y secundarias. Unidades de gobierno Líneas grises para límites de áreas urbanas y centros de población. Catastro Líneas grises para edificaciones.	Area para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo (línea punteada) Centro Urbano y Subcentros (línea punteada) Polígonos de Actuación (línea punteada) Corredores de Movilidad (línea punteada) Condicionante Para Usos Área de Borde (línea punteada) Condicionado Pluvial (línea punteada) Área de Riesgo (línea punteada) Uso No Conforme (línea punteada)	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha (amarillo claro) Habitacional de 5 - 12 viviha (amarillo) Habitacional de 13 - 25 viviha (naranja claro) Habitacional de 26 - 35 viviha (naranja) Habitacional de 36 - 45 viviha (naranja oscuro) Habitacional de 46 - 60 viviha (rojo) Habitacional de mas de 60 viviha (rojo oscuro) Comercio y Servicios Comercio y Servicios (rojo) Mixto Mixto Intenso (rojo oscuro) Mixto Moderado (rojo) Mixto Bajo (rojo claro) Mixto Suburbano (rojo muy claro)	Industria Industria Alto Impacto (rojo oscuro) Industria Bajo Impacto (rojo) Equipamiento Equipamiento General (rojo) Recreación y Deporte (rojo) Equipamiento Especial Concentrador de Actividad (rojo) Uso Especial Centro Distrital (rojo) Zona Especial de Desarrollo Controlado (rojo) Zona de Amortiguamiento (rojo) Reserva en Área Estratégica (rojo) Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental (rojo)	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios (rojo) Vivienda Densidad Baja (rojo) Vivienda Densidad Alta (rojo) Vivienda Servicios Profesionales (rojo) Vivienda Servicios Comercio (rojo) PPC - Corredores y Comercio (rojo) Corredor Impacto Alto (rojo) Corredor Impacto Medio (rojo) Comercio Servicios Generales (rojo) Conector Patrimonial (rojo) PPC - Nodos (rojo) Nodo Barrial (rojo) Nodo Emblemático (rojo) Nodo Urbano (rojo)

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-06
Uso de Suelo Existente	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



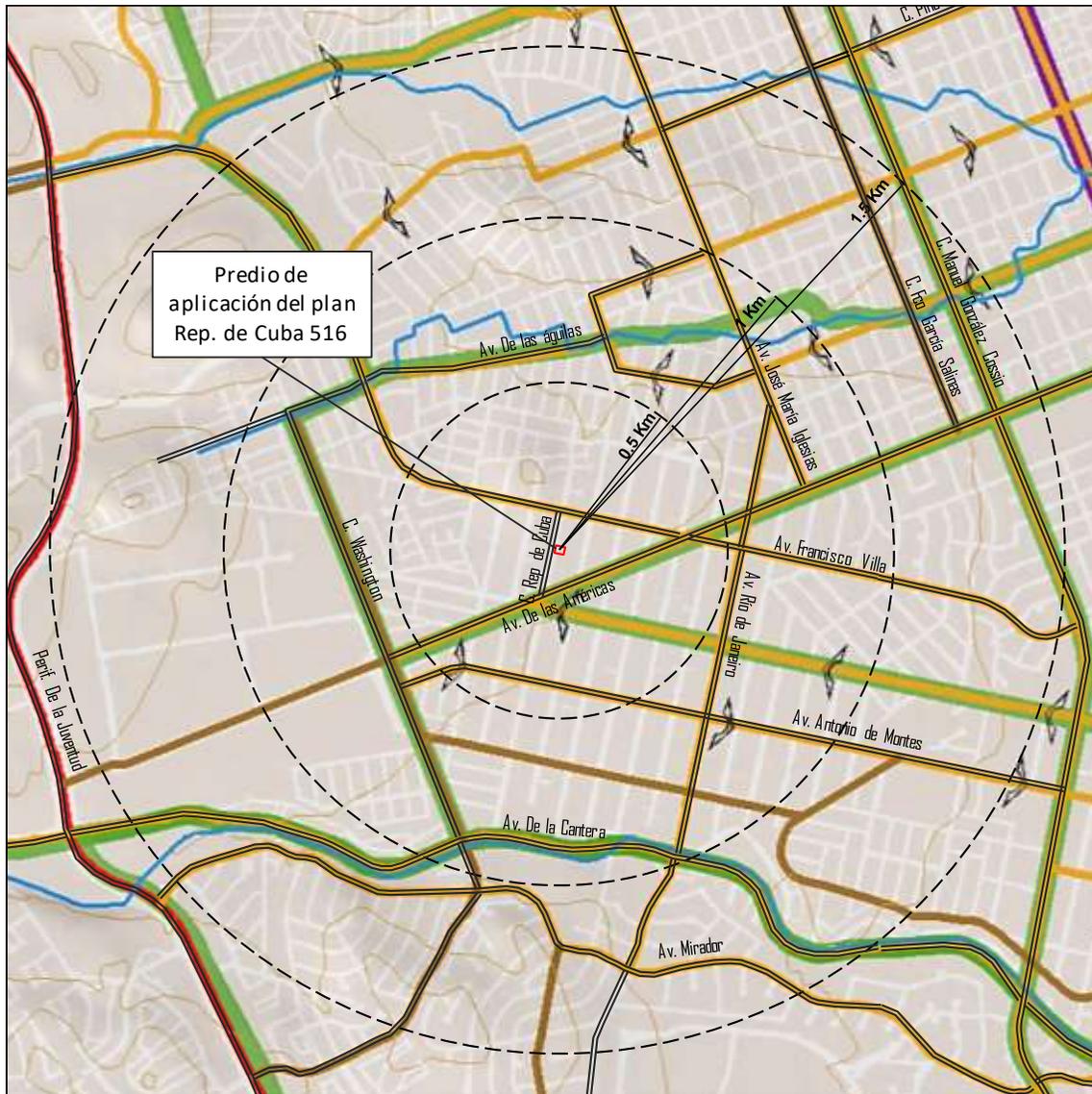
Predio de aplicación del plan Rep. de Cuba 516

Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Equipamiento Urbano Administración Pública ● Gobierno Municipal ● Gobierno Estatal ● Gobierno Federal	Comercio y Abasto ● Abasto ● Comercio	Educación ● Preescolar ● Primaria ● Secundaria ● Media ● Profesional técnico ● Profesional	Servicios Urbanos ● Cementerio ● Comandancia de policía ● Estación de bomberos ● Gasera ● Gasolinera ● Relleno sanitario
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Asistencia Social ○ Asilo ● Atención de enfermedades ● Casa hogar ● Centro comunitario ● Centro de rehabilitación ○ Gestión política ● Grupos vulnerables	Cultura ● Biblioteca Pública ● Biblioteca Universitaria ● Centro de Cómputo o Informáticos ● Museo ● Teatro	Guarderías ● Guardería IMSS ● Guardería SEDESOL ● Guardería (otra)	Recreación y Deporte ● Monumento ● Plaza ● Parque / Jardín ● Unidad deportiva ● Unidad recreativa
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Comunicaciones y Transporte ● Oficina de Correos ● Autobuses ● Ferrocarril ● Aeropuerto	Salud ● Centro de salud ● Hospital ● Unidad médico familiar	

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-07
Equipamiento	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-08
Estructura Vial	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Mayo 2022.

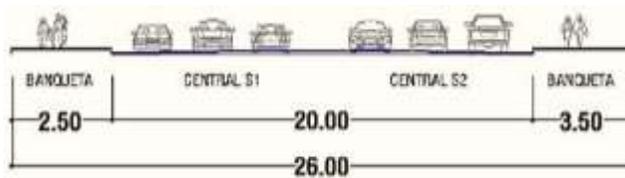
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.

VIALIDAD PRIMER ORDEN

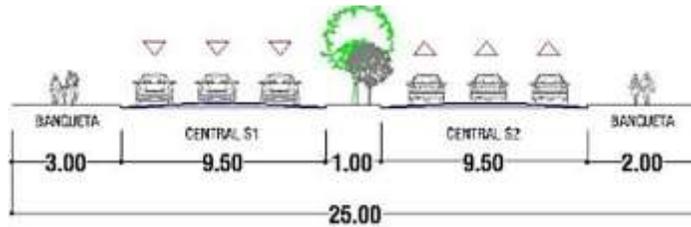


**PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. DE LA CANTERA A AV. POLITÉCNICO NACIONAL**

VIALIDAD PRIMARIA

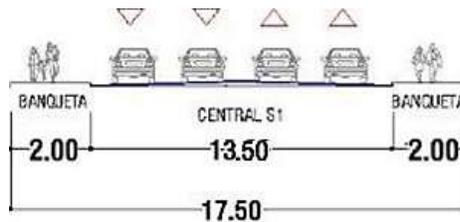


**AV. AMÉRICAS
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLÓGICO**



**AV. RÍO DE JANEIRO
AV. MIRADOR A AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS**

VIALIDAD LOCAL



**C. REPÚBLICA DE CUBA
C. FRANCISCO VILLA A AV. LA CANTERA**

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2)
“REPÚBLICA DE CUBA 516”**

