

*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., sábado 17 de diciembre de 2022.

No. 101

Folleto Anexo

ACUERDO N° 238/2022

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 238/2022

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 **"Vistas del Bosque-8905"**, en el predio con superficie de 159.28 metros cuadrados, ubicado en la fracción C del lote 01, manzana 05, en la calle Vistas del Bosque número 9805 de la colonia Granjas Cerro Grande de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35, 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 seis 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 a la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla, 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 Teresa Ríos de Luna y el C. Rafael Rubén Gardea Molina, en sus caracteres de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Bosque-8905**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 159.28 m², ubicado en la fracción C del Lote 01, Manzana 05, en la calle Vistas del Bosque número 9805 de la colonia Granjas Cerro Grande de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35...Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María Teresa Ríos de Luna y el C. Rafael Rubén Gardea Molina, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vistas del Bosque-8905", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 159.28 m², ubicado en la fracción C del Lote 01, Manzana 05, en la calle Vistas del Bosque número 9805 de la colonia Granjas Cerro Grande de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35, 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



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

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. María Teresa Ríos de Luna y el C. Rafael Rubén Gardea Molina**, en su caracteres de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Bosque-8905**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 159.28 metros cuadrados, ubicado en la fracción C del Lote 01, Manzana 05, en la calle Vistas del Bosque número 9805 de la Colonia Granjas Cerro Grande de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 11 de febrero del año 2022, signado por la **C. María Teresa Ríos de Luna y el C. Rafael Rubén Gardea Molina**, en su caracteres de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Bosque-8905**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 159.28 metros cuadrados, ubicado en la fracción C del Lote 01, Manzana 05, en la calle Vistas del Bosque número 9805 de la Colonia Granjas Cerro Grande de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H35**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vistas del Bosque-8905**", 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 Chuvísca número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** del de fecha 11 de febrero del año 2022, signada por la C. María Teresa Ríos de Luna y el C. Rafael Rubén Gardea Molina, en su caracteres de propietarios del predio;
2. **Copia certificada del contrato de compraventa**, de fecha 22 de febrero de 2017, celebrado entre Gobierno del Estado de Chihuahua, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, representada en ese acto por el M.I. José Antonio Pérez Sánchez, en su carácter de Director de Desarrollo Urbano, como la parte vendedora, y por otra parte, el C. Rafael Rubén Gardea Molina, quien adquiere el 50% y la C. María Teresa Ríos de Luna, quien adquiere el otro 50%, sobre el lote 01 de la manzana 05 de la Colonia Cerro Grande, con superficie de 780.05 metros cuadrados, registrado bajo el folio real 1885933, inscripción 82 del Libro 6030 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
3. **Copia de la credencial para votar** a nombre de la C. María Teresa Ríos de Luna, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Copia de la credencial para votar** a nombre del C. Rafael Rubén Gardea Molina, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
5. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Copia del certificado de pago del Impuesto Predial 2022-389018**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 19 de julio de 2022;
7. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio 2022-268066**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de febrero de 2022;
8. **Oficio DASDDU/072/2022** de fecha 25 de febrero 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;
9. **Oficio 121/2022** de fecha 4 de abril de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual remite observaciones técnicas al estudio de planeación;
10. **Oficio DASDDU/185/2022** de fecha 20 de abril 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, especifique si el estudio de planeación es procedente o no procedente;
11. **Oficio 164/2022** de fecha 26 de abril del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual se determinó

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VISTAS DEL BOSQUE"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

- PROCEDENTE, emitiendo observaciones que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;
12. **Oficio DASDDU/073/2022** de fecha 25 de febrero 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;
 13. **Oficio SOC/071/2022** de fecha 07 de marzo del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo Presidente de Comité en la Colonia Granjas Cerro Grande la C. María Concepción Sias Montes;
 14. **Oficio DASDDU/171/2022** de fecha 12 de abril de 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en donde se le notifica a la C. María Concepción Sias Montes, que puede presentar por escrito cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta de la cual se le está comunicando en un plazo de 5 días a partir de recibir la presente notificación, dicha propuesta podrá ser consultada en las oficinas de esa Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicadas en calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva de la Ciudad de Chihuahua;
 15. **Oficio DASDDU/170/2022** de fecha 18 de abril 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;
 16. **Oficio SJ/0064/2022**, de fecha 05 de mayo 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;
 17. **Copia del Acta de la Sesión número 20 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 11 de julio 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;
 18. **Oficio DASDDU/406/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 09 de septiembre 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 Mixto Moderado a Habitacional H35;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/406/2022 de fecha 09 de septiembre 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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VISTAS DEL BOSQUE-8905"

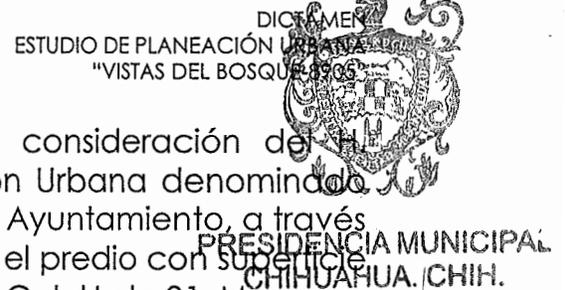
declara que la propuesta fue analizada, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 20, celebrada el día 11 de julio del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

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 "Vistas del Bosque-8905", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 159.28 metros cuadrados, ubicado en la fracción C del Lote 01, Manzana 05, en la calle Vistas del Bosque número 9805 de la Colonia Granjas Cerro Grande de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la C. María Teresa Ríos de Luna y el C. Rafael Rubén Gardea Molina, en sus caracteres de propietarios del predio.



SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vistas del Bosque-8905"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 159.28 metros cuadrados, ubicado en la fracción C del Lote 01, Manzana 05, en la calle Vistas del Bosque número 9805 de la Colonia Granjas Cerro Grande de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H35**, 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.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

Joeline Vega V.
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

Issac Díaz Gurrola
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VISTAS DEL BOSQUE-8905"



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. **MARÍA TERESA RÍOS DE LUNA** Y EL C. **RAFAEL RUBÉN GARDEA MOLINA**, EN SUS CARACTERES DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**VISTAS DEL BOSQUE-8905**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 159.28 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA FRACCIÓN C DEL LOTE 01, MANZANA 05, EN LA CALLE VISTAS DEL BOSQUE NÚMERO 9805 DE LA COLONIA GRANJAS CERRO GRANDE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **MIXTO MODERADO A HABITACIONAL H35**.



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

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA. CHIH.**

**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 los C. María Teresa Ríos de Luna y C. Rafael Rubén Gardea Molina propietarios del predio ubicado en la Fracción C del lote 01, Manzana 05, ubicado en la calle Vista del Bosque No. 9805, de la colonia Granjas Cerro Grande, de esta ciudad, con una superficie de **159.28m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Vista del Bosque-8905”** 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 **Mixto moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H35**.

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 072/2022 de fecha 25 de febrero de 2022 y Oficio No. DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Vistas del Bosque-8905”**, 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 **Oficios No.121/2022 de fecha 04 de abril de 2022 y 164/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Vistas del Bosque-8905”**.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/406/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 09 de septiembre de 2022

Por medio de Oficio **No. DASDDU/073/2022 de fecha 25 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/071/2022 de fecha 07 de marzo 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/171/2022 de fecha 12 de abril de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en la Colonia Granjas Cerro Grande, no se recibe respuesta por parte del comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 170/2022 de fecha 18 de abril de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0064/2022 de fecha 5 de mayo 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 **"Vistas del Bosque-8905"** fue presentado en la **Vigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de julio del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE PLANEACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/406/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 09 de septiembre de 2022

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 **Mixto moderado a Habitacional H35**.

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 los promotores.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Oficios No. DASDDU 072/2022 de fecha 25 de febrero de 2022 y Oficio No. DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril 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.
4. Oficio No. 121/2022 de fecha 04 de abril de 2022 y oficio 164/2022 de fecha 26 de abril de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
5. Oficio No. DASDDU/073/2022 de fecha 25 de febrero 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.
6. Oficio No. SOC/071/2022 de fecha 07 de marzo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
7. Oficio No. DASDDU/171/2022 de fecha 12 de abril de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la colonia Granjas Cerro Grande.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/406/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 09 de septiembre de 2022

8. Oficio No. DASDDU/170/2022 de fecha 18 de abril 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-0064/2022 de fecha 05 de mayo 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 Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 11 de julio del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Vistas del Bosque-8905"
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.



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

ATENTAMENTE



ARQUIDIACN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

Estudio de Cambio de uso de Suelo
de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35
denominado

“Vista del Bosque-8905”

En la fracción “C” del Lote 01, Manzana 05, ubicado en
calle Vista del Bosque No. 9805, colonia Granjas Cerro Grande
de la ciudad de Chihuahua

Promotor

C. María Teresa Ríos de Luna
C. Rafael Rubén Molina Gardea

Elaboró

Arq. Jesús Alfonso Vargas González -MDU
D.R.U. No. 033

Febrero de 2022

Índice

Introducción.

I. Fundamentación jurídica.

II. Antecedentes

- Definición del área de estudio
- Régimen de la tenencia de la tierra
- Estructura urbana

III. Diagnóstico

- Análisis socioeconómico
- Análisis de población
- Medio natural
- Clima
- Topografía
- Hidrología
- Edafología
- Vegetación
- Medio físico
- Usos de suelo
- Predios baldíos
- Estructura vial
- Transporte
- Infraestructura
- Riesgos y vulnerabilidad
- Imagen urbana
- Equipamiento urbano
- Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

- Propuesta de desarrollo
- Estrategia general
- Estrategia de Usos de suelo
- Estrategia de ocupación del predio
- Estrategia de infraestructura
- Estrategia vial
- Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico

Cambio de uso de suelo "Vista del Bosque-8905"

Introducción

El presente estudio técnico de modificación menor al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, se sustenta en los aspectos normativos que permitan la aprobación del cambio de uso de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35, para la fracción "C" correspondiente a una superficie de 159.28m², de los 780.05 m² del área total del predio de aplicación del plan, ubicado en la calle Vista del Bosque 8905 esquina con calle Alfredo Breceda, de la colonia Granjas Cerro Grande, localizado al sur de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 780.05 m². Clave catastral 339-009-019. Para promover su subdivisión conforme a la normatividad correspondiente, una vez autorizado el uso de suelo propuesto.

Con esta acción, se pretende contribuir a la consolidación de usos compatibles con la vivienda, favorecido el desarrollo de predios con vocación habitacional, que beneficien de manera directa, a esta zona de la ciudad, mediante el aprovechamiento del suelo dotado con infraestructura y servicios, optimizando de esta manera, el uso del mismo.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana denominado "Vista del Bosque 8905", se plantea para el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35, para la fracción "C" correspondiente a una superficie de 159.28m², de los 780.05 m² del área total del predio de aplicación del plan, ubicado en la calle Vista del Bosque 8905 esquina con calle Alfredo Breceda, de la colonia Granjas Cerro Grande, en la ciudad de Chihuahua, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos para fundamentar la solicitud del cambio de uso de suelo. y promover su subdivisión conforme a la normatividad correspondiente, 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 registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

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

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, promovándose 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;

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

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.

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación para la modificación al PDU visión 2040 vigente, para el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35, 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.

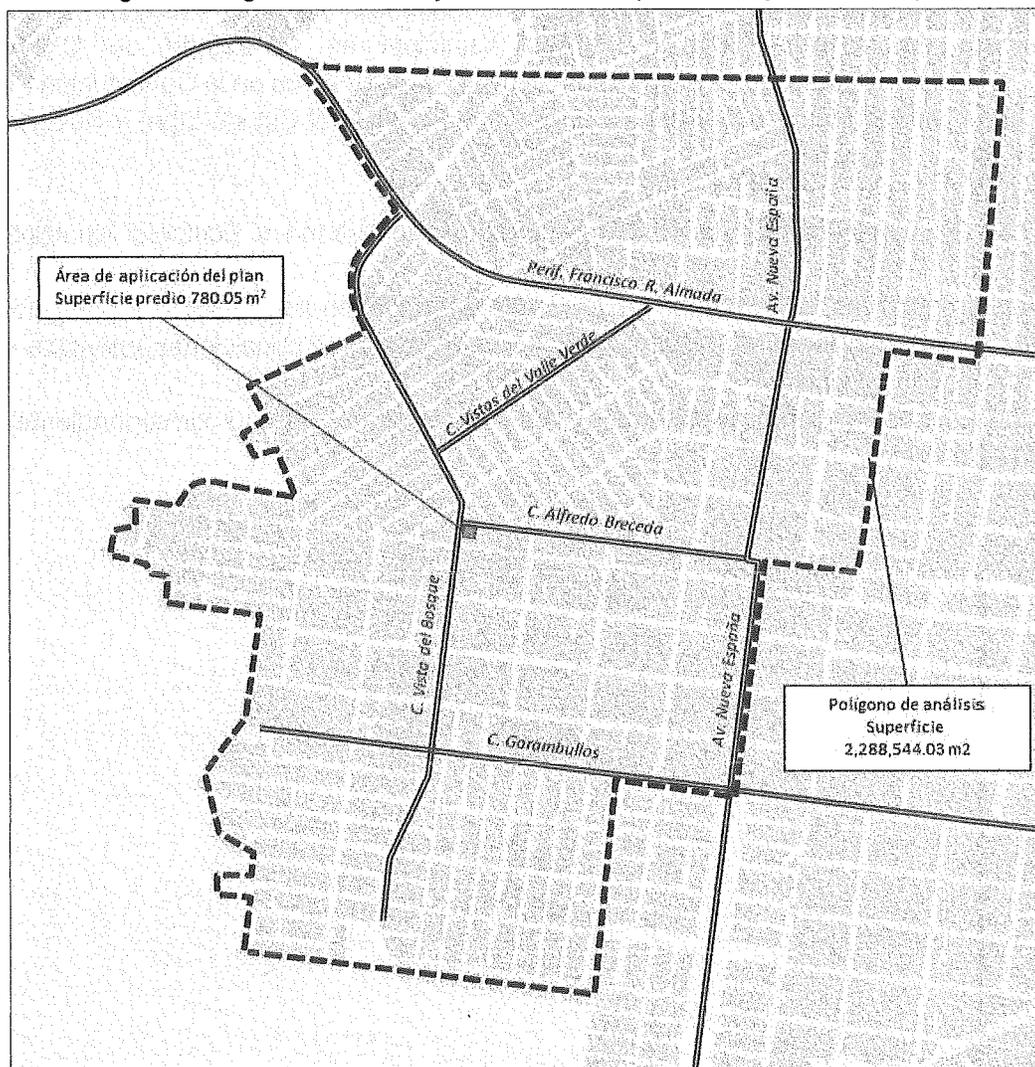
⁷ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35, considera un polígono de análisis 2,288,544.03 m², conformado por diversos AGEBS⁸ en torno al aproximadamente 1,000 m, con respecto al predio de estudio, ubicado en la calle Vista del Bosque 8905 esquina con calle Alfredo Breceda, de la colonia Granjas Cerro Grande, localizado al sur de la ciudad de Chihuahua, abarcando las colonias: Granjas Cerro Grande, Clara Córdova, Luis Donaldo Colosio, Mármol II, Mármol III, División etapa del Norte, 3 de mayo, donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 1.

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



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, 2009. Vigente. 2022.

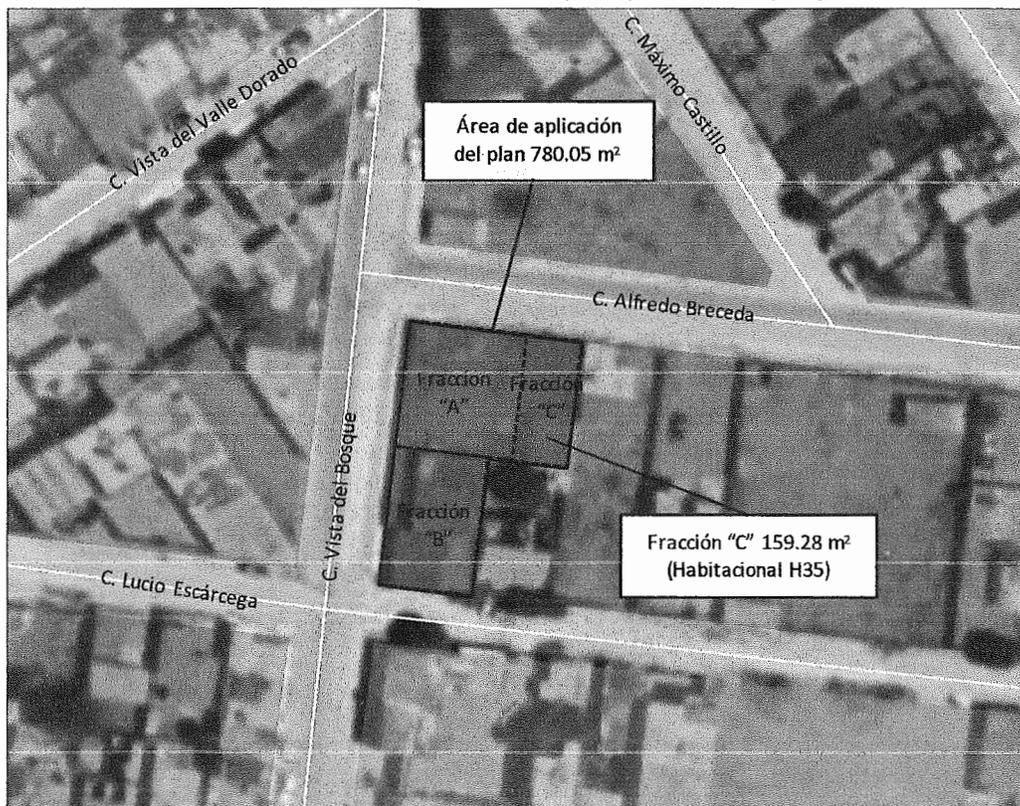
⁸ Área Geo Estadística Básica.

Se describen las características del medio natural y medio construido existentes en la zona, así como la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, para su aprovechamiento urbano, y compatibilidad.

Lo anterior, sustenta la propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35 para la fracción "C", con una superficie de 159.28 m², de los 780.05 m² que comprende el total del área del predio, y obtener la licencia de uso de suelo, que haga constar el uso solicitado.

El predio colinda con la calle Alfredo Breceda, y la calle Vista del bosque, cuyo flujo vehicular lo vincula con otras vialidades como Perif. Francisco R. Almada con Av. Nueva España, conectándola al oriente con Blvd. José Fuentes Mares; dando acceso a lo largo de sus trayectorias a diversas fraccionamientos y colonias dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, comercios y servicios. Ver imagen 2.

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



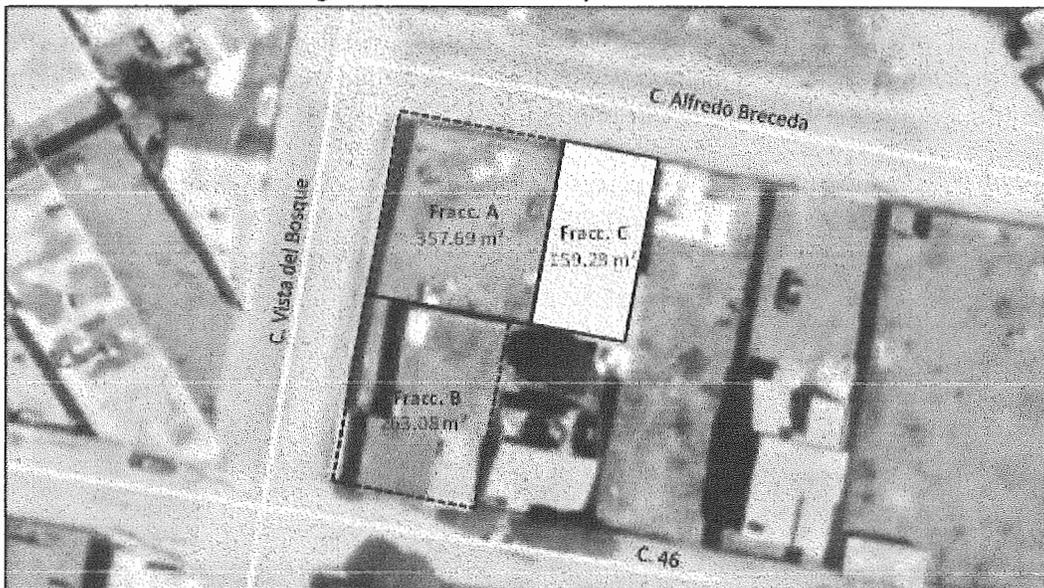
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, 2009. Vigente. 2022.

La Av. Nueva España y Blvd. Fuentes Mares comunica el polígono de análisis, con el Sub centro Sur Oriente, con equipamientos como: la estación sur del Transporte urbano, la unidad deportiva sur, la Comandancia de policía sur, así como la estación de Bomberos sur.

Régimen de tenencia de la tierra

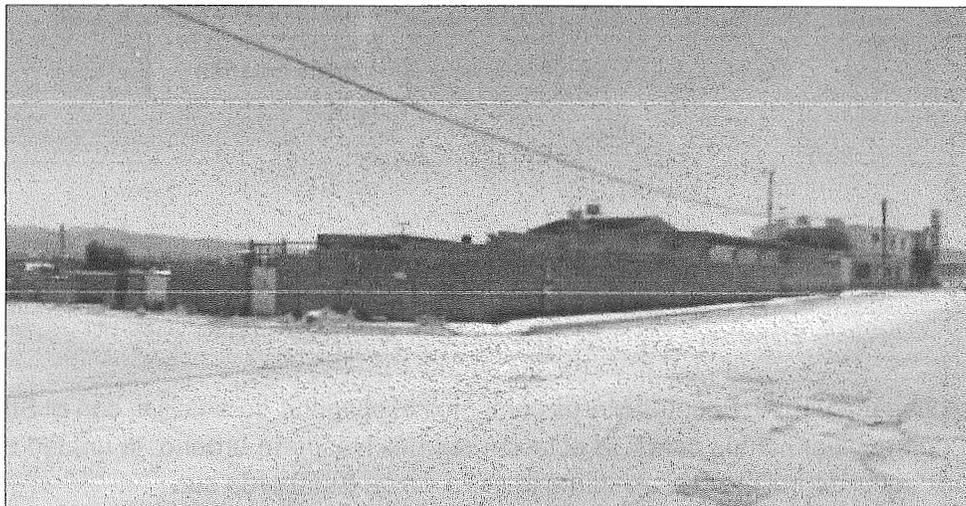
El predio de estudio cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 82, libro 6030, sección I, en la cual comparecieron el M.I. José Antonio Pérez Sánchez, en su carácter de Director de Desarrollo Urbano, en representación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado de Chihuahua. Y por la otra parte C. Rafael Rubén Gardea Molina y la María Teresa Ríos de Luna, por la parte compradora, para celebrar la compra-venta del lote de terreno número 01, de la manzana 05 ubicado en la Calle Vista del Bosque 8905, colonia Granjas Cerro Grande de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 780.05 m². El predio tiene clave catastral 339-009-019. Ver imagen 3 y 5.

Imagen 3. Localización del predio de estudio.



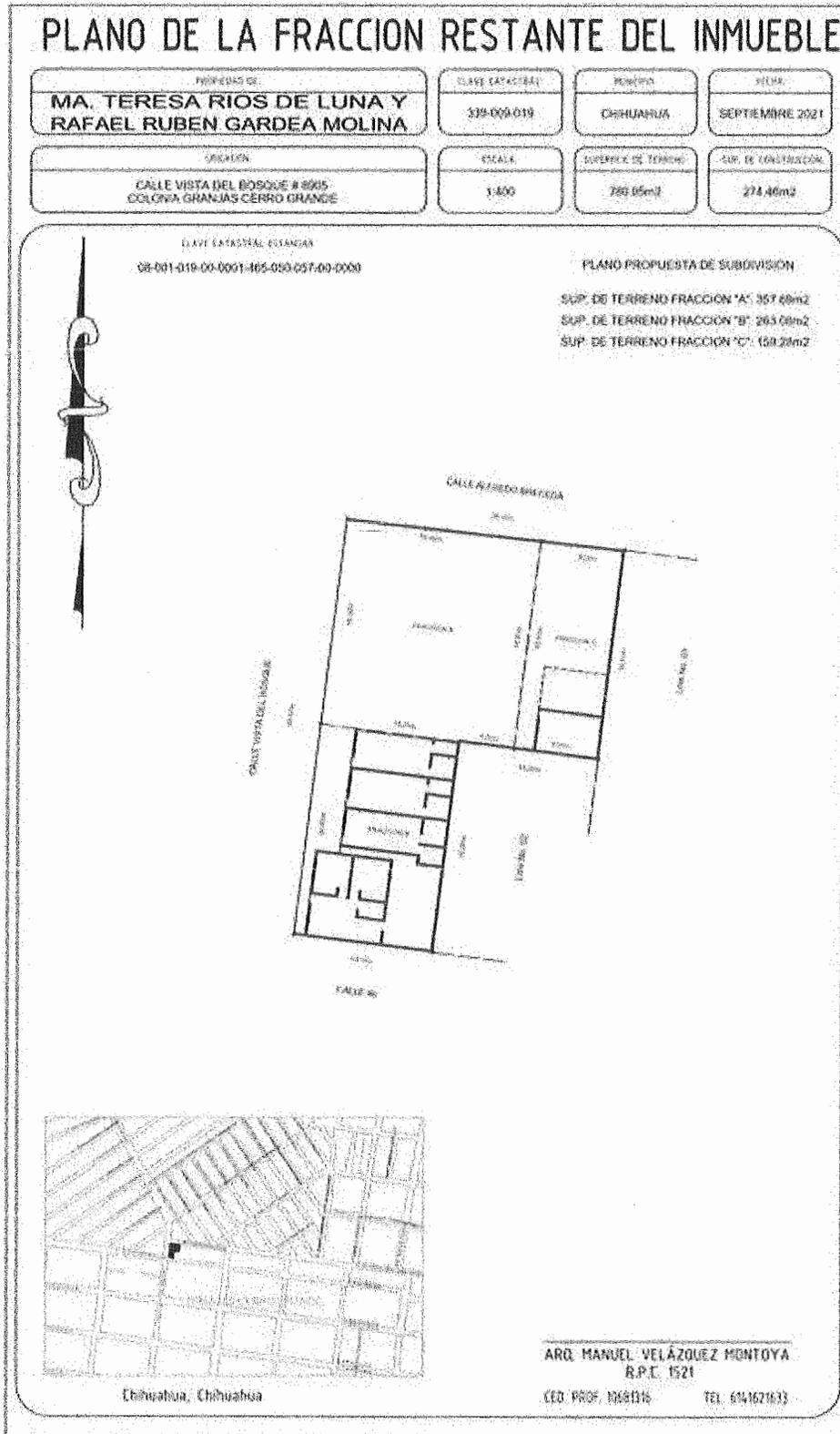
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas 2022

Imagen 4. Vista exterior del predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, proporcionada por el promotor. 2022.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Febrero 2022.

Estructura urbana.

La estructura urbana define de manera general, la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como Sub centro urbano sur-oriente así como los Corredores urbanos estratégicos como Perif. Francisco R. Almada, la Av. Nueva España, Blvd. José Fuentes Mares, Blvd. Juan Pablo II entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona en proceso de consolidación, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda con densidades H45 y H60, integrada en colonias de media densidad, abiertos a la estructura vial.

Además, existen áreas para el comercio y servicios con establecimientos ubicados sobre Perif. Francisco R. Almada la Av. Nueva España, cercana al predio, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, cercanas al predio.

La mezcla entre usos comerciales, y áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso Habitacional H35, que se pretende solicitar para la fracción "C" del predio. Esta condición de complementariedad entre los usos, contribuye a la prestación de servicios a la población del entorno, y que, al solicitar la aprobación de cambio de suelo propuesto, se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

El cambio de uso de suelo es compatible con los usos habitacionales predominantes en el entorno del predio, colindante a la calle Alfredo Breceda, teniendo un esquema de accesos por medio de esta vialidad, sin crear conflictos a los usos colindantes.

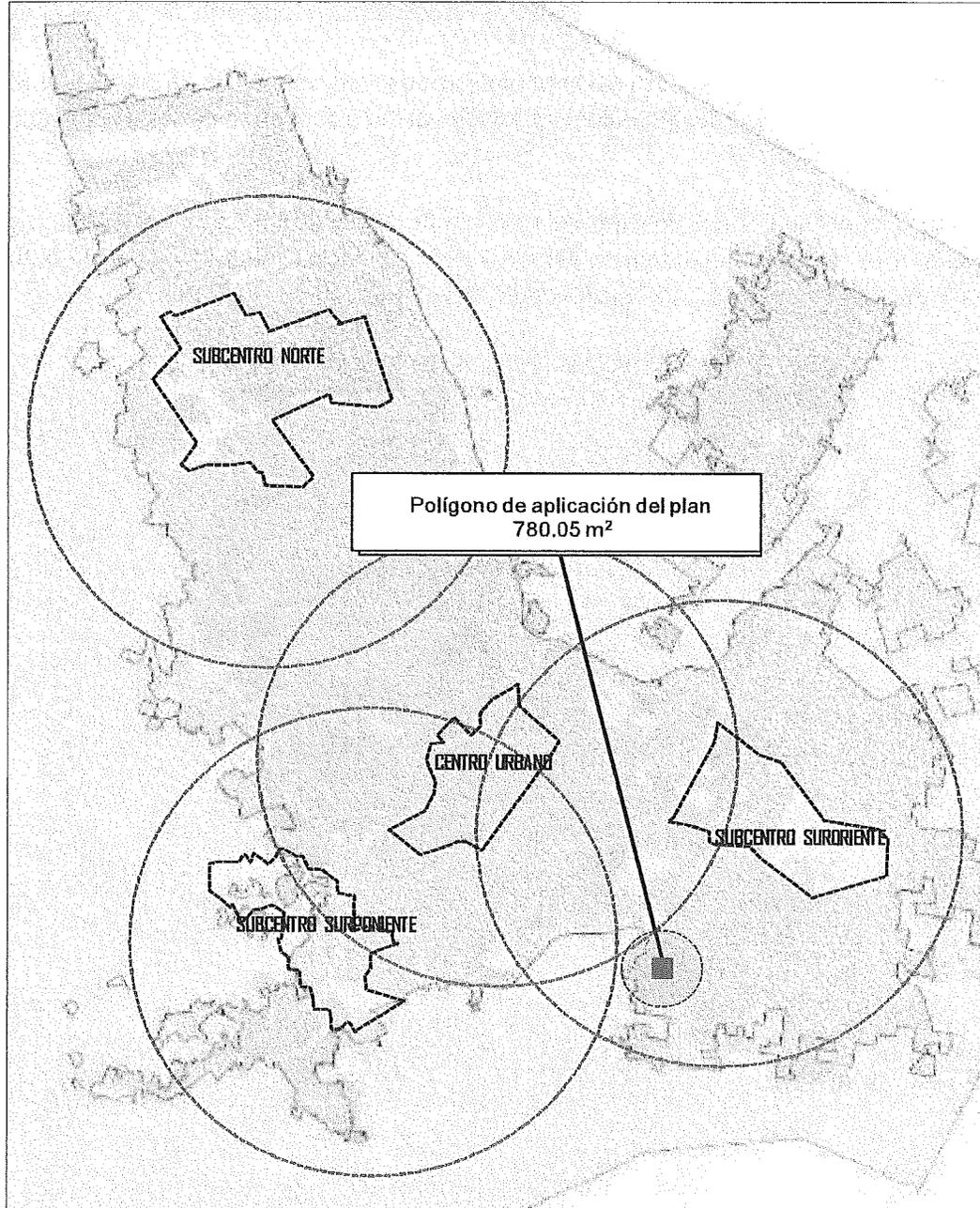
La colonia Granja Cerro Grande, donde se ubica el predio de estudio se localiza a aproximadamente 3.5 km del subcentro sur-oriente, localizado en la intersección de Blvd. José Fuentes Mares y Blvd. Juan Pablo II, concentrador de equipamientos, y comercio.

La conexión del Subcentro Suroriente con su área de influencia a través de la Av. Nueva España y el Blvd. José Fuentes Mares, lo comunica al predio de aplicación del plan con diversos puntos al sur y oriente de la ciudad.

El aprovechamiento urbano para la utilización de la fracción "C" del predio, se da en una zona dotada con infraestructura y servicios públicos, orientada a la vivienda compatible con otros usos similares existentes en el polígono de análisis, cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, así como el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, y el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35 para la fracción "C" con una superficie de 159.28 m² del predio de estudio, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo 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, Vigente. 2022.