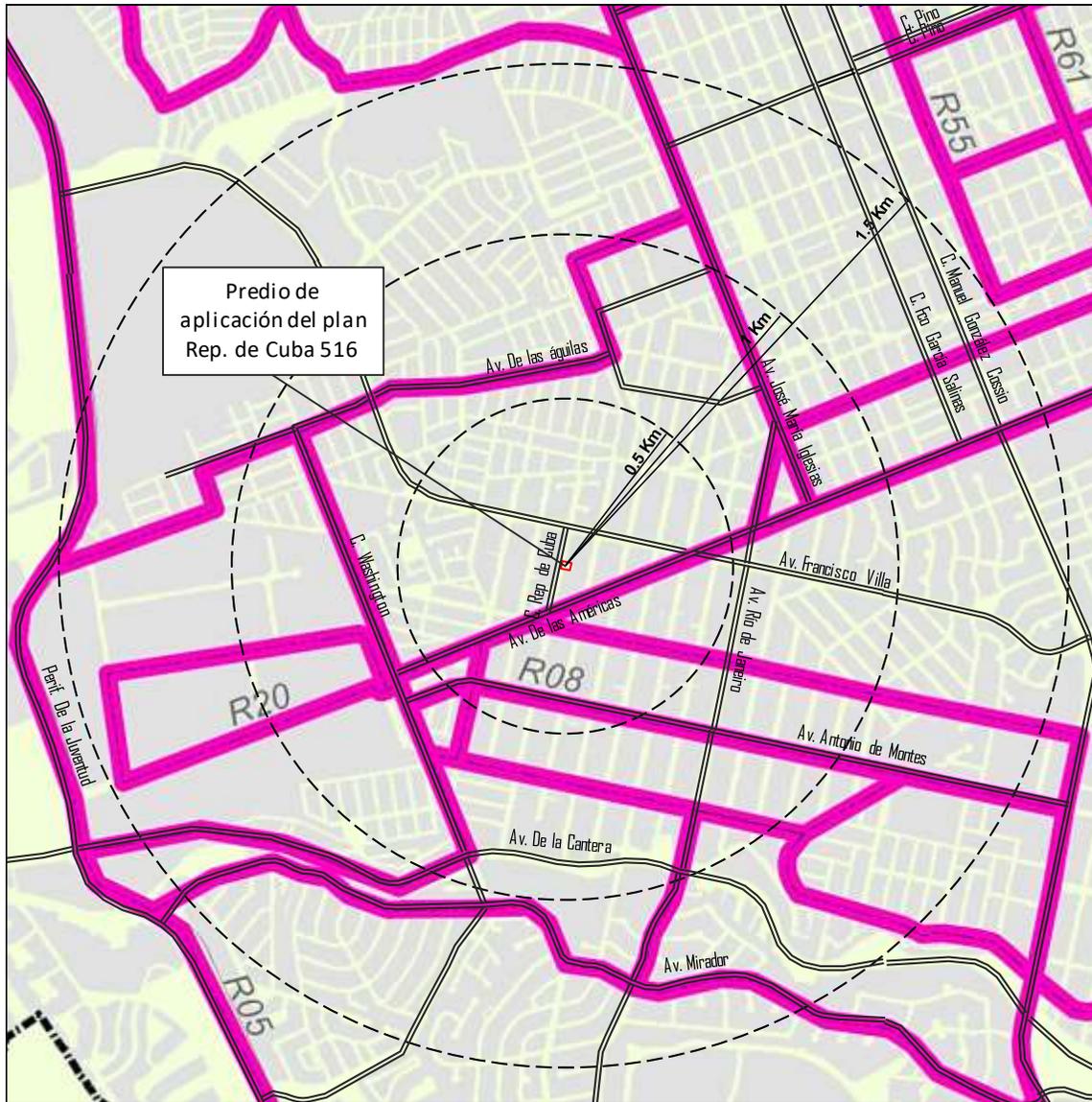
D-09

Estructura Vial Sección Vial

JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Poble	Rutas de Transporte Público Ruta Urbana Ruta Intraurbana
Vias de comunicación Manera de Carretera Carretera Principal Paseo	Catastro Traza Urbana	
Unidades de gobierno Limite del Area Urbana Centro de Poble		
Catastro Edificaciones		

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-10
Rutas de Transporte	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-11: Medio Construido - Infraestructura de Agua potable.



Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría: Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Paseo	Catastro Traza Urbana		Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones		

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-11
Infraestructura Hidráulica	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.



<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”</p>	<p>D-12</p>
<p>Infraestructura de Drenaje Sanitario</p>	<p>JUNIO 2022</p>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.

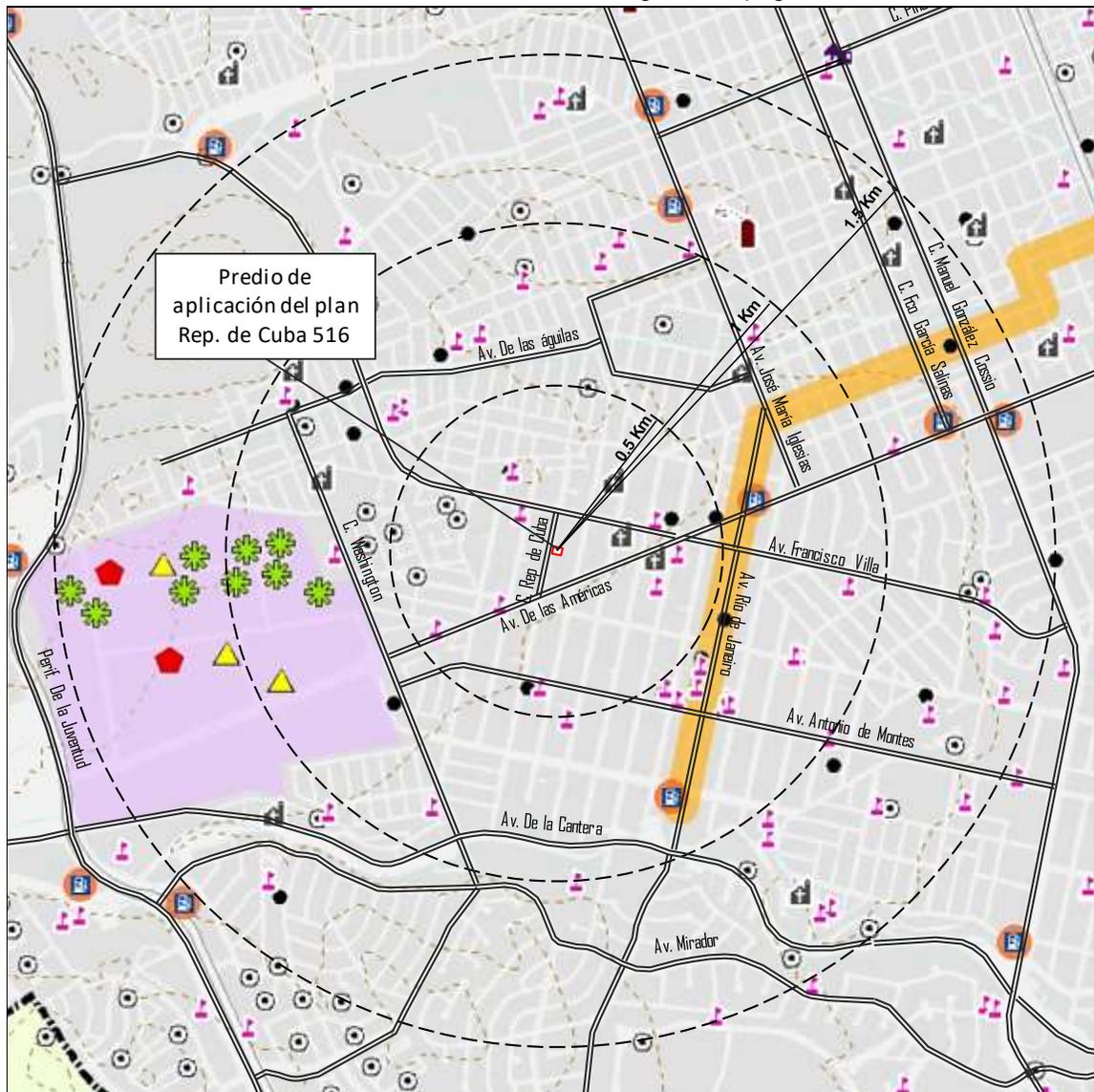


Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Soluciones	

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-13
Infraestructura de Electrificación	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.

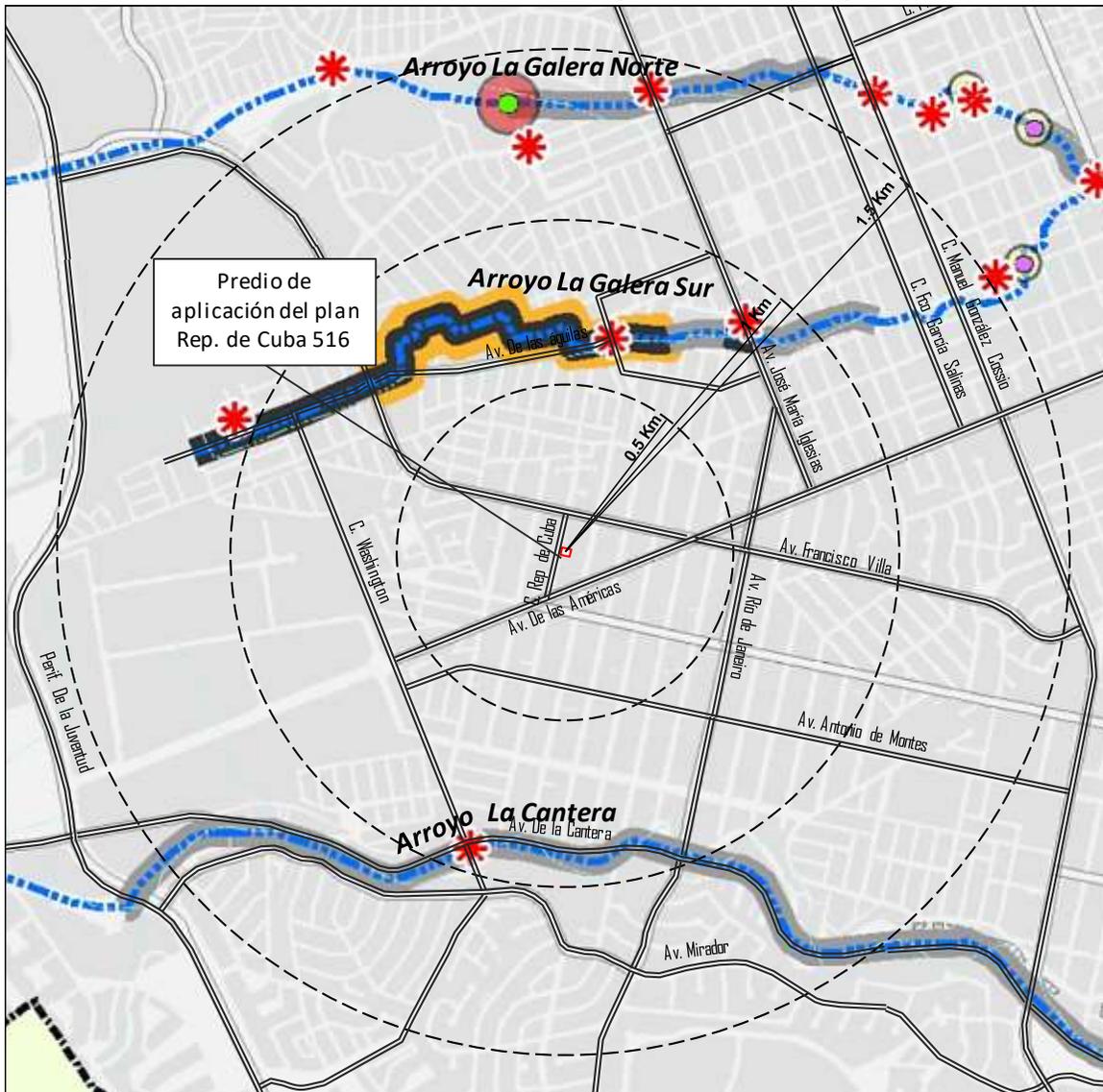


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Correo de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo: Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos	Comercio Taller de Pinturas Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos	Transporte T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Privada Ferrocarril	Catastro Tránsito Literario Concentradores de Personas Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	Almacenamiento y Venta de Combustibles Gasolinera Gaserosa	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Refugio Sanitario, Planta de Tratamiento Alto, 300 m Planta de Tratamiento Gu. 1183 m PDI&A, 430 m	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Correo de Población	Catastro Edificaciones	Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento		

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-14
Riesgos Antropogénicos	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



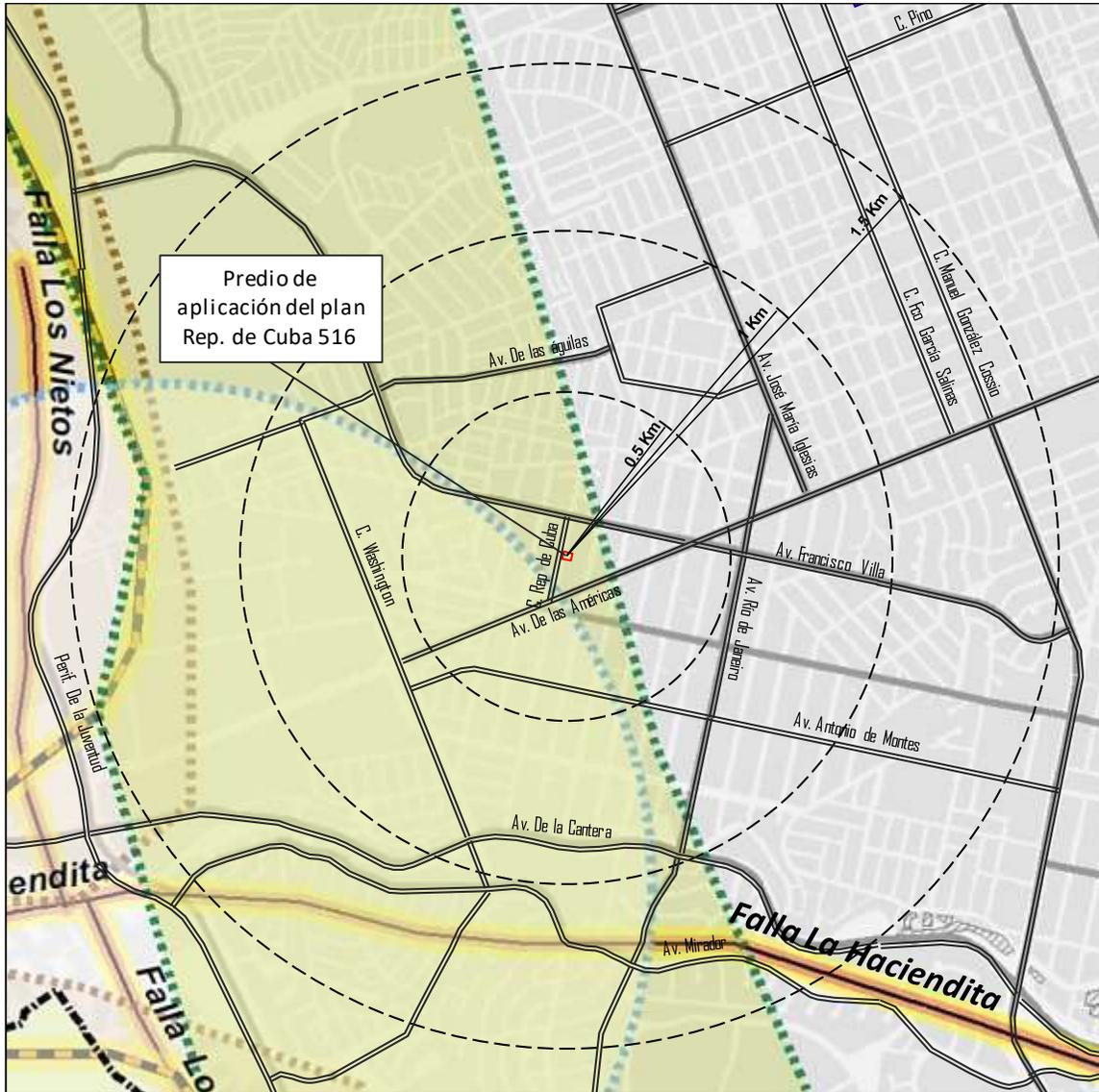
Predio de aplicación del plan Rep. de Cuba 516

Simbología			
Hidrografía Cauce de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%) Escorrentía Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Bóveda	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Tronca Urbana	Riesgo de Inundación Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Alto Medio	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones		

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-15
Riesgos Hidrometeorológicos	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

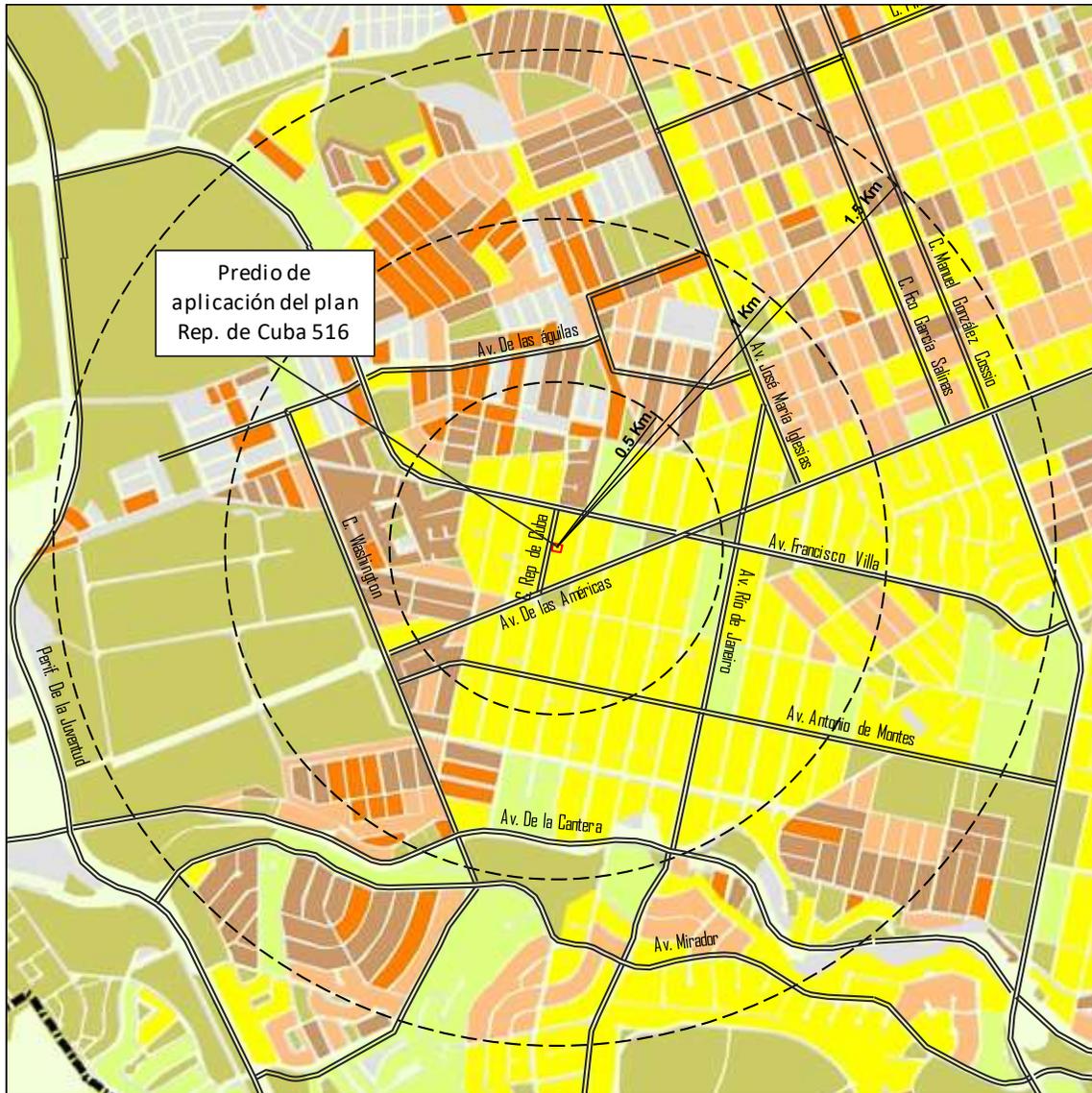


Simbología			
Hidrografía Cuencos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Vías de comunicación Itinerarios de Carreteras Carreteras Principales Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área influencia 50 mts.	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones		

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-16
Riesgos Geológicos	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