III Diagnóstico

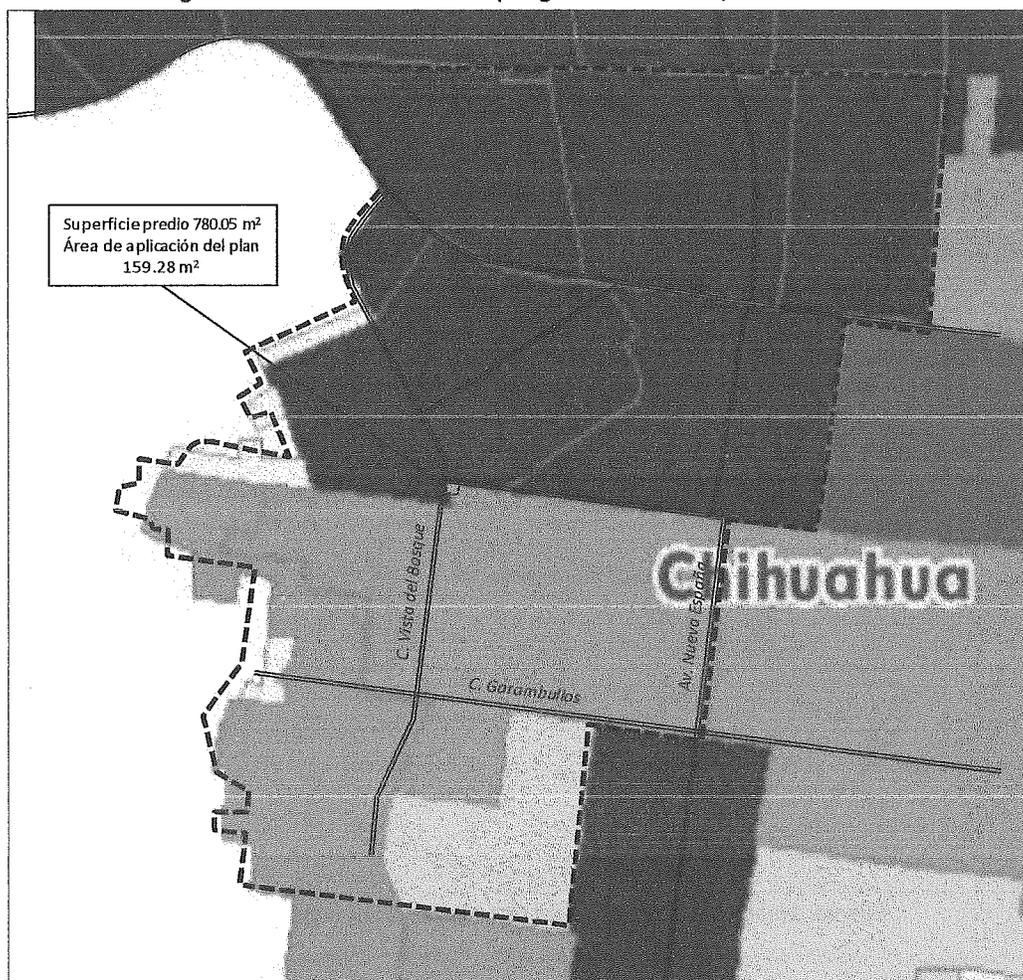
Análisis demográfico

El municipio de Chihuahua cuenta con un total de 918,543 habitantes, según datos del Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI. 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 35% de la población es joven, menor de 18 años; y el 62.5% 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 aplicación del plan al año 2010, según datos del INEGI, registró una población total de 13,952 habitantes, siendo 7,004 población femenina, con el 50.20%, y 6,948 habitantes corresponde a la población masculina, con el 49.79. Ver imagen 7.

Imagen 7. Población total en el polígono de estudio, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, Vigente. 2022.

Vivienda

La vivienda en la zona se caracteriza por integrarse en colonias con densidades H45 y H60 viviendas por hectárea, según el PDU visión 2040 sexta actualización, con una traza urbana abierta a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas en el polígono es de 4,279 viviendas, de las cuales 3,416 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 4.08 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 del desarrollo de las colonias existentes, y algunos fraccionamientos del entorno, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de estudio.

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

Del total de las 4,279 viviendas existentes en la zona de estudio, 3,122 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 72.96%; 2,537 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 59.28% %, y las viviendas que cuentan con drenaje son 2,944, representando el 68.80%.

Aspecto económico.

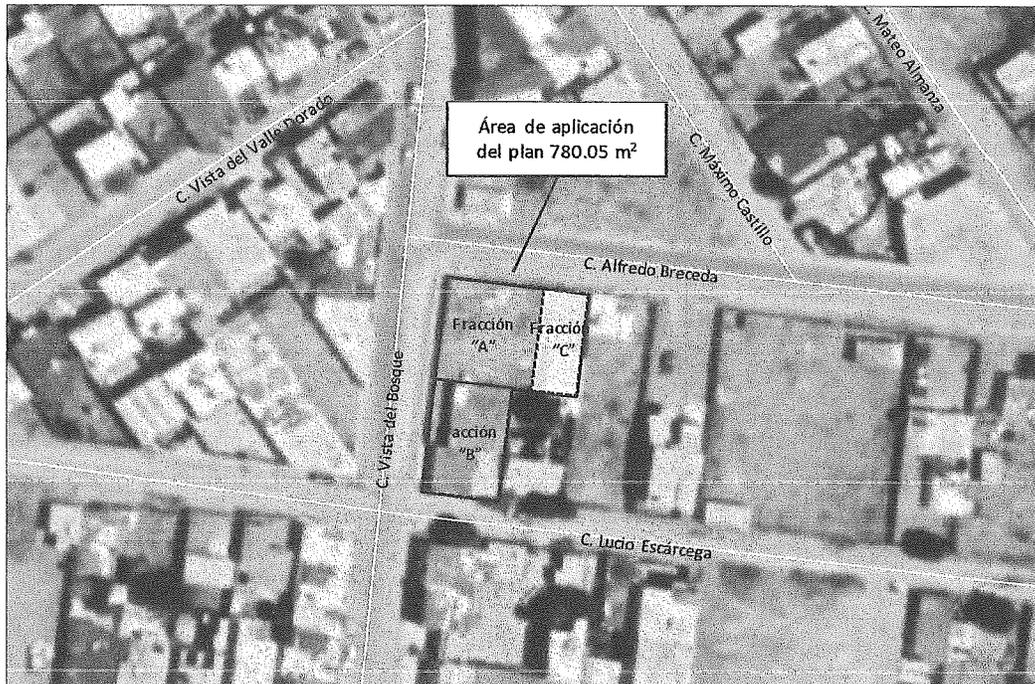
De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, en cuanto al ingreso, se aprecia que de la población ocupada, el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo y Un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43% cuenta con empleo; de la cual, el 17% corresponde a la población femenina, y el 26% corresponde a la población masculina.

El predio de aplicación del plan, actualmente cuenta con uso de suelo Mixto Moderado (M2), según el PDU visión 2040, sexta actualización 2021, promueve, una subdivisión en tres lotes que permita desarrollar giros relacionados al comercio y los servicios, y por su parte en la fracción "C", promover uso habitacional H35 en una superficie de 159.28 m2, para reconocimiento de la vivienda existente en esta fracción actualmente.

Predio de estudio: La fracción "C" del predio de estudio propuesta para el cambio de uso de suelo a Habitacional H35, cuenta con una superficie de 159.28 m², del área total del predio 780.05 m², localizado en la calle Vista del Bosque, esquina con calle Alfredo Breceda de la colonia Granjas Cerro Grande. El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Mixto Moderado (M2). La estructura vial existe en el polígono de análisis, establece un esquema de accesos a través de la calle Alfredo Breceda, con conexión hacia a la calle Vista del bosque con dirección a Perif. Francisco R. Almada. Ver imágenes 8 y 9.

Imagen 8. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe, Google 2022.

Imagen 9. Vista del predio de estudio.



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

El predio de aplicación del plan se localiza en zona en proceso de urbanización correspondiente a la colonia Granjas Cerro Grande, 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 10.

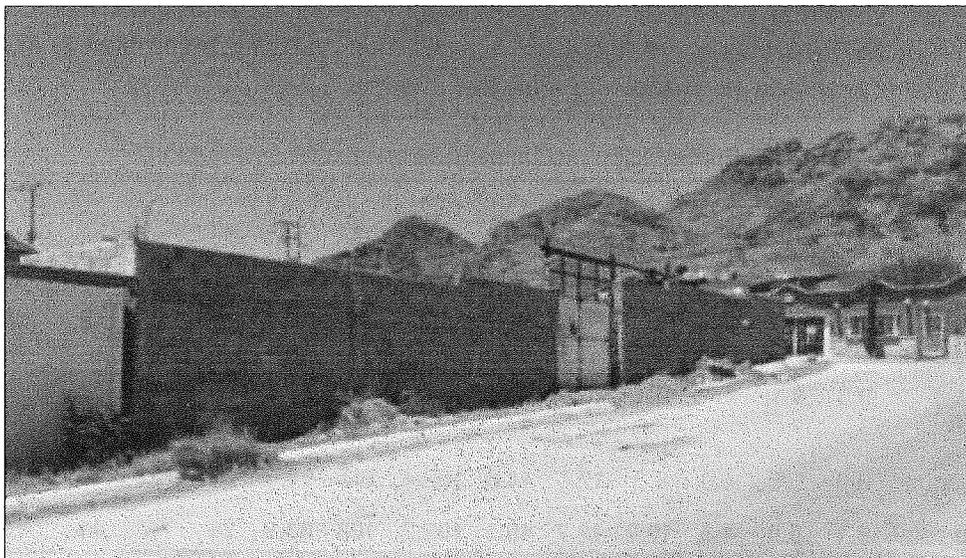
Imagen 10. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



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

En la fracción "C" del predio que comprende una superficie de 159.28 m², del área total de 780.05 m² del predio, se pretende reconocer el aprovechamiento de vivienda existente actualmente vivienda, cumpliendo para ello, con la normatividad correspondiente, una vez aprobado el cambio de uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 11.

Imagen 11. Vista la calle Alfredo Breceda de acceso al predio de estudio.



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

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 1.

Tabla 21. 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.

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 2.

Tabla 2. 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.

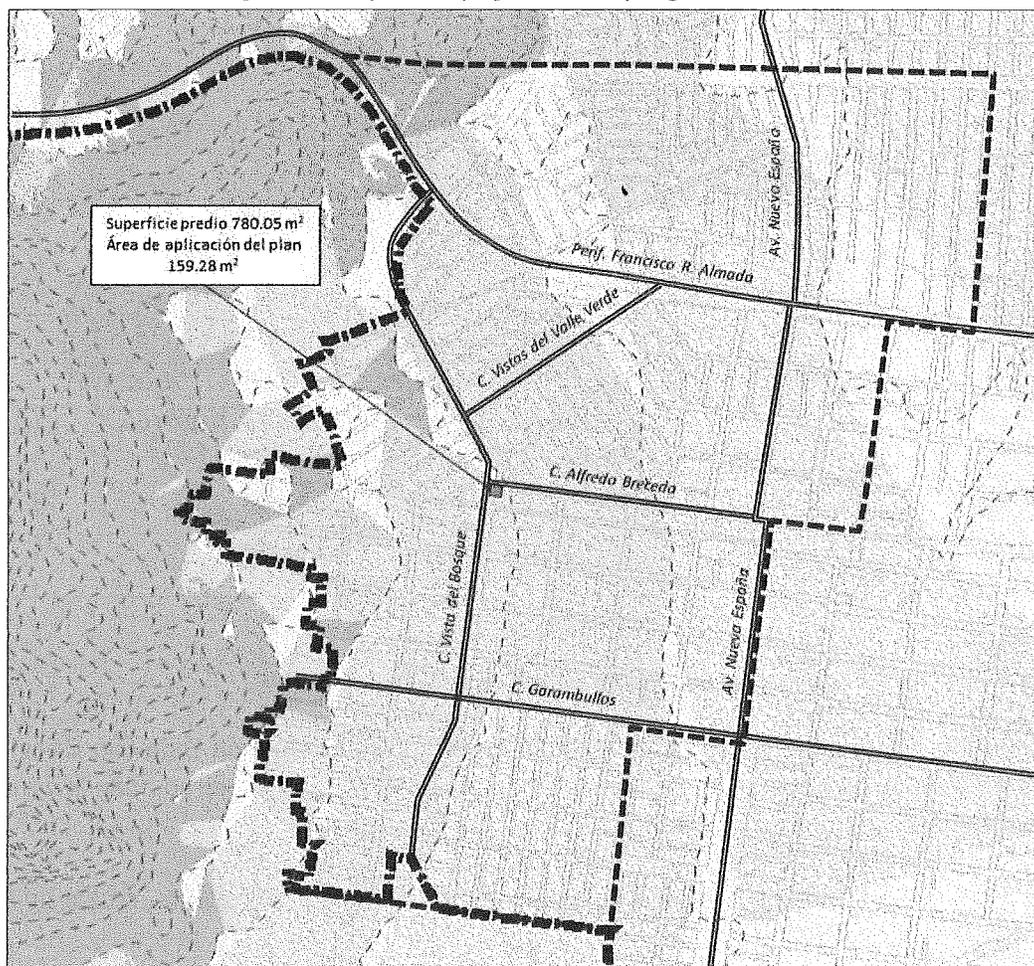
Topografía.

La topografía de la zona de estudio, tiene pendientes de moderadas a planas en sentido sur poniente-nororiente, que van del 18% al 2%, como continuidad del relieve originado al poniente del polígono correspondiente a la topografía del cerro grande, y que va disminuyendo con forme se interna en la zona urbana, con trayectoria al nororiente, hacia el Perif. Francisco R. Almada.

En la parte media del polígono de análisis, se presentan pendientes variables de suaves del (12%-5%) a muy suaves (5%-2%) en sentido sur poniente – nororiente, provocadas por el relieve de la zona.

De manera particular, el predio de aplicación del plan se localiza en una zona de pendientes de tipos suaves, situación que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, y tener capacidad de conducción de escurrimientos pluviales tanto el predio, como a través de la traza urbana de la zona con rumbo al arroyo San Jorge, localizado a una distancia de aproximadamente 1,000 m del predio de estudio. Ver imagen 12.

Imagen 12. Mapa de topografía en el polígono de análisis.



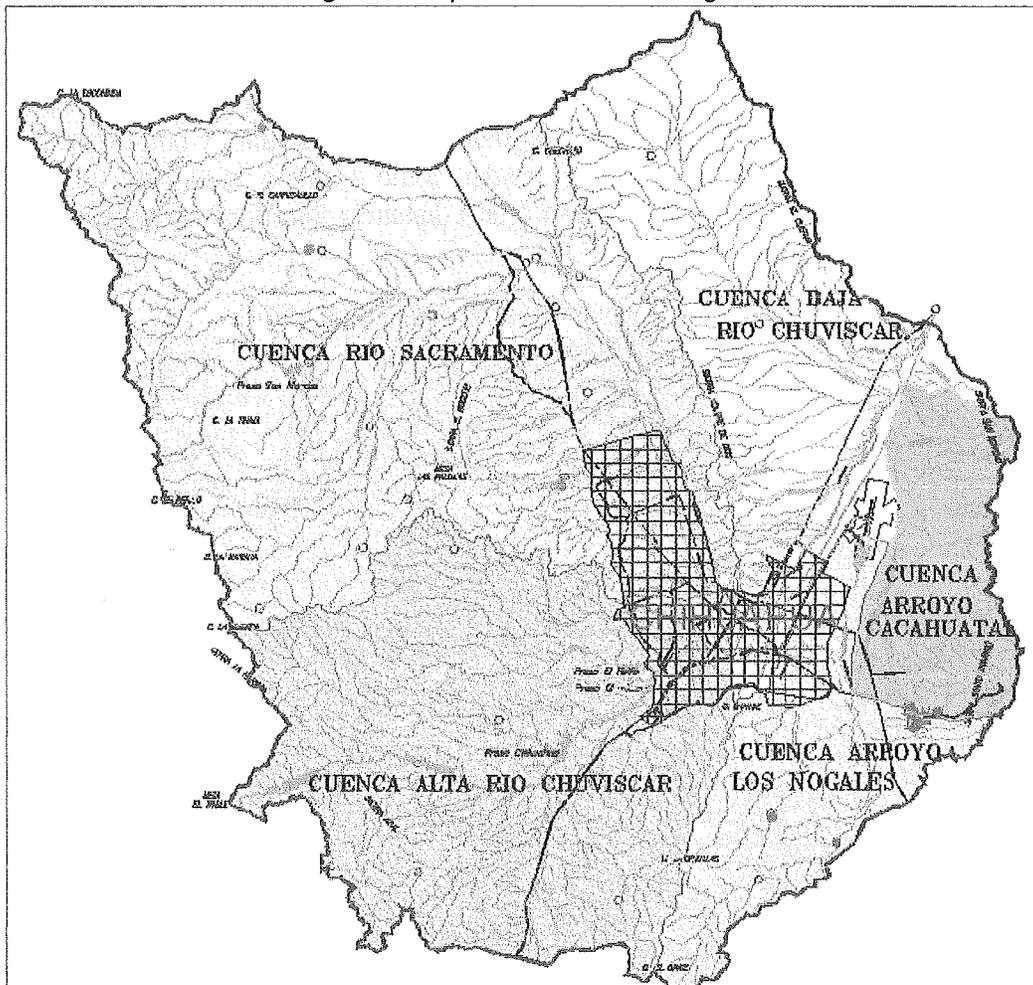
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, 2009. Febrero 2022.

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 Baja Rio Chuvíscar.

La cuenca hidrológica contiene diversas subcuencas, y micro cuencas. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca San Jorge. Ver imagen 13.

Imagen 13. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP.

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona sur de la Cuenca Baja Rio Chuvíscar, siguiendo una trayectoria hacia el noreste con rumbo al rio Chuvíscar, y que abarcan la zona sur de la zona urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio ocurren principalmente hacia el nororiente, cruzando al sur del polígono de análisis.

Aguas Superficiales.

La corriente de agua superficial identificada en la zona es el arroyo San Jorge ubicado a aproximadamente 1,000 m al oriente del polígono del estudio. La topografía de la zona a lo largo de su microcuenca, determina la dirección de los escurrimientos del predio de estudio con rumbo al río Chuviscar. Ver imagen 14.

Imagen 14. Vista de escurrimiento pluvial al oriente de la colonia Granjas Cerro Grande.



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

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio es escasa y la existente se encuentra generalmente en las viviendas se caracteriza por encinos, pinos, palmas, setos, lilas y arbustos, localizados en patios de las viviendas de los fraccionamientos y colonias en la zona de estudio. Existe además vegetación conformada por arbustos en los predios baldíos de la zona. Ver imagen15.

Imagen 15. Tipo de vegetación en el polígono de estudio.



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

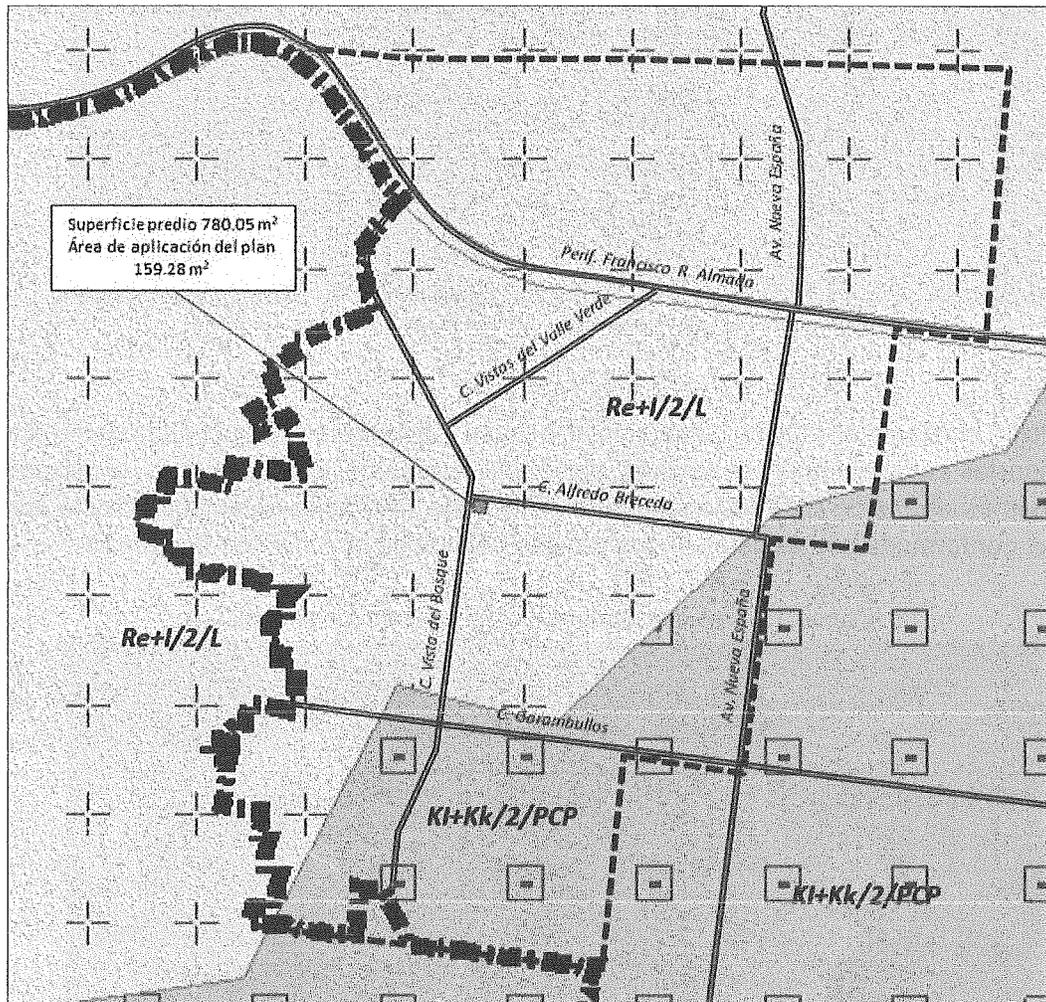
Composición del suelo.

Edafología.

El suelo del polígono de estudio, está compuesto por un suelo predominante de tipo Regosol Éútrico, y un suelo secundario de tipo litosol, con fase física lítica, con clase textural media, (Re+I/2/L).

En la zona suroriente predomina en menor cantidad un suelo predominante de tipo Casteñozem Lúvico y un suelo secundario de tipo Casteñozem Cálculo, con fase Petrocálculo, con clase textural media (KI+Kk/2/PCP). Ver imagen 16.

Imagen 16. Mapa de edafología en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, 2009. Febrero 2022.

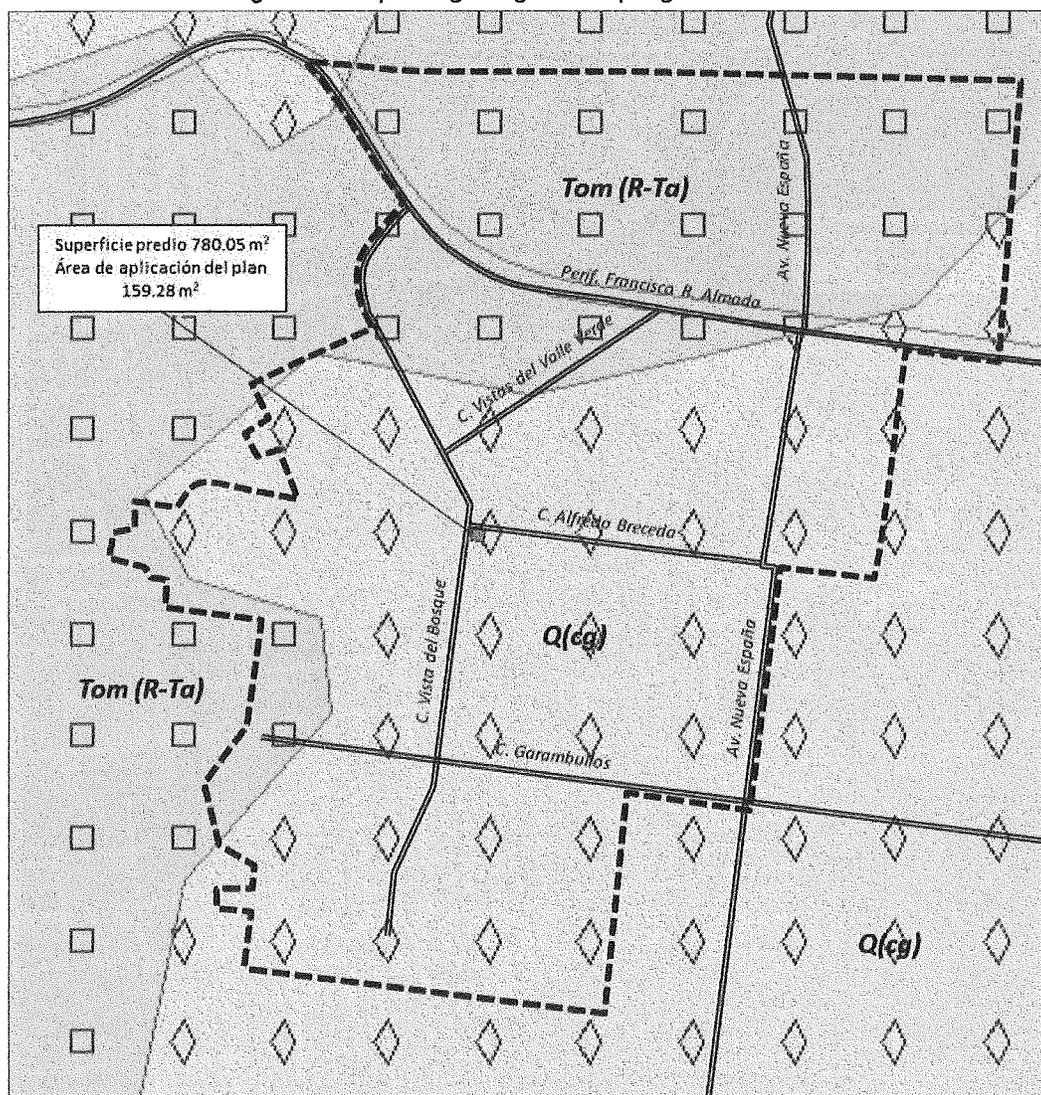
El predio identificado para la aplicación se localiza en la zona con tipo de suelo Re+I/2/L, que lo hace apto para el desarrollo urbano.

Geología.

El polígono de análisis, se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados, así como suelos de tipo Aluvial.

En este tipo de suelo se ubica en el predio en estudio, son suelos que se encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 17.

Imagen 17. Mapa de geología en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, 2009. Febrero 2022.

Medio Físico

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de análisis, se caracterizan por la vivienda con densidades H45 y H60, integrada en colonias, así como espacios para equipamiento, mixto moderado sobre corredores, y comercial y de servicios. Ver imagen 18.

Imagen 18. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



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

Uso Habitacional. En el polígono de análisis predomina el uso habitacional con densidad H45, y H60, definidas por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente; conformados por colonias. Mucha de esta vivienda presenta un esquema por autoconstrucción. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio.



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

Equipamiento. Al interior del polígono, se identifican diversos equipamientos para el servicio de la población local, entre los cuales se identifican escuelas, estaciones de venta de gasolina, así como áreas deportivas y parques, cercanas al polígono, entre otras. Ver imagen 20.

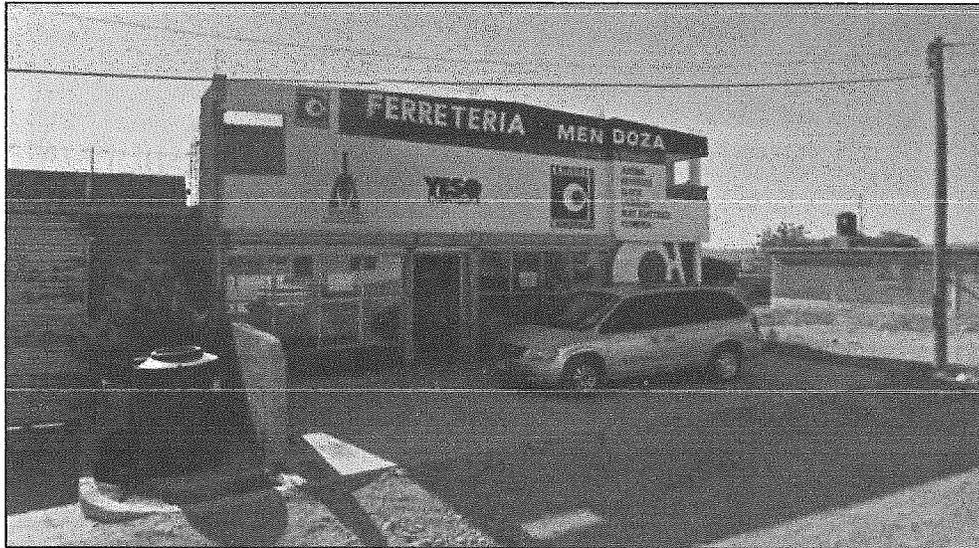
Imagen 20. Usos de suelo: equipamiento existente en la zona de estudio.



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

Comercio y servicios. En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como el Perif. Francisco R. Almada, y primarias, como la Av. Nueva España, que forman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de suelo comercial y servicios en la zona de estudio.



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

Recreación y Deporte. Cercano al polígono de análisis, se localizan diversas áreas destinadas para parques, y áreas verdes, sobre la av. Nueva España, que brinda los servicios a las colonias contenidas en el polígono de análisis, y el predio de aplicación del plan. Ver imagen 23.

Imagen 23. Usos de suelo Recreación y deporte, cercanos al polígono de análisis.

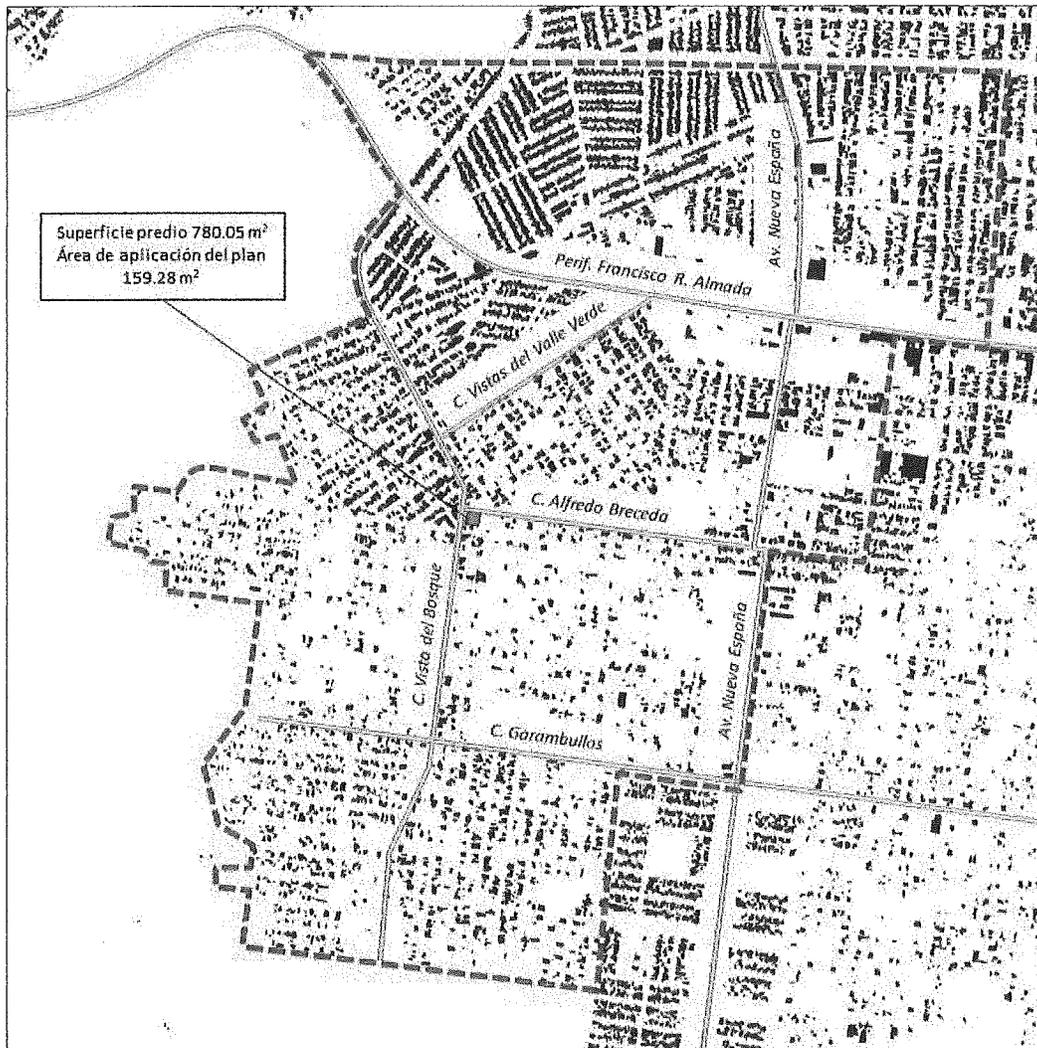


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2022.

Predios baldíos

Existen diversos de predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Ver imagen 23.