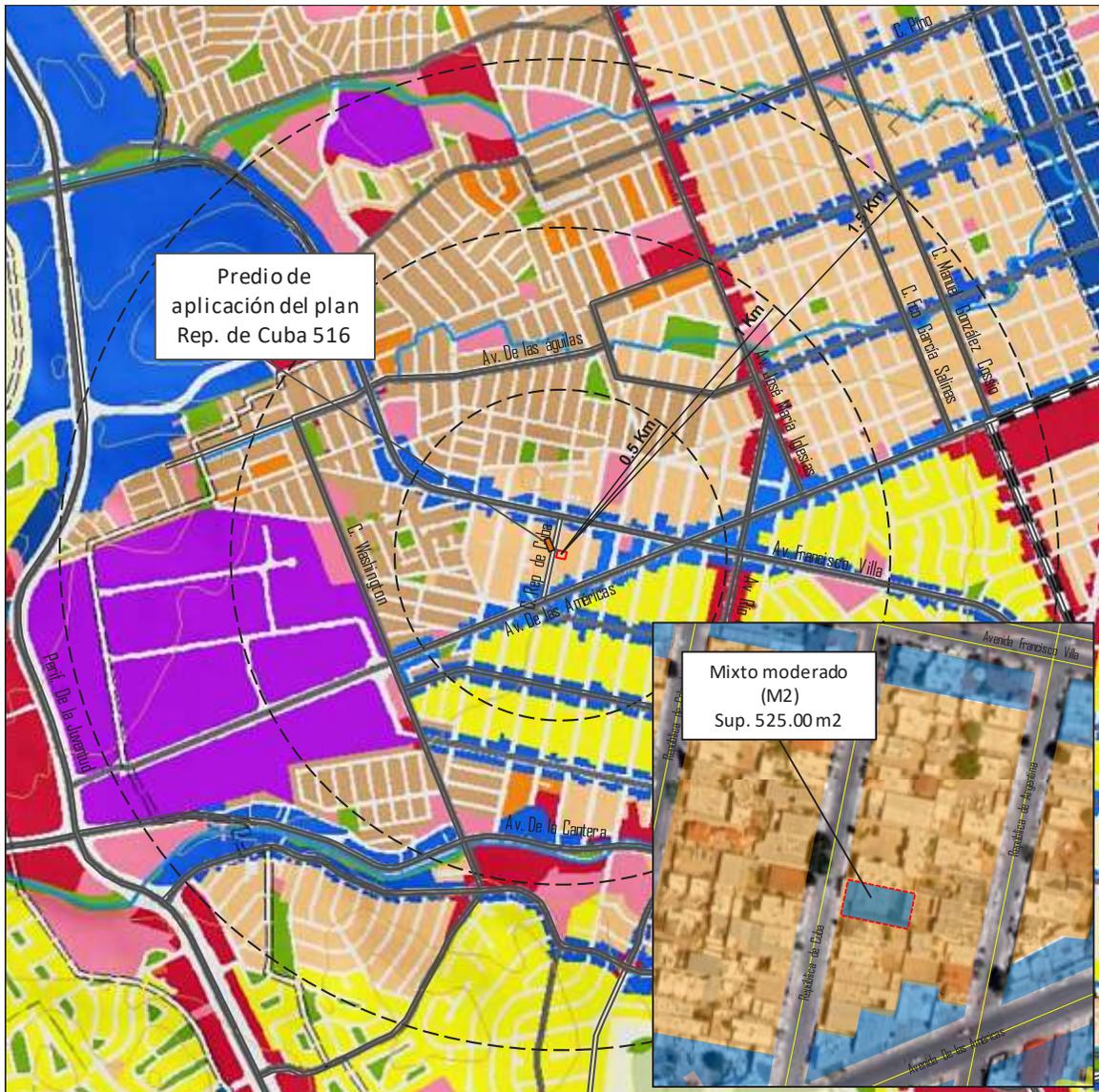
Plano D-17: Medio Construido: Densidad de vivienda.



CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	D-17
Densidad de Vivienda	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

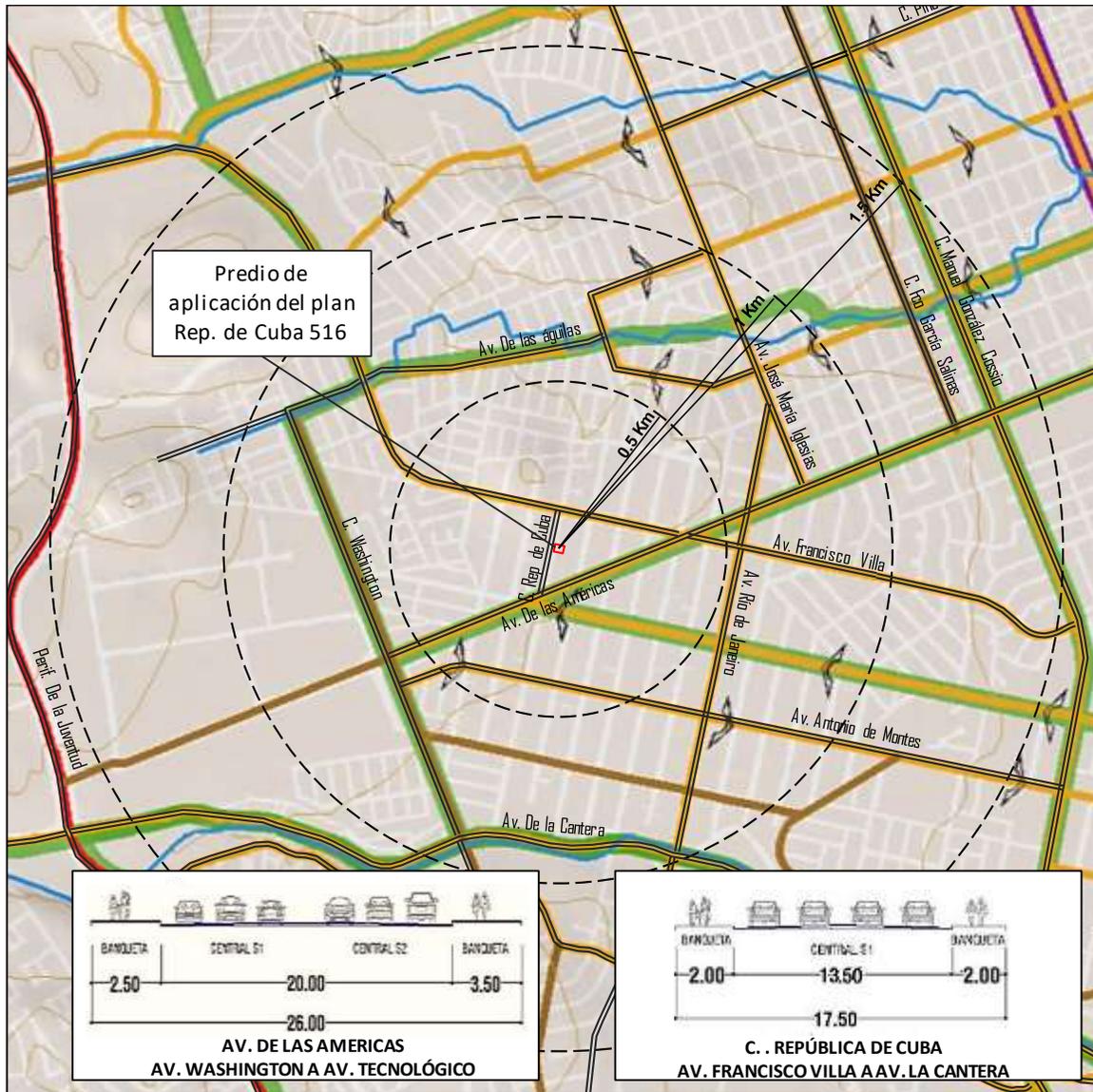


Simbología				
Hidrografía Cuencas de agua	Planeación Específica de Integración al Desarrollo Urbano y Subcentros Zonas de Actuación Zonas de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campeste de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 80 viviha Habitacional de mas de 60 viviha	Industria Mixto Suburbano II Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Micropiurlustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
Vías de comunicación Límite de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	ante Para Usos Zonación Plurial Zonación de Riesgo Zonación Conforme	Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población				
Catastro Edificaciones				

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) “REPÚBLICA DE CUBA 516”	E-01
Uso de Suelo Propuesto	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Poblacion	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Vias de comunicación Nuevas Carreteras Carreteras Principales Fecocast	Catastro Traza Urbana	
Unidades de gobierno Limite del Area Urbana Centro de Poblacion	Catastro Edificaciones	

<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO M2 “REPÚBLICA DE CUBA 516”</p>	<p>E-02</p>
<p>Estructura Vial</p>	<p>JUNIO 2022</p>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendóza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

C. María Concepción Barrón Morales

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesús Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Brenda Vargas Gonzalez
Desarrollo de mapas y análisis territorial

Adrián Vargas González
Análisis urbano y demográfico

Junio de 2022

Anexos

Escrituras
Plano catastral
Predial domiciliar
Identificación promotor

Escrituras

Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini
Notario Público Número Uno
Distrito Judicial Morelos
Estado de Chihuahua



V O L U M E N CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE _____
 NÚMERO NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO _____

— EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, siendo los veinte días del mes de Diciembre del año dos mil veintituno, YO LICENCIADO MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, hago constar el CONTRATO DE COMPRA VENTA que celebran: —

— Por una parte, el señor HÉCTOR ALBERTO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, como Parte Vendedora y, por la otra, la señora MARÍA CONCEPCIÓN BARRÓN MORALES, como Parte Compradora; de conformidad con las siguientes Declaraciones y Cláusulas: _____

DECLARACIONES: _____

— I.- Manifiesta el señor HÉCTOR ALBERTO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, que es propietario y se encuentra en posesión de la Finca Urbana marcada con el Número 516 quinientos dieciséis de la Calle República de Cuba de esta Ciudad y Terreno en el cual se encuentra construida, que lo es el Lote Número 5 cinco de la Cuadra 0-31 cero guión treinta y uno de la Colonia Panamericana; inmueble que tiene una superficie de 525.00 quinientos veinticinco metros cuadrados y los siguientes lados, distancias y colindancias: Por su frente, 15.00 quince metros, con la Calle República de Cuba; por su costado derecho, 35.00 treinta y cinco metros, con el Lote Número 6 seis; por su espalda, 13.00 quince metros, con propiedad del señor Héctor Acosta y, por su costado izquierdo, 35.00 treinta y cinco metros, con el Lote Número 4 cuatro. _____

— II.- Continúa manifestando el señor HÉCTOR ALBERTO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, que el Inmueble descrito en la Declaración I Primera que antecede, lo adquirió por Donación que hizo en su favor la señora ROSA HILDA MARTÍNEZ MENDOZA, según consta en la Escritura Pública Número 10,856 diez mil ochocientos cincuenta y seis, otorgada en esta Ciudad, el día 8 ocho de Enero de 2015 dos mil quince, ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número Veinticuatro de este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua y, cuyo Primer Testimonio se inscribió en el Folio Real 1213001 uno dos uno tres cero cero uno de la Inscripción 61 sesenta y uno a Folios 69 sesenta y nueve del Libro Número 5632 cinco mil seiscientos treinta y dos de la Sección Primera de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha de 5 cinco de Agosto de 2015 dos mil quince. _____

— III.- Continúa manifestando el señor HÉCTOR ALBERTO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble descrito en la Declaración I Primera de esta Escritura se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, y al corriente en el pago del impuesto predial y de los derechos por servicio de agua, y que no existe adeudo por concepto de pavimento. _____

— IV.- De conformidad con lo expuesto, las partes sujetan el presente Contrato al tenor de las siguientes: _____

CLÁUSULAS: _____

PRIMERA.- El señor HÉCTOR ALBERTO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, vende y la señora MARÍA CONCEPCIÓN BARRÓN MORALES compra el Inmueble descrito en la Declaración I Primera de esta Escritura. _____

COTEJADO

SEGUNDA.- El precio de la operación es la suma de \$4'000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que la Parte Compradora paga a la Parte Vendedora de la siguiente forma: _____

a).- Con la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) importe que la Parte Vendedora declara bajo protesta de decir verdad haber recibido el día 5 cinco de Noviembre de 2021 dos mil veintiuno de la Parte Compradora a su entera satisfacción, mediante pago en efectivo en moneda nacional. _____

b).- Con la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) importe que la Parte Vendedora declara bajo protesta de decir verdad haber recibido el día 16 dieciséis de Noviembre de 2021 dos mil veintiuno de la Parte Compradora a su entera satisfacción, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 044150215040405036 cero cuatro cuatro uno cinco cero dos uno cinco cero cuatro cero cuatro cero cinco cero tres seis, que corresponde a la cuenta bancaria número 21504040503 dos uno cinco cero cuatro cero cuatro cero cinco cero tres de la que la Parte Vendedora es titular en "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT. _____

c).- Con la cantidad de \$3'400,000.00 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) importe que la Parte Vendedora declara bajo protesta de decir verdad haber recibido el día 14 catorce de Diciembre de 2021 dos mil veintinueve de la Parte Compradora a su entera satisfacción, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) referida en el inciso a) que antecede. —

d).- Con la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) importe que la Parte Vendedora declara bajo protesta de decir verdad haber recibido en esta fecha de la Parte Compradora a su entera satisfacción, mediante pago en efectivo en moneda nacional. _____

TERCERA.- El inmueble objeto de este Contrato, se enajena libre de cualquier toda responsabilidad y gravamen, obligándose la Parte Vendedora al saneamiento para el caso de evicción y recibiendo la Parte Compradora a su entera satisfacción el dominio del mismo, así como el título anterior de propiedad. _____

CUARTA.- La Parte Compradora se obliga a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y a respetar los planes o programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en especial el uso o destino del predio objeto de esta escritura y la definición de área urbanizable de la misma Ley. El inmueble descrito en la Declaración I Primera tendrá uso habitacional. _____

_____ **YO EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:** _____

-- 1.- Que conozco a los comparecientes quienes en mi concepto tienen capacidad legal.--

-- 2.- Que todo lo inserto y relacionado en esta Escritura concuerda fiel y exactamente con sus originales. _____

-- 3.- Que en su oportunidad agregaré al Apéndice del Volumen en que se asienta esta Escritura, en el legajo correspondiente, marcándolos con los Números "1" uno, Plano, "2" dos, Avalúo, "3" tres, Nota a la Tesorería Municipal, "4" cuatro, Nota a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y "5" cinco, Copias Certificadas de las identificaciones de los comparecientes. _____

Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini
 Notario Público Número Uno
 Distrito Judicial Morelos
 Estado de Chihuahua



4.- Que la Parte Vendedora me manifestó bajo protesta de decir verdad que la Finca que enajena es su casa habitación y que no ha enajenado otra durante los 3 tres años anteriores a la fecha de esta enajenación por la que hubiera obtenido la exención prevista en inciso a) de la Fracción XIX diecinueve romano del Artículo 93 noventa y tres de la Ley del Impuesto sobre la Renta, declarando la Parte Compradora, también bajo protesta de decir verdad, que la usará para ese mismo fin. _____

En este acto el Suscrito le ha informado a la Parte Vendedora que dará aviso a las Autoridades Fiscales de la operación consignada en esta Escritura. _____

5.- Que advertí a la Parte Vendedora que el pago provisional del Impuesto sobre la Renta que por mi conducto se realiza es a cuenta del impuesto anual y debe aplicarlo a los ingresos que perciba en el año si en unión de sus otros ingresos exceden de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/00 MONEDA NACIONAL), e informar al Servicio de Administración Tributaria en el mes de Abril del siguiente, de acuerdo con los artículos 126 ciento veintidós y 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto sobre la Renta. _____

6.- Que por sus generales los comparecientes manifestaron ser: _____

— El señor **HÉCTOR ALBERTO MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, Mexicano, originario de esta Ciudad, nacido el día 28 veintiocho de Octubre de 1973 mil novecientos setenta y tres, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora **JENNIFER LINDGREN CAPPS**, matrimonio civil celebrado en Dallas, Texas, Estados Unidos de América el día 6 seis de Diciembre de 1997 mil novecientos noventa y siete, con domicilio en Calle República de Cuba Número 516 quinientos dieciséis de la Colonia Panamericana de esta Ciudad, Administrador, causante del Impuesto sobre la Renta, con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes MAMB731028AX4 letras m a m h siete tres uno cero dos ocho letras a x cuatro. _____

— La señora **MARÍA CONCEPCIÓN BARRÓN MORALES**, Mexicana, originaria de esta Ciudad, nacida el día 6 seis de Marzo de 1970 mil novecientos setenta, casada bajo el régimen de separación de bienes con el señor **ALONSO GARCÍA FERNÁNDEZ**, matrimonio civil celebrado en esta Ciudad el día 20 veinte de Julio de 1995 mil novecientos noventa y cinco, con domicilio en la Calle Milano Número 3030 tres mil treinta de la Colonia Arboledas II Etapa de esta Ciudad, Jubilada, sin ser causante del Impuesto sobre la Renta. _____

7.- Que el texto del Artículo 38 treinta y ocho de la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua es el siguiente: _____

"ARTÍCULO 38. Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. _____

Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. _____

COTEJADO

Los notarios y los fedatarios públicos insertarán el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles."-----

- 8.- Que informé a los comparecientes que la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua y la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua me obligan a recabar sus datos generales para asentarlos en la presente Escritura, mismos que se harán públicos en caso de que el Testimonio que de ésta se expida sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. -----

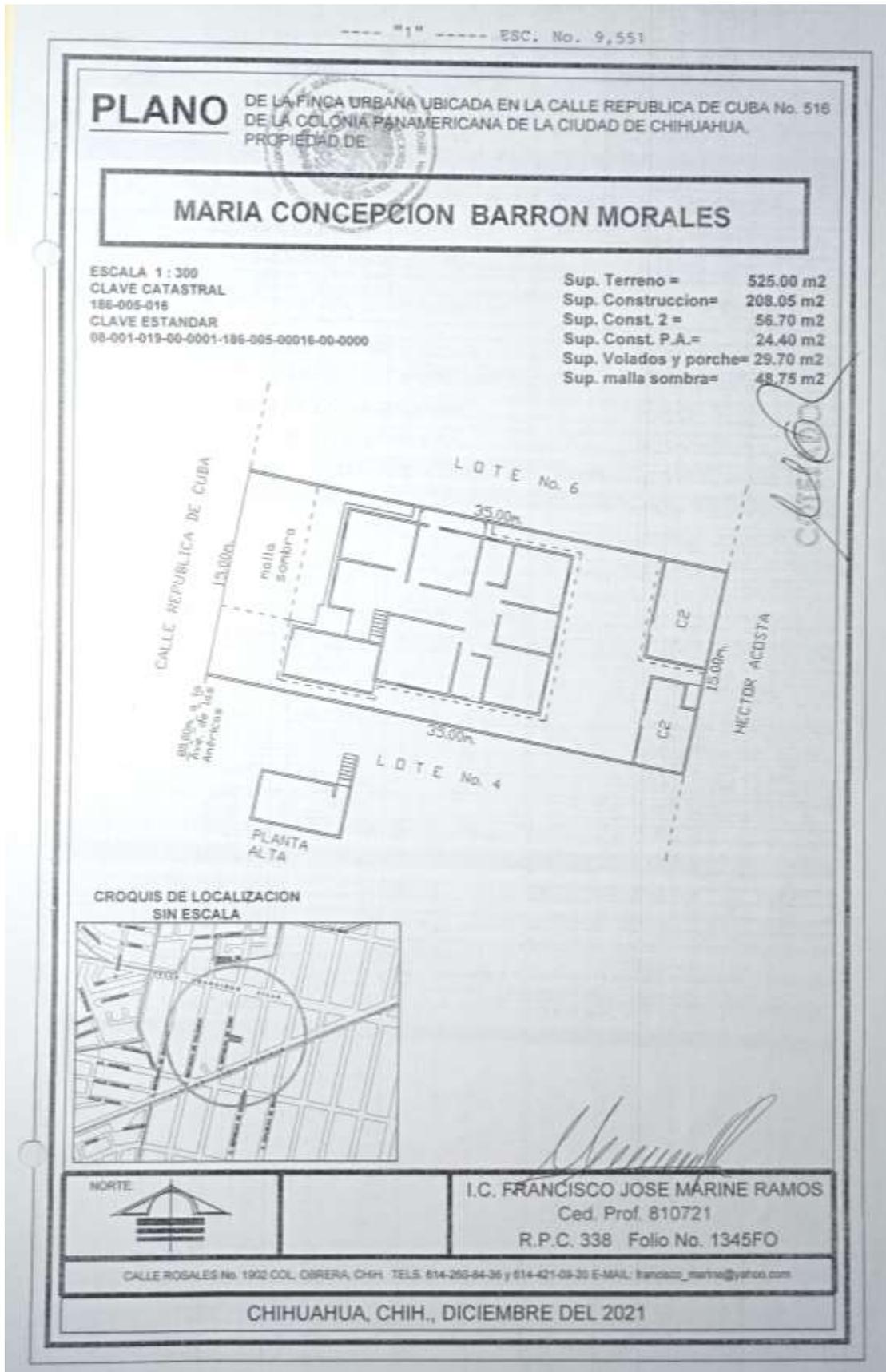
- 9.- Que en virtud que la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita considera como Actividad Vulnerable mi intervención en este acto por la prestación de los servicios de fe pública, hago constar: Que solicité a los comparecientes me informaran si tienen conocimiento de la existencia de un dueño beneficiario del acto jurídico considerado como actividad vulnerable, consignado en esta Escritura, y respondieron en sentido negativo.-----