Imagen 23. Mapa de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



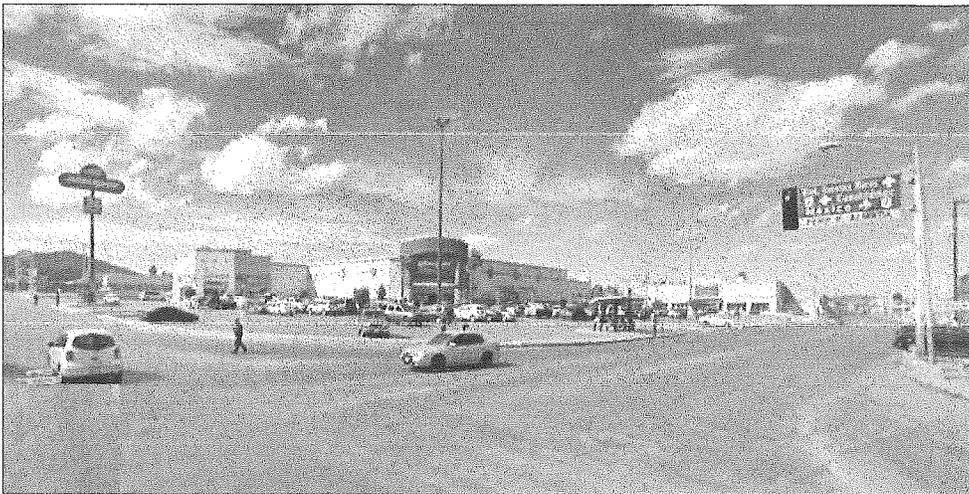
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040. Febrero 2022.

Según datos del Implan, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana con espacios vacíos caracterizada por propiedad especulativa, representando 919.35 has, incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana. El suelo intra urbano subutilizado repercute en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y propician el consumo periférico de suelo, afectando las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población. El cambio de uso de suelo propuesto para la fracción "C", del predio de aplicación del plan, promueve la consolidación de la zona.

Imagen urbana

La zona de estudio se caracteriza por vivienda en el esquema de colonias, con espacios comerciales sobre Perif. Francisco R. Almada, la Av. Nueva España, y dispersos en torno al predio. La zona se observa en proceso de consolidación, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Ver imagen 24.

Imagen 24. Usos comerciales en Perif. Francisco R. Almada y Av. Nueva España



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

Drenaje Pluvial.

Los escurrimientos pluviales cruzan el polígono de estudio en sentido surponiente-nororiente hacia el arroyo San Jorge ubicado aproximadamente a 1,000 metros al oriente del predio de aplicación del plan, con trayectoria hacia el río Chuviscar del estudio. Ver imagen 25.

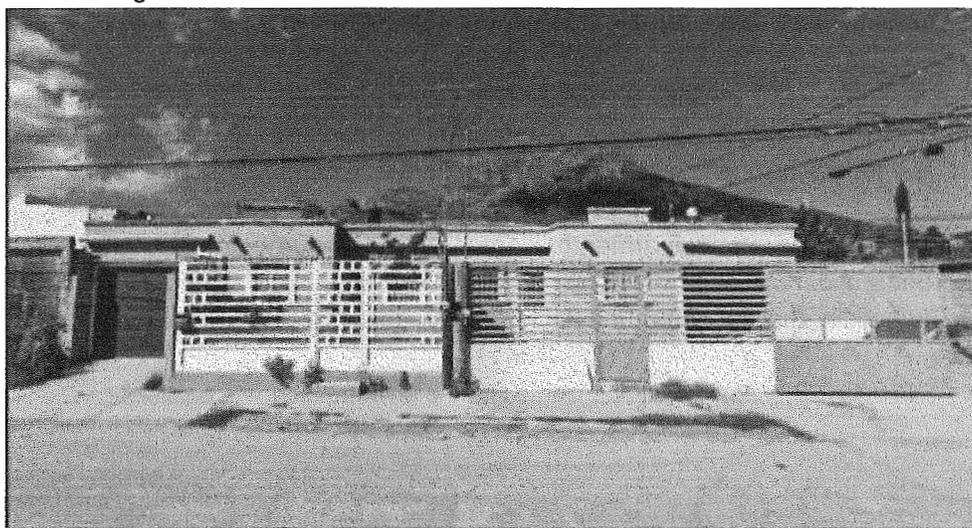
Imagen 25. Vista del arroyo San Jorge, al oriente de la colonia Granjas Cerro Grande.



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

La zona está caracterizada por el agrupamiento de vivienda en colonias de alta densidad habitacional H45 y H60, además de predios sin desarrollar, todos ellos servidos con infraestructuras. Se aprecia la vivienda en un esquema por auto construcción. Ver imagen 26.

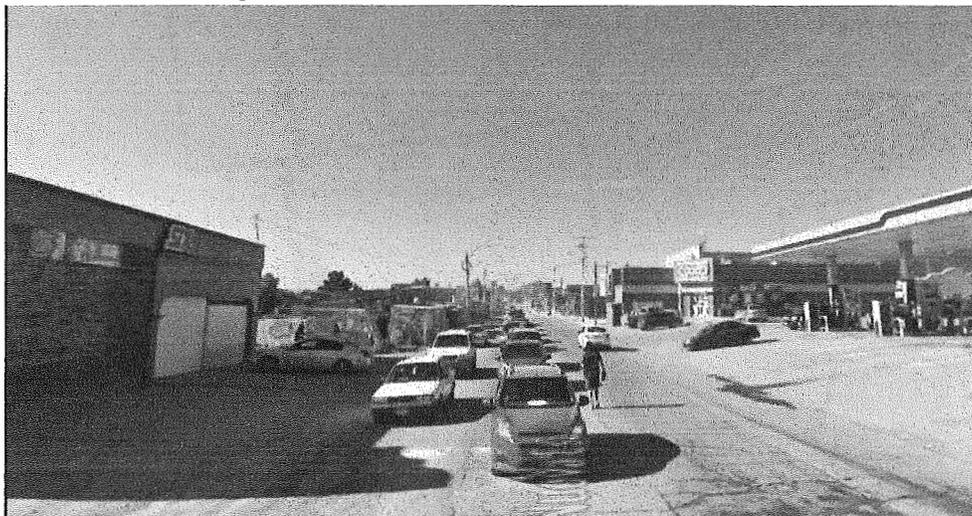
Imagen 26. Usos de suelo habitacional existente en la zona de estudio.



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

Existen importantes vialidades para comunicar el polígono donde se encuentra el predio de aplicación del plan. La imagen actual de la Av. Nueva España tiene a lo largo de su trayectoria, diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 27.

Imagen 27. Consolidación vial en la zona de estudio.



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

El predio de estudio no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el funcionamiento del establecimiento tipo "Casa Habitación", existente al interior del predio de estudio, que se pretende reconocer, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

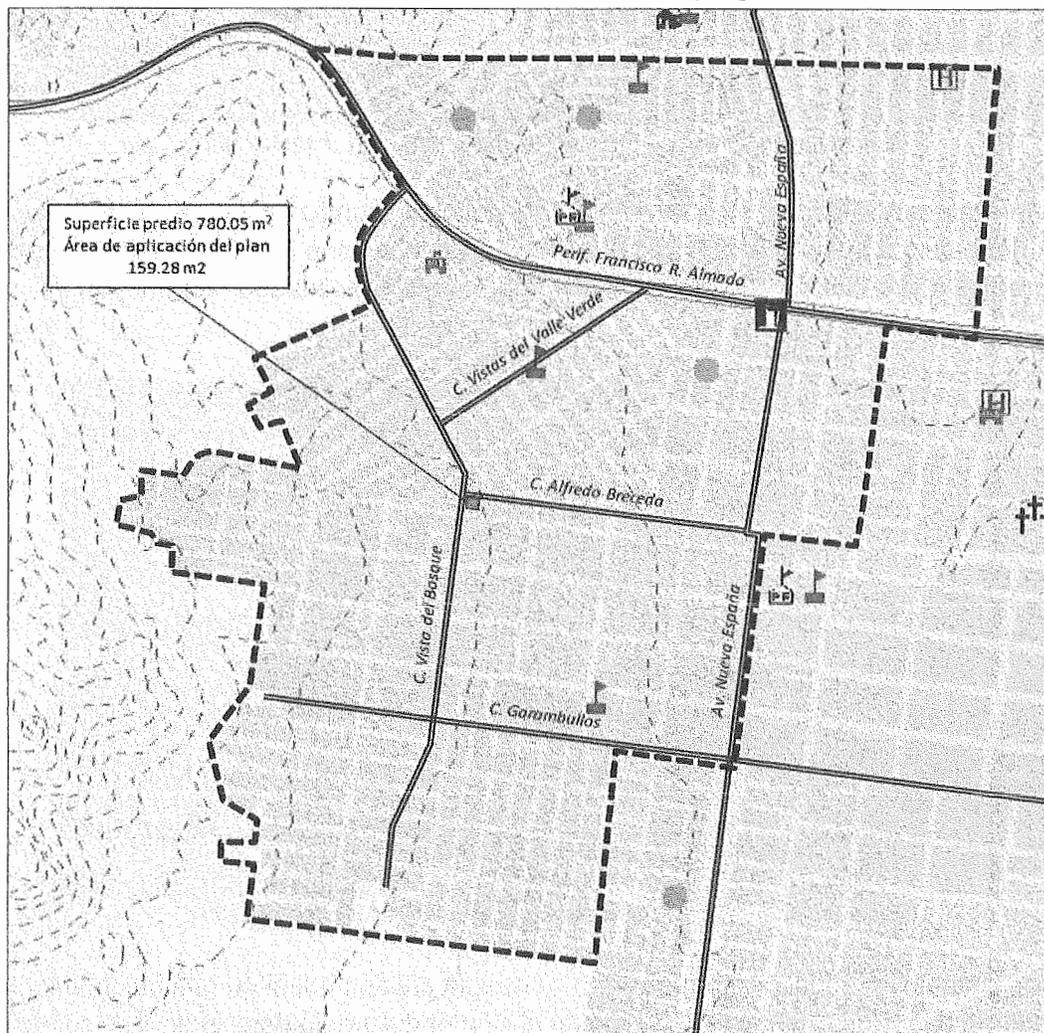
Equipamiento

El equipamiento identificado en el polígono de análisis se ubica distribuido en las colonias, caracterizado por espacios recreativos y deportivos, así como educativos en los niveles: preescolar, primaria y secundaria, para servicio de la población de la zona de estudio.

A nivel urbano, el polígono de análisis se ubica en el área de influencia del sub centro suroriente, como concentrador de actividades de la zona, localizado en el entorno de la Blvd. José Fuentes Mares, siendo el principal concentrador de equipamientos de la zona sur de la ciudad.

El sub centro suroriente agrupa equipamientos como Estadio Monumental Chihuahua, la estación sur de la tuta troncal 1 del transporte urbano, la central de autobuses, la unidad deportiva sur, la Comandancia de policía sur, así como la estación de Bomberos sur. Ver imagen 28.

Imagen 28. Mapa de Equipamiento Urbano en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión2040. Febrero 2022.

Recreación y deporte

Para la cobertura de servicio recreativo y del deporte, existen diferentes niveles de servicio: como la unidad deportiva sur localizado en la intersección de Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II, Además, existen diversas áreas ajardinadas para actividades recreativas, caminata, juegos infantiles. La zona de estudio cuenta con las instalaciones recreativas y deportivas del parque lineal en la Av. Nueva España. Ver imagen 29.

Imagen 29. Equipamiento existente en la zona de estudio. Deporte.

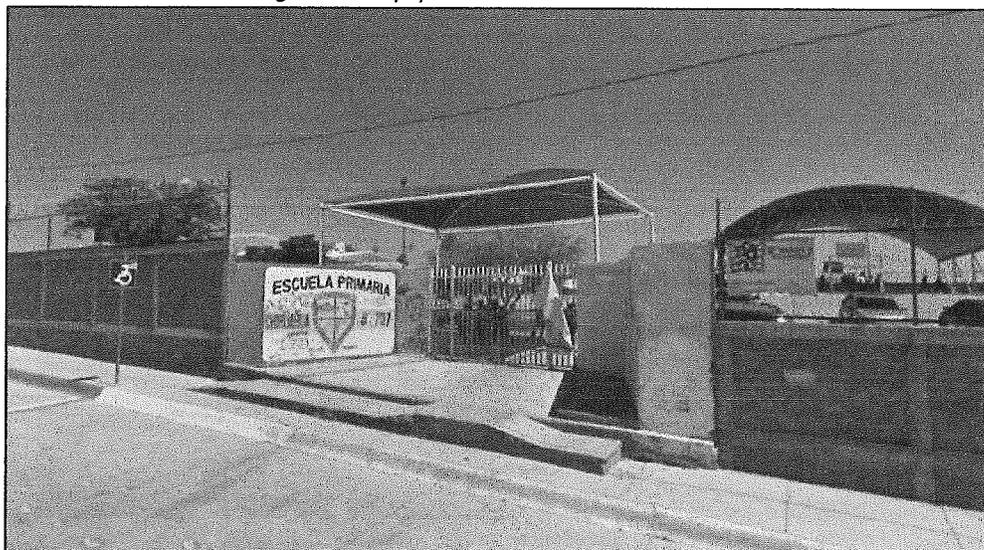


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2022.

Educación.

Se identifica las instalaciones correspondientes a la Primaria "Independencia 2790", localizada en la parte oriente del predio de estudio. Ver imagen 30.

Imagen 30. Equipamiento educativo en la zona.



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

El equipamiento correspondiente a la secundaria “Guadalupe Victoria 3064”, localizada en la parte norte del predio de estudio. Ver imagen 31.

Imagen 31. Equipamiento existente en la zona de estudio, educación.



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

Transporte

El Equipamiento para el transporte se localiza principalmente sobre vialidades primarias Blvd. José Fuentes Mares y Blvd. Juan Pablo II, que permiten ofrecer el servicio a la población a través de la estructura vial existente, correspondiente al subsistema de transporte, la estación sur de la ruta troncal de transporte. Ver imagen 32.

Imagen 32. Equipamiento existente en la zona de estudio, transporte.

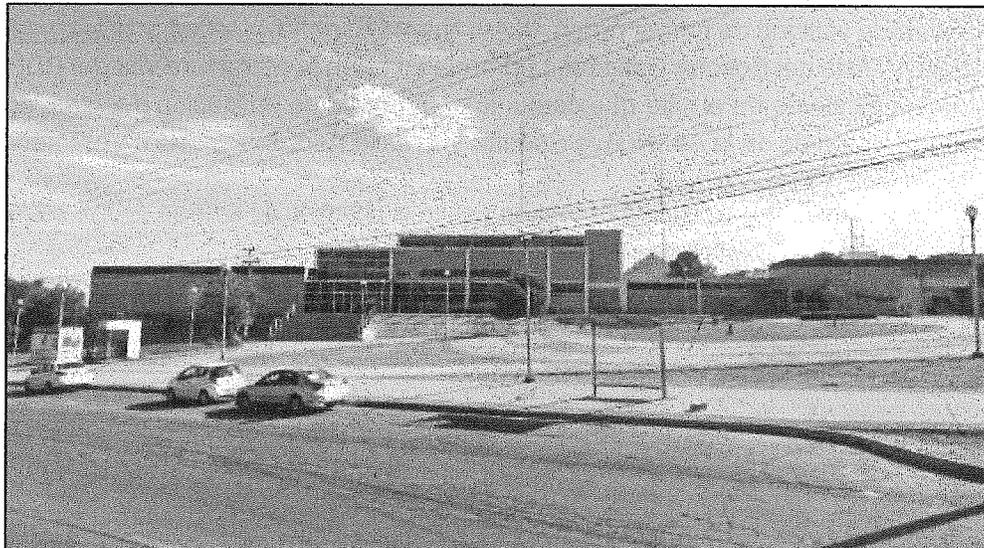


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2022.

Seguridad y emergencias

Para la atención de los servicios de seguridad pública, y los servicios de emergencia, la zona de estudio cuenta con las instalaciones de la Comandancia sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, ambas se localizan sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos, al norte de la zona de estudio, y contigua al Parque Industrial Chihuahua. Ver imagen 33.

Imagen 33. Equipamiento existente en la zona de estudio, seguridad.



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

Servicios urbanos

Existe equipamientos de Servicios urbanos, ubicado sobre Perif. Francisco R. Almada, al norte del predio de estudio representado por una estación de venta de gasolina. Ver imagen 34.

Imagen 34. Gasolinera, sobre Perif. Francisco R. Almada y Av. Nueva España



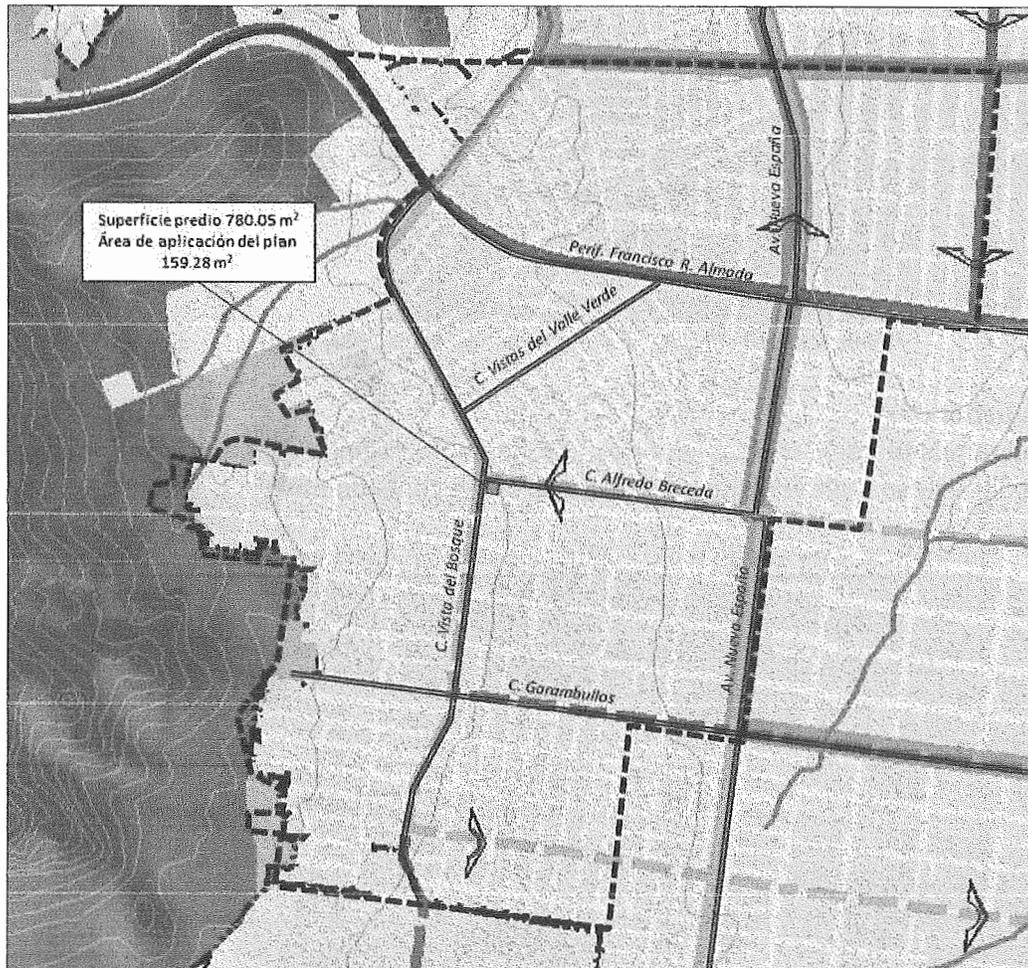
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2022.

Estructura vial

El esquema de movilidad urbano propicia la demanda del vehículo particular en mayor porcentaje de los traslados. Por ello se requiere una estructura vial que cubra las necesidades del área donde se encuentra el predio de estudio, y su conexión con el resto de la ciudad.

Las vialidades de mayor importancia con respecto al polígono de análisis son: Perif. Francisco R. Almada, considerada vialidad de primer orden, la Av. Nueva España, vialidad primaria y las calles Alfredo Breceda, y Vista del Bosque vialidades primarias, según la estructura vial del PDU, visión 2040, vigente; y la existente en el sitio que comunican al predio de aplicación del plan, con otros sitios de la ciudad, a través de la Av. Nueva España y la calle Alfredo Breceda. Ver imagen 35.

Imagen 35. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.



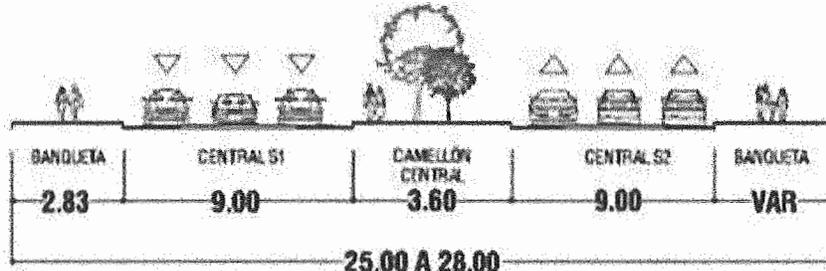
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040 visión. Febrero 2022.

Localmente, la calle Alfredo Breceda considerada vialidad primaria propuesta da frente al predio de estudio, posibilitando el acceso y salida al mismo, y particularmente a la Fracción "C", por ser vía pública reconocida, y que se describen a continuación. El estudio de cambio de uso de suelo para la fracción "C", no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente.

Vialidad de Primer Orden.

El Perif. Francisco R. Almada es una vialidad de tipo primer orden, con sección de 25.00 a 26.00 m, camellón central de 3.50 m, dos carriles laterales de circulación por sentido de 9.00 m, y banquetas peatonales laterales de ancho variable de 2.83 m. Ver Imagen 36 y 37.

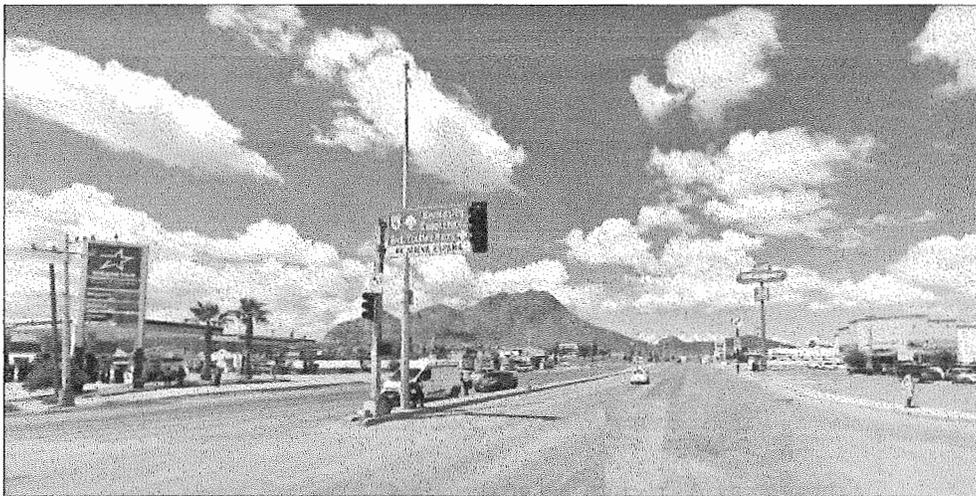
Imagen 36. Vialidad de primer orden, Perif. Francisco R. Almada



Av. Silvestre Terrazas Enrique a Blvd. José Fuentes Mares

Fuente: PDU visión 2040, sexta actualización 2021. Febrero 2022.

Imagen 37. Estructural Vial de primer orden, Perif. Francisco R. Almada

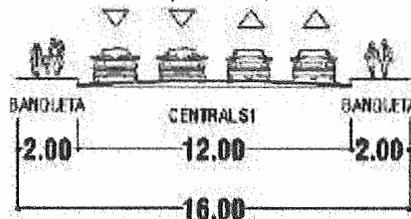


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2022.

Vialidad Primaria.

La Av. Nueva España, es una vialidad primaria, con sección de 16.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas laterales de 2.00 m. Ver Imagen 38 y 39.

Imagen 38. Vialidad primaria, Av. Nueva España.



Perif. Francisco R. Almada a Av. Álvaro Ríos Ramírez.

Fuente: PDU visión 2040, sexta actualización 2021. Febrero 2022.

Imagen 39. Estructura vial en la zona, Av. Nueva España.



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

La calle Alfredo Breceda, es una vialidad primaria, con sección total de 12.50 m, tres carriles de circulación de un sentido, y banquetas laterales de 1.75 m. Ver Imagen 40 y 41.

Imagen 40. Vialidad primaria, C. Alfredo Breceda



C. Vista del Bosque a C. Arturo Gamiz

Fuente: PDU 2040, Vigente. 2022.

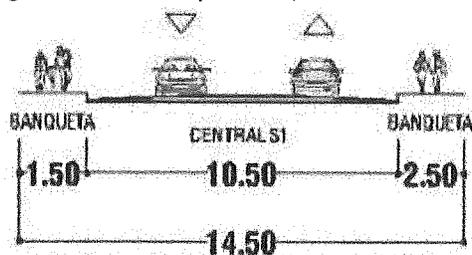
Imagen 41. Estructura vial en la zona, C. Alfredo Breceda



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

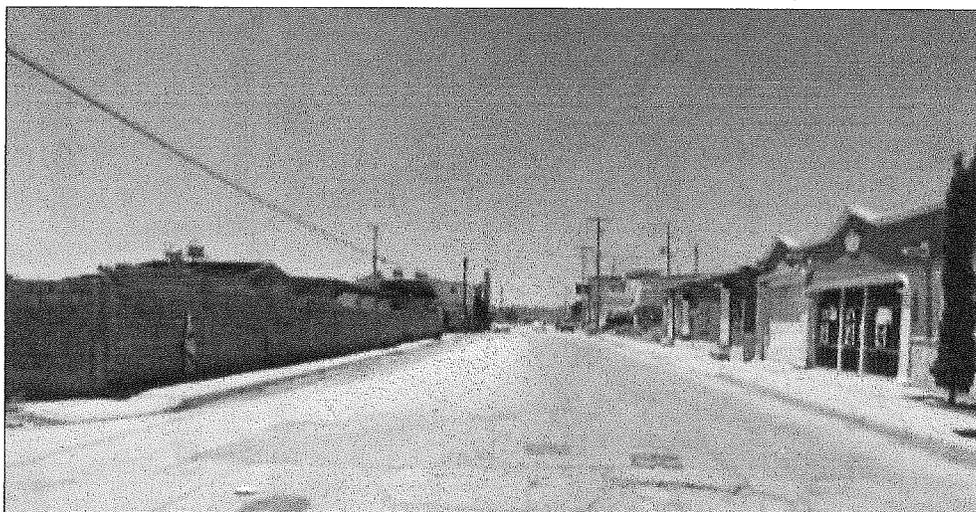
La calle Vista del Bosque, es una vialidad primaria, con una sección de 14.50 m, con carriles de circulación en dos sentidos, y banquetas laterales de ancho variable de 1.50 a 2.50 m. Ver Imagen 42 y 43.

Imagen 42. Vialidad primaria, C. Vista del Bosque



Perif. Francisco R. Almada a C. Marcial Espinoza Estrada
Fuente: PDU 2040, Vigente. 2022.

Imagen 43. Estructura vial en la zona, C. Vista del Bosque



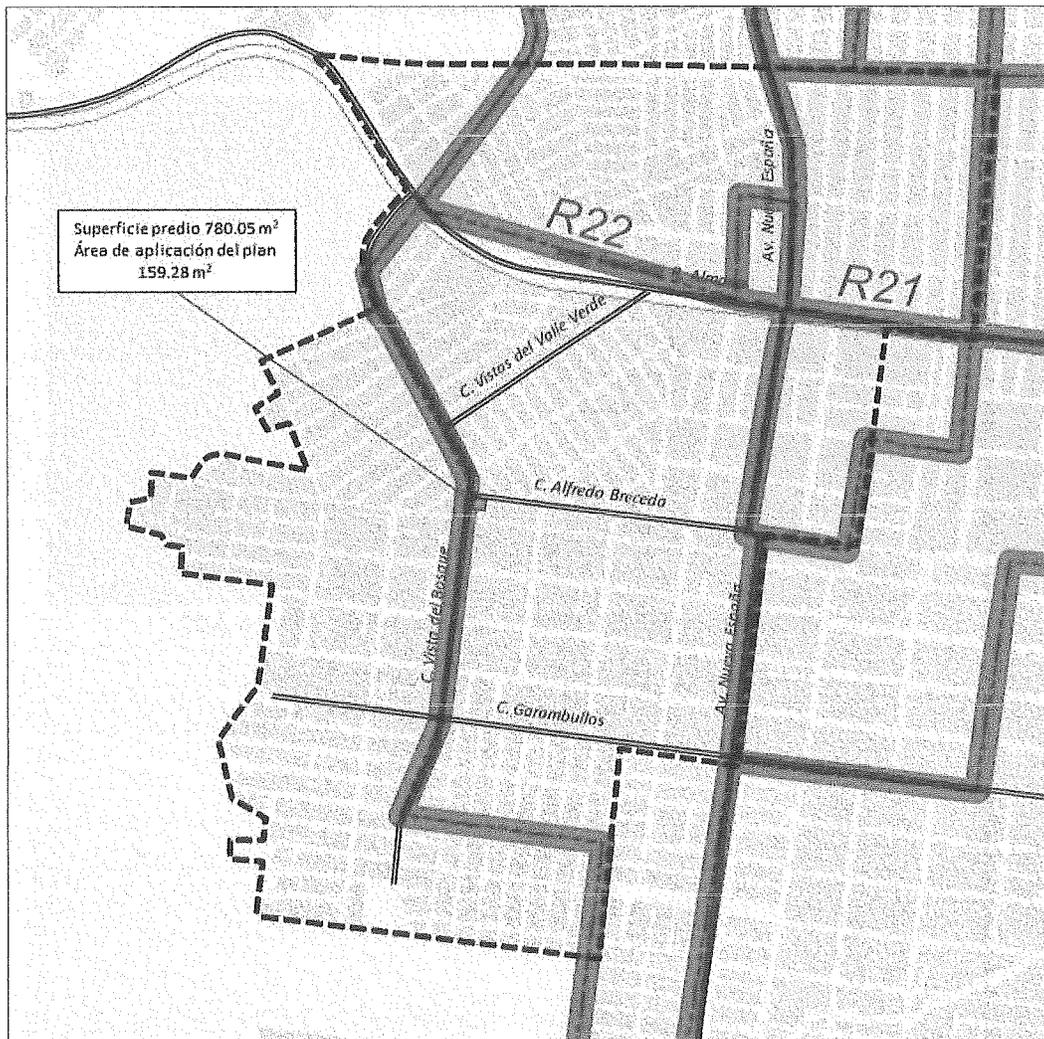
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2022.

Transporte Público

Las rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio son de tipo Convencionales las siguientes: Ruta RC-Circunvalación 1 Tramo Norte, que comunican con la zona de Riberas del Sacramento, ubicado al norte del polígono de estudio.

Las rutas Alimentadoras identificadas son: RA-01 Circunvalación 2- Baja Salle, RA-02 Circunvalación 2-Sube Mirador, RA-03 Komatsu- Directo/Inverso, RA-04 Mármol-Vista Cerro, cuyos recorridos dan servicio a las colonias y fraccionamientos como: Granjas Cerro Grande, Clara Córdova, Luis Donaldo Colosio, Mármol II, Mármol III, División etapa del Norte, 3 de mayo donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 44.

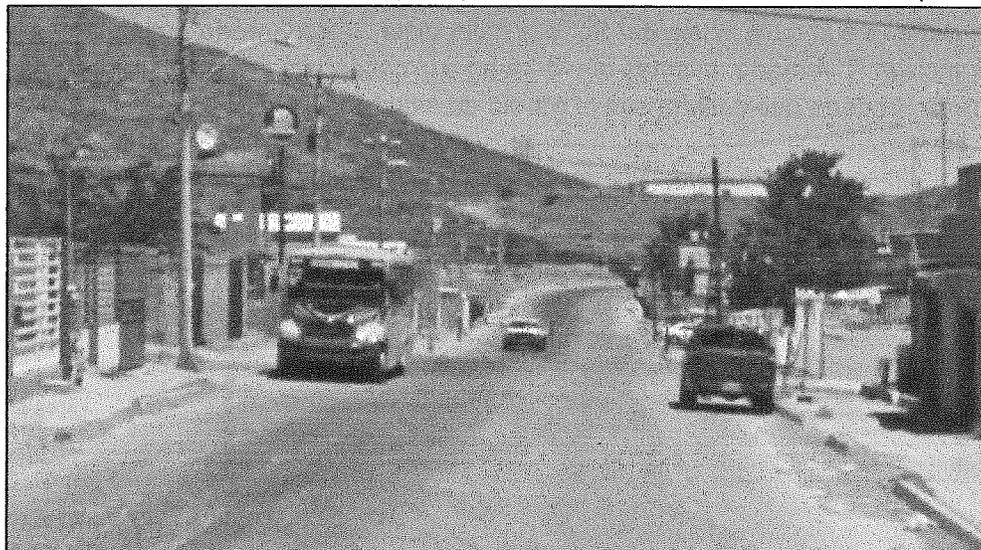
Imagen 44. Mapa de rutas de transporte público en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040. Febrero 2022.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio desembocan por la Perif. Francisco R. Almada y Av. Nueva España, así como algunas rutas convencionales que se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita por la calle Vista del Bosque, colindante al predio de estudio. Ver imagen 45.

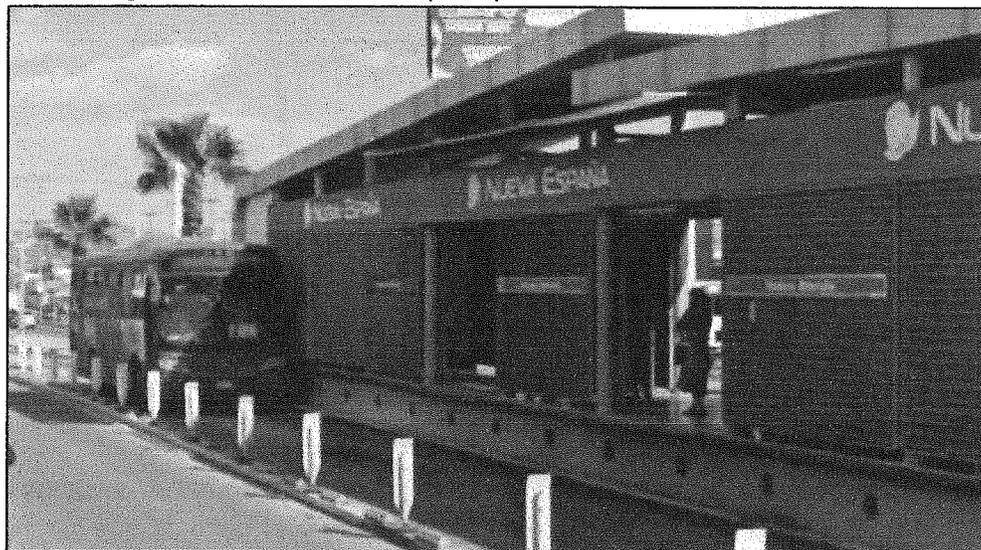
Imagen 45. Vehículos de transporte público urbano en la calle Vista del Bosque



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

Algunas rutas que cruzan por la zona de estudio, intersectan con la Ruta Troncal 1, localizada a sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos, 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 46.

Imagen 46. Vehículos de transporte público urbano en la zona de estudio.



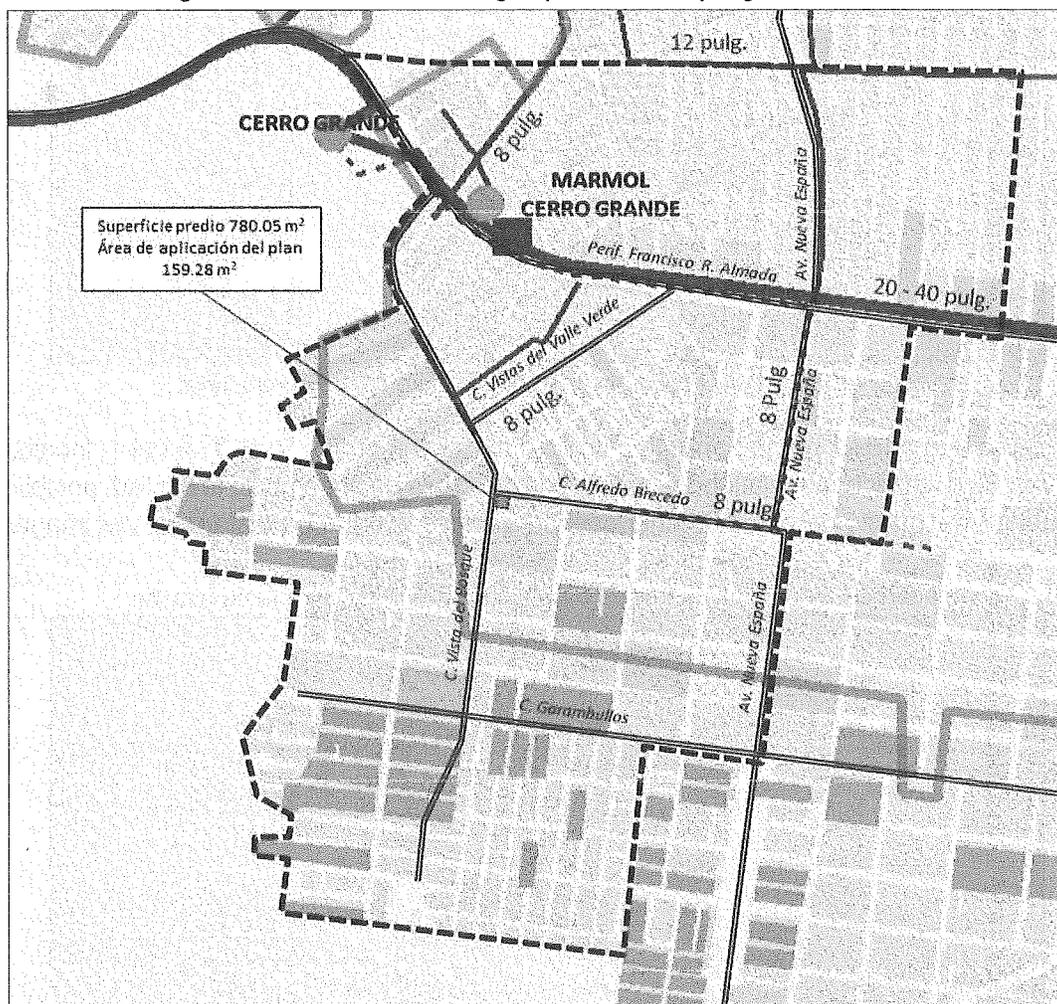
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2022.

Infraestructura

Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con la red de distribución general de agua potable con diámetros de 8" y 12" pulgadas de diámetro, en la trayectoria de la Av. Nueva España y del Perif. Francisco R. Almada respectivamente. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre la calle Vista del Sol y la calle Vista Cerro Grande provenientes de la red del Perif. Francisco R. Almada, mismas que derivan a la calle Vista Cerro Grande y continua con la calle Alfredo Breceda que colinda con el predio de estudio. Ver imagen 47.

Imagen 47. Infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040. Febrero 2022.

La zona cuenta con dos tanques de almacenamiento y un pozo de extracción, ubicados norte del polígono de análisis, como son: "Cerro Grande" y "Mármol", y el pozo: "Cerro Grande", que abastecen de agua a las colonias que conforman el polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio, debido a que ya cuenta con la prestación del mismo JMÁS.

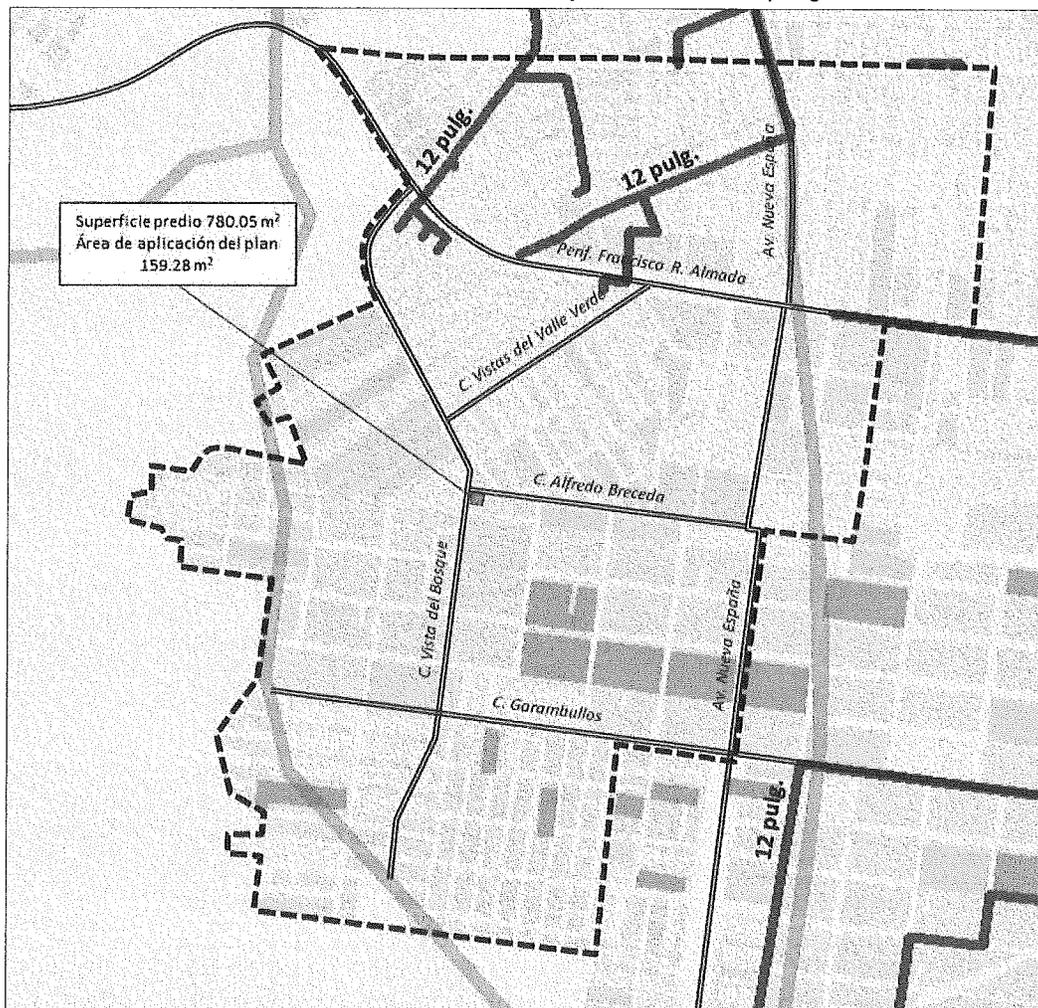
Alcantarillado Sanitario.

En el polígono de análisis existen colectores con diámetros de 12" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de la colonia Granjas Cerro Grande, y las colonias aledañas.

De manera particular, el predio de aplicación del plan, cuenta con línea de drenaje sanitario a través de la calle Vista del bosque, el cual emplea el colector de drenaje sanitario de 12" pulgadas de diámetro, ubicado en la trayectoria de la Av. Nueva España, con trayectoria a la calle Bernardino Vázquez de Tapia, localizado al norte del predio de aplicación del plan.

Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 48.

Imagen 48. Mapa de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



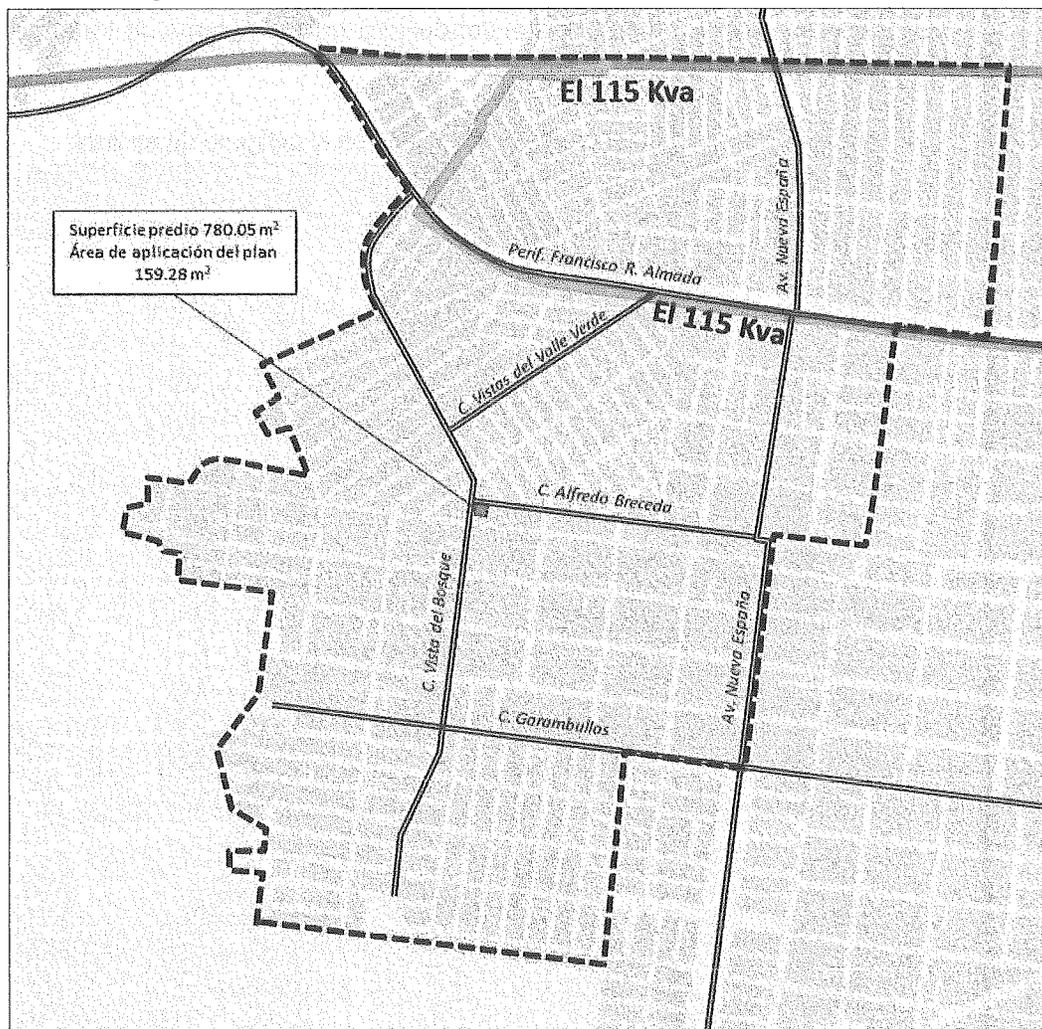
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040. Febrero 2022.

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis, cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, localizada sobre la trayectoria del Perif. Francisco R. Almada, localizada aproximadamente a 600 metros al norte del predio de aplicación del plan.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución en la zona de estudio, la cual que contiene diversos equipamientos, colonias y fraccionamientos, así como usos comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio. Ver imagen 49.

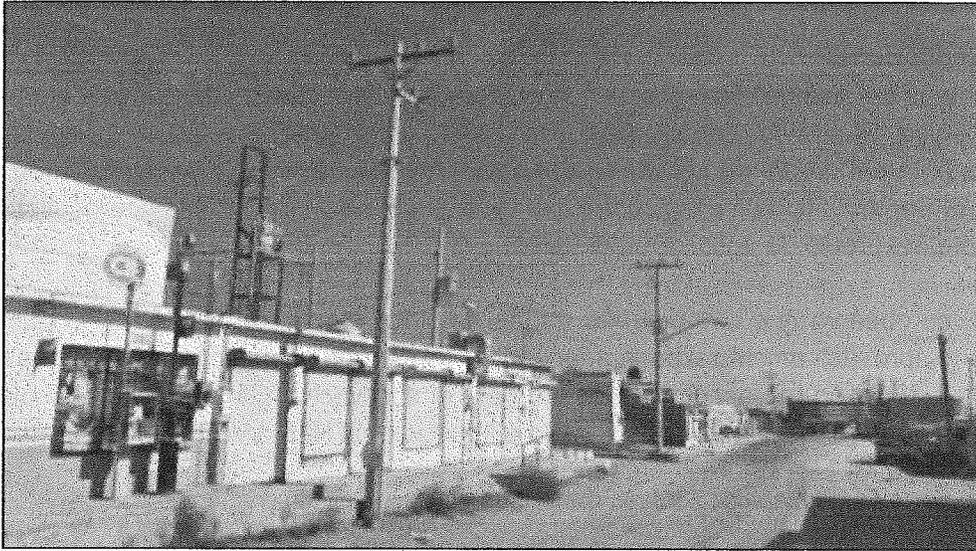
Imagen 49. Infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040. Febrero 2022.

Particularmente el predio cuenta con servicio de energía eléctrica a pie de lote, a través de la calle Vista del Bosque, otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el aprovechamiento habitacional propuesto. Ver imagen 50.

Imagen 50. Vista de redes eléctricas frente al predio de estudio.



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

Drenaje Pluvial.

Los escurrimientos pluviales, tienen su origen en la zona suroriente de la zona, y cruzan fuera del polígono de estudio en sentido sur- oriente, convirtiéndose en afluentes del río Chuvíscar.

Particularmente, los escurrimientos generados en la fracción "C" del predio de estudio son desalojados hacia la calle Alfredo Breceda, y su continuación por las vialidades de la zona, con rumbo al río Chuvíscar. El arroyo "San Jorge", ubicado a aproximadamente a 1,000 metros al oriente, fuera del polígono de estudio, cuenta con encauzamiento en algunos tramos de su recorrido por la zona de estudio. Ver imagen 51.

Imagen 51. Escurrimientos pluviales con rumbo al arroyo El Barro.



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

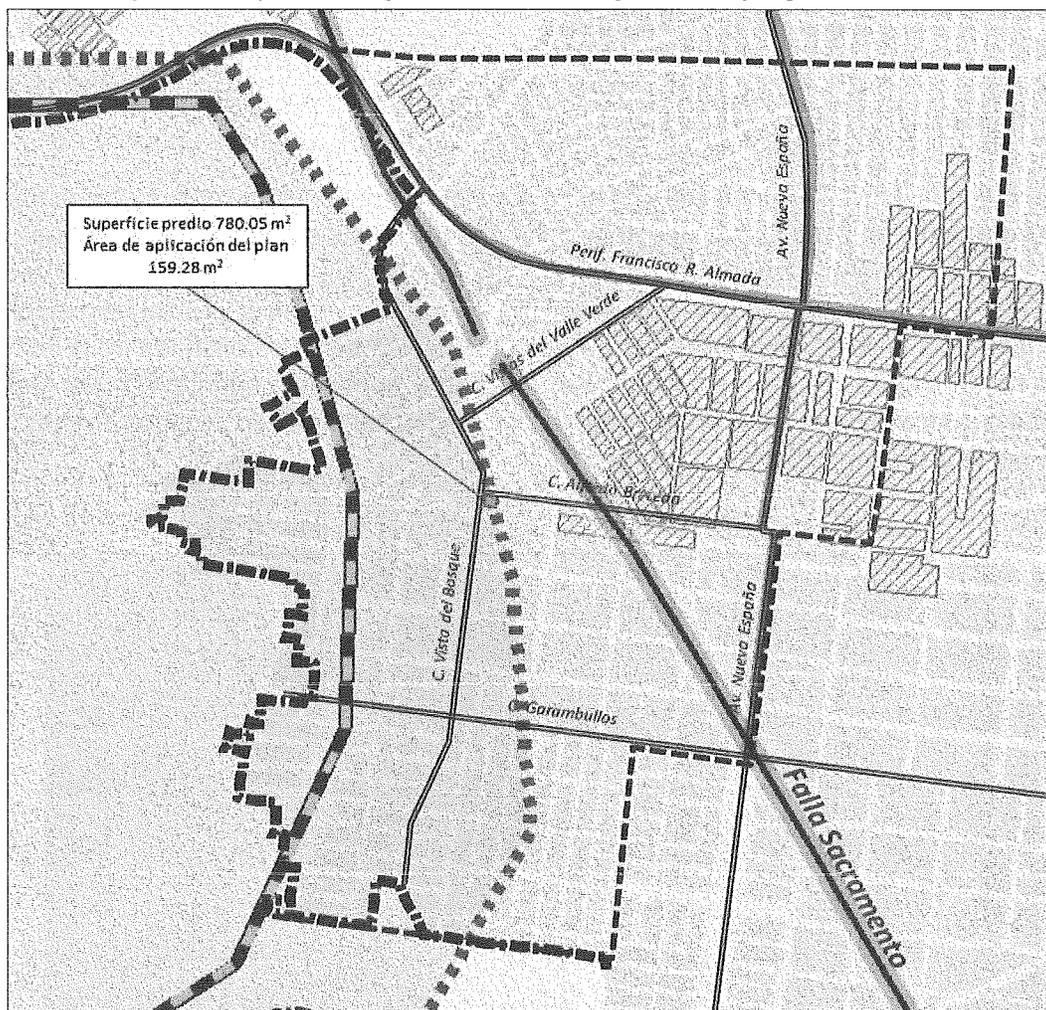
Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua se identifican 2 elementos de riesgo geológico. El primero corresponde a la "Falla Sacramento, ubicada a aproximadamente 350 m al oriente del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido norponiente-suroriente. El Segundo tipo de riesgo corresponde a una zona de deslizamientos localizada a 550 m al poniente del predio de aplicación del plan.

Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio, es regular, lo que lo hace viable para el aprovechamiento urbano adecuado. Los riesgos geológicos identificados fuera del polígono de estudio no representan un riesgo para el aprovechamiento que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo a Habitacional H45. Ver imagen 52.

Imagen 52. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.



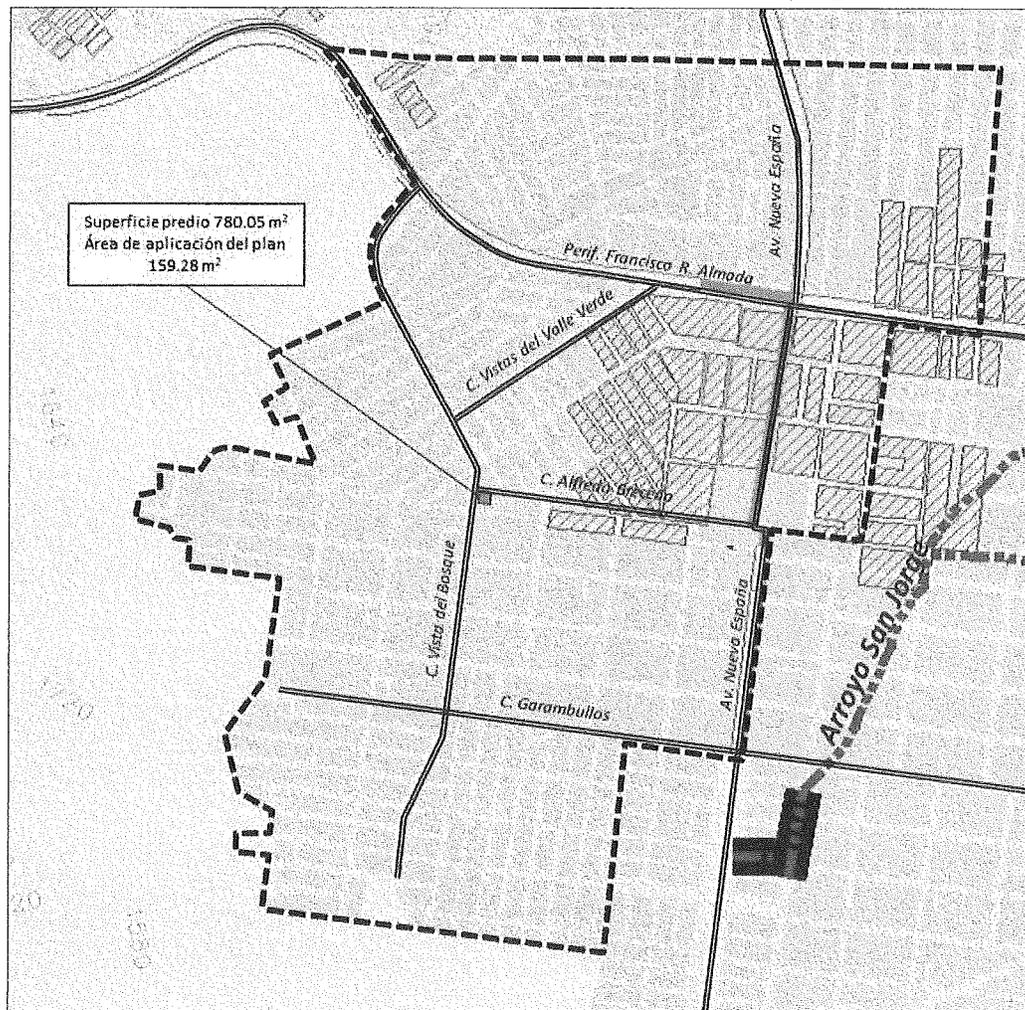
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, Vigente. 2022.

Riesgos Hidro meteorológicos.

Según datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en el polígono de estudio se identifica el arroyo "San Jorge", ubicado a aproximadamente a 1,000 metros al norte oriente, del predio de estudio, con trayectoria hacia al río Chuvíscar.

Este arroyo se origina en la parte alta de la Cuenca Baja Río Chuvíscar, al suroriente de la ciudad, fuera del polígono de estudio. La trayectoria del arroyo "Nogales Sur" no genera riesgos que afecten al predio de estudio. Ver imagen 53.

Imagen 53. Mapa de Riesgos naturales Hidrometeorológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, Vigente. 2022.

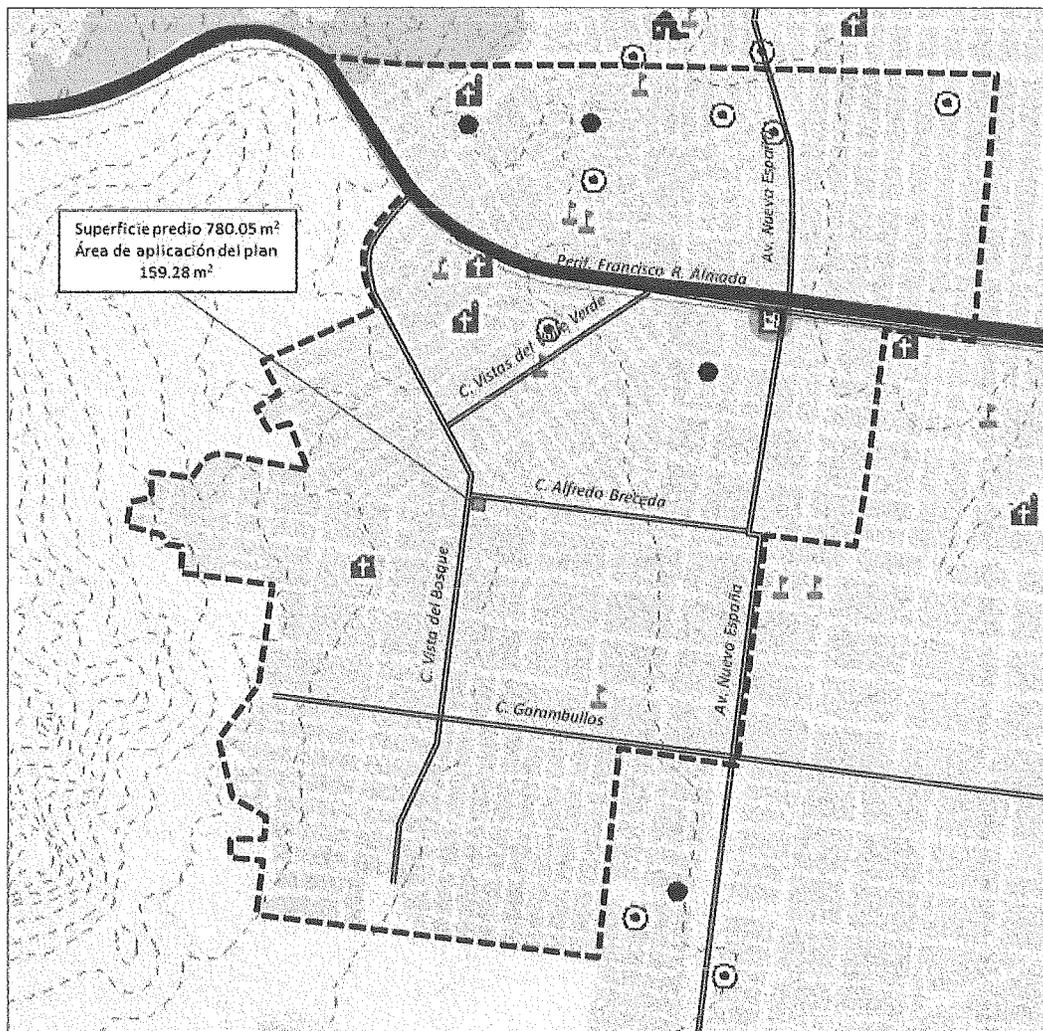
Por su parte, los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan, serán desalojados hacia la calle colindante Alfredo Breceda, con trayectoria al arroyo San Jorge con rumbo al Río Sacramento localizado al norte del polígono de análisis.

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de aproximadamente 1,000 metros al nororiente de predio de aplicación del plan, y corresponde a una gasolinera ubicada en Perif. Francisco R. Almada.

Así mismo se considera una ruta de transporte de materiales peligrosos establecida sobre el Perif. Francisco R. Almada, localizada a aproximadamente 500 m al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 54.

Imagen 54. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, Vigente. 2022.

Existen, además de centros de concentración de personas como: comercio de tipo barrial, templos de culto, así como equipamientos: escuelas y espacios recreativos distribuidos en las colonias, localizados a una distancia de entre 400 metros y 1,000 metros. Ver imagen 55.

Imagen 55. Riesgo antropogénico, Gasolinera en Perif. Francisco R. Almada.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio la atención de emergencia del predio se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos norte, localizada en la Av. Carlos Pacheco Villalobos, en el sub centro suroriente, a aproximadamente 4,300 metros al norte del predio.

La ruta considerada más viable, es por medio de la Av. Carlos Pacheco Villalobos, su continuación por Blvd. José Fuentes Mares hasta la Av. Nueva España, y su continuación por la calle Alfredo Breceda. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. Ver imagen 56.

Imagen 56. Estación de Bomberos en la Av. Carlos Pacheco.



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

Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H45 y H60, Mixto Moderado, equipamiento y Comercio y Servicios, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.
- El predio tiene asignado el uso Mixto Moderado (M2), y se propone cambiar a Habitacional H35, únicamente la Fracción "C", correspondiente a una superficie de 159.28 m², de los 780.05 m² que conforman el área total del predio de aplicación del plan.
- El predio cuenta con frente a la vía pública reconocida por medio de la calle Alfredo Breceda, y la calle Vista del bosque consideradas como vialidades primarias, según la estrategia del PDU visión 2040 sexta actualización 2021, que conduce el flujo vehicular hacia el Perif. Francisco R. Almada, generando conectividad con otras vialidades como Av. Nueva España y Blvd. José Fuentes Mares. De manera particular, se propone el esquema de accesos y salidas, a la fracción "C" por medio de la calle Alfredo Breceda.
- 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, descritos en el apartado correspondiente del diagnóstico. De manera particular, el predio y la Fracción "C", cuentan con estos servicios a pie de lote, provistos en la etapa de construcción de la Vista el bosque en la colonia Granjas cerro Grande donde se ubica.
- El equipamiento urbano, se integra por parques y áreas verdes distribuidos al interior de la colonia Granja Cerro Grande, donde se ubica el predio, así como otras más localizadas en la zona Norte del polígono de análisis. Particularmente, los servicios de emergencia son brindados por la Estación de Bomberos ubicada sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos. En caso de contingencia, el servicio se presta en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos.
- El escurrimiento del arroyo "San Jorge" con trayectoria hacia el río Chuvíscar, se ubica aproximadamente a 1,000 metros al oriente del predio de aplicación del plan, lo cual, no representa ningún tipo riego para las actividades que se desarrollen al interior del mismo.
- El cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a habitacional H35, para la Fracción "C", correspondiente a una superficie de 159.28 m² de los 780.05 m² del área total del predio de aplicación del plan, que se ubica en la calle Vista del Bosque, en la colonia Granjas Cerro Grande,
- Se cuenta con acreditación de propiedad, lo cual permite poder cumplir con la normatividad a la que se sujeta el predio una vez autorizado el uso de suelo solicitud.

IV. Normatividad

Este apartado identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización 2021, y su compatibilidad con el uso Habitacional H35 solicitado para la fracción "C" del predio de aplicación del plan, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del uso de suelo Habitacional H35 propuesto para la fracción "C" del predio de aplicación del plan, ubicado en la calle Vista del Bosque, colonia Granjas Cerro Grande, de la ciudad de Chihuahua.

Visión

Se promueve el cambio de uso de suelo de Mixto Moderada (M2) a Habitacional H35, para la fracción "C", correspondiente a una superficie de 159.28 m² de los 780.05 m², de área total del predio de aplicación del plan dotado con infraestructuras y servicios públicos, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35, en la fracción "C", del predio de aplicación del plan, ubicado en calle Vista del Bosque, colonia Granjas Cerro Grande, de la ciudad de Chihuahua, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo, la consolidación de la ciudad.
- Integrar la fracción "C" del predio de aplicación del plan con los usos del entorno inmediato, mediante el uso de suelo Habitacional H35 propuesto, compatible con los usos habitacionales existentes en el área.