L E I D O que fue todo lo anterior a los comparecientes por el Suscrito Notario, bien informados de su alcance y fuerza legal, y estando conformes con su tenor y contenido, lo ratificaron y firmaron. -----

F I R M A D O S- Firmas ilegibles de los señores HECTOR ALBERTO MARTINEZ MARTINEZ y MARIA CONCEPCION BARRON MORALES.-
AUTORIZO PREVENTIVAMENTE el 20 de Diciembre de 2021.- Firmado M. O'Reilly.- El sello de autorizar.- Estados Unidos Mexicanos.- El Escudo Nacional.- Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini.- Notario Público Número Uno Distrito Morelos, Chihuahua, Chih.-----

A U T O R I Z A C I O N :- EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, siendo los diecisiete días del mes de Febrero de dos mil veintidos, autorizo definitivamente la anterior Escritura, por haberse cumplido con todos los requisitos legales y fiscales correspondientes.- Doy fe.- Firmado M. O'Reilly.- El sello de autorizar.-----

----- I N S E R T O S :-----



----- "2" ----- ESC. No. 9,551
I.C. FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS
AVALUO

FOLIO
 2021-DC-18744-21

I.- Antecedentes:

CLAVE ESTANDAR	08-001-019-00-0001-186-004-00061-00-0000		
CLAVE CATASTRAL:	186-005-018	FECHA DE DICTAMEN	20-dic-21
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	MARIA CONCEPCION BARRON MORALES		
UBICACION DEL INMUEBLE:	FINCA URBANA MARCADA CON EL No. 516 DE LA CALLE REPUBLICA DE CUBA DE LA COLONIA PANAMERICANA DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHH.		
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA:	CASA HABITACION		
PROPOSITO DEL AVALUO:	DETERMINAR EL VALOR PARA EFECTOS DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION)		
SOLICITANTE DEL DICTAMEN:	MARIA CONCEPCION BARRON MORALES		
PERITO VALUADOR:	I. C. FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS		
CEDULA PROFESIONAL:	CEDULA PROFESIONAL DE ESPECIALISTA EN VALUACION No. 5397296 EXPEDIDA POR LA S.E.P.		

III.- Características Urbanas:

CLASIFICACION DE LA ZONA:	HABITACIONAL
USO DE SUELO:	HABITACIONAL
SERVICIOS PUBLICOS:	INCOMPLETOS: AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELECTRICA, TELEFONIA, ALUMBRADO PUBLICO, ESCUELA, Y SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA.

III.- Descripción General del Inmueble

USO ACTUAL DE INMUEBLE:	HABITACIONAL
TIPO DE CONSTRUCCION:	T1=CASA HABITACION T2= PORCHE T3= VOLADOS
CALIDAD DE LA CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	MEDIANA CALIDAD DE CONSTRUCCION
NIVELES DE CONSTRUCCION:	DOS
ESTADO DE CONSERVACION:	REGULAR
CALIDAD DE PROYECTO:	REGULAR
EDAD:	34 AÑOS
VIDA UTIL REMANENTE:	36 AÑOS CON MANTENIMIENTO ADECUADO

IV.- Terreno (Medidas y colindancias)

FRENTE:	15.00 MTS CON CALLE REPUBLICA DE CUBA	C. DERECHO:	35.00 MTS CON LOTE No. 6
FONDO:	15.00 MTS CON HECTOR ACOSTA	C. IZQUIERDO:	35.00 MTS CON LOTE No. 4

FACTORES DE EFICIENCIA:	LOTE TIPO FACTOR 1
AREA TOTAL:	827.000

FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS
 SEGUN PLANO DE DIC DEL 2021
 INGENIERO CIVIL
 ESPECIALISTA EN VALUACION
 C.E.O. PROF. 5397296
 ORGANIZACION DEPARTAMENTO
 ESTATAL DE PROFESIONES
 No. 071434E-S-III

FOLIO
2021-000-14744-01

V.- Elementos de Construcción

A).- OBRA NEGRA:

CIMENTOS	ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO CICLOPEO, CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO
ESTRUCTURA	MUROS DE BARRA DUAL, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO REFORZADO
MUROS	DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA
ENTREPISOS	LOSA DE CONCRETO REFORZADA CON ACERO
TECHOS	LOSA DE CONCRETO REFORZADA CON ACERO
AZOTEAS	IMPERMEABILIZADA CON PRODUCTOS ASFÁLTICOS
BARDAS	PARCIALES DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA

B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES

APLANADOS:	EXTERIORES	MEZCLA CON MORTERO CEMENTO ARENA
	INTERIORES	PARCIAL DE YESO REPLEADO
PINTURA:	EXTERIOR	VINÍLICA
	INTERIOR	VINÍLICA
PLAFONES:		DE YESO SOBRE LOSA
PISOS		LOSETA DE CERÁMICA
LAMBRINES:		LOSETA DE CERÁMICA EN ÁREA HÚMEDA
ESCALERAS		RAMPA DE CONCRETO REFORZADA CON ACERO
ZÓCALOS:		DE MADERA
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:		NO TIENE

C).- CARPINTERIA:

	PUERTAS DE MADERA TIPO TAMBOR
--	-------------------------------

D).- INSTALACIONES:

	NO TIENE
HIDRAULICA	CONECTADAS A LA RED MUNICIPAL A BASE DE COBRE Y P.V.C
SANITARIA	
MUEBLES Y ACCESORIOS BAÑO	MUEBLES DE BAÑO DE COLOR Y CALIDAD COMERCIAL
ELECTROCA	ENTUBADAS Y OCULTAS A BASE DE POLIDUCTO Y CABLE THW
GAS	ENTUBADO

E).- HERRERIA:

VENTANAS Y PUERTAS	VENTANERIA DE ALUMINIO
REJAS/BOAL	DE PERFIL TUBULAR

F).- FACHADA:

	EN CORTE RECTO
--	----------------

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

ESPECIALES	FIRMES DE CONCRETO
BARDAS	DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA
OTROS	REJAS

FABIAN JOSE MARINE RAMOS
 INGENIERO CIVIL
 ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
 C.E.D. PROF. 5397236
 AUTENTICACIÓN DEPARTAMENTO
 ESTADÍSTICA Y PROPIEDADES
 NO. 27. MARZO 2011

FOLIO
2021 - 000 - 4744-01

V.- Elementos de Construcción

A) - OBRA NEGRA:

CIMENTOS:	ZAPATAS CUBIERTAS DE CONCRETO CICLOPEO, CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO
ESTRUCTURA:	MUROS DE CARGA BARRAS, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO REFORZADO
MUROS:	DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA
ENTREPIEDOS:	LOSA DE CONCRETO REFORZADA CON ACERO
TECHOS:	LOSA DE CONCRETO REFORZADA CON ACERO
AZÓTEAS:	IMPERMEABILIZADA CON PRODUCTOS ASFÁLTICOS
BARDAS:	PARCIALES DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA

B) - REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES

APLANADOS:	EXTERIORES	MEZCLA CON MORTERO CEMENTO ARENA
	INTERIORES	PARCIAL DE YESO REGLEADO
PINTURA:	EXTERIOR	VINILICA
	INTERIOR	VINILICA
PLAFONES:	DE YESO SOBRE LOSA	
PISOS:	LOSETA DE CERAMICA	
LAMBRINES:	LOSETA DE CERAMICA EN AREA HUMEDA	
ESCALERAS:	RAMPA DE CONCRETO REFORZADA CON ACERO	
ZÓCLOS:	DE MADERA	
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO TIENE	

C) - CARPINTERIA:

PUERTAS:	PUERTAS DE MADERA TIPO TAMBOR
----------	-------------------------------

D) - INSTALACIONES:

HIDRAULICA	CONECTADAS A LA RED MUNICIPAL A BASE DE COBRE Y P. V. C.
SANITARIA	
MUEBLES Y ACCESORIOS BANO	MUEBLES DE BANO DE COLOR Y CALIDAD COMERCIAL
ELECTRICA	ENTUBADAS Y OCULTAS A BASE DE POLIDUCTO Y CABLE THW
GAS	ENTUBADO

E) - HERRERIA:

VENTANAS Y PUERTAS	VENTANERIA DE ALUMINIO
REJAS/BDAL.	DE PERFIL TUBULAR

F) - FACHADA:

FACHADA:	EN CORTE RECTO
----------	----------------

G) - INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS:

ESPECIALES	FIRMES DE CONCRETO
BARDAS	DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA
OTROS	REJAS

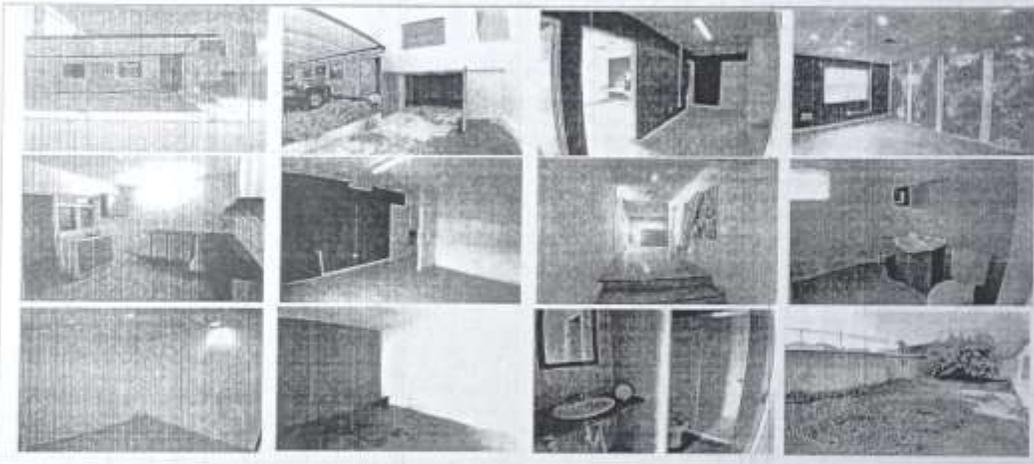
FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS
 INGENIERO CIVIL
 ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
 CED. PROF. 5397296
 AUTORIZACIÓN DEPARTAMENTO
 ESTADÍSTICA Y PROFESIONES
 14/12/2022

IX.- Croquis de Localización

FOLIO
2021-CVC-15744-21



X.- Memoria Fotografica



ELABORADO POR
FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS
INGENIERO CIVIL
ESPECIALISTA EN VALUACION
CED. PROF. 5397296
AUTORIZACION DEPARTAMENTO
ESTATAL DE PROFESIONES
[Handwritten Signature]
FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS
CED. PROFESIONAL No. 810721

CEDULA PROFESIONAL DE ESPECIALISTA EN VALUACION No. 5397296 EXPEDIDA POR LA S.E.P.

FOLIO
2021-DC-1744-21

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo

DETERMINAR EL VALOR PARA EFECTOS DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION)

VII.- Valor Físico o Directo:

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:	VARIABLE
VALORES DE CALLE O DE ZONA	\$4.200.00

FRACCION	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
PRIVATIVA	525.000	\$4.200.00	1.00	NINGUNO	\$4.200.00	\$ 2.205.000.00

SUB-TOTAL (1) = \$2.205.000.00

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	AREA M2.	V.U.R.N.	FACTOR DE DEMERITO	V.U.N.R	VALOR PARCIAL
T1= CONSTR	208.05	\$ 5.050.00	1.00	\$5.050.00	\$ 1.050.852.50
T2= CONSTR 2	56.70	\$ 3.950.00	1.00	\$3.950.00	\$ 223.965.00
T3= CONSTR P.A	24.40	\$ 5.050.00	1.00	\$5.050.00	\$ 123.230.00
T4= VIGILADOS Y PORD	39.70	\$ 2.525.00	1.00	\$2.525.00	\$ 74.992.50
T5= M SOBRAK	48.75	\$ 1.200.00	1.00	\$1.200.00	\$ 58.500.00
SUP. TOTAL	387.60				

SUB-TOTAL (2) = \$1.531.330.00

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

ELEM. ACC. Y OBRAS COMP. EQUIPOS.	UNIDAD	V.U.R.N.	FACTOR DE DEMERITO	CANTIDAD	V.U.N.R.	VALOR PARCIAL
OBRAS COMPLEMENTARIAS						\$263.670.00

SUB-TOTAL (3) = \$263.670.00

VALOR REDONDEADO (1)+(2)+(3) = \$4.000.000.00

PARA LOS EFECTOS QUE HAYA LUGAR, EL VALOR REFERIDO DE LAS CONSTRUCCIONES AL DIA ASCIENDE A:

VIII.- Conclusión

VALOR FISICO (CON LETRA Y NUMERO)	\$4,000,000.00
-----------------------------------	----------------

(CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 M. N)

INGENIERO ESPECIALISTA EN VALUACIÓN	FECHA DE DICTAMEN: 30-dic-21
-------------------------------------	------------------------------

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
 CED. PROF. 5397296
 AUTORIZACIÓN DEPARTAMENTO ESTATAL DE PROFESIONES
 No. 0/ 1434E-S-III

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

216243 A
SH 38-09

----- "3" -----
ESC. No. 9,551

NORMAL COMPLEMENTARIA FECHA 20 DICIEMBRE 2021
DÍA MES AÑO

C. TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHH.

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

NÚMERO DE ESCRITURA	FECHA DE FIRMA	FECHA DE ELABORACIÓN	VOLUMEN	LIBRO
1001	DICIEMBRE 20 DE 2021	DICIEMBRE 20 DE 2021	473	61

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE:
CONTRATO DE COMPRA VENTA

REGIMIENTOS	REGIMIENTOS	REGIMIENTOS	REGIMIENTOS
APPELLIDO PATERNO	APPELLIDO MATERNO	APPELLIDO PATERNO	APPELLIDO MATERNO
SANDEU MORALES BARRA CONCEPCION RFC: XAE0158880		MARTINEZ MARTINEZ ROCTOR ALBERTO	

FORMULARIO DEL DOCUMENTO PARA REGISTRO 47 DIC 2021 UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN

CALLE BELLA 84 2003 DE PATA COZCO	Parcela Urbana No. 510 de la Calle Regeneración de Calle 60 más Ciudad, colonia Santa Fe Lote 3 de la Carrera 2-01 de la "COLONIA PANAMERICANA", del lote 04 525 50 M2
-----------------------------------	--

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL PASEANTE: CHIHUAHUA, CHH. NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 07-001-015-00-0001-00-005-000-00-0000-00-005-019

DESTINO DEL PASANTE: CASA HABITACIÓN DEPÓSITO PAS. DE DEPÓSITO OTROS (ESPECIFIQUE)

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR BANCARIO	2,237,331.00	1,772,000.00	4,009,331.00
VALOR MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			4,009,331.00

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN EN DATA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE: CO: 17901 25/01/22

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE	CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES	REGIMEN ANTERIOR 2,237,331.00 REGIMEN ACTUAL 2,237,331.00	6	IMPORTE (6-6)	0.00
2	REZACIÓN	0.00	7	IMPORTE (7-7)	3,200.00
3	IMPORTE (3-3)	4,009,331.00	8	IMPORTE (8-7)	10,200.00
4	IMPUESTO	50,000.00	9	IMPORTE (9-7)	217.20
5	IMPORTE (5-5) POR PASANTE COLGANTE EN DECLARACIÓN		10	SANCCIONES	
			TOTAL A PAGAR		83,418.20

DATOS DEL NOTARIO

APPELLIDO PATERNO	APPELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)
CELLEY	ATTOLIN	LIC. MANUEL ALBERTO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: DEAM70922AF2
UNIDAD DE NOTARÍA Y DISTRITO JUDICIAL: MICHOACÁN, EDO. DE CHH.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FECHA: 17 FEB. 2022 CERTIFICACIÓN DE PAGO

SECRETARÍA DE HACIENDA Y FISCALÍA EN CHH. DE 20

IMPRESIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA: 00-10578 21118511

ESTA NOTA FUE PAGADA CON C.124787 DEL DÍA 17/02/22

----- "4" ----- ESC. No. 9,551



HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes





SAT

RFC:
Nombre: MANUEL ALBERTO ORELLANA ATTOLINI

Tipo de declaración: Normal

Periodo de la declaración: Por Operación **Ejercicio:** 2021

Numero de operación: 210040033428 **Fecha y hora de presentación:** 31/12/2021 19:35

DATOS DE LA OPERACIÓN

MARCHO DE ESCRITURA: PREI

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA: 20/12/2021

TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO: CASA HABITACIÓN

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	ESPECIFIQUE	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
100,000.00	EFFECTIVO				
400,000.00	TRANSFERENCIA	SCOTIABANK INVERLAT S.A.		210040033	
1,400,000.00	TRANSFERENCIA	SCOTIABANK INVERLAT S.A.		210040033	
900,000.00	EFFECTIVO				

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DESIGNACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	M000070028494		MANUEL ALBERTO	MARTINEZ
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
MARTINEZ	M000070028494000000			
NÚMERO DE FOLIO				

DATOS INFORMATIVOS

¿EL CONTRIBUYENTE OBTUVO INGRESOS EXENTOS POR ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS? NO

Page 1 of 2



HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



SAT
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

RFC:	OEAM790822AF2		
Nombre:	MANUEL ALBERTO OREILLY ATTOLINI		

Tipo de declaración:	Normal		
Periodo de la declaración:	Por Operación:	Ejercicio:	2021
Número de operación:	210040033428	Fecha y hora de presentación:	31/12/2021 19:36

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
INDIVIDUAL	040010101223		MARIA CONCEPCION	BARRON
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
NACIONALIDAD				
NÚMERO DE FOLIO				

PAGO

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL BSMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
4,380,000.00	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
0.00				
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	TOTAL DE ISR PAGADO
				0.00

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

¿LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OBTUVIERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL?	NO
---	----

Hoja 2 de 2

HACIENDA



ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS



Nombre del Notario Público o Fedatario: MANUEL ALBERTO ORELLY ATTOLINI
 RFC del Notario Público o Fedatario: OREMAN0226F2
 Fecha y hora de presentación: 20/12/2021 19:36
 Número de operación: 210040033429
 Ejercicio: 2021
 Tipo de declaración: Normal
 Período: 20/12/2021
 Medio de presentación: Internet
 Operación: Enajenación de bienes

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.
 Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx.
 Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

Sello digital: CBuzx0+SzyeEgJ5R0gJf6199KasCvHLxLY72/d08FRO2aur096z3IF18FD2VzYWoJhaEFAyckndjoc7+c0jVw1fhE3W0/66v
 wDKb1HCR+ptI7GTYSLC88KfQcSF128rF0R2MJC1t8zAzp8NL79K7pzM46vL6p05p4Fs=

---- "5" ---- ESC. No. 9,551



COTEJADO

EL LICENCIADO MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

Que la presente copia, la cual consta de 1 hoja(s), es fiel reproducción del documento original o de la copia certificada del mismo, que tengo a la vista CHIHUAHUA, CHIH., A 20 DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO DOY FE

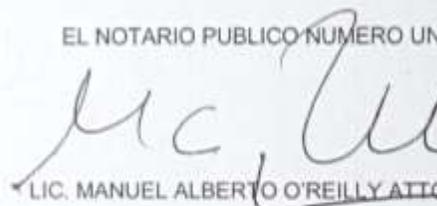
EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO

Manuel Alberto O'Reilly Attolini
LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI



ES PRIMER TESTIMONIO, QUE SE SACO DEL PROTOCOLO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS NUMERO CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE, PARA USO DE LA SEÑORA MARIA CONCEPCION BARRON MORALES; VA EN OCHO HOJAS DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS, SE SACO COPIA Y SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.- DOY FE.-----

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO


LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI



DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO JUDICIAL MORELOS

INGRESO: 24 DE FEBRERO DE 2022 10:01:08 AM NÚMERO: 2022-42457 FOLIO ELECTRONICO: 2022-65782
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 31 DE MARZO DE 2022.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 5551, VOLUMEN 479, EL DÍA 29 DE DICIEMBRE DE 2021.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

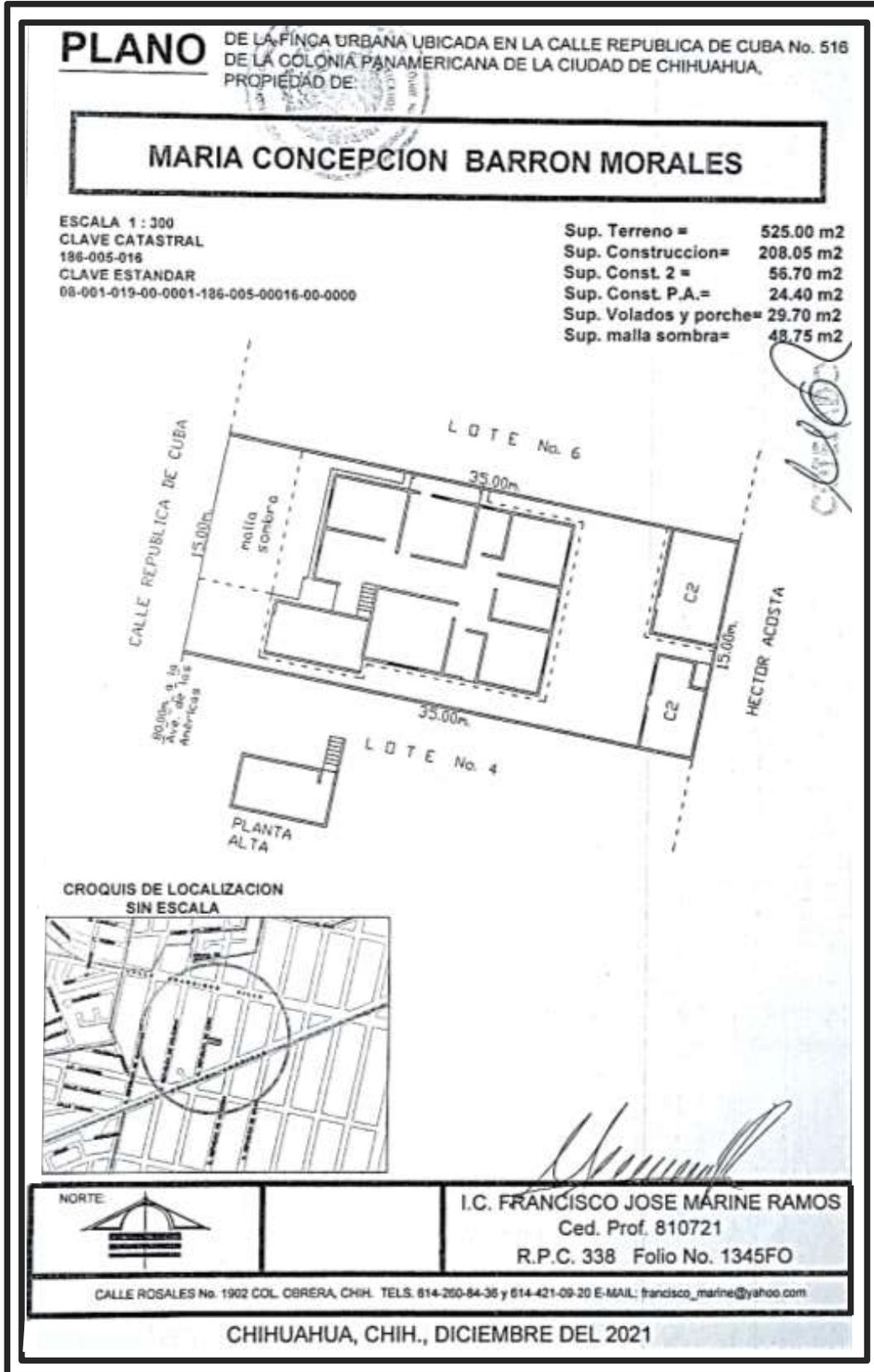
DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): HÉCTOR ALBERTO MARTÍNEZ MARTÍNEZ
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: PANAMERICANA
COMPRADOR(ES): MARIA CONCEPCION BARRON MORALES QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO (A) EL DÍA 05 DE MARZO DE 1970, DE OCUPACION EMPLEADA, CON DOMICILIO EN CALLE MILANO, NUMERO 3000, COLONIA ARBOLEDAS II ETAPA, DE ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 5500455, IMPORTE \$7,959.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1213001	FINCA URBANA	5	525.0000 METROS CUADRADOS	155-005-01E	33	6834	1



Chihuahua
Gobierno del Estado
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Plano catastral



Predial domicilio



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ESTADO DE CUENTA PREDIAL 2022

SI USTED YA PAGÓ SU PREDIAL 2022 HAGA CASO OMISO DE ESTE AVISO

CONTRIBUYENTE

Si usted realizó un pago o movimiento catastral dentro del periodo comprendido del 1 al 31 de diciembre de 2022 aún no se observará reflejado en este documento.

¡Por tu seguridad primero llama!

CRC072

CENTRO DE RESPUESTA CIUDADANA

Extensiones **6702, 7110, 7115 y 7159**

El estímulo por Adulto Mayor, Pensionado, Jubilado, Personas con Discapacidad, Madres o Padres Solteros, Divorciados o Viudos, SE PERDERÁ si no realiza el pago dentro del bimestre correspondiente.

Datos del Contribuyente

Nombre: **NECTOR ALBERTO MARTINEZ MARTINEZ**

Domicilio: **CALLE REP. DE CUBA 516 PANAMERICANA CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA**

Calle de la Propiedad: **CALLE MONTE ALBAT 2011 COLINAS DEL VALLE CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA**

Datos de Propiedad

Referencia: **2022101392446**

Clave: **08-001-019-00-0001-186-005-00016-00-0000**

El presente estado de cuenta constituye una propuesta para facilitar el cumplimiento de la(s) obligación(es) fiscal(es), no constituye acto de autoridad, su observancia es optativa y no exime de la observancia en los artículos 19 y 21 del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, ni limita las facultades de la autoridad previstas en los artículos 85, 103, 112 y 124-BIS del Código Fiscal del Estado de Chihuahua para determinar un monto mayor o menor al propuesto, de conformidad con el artículo 126 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Detalle del Importe

Clave	Concepto	ENE 12% importe	FEB 8% importe	MAR 4% importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL del 2022/1 a 2022/6	\$ 18534.47	\$ 18534.47	\$ 18534.47
310101001	INGRESO POR CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA 3% EXPO-CHIHUAHUA del 2022/1 a 2022/6	\$ 489.31	\$ 511.55	\$ 533.79
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO del 2022/1 a 2022/6	\$ 852.41	\$ 682.07	\$ 751.72
31010001	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA del 2022/6 a 2022/6	\$ 0.03	\$ 0.75	\$ 0.48
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR del 2022/1 a 2022/1	\$ 8.96	\$ 8.96	\$ 8.96
310108001	CONTRIBUCION IMPAS PR del 2022/1 a 2022/1	\$ 8.96	\$ 8.96	\$ 8.96
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO del 2022/1 a 2022/6	\$ -2224.14	\$ -1482.76	\$ -741.38
Total a pagar		\$ 17470	\$ 18264	\$ 19057

Enero 12% descuento



2022101392446999990017470310122

ENERO 202210139244633786271
FEBRERO 202210048585734067250
MARZO 202210093915134408237

Febrero 8% descuento



20221004858573999990018264280222

BANAMEX 082501
BANCOMER 661171
BANORTE 20368
HSBC 6662
SANTANDER 7638
SCOTIABANK 1064

Marzo 4% descuento



2022100939151999990019057310322

Puede realizar su pago en las siguientes instituciones:



Salto Digital
302d021417815ebca363c6c7f0be72b1dfae9ab5c1ebb70702150094d074a64b57551c5cad2da70e19d2722474b68a

Aviso Importante
"Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el artículo 18 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua".
Si desea verificar su comprobante de pago y/o consultar su factura electrónica puede visitar la siguiente liga <http://www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion>



Página 1 de 1

CA06-00222 Parte pagado Autorizado por SEPOMEX

Identificación promotor