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 diversificación y mezcla de usos de suelo 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 compatibles, mediante el uso Habitacional H35 para la fracción "C" del predio, y los usos Mixto moderado (M2) de las fracciones restantes, así como los usos habitacionales colindantes, de conformidad con el PDU visión 2040, vigente.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo del PDU, visión 2040, sexta actualización 2021, establece la relación entre los usos de suelo según la "Tabla de compatibilidad de usos de suelo", donde el uso habitacional H35 propuesto para la fracción "C", es compatible con el uso Mixto moderado (M2) establecido para el resto del predio, como se muestra en el extracto de la tabla. Ver tabla 3.

Tabla 3. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

No.	Usos	Habitacional							"M3" Mixto Intenso	"M2" Mixto Moderado	"M1" Mixto Bajo	"MS1" Mixto Suburbano	"MS2" Mixto Suburbano II
		H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+					
I HABITACIONAL													
1	Unifamiliar	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
2	Plurifamiliar	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

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

El aprovechamiento para la fracción "C", se define en la "Tabla de compatibilidad de uso de suelo", en el apartado "I Habitacional; inciso: 1 Unifamiliar, está definido como "Permitido", el cual es compatible para el uso de suelo Mixto Moderado (M2), existente en el resto del predio.

La normatividad para el uso Habitacional H35 en la "Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso habitacional unifamiliar", establece las características de aprovechamiento a las que se sujetará la fracción "C", resultante de la subdivisión del predio, y que entre otras, destaca: el Lote mínimo de 120 m², y el Frente mínimo de 7.00 m, y las cuales se cumplen adecuadamente, al tener una superficie de 159.28 m², y un frente físico de 8.00 m hacia la calle Alfredo Breceda, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso habitacional unifamiliar.

Código de Zonificación	Densidad Neta Aproximada	Lote Mínimo M ²	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Metros/ Pisos	FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MÍNIMO (M)	RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/LATERAL	Cajones Estacionamiento
H4	12	900	1	1.0	30%	8.50 ó 2 Niveles	15.00M	60	4.50/NE1.50	2
H12	25	250	0.7	1.5	35%	8.50 ó 2 Niveles	12.00M	33.33	4.50/NE1.50	2
H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.50 ó 2 Niveles	8.00M	20.83	3.00/NE/1.00	2
H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.50 ó 2 Niveles	7.00M	17.14	Sin restricción	1
H45	60	90	0.6	1.5	30%	Según Proyecto	6.00M	15	Sin restricción	1
H60	60	90	0.6	2.0	26%	Según Proyecto	6.00M	NA	Sin restricción	1

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

Vialidad.

Se considera que el acceso a la fracción "C" sea por la calle Alfredo Breceda, y dar cumplimiento al Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. El acceso a través de esta vialidad, no genera impacto en la estructura vial actual, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, en su Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la "Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones", de las calles que conforman la estructura vial urbana. Sin embargo, la calle Vistas del Bosque, ya está constituida en su sección como vía pública, presentan una sección total de 12.50 m, y que deberá respetarse como alineamiento el predio de estudio en el tramo donde se localiza. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	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 estacionamiento 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 estacionamiento ambos lados	No	Si		15-18%

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

El uso Habitacional H35, propuesto para la fracción "C" del predio de estudio, no generará afectaciones al funcionamiento de la calle Alfredo Breceda, constituida como vía pública, ni modificará la sección vial, ni el alineamiento con respecto a esta vía. Ver Imagen 57.

Imagen 57. Vialidad primaria, calle Alfredo Breceda.



C. Vista del bosque a C. Arturo Gamiz.

Fuente: PDU visión 2040, sexta actualización 2021. Febrero 2022.

Infraestructura.

Agua potable. Se provee a través de la red existente en las colonias, mediante el empleo de pozos de extracción, y re-bombeos, que distribuyen el agua a las redes a la zona donde se encuentra el predio de estudio, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al uso propuesto para el predio.

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, la colonia Granjas Cerro Grande donde se ubica el predio de estudio, emplea el colector de drenaje sanitario de 12" pulgadas de diámetro, ubicado sobre la Av. Nueva España, localizado a 500 m al nor oriente del predio de estudio.

Energía eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red principal de 115 kva, con trayectoria poniente - oriente sobre el Blvd. Francisco R. Almada, localizada aproximadamente a 450 m, al norte del predio de estudio, y se deriva mediante redes de baja tensión que se distribuyen por la zona.

Drenaje pluvial.

El drenaje pluvial conduce el agua de lluvia captada en la cuenca donde se ubica el predio de estudio, a través del cauce del arroyo San Jorge, mediante los escurrimientos que son conducidos por las rasantes de las calles constituidas en la zona.

Los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, y de manera particular de la fracción "C", se desalojan hacia la calle Alfredo Breceda, hacia el arroyo San Jorge, con dirección al Río Sacramento.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

La propuesta del presente estudio de modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualización 2021, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35 para la fracción "C", correspondiente a una superficie de 159.28 m² de los 780.05 m² del área total del predio de aplicación del plan ubicado en la calle Alfredo Breceda, en la colonia Granjas Cerro Grande, de la ciudad de Chihuahua, que permita promover su sub división, una vez autorizado el uso de suelo propuesto.

El uso de suelo **Habitacional H35** propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, según la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano,

La fracción "C" propuesta para el uso de suelo Habitacional H35 colinda con la calle Alfredo Breceda, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el acceso para el aprovechamiento de vivienda.

Con la propuesta, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con infraestructuras, y cubren las necesidades para el uso Habitacional H35, similar a los ya existentes y que son descritos en el diagnóstico, y que son cercanos al predio.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo a Habitacional H35, para la fracción "C", del predio de aplicación del plan, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; así como a las condicionantes normativas establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización 2021; en cuanto a la ocupación del suelo, debiendo cumplir con una dimensión de **Lote mínimo de 120 m²**, y el **Frente mínimo de 7.00 m** para el uso **Habitacional H35**, y que la fracción "C", del predio de estudio cumplen, al tener una superficie **de 159.28 m²**, y un **frente de 8.00 m** a la calle Alfredo Breceda, siendo vía pública reconocida.

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo a Habitacional H35 para la fracción "C", correspondiente a una superficie de 159.28 m², resultante de la subdivisión del predio de estudio; y que permite la convivencia con el uso habitacional de la zona, conformado por colonias del entorno.

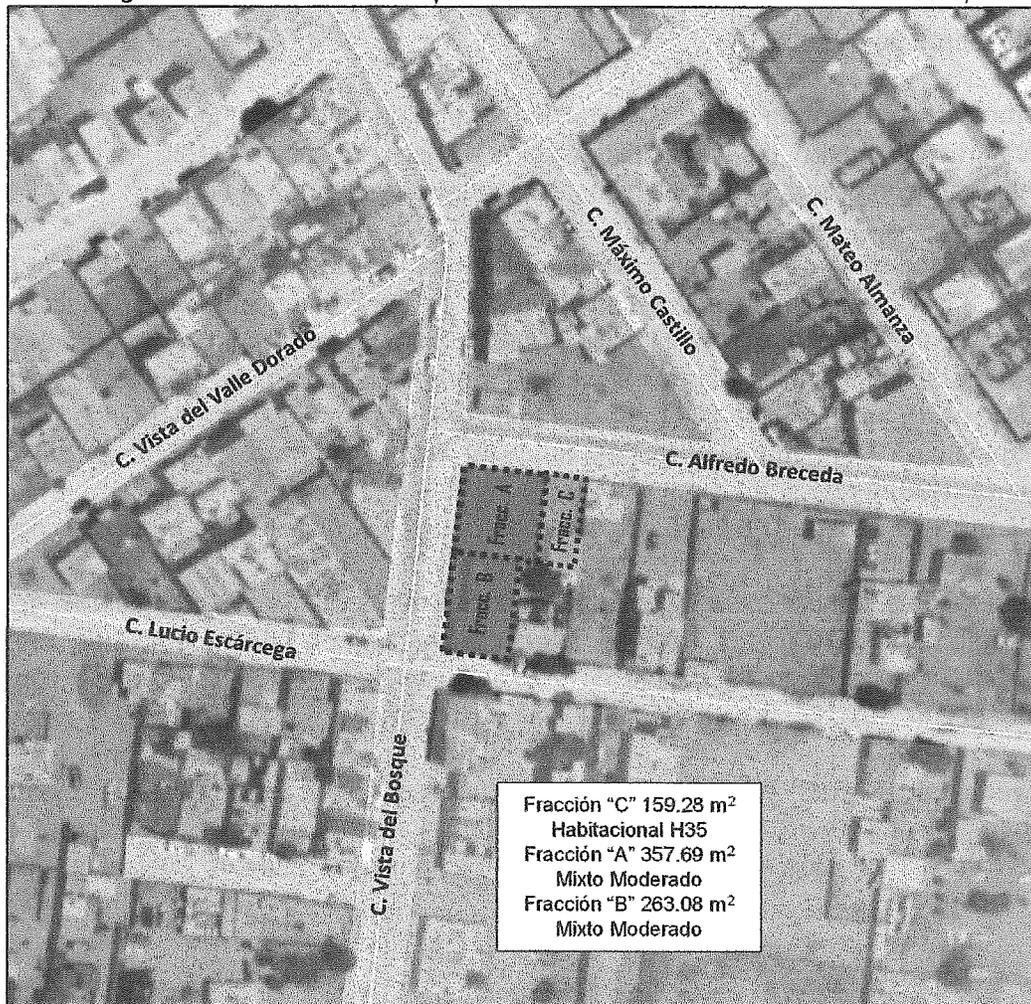
El aprovechamiento del predio favorecerá la consolidación de la zona, mediante el aprovechamiento de predio, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, vigente.

Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35 en la fracción "C" resultante de la subdivisión del predio de estudio, se sustenta en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 vigente, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo existente en la zona y el uso Habitacional H35 propuesto para la fracción "C", permite la consolidación de la zona, mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio en una zona provista con infraestructuras, fomenta la consolidación urbana, e integración del sitio, fomentando una ciudad compacta, que promueve la visión del propio Plan. Ver imagen 58.

Imagen 58. Uso de suelo en el predio de estudio: Fracc. "C" Habitacional H35,

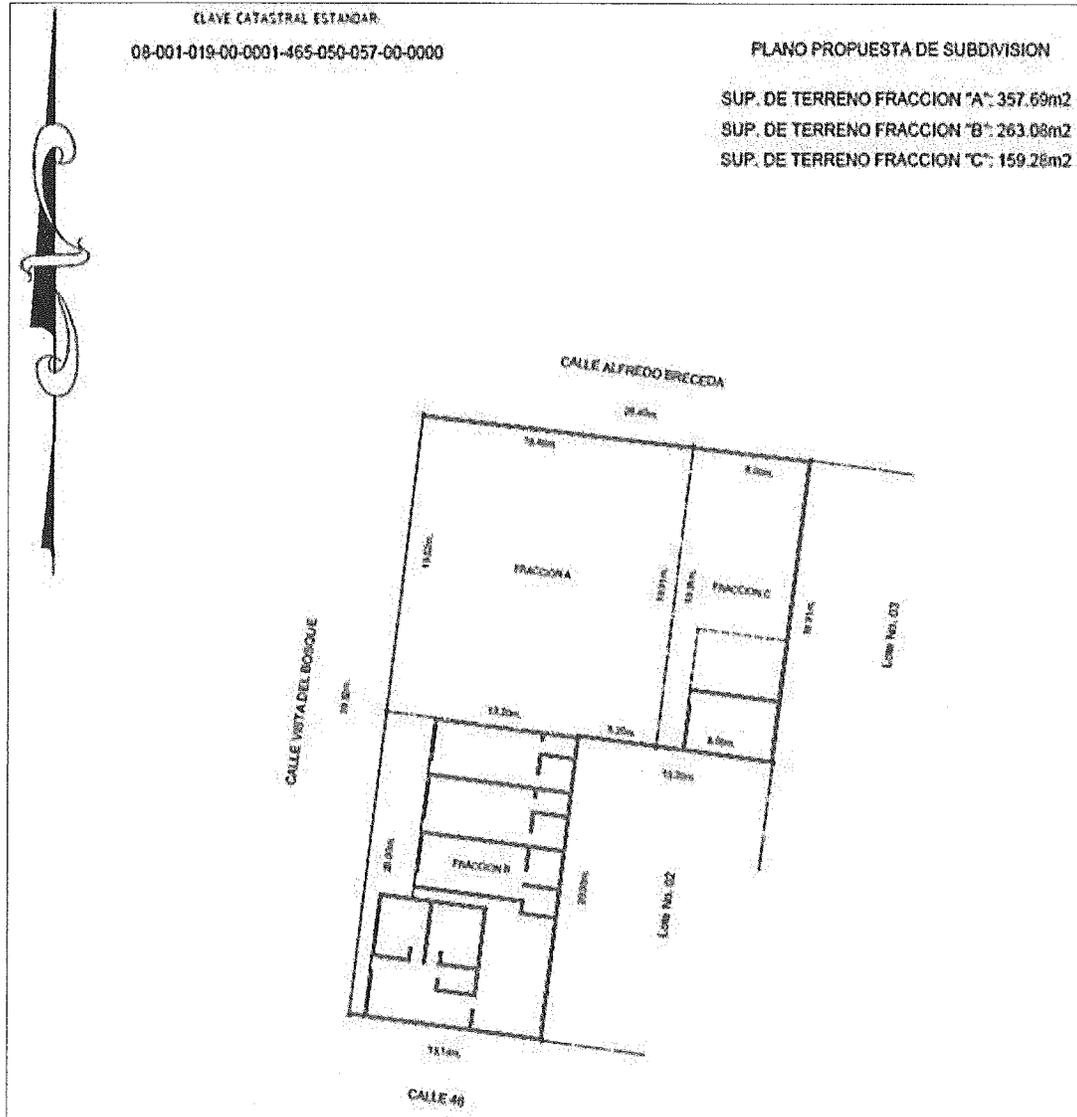


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización.2022.

Estrategia de ocupación del predio

El cambio de uso de suelo se propone para la fracción "C", resultante de la subdivisión del predio de estudio, contará con una superficie de 159.28 m², y un frente de 8.00 m, a la calle Alfredo Breceda. Ver Imagen 59.

Imagen 59. Propuesta de aprovechamiento habitacional H35.



Fuente: Proporcionado por el promotor. 2022.

Estrategia de Infraestructura

Con la autorización del cambio de uso de suelo a **Habitacional H35** para la fracción "C" resultante de la subdivisión del predio de estudio, se pretende dar un aprovechamiento para vivienda, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

Agua potable. La zona cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8" y 12" pulgadas de diámetro en la trayectoria de la Av. Nueva España y el Blvd. Francisco R. Almada respectivamente.

El predio de estudio recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre la c. Vista del Sol y la calle Vista Cerro Grande provenientes de la red del Perif. Francisco R. Almada que continúa con la calle Alfredo Breceda que colinda con el predio de estudio.

Saneamiento. En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de la colonia Granjas Cerro Grande, y las colonias aledañas.

El predio de estudio emplea el colector ubicado en la Av. Nueva España, con rumbo a la calle Bernardino Vázquez de Tapia, al norte del predio de estudio. Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas hacia la planta de tratamiento de aguas residuales nor oriente.

Energía eléctrica. El predio cuenta con el servicio de electrificación, a pie de lote, generado por el desarrollo de la zona, abastecido mediante una línea de alta tensión 115 kva, sobre, el Blvd Francisco R. Almada, localizada aproximadamente a 450 metros al oriente del predio de estudio.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle Alfredo Breceda y conducidos por las vialidades de la zona, hacia el arroyo San Jorge, con rumbo al Río Sacramento.

Estrategia Vial

La fracción "C" propuesta para cambio de uso de suelo Habitacional H35, tiene frente a la calle Alfredo Breceda, considerada de tipo vialidad primaria, según la Estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización 2021, siendo así, establecida como vía pública reconocida, lo cual permiten el acceso, para el aprovechamiento de la fracción "C"; comunicándolo además, con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Nueva España, y el Blvd. Francisco R. Almada.

La propuesta de uso de suelo Habitacional H35 para la fracción "C" del predio de aplicación del plan, no modifica la estructura vial, ni la sección de las calles colindantes, ni la establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización 2021. Razón por la que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos generados por el uso habitacional propuesto, será definido de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio, propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, mediante el **cambio de uso de suelo a Habitacional H35 para la fracción "C"**, con una **superficie de 159.28 m²**, y un frente de 8.00 m, a la calle Alfredo Breceda en la colonia Granjas de Cerro Grande, de la ciudad de Chihuahua, que permita promover su sub división, una vez autorizado el uso de suelo propuesto.

El uso de suelo Habitacional H35 que se propone es compatible con los usos habitacionales colindantes al predio, lo que permitirá el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y en proceso de consolidación.

Con el uso de suelo Habitacional H35 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 2021, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio de aplicación del plan con una superficie total de 780.05 m² cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas, a las que se sujetará el predio, una vez autorizada la propuesta del uso solicitado, y la subdivisión correspondiente a la fracción "C".

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la constancia oficial que acredite el uso de suelo Habitacional H35, autorizado para su fracción "C", y se promoverá la subdivisión del predio, una vez autorizado el uso de suelo propuesto.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad para el uso de suelo, que considera un **lote mínimo de 120.00 m²**, y **frente mínimo de 7.00 m**, establecido para el uso **Habitacional H35** de acuerdo a la "Tabla de dosificación de uso de suelo Habitacional Unifamiliar", debido a que la fracción "C" del predio de estudio cumplen con estos requisitos, al tener una superficie de **159.28 m²**, y un **frente de 8.00 m** a la calle Alfredo Breceda.

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de suelo, de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35 para la Fracción "C" con una superficie de 159.28 m2 del predio de aplicación del plan, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo consideradas como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 7.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Habitacional H35, para la fracción "C" del predio de estudio;
- Tramitar la licencia correspondiente al uso de suelo Habitacional H35, para la fracción "C" del predio de estudio, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo Habitacional H35, para la fracción "C" del predio de estudio, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;

Tabla 7. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Habitacional H35, en la fracción "C" del predio.					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Habitacional H35, en la fracción "C" del predio.				X		
Obtener licencia de uso de suelo Habitacional H35, en la fracción "C" del predio.					X	

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continuo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (M2) a Habitacional H35, para la fracción "C" con una superficie de 159.28 m2 del predio de aplicación del plan, promueve la ocupación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura, servicios urbanos y equipamientos.

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.

Planos

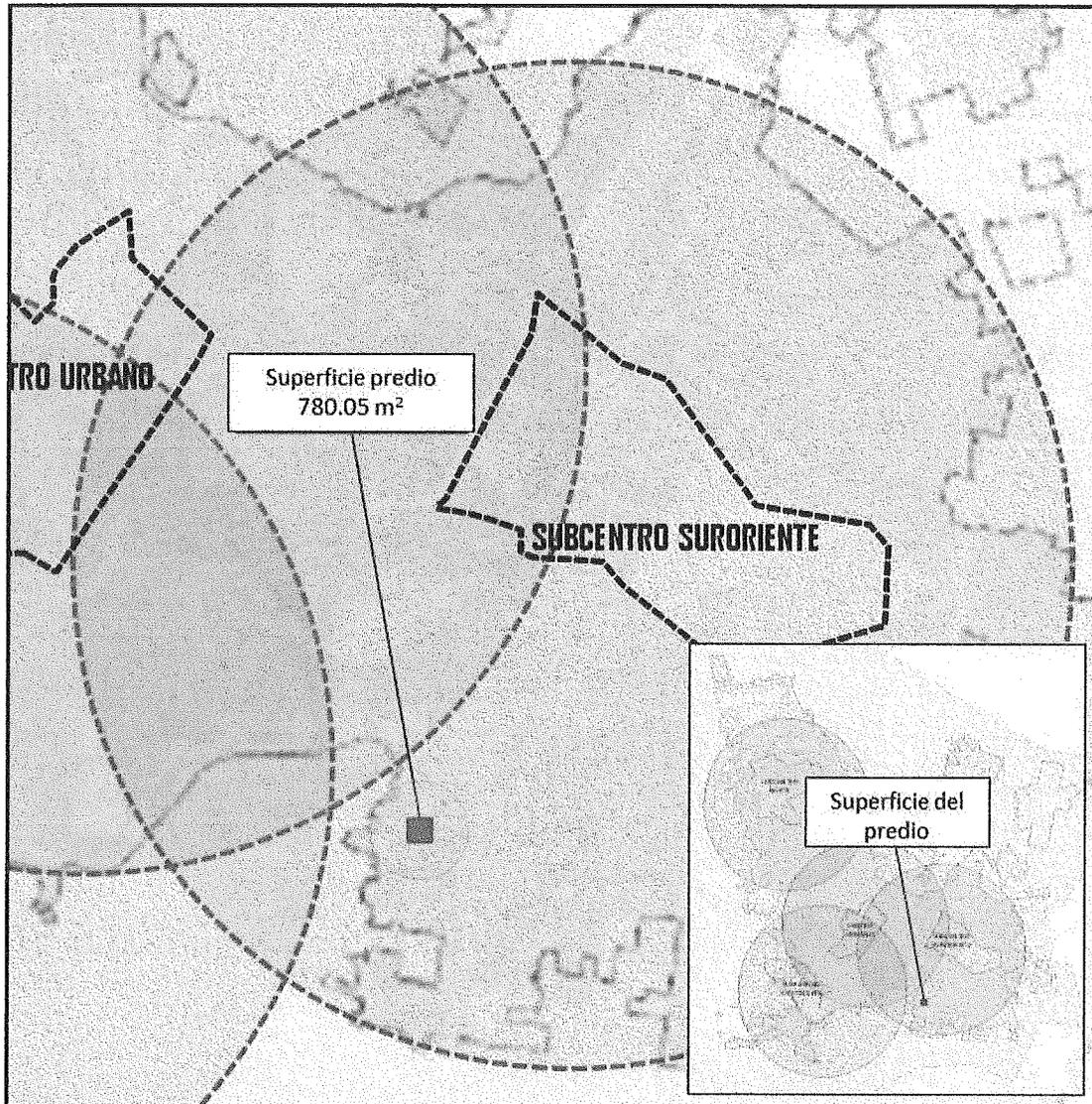
Diagnóstico

- 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

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Área para Planeación Específica</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Cuerpos de Agua Arroyos 	<p>Condicionante Para Usos</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Bordo Condicionado Fluvial Área de Riesgo Usa No Condensada
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructura Vial Ferrocarril 	
<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro de Población Límite del Área Urbana 	

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35
"VISTA DEL BOSQUE 8905"**

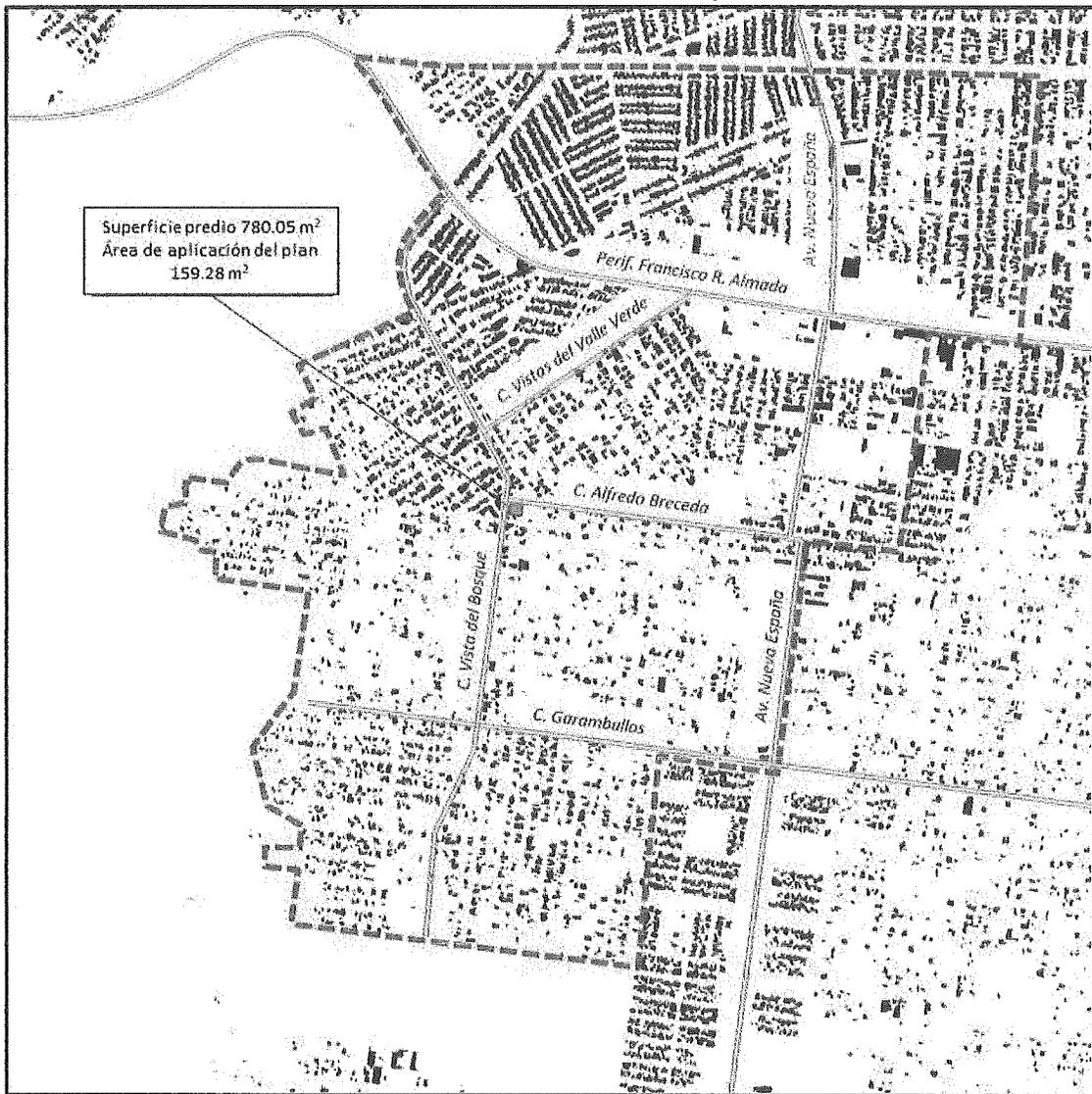
D-01

Estructura Urbana

FEBRERO 2022

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

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

línea de Carretera

Callejón Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

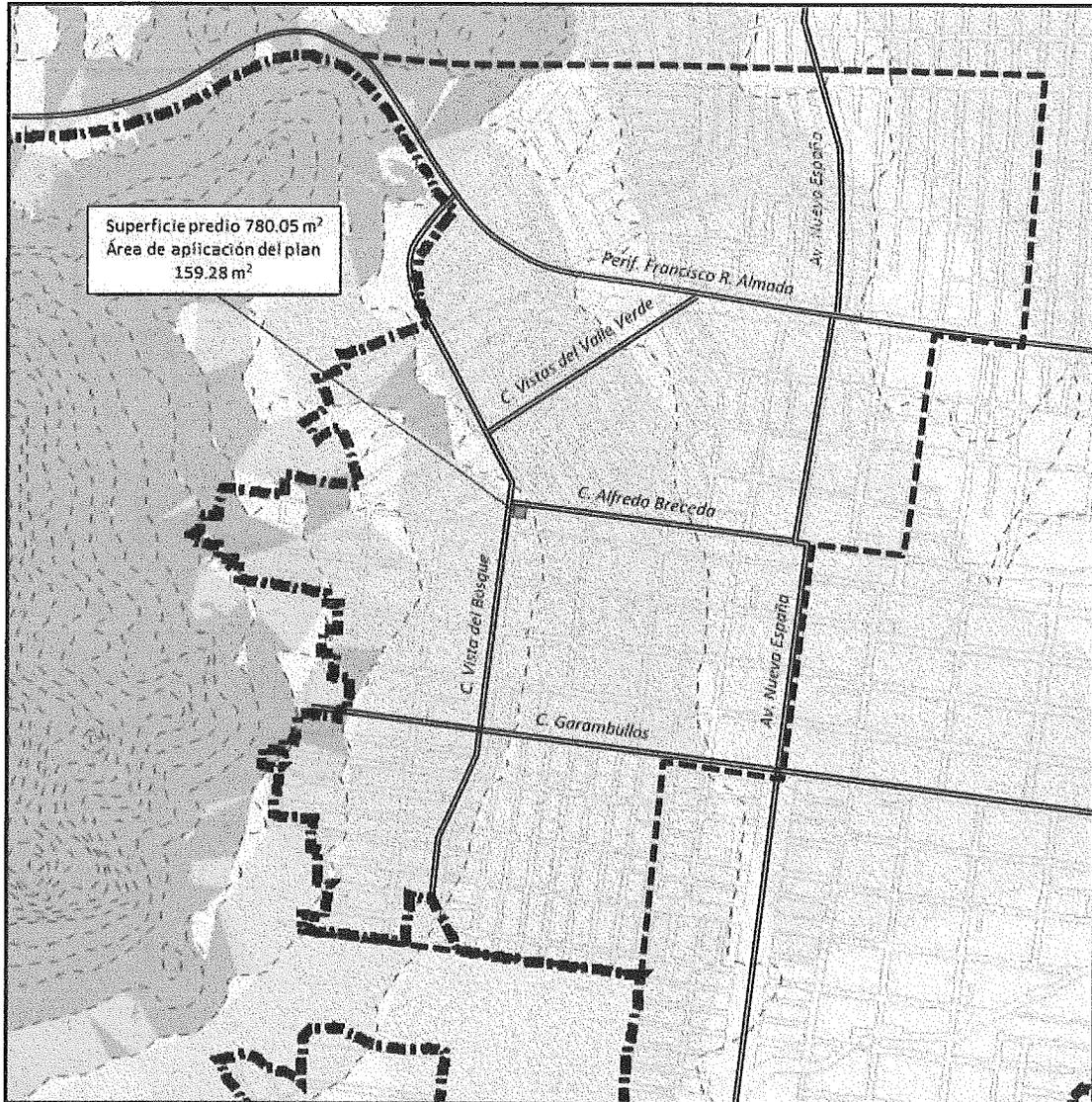
Catastro

Taza Urbana

<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”</p>		<p>D-02</p>
<p>Estructura Urbana (Llenos y vacíos)</p>		<p>FEBRERO 2022</p>

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

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

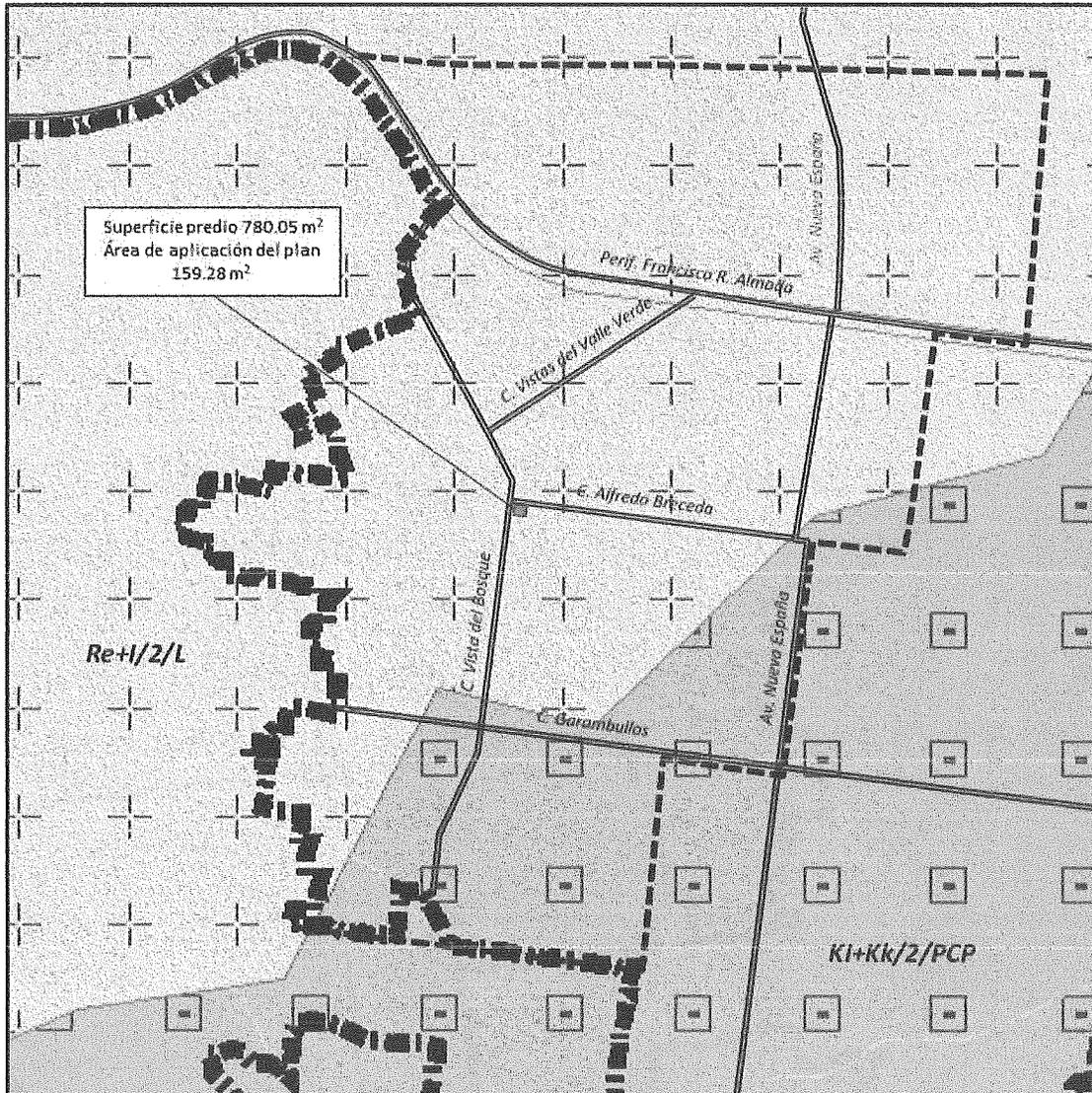


Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0 - 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 18 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)
Vías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

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-03
Topografía y Pendientes	FEBRERO 2022

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

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

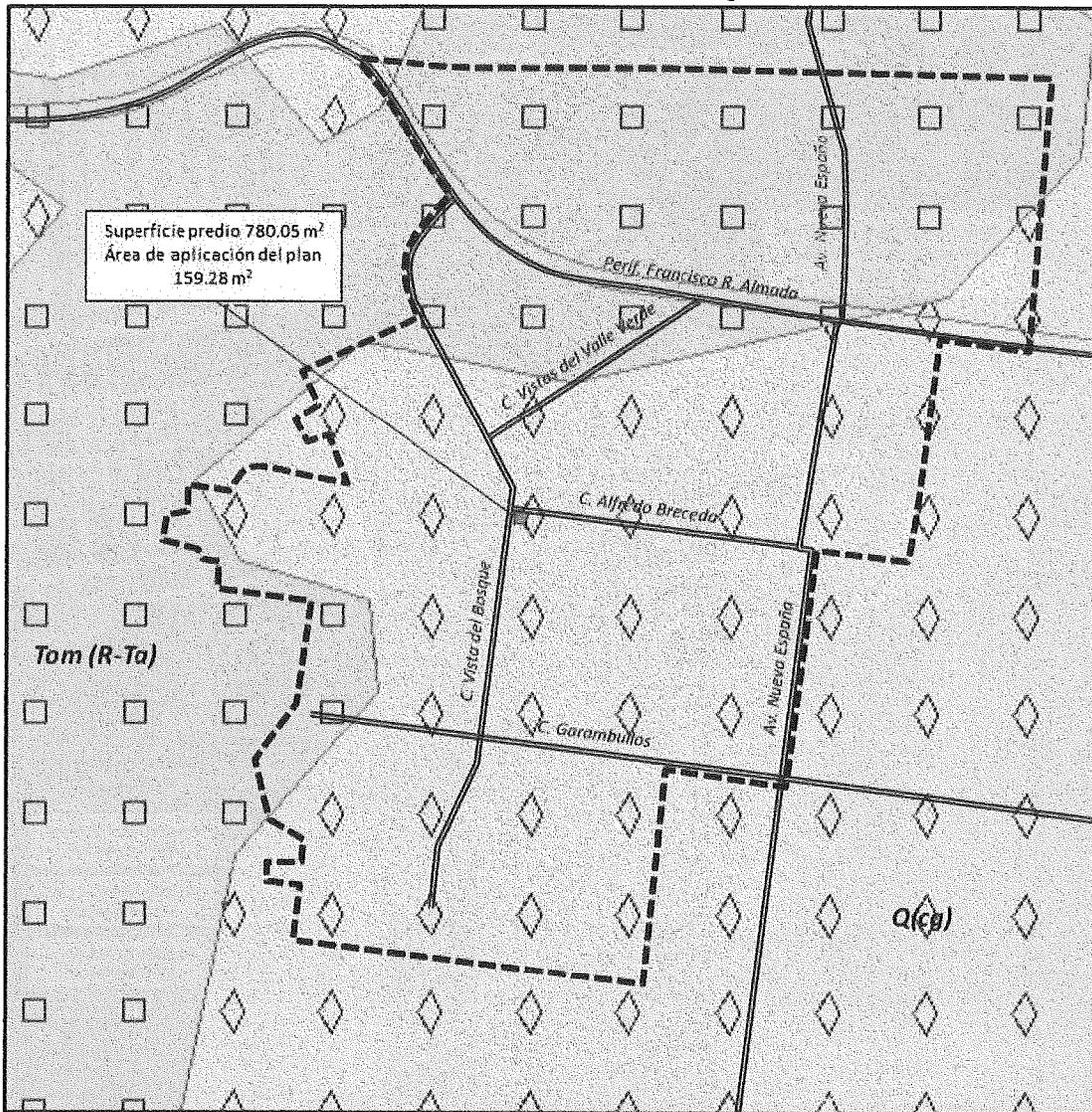


Simbología					
Hidrografía Cuercos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo	Fases Físicas	Fases Químicas (según RM 018 de 2010)	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación Redónes de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Unidades de Suelo R Castaños R1 Lirio R2 Páramo R3 Cáliz R4 Fozes R5 Napá R6 Fluvial R7 Estero R8 Cáliz R9 Lirio R10 Regoso R11 Cáliz R12 Estero	S Arenosa L Lirio LP Lirio Profunda P Pastizal PC Pastizal PCP Pastizal Profunda Clase Textural (según RM 018 de 2010) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Salina Fomento Salina Sódica Fomento Sódica Fuertemente Sódica Fuertemente Sódica	Traza Urbana

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-04
Edafología	FEBRERO 2022

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

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Simbología

<p>Hidrografía</p> <p>Cuerpo de agua</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>Limite del Area Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p>	<p>Unidades de Roca</p> <p>Rocas Igneas Intrusivas</p> <p>Si Sienita</p> <p>Gr Granito</p> <p>del Granodiorita</p> <p>dx Monzonita</p> <p>D Diorita</p> <p>Rocas Igneas Extrusivas</p> <p>R Riolita</p> <p>R-Ta Riolita-Toba acida</p> <p>A Andesita</p>	<p>e Basalto</p> <p>Ta Toba acida</p> <p>Ti Toba intermedia</p> <p>Rocas Sedimentarias</p> <p>ca Caliza</p> <p>vc Volcanoclastico</p> <p>lu-ar Lutita-Arenisca</p> <p>ca-y Caliza-Yeso</p> <p>ca-lu Caliza-Lutita</p> <p>ar-Ti Arenisca-Toba intermedia</p> <p>ar-cg Arenisca-Conglomerado</p>	<p>lu Lutita</p> <p>ar Arenisca</p> <p>cg Conglomerado</p> <p>Rocas Metamorficas</p> <p>Gn Gneis</p> <p>Suelos</p> <p>al Aluvial</p> <p>ta Lacustre</p> <p>eo Eólico</p>
<p>Vias de comunicación</p> <p>Numero de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>	<p>Catastro</p> <p>Traza Urbana</p>			
<p>Unidades de gobierno</p> <p>Limite del Area Urbana</p> <p>Centro de Población</p>				
<p>Catastro</p> <p>Edificaciones</p>				

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35
“VISTA DEL BOSQUE 8905”

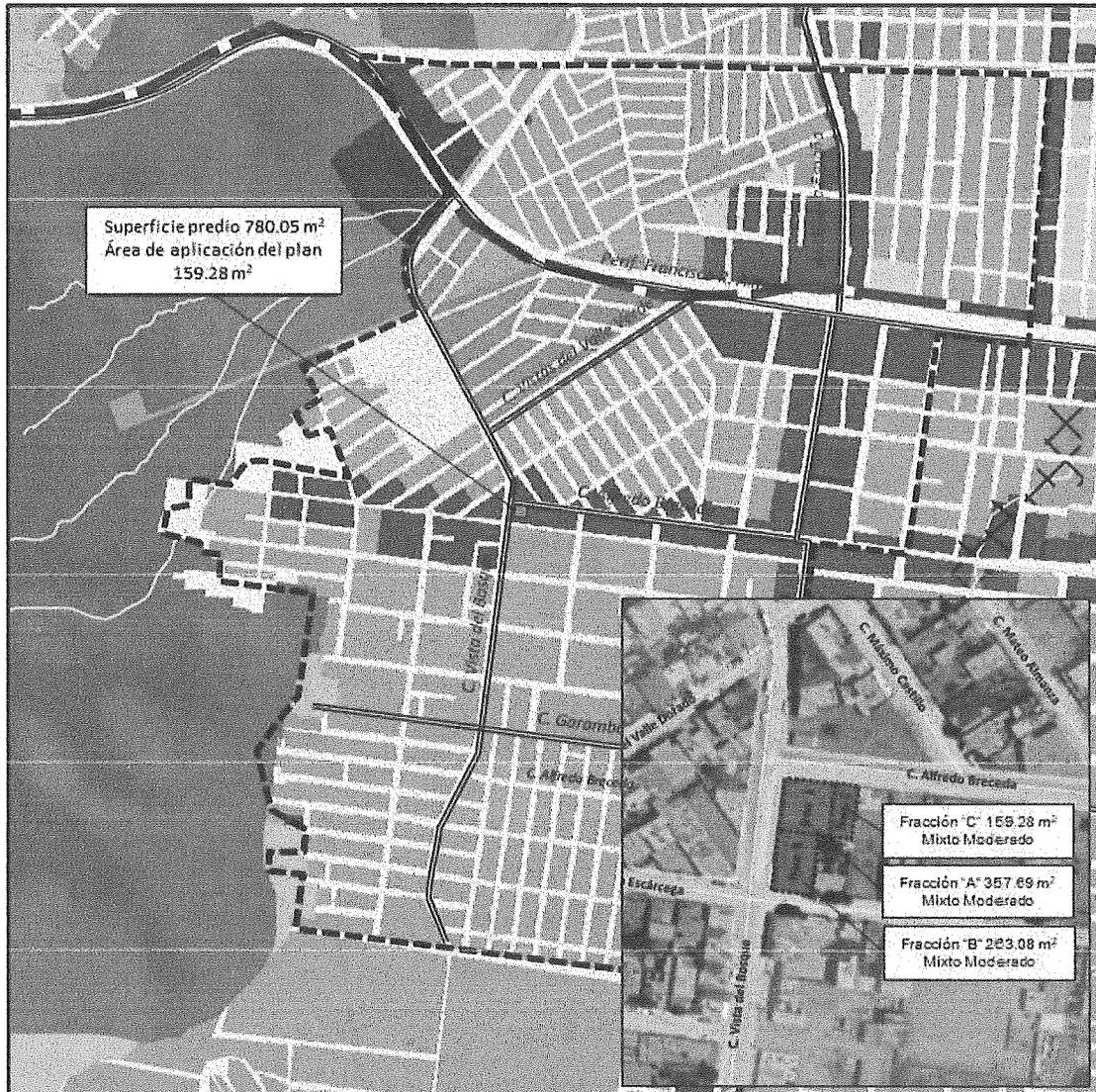
D-05

Geología

FEBRERO 2022

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

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

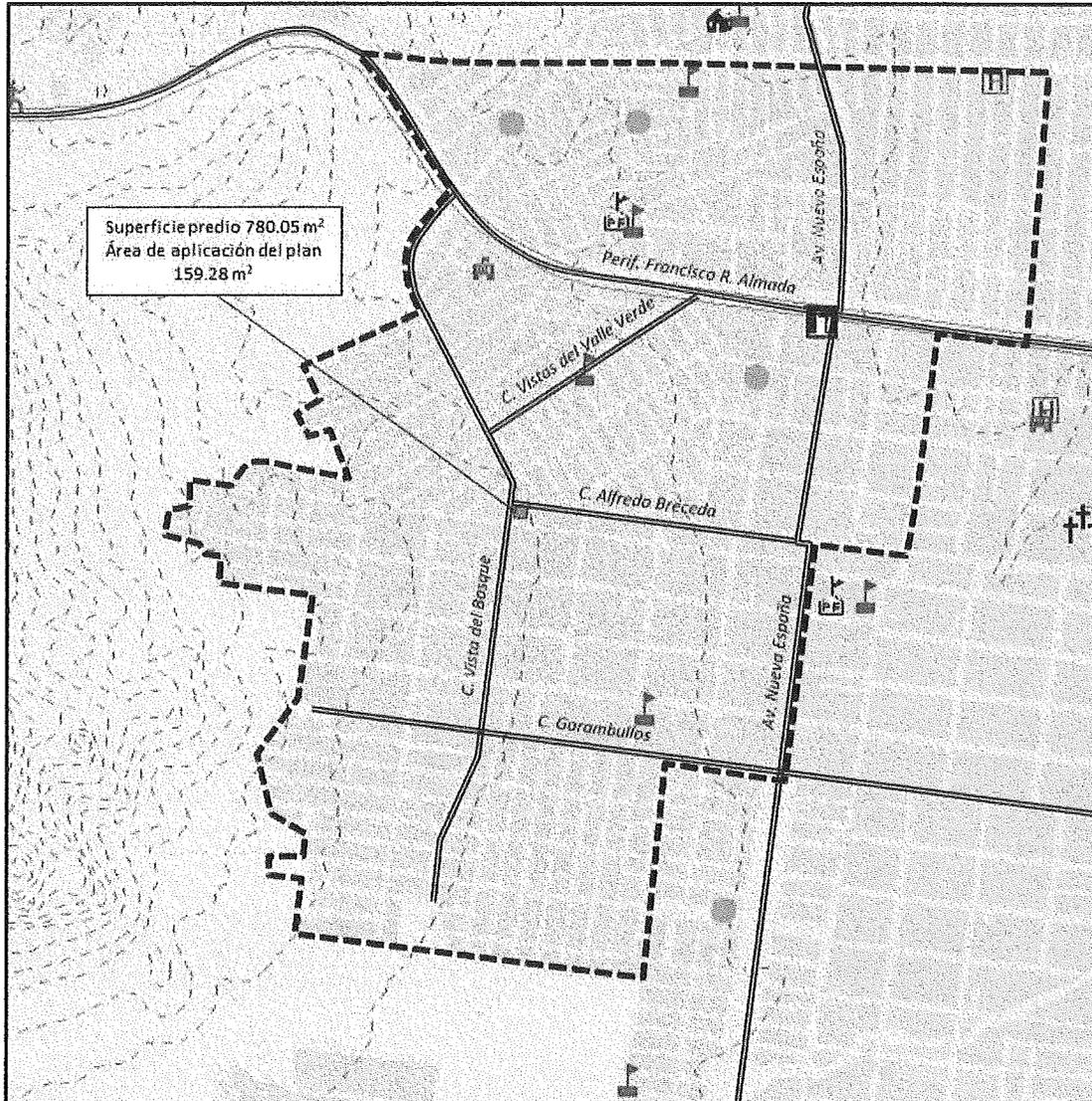


Simbología		Usos de Suelo	
Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Planeación Catastro Estaciones	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Suburbanos Polígono de Asuación Corredor de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pivotal Área de Riesgo Uso No Conforme	Habitacional Habitacional Casaposte de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de 13 - 25 viviendas Habitacional de 26 - 35 viviendas Habitacional de 36 - 45 viviendas Habitacional de 46 - 60 viviendas Habitacional por más de 60 viviendas Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Industria Mixto Suburbano II Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Equipamiento Montañadentro Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Central Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Ampliación Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área NatURAL de Valor Ambiental
		Preparación Económica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Corredor Servicios Generales PPC - Nodos Corredor Waterfrontal Nodo Barrial Nodo Empresarial Nodo Urbano	

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-06
Uso de Suelo Existente	FEBRERO 2022

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

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



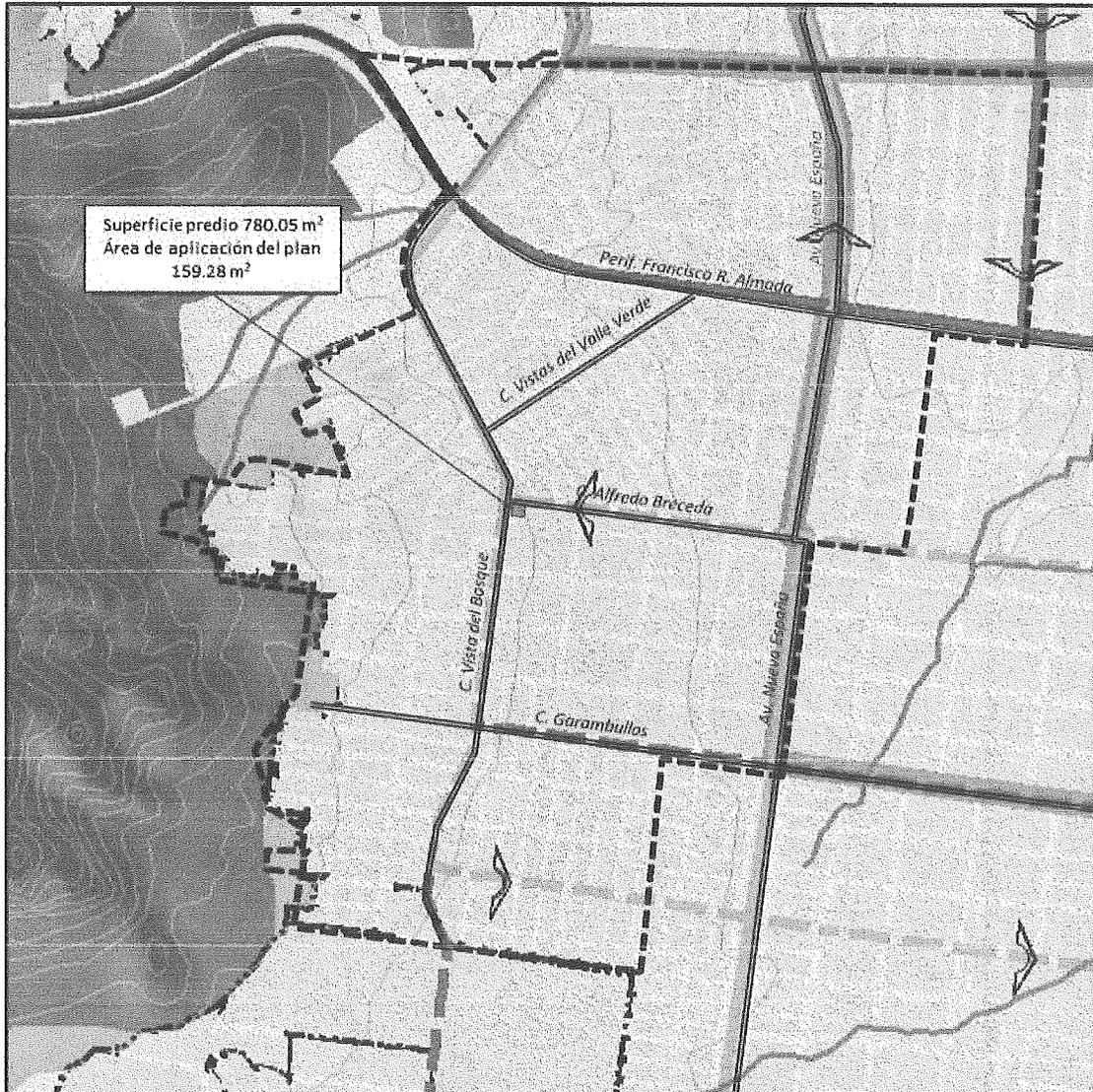
Superficie predio 780.05 m²
 Área de aplicación del plan
 159.28 m²

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

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-07
Equipamiento	FEBRERO 2022

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Superficie predio 780.05 m²
 Área de aplicación del plan
 159.28 m²

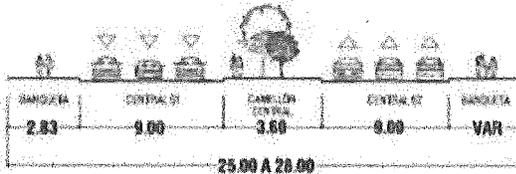
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado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

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-08
Estructura Vial	FEBRERO 2022

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

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.

VIALIDAD DE PRIMER ORDEN

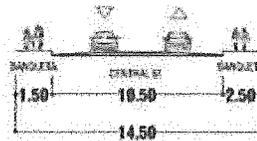


**PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A BLVD. JOSE FUENTES MARES**

VIALIDAD PRIMARIA



**C. ALFREDO BRECEDA
C. VISTA DEL BOSQUE A C. ARTURO GAMIZ**



**C. VISTA DEL BOSQUE
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A C. MARCIAL ESPINOZA ESTRADA**

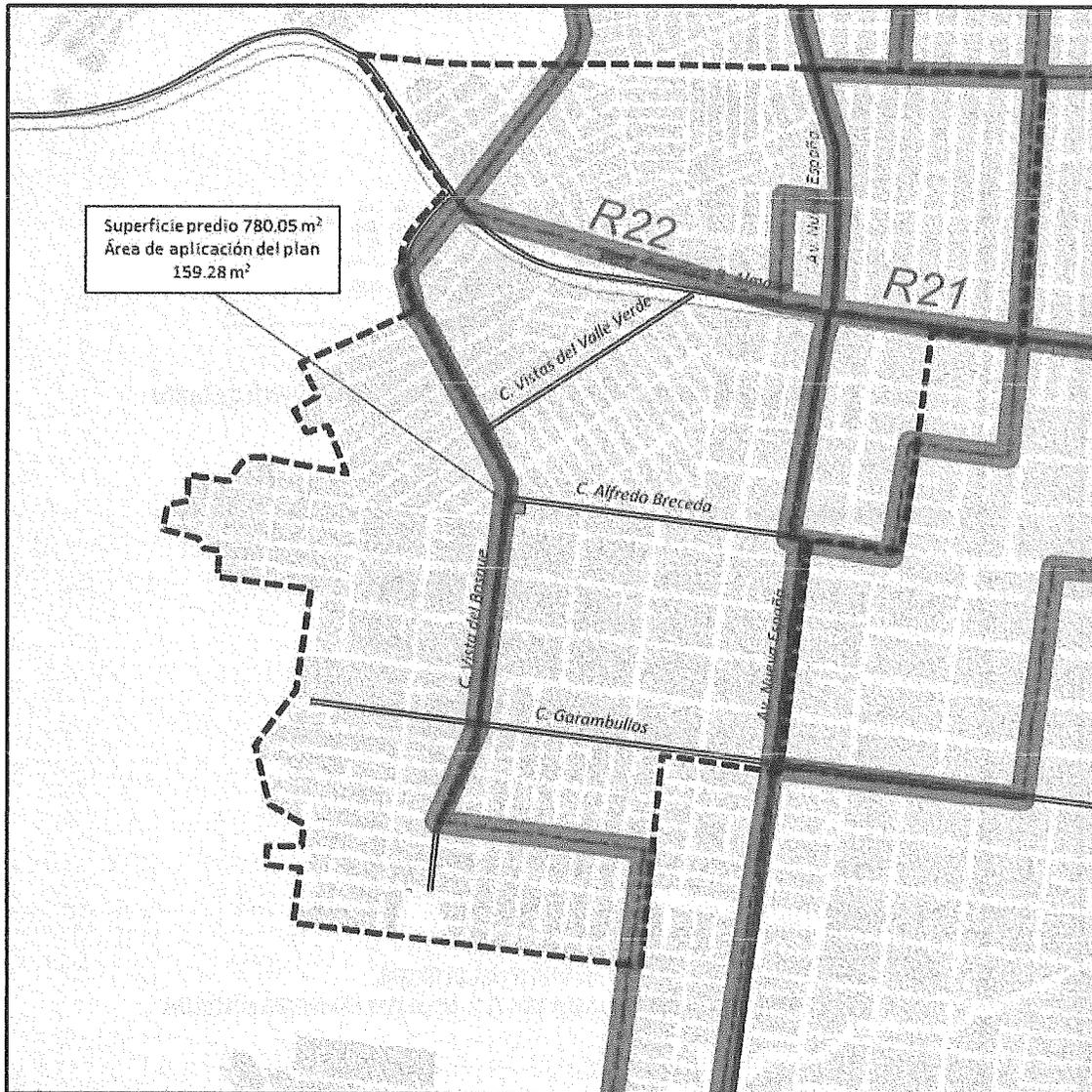


**AV. NUEVA ESPAÑA
C. ALFREDO BRECEDA A C. GARAMBULLOS**

<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”</p>	<p>D-09</p>
<p>Estructura Vial Sección Vial</p>	<p>FEBRERO 2022</p>

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



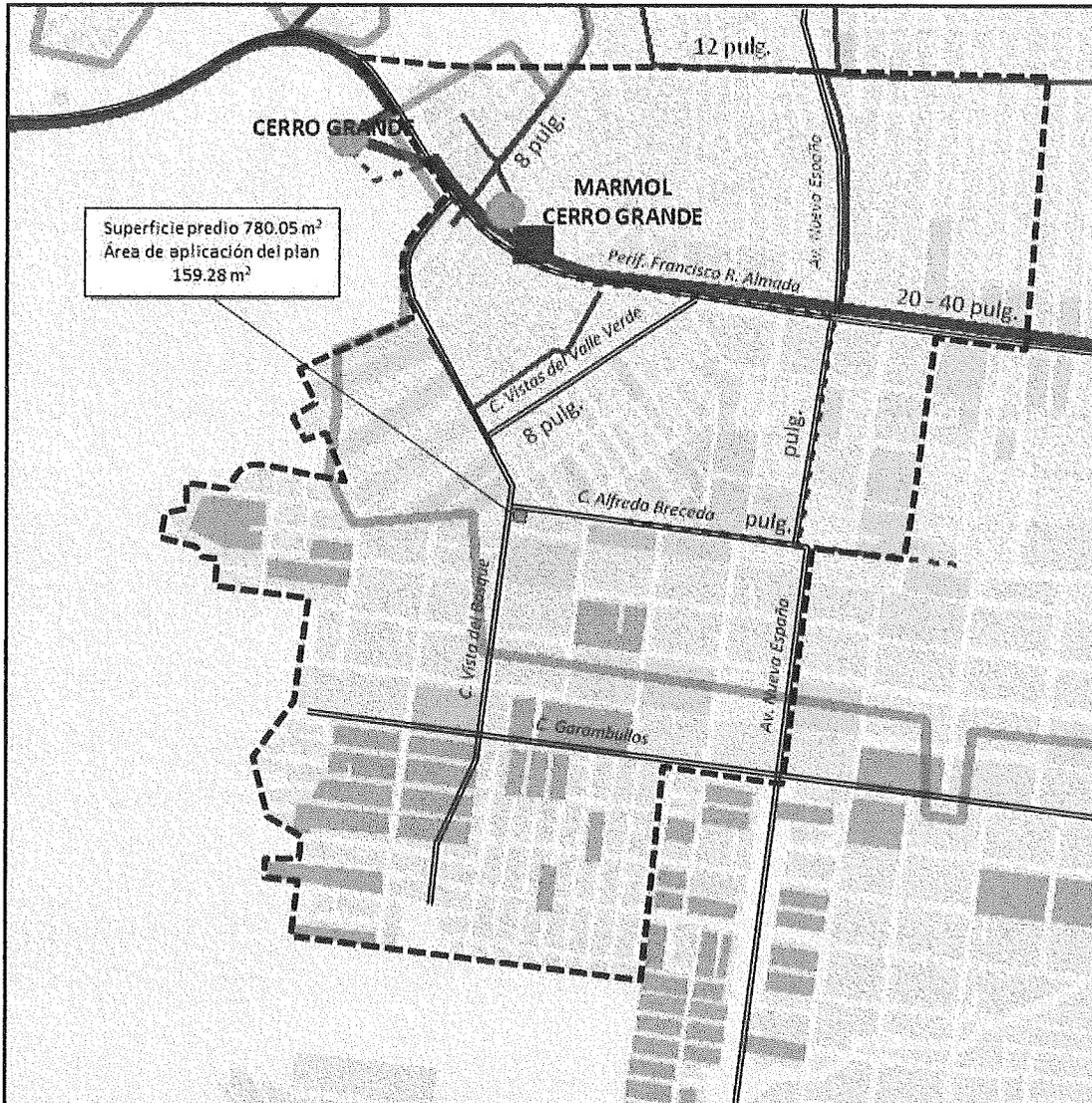
Simbología

<p>Hidrografía</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>Limite del Área Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p>	<p>Rutas de Transporte Público</p> <p>Ruta Urbana</p> <p>Ruta Intraurbana</p>
<p>Vías de comunicación</p> <p>Ruiz de Carabala</p> <p>Calle Principal</p> <p>Pedregal</p>	<p>Catastro</p> <p>Traza Urbana</p>	
<p>Unidades de gobierno</p> <p>Limite del Área Urbana</p> <p>Centro de Población</p>		
<p>Catastro</p> <p>Edificaciones</p>		

<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35</p> <p>“VISTA DEL BOSQUE 8905”</p>	<p>D-10</p>
<p>Rutas de Transporte</p>	<p>FEBRERO 2022</p>

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

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

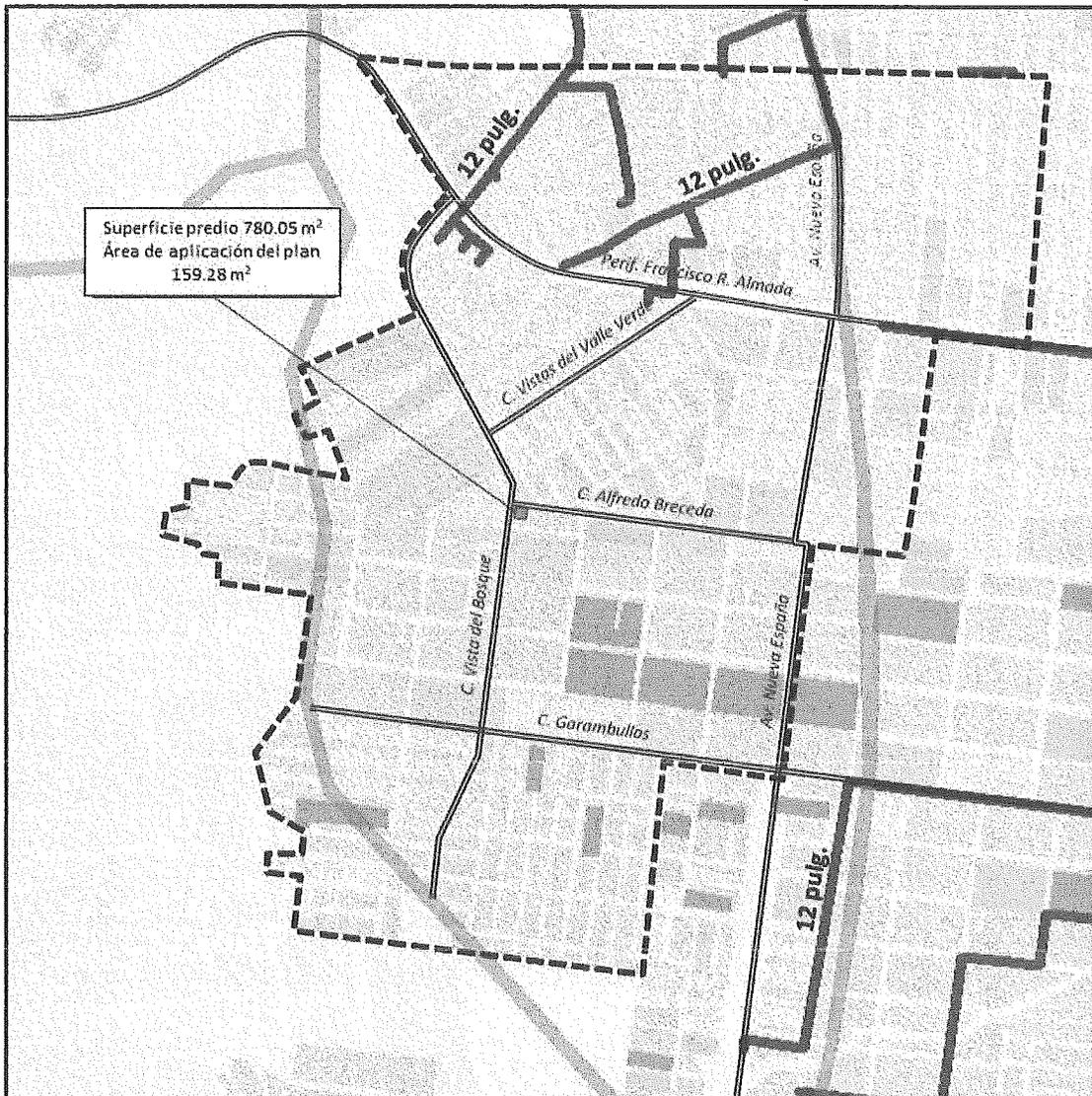


Simbología				
Hidrografía Cuadras de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Catastro Troza Urbana	Infraestructura 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) SIN 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geostatística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-11
Infraestructura Hidráulica	FEBRERO 2022

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

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

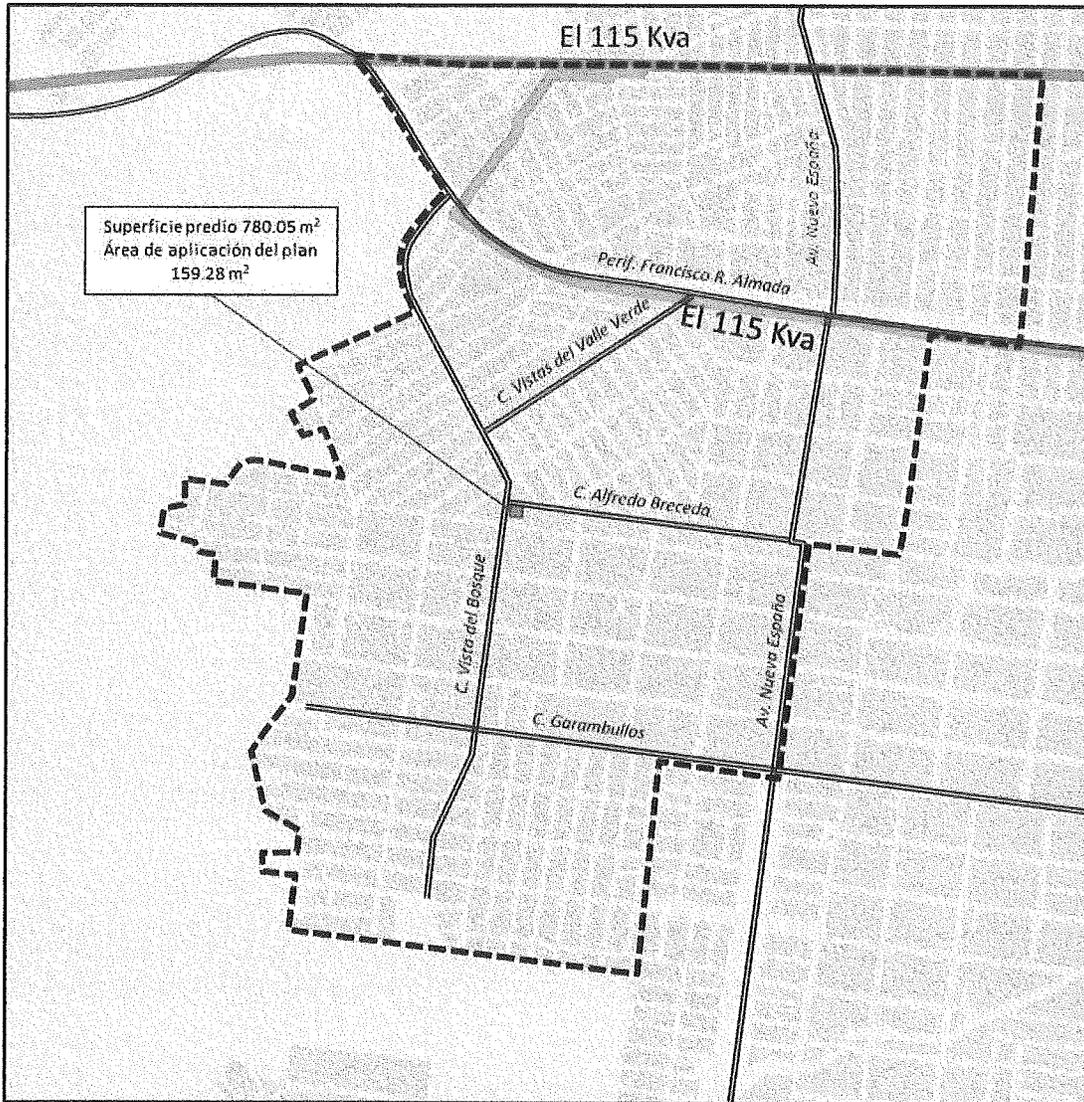


Simbología			
Hidrografía Corriente de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Catastro Traza Urbana	Infraestructura Colectores de Alcantarillado Sanitario Planta Tratamiento Cuencas Hidráulicas	Geostatística Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda 0% - 25% 26% - 50% 51% - 75% 76% - 100%

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-12
Infraestructura de Drenaje Sanitario	FEBRERO 2022

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

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

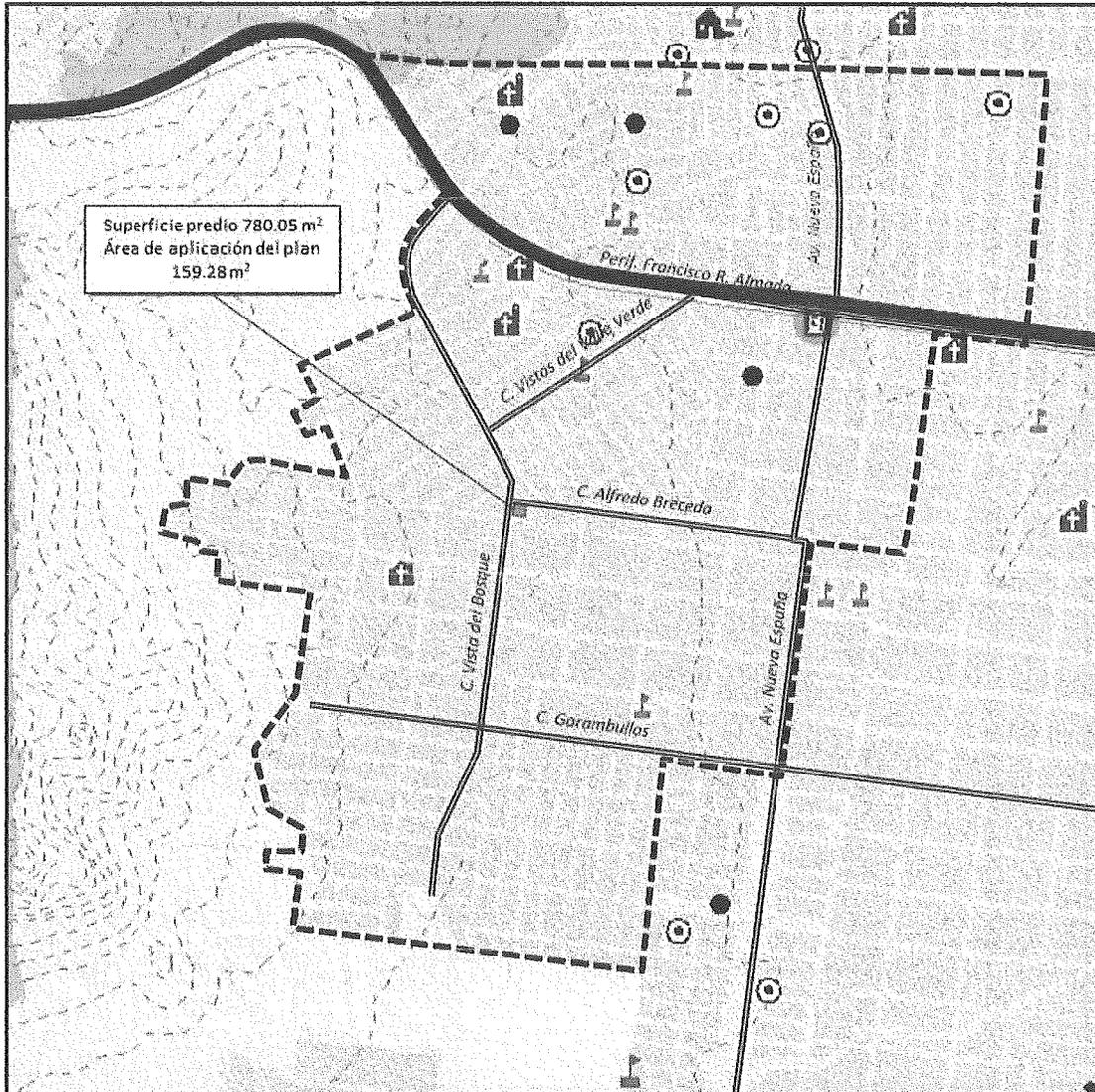


Simbología		
Hidrografía Línea de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	
Unidades de gobierno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

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-13
Infraestructura de Electrificación	FEBRERO 2022

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

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.

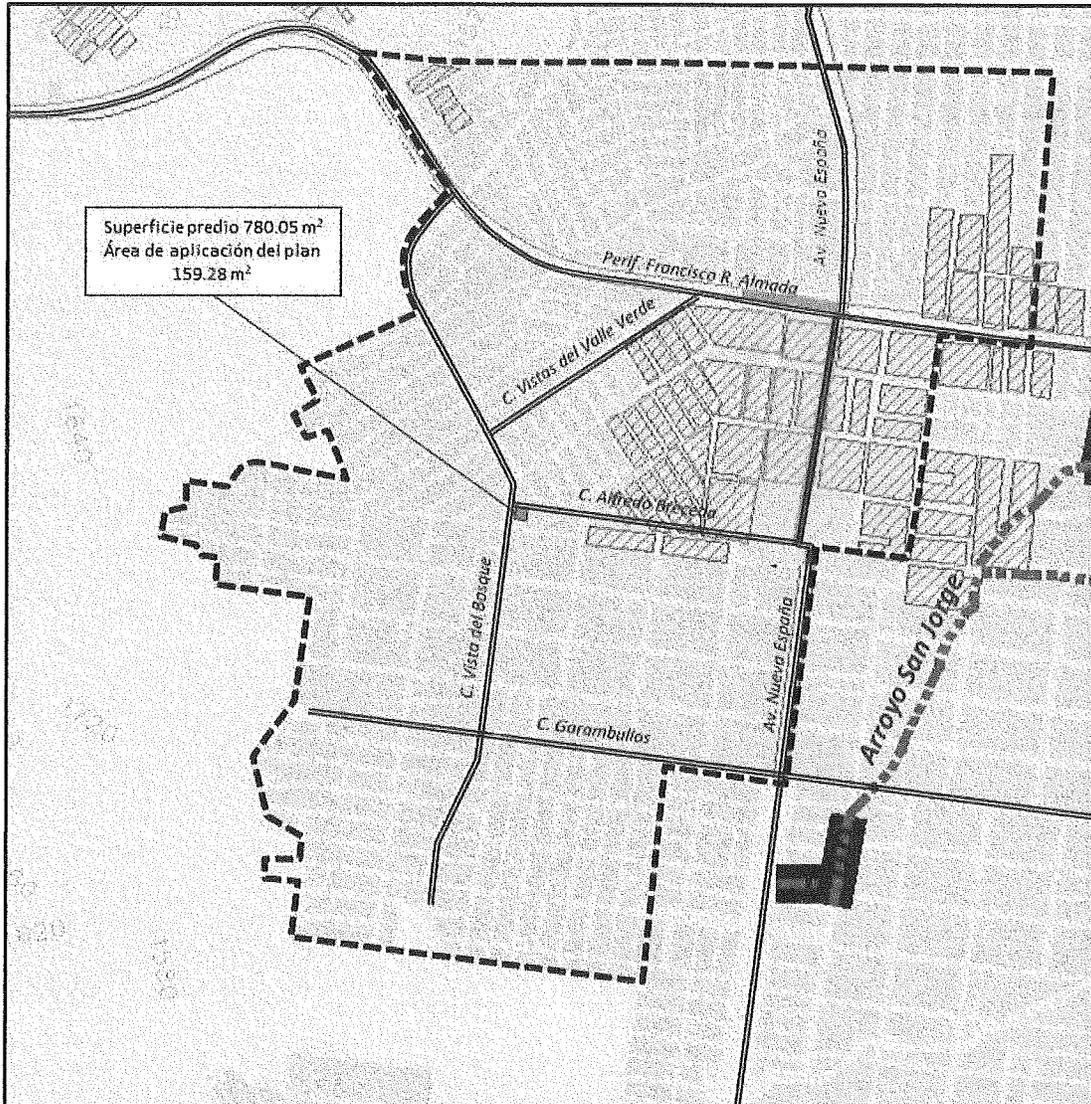


Simbología				
Hidrografía Cuencas de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo B Medio A Alto Industria y Servicios Urbanos	Comercio Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos	Transporte T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación Vialidad de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	Almacenamiento y Venta de Combustibles Gasolinera Gaseras	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Concentradores de Personas Educación Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento	Balcón Saneador, Planta de Tratamiento Agua, 500 m Planta de Tratamiento Sur, 1183 m PENSX, 450 m	
Catastro Edificios				

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-14
Riesgos Antropogénicos	FEBRERO 2022

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

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.

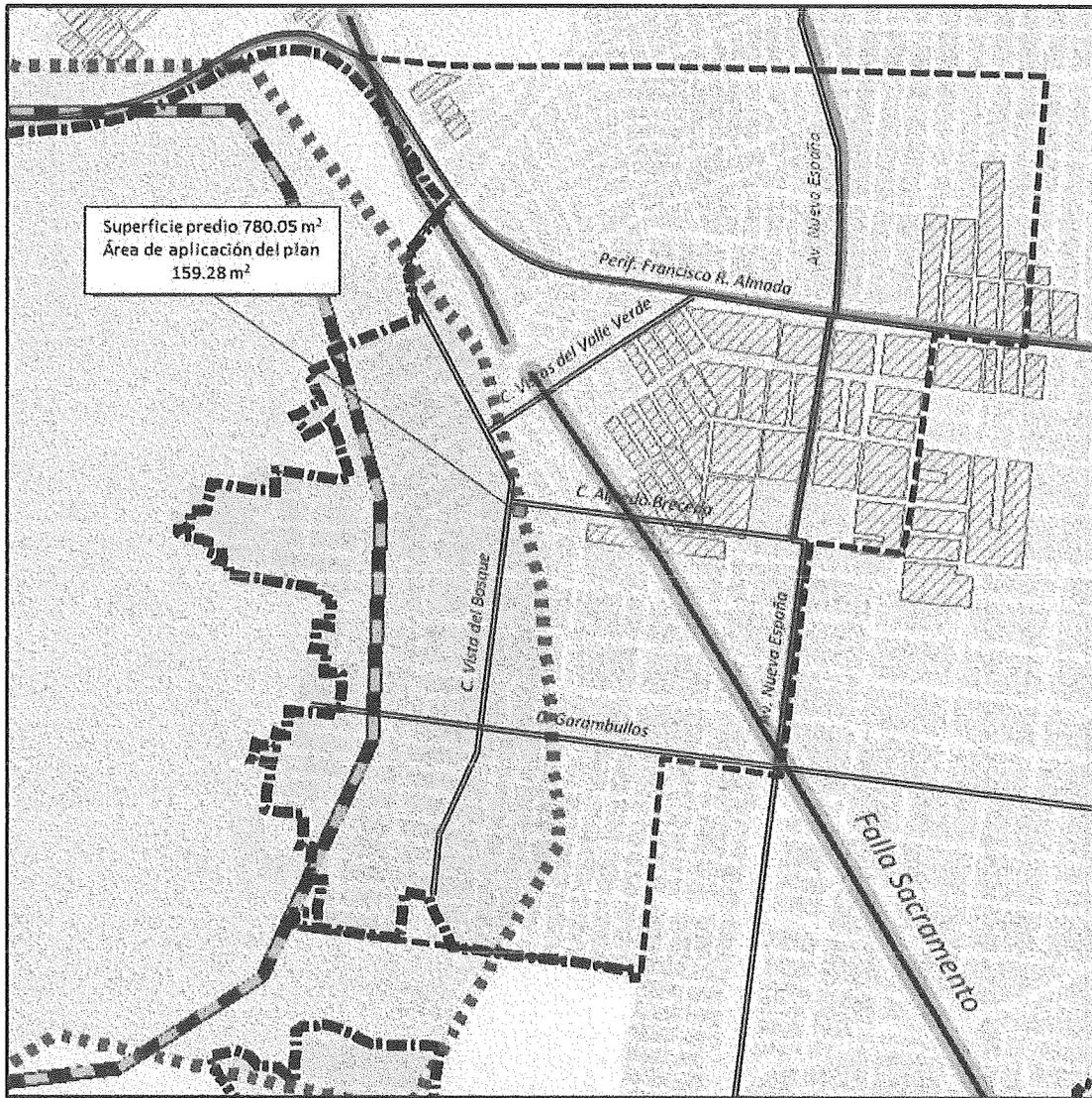


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria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

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	D-15
Riesgos Hidrometeorológicos	FEBRERO 2022

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

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

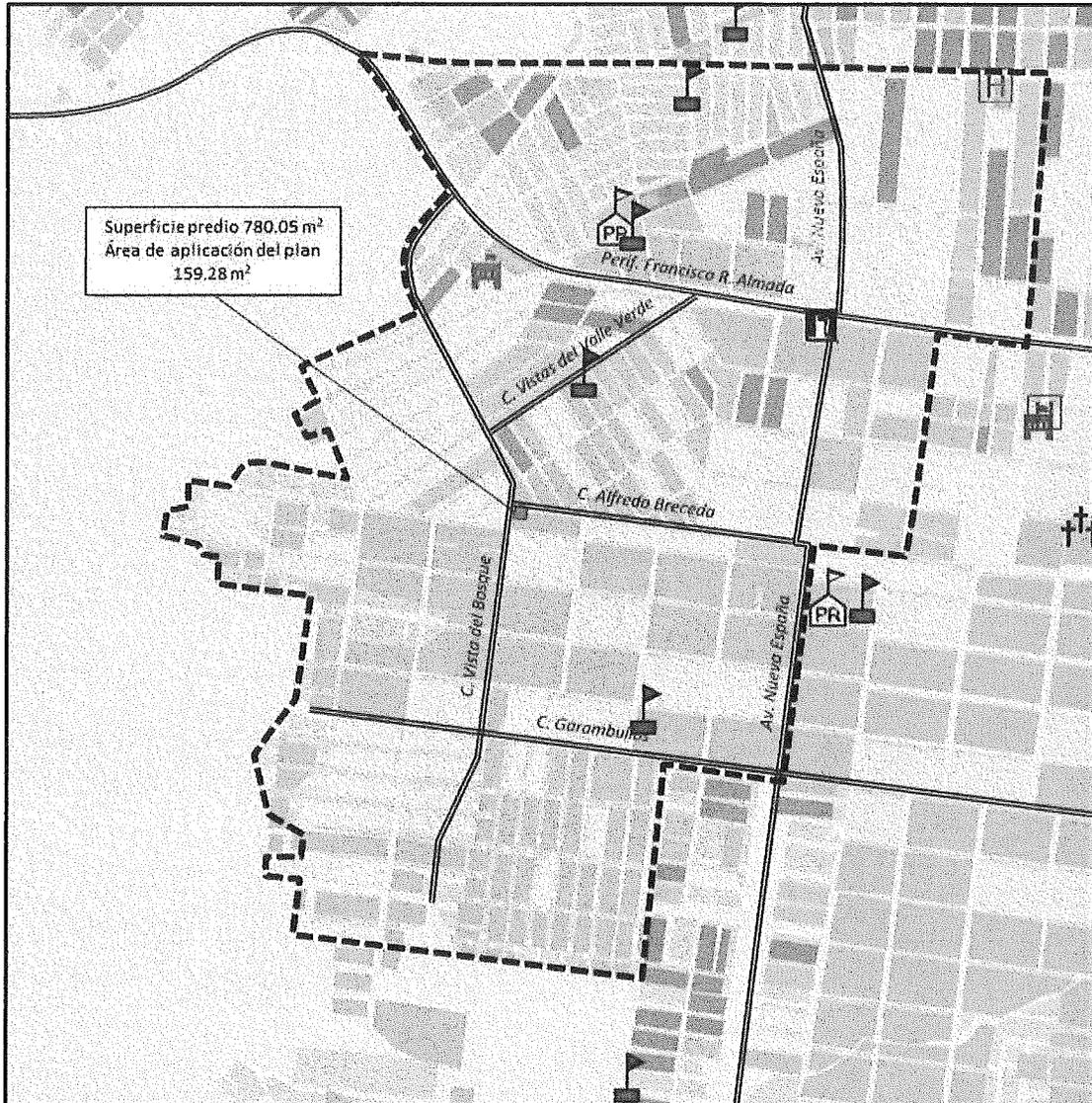


Superficie predio 780.05 m²
 Área de aplicación del plan
 159.28 m²

Simbología			
Hidrografía Cuadros de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Catastro Traza Urbana	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Fallo Área de influencia 25 m 50 m Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área influencia 50 más	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”			D-16
Riesgos Geológicos			FEBRERO 2022

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

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



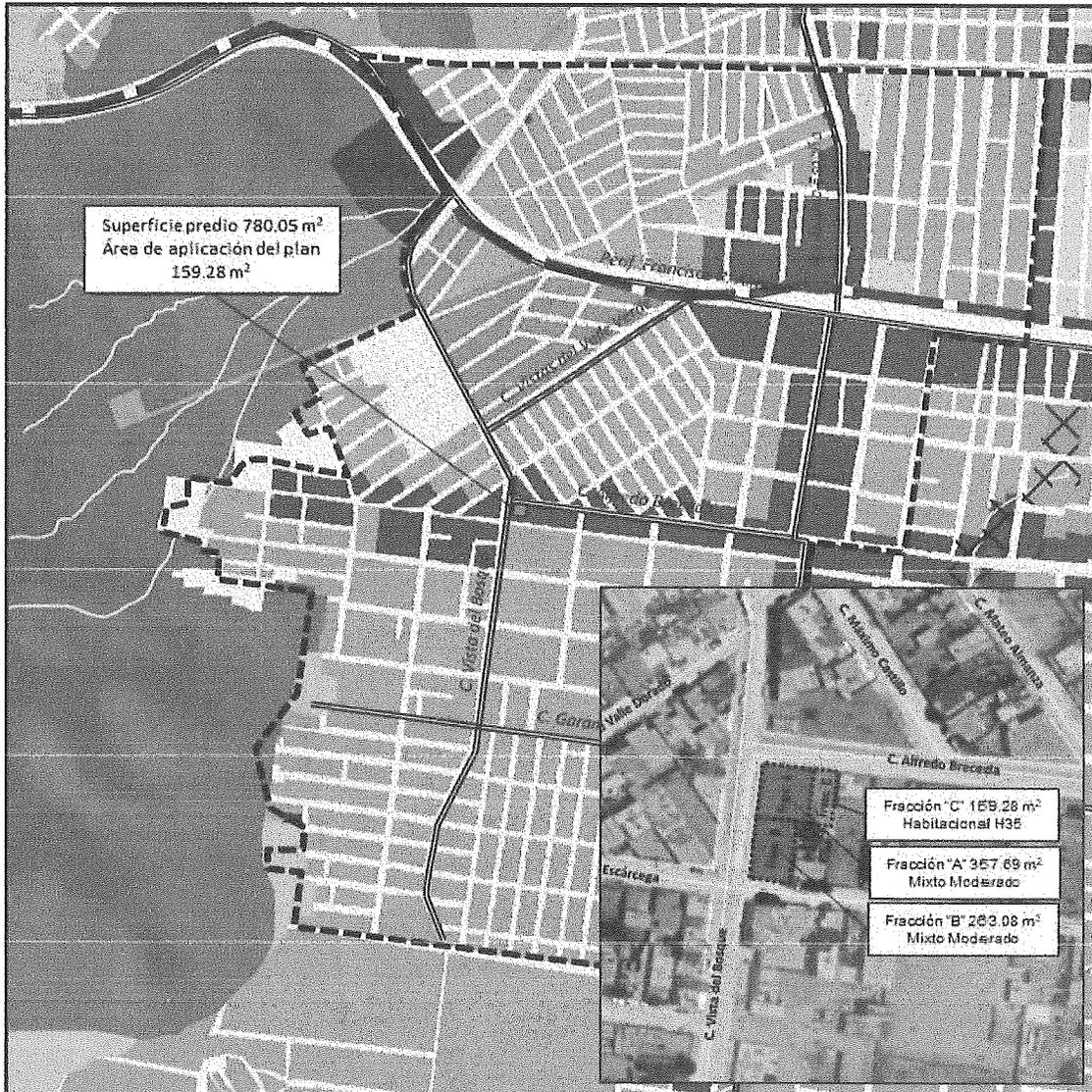
Simbología

<p>Hidrografía</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>Limite del Área Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p>	<p>Geoestadística</p> <p>Densidad de Vivienda</p> <p>Todal de Viviendas / Sup. Max.</p> <p>0 - 4</p> <p>4 - 10</p> <p>13 - 25</p> <p>26 - 35</p> <p>36 - 45</p> <p>46 - 60</p>
<p>Vías de comunicación</p> <p>Número de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>	<p>Catastro</p> <p>Taza Urbana</p>	
<p>Unidades de gobierno</p> <p>Limite del Área Urbana</p> <p>Centro de Población</p>		
<p>Catastro</p> <p>Edificación</p>		

<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35</p> <p>“VISTA DEL BOSQUE 8905”</p>	<p>D-17</p>
<p>Densidad de Vivienda</p>	<p>FEBRERO 2022</p>

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

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

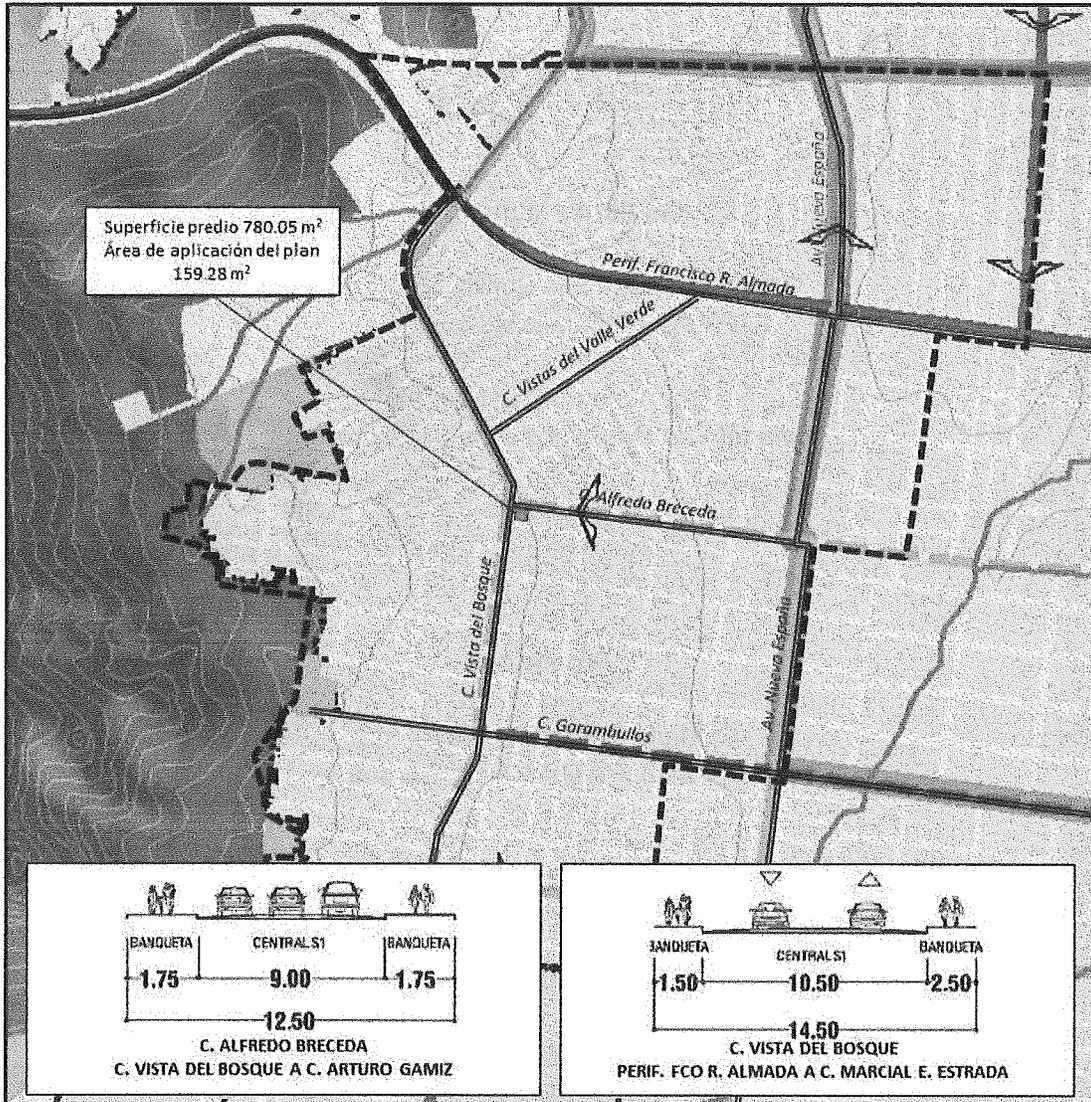


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Planeación Específica de Integración al Desarrollo Urbano y Subdivisión de lotes de Adquisición para de Residencia	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesino de 4 a 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de 13 a 25 viviendas Habitacional de 26 - 35 viviendas Habitacional de 36 - 45 viviendas Habitacional de 46 - 60 viviendas Habitacional de más de 61 viviendas	Industria Industria Alta Impacto Industria Baja Impacto Minería Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios, Comercio Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nudo Barrial Nudo Empresarial Nudo Urbano
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril	ante Para Usos Uso B100 Comercio y Servicios Mixto Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Equipamiento Especial Centro Cultural Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Comunitario Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental	Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centros de Población
Catastro Edificaciones				

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35 “VISTA DEL BOSQUE 8905”	E-01
Uso de Suelo Propuesto	FEBRERO 2022

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

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología

<p>Hidrografía</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>□ Límite del Área Urbana</p> <p>□ Límite del Centro de Población</p>	<p>Tránsito y Transporte</p> <p>— Regional</p> <p>— Regional Propuesta</p> <p>— De Primer Orden</p> <p>— De Primer Orden Propuesta</p> <p>— Primaria</p> <p>— Primaria Propuesta</p> <p>— Secundaria</p> <p>— Secundaria Propuesta</p> <p>— Sistema BRT - Troncal 1</p> <p>— Transporte No Motorizado</p>
<p>Vías de comunicación</p> <p>□ Número de Carriles</p> <p>— Carretera Paveda</p> <p>— Ferrocarril</p>	<p>Catastro</p> <p>— Traza Urbana</p>	
<p>Unidades de gobierno</p> <p>□ Límite del Área Urbana</p> <p>□ Centro de Población</p>		
<p>Catastro</p> <p>■ Edificaciones</p>		

<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO (M2) A HABITACIONAL H35</p> <p>“VISTA DEL BOSQUE 8905”</p>		<p>E-02</p>
<p>Estructura Vial</p>		<p>FEBRERO 2022</p>

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

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal suplente

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

C. María Teresa Ríos de Luna
C. Rafael Rubén Molina Gardea

Elaboró

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

Brenda Vargas Gonzalez
Análisis territorial y urbano

Adrián Vargas Gonzalez
Mapeo urbano

Febrero de 2022

Anexos

Escrituras

Plano catastral

Predial

Identificación promotor

Licencia de uso de suelo

SUPERFICIE: 1190.05 METROS CUADRADOS
 LOTE: GUANAJAS CERRO GRANDE

1.- LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL GOBIERNO DEL ESTADO, con las facultades que le han sido concedidas en la Fracción I, Incisos a y q del Artículo 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, hace constar el otorgamiento del presente contrato privado de compra-venta, ajustándolo al tenor de los siguientes:

CLÁUSULA I:

PRIMERA.- EL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA a través de la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, vende, cede y cospasa real y definitivamente todo lo que de hecho y por derecho le (s) corresponde COPROPIEDAD Y PROINDIVISO POR PARTES IGUALES A C. RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA Y C. MARÍA ERESA RÍOS DE LUNA quien compra(n) el lote que ha quedado escrito en la declaración T) inciso I, del presente contrato.

SEGUNDA.- El precio fijado por el "Vendedor" respecto al lote objeto de este contrato asciende a la cantidad de \$ 10,637.50 DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 50/100 M.S.) más que el comprador cubrió con anterioridad.

TERCERA.- Manifiesta C. RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA Y C. MARÍA ERESA RÍOS DE LUNA, que sobre el lote de terreno que hoy quiere construyó una casa habitación con dinero de su propio peculio.

CUARTA.- El Adquiriente se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, así como los planes que de ellas deriven decretos, usos, reservas y destinos del suelo urbano.

QUINTA.- "El Vendedor" manifiesta que la presente venta la hace de buena fe, y no se obliga al saneamiento para el caso de evicción ni a responder por vicios ocultos, en atención a que "El Comprador" tiene de tiempo atrás la posesión del inmueble objeto de este contrato y lo conoce.

SEXTA.- El presente contrato podrá quedar sin efectos por acuerdo de las partes, en cuyo caso deberán manifestar su atención por escrito ante dos testigos y ratificar sus firmas ante el Registrador Público de la Propiedad.

PERSONALIDAD

El M.I. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ, la acredita con el movimiento de personal del Departamento de Recursos Humanos de la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de fecha 1 de Enero del 2017.

Según se consigna en las condiciones generales de trabajo del Gobierno del Estado de Chihuahua y sus trabajadores publicados en el folleto anexo al Periódico Oficial Número 74 de fecha 16 de Septiembre de 1989, capítulo III, artículo 9, "Los documentos que consignen las altas y los movimientos de personal expedidos durante el año, surtirán efectos de asbramiento".

Así mismo la facultad para otorgar el presente contrato la acredita con el acuerdo número 13 del Ejecutivo Estatal, publicado en el Periódico Oficial No. 52 de fecha 30 de Junio de 1993, en el cual se confiere a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, entre otras, las atribuciones

comprendidas en las fracciones III, VI, y VII

actualmente fracción I, incisos b y g, según decreto 1130/2011 XI P.E.- del Artículo 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado.

Manifiesta el H.I. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ que las facultades que le fueron conferidas no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

-----G E N E R A L E S-----

H.I. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ, Mexicano, Soltero, originario de Pachuca de Soto, Hidalgo, con fecha de nacimiento el día Veintitrés de Mayo de Mil Novecientos Setenta y seis, con Domicilio en la Calle Circuito de Provincia de Punta Arenas Número 2292, Fraccionamiento Villa San Lorenzo III Etapa de esta ciudad, Funcionario Público, con R.F.C. PESA-760523-HRM, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta.

G. RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA, MEXICANO, CASADO EL DÍA VEINTIDÓS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO EN CHIHUAHUA, CHIH., BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES CON LA SRA. MARÍA TERESA RÍOS DE LUNA, ORIGINARIO DE CHIHUAHUA, CHIH., CON FECHA DE NACIMIENTO EL DÍA TREINTA DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA, CON DOMICILIO EN LA CALLE DIECIOCHO NÚMERO 6008, FRACC. CERRO GRANDE DE ESTA CIUDAD DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. CURP-GAMR500930CHRR100.

C. MARÍA TERESA RÍOS DE LUNA, MEXICANA, CASADA EL DÍA VEINTIDÓS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO EN CHIHUAHUA, CHIH., BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES CON EL SR. RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA, ORIGINARIA DE ALDAMA, CHIHUAHUA, CHIH., CON FECHA DE NACIMIENTO EL DÍA SEIS DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, CON DOMICILIO EN LA CALLE DIECIOCHO NÚMERO 6008, FRACC. CERRO GRANDE DE ESTA CIUDAD, DEDICADA A LAS LABORES DEL HOGAR, SIN SER CAUSANTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. CURP-RILT349506MCHENR18.-

TESTIGOS: ING. IRMA VILLALOBOS LOYA, Mexicana, Casada, Originaria de Parral, Chihuahua, con fecha de nacimiento el día Veintidós de Enero de Mil Novecientos sesenta y cuatro, con Domicilio en Calle Cortés de Monroy Número 3106, Colonia San Felipe, de esta ciudad, Empleada Estatal, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta.

LIC. LAURA VIRGINIA BUENAS PALMA, Mexicana, Casada, Originaria de Parral, Chih., con fecha de nacimiento el día Veinte de Diciembre de Mil Novecientos Sesenta y Cuatro, con Domicilio en la calle Nicolás Bravo Número 2705, Colonia Obrera de esta ciudad, Empleada Estatal, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta.

Habiéndoles advertido de las penas en que incurran quienes declaren con falsedad en asuntos fiscales.

V E R D I E D O R

H.I. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

CONTRATADOR

[Handwritten Signature]
RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA

[Handwritten Signature]
C. MARIA TERESA RIOS DE LUNA

TESTIGOS

[Handwritten Signature]
ING. IRMA VILLALOBOS LOYA

[Handwritten Signature]
LIC. LAURA VIRGINIA DUEÑAS PALMA

RATIFICACIÓN

En la Ciudad de Chihuahua, Chih., a los 17 días del mes de Agosto del año 2017 ante mi Registrador Público de la propiedad del Distrito Judicial Morales, con fundamento en el artículo 73, Fracción III de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, comparecieron M.I. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ, C. RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA Y C. MARIA TERESA RÍOS DE LUNA y LOS TESTIGOS ING. IRMA VILLALOBOS LOYA Y LIC. LAURA VIRGINIA DUEÑAS PALMA, personas de mi conocimiento hábiles para contratar y obligarse y expusieron que ratifican en todas y cada una de sus partes el contenido del presente contrato reconociendo las firmas que aparecen en el mismo por ser de su puño y letra y ser las mismas que usan en todos sus actos.

Se anexan al presente contrato los siguientes documentos en original y copia: Nota de Traslación de Dominio, copia certificada de actas de matrimonio y Plano de la Superficie Objeto del presente contrato.

Que leí esta Escritura a los comparecientes, explicándoles su valor y fuerza legal y enterados de su tenor y contenido, la ratifican y firman en presencia del suscrito. Doy fe.

VENDEDOR

[Handwritten Signature]
M.I. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

COMPRADOR



C. RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA

C. MARIA TERESA RIOS DE LOPEZ

C.E. 012M LA P 50093008 MISTAC PUNTO 0001 C.E. 05 LNTR 310 50408 MISTAC



REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS.

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO SECRETARÍA DE ECONOMÍA PROTECCIÓN FISCAL Y ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Registrado bajo el número 140014 del Libro de Registro de Actos fuera de Protocolo Núm. 141 con Fecha 17 de Agosto del 2017. Doy fe.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO SECRETARÍA DE ECONOMÍA PROTECCIÓN FISCAL Y ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DEL ESTADO DE QUERÉTARO

CHIHUALPA GOBIERNO DEL ESTADO

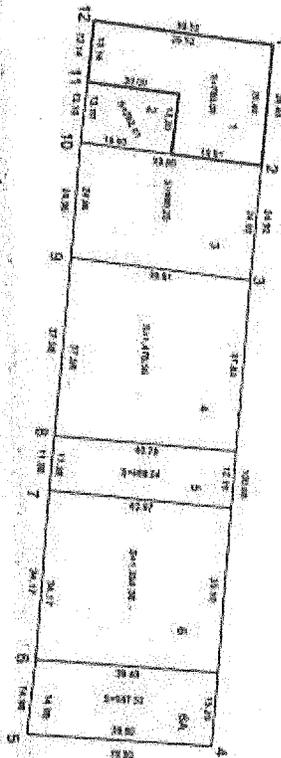
MARIA TERESA RIOS DE LUNA Y RATAEL RUBEN GARDEA MOLINA
 LOTE: 1

C. VISTA DEL BOSQUE

CALLE 46a.

C. ALFREDO BRECEDA

C. GUSTAVO BAZAN



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	DISTANCIA	PUNTO
1-2	20.60	SE-02-23-31
2-3	74.92	SE-02-23-31
3-4	100.80	SE-01-48-08
4-5	20.80	SE-02-23-41
5-6	14.98	SE-01-18-00
6-7	34.17	SE-02-23-31
7-8	17.28	SE-01-15-34
8-9	37.58	SE-01-48-08
9-10	24.96	SE-01-28-09
10-11	13.10	SE-01-28-09
11-12	13.14	SE-01-28-09
12-1	39.52	SE-01-15-34

COL. GRANUAS CERRO GRANDE	MANZANA N° 5	SUP. TOTAL: 5,928.53 m ²	SUP. UTL.: 5,928.53 m ²
LOTE: 7	ORIGEN: IRREGULAR	LOCALIDAD: CHIHUAHUA	MUNICIPIO: CHIHUAHUA
HABITACIONALES	FECHA DE LEVANTAMIENTO: FEBRERO 2008	FECHA DE ACTUALIZACION: 11/02/2022	PROYECTO: 001/2018/11
LIC. JAVIER CORRAL JURADO SUBDIRECCION GENERAL DE INGENIERIA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA		DRA. CECILIA OLAGUE CABALLERO SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO	





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



INGRESO: 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 12:29:45 PM. NÚMERO: 2017-102517 FOLIO ELECTRONICO: 2017-136343
 REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 05 DE OCTUBRE DE 2017.
 DOCUMENTO: INSTRUMENTO NÚMERO 140014 ←, Y RATIFICADO EL 17 DE AGOSTO DE 2017.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRÁMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, REPRESENTADO POR JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR.
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 COLONIA: GRANJAS CERRO GRANDE
COMPRADOR(ES): RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 30 DE SEPTIEMBRE DE 1950 OCUPACION COMERCIANTE CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES GAMR00039PG1 Y CON DOMICILIO EN CALLE DIECIOCHO NÚMERO 6005, DEL FRACCIONAMIENTO CERRO GRANDE DE ESTA CIUDAD., ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SEPARACIÓN DE BIENES
 MARIA TERESA RIOS DE LUNA QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 05 DE MAYO DE 1954 OCUPACION HOGAR CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RIL740508KT2 Y CON DOMICILIO EN CALLE DIECIOCHO NÚMERO 6005, DEL FRACCIONAMIENTO CERRO GRANDE DE ESTA CIUDAD., ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SEPARACIÓN DE BIENES

CERTIFICADO DE PAGO: CONDONADOS POR ACUERDO DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 2017

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1448933	LOTE URBANO	1-5	750.0500 METROS CUADRADOS	339-009-019	82	6030	1



Olga Patricia Ramirez Lopez

fc236e054c744da9d2c5b33c99348e4
 OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
 REGISTRADOR ADSCRITO

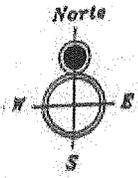
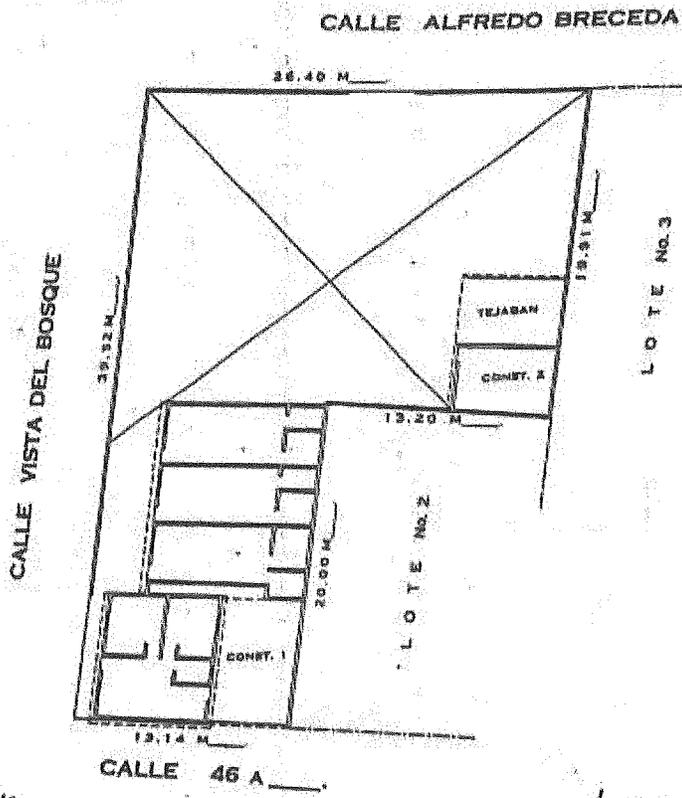
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

PLANO
CATASTRAL

DE LA FINCA URBANA, UBICADA EN VISTA DEL BOSQUE, CALLE 46 A Y CALLE ALFREDO BRECEDA NO. 4202, DE LA COL. "GRANJAS CERRO GRANDE", DE ESTA CD.

PROPIEDAD DE: **MARIA TERESA RIOS DE LUNA**
RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA

CLAVE CATASTRAL	MANZANA - 08 LOTE - 01	SUPERFICIE TERRENO 780.08 M ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA 274.46 M ²
SUP. CONSTRUCCION EXISTENTE			
SUP. P. BAJA HAB.	= 173.71 M ²	SUP. TEJABAN	= 25.70 M ²
SUP. CONST. T. LAMINA 1	= 39.45 M ²	SUP. VOLADOS	= 10.04 M ²
SUP. CONST. T. LAMINA 2	= 25.88 M ²		
SUP. CONST. TOTAL		= 274.46 M²	



[Signature]
ARQ. JOSE L. ANCHONDO ORTEGA

R.D.D.U.: 823 / R.P.C.: 107 / P-16-2017
ESCALA 1:300 TELS. 4-20-48-34 Y 4-37-11-33

NOTA: EL PRESENTE PLANO CUENTA CON UN NUMERO DE FOLIO Y COPIA DIGITAL, EL PERITO NO SE HACE RESPONSABLE POR CUALQUIER PLANO QUE NO ESTE EN SU RELACION DE PLANOS FIRMADOS

CHIHUAHUA, CHIH., FEBRERO DEL 2017

[Signature]
PLANO CORRECTO

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Que celebran por una parte **RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA** y **MARIA TERESA RIOS DE LUNA** a quien los sucesivos se les denominará "**EL PROMITENTE VENDEDOR**" y por otra parte la empresa **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su apoderado el señor **VALENTIN BARAJAS MORALES** a quien en lo sucesivo se lo denominará "**EL PROMITENTE COMPRADOR**", contrato el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Manifiesta "**EL PROMITENTE VENDEDOR**", lo siguiente:

- a) **RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA** de nacionalidad mexicana, casado, bajo el régimen de separación de bienes, teniendo como Registro Federal de Contribuyentes el no. GANR500330MCH, así como estar en pleno uso y goce de sus facultades.
- b) **MARIA TERESA RIOS DE LUNA** de nacionalidad mexicana, casada, bajo el régimen de separación de bienes teniendo como Registro Federal de Contribuyentes el no. RL1340336MCH, así como estar en pleno uso y goce de sus facultades.
- c) Que son legítimos propietarios del Lote de terreno urbano, manzana 005, lote 001, colonia Granjas Cerro Grande con una superficie total de 780.056 m2 con las siguientes medidas y colindancias: FRENTE: 28.40 mts., con Calle Alfredo Bucarra, FONDO: 13.18 mts., con Calle 46 A, línea quebrada de 13.20 mts., con lote 2, misma manzana, LADO IZQUIERDO: 39.82 mts., con Calle Vista del Bosque, misma manzana, LADO DERECHO: 19.91 mts. con lote 3.

Siendo objeto del presente contrato celebrado entre ambas partes una fracción del inmueble antes mencionado la cual se describe a continuación:

Terreno urbano, manzana 005, lote 001, colonia Granjas Cerro Grande con superficie de 363.40 metros cuadrados, en la Colonia Granjas Cerro Grande en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua con las siguientes medidas y colindancias, FRENTE: 18.40 dieciocho metros cuarenta centímetros con Calle Alfredo Bucarra, LADO DERECHO: 20.00 veinte metros con resto del mismo lote, FONDO: 18.40 dieciocho metros cuarenta centímetros con resto del mismo lote y LADO IZQUIERDO: 18.50 veinte metros con Calle Vista del Bosque.

En adelante la fracción antes descrita será referida únicamente como el "inmueble".

Para cumplir con lo descrito anteriormente las Partes acuerdan que el presente contrato estará sujeto a condición de que se realice la subdivisión del inmueble, por tanto en caso de que así lo decidan la podrá realizar "**EL PROMITENTE COMPRADOR**" y en este caso "**EL PROMITENTE VENDEDOR**" se obliga a entregar todos los documentos que sean necesarios para poder realizar el trámite de subdivisión ante las autoridades municipales correspondientes a efecto de obtener la superficie exacta que comprende el inmueble. En caso de que no se realice lo anterior se libera de toda responsabilidad al "**EL PROMITENTE COMPRADOR**" y se cancela el presente contrato.

- d) Que acreditan la propiedad por medio del Contrato privado de compra venta, celebrado en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el 22 veintidós de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, con el Gobierno del Estado de Chihuahua a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología representada en dicho acto por el M.º José Antonio Ponce Sánchez en su carácter de Director de Desarrollo Urbano, quien vende, cede y transfiere real y definitivamente el inmueble, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua bajo el folio real 1485833, inscripción 82, 496, libro 5030 de la Sección Primera para el Distrito Judicial Morelos.
- e) Que el inmueble descrito en el inciso c) inmueble anterior, se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y al contenta en el pago de sus impuestos prediales y demás responsabilidades fiscales y que es su deseo prometerlo en venta a "**EL PROMITENTE COMPRADOR**" en los términos más adelante pactados.
- f) Que el inmueble no se ni ha sido instrumento, objeto o producto de delitos, así como tampoco ha sido utilizado o destinado a ocultar y/o mudar bienes, producto del delito, o para la comisión de delito alguno, por el y/o por un tercero y que dicho inmueble no se adquirió con capital producto de actividades delictivas o ilícitas.
- g) Que el inmueble descrito, se encuentra al corriente en el pago de los servicios de Agua y Energía.
- h) Que el relacionado inmueble no tiene juicio pendiente alguna, ni causa que pueda originarlo ya sea civil, mercantil, administrativo, laboral o fiscal que pueda afectar el bien objeto del presente contrato.

II.- Manifiesta por su parte "**EL PROMITENTE COMPRADOR**", lo siguiente:

Handwritten note: "Lote = Terreno B. de A. 4." and a signature.

Handwritten signatures of the parties.

- a) Ser una persona moral constituida conforme a las leyes vigentes en los Estados Unidos Mexicanos, según se desprende de la escritura pública número 29,953 de fecha 17 de diciembre de 1991, otorgada ante la fe del Licenciado Jesus Montalvo Garcia Público número 60 con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León y que se encuentra con plena capacidad legal para la celebración del presente acto.
- b) Que es su deseo adquirir en propiedad por compra venta el inmueble descrito e identificado en el punto b) de las declaraciones de este contrato, libre de todo gravamen y responsabilidad en los términos más adelante acordados.

Con base en lo anterior, las partes suscriben el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Por medio de este contrato de promesa de compraventa, las partes se obligan a firmar la escritura definitiva de compraventa respecto del inmueble descrito en el apartado de declaraciones del presente contrato, en los términos y condiciones establecidos a continuación y siempre y cuando se haya subdividido el inmueble.

SEGUNDA: El precio de la operación de compraventa será la cantidad de \$950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL), que "EL PROMITENTE COMPRADOR", se obliga a pagar a "EL PROMITENTE VENDEDOR", en la siguiente forma:

La cantidad total, es decir \$950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL), la pagará "EL PROMITENTE COMPRADOR" a "EL PROMITENTE VENDEDOR", en una sola exhibición, en el momento en que se firme la escritura definitiva de compra venta, ante Notario Público, la cual será dentro del plazo de 120 (CIENTO VEINTE) días naturales, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

TERCERA: El inmueble prometido en venta se transmitirá a "EL PROMITENTE COMPRADOR" libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente en el pago de sus contribuciones e impuestos prediales y demás responsabilidades fiscales, sin embargo, si apareciere algún adeudo con cargo al mismo cualquiera que fuere su naturaleza, será cubierto por "EL PROMITENTE VENDEDOR", quien también queda obligado al saneamiento de la venta para el caso de evicción conforme a derecho.

CUARTA: Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo del trámite de la escritura definitiva de compra venta, serán por cuenta de "EL PROMITENTE COMPRADOR", a excepción del Impuesto Sobre la Renta por enajenación, el cual, en caso de generarse, será pagado por "EL PROMITENTE VENDEDOR".

QUINTA: La posesión material del bien inmueble objeto del presente contrato, la recibirá "EL PROMITENTE COMPRADOR" al momento de firmarse la Escritura definitiva de Compra Venta.

SEXTA: La escritura definitiva de compra venta se tramitará en la Notaría Pública a cargo del Lic. JUAN CARLOS MACGUALENO, titular de la Notaría Pública número 6, con ejercicio en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, obligándose "EL PROMITENTE VENDEDOR", a entregar con la debida anticipación al Notario Pública antes mencionada, toda la documentación que se requiera para la elaboración de la misma.

SEPTIMA: Para el caso de que por causas imputables a "EL PROMITENTE VENDEDOR", no llegare a efectuarse la operación de compra venta del inmueble citado en los términos acordados, éste cubrirá como pena convencional a "EL PROMITENTE COMPRADOR", la cantidad equivalente al 10% del total de la operación dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la notificación realizada en dicho sentido por "EL PROMITENTE COMPRADOR", estando obligada "EL PROMITENTE VENDEDOR" al pago de intereses moratorios en caso de incumplimiento al pago en la fecha correspondiente a razón del 5% (cinco por ciento) mensual sobre el saldo incluido en tanto dicho pago quede completamente liquidado.

OCTAVA: "EL PROMITENTE VENDEDOR" se compromete y obliga a no enajenar o transmitir el dominio, uso y goce en forma alguna de las áreas excidentes de su propiedad y cargas al terreno objeto de este contrato, directa o indirectamente a un tercero, ya sea persona física o moral que tenga actividades similares a un giro igual al de cadenas de tiendas de conveniencia ya que vende, comercialice o distribuya los mismos productos que "EL PROMITENTE COMPRADOR". En caso de incumplimiento de parte de "EL PROMITENTE VENDEDOR" con lo establecido en esta cláusula, éste último deberá pagar los daños y perjuicios que "EL PROMITENTE COMPRADOR" sufra por tal motivo.

NOVENA: Las partes acuerdan que el uso y manejo de los datos personales intercambiados entre sí por la celebración del presente contrato será realizado exclusivamente para los fines expresamente convenidos, adoptando toda parte en lo inherente todas las medidas de seguridad necesarias para proteger en todo momento la confidencialidad de dicha información y respetando las disposiciones establecidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, su reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

Firman me Juan Carlos

[Handwritten signatures and a stamp with the number 2]

---DÉCIMA: Ambas partes manifiestan que para el caso de cualquier notificación que deban de hacerse con motivo del presente contrato, señalan como sus domicilios los siguientes:

---a). "EL PROMITENTE VENDEDOR", en: Calle 18ª No-8008, Frasco Cerro Grande, C.P. 31079, Chihuahua, Chihuahua.

---b). "EL PROMITENTE COMPRADOR", en: Nicolás Gogol nº 11363, Complejo Industrial Chihuahua, C.P. 31100 Chihuahua, Chihuahua.

---DÉCIMA PRIMERA: Las partes reconocen que el precio pactado en el presente contrato, es justo y legal, que proceden con absoluta libertad, que no sufren lesión ni error ni cualquier otro vicio en la voluntad que pudiese afectar la validez del mismo.

---DÉCIMA SEGUNDA: Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, en caso de surgir alguna controversia, serán competentes los Jueces y Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa del fiere que les corresponden a las partes, en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

PERSONALIDAD

El Sr. VALENTIN BARAJAS MORFIN acredita su carácter de apoderado de "EL PROMITENTE COMPRADOR" con el primer testimonio de la escritura pública #4,245 de fecha 18 de abril de 2002 otorgada ante la fe del Lic. Eduardo Arachavala Medina, titular de la notaría pública no. 27, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad y del comercio de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, bajo el no. 3486, con fecha 18 de abril de 2002 otorgándose en dicho poder las facultades necesarias para celebrar el presente contrato, las cuales no le han sido revocadas, modificadas o suprimidas en forma alguna a la firma de este contrato.

---PARA CONSTANCIA Y EFECTOS LEGALES, las partes en unión de los testigos que al final aparecen, suscriben el presente Contrato de Promesa de Venta, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 15 días del mes de septiembre de 2021.

"EL PROMITENTE VENDEDOR"

"EL PROMITENTE VENDEDOR"


SR. RAFAEL RUBEN GARDEA MOLINA


SRA. MARIA TERESA RIOS DE LUNA

"EL PROMITENTE COMPRADOR"
CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.

TESTIGO


LIC. VALENTIN BARAJAS MORFIN
APODERADO LEGAL


LIC. EDGAR GIOVANNI TORRES RODRIGUEZ

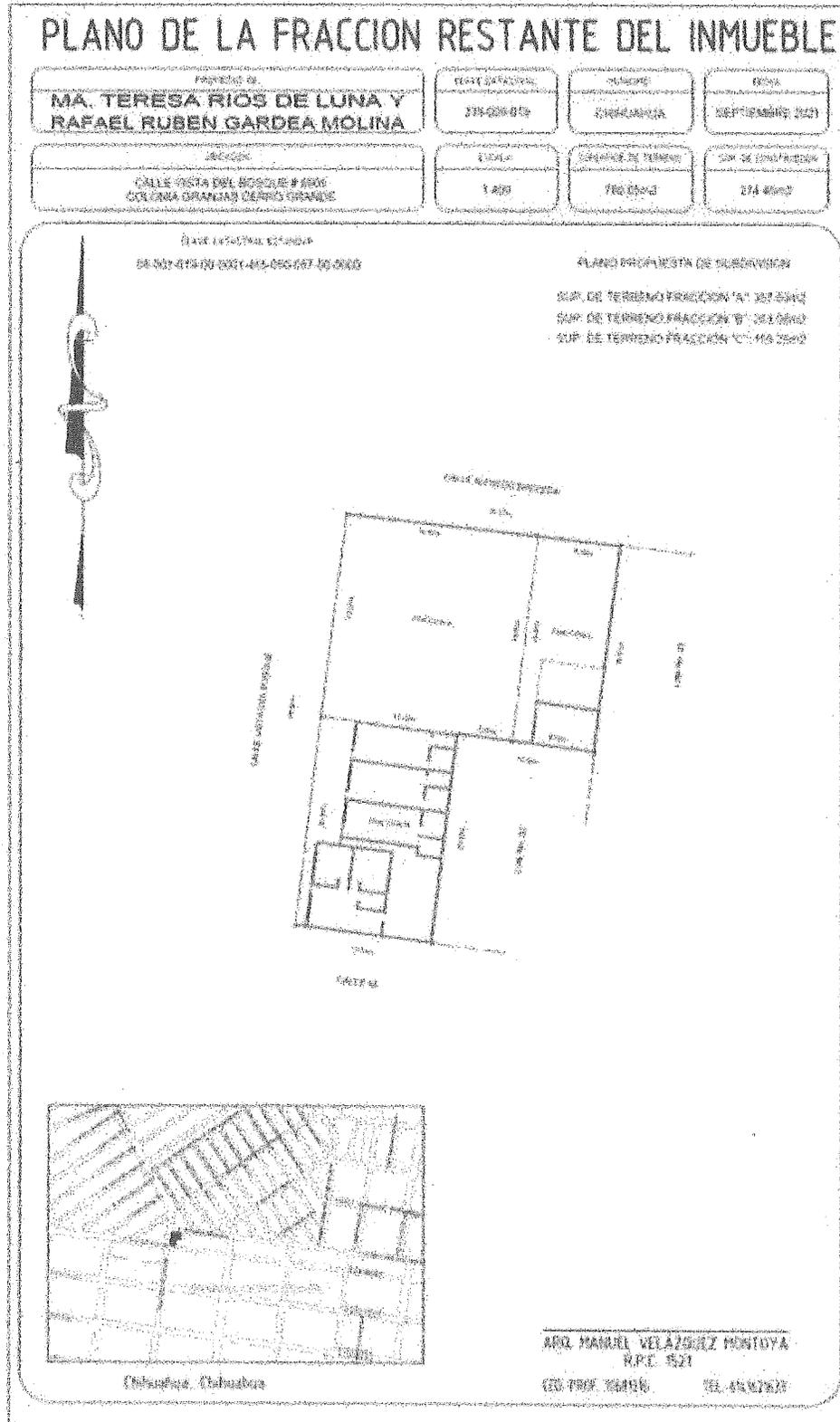
TESTIGO

TESTIGO


C.P. JOSE ARTURO CERVANTES ORTIZ


C.P. CARLOS MORALES VELASCO

Plano catastral



Predial

GOBIERNO MUNICIPAL 2019 - 2021
TESORERÍA MUNICIPAL
CERTIFICADO DE PAGO

4570606

		2019	2020	2021	2022
ESTADO	IMPUESTO EXTERMINADO	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
MUNICIPIO	IMPUESTO EXTERMINADO	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
CONTRIBUYENTE	IMPUESTO EXTERMINADO	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
TOTAL	IMPUESTO EXTERMINADO	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00

TESORERÍA MUNICIPAL
PAGADO

IMPUESTO EXTERMINADO EN SU MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS RIOS DEL 15 DE AGOSTO DEL 2021
 PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL MES DE AGOSTO 2021 / HASTA 2021 / A LOS 15 DE AGOSTO DEL 2021
 SUP. TERR: 200.00 M2. CONS: 274.86
 CON EL CIENTO VEINTY Y CUATRO PESOS 00/100 M.C.

CONTRIBUYENTE

Identificación promotor

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: GARCIA MOLINA RAFAEL RUBEN
 SEXO: MASCULINO
 FECHA DE NACIMIENTO: 1977-07-14
 FECHA DE EMISIÓN: 2022-11-01
 FECHA DE VIGENCIA: 2023-11-01
 CLASE DE VOTO: CUALQUIER SUFRAGIO
 CLASE DE VOTO: CUALQUIER SUFRAGIO
 CLASE DE VOTO: CUALQUIER SUFRAGIO
 CLASE DE VOTO: CUALQUIER SUFRAGIO




ID MEXI4041671424<<0380038883303
 3009307N2612317MEX<03<<011894E
 GARCIA<MOLINA<RAFAEL RUBEN<<<

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: DE LA LUNA MARIA TERESA
 SEXO: FEMENINO
 FECHA DE NACIMIENTO: 1962-09-07
 FECHA DE EMISIÓN: 2022-11-01
 FECHA DE VIGENCIA: 2023-11-01
 CLASE DE VOTO: CUALQUIER SUFRAGIO
 CLASE DE VOTO: CUALQUIER SUFRAGIO
 CLASE DE VOTO: CUALQUIER SUFRAGIO
 CLASE DE VOTO: CUALQUIER SUFRAGIO




ID MEXI406262894<<0380027613852
 5405068N2612317MEX<03<<0396249
 NIOS<DE<LUNA<MARIA<TERESA<<<<

Licencia de uso e suelo



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO NO. AUA 12787/2021
CLAVE CATASTRAL 335-009-019
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 5 de Octubre de 2021

A QUIEN CORRESPONDA

Presente.

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE BUELO DE TIPO "MIXTO MODERADO (SUBDIVISIÓN)" PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE VISTA DEL BOSQUE EN EL LOTE 1 DE LA MANZANA 4 No. 8905, EN LA COLONIA GRANJAS CERRO GRANDE DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 780.05 M2 (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR, QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 112 FRACCIÓN V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 11, FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, ARTÍCULOS 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 59, 60, 69, 77 Y 84 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTÍCULO 10, FRACCIÓN I, IV, IX Y XXII, ARTÍCULO 34, 35, 36, 37, 142, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 143, 144, 145, 146, 147 Y 151 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 77, FRACCIÓNES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 69, 72 Y 73 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 9, FRACCIÓN III, V, ARTÍCULO 11, FRACCIÓN I, VI Y VII, ARTÍCULO 65, FRACCIÓN I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, XII, XIII Y XVI, 18 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECCIÓN CON USO DE SUELO M2 - MIXTO MODERADO CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 250.00 M2 Y 15.00 MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA, ASIMISMO, DEBERÁ RESPETAR UN C.O.S. DE 0.75 Y UN C.U.S. 2.5.

NOTAS:

- LA PRESENTE SE OTORGA YA QUE EL PARTICULAR MANIFIESTA LA NECESIDAD DE SUBDIVIDIR EL PREDIO POR LO QUE ESTE DOCUMENTO AMPARA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE LOS USOS PERMITIDOS EN MIXTO MODERADO, EN CASO DE TRATARSE DE UN OIRO DISTINTO AL MANIFESTADO DEBERÁ REALIZAR LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES.
- DEBERÁ RESPETAR EL DERECHO DE VÍA EN CALLE VISTA DEL BOSQUE, SECCIÓN VIAL 14.00 METROS.
- DEBERÁ RESPETAR EL DERECHO DE VÍA EN CALLE ALFREDO BRECEDA, SECCIÓN VIAL 12.50 METROS.

SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ CONDICIONADO DE TAL FORMA QUE NO GENERE CONTAMINACIÓN, NI ENTORPEZCA LA CIRCULACIÓN VIAL, NI PEATONAL, DEBERÁ CONTAR CON EL ESTACIONAMIENTO ADECUADO A SUS NECESIDADES

A LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE 5 AÑOS.

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de las Culturas del Norte"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chupíchar No. 1105 Col. Campesina Nueva, C.P. 3144 Chihuahua, Chihuahua
614 200 48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
 OFICIO NO. AJA 12797/2021
 CLAVE CATASTRAL: 339-009-019
 ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
 Pagina 2/2

Chihuahua, Chih., a 5 de Octubre de 2021

MIXTO MODERADO (SUBDIVISIÓN) PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE VISTA DEL BOSQUE EN EL LOTE DE LA MANZANA 5 No. 8906, EN LA COLONIA GRANJAS CERRO GRANDE DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 780.05 M2, DEL CUAL SE ANEXO INFORMACIÓN GRÁFICA.

- B. ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA, TODA VEZ QUE PUEDE SER SOLICITADA POR CUALQUIER PERSONA POR SER INFORMACIÓN PÚBLICA DE OFICIO CON ALCANCES ÚNICAMENTE DECLARATIVOS DE LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.
- C. ESTA LICENCIA NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA, HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.
- D. LA SUPERFICIE DECLARADA QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE, CUALQUIER ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SERÁN RESPONSABILIDAD DE QUIEN LAS DECLARÓ.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
 SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR