

*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 08 de julio de 2023.

No. 54

Folleto Anexo

ACUERDO N° 125/2023

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 125/2023

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 diez de mayo del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Hacienda de Chapingo"**, en el predio identificado como lote 2A, manzana 85, ubicado en la calle Hacienda de Chapingo y prolongación avenida Heroico Colegio Militar de la colonia Nuevo Triunfo de esta ciudad, con superficie de **1,181.17** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H45.

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 veintitrés días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 10 de mayo del año 2023, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, 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. Adriana Calamaco Canales, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Hacienda de Chapingo", en el predio identificado como lote 2A, manzana 85 ubicado en la calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar de la colonia Nuevo Triunfo de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,181.17 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H45... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Adriana Calamaco Canales, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Hacienda de Chapingo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2A, manzana 85 ubicado en la calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar de la colonia Nuevo Triunfo de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,181.17 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H45.

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 quince días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"HACIENDA DE CHAPINGO"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. Adriana Calamaco Canales, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Hacienda de Chapingo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 2A, Manzana 85 ubicado en la Calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar de la colonia Nuevo Triunfo de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,181.17 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 23 de enero del año 2023, signado por la C. Adriana Calamaco Canales, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Hacienda de Chapingo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 2A, Manzana 85 ubicado en la Calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar de la colonia Nuevo Triunfo de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,181.17 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

1. **Solicitud** de fecha 23 de enero del 2023, signada por la C. Adriana Calamaco Canales, en su carácter de propietaria del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Adriana Calamaco Canales;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 40,308** de fecha 23 de diciembre del 2021, otorgada ante el Lic. José Antonio Chávez López, Notario Auxiliar de la Notaría Pública número 9 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario por licencia de su titular el Licenciado Francisco de Asís García Ramos, en donde comparecieron por una parte el señor Maestro en Desarrollo Urbano Gabriel Martín Valdez Juárez en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua como la parte vendedora, y por otra parte, Adriana Calamaco Canales como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre del predio identificado como Lote 2A, Manzana 85 ubicado en la Calle Paseos de las Facultades esquina con Calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,181.17 metros cuadrados, registrado bajo la inscripción 18 del libro 6901 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, con folio real 3020083;
4. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Dos tantos de Estudios de Planeación** para el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H45;
6. **Copia simple del recibo de pago del Impuesto Predial 2023-139463** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de enero de 2023;
7. **Oficio DASDDU/076/2023** de fecha 27 de enero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 074/2023** de fecha 07 de febrero del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Oficio DASDDU/077/2023** de fecha 27 de enero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/0141/2023** de fecha 01 de febrero del 2023, emitido por la Subdirección de Organización Ciudadana, en el cual informa que no se cuenta con la existencia de comités constituidos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/103/2023** de fecha 9 de febrero, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del Estudio de Planeación;

12. **Oficio SJ/0215/2023** de fecha 24 de febrero del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 34 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de marzo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/193/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 27 de marzo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H45;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/193/2023 de fecha 27 de marzo de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 34 celebrada el día 24 de marzo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Hacienda de Chapingo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 2A, Manzana 85 ubicado en la Calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar de la colonia Nuevo Triunfo de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,181.17 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H45**, 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. Adriana Calamaco Canales, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Hacienda de Chapingo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 2A, Manzana 85 ubicado en la Calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar de la colonia Nuevo Triunfo de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,181.17 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H45**.

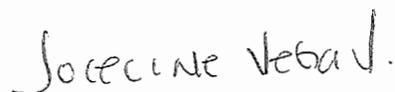
TERCERO.- Una vez aprobado, tórnesè a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que 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 las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 10 días de mayo del año 2023.

ATENTAMENTE:

LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



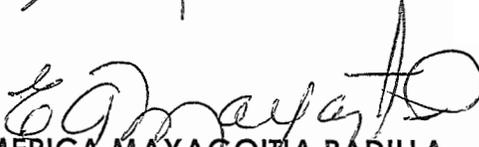
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



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. ADRIANA CALAMACO CANALES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "HACIENDA DE CHAPINGO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 2A, MANZANA 85 UBICADO EN LA CALLE HACIENDA DE CHAPINGO Y PROLONGACIÓN AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR DE LA COLONIA NUEVO TRIUNFO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,181.17 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/193/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 27 de marzo de 2023

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

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la **C. Adriana Calamaco Canales** en su carácter de **propietaria del predio identificado como Lote 2A, Manzana 85, ubicado en la calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar, de la Colonia Nuevo Triunfo** de esta ciudad, con una superficie total de **1,181.17m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Hacienda de Chapingo"** 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 Suburbano** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H45**.

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/076/2023 de fecha 27 de enero de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Hacienda de Chapingo"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 074/2023 de fecha 07 de febrero de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Hacienda de Chapingo"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/077/2023 de fecha 27 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0141/2023 de fecha 01 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/103/2023 de fecha 09 de Febrero de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/0215/2023 de fecha 24 de febrero de 2023** 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 **“Hacienda de Chapingo”** fue presentado en la **Trigésimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de Marzo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Mixto Suburbano a Habitacional H45**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por la propietaria.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de la propietaria.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/076/2023 de fecha 27 de enero de 2023, 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.

5. Oficio No. 074/2023 de fecha 07 de febrero de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/077/2023 de fecha 27 de enero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0141/2023 de fecha 01 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/103/2023 de fecha 09 de febrero de 2023, 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/0215/2023 de fecha 24 de febrero del 2023 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 Trigésimo Cuarta Sesión Ordinaria del día 24 de marzo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante del predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Hacienda de Chapingo".

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NÉGRETE

ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
denominado

“HACIENDA DE CHAPINGO”

Cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H45
para el Lote 2A, Manzana 85, colonia Nuevo Triunfo, ubicado en
calle Hacienda de Chapingo s/n, Chihuahua

Promotor

C. Adriana Calamaco Canales

Director Responsable en Urbanismo

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

Enero de 2023

Cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de H45 “Hacienda de Chapingo”

INDICE

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico: Planos, Escrituras, Predial, Identificación del promotor

Introducción

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), consistente en el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano (MS) a Habitacional H45, para el predio de 1,181.17 m², localizado en la calle Hacienda de Chapingo s/n, colonia Nuevo Triunfo de la ciudad de Chihuahua.

El predio se orienta al aprovechamiento habitacional existente en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 vigente, para el predio con uso Mixto suburbano (MS), propuesto para cambio de uso de suelo.

Debido a ello, se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de cambio de uso de suelo propuesta, y obtener la autorización respectiva, en la que se haga constar el incremento solicitado para el predio en función del uso habitacional con mayor densidad.

Esta acción pretende contribuir a la densificación de predios con uso habitacional cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo urbano denominado “Hacienda de Chapingo”, considera al predio urbano identificado como Lote 2A, Manzana 85, con una superficie de 1,181.17 m², ubicado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo de la ciudad de Chihuahua, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización¹ se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

¹ Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

² 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.

participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

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;

³ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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 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 Chihuahua⁵

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.

⁴ Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

⁵ 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 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.

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 Chihuahua⁶

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

⁶ 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.

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.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
 - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

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

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

⁷ Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a **Habitacional H45**, 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 ⁸

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;

⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana denominado **"Hacienda de Chapingo"**, para el incremento de densidad de suelo, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad. Con ello se sustenta la solicitud cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H45, para el predio localizado en la calle Hacienda de Chapingo s/n, colonia Nuevo Triunfo de la ciudad de Chihuahua, al norte de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 1,181.17 m²; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar la densidad habitacional solicita. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano (MS) a Habitacional H45

El predio colinda al sur con la Av. Los nogales, considerada como vialidad de primer orden, y oriente la Vialidad Sacramento, estas vialidades se vinculan en su trayecto con vialidades primarias al poniente con la av. Venceremos y la av. De las Industrias, y al sur con la av. Fedor Dostoyevzki, y otras de la zona de estudio como la calle Monte Everest.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Chihuahua 2000 III etapa, Nuevo Triunfo, Atenas, Mineral I etapa, Mineral II etapa, y Mineral III etapa, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H35 y H45, localizada en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan denominado "Hacienda de Chapingo", con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 40,308, volumen 1442, ante la Fe del José Antonio Chávez López Notario Auxiliar de la Notaria Publica número 9, para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparecieron el ingeniero Gabriel Martin Valdez Juárez en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua, como la parte vendedora, y por la otra parte, la señora Adriana Calamaco Canales, por la parte compradora, para celebrar un contrato de compra-venta respecto del lote 2ª de la Manzana Numero 85, localizado en la calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar, en la colonia Nuevo Triunfo, con una superficie total de 1,181.17 m² en la ciudad de Chihuahua. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista poniente del predio propuesto para cambio de suelo.



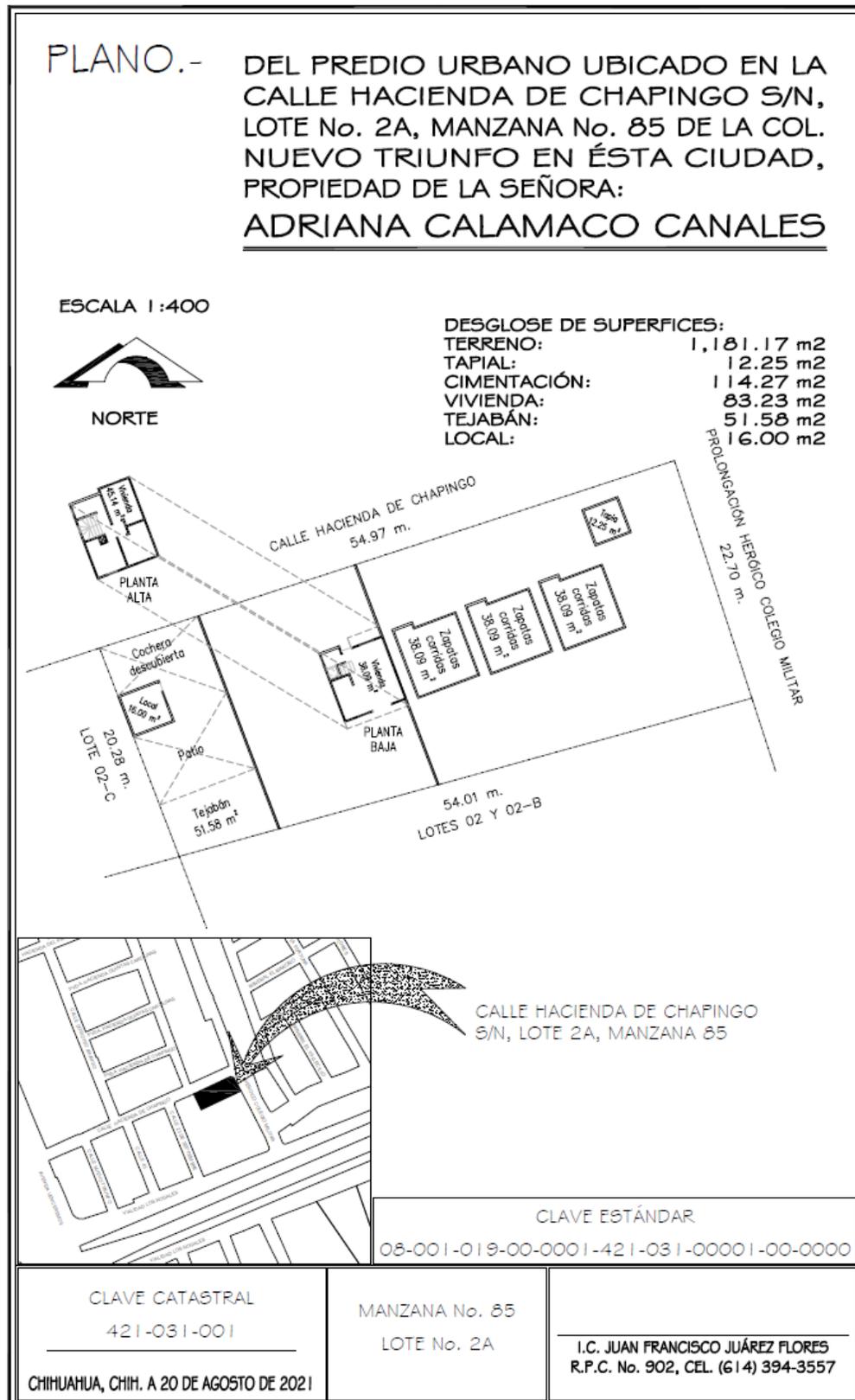
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 4. Vista oriente del predio propuesto para cambio de suelo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Enero 2023.

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el subcentro norte, cercano a la zona de estudio.

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras como: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, con una densidad de vivienda mayor, como la solicitada para el predio de estudio.

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en colonias con densidad H45 al poniente del polígono, y H35 en la zona oriente. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de comercio y servicios sobre la av. Nogales, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto suburbano se localiza colindante a la av. Nogales, y av. Venceremos conformada por la colonia Nuevo Triunfo, donde se ubica el predio de estudio. El predio se localiza en esquina colindante a la calle Hacienda de Chapingo cruce con c. Prol. Heroico Colegio Militar.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la av. Venceremos, av. De las Industrias, la av. Fedor Dostoyevzki, ya que le permite vincularse con la vialidad de primer orden, como la Vialidad Sacramento, y la av. Tecnológico, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

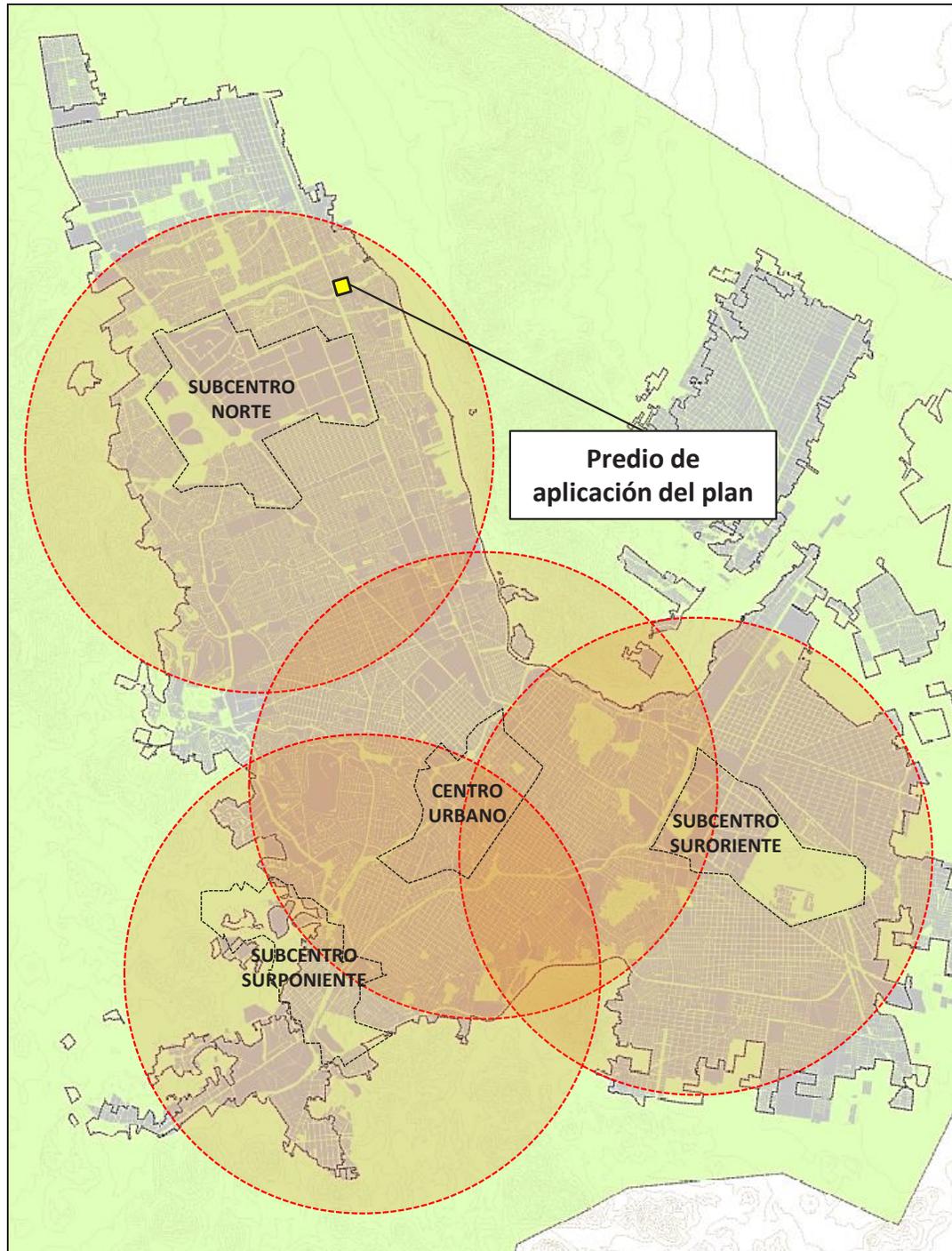
Este aprovechamiento orientado a la vivienda contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de densidad de suelo es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio, y que se encuentra cercano a la av. los Nogales.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del subcentro norte, y cercano a las vialidades primarias av. Venceremos, y av. Fedor Dostoyevzki, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio. Ver imagen 6.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de H45, en el predio denominado "Hacienda de Chapingo", y que permita aprovechamiento para el desarrollo de vivienda en una zona dotada con infraestructura y servicios públicos.

Es así, que se promueve la densificación habitacional de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de H45, y que contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo de este modo, la densificación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

La ciudad de Chihuahua es la capital política del estado, y el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación al indicador global de competitividad a nivel estatal. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040.

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 918,543 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable.

Sector económico

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.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 10,647 viviendas, de las cuales 10,469 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.8 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la colonia Nuevo Triunfo, donde se ubica el predio de estudio, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2020, 295,532 cuentan con energía eléctrica, 293,513 tienen agua potable, y 294,824 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de la zona en las últimas décadas, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que han quedado sujetos los fraccionamientos, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona. Ver imagen 7.

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", identificada como (BS1KW), correspondiente a los datos de temperatura y precipitación total mensual y anual. El clima de esta región, se caracteriza por ser de tipo seco templado, con verano cálido, presentando una temperatura media anual entre 12° y 18°C, su mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C. Presenta un régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5% y 10.2 % con respecto al total presentada en el año.

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

Tabla 1. 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 propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo a los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 2.

Tabla 2. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

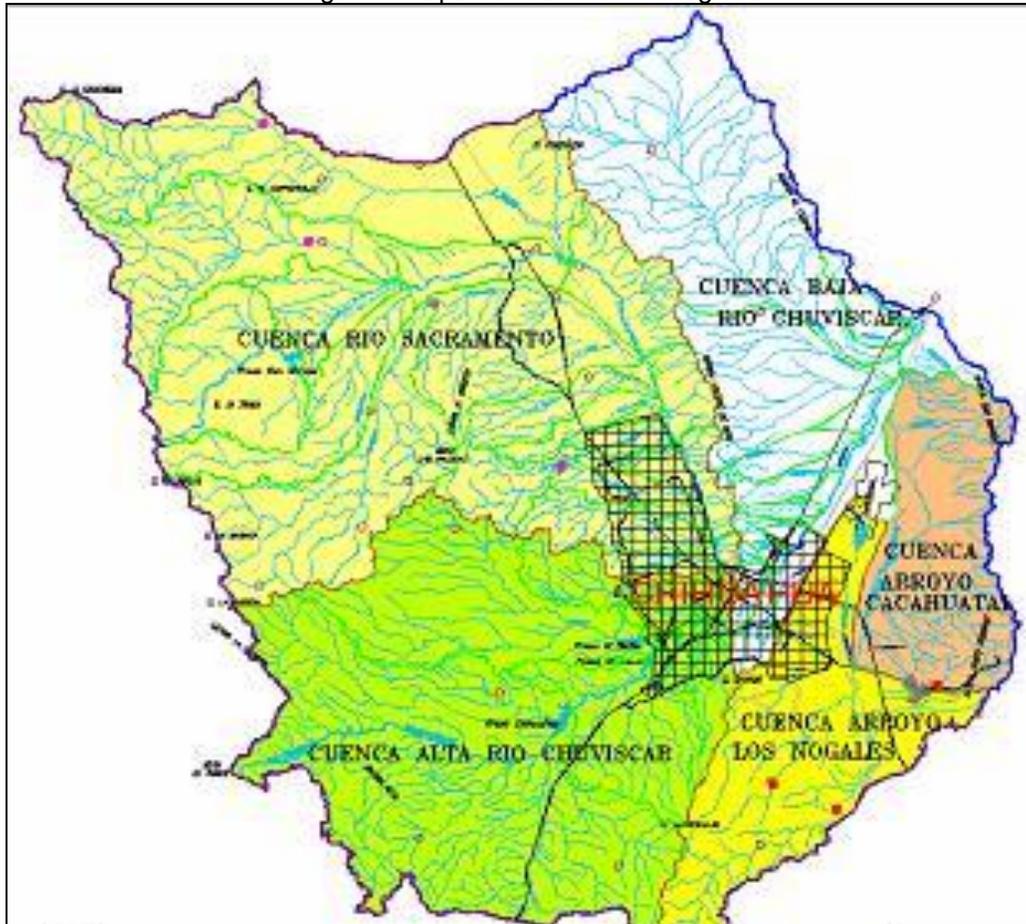
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio 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 propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, se ubica al interior de la Cuenca Río Sacramento. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca Los Nogales, y sub cuenca Los Arcos. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca Los Nogales. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Enero 2023.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramento”, abarcan parte de la zona poniente, y nor poniente del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales.

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar, y la presa El Rejón, ubicadas en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Sacramento ubicado al oriente del polígono del estudio, y el río Chuvíscar al sur del mismo.

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo “Los Nogales”, localizado al sur de la zona de estudio, y que cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento.

Su trayectoria cruza las colonias: Chihuahua 2000 etapa I, Chihuahua 2000 etapa III, Nuevo Triunfo, Atenas, Quintas Carolinas IV etapa, Real de Minas.

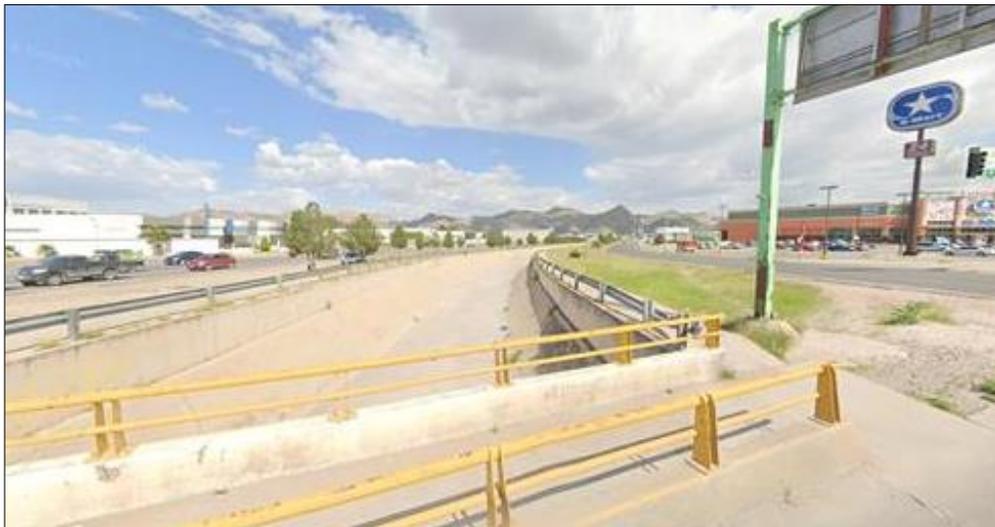
La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la prolongación Heroico Colegio Militar, hacia la Los Nogales. Ver imagen 8 y 9.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre prolongación Heroico Colegio Militar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 9. Desalojo pluvial arroyo los Nogales.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio, cuenta con pendientes muy suaves a planas que rematan en la sierra Nombre de Dios, la cual es cruzada por la trayectoria de diversos arroyos que desembocan en el río Sacramento. Ver imagen 10.

Imagen 10. Mapa de características topográficas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes del 2% al 5% en sentido poniente–oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

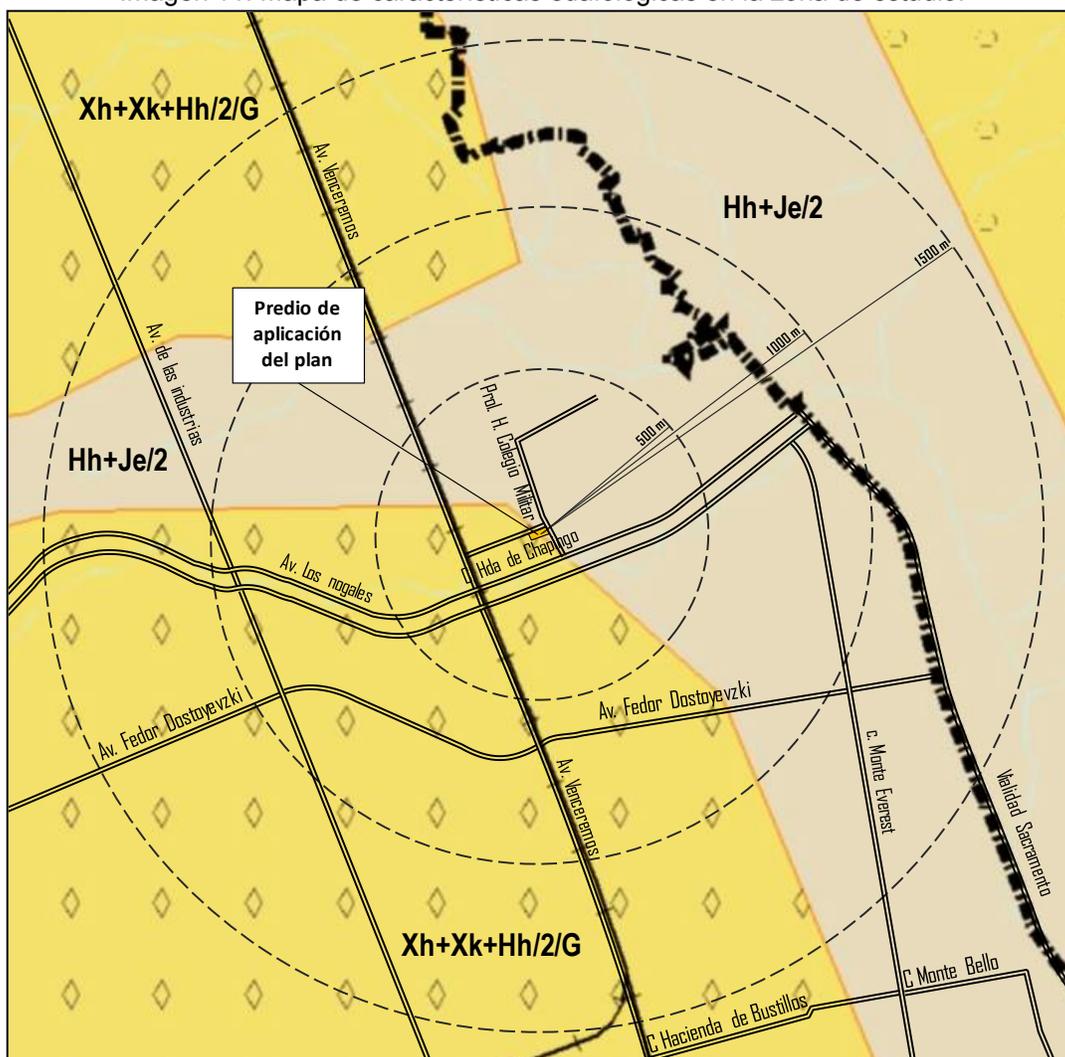
El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda, motivo del cambio de uso de suelo solicitado, en una zona que está provista de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto por Xerosol háplico y Xerosol Cálcico, con fase física Gravosa, y clase textural media (Xh+Xk+Hh/2/G) localizado en la mayor parte del polígono de análisis, incluyen el predio de aplicación del plan también una parte, un suelo de tipo Feozem Háplico y Fluvisol Éútrico, clase textural media (Hh/Je/2) localizado en la zona oriente del predio, este extendiéndose en sentido de nor poniente a sur oriente. Ver imagen 11.

Imagen 11. Mapa de características edafológicas en la zona de estudio.

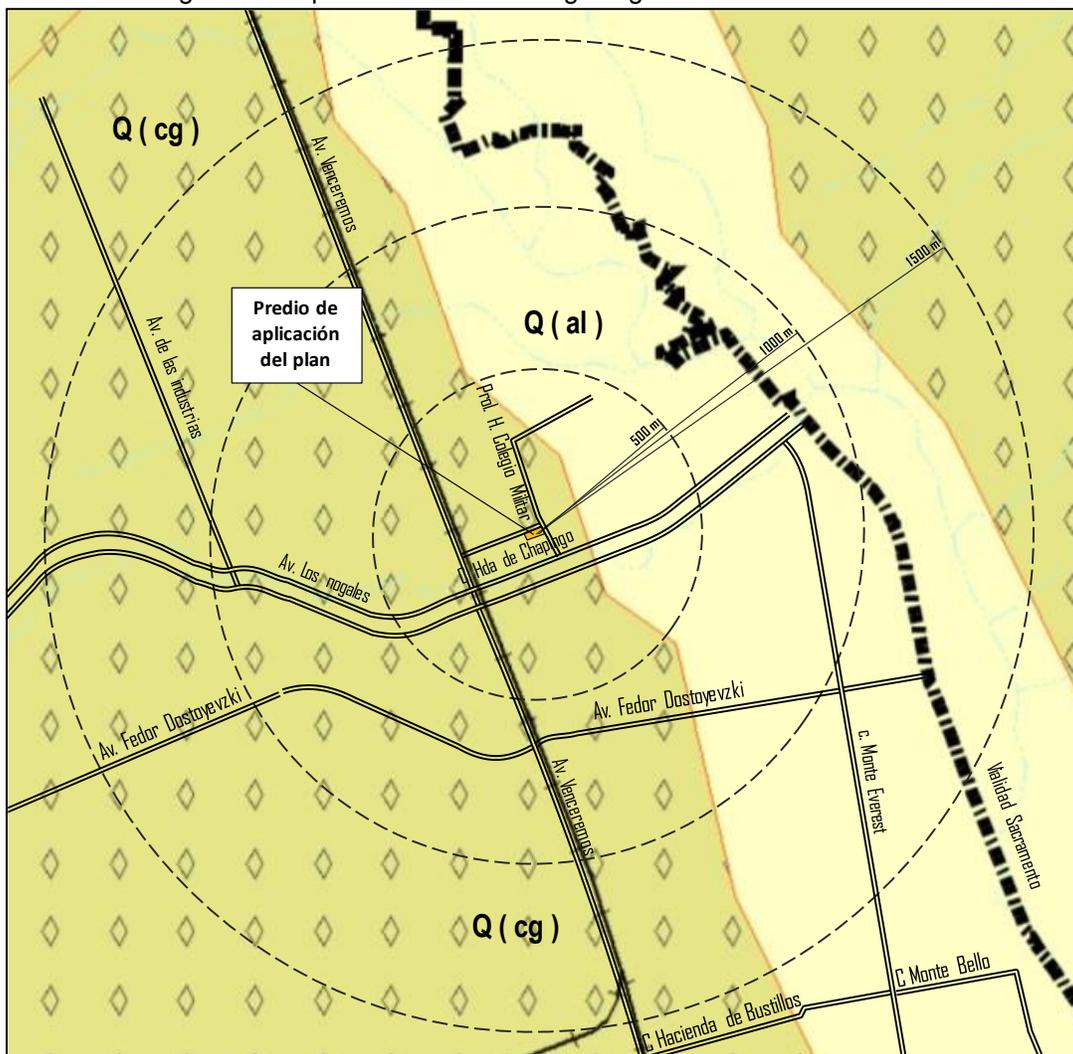


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Conglomerados. En este tipo de suelo se ubica en el predio de aplicación del plan, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Así como suelos de tipo Aluvial al oriente de la zona de estudio paralelo al límite del centro de Población. Ver imagen 12 y 13.

Imagen 12. Mapa de características geológicas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

Imagen 13. Tipo de topografía de la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, pinos y palmas localizado en las baquetas de las calles de las colonias que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 14.

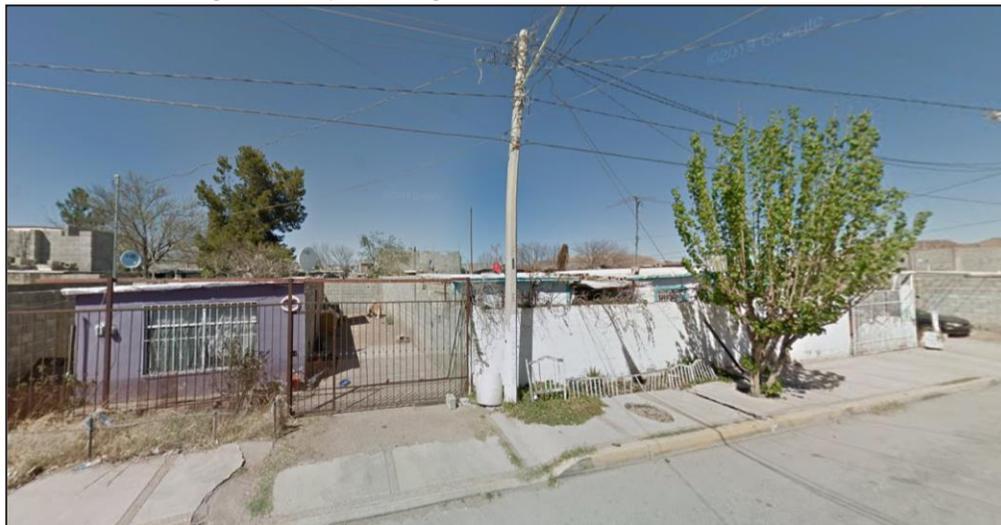
Imagen 14. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por moros, pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, cuenta con escasa vegetación al interior del mismo, y que es típica de la zona. Ver imagen 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación al interior de las viviendas.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H45 y H60 por su vivienda de media- alta densidad integrada en las colonias, así como Mixto suburbano y Mixto moderado, Comercio y Servicios localizados en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como la av. Venceremos, y la av. Los Nogales el av. Los Nogales. Ver imagen 16.

Imagen 16. Mapa de usos de suelo de la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte, localizado en el interior de las colonias; además de equipamientos de cobertura urbana: Escuela Primaria Estatal “Ramírez 2603”, “Clínica del Norte”, el “Parque Sacramento”, y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes, entre los que destacan como la “Estación de Bomberos” y “Estación de Policía norte”, y la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH). Ver imagen 17.

Imagen 17. Uso de suelo de recreación en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H45 y H60, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por los fraccionamientos: Chihuahua 2000, Progreso Nacional, Real de minas, Mineral Etapa I, Mineral Etapa II, Mineral Etapa III, Francisco Ruíz Massieu, y Nuevo Triunfo donde se localiza el predio de estudio. La vivienda existente en la zona presenta una tipología por autoconstrucción. Ver imagen 18.

Imagen 18. Uso de suelo habitacional en la zona de estudio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. Los Nogales, Av. Venceremos, Av. Glandorf, Av. Fedor Dostoyevzki que conforman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto, y comercio y servicios, por parte del PDU visión 2040, sexta actualización, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio consta de diversas colonias de uso habitacional, y que, al ser una zona consolidada sin reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda mayormente densificadas, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada. Ver imagen 19.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente cambio uso de suelo es incorporar el predio de aplicación del plan en el esquema de vivienda unifamiliar, deseables para un adecuado desarrollo de la zona.

Imagen 19. Uso de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. de las Industrias, Av. Fedor Dostoyevzki, o Av. Venceremos.

El cambio de uso de suelo que promueve el presente estudio de Mixto Suburbano a Habitacional H45 para el desarrollo de vivienda, se sustenta en la existencia de este tipo de densidad de suelo en predios dentro de la zona de estudio, en donde se localiza el predio de aplicación del plan, y que es compatible a su vez, con el uso habitacional existente en su entorno. Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Equipamiento.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento de tipo vecinal, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte; así como educativas conformada por pre-escolar y primarias.

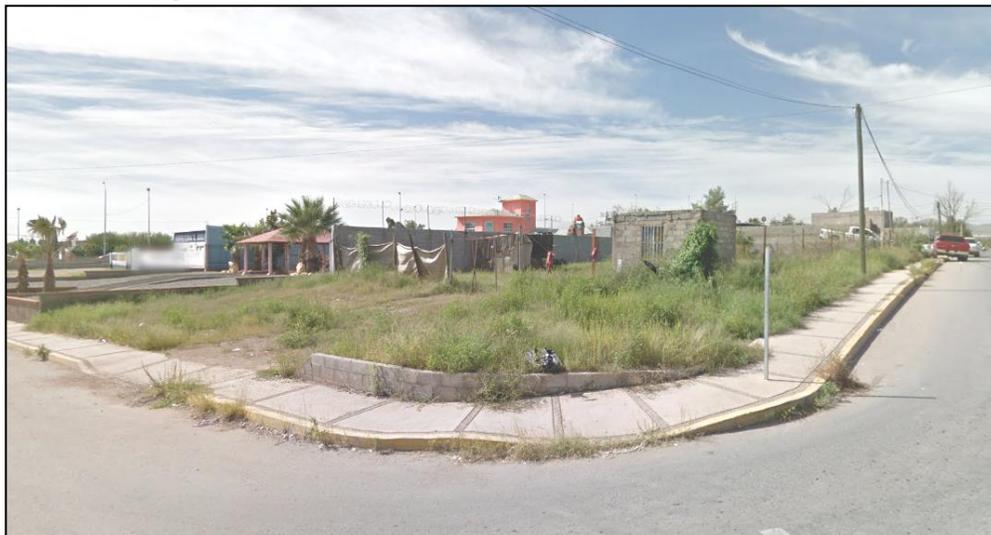
La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del subcentro norte, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Estación de Bomberos norte, La Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Escuela Primaria Estatal Adolfo López Mateos, El Parque Sacramento, y estaciones de venta de gasolina. entre otros. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de equipamiento en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 23. El predio de aplicación del plan se encuentra baldío.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda de densidad alta, la cual presenta un estado de consolidación; y se presenta con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

La zona de estudio, y principalmente sobre la calle Hacienda de Chapingo presenta uso habitacional, y se encuentra a menos de 100 metros de la av. Los Nogales, y a aproximadamente 400 metros de la Av. Venceremos. El uso existente en estas vialidades, es compatible con la vivienda que se propone en el predio de aplicación de plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos en sentido noroeste-sureste, hacia el arroyo Los Nogales con dirección hacia el río Sacramento.

En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda de las colonias circundantes, servidos con infraestructuras.

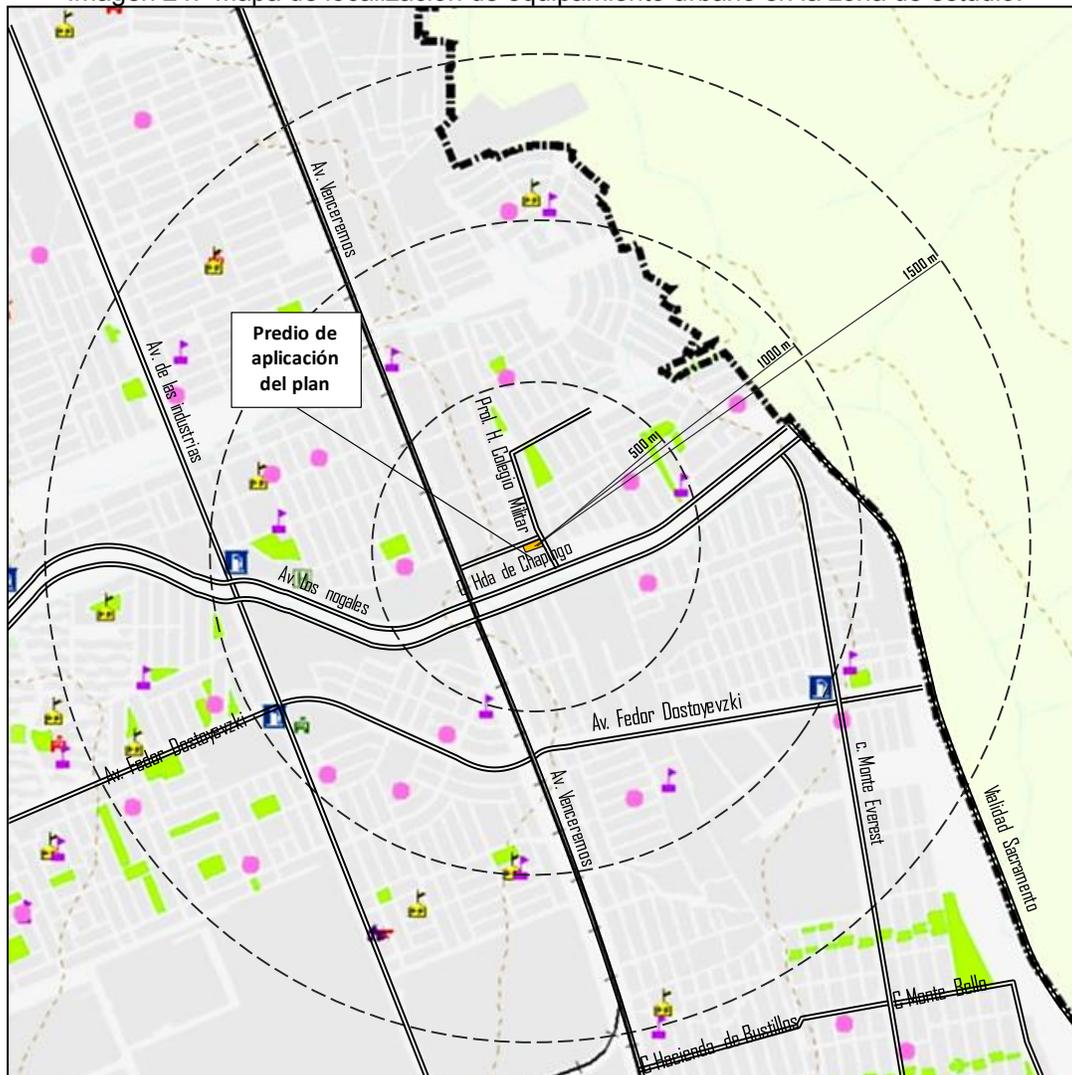
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle Hacienda el Chapingo y la calle Prolongación Heroico Colegio Militar, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la av. de los Nogales hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de vivienda que se pretende construir, una vez obtenido la densidad de suelo solicitada.

EQUIPAMIENTO

El Equipamiento existente más importante fuera de la zona de estudio se localiza en el Sub centro norte, que es el principal concentrador de actividades de la zona norte de la ciudad, además de otros, sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que cubren el servicio a la población de la zona de estudio, como se describen a continuación. Ver imagen 24.

Imagen 24. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente, la terminal Norte de transporte Urbano se localiza principalmente sobre la vialidad primaria Av. Tecnológico, y que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 3,800 metros al poniente del predio de aplicación del plan.

Particularmente, cercana al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre la Av. Fedor Dostoyevzki, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento transporte existente



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el área de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria como la “Escuela Primaria Adolfo López Mateos” sobre la calle 45/2. Así mismo, se identifica fuera del área de estudio el equipamiento de cobertura de subcentro norte representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento educación; Escuela Primaria Adolfo López Mateos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como la Clínica 69 del IMSS, localizado a aproximadamente 5,500 metros al norponiente del predio, se ubican la calle portal de Alcalá y calle portal de La Libertad, La cruz Roja Mexicana localizado a 5,600 metros al poniente del predio de aplicación del plan y; se ubica en la calle Priv. de Arareco. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento de salud existente cercana a la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Equipamiento recreación y deporte

El tipo de equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en el conjunto del Parque Sacramento a una distancia aproximada de 1,900 metros al suroriente del predio de aplicación de plan. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento de recreación y deporte existente en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Equipamiento de emergencia

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos y de Policía, localizadas en la Av. Homero, contigua a la terminar norte Bowi. La respuesta del servicio se dá mediante un recorrido a través de la av. Homero, llegando a la av. de las Industrias, hasta la av. Los Nogales. Ver imagen 29 y 30.

Imagen 29. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 30. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

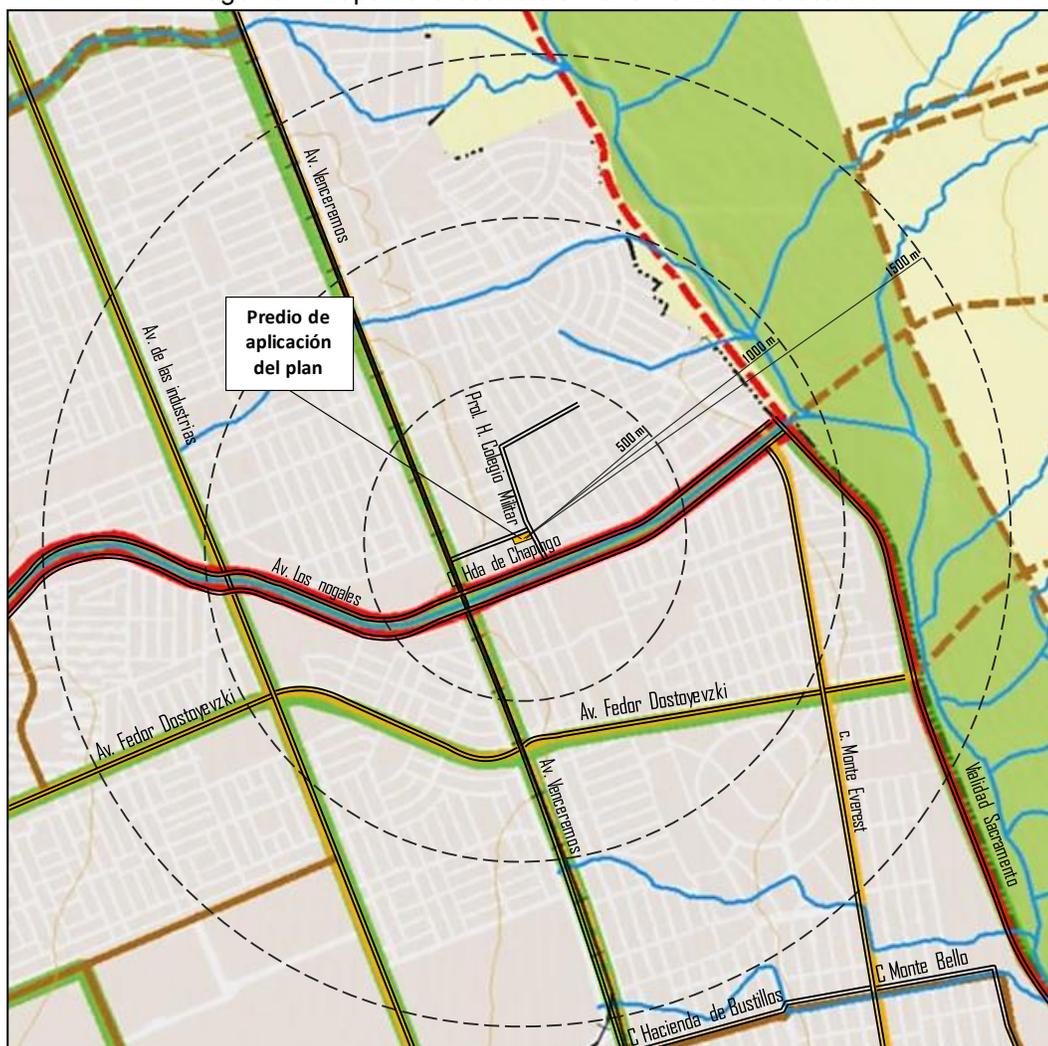
MOVILIDAD

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos predominantes en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como la av. Venceremos, y su conexión con la av. Los Nogales, av. Sacramento, que tienen relación con el predio de aplicación del plan.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: la av. Los Nogales establecida como Primer Orden; la av. Venceremos, av. de las Industrias, av. Fedor Dostoyevski, C. Monte Everest establecidas como primarias según la estructura vial del PDU, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda con la calle local Hacienda de Chapingo, y la calle Prolongación Heroico Colegio Militar, que lo comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 31.

Imagen 31. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

El cambio de uso de suelo Habitacional H45 solicitado, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle Hacienda de Chapingo, que da frente a vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio:

Imagen 35. Vialidad primaria, Av. Venceremos.

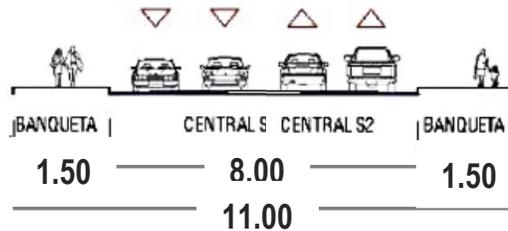


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Vialidad local

La calle Hacienda de Chapingo; vialidad local con sección de 11.00 m con dos carriles de circulación por sentido y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Vialidad local, Hacienda de Chapingo.



Av. Río Danubio a Av. Fedor Dostoyevski
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

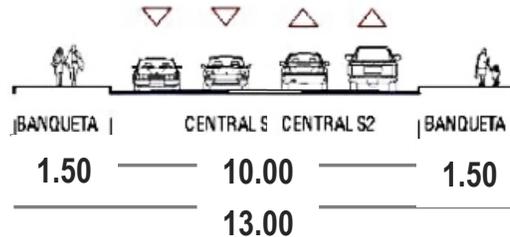
Imagen 37. Vialidad local, Hacienda de Chapingo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

La calle Prolong. Heroico Colegio Militar; vialidad local con sección de 13.00 m, con dos carriles de circulación por sentido y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 38 y 39.

Imagen 38. Vialidad local, Prolong. Heroico Colegio Militar.



Av. Río Danubio a Av. Fedor Dostoyevski
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 39. Vialidad local, Prolong. Heroico Colegio Militar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Circunvalación 2, y Pistolas Meneces, Tec II y esta última circulando sobre la av. Venceremos y av. Fedor Dostoyevzki, colindante a los predios de estudio, comunicándolo con otras partes de la ciudad. Existen además otras rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio son de tipo Convencionales las siguientes: Ruta RC-01 Tarahumara inverso y directo, que comunican con la zona centro de la ciudad, la ruta RC-02 Pistolas Meneces. Ver imagen 40.

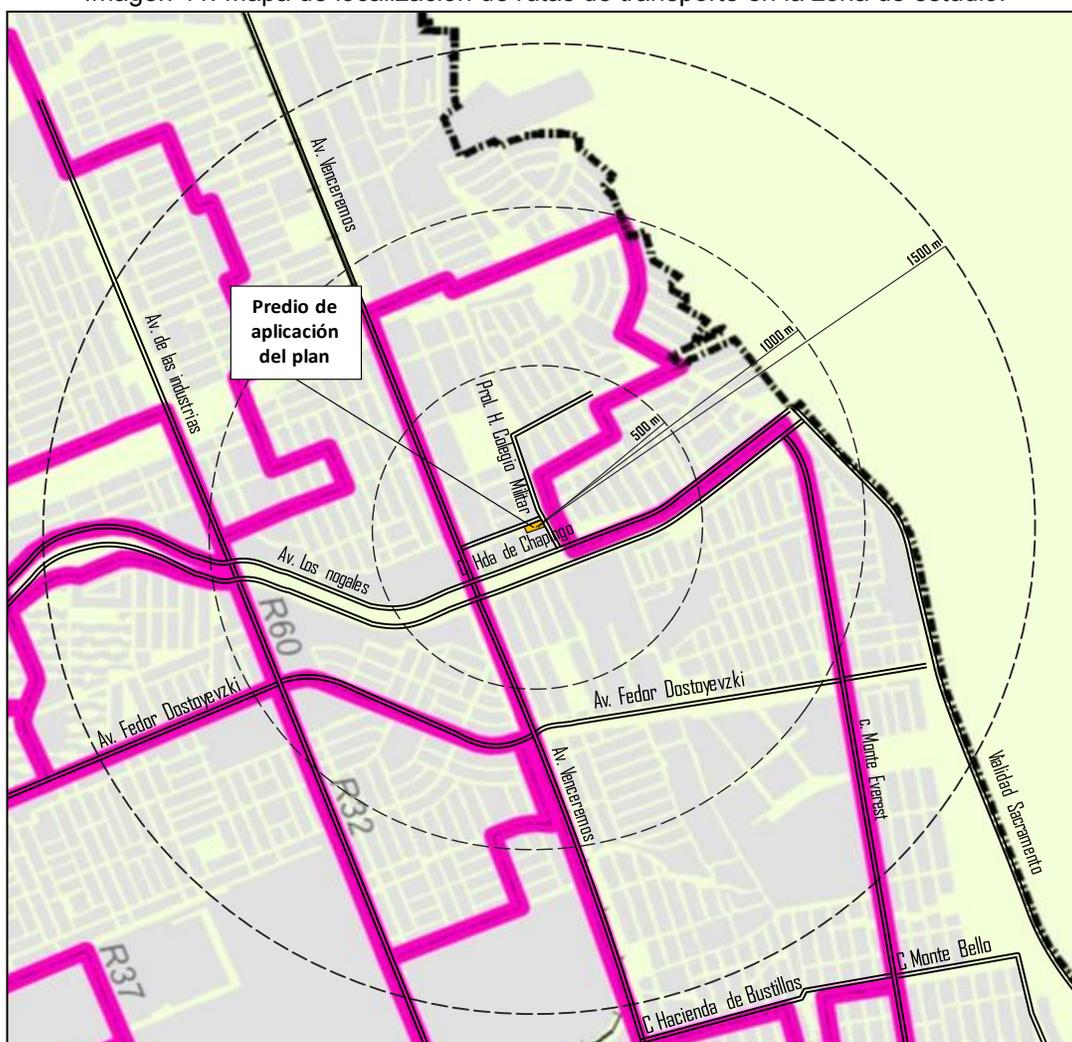
La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la Av. Universidad. se localiza a aproximadamente 3,900 metros al sur poniente del predio de aplicación del plan, tiene su terminal colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, , posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio cruzan por la Av. Venceremos, la av. Fedor Dostoyevzki, av. de las Industrias, y la calle Monte Everest. Ver imagen 41.

Imagen 40. Ruta de transporte público sobre la av. Fedor Dostoyevzki.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 41. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

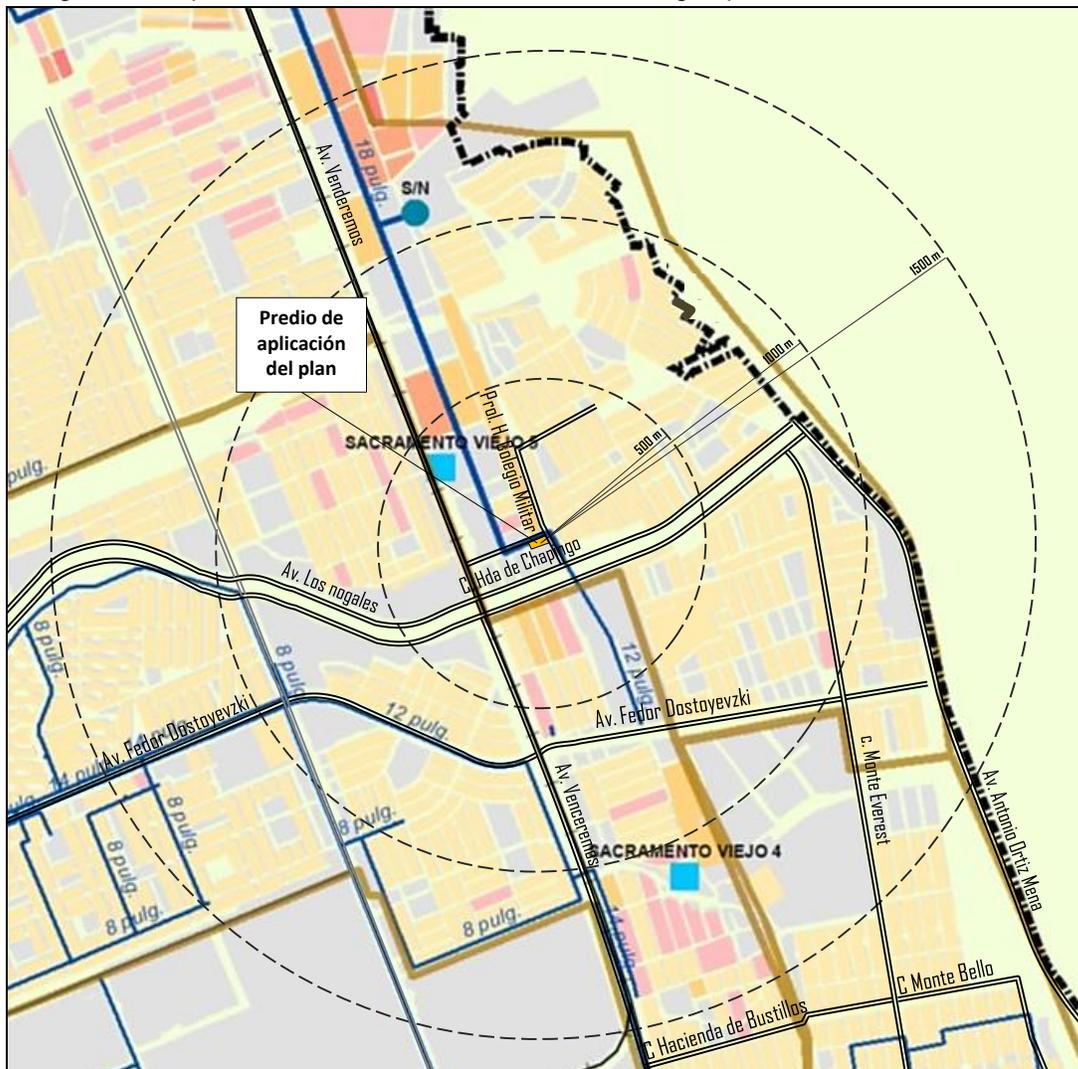
INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 12" y 18" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias donde se localiza el predio de estudio.

Se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, y de manera particular cercanas a donde se ubica el predio de análisis, mediante el pozo "Sacramento viejo 4", y "Sacramento viejo 5", y que es conducida por los re-bombes localizados al norte del polígono de estudio, y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 42.

Imagen 42. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

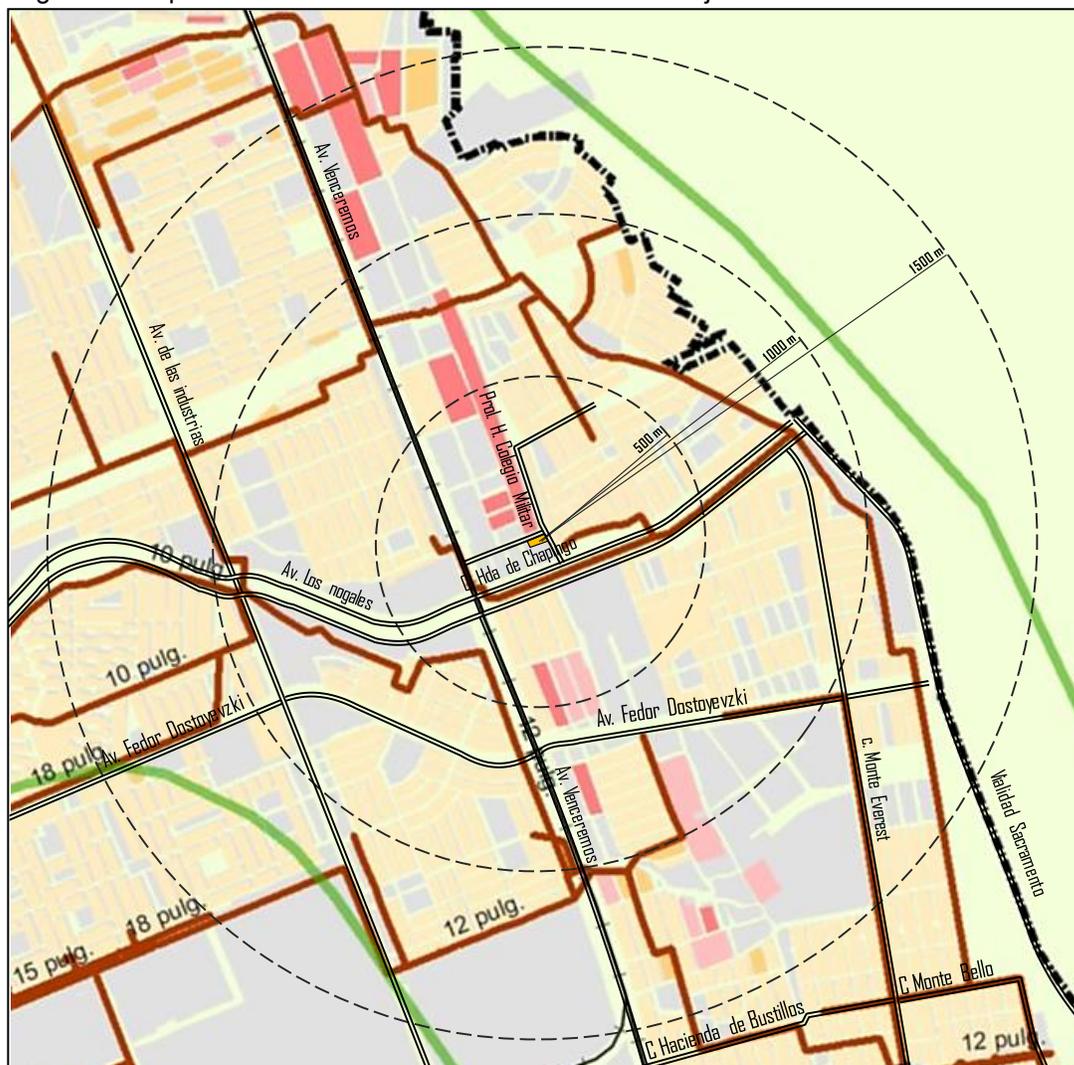
Alcantarillado Sanitario

La zona cuenta con colectores con diámetros de 10", 12" y 15" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales existentes en el polígono de estudio.

Las descargas generadas en la zona de estudio son conducidas a través de la red de colectores en la avenida Los Nogales hacia la planta de tratamiento norte, localizada al sur del polígono de estudio.

De manera particular, el predio propuesto para uso de suelo Habitacional H45, se conecta a la red por medio de la calle Hacienda de Chapingo y la calle prolongación Heroico Colegio Militar, hacia el colector existente en la av. Los Nogales con trayectoria a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte. Ver Imagen 43.

Imagen 43. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Los Nogales” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al centro del polígono, a aproximadamente 150 metros del predio de aplicación del plan. Ver imagen 44.

Imagen 44. Desalojo pluvial sobre El arroyo Los Nogales.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Hacienda de Chapingo, y la calle Prolongación Heroico Colegio Militar, hacia la av. Los Nogales, para desembocar al arroyo Los Nogales, con rumbo al río Sacramento, ubicado a aproximadamente 800 m al oriente del polígono de estudio. Ver imagen 45.

Imagen 45. Desalojo pluvial sobre calle Hacienda de Chapingo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Energía Eléctrica

La zona de estudio, se localiza una línea de distribución mediante la red de alta tensión 230 kva, localizada sobre la calle Mineral de Josefina, en sentido oriente–poniente, a aproximadamente 800 m al norte del predio de aplicación del plan; y que provee el servicio a la zona nor-oriente de la ciudad

Existe una segunda línea de distribución de energía eléctrica, de baja tensión, localizada sobre la av. Venceremos con trayectoria en sentido norte – sur, a aproximadamente 300 m al poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 46.

Imagen 46. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, el cual cuenta actualmente, con el servicio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imágenes de 47 a 49.

Imagen 47. Infraestructura de energía eléctrica en calle Mineral de Josefina.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 48. Infraestructura de energía eléctrica en la av. Venceremos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 49. Infraestructura de energía eléctrica en calle Hacienda de Chapingo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

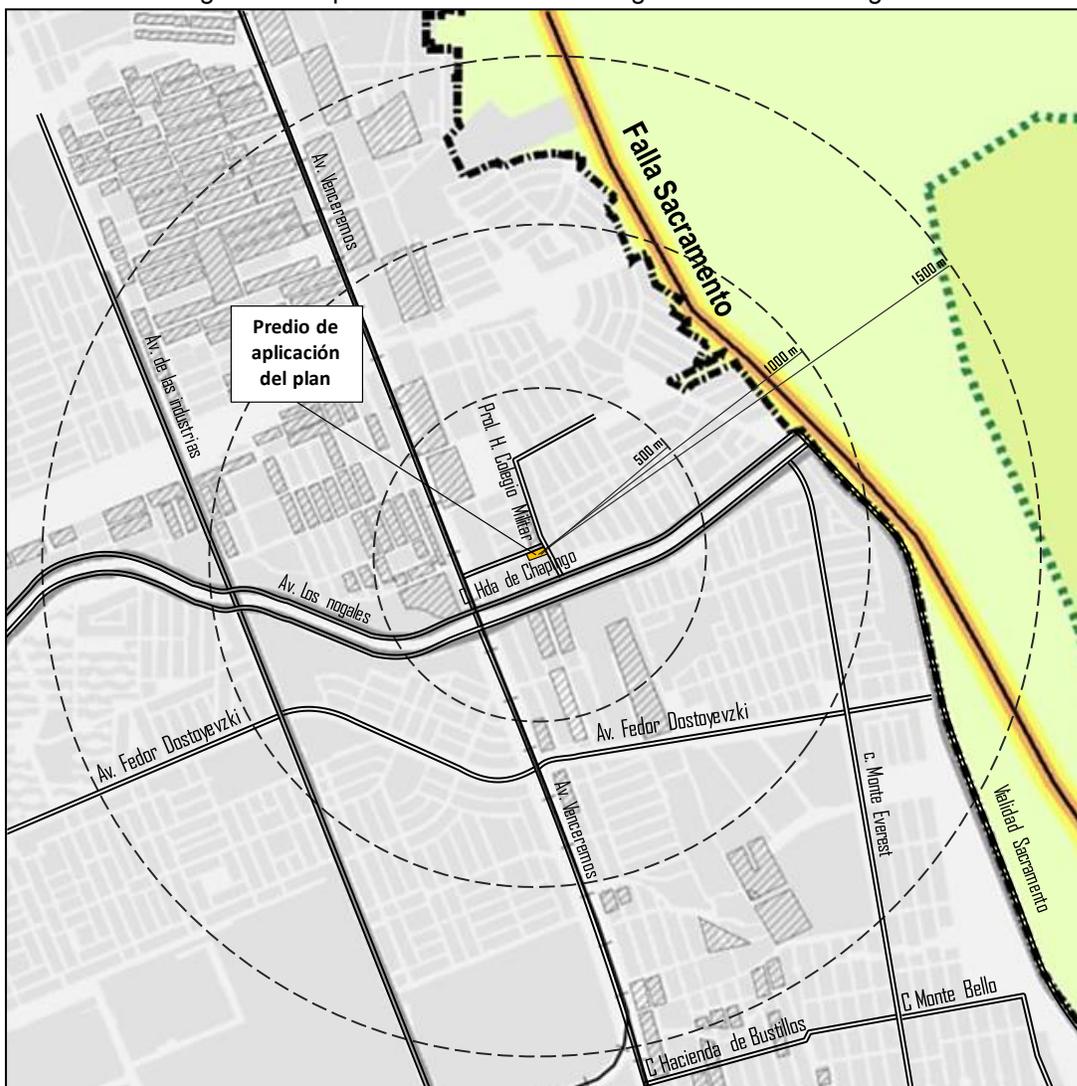
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 800 metros al nor-oriente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “Sacramento” con una trayectoria en sentido norte – sur. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes del 2%.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona de estudio no representan ninguna vulnerabilidad para el desarrollo de vivienda al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de cambio de uso de suelo a habitacional H45. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



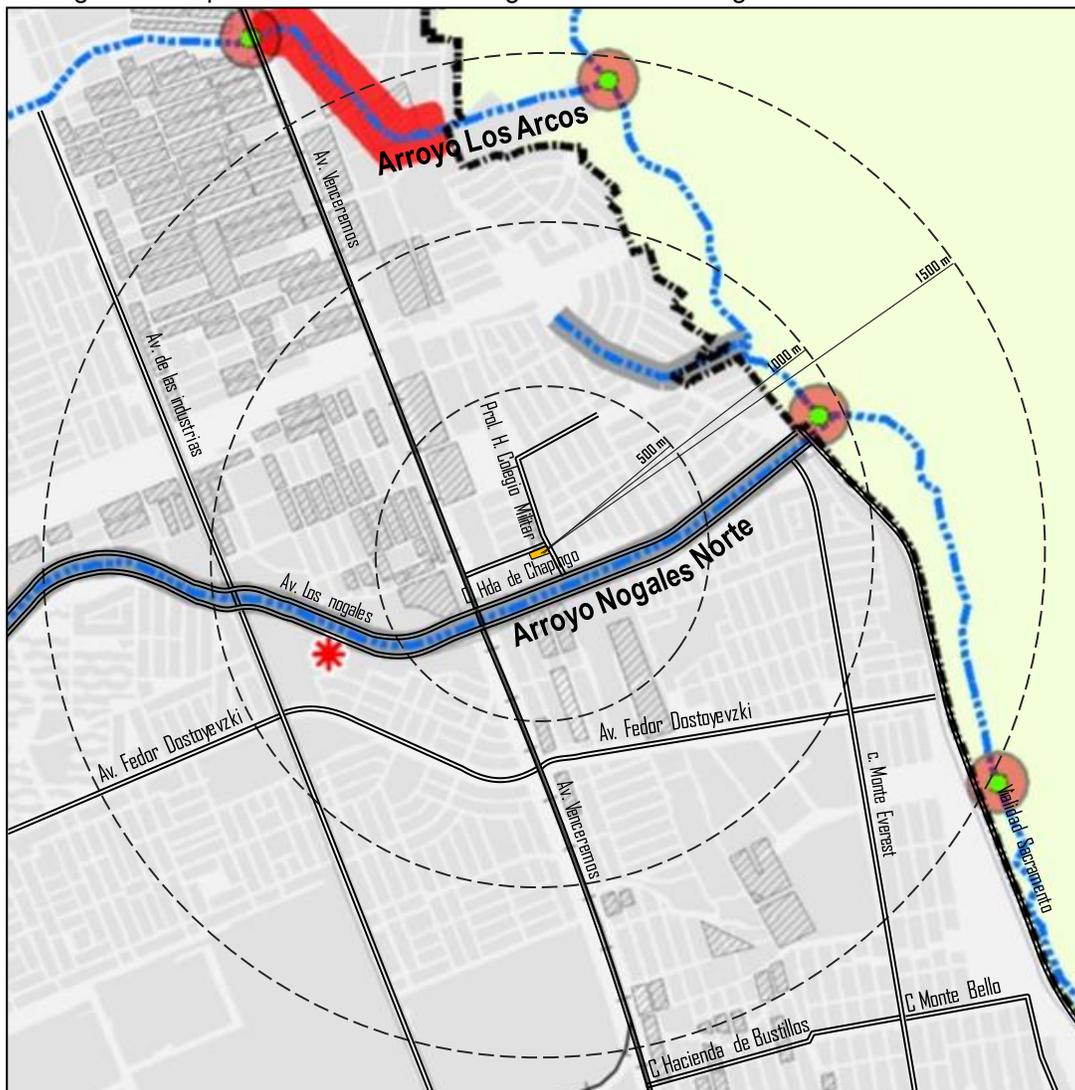
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle Hacienda de Chapingo hacia la av. Los Nogales, mediante la rasante de las calles con rumbo al arroyo Los Nogales, localizado a aproximadamente 150 metros al sur-orientado del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Sacramento. El arroyo "Los Nogales" tiene encauzamiento a cielo abierto en el tramo de la av. Tecnológico y la vialidad Sacramento, situación que no afecta al predio.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la futura utilización del predio, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 51 y 52.

Imagen 51. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Imagen 52. Infraestructura pluvial, canalización. Arroyo Los Nogales .

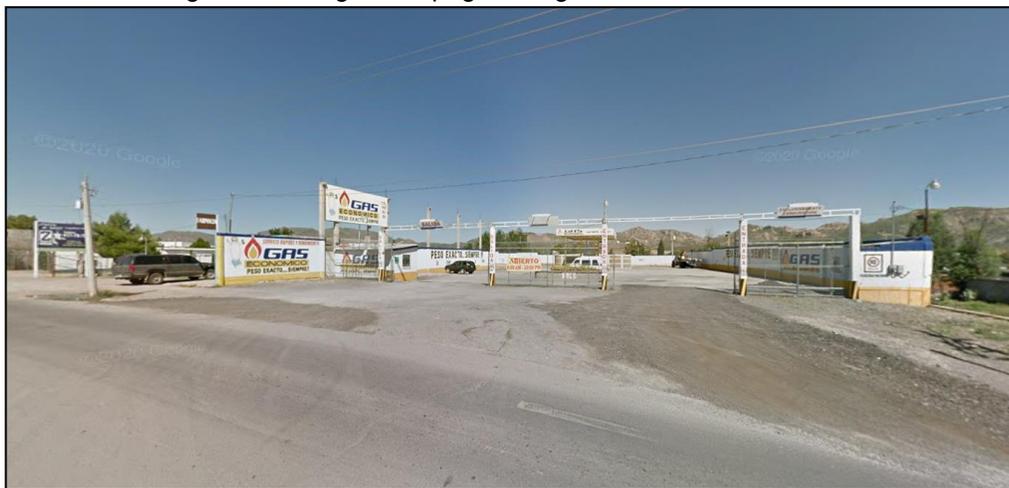


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Existe sitios que concentran personas como: templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 100 m. y 1000 m. En la colonia Nuevo Triunfo, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 200 m al poniente del predio, y corresponde a una gasera en la av. Venceremos. Ver imagen 53 a 55.

Imagen 53. Riesgo antropogénico, gasera en av. Venceremos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Al poniente del área de estudio, está la Estación de Bomberos 3 en la av. Homero, a aproximadamente 3.5 km. La ruta de emergencia a través de la av. Homero, y av. De las Industrias, Hasta la av. Fedor Dostoyevzki con un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos. La ruta de servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta teniendo un máximo de 10 minutos, para una distancia de 5.6 km aproximadamente. Ver imagen 57.

Estructura urbana en la zona

El área de análisis está compuesta por vivienda agrupada en colonias como: : Chihuahua 2000, Progreso Nacional, Real de minas, Mineral Etapa I, Mineral Etapa II, Mineral Etapa III, Francisco Ruíz Massieu, y Nuevo Triunfo, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H45, y H60, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 56.

Imagen 56. Mapa de densidad habitacional en la zona de estudio.



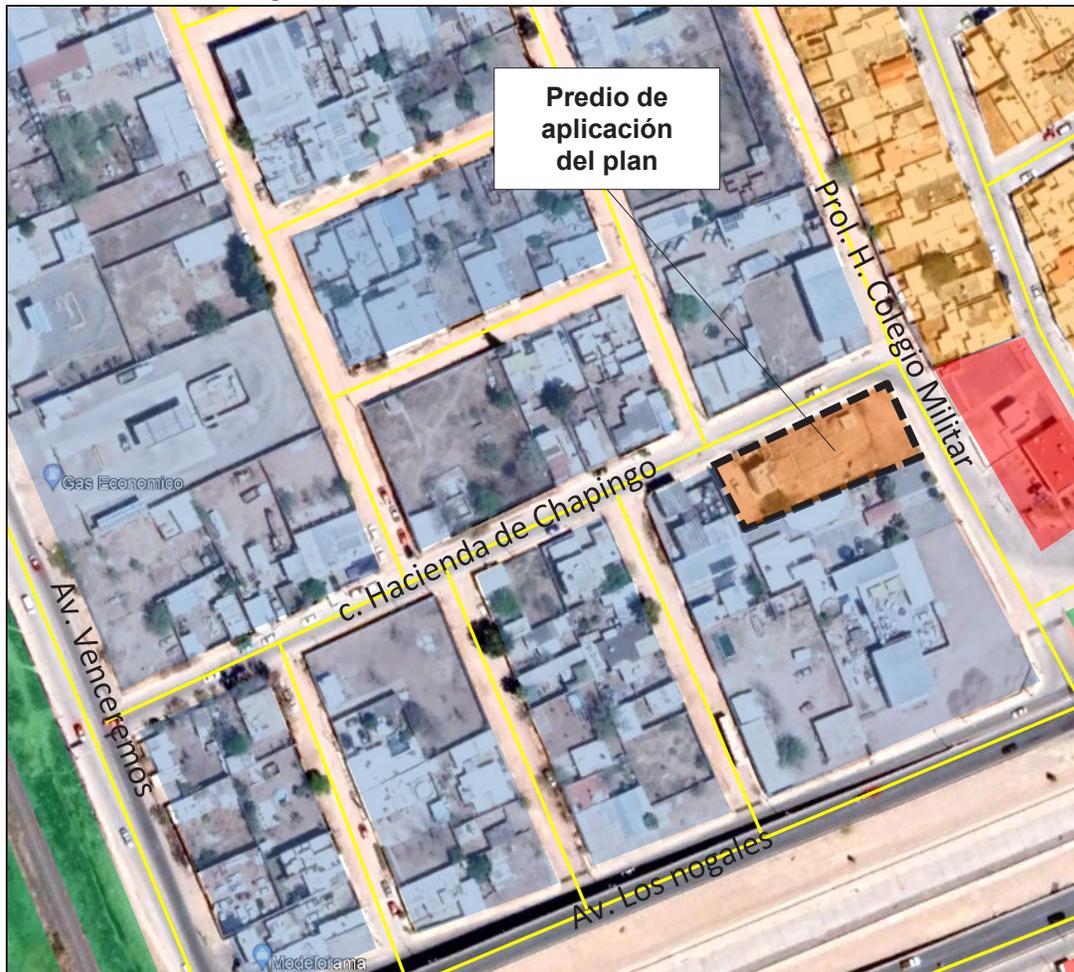
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la av. Fedor Dostoyevski, la av. Venceremos, y la av. los Nogales.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional de H45, cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población visión 2040, sexta actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen predios de diversas dimensiones que contienen similares densidades, bajo el esquema Unifamiliar. Estos espacios se encuentran dispersos en las calles colindantes de la colonia Nuevo Triunfo y cuentan con usos de suelo habitacional H45 y H60, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 57.

Imagen 57. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, 2023.

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de vivienda con densidad muy alta en diversos lotes en un rango de 500 metros alrededor del predio de aplicación del plan, que son similares al uso habitacional H45, y H60, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en los cuales se identifica el manejo de vivienda.

Predio de estudio: Por su parte, el predio de estudio propuesto para el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de H45, cuenta con una superficie total de 1,181.17 m². Se localiza en la calle Hacienda de Chapingo S/N, de la colonia Nuevo Triunfo. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Mixto Suburbano. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Hacienda de Chapingo. Ver imágenes 58 y 59.

Imagen 58. Ubicación del predio de estudio, calle Hacienda de Chapingo S/N.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 59. Vista del predio de estudio, calle Hacienda de Chapingo S/N.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. En este predio se pretende la construcción de vivienda bajo el esquema de vivienda unifamiliar, cumpliendo para ello, los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 60 y 61.

Imagen 60. Vista de la calle Hacienda de Chapingo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Imagen 61. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Mixto Suburbano, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; colindante a la calle Hacienda de Chapingo, sin embargo, existen en la zona, predios que cuentan con uso habitacional H45, compatibles con el uso Mixto Suburbano en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la calle Hacienda de Chapingo, lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la av. Los nogales, av. Venceremos, entre otras.
- La calle Hacienda de Chapingo permitirá el acceso al predio, una vez obtenido el cambio de suelo, de conformidad a lo establecido en el PDU, visión 2040 para el uso de suelo habitacional H45, que se pretende aplicar en el predio.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación de la colonia Nuevo Triunfo, Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la creación de la vivienda unifamiliar, mediante la construcción de vivienda.
- El equipamiento urbano existente en el área de estudio cubre las necesidades de la población de la zona, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. 3, ubicada en la av. Homero, colindante al Parque Industrial Chihuahua.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico corresponde a una gasera localizada en la avenida Venceremos. El arroyo Los Nogales, con trayectoria hacia el río Sacramento, no representa un riesgo para la actividad habitacional que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso de suelo propuesto.
- El riesgo antropogénico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 200 metros al poniente del predio de aplicación del plan, y corresponde a una gasera localizada en la av. Venceremos.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del PDU, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Mixto Suburbano al predio, existen zonas con densidad habitacional H45 como la solicitada, y permite así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de vivienda unifamiliar mediante la construcción de vivienda.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de H45 para el predio localizado en la calle Hacienda de Chapingo en la colonia Nuevo Triunfo, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 1,181.17. m².

IV. NORMATIVIDAD

La normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, vigente, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios colindantes; 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 lineamientos para el crecimiento sustentable de la ciudad, 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 de cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de H45, en el predio denominado "Hacienda de Chapingo".

Visión

Promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan denominado "Hacienda de Chapingo" dotado con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo a Habitacional de H45, compatible con Mixto Suburbano existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo de la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, es el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de H45, ubicado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo, ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,181.17 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante el cambio de uso de suelo en un predio que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda que provea de oferta de empleo en la zona norte de la ciudad.
- Integrar el uso de suelo Habitacional H45 propuesto con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

Las políticas de desarrollo que sustentan la presente propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación y densificación de la ciudad y sus barrios y colonias, 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 de Mixto Suburbano a Habitacional de H45, para el predio de aplicación del plan, ubicado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,181.17 m²

El cambio de uso de suelo promovido en el predio, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, y dar cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con usos habitacionales establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H45, H60, Equipamiento, Mixto suburbano, Mixto moderado, Comercio y Servicios e Industria de Bajo Impacto

De manera particular, el uso de suelo Habitacional H45 propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “**Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo**”, referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. Ver tabla 3.

Tabla 3. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

USOS	HABITACIONAL						
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
HABITACIONAL							
UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P
PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P

P Permitido
 X Prohibido
 C Condicionado

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, sexta actualización.

El uso de suelo “Habitacional H45” propuesto, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso Habitacional”, con las características de aprovechamiento, a las que se sujetará el predio denominado “Hacienda de Chapingo”, y que entre otras se destaca: lote mínimo de 90.00 m², un frente mínimo de 6.00 m; fondo mínimo de 15.00 m, cajón de estacionamiento por vivienda. Ver tabla 4.

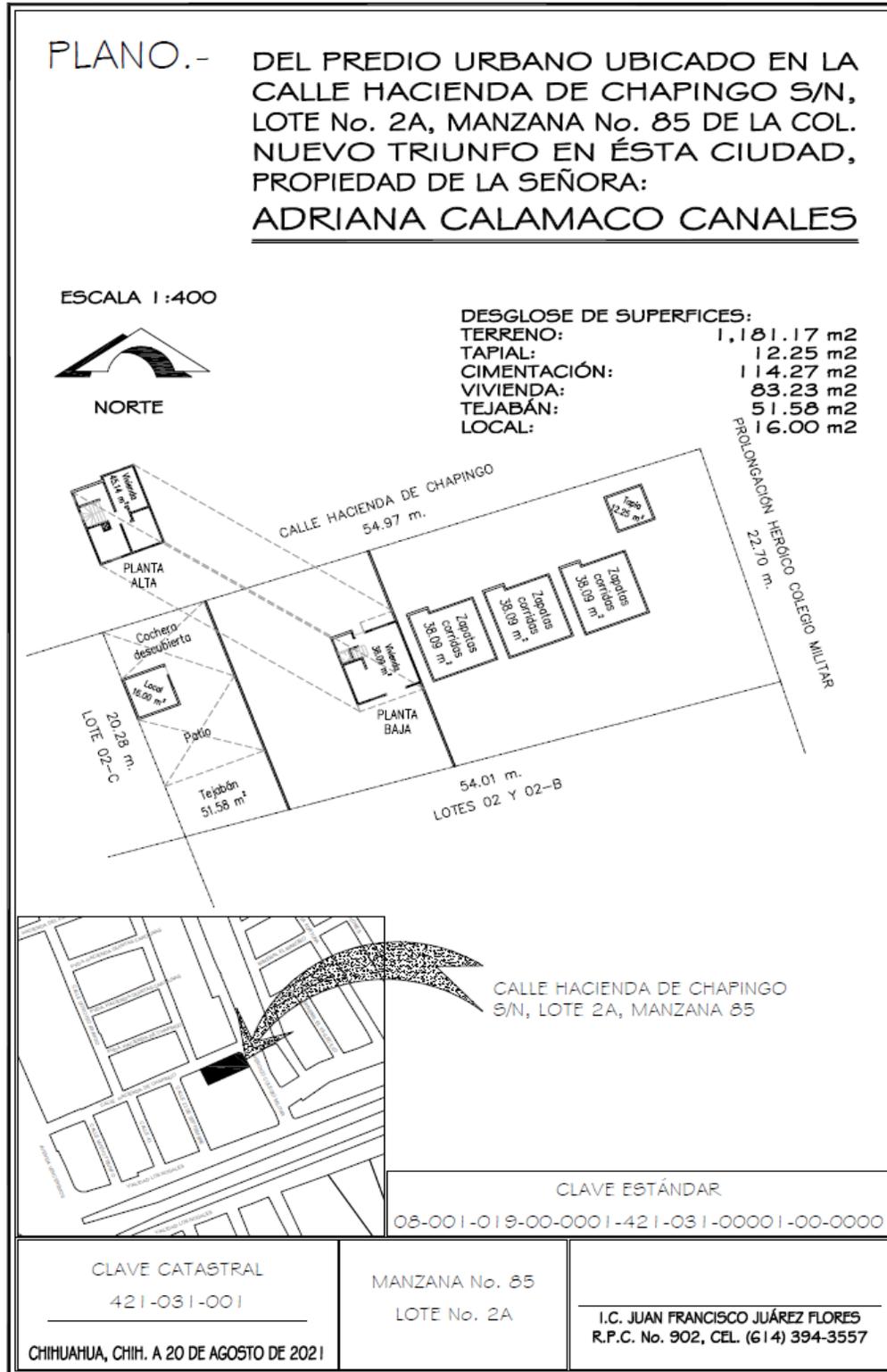
Tabla 4. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacional unifamiliar.

Uso	Código de Zonificación	Densidad Neta Aproximada	Lote Mínimo M2	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Metros/Pisos	Frente Mínimo	Fondo Mínimo	Restricción Frontal/ Fondo/ Lateral	Cajones Estacionamiento
HABITACIONAL	H4	12	900	0.5	1	30%	8.50 ó 2 Niveles	15.00m	60.00	4.50/NE/1.50	2
	H12	25	250	0.7	1.5	35%	8.50 ó 2 Niveles	12.00m	33.33	4.50/NE/1.51	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	0,60	1.5	30%	Según Proyecto	6.00m	15,00	Sin restricción	1
	H60	60	90	0,60	2.0	26%	Según Proyecto	6.00m	NA	Sin restricción	1

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, sexta actualización.

En relación a lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el uso de habitacional H45. Ver imagen 62.

Imagen 62. Polígono del predio de estudio, según escrituras.



Fuente: Proporcionado por el promotor, enero 2023.

Vialidad.

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle Hacienda de Chapingo y Prol. Heroico Colegio Militar, para el uso habitacional H45 propuesto; para la construcción de vivienda.

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”, para la estructura vial de la zona de estudio. Ver tabla 5.

Tabla 5. 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%

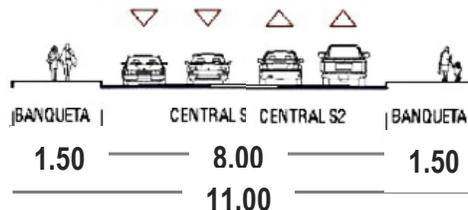
Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016.

La calle Hacienda de Chapingo presenta una sección vial total de 11.00 m y Prol. Heroico Colegio Militar presenta una sección vial total de 13.00 m, colindantes al predio de estudio, no generarán afectaciones al funcionamiento vial, ya que se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Vialidad local

La vialidad Hacienda de Chapingo es una vialidad local con una sección de 11.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.00 m. Ver Imagen 63.

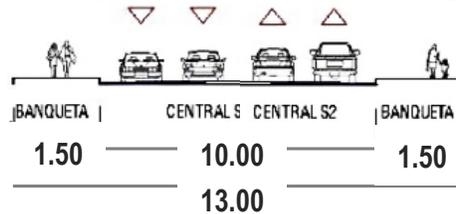
Imagen 63. Vialidad local, C. Hacienda de Chapingo.



Av. Venceremos a Prol. Heroico Colegio Militar.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

La calle Prol. Heroico Colegio Militar, vialidad de tipo local con sección vial de 13.00 m, cuatro carriles. y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 64.

Imagen 64. Vialidad Local, Prol. Heroico Colegio Militar



Av. Los Nogales a C. Mineral El Carrizo

Fuente: Verificación en sitio.

Infraestructura.

Agua potable.

El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a los fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle Hacienda de Chapingo s/n. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Alcantarillado sanitario.

El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias. El desalojo de las aguas servidas se realizará por medio de la calle Hacienda de Chapingo y la calle prolongación Heroico Colegio Militar, hacia el colector existente en la av. Los Nogales con trayectoria a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte.

Energía eléctrica.

El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, a través de la línea de 230 kva, localizada sobre la calle Mineral de Josefina, y una segunda línea de 115 Kva sobre la av. Venceremos, y la distribución a la red de la zona donde se ubica el predio de estudio, sobre la calle Hacienda de Chapingo.

Drenaje pluvial.

Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo Nogales que cruza al sur de la zona de estudio, con rumbo al Río Sacramento. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos por la calle Hacienda de Chapingo hacia av. Los Nogales con rumbo al arroyo Nogales.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,181.17 m², la cual se orienta al **cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a habitacional H45**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona de estudio.

La propuesta de cambio de uso de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso habitacional, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras para la vivienda.

El presente estudio de planificación, se orienta a promover el cambio de uso de suelo H45 para el predio localizado en la colonia Nuevo Triunfo, para la **construcción de vivienda**, colindante a la calle Hacienda de Chapingo s/n, de la ciudad de Chihuahua.

La propuesta de uso de suelo habitacional H45 para el predio de estudio estará sujeta normativamente, a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la construcción de vivienda, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de densidad de suelo H45, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo, con una superficie total de 1,181.17 m², que permita la construcción de construcción de vivienda que favorezca la densificación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a **Habitacional H45**, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El cambio d uso de suelo propuesto, permite satisfacer las necesidades de vivienda en la zona norte, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso Habitacional H45 es compatible con el Mixto Suburbano existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento de la colonia Nuevo Triunfo
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,

Usos de suelo

El predio ubicado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,181.17 m², tiene uso de suelo Mixto Suburbano, y se propone cambiar a habitacional H45, similar al existente a predios de la zona de estudio.

La propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a **Habitacional H45**, permite la ocupación del predio, para la construcción de vivienda, que resulta compatible con el uso Habitacional H45, predominante en la zona. Ver tabla 6.

Tabla 6. Compatibilidad de uso de suelo.

USOS	HABITACIONAL						
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
HABITACIONAL							
UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P
PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P

P Permitido X Prohibido C Condicionado

Fuente: elaboración con datos de la "Tabla de compatibilidad de uso de suelo",
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización. 2021.

Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Habitacional H45, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Hacienda de Chapingo, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional H45, compatibles al solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, a la calle Hacienda de Chapingo donde se ubica el predio de aplicación del plan.

- El desalojo de las aguas servidas se realizará por medio de la calle Hacienda de Chapingo y la calle prolongación Heroico Colegio Militar, hacia el colector existente en la av. Los Nogales con trayectoria a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, a través de la línea de 230 kva, localizada sobre la calle Mineral de Josefina, y una segunda línea de 115 Kva sobre la av. Venceremos, y la distribución a la red de la zona donde se ubica el predio de estudio, sobre la calle Hacienda de Chapingo

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso de suelo a H45, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de vivienda, en un predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle Hacienda de Chapingo y la calle Prol. Heroico Colegio Militar que colindan al predio, favoreciendo los accesos para el aprovechamiento Habitacional H45, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicándolo con otros destinos a través del Av. Los Nogales y Av. Sacramento.

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el cambio de uso de suelo Habitacional H45, no modifica la estructura vial existente de la calle Hacienda de Chapingo y de la calle Prol. Heroico Colegio Militar, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle Hacienda de Chapingo.

Estrategia de ocupación del suelo

La densificación de zonas urbanizadas servidas con infraestructuras y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar un mayor aprovechamiento de la densidad habitacional en el predio de estudio ubicado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,181.17 m². Ver imagen 83 a 85.

La promoción de esta acción urbana, la construcción de vivienda, permitida mediante obtención del cambio de uso de suelo Habitacional H45 solicitado, observando para ello, los requerimientos normativos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio. Ver tabla 8.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de H45, para el predio urbano localizado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,181.17 m², de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo **Habitacional H45** promovido para el predio localizado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo, promueve la construcción de vivienda, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante un uso de suelo, similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio para el cambio de uso de suelo de Habitacional H45, cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **Habitacional H45**, para el predio ubicado en la calle Hacienda de Chapingo s/n de la colonia Nuevo Triunfo en la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida, que considera un lote mínimo de 90.00 m², un Frente Mínimo de 6.00 m; Fondo Mínimo de 15.00 m, un cajón de estacionamiento por vivienda establecido para el "**Habitacional H45**". De acuerdo a la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad, para el predio de estudio de 1,181.17 m².

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de densidad del uso habitacional H45, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo habitacional H45, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo habitacional H45, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de densidad habitacional H45					X	
Tramitar licencia de uso de suelo habitacional H45				X		
Obtener licencia de uso de suelo habitacional H45					X	

Fuente: Elaboración propia, enero 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación de Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, promueve el cambio de uso de suelo en una zona que cuenta con infraestructura.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a “**Habitacional H45**”, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

VII. 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 General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Última reforma publicada DOF 04-06-2012.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

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.

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. Última Reforma DOF 04-06-2012.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

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.

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.

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Datos de población y vivienda por Ageb urbano Chihuahua, Chihuahua. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2022.

PLANOS

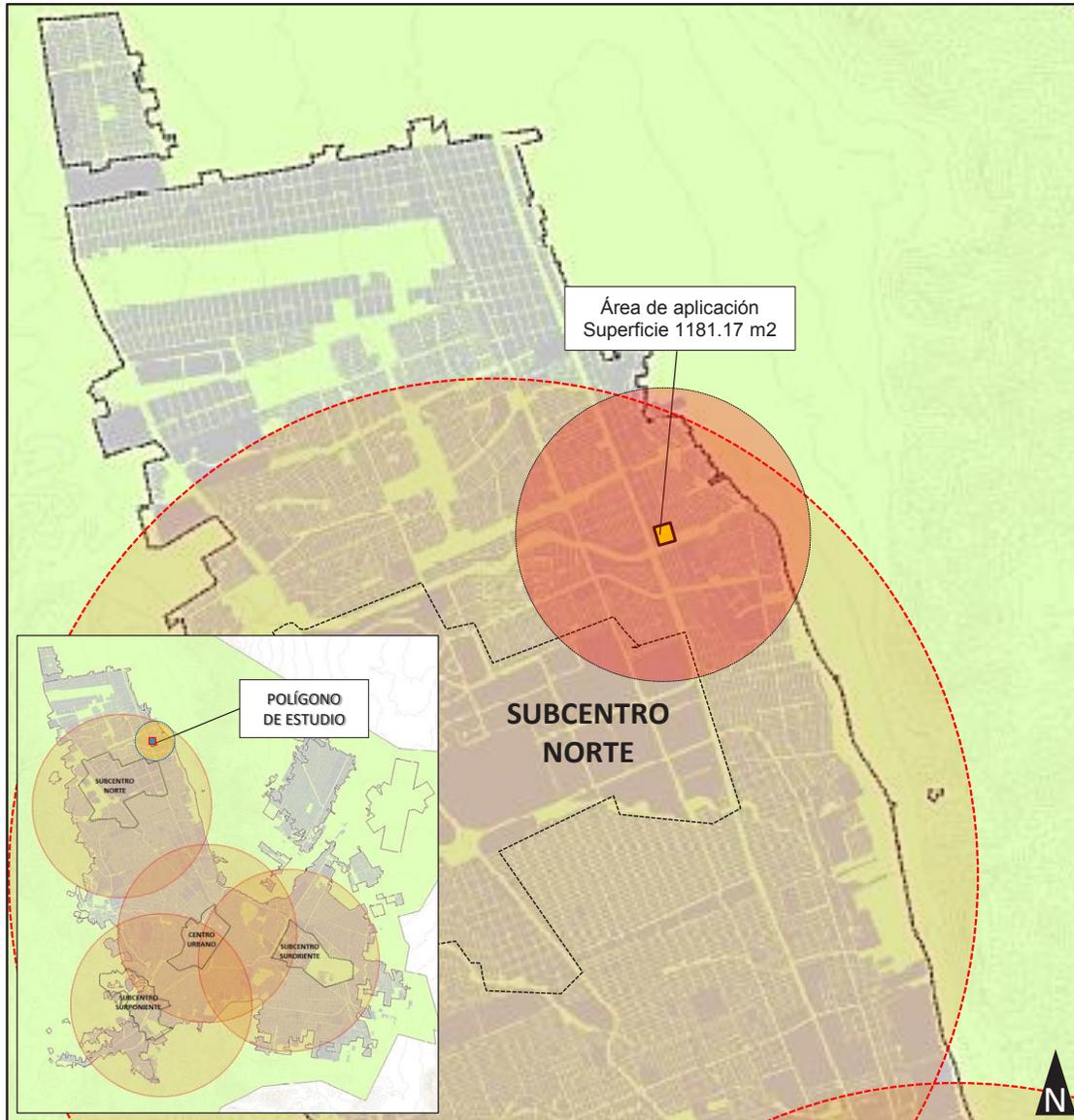
Diagnóstico

- D-01 Medio construido-Usos de suelo actual
- D-02 Medio construido-Estructura urbana
- D-03 Medio natural-Topografía
- D-04 Medio natural-Edafología
- D-05 Medio natural-Geología
- D-06 Medio construido-Equipamiento
- D-07 Medio construido-Estructura vial
- D-08 Medio construido-Sección vial
- D-09 Medio construido-Rutas de transporte
- D-10 Medio construido-Infraestructura Agua potable
- D-11 Medio construido-Infraestructura de drenaje sanitario
- D-12 Medio construido-Infraestructura de electrificación
- D-13 Medio construido-Infraestructura de Distribución de combustible
- D-14 Medio construido-Infraestructura de Telecomunicaciones
- D-15 Medio construido-Infraestructura de Distribución de agua recuperada
- D-16 Plano de Medio construido-Densidad de Vivienda
- D-17 Medio construido-Riesgo antropogénico
- D-18 Medio construido-Riesgo hidrometeorológico
- D-19 Medio construido-Riesgo geológico

Estrategia

- E-01 Usos de suelo propuestos
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.

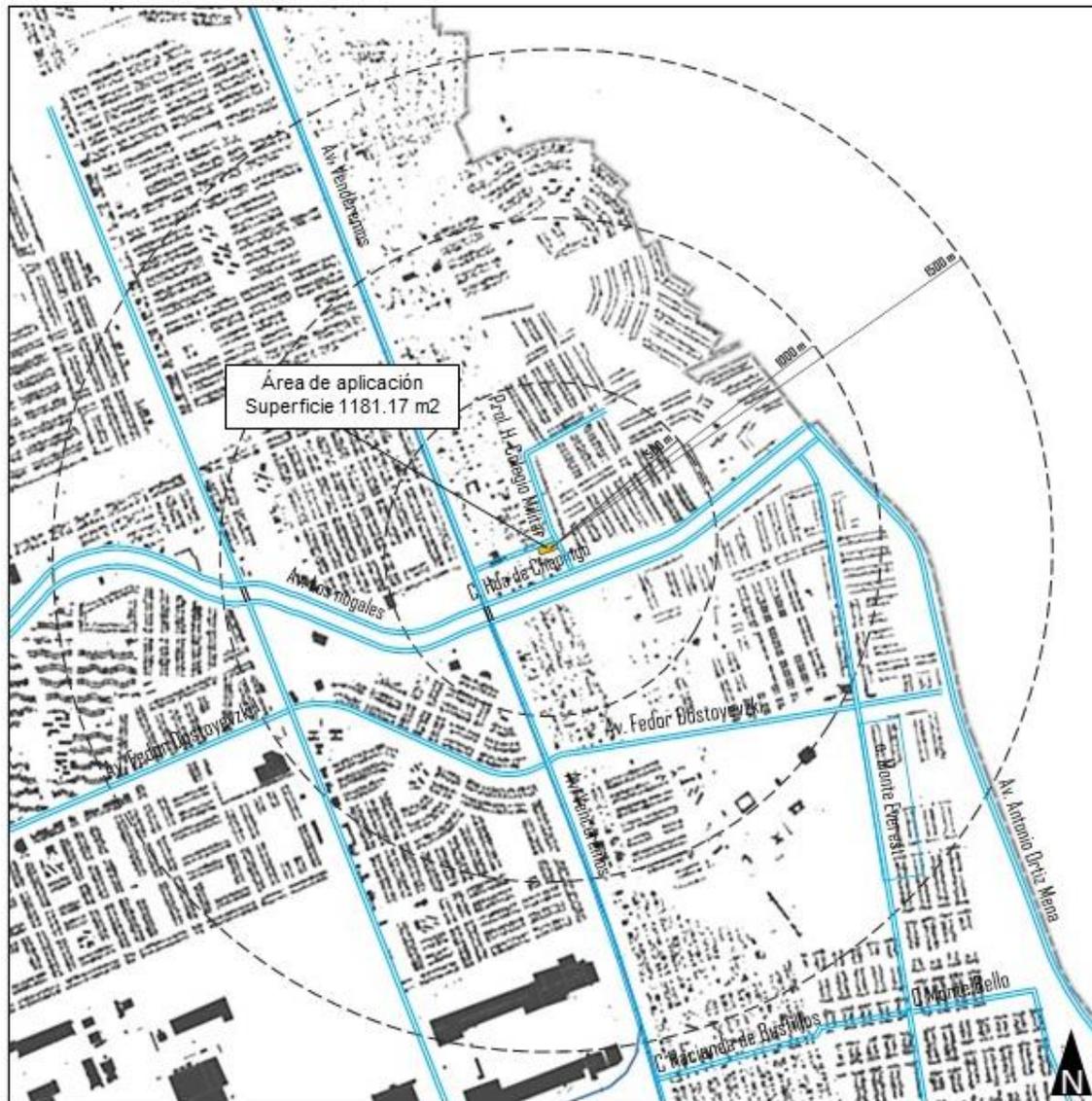


Simbología	
<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<p>Area para Planeación Específica</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad <p>Condicionante Para Usos</p> <ul style="list-style-type: none"> Area de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme

Estructura Urbana	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población
Hidrografia Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y vacíos)	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

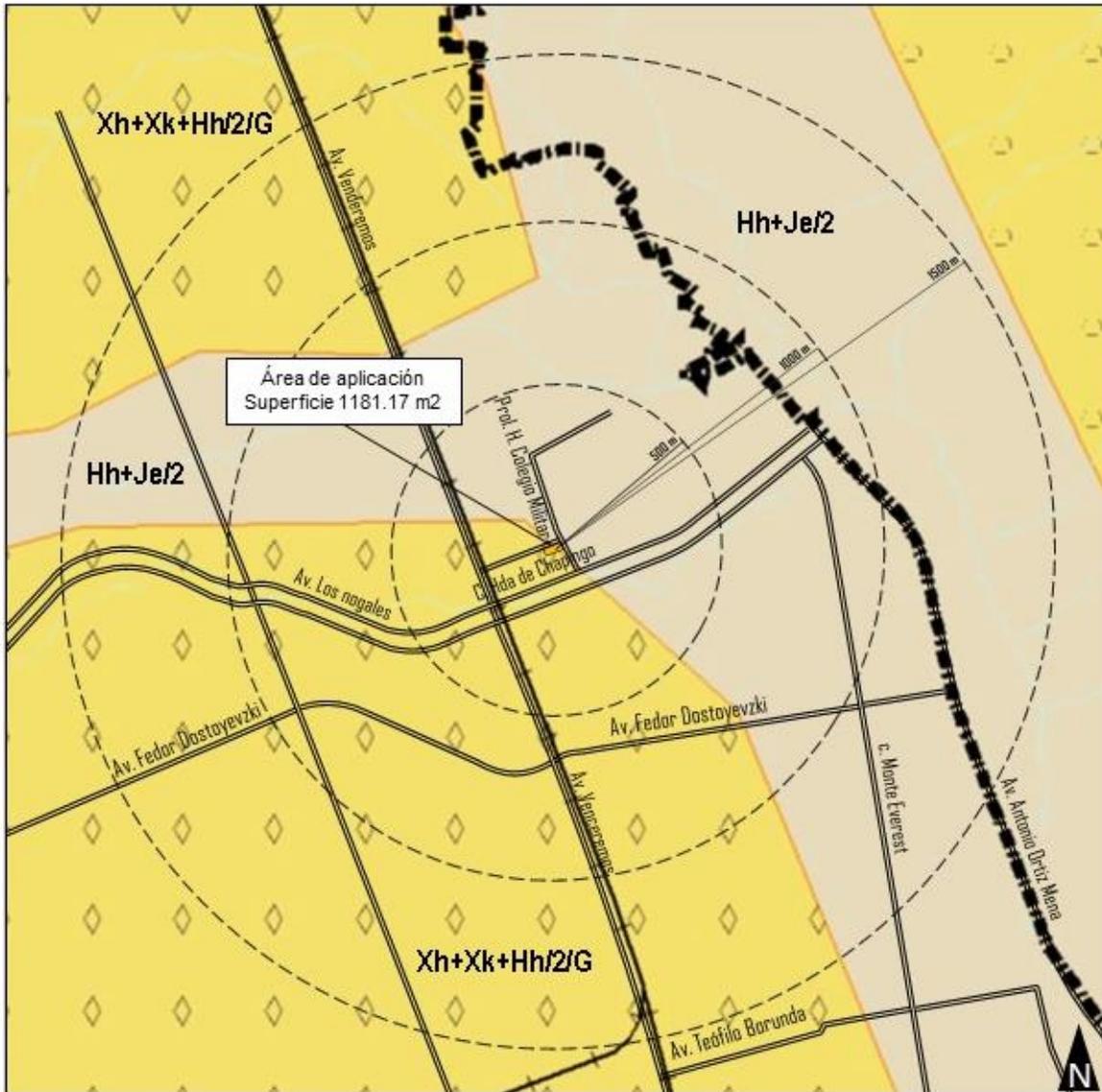


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0 - 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 18 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Topografía y pendientes	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

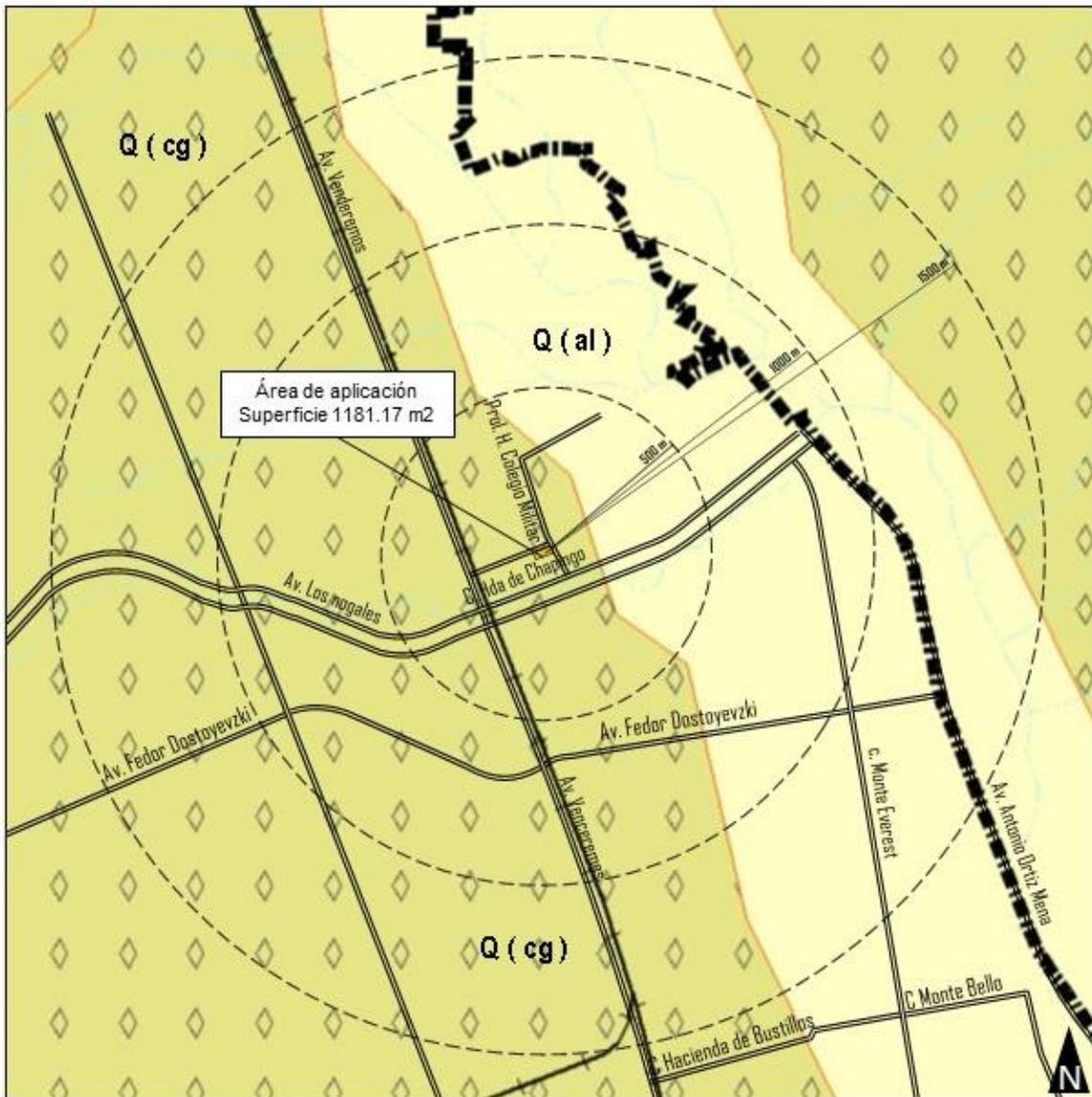


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castañezem Lúvico Háptico Cálcico Feozem Háptico Fluvisol Eútrico Calcárico Litosol Regosol Calcárico Eútrico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocáliza PCP Petrocáliza Profunda Clase Textural Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Fases Químicas Salina (De a Textura fino a 20µ) Fuertemente Salina (De a 20 a 100µ a 20°C) Sódica (De 10% a 40% de saturación de agua intercambiable) Fuertemente Sódica (De a 40% de saturación de agua intercambiable) Salina Sódica Salina Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Salina Fuertemente Sódica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Rendizina Solonchak Vertisol Crómico Xerosol Cálcico Háptico Lúvico Yermosol Cálcico Lúvico	Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por SCS (USDA)	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Edafología	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	B Basalto Ta Toba ácida Ti Toba intermedia Rocas Sedimentarias cz Caliza vc Volcanoclástico lu-ar Lutita-Arenisca cz-y Caliza-Yeso cz-lu Caliza-Lutita ar-Ti Arenisca-Toba intermedia ar-cg Arenisca-Conglomerado	lu Lutita ar Arenisca cg Conglomerado Rocas Metamórficas Gn Gneis Suelos al Aluvial la Lacustre eo Eólico
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Geología	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

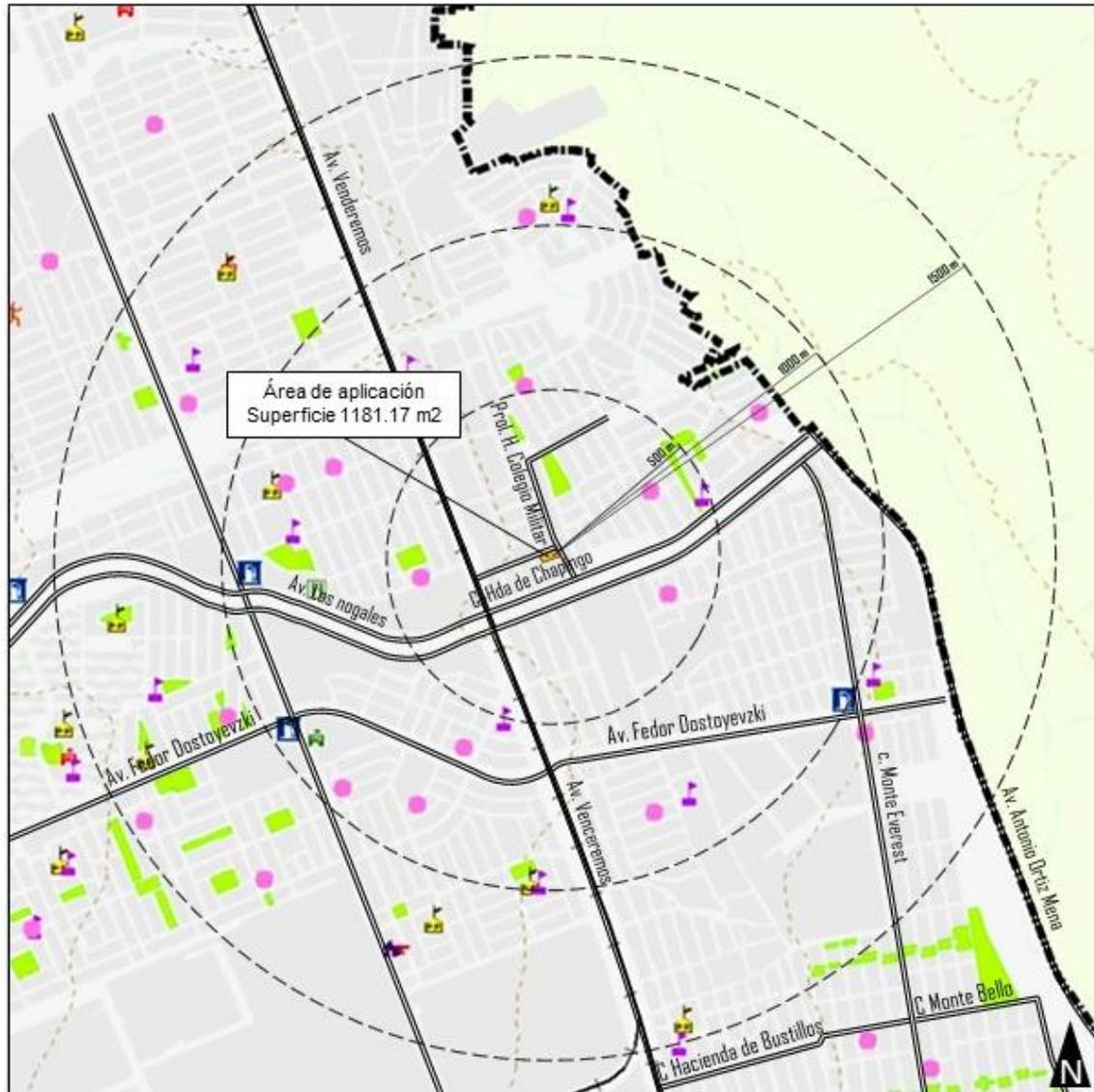


Simbología		Usos de Suelo	
Hidrografía Cueros de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 vivha Habitacional de 5 - 12 vivha Habitacional de 13 - 25 vivha Habitacional de 26 - 35 vivha Habitacional de 36 - 45 vivha Habitacional de 46 - 60 vivha Habitacional de mas de 60 vivha Comercio y Servicios Comercio y Servicios	Mixto Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril	Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	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 Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones		

Uso de suelo existente CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	ENERO 2023 D-06
--	---------------------------

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

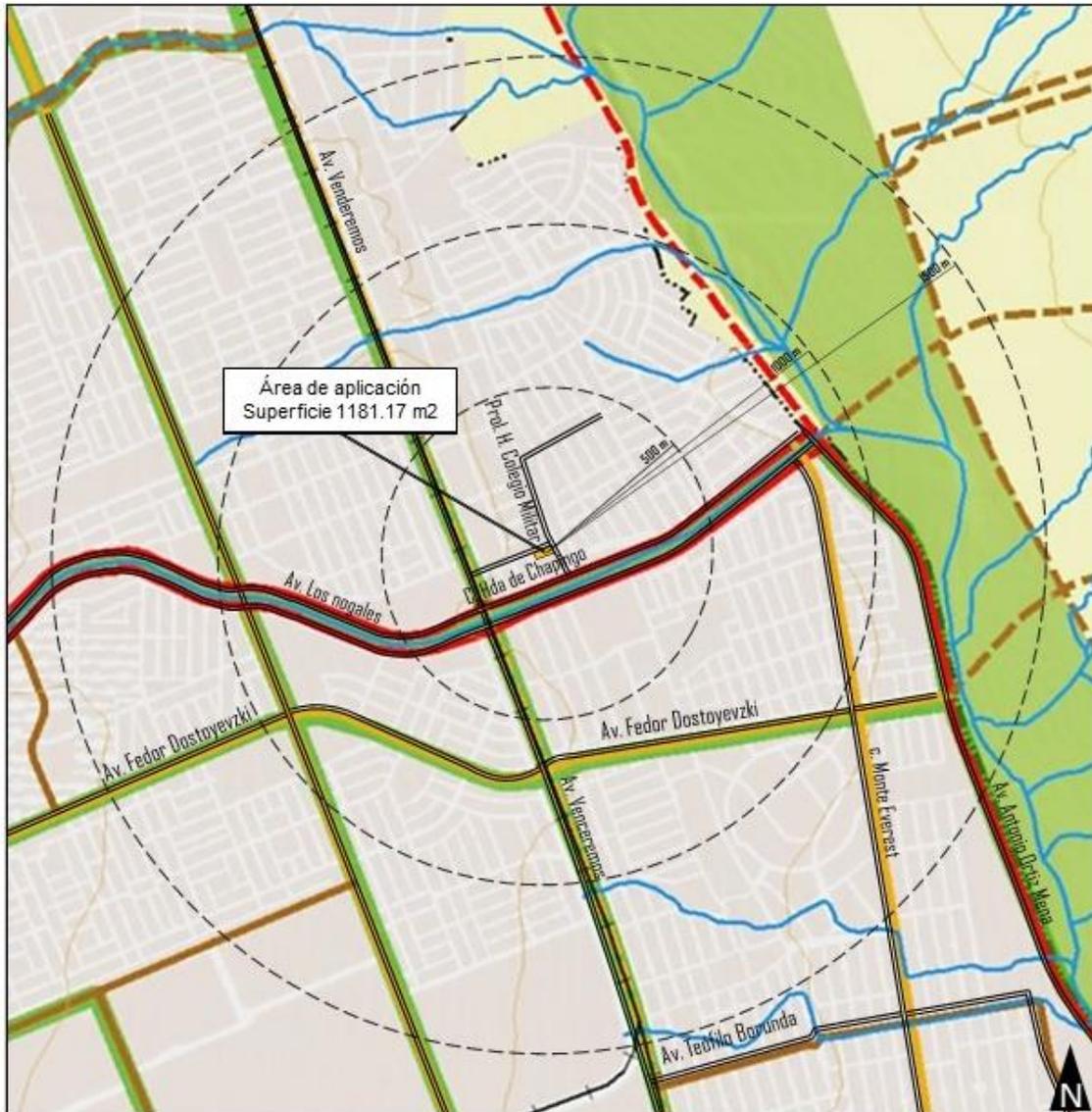


Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal 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

Equipamiento	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-07

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

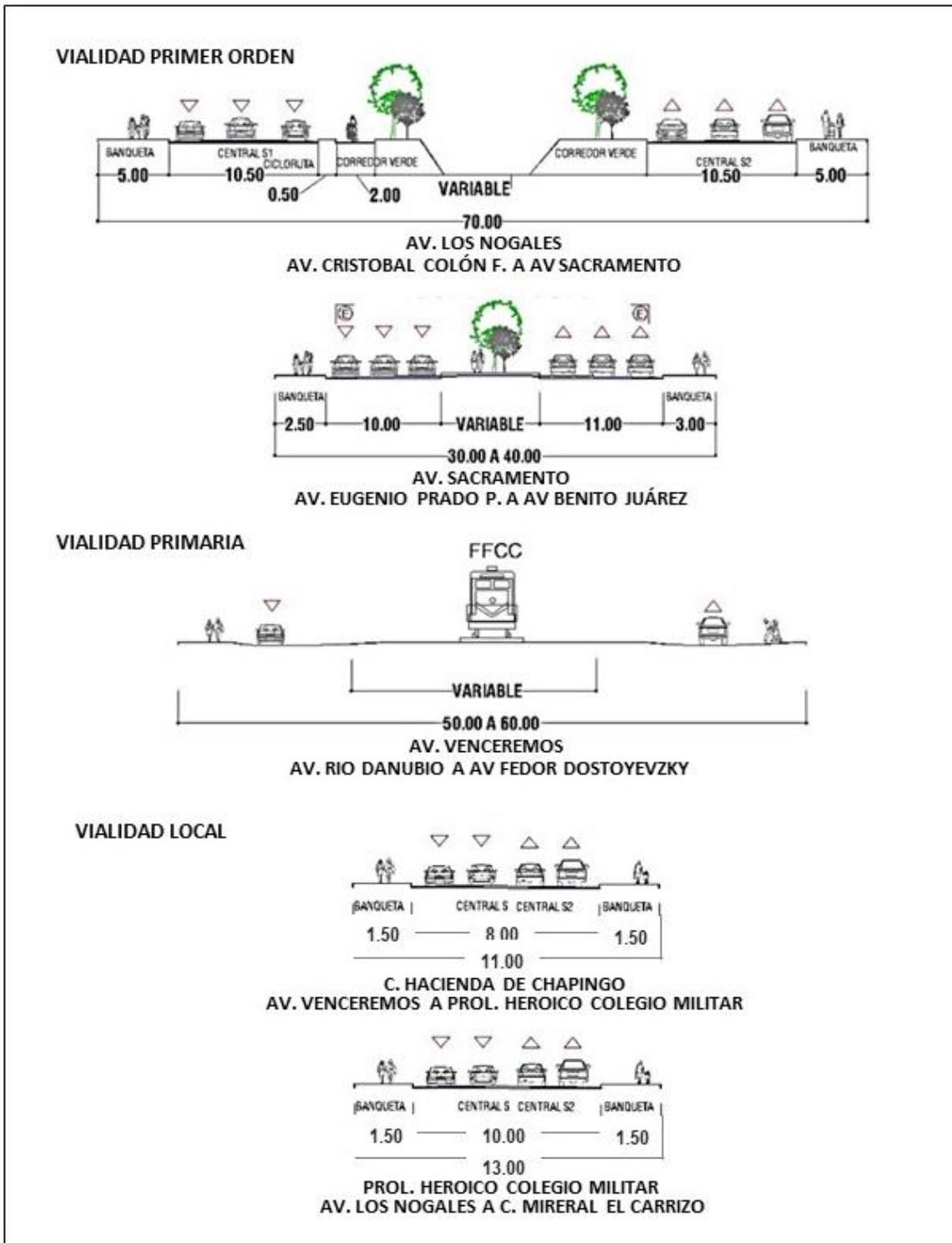


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado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

Estructura Vial	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-08

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

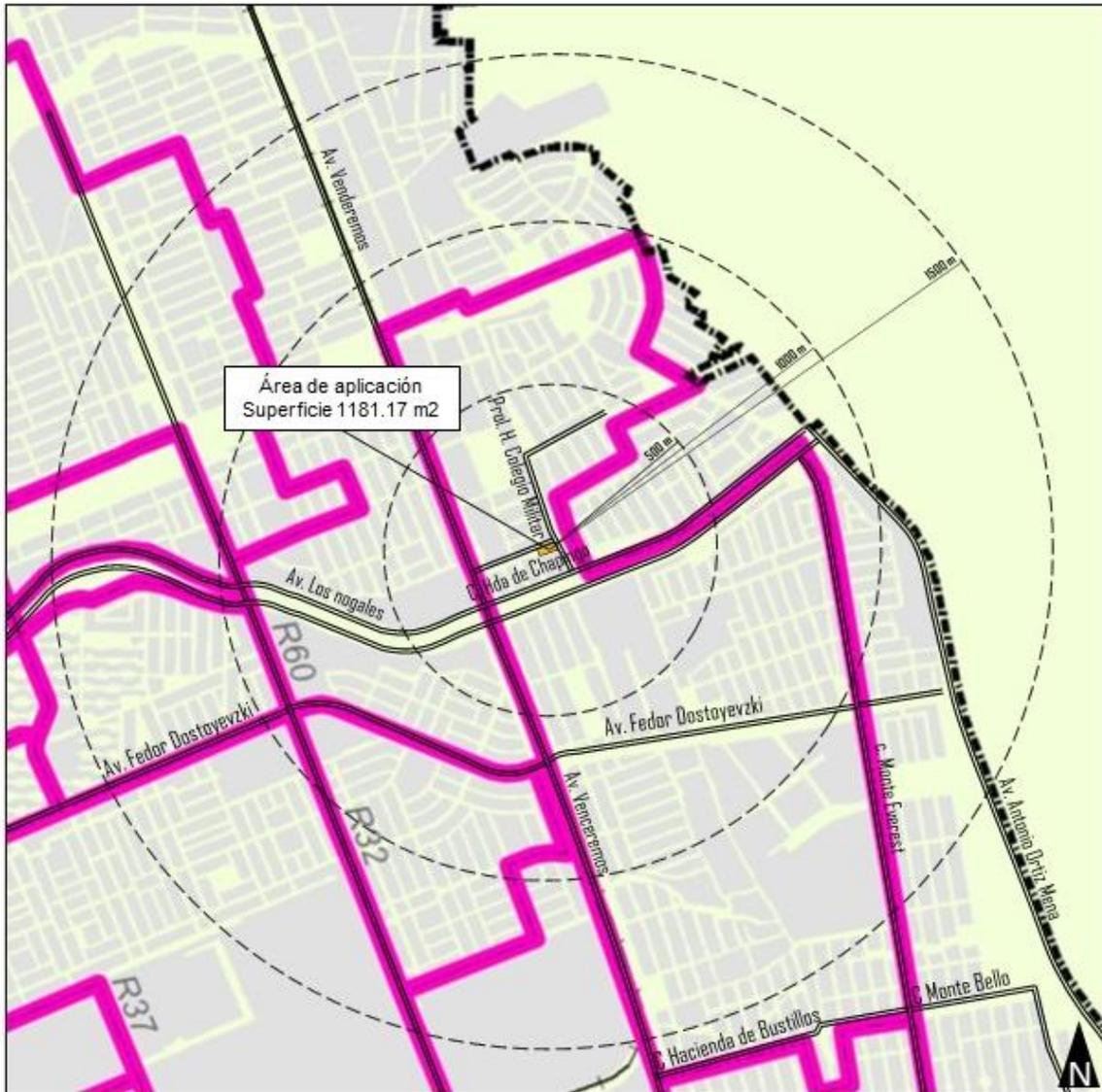
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales



Estructura vial-Secciones viales	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-09

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público Ruta Urbana Ruta Intraurbana
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Rutas de transporte	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



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

Infraestructura de Agua potable	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-11

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

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



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

Infraestructura de Alcantarillado sanitario CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	ENERO 2023 D-12
---	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

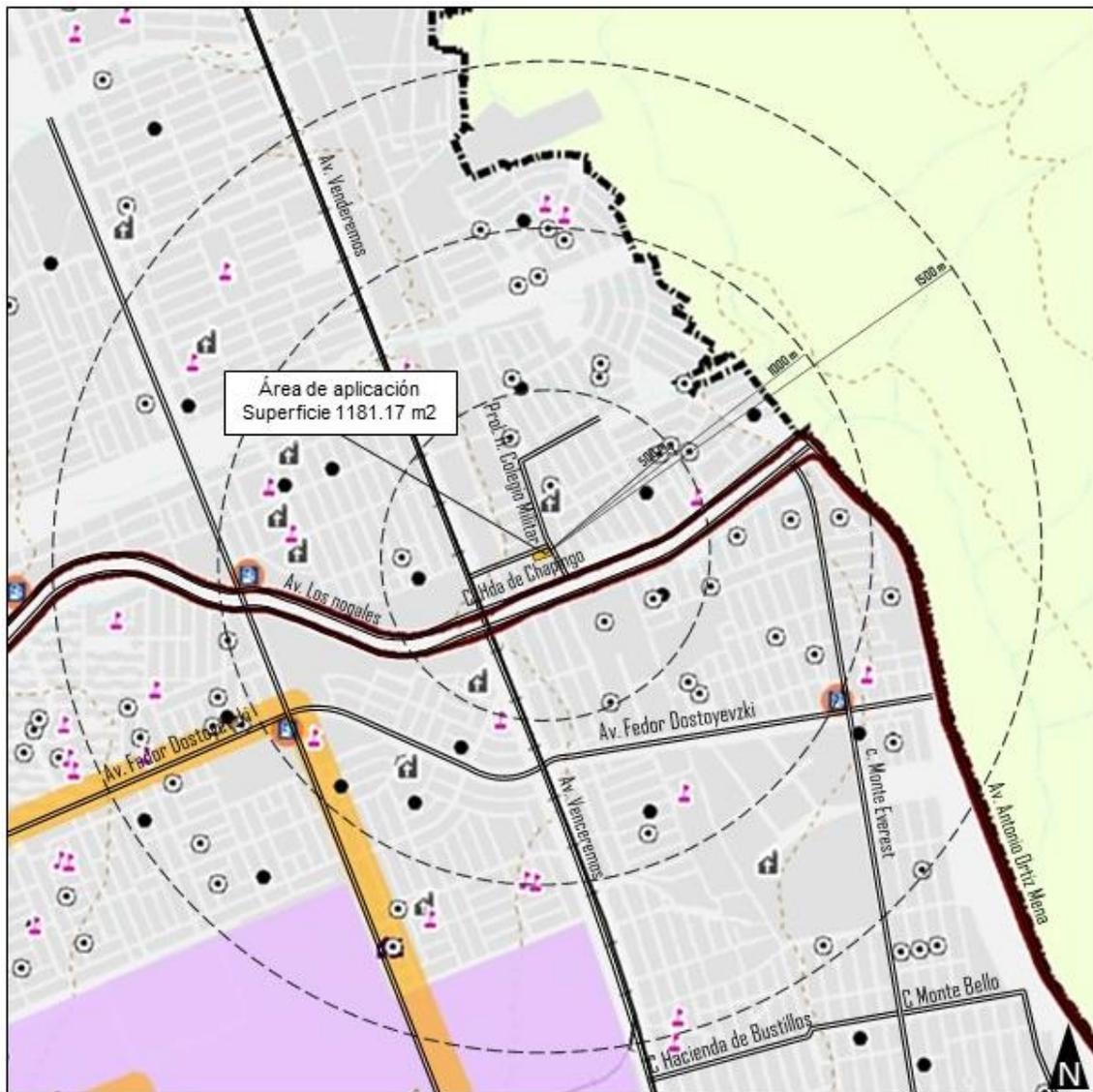


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Infraestructura de electrificación	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.

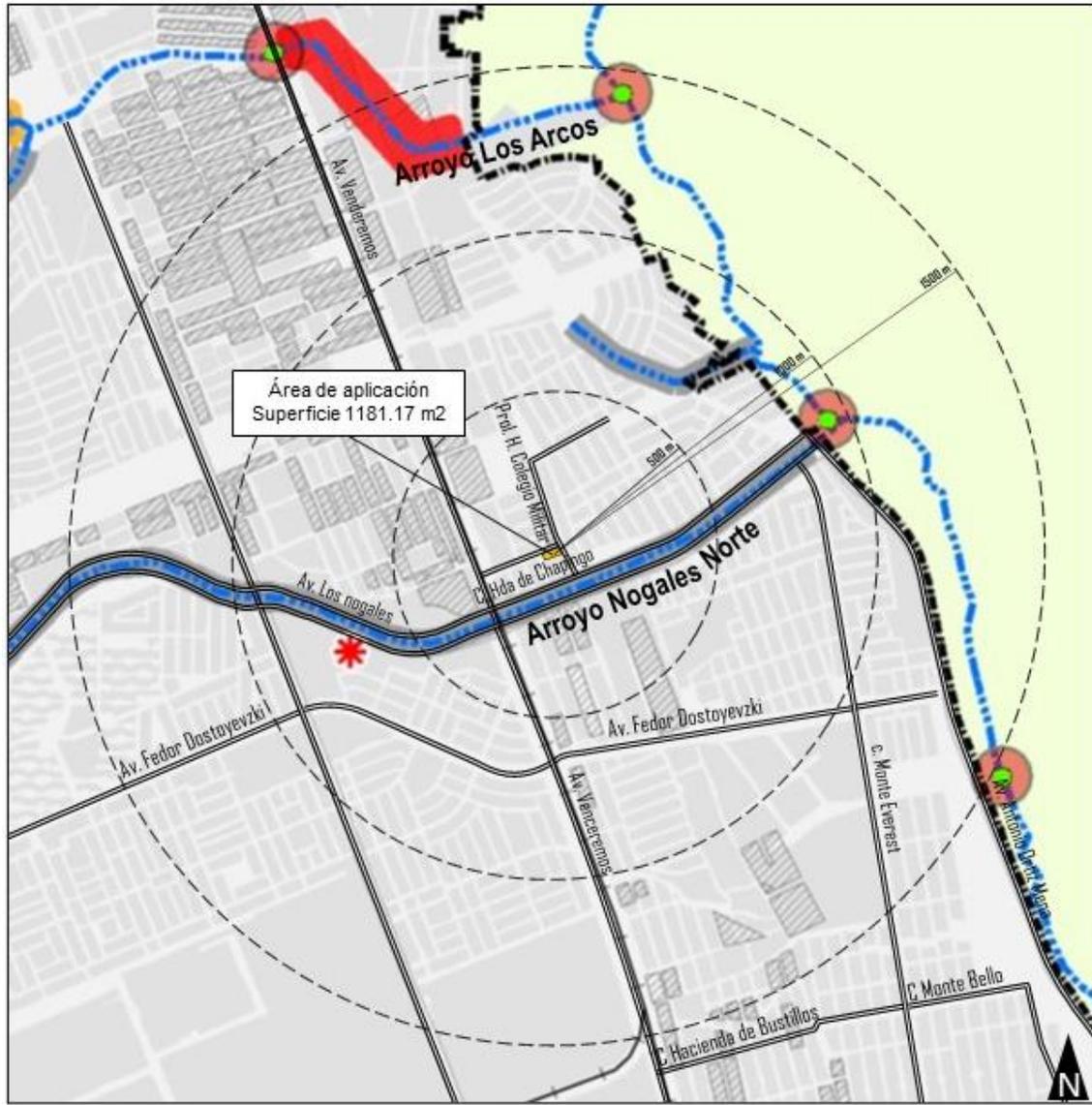


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ● Medio ● Alto ● Industria y Servicios Urbanos	Comercio ● Taller de Peltura ● Manejo de Materiales Peligrosos ● Disposición de Residuos	Transporte T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana Concentradores de Personas ● Educación ● Religión ● Servicio de Salud ● Espacios y Recreativos y Abiertos ● Guardería ● Centro Comunitario ● Casa Hogar ● Asilo	Almacenamiento y Venta de Combustibles ● Gasolinera ● Gaseras	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia ● Salvaguarda (50 m) ● Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento ● Releno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 800 m. ● Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. ● PEMEX, 400 m.	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones	Tratamiento de Aguas Residuales ● Planta de Tratamiento		

Riesgos antropogénicos	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología			
Relieve Curvas de nivel	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%) Escurrimiento ● Sobre Canal ● Sobre Calle ● Cauce sin Revestir y/o Área Verde ● Por Tubería o Bóveda	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Riesgo de Inundación ● Punto de Riesgo ● Salvaguarda en Base a Cap. de la Infraestructura ● Salvaguarda (50 m) ● Salvaguarda (100 m) ● Alto ● Medio	
Vías de comunicación □ Número de Carretera □ Carretera Principal □ Ferrocarril			

Riesgos hidrometeorológicos CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	ENERO 2023 D-15
---	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área Influencia 50 mts.	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

Riesgos geológicos	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Densidad de vivienda	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

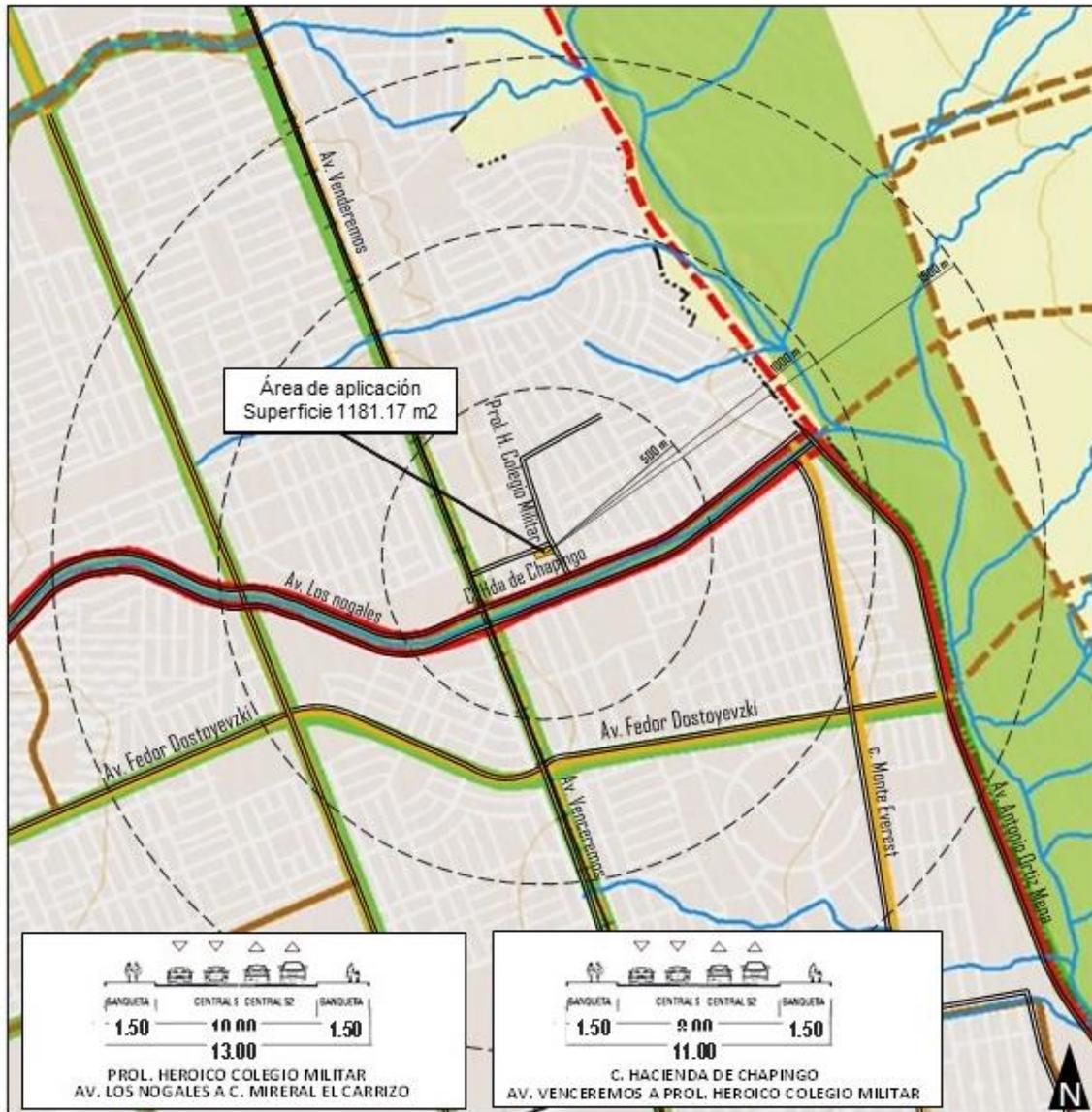


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesino de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de 13 - 25 viviendas Habitacional de 26 - 35 viviendas Habitacional de 36 - 45 viviendas Habitacional de 46 - 60 viviendas Habitacional de más de 60 viviendas Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Puntual Área de Riesgo Uso No Conforme	Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	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 Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
Catastro Edificaciones			

Uso de suelo Propuesto CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	ENERO 2023 E-01
--	-------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	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		

Estructura Vial	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H45 "HACIENDA DE CHAPINGO"	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

C. Adriana Calamaco Canales

Elaboró

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

Brenda Vargas González
Desarrollo de mapas y análisis territorial

Adrián Vargas González
Análisis urbano y demográfico

Enero de 2023

ANEXOS

Escrituras

Plano catastral

Predial

Identificación de promotor

1. Escrituras

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO NUEVE
DISTRITO JUDICIAL MORELOS **CHIHUAHUA, CHIHUAHUA**
PROTOCOLO



----- VOLUMEN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS
 ----- NÚMERO CUARENTA MIL TRECIENTOS OCHO

--- En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los 23 veintitrés días del mes de Diciembre del año 2021 dos mil veintiuno, ante mí, Licenciado **JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ**, Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número Nueve del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones por licencia de su titular Licenciado **FRANCISCO DE ASIS GARCÍA RAMOS**, comparecieron: -----

--- Por una parte, el señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ**, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua, éste último como Parte Vendedora y por la otra, la señora **ADRIANA CALAMACO CANALES**, como Parte Compradora, y expusieron: ---

--- Que han convenido en celebrar **UN CONTRATO DE COMPRA VENTA**, el cual sujetan al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas: -----

----- **DECLARACIONES:**-----

--- I.- Manifiesta el señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ**, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua, que el **ESTADO DE CHIHUAHUA** es propietario y se encuentra en posesión del Lote de Terreno urbano identificado como Fracción Lote numero 2A dos letra A de la Manzana Número 85 ochenta y cinco, localizado en la calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Avenida Heroico Colegio Militar, de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua. -----

--- Inmueble que tiene una superficie de 1,181.17 mil ciento ochenta y un metros diecisiete decímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, mide 54.97 cincuenta y cuatro metros noventa y siete centímetros, con Calle Hacienda de Chapingo; por su costado derecho, mide 22.70 veintidós metros setenta centímetros, con Prolongación Heroico Colegio Militar; por su fondo, mide 54.01 cincuenta y cuatro metros un centímetros, con lotes numero 2 dos y numero 02-B, dos guion letra B; y, por su costado izquierdo, mide 20.28 veinte metros veintiocho centímetros, con lote numero 02-C dos guion letra C. -----

--- II.- Continúa manifestando el señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ**, con la personalidad con que comparece, que el inmueble descrito e identificado en la Declaración I Primera que antecede, lo adquirió el **ESTADO DE CHIHUAHUA**, en mayor extensión, mediante Decreto expropiatorio por causa de utilidad pública, el cual se inscribió bajo el Número 50 cincuenta a folios 51 cincuenta y uno del Libro Número 3530 tres mil quinientos treinta de la de la Sección Primera de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha de 23 veintitrés de Abril de 2002 dos mil dos. -

--- III.- Continúa manifestando el señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ**, con la personalidad con que comparece, que el día 10 diez de Octubre de 2003 dos mil tres, se inscribió el oficio expedido por Gobierno del Estado por medio del cual se realizó la apertura la manzana número 85 ochenta y cinco, la cual obra inscrita bajo el Número 102 ciento dos a folios 128 ciento veintiocho del Libro Número 3702 tres mil setecientos dos de la Sección Primera de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de éste Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua ---

--- A la manzana referida le corresponde el folio real 1441351 un millón cuatrocientos cuarenta y un mil trescientos cincuenta y uno.---

--- IV.- Continúa manifestando el señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ**, con la personalidad con que comparece y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble descrito e identificado en la Declaración I Primera de este Instrumento, se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen y al corriente en el pago del Impuesto Predial y que no se adeuda al fisco cantidad alguna por cualquier otro concepto con relación a dicho inmueble y que el mismo no cuenta a la fecha con servicio de agua potable.-----

--- V.- Por su parte, la señora **ADRIANA CALAMACO CANALES**, manifiesta que conoce las características físicas, topográficas y superficiales del inmueble objeto del presente contrato, por lo que es su voluntad formalizar su adquisición bajo los términos establecidos en esta escritura. -----

--- VI.- Una vez expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes:-----

----- C L A U S U L A S:-----

--- PRIMERA.- El señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ**, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua, en representación del ESTADO DE CHIHUAHUA, vende, cede y traspasa, real y definitivamente, en favor de la señora **ADRIANA CALAMACO CANALES**, quien compra y adquiere mediante este acto, libre de todo gravamen y limitaciones de dominio, el bien inmueble que se describe en la declaración primera de este instrumento, cuyos datos de identificación quedaron ahí precisados y que se tienen por reproducidos íntegramente en la presente cláusula.-----

--- Para mejor identificación del inmueble objeto de este acto jurídico, agrego plano de él al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, para que forme parte integrante de ella. -----

--- SEGUNDA.- El precio de la presente operación es la suma de **\$411,639.50 (CUATROCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)**, importe que **LA PARTE VENDEDORA**, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que le fue entregado por **LA PARTE COMPRADORA** con

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO NUEVE
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO



anterioridad a la fecha de firma de este instrumento, en el evento de que
 --- **LA PARTE VENDEDORA** se da por recibida de la cantidad
 apuntada y del precio pactado como contraprestación de la
 compraventa que se formaliza en este instrumento y en tal virtud le
 otorga a **LA PARTE COMPRADORA** el recibo más amplio y eficaz
 que en derecho proceda y reconoce que no le asiste ningún derecho
 para cobrarle cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva
 ningún derecho o acción en su contra -----

--- **TERCERA.-** La Parte Vendedora, No se obliga al saneamiento
 para el caso de evicción, toda vez que la señora **ADRIANA**
CALAMACO CANALES, tiene en posesión el inmueble con
 anterioridad. -----

--- **CUARTA.-** Por su parte manifiesta la señora **ADRIANA**
CALAMACO CANALES, que toma y adquiere para sí y a su entera
 satisfacción el inmueble que se le enajena, sin recibir el título
 antecedente de propiedad por amparar mayor superficie. -----

--- **QUINTA.-** La Parte Compradora, señora **ADRIANA CALAMACO**
CANALES, se obliga a destinar el inmueble que adquiere conforme
 al uso permitido en el Plan Municipal, obligándose asimismo a
 cumplir con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento
 Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y respetar
 los planes o programas a los que se refiere la Ley General de
 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo
 Urbano y, en especial el uso y destino del inmueble objeto de este
 instrumento, así como la definición de área urbanizable a que se
 refiere este último ordenamiento, y los decretos sobre provisiones,
 usos de suelo, reservas o destinos que se establezcan en materia de
 asentamientos humanos. -----

--- **SEXTA.-** Todos los gastos y honorarios que se generen con
 motivo de la presente Escritura, correrán por cuenta de la Parte
 Compradora. -----

----- **PERSONALIDAD:** -----

--- El señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN**
VALDEZ JUÁREZ, me acredita su personalidad como Secretario de
 Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua, con los
 siguientes documentos: -----

--- a).- Copia Certificada del Nombramiento de fecha 8 ocho de
 Septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, que como Secretario de
 Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua le hace la C.
MAESTRA MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora
 Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, con
 fundamento en la Fracción XXII veintidós romano del Artículo 93
 noventa y tres de la Constitución Política del Estado de Chihuahua. --

--- b).- Copia Certificada de la Toma de Protesta que como
 Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de
 Chihuahua hace el señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL**
MARTÍN VALDEZ JUÁREZ ante la C. **MAESTRA MARÍA EUGENIA**

CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado -----
-- Los cuales agrego al apéndice de esta escritura para que formen parte integrante de la misma -----

-- Manifiesta el señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ**, bajo protesta de decir verdad y de conformidad con el Artículo 109 ciento nueve de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua, que el carácter, el cargo y las facultades con que comparece no le han sido revocados, ni limitados en forma alguna y que su representado conserva su legal existencia -----

-- **YO, EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO NUEVE,** -----

----- **DOY FE Y CERTIFICO:** -----

-- I - Que lo inserto y relacionado en esta Escritura concuerda fiel y correctamente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito -----

-- II - Que en la presente operación no se genera el Impuesto sobre la Renta para la Parte Vendedora, en virtud de que no es contribuyente del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 86 ochenta y seis de la propia Ley -----

-- III - Que en la presente operación no se genera el Impuesto sobre la Renta para la Parte Compradora, de conformidad con lo establecido en el Artículo 217 doscientos diecisiete, fracción I Primera, del Reglamento de la Ley de Impuesto sobre la renta -----

-- IV.- Que se efectuó avalúo del inmueble materia del presente instrumento, arrojando como valor físico directo, la cantidad de **\$1,315,110.58 (UN MILLON TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO DIEZ PESOS 58/100 MONEDA NACIONAL)**, de la cual corresponde al valor del terreno la cantidad de **\$ 489,004.38 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATRO PESOS 38/100 MONEDA NACIONAL)** y al valor de las construcciones la cantidad de **\$826,106.20 (OCHOCIENTOS VEINTISEIS CIENTO SEIS PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL)**, las cuales fueron hechas por la parte Compradora con su propio peculio; el cual agrego al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, para que forme parte integrante de ella. -----

-- V - Que para los efectos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, entregué a los otorgantes, el aviso de privacidad, mismo que me firmaron de recibido, en el cual se refieren los ordenamientos legales invocados y quedaron enterados del mismo, otorgándome su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales que me fueron proporcionados, entre otras finalidades, para la elaboración del presente instrumento. -----

-- VI.- Que en cumplimiento a lo previsto por el artículo 38 treinta y ocho de la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua, inserto su contenido que a la letra dice: -----

--- "Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y

Impuesto sobre la Renta sin comprobarlo y con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes Número CACX771104BZ0 letras y número C A C X siete siete, uno, uno, cero, cuatro, B, Z, cero ---

--- IX - Que agregare al Apéndice de esta Escritura en su legajo correspondiente, marcados con los Números del 1 uno al 9 nueve, respectivamente, Oficio de instrucción para la elaboración de la presente escritura, Plano, documentos con los que se acredita la personalidad del señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ** como Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Avalúo, la nota que se envíe al Fisco Municipal, Copia Certificada de las identificaciones de los comparecientes, constancia de que no cuenta con el servicio del agua potable y constancia de no adeudo de pavimento -----

--- X - Que en virtud que la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita considera como Actividad Vulnerable mi intervención en este acto por la prestación de los servicios de fe pública, hago constar: -----

--- a).- Que los comparecientes me proporcionaron para su identificación sus datos personales asentados en la presente Escritura y recabé para verificar su identidad, los documentos que han quedado agregados a este instrumento notarial -----

--- b)- Que entre el Suscrito y los comparecientes no existe establecida relación de negocios -----

--- c) - Que solicité a los comparecientes que me informaran si tienen conocimiento de la existencia de un dueño beneficiario del acto consignado en este instrumento y manifestaron -----

--- El señor Maestro en Desarrollo Urbano **GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ** con la personalidad con que comparece, que el dueño beneficiario es su representado, el ESTADO DE CHIHUAHUA, y me exhibió para su identificación los documentos referidos en el apartado de personalidad de esta Escritura. -----

--- La señora **ADRIANA CALAMACO CANALES**, me respondió en sentido negativo -----

--- d)- Que voy custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirve de soporte a la actividad considerada como vulnerable, así como las que identifiquen a los comparecientes -----

--- e).- Que hice saber a los comparecientes las sanciones que establece la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita para aquella persona que proporcione de manera dolosa a quien deba dar Avisos, la información, documentación, datos o imágenes falsos o completamente ilegibles, para ser incorporados en aquellos que deban presentarse, y a quien de manera dolosa modifique o altere información, documentación, datos o imágenes destinados a ser incorporados a los Avisos, o incorporados en Avisos presentados. ---

LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO NUEVE

**DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO**

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



-- f) - Que en caso de que sea procedente, daré el Aviso a que alude el Artículo 17 diecisiete de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita --
-- XI - Que los comparecientes leyeron por si mismos la presente Escritura, habiéndoles explicado el Suscrito su valor y fuerza legales, quienes enterados de su contenido me manifestaron su conformidad con su contenido, la ratificaron y firman en mi presencia - DOY FE --

SR. MDU. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ

SRA ADRIANA CALAMACO CANALES

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE A LOS trece
DIAS DEL MES DE Enero DEL AÑO 2022. DOY FE



AUTORIZO DEFINITIVAMENTE Y FIRMO LA ANTERIOR ESCRITURA,
EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS 08 DIAS DEL MES
DE Julio DEL AÑO 20 23 DOY FE

EL ADSCRITO ESPECIAL DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO
NUEVE, POR FALLECIMIENTO DE SU TITULAR,
LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS.

LIC JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ





Chihuahua
ESTADO LIBRE Y SOBERANO

**SECRETARÍA
DE DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA**

Departamento de Servicios Jurídicos
Oficio DSJ-688/2021
Chihuahua, Chih. 7 de junio de 2021

**LIC. FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA RAMOS
NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO NUEVE
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PRESENTE**

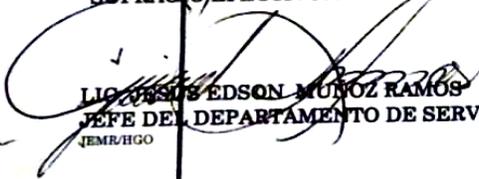
Por medio del presente me permito solicitar a Usted, la elaboración de la escritura para protocolizar la compraventa de un inmueble identificado como fracción lote 2A, Manzana 85 con superficie de 1,181.17 metros cuadrados, localizado en la Colonia Nuevo Triunfo en esta ciudad de Chihuahua, a favor de la señora Adriana Calamaco Canales, para lo cual le envío la documentación siguiente:

Autorización del H. Congreso del Estado
Acreditación de propiedad
Nombramiento y Generales del Titular de esta Secretaría

No omito comentar, que los gastos que se generen con motivo de la escritura serán cubiertos por la parte interesada y que el valor de operación es por la cantidad de **\$411,639.50 (Cuatrocientos once mil, seiscientos treinta y nueve pesos 50/100 M.N.)**

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
"SUPRAG/O EFECTIVO. NO REELECCIÓN"**


**LIC. EDSON MUÑOZ RAMOS
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS JURÍDICOS
JEMR/HGO**

**"2121. Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021. Año de las Culturas del Norte"**



PLANO.-

DEL PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE HACIENDA DE CHAPINGO S/N, LOTE No. 2A, MANZANA No. 85 DE LA COL. NUEVO TRIUNFO EN ÉSTA CIUDAD, PROPIEDAD DE LA SEÑORA: **ADRIANA CALAMACO CANALES**



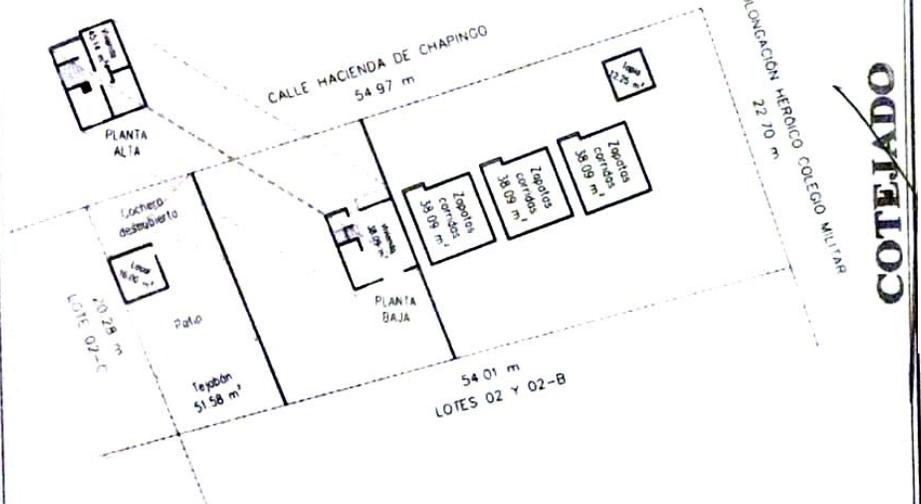
ESCALA 1:400



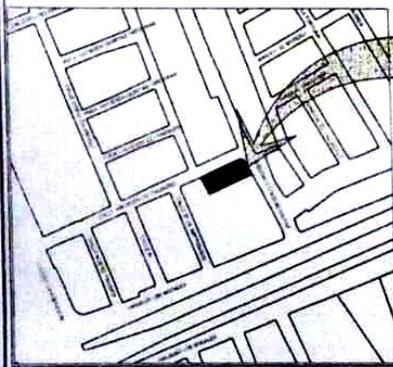
NORTE

DESGLOSE DE SUPERFICIES:

TERRENO:	1,181.17 m ²
TAPIAL:	12.25 m ²
CIMENTACIÓN:	114.27 m ²
VIVIENDA:	83.23 m ²
TEJABÁN:	51.58 m ²
LOCAL:	16.00 m ²



COTEJADO



CALLE HACIENDA DE CHAPINGO S/N, LOTE 2A, MANZANA 85

CLAVE ESTÁNDAR

08-001-019-00-0001-421-031-00001-00-0000

CLAVE CATASTRAL
421-031-001
CHIHUAHUA, CHIM. A 20 DE AGOSTO DE 2021

MANZANA No. 85
LOTE No. 2A


I.C. JUAN FRANCISCO JUÁREZ FLORES
R.P.C. No. 902, CEL. (614) 394-3557



GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ
P R E S E N T E.-

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE LA FRACCIÓN XXII DEL ARTÍCULO 93 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, HE TENIDO A BIEN NOMBRARLO SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, QUE LE HA SIDO CONFERIDO A PARTIR DE ESTA FECHA.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Campos".

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

A handwritten signature in black ink, appearing to be "César Gustavo Jáuregui Moreno".

CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO.

PALACIO DE GOBIERNO, 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021.



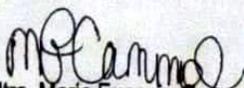
En la ciudad de Chihuahua, Chih., a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, presente Gabriel Martín Valdez Juárez, ante la Mtra. María Eugenia Campos Galván, Gobernadora Constitucional del Estado; en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 196 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, rinde la siguiente protesta:

"Protesto guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y las leyes que de ellas emanen, y desempeñar leal y patrióticamente, mirando en todo por el bien y la prosperidad de la República y del Estado, el cargo de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, que me ha sido conferido".

La Gobernadora Constitucional del Estado lo amonestó en los siguientes términos:

"Si así no lo hicieris, la Nación o el Estado os lo demanden"

La Gobernadora Constitucional del Estado.


Mtra. María Eugenia Campos Galván


El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología.

Gabriel Martín Valdez Juárez.

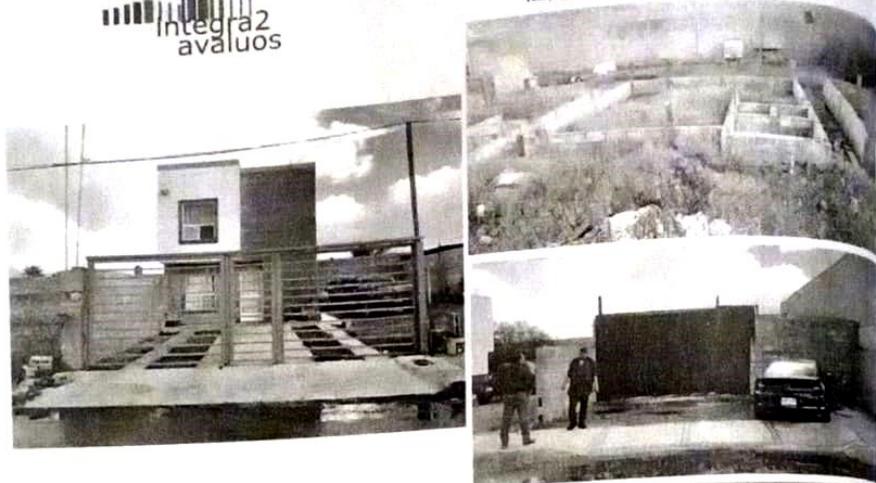
COTEJADO

2021

Avalúo
TRASLACION DE DOMINIO

I.C. CARLOS MIYAR ALVAREZ
ESPECIALISTA Y MAESTRO EN VALUACION
TEL. (614) 808 6650 / CEL. (614) 224 5290

Integra2
avalúos



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-421-031-00001-00-0000

UBICACIÓN: CALLE HACIENDA DE CHAPINGO S/N / LOTE No. 2A, MANZANA No. 85 / COLONIA NUEVO TRIUNFO / CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31140

MUNICIPIO: CHIHUAHUA ESTADO: CHIHUAHUA



FECHA DE DICTAMEN: 20 de agosto de 2021 VIGENCIA DEL DICTAMEN: 20 de agosto de 2022

ING. CARLOS MIYAR ALVAREZ
PAGINA 1/7



EL SUSCRITO LICENCIADO JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO NUEVE DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES POR LICENCIA DE SU TITULAR LICENCIADO FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA RAMOS, DOY FEY CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA EXACTAMENTE CON SU ORIGINAL, MISMO QUE TUVE A LA VENTA Y AL CUAL ME REMITO.

CHIHUAHUA, CHIH 17 Diciembre DEL AÑO 20 21

EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA N.º 9
LIC. JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ



AVALUO TRASLACION DE DOMINIO

V.- Elementos de Construcción.

<p>A).- OBRA NEGRA: CIMENTOS: ESTRUCTURA: MUROS: ENTREPISOS: TECHOS: AZOTEAS: BARDAS:</p>	<p>ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO, INCLUYE RODAPIE DE BLOCK Y DALA DE CONCRETO ARMADO POR EL TIPO DE CONSTRUCCION SE SUPONE DE MUROS DE CARGA CON CADENAS Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO NO APLICA SE SUPONE LOSA DE CONCRETO REFORZADA CON ACERO, ALIGERADA CON CASETON DE POLIESTIRENO, PARA UN ESPESOR TOTAL DE 12 CM. SE SUPONE LOSA DE CONCRETO REFORZADA CON ACERO, ALIGERADA CON CASETON DE POLIESTIRENO, PARA UN ESPESOR TOTAL DE 15 CM. EN TEJABAN SE OBSERVAN LARGUEROS A BASE DE POLINES DE ACERO SUJETANDO LAMINA LOSA DE CONCRETO INCLUYE IMPERMEABILIZACION CON FIBRA DE VIDRIO, ASFALTO Y PINTURA ALUMINIO EN REGALIA. ESTADO DE CONSERVACION. LAMINA GALVANIZADA EN TEJABAN. BLOCK DE CONCRETO CON CASTILLO Y CERRAMIENTO DE CONCRETO ARMADO, ACABADO APLANADO CON PINTURA.</p>																				
<p>B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES APLANADOS: PINTURA: PLAFONES: PISOS: LAMBRINES: ESCALERAS: ZOCLOS: RECLUB. ESPECIALES:</p>	<p>EXTERIORES ENJARRE CON MORTERO CEMENTO-ARENA EXTERIORES VINILICA COMERCIAL YESO A PLOMO Y REGLA ACABADO PULIDO BAJO LOSA. FALSOS DE TABLAROCA CON PINTURA EN DUCTERIA DE CALA LOSETA DE CERAMICA AL INTERIOR DE LA PROPIEDAD, FIRME DE CONCRETO ACABADO PULIDO AL INTERIOR DE CALA COMERCIAL, FIRME DE CONCRETO ACABADO FLOTEADO EN ENCEMENTADOS EXTERIORES, TIERRA EN TAPIA. LOSETA DE CERAMICA EN AREA HUMEDA DE BAÑO Y COCINA. RAMPA DE CONCRETO REFORZADO CON ACERO, ESCALONES DE CONCRETO COLADO EN SITIO. NO APLICA NO APLICA NO APLICA VANOS Y PUERTAS DE TAMBOR DE MADERA DE PINO, COCINA INTEGRAL DE MDF CON CHAPA. INTERIORES YESO A PLOMO Y REGLA, EN REGALIA ESTADO INTERIORES VINILICA Y ESMALTE COMERCIAL EN</p>																				
<p>C).- CARPINTERIA:</p>	<p>VANOS Y PUERTAS DE TAMBOR DE MADERA DE PINO, COCINA INTEGRAL DE MDF CON CHAPA.</p>																				
<p>D).- INSTALACIONES: HIDRAULICA: SANITARIA: MUEBLES Y ACC. BAÑO: ELECTRICA: GAS:</p>	<p>SE SUPONE TUBERIA DE COBRE TIPO M DE 1/2" DE DIAMETRO Y EN ALIMENTACIONES SUBTERRANEAS. CONECTADOS A RED MUNICIPAL. SE SUPONE TUBERIA DE PVC DE 2" Y 4", TUBOS DE CONCRETO EN ALBAÑALES, CON REGISTROS Y ALIMENTACION A RED MUNICIPAL SEGÚN TIPO DE CONSTRUCCION. MUEBLES SANITARIOS ANTIGUOS, CALIDAD COMERCIAL, ACCESORIOS CALIDAD COMERCIAL DEL PAIS ENTUBADAS Y OCULTAS CON POLIDUCTO CONDUIT DE 1/2" DE DIAMETRO, CONDUCTORES DE COBRE CON FORRO ABLANCO CAJAS DE CONEXION GALVANIZADAS, CONTACTOS Y APAGADORES DE BAQUELITA BLANCA, SALIDAS DE LAMPARAS CON SE SUPONE TUBERIA DE FIERRO NEGRO CEDULA 40 DE DIVERSOS DIAMETROS SEGÚN TIPO DE CONSTRUCCION</p>																				
<p>E).- HERRERIA: VENTANAS Y PUERTAS: OTROS:</p>	<p>CANCELERIA COMPLETA, DE FIERRO CON CRISTAL CLARO RECOCIDO DE 3MM, CERRAJERÍA NACIONAL, PUERTA PRINCIPAL DE HERRERÍA REJA EXTERIOR DE FIERRO FORJADO EN VENTANAS. MEDIANA EN SU TIPO, LOTE EN ESQUINA, DE DOS NIVELES EN CASA HABITACION, DE UN NIVEL EN RESTO, CON CORTE RECTOS CON APLANADO DE CONCRETO ACABADO FINO CON PINTURA.</p>																				
<p>G).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS: ESPECIALES: BARDAS:</p>	<table border="0"> <tr> <td>N/A</td> <td>CALEFACCION</td> <td>N/A</td> <td>ALIBRE</td> <td>N/A</td> <td>AIRE CONDICIONADO</td> <td>N/A</td> <td>HIDRONEUMATICO</td> <td>N/A</td> <td>ESCALINER</td> </tr> <tr> <td>N/A</td> <td>ALARMA</td> <td>N/A</td> <td>COCINA INT.</td> <td>N/A</td> <td>TINA DE HIDROMASAJES</td> <td>N/A</td> <td>PORTON ELECTRICO</td> <td>N/A</td> <td>TINAJETER</td> </tr> </table> <p>NO APLICA</p>	N/A	CALEFACCION	N/A	ALIBRE	N/A	AIRE CONDICIONADO	N/A	HIDRONEUMATICO	N/A	ESCALINER	N/A	ALARMA	N/A	COCINA INT.	N/A	TINA DE HIDROMASAJES	N/A	PORTON ELECTRICO	N/A	TINAJETER
N/A	CALEFACCION	N/A	ALIBRE	N/A	AIRE CONDICIONADO	N/A	HIDRONEUMATICO	N/A	ESCALINER												
N/A	ALARMA	N/A	COCINA INT.	N/A	TINA DE HIDROMASAJES	N/A	PORTON ELECTRICO	N/A	TINAJETER												

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo.

METODOLOGIA PARA APLICACION DE VALORES:

<p>TERRENO:</p>	<p>PARA LA ESTIMACION DEL VALOR DEL TERRENO SE UTILIZÓ EL MÉTODO DE VALOR FÍSICO DIRECTO BASADO EN TABULACIONES AUTORIZADAS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021, PROPORCIONADOS POR LA SUBDIRECCION DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.</p>
<p>CONSTRUCCIONES:</p>	<p>PARA LA ESTIMACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION SE UTILIZÓ EL MÉTODO DE VALOR FÍSICO DIRECTO BASADO EN LAS TABULACIONES AUTORIZADAS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021, PROPORCIONADOS POR LA SUBDIRECCION DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.</p>
<p>INSTALACIONES:</p>	<p>PARA LA ESTIMACION DEL VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES SE CONSULTO EN CATALOGOS DE PRODUCTOS, FABRICANTES Y DISTRIBUIDORES DE ESTOS EQUIPOS, INVESTIGANDOSE TAMBIEN LAS UTILIDADES NORMALES DE CADA EQUIPO, DEMERITANDO SU VALOR POR EL METODO DE LA LINEA RECTA.</p>
<p>COMENTARIOS GENERALES:</p>	<p>SE HIZO INSPECCION INTERIOR DEL INMUEBLE EL DIA 20 DE AGOSTO DEL 2021 A LAS 10:00 A.M.</p>

ING. CARLOS MIYAR ALVAREZ
PAGINA 3/7



AVALUO TRASLACION DE DOMINIO

FOLIO
2021-AV229

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo
METODOLOGÍA PARA APLICACIÓN DE VALORES:

CONDICIONES LIMITANTES:

EL PRESENTE DICTAMEN SOLO TENDRA VALIDEZ PARA LOS FINES ESPECIFICADOS EN LA PRIMERA HOJA YA QUE ESTA BASADO EN LAS TABULACIONES AUTORIZADAS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021. EL VALOR QUE CONSIDERA LOS VALORES UNITARIOS MINIMOS

VII.- Valor Físico o Directo

1)- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: Habitacional de 29 a 35 viviendas

VALORES DE CALLE O DE ZONA: SEGÚN PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA (PDU2046-ET-2021, IMPLAN ED. 2016)

HABITACIONAL COLONIA: NUEVO TRIUNFO/PREDIO QUINTAS CAROLINAS MANZANAS(0073-007,009-049,055,059,063,064,050) \$ 300.00 /M2 VALOR MINIMO

FRACCION	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
1	1181.17	\$300.00	1.38	Esquina Mixta = 1.15 * Inc. Com. Al Terr = 1.20	\$414.00	\$489,004.38
2	0.00	\$0.00	0.00	0	\$0.00	\$0.00
3	0.00	\$0.00	0.00	0	\$0.00	\$0.00
4	0.00	\$0.00	0.00	0	\$0.00	\$0.00
5	0.00	\$0.00	0.00	0	\$0.00	\$0.00
TOTAL	1181.17	\$0.00	0.00	0	\$0.00	\$0.00

SUB-TOTAL (1)- \$489,004.38

2)- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	ÁREA (M2)	V.U.R.N.	FACTOR DE DEMERITO	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	V.U.N.R.	VALOR PARCIAL
T-1: CASA HABITACION	83.23	\$4,760.00	1.0000	0	NUEVO	\$4,760.00	\$396,174.80
T-2: LOCAL COMERCIAL	16.00	\$3,200.00	0.8000	20	NORMAL	\$2,560.00	\$40,960.00
T-3: CASA HABITACION (HASTA CIMENTACION Y CASTILLOS)	114.27	\$4,760.00	0.3500	20	AVANCE DE OBRA	\$1,665.00	\$190,373.82
T-4: TAPIA	12.25	\$2,000.00	0.6000	50	MALO	\$1,200.00	\$14,700.00
T-5: TEJABAN	51.58	\$1,100.00	0.8000	0	NORMAL	\$880.00	\$45,390.40
TOTAL	277.33	\$1,100.00	0.8000	0	NORMAL	\$880.00	\$45,390.40

SUB-TOTAL (2)- \$647,599.02

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

ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EQUIPOS	UNIDAD	V.U.R.N.	FACTOR DE DEMERITO	EDAD	VIDA UTIL	V.U.N.R.	CANTIDAD	VALOR PARCIAL
REJAS	ML	\$950.00	1.000	0	50	\$950.00	10.00	\$9,500.00
COCINA INTEGRAL	ML	\$1,190.00	1.000	0	50	\$1,190.00	5.92	\$6,925.80
ENCENTADOS	M2	\$1,470.00	1.000	0	60	\$1,470.00	45.00	\$66,150.00
BARDAS DE BLOCK	M2	\$570.00	1.000	0	60	\$570.00	90.00	\$51,291.38
PORTON METALICO	ML	\$1,450.00	0.800	20	50	\$1,160.00	4.00	\$4,640.00

SUB-TOTAL (3)- \$138,507.38

VALOR FISICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3)- \$1,315,110.58

III.- Valor Referido

NO APLICA

X.- Inversiones hechas en mejoras

NO APLICA

- Conclusión

VALOR FISICO = (CON LETRA Y NUMERO)	\$1,315,110.58 UN MILLON TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO DIEZ PESOS 58/100 M.N.
-------------------------------------	---

AL DÍA: 20/08/2021

DICTAMEN ELABORADO POR:



I.C. CARLOS MIYAR ALVAREZ
 REGISTRO DE PERITO VALUADOR No. 31
 REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES No. 11648E-S-III
 TEL: (074) 888 6650 / CEL: (614) 224 5290

NOTA: Este dictamen valuatorio consta de 7 páginas, No. de Control No. 49. No. de Hojas numeradas progresivamente, avalúo y anexo fotográfico.
I.C. CARLOS MIYAR ALVAREZ PÁGINA 4/7



AVALUO TRASLACION DE DOMINIO

I.C. CARLOS MIYAR ALVAREZ
ESPECIALISTA Y MAESTRO EN VALUACION
TEL. (624) 688 6650 / CEL. (618) 224 5280



Antecedentes:

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR:	08-001-010-00-0001-421-031-00001-00-0000	FECHA DE DICTAMEN:	20 de agosto de 2021
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA		
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA:	LOTE DE TERRENO URBANO CON CONSTRUCCIONES		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE HACIENDA DE CHAPINGO S/N / LOTE No. 2A, MANZANA No. 85 / COLONIA NUEVO TRIUNFO / CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31140		
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA INDIVIDUAL		
SOLICITANTE DEL DICTAMEN:	ADRIANA CALAMACO CANALES		
PERITO VALUADOR:	I.C. ESP. EN VALUACION CARLOS MIYAR ALVAREZ REGISTRO ESTATAL No. 11648E-S-III CED. PROFESIONAL: 6940125		
OBJETO DEL AVALUO:	MIEMBRO ACTIVO DEL COLEGIO DE VALUADORES "SAN FELIPE EL REAL DE CHIHUAHUA, A.C."		
PROPOSITO DEL AVALUO:	CONOCER EL VALOR CATASTRAL DE LA PROPIEDAD DETERMINAR EL VALOR FISICO DE LA PROPIEDAD PARA EL PAGO DEL IMPUESTO DE TRASLACION DE DOMINIO		

NOTA: EL PRESENTE AVALUO NO PODRÁ SER UTILIZADO CON FINES DISTINTOS AL ESPECIFICADO

Características Urbanas:

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MIXTO INTENSO MEDIO-BAJO Y ECONOMICO, DE SEGUNDO ORDEN DE CONSOLIDACION		
USO DE SUELO:	Habitacional de 26 a 35 viv/Ha. SEGÚN PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA "PDU2040-ET- 202", IMPLAN ED. 2016		
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua potable (red de distribución): X SI NO Red de recolección de aguas residuales: X SI NO Red de drenaje pluvial: En la zona: X SI NO Electrificación: X SI NO Alumbrado público: X SI NO Vialidades: X SI NO Banquetas: X SI NO Guarniciones: X SI NO	Suministro al inmueble: X SI NO Conexión al inmueble: X SI NO En la calle: X SI NO Gas: X SI NO Red telefónica: X SI NO Vigilancia Municipal: X SI NO Aseo urbano: X SI NO Transporte urbano: X SI NO	Natural Acometida Privada

Descripción General del Inmueble

USO ACTUAL DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO URBANO CON CONSTRUCCIONES		
TIPOS DE CONSTRUCCION:	TIPO 1- CASA HABITACION; TIPO 2- LOCAL COMERCIAL; TIPO 3- CONSTRUCCION HASTA CIMENTACION; TIPO 4- TAPIA; TIPO 5- TEJABAN		
CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	MIXTA: RESIDENCIAL, COMERCIAL, INTERES SOCIAL		
CALIDAD DE LA CONSTRUCCION:	ECONOMICO		
CALIDAD DE PROYECTO:	FUNCIONAL		
EDAD Y VIDA UTIL REMANENTE:	EDAD: 20 AÑOS	VIDA UTIL REMANENTE: 60 AÑOS	
NIVELES DE CONSTRUCCION:	DOS EN CASA HABITACION, UNO EN RESTO		
COMENTARIOS ADICIONALES:	SE ESTIMO LA EDAD EN BASE A LA IMAGEN SATELITAL DE LA APLICACION GOOGLE EARTH.		
ESTADO DE CONSERVACION:	AVANCE DE OBRA	DEFICIENCIAS RELEVANTES:	NO APLICA

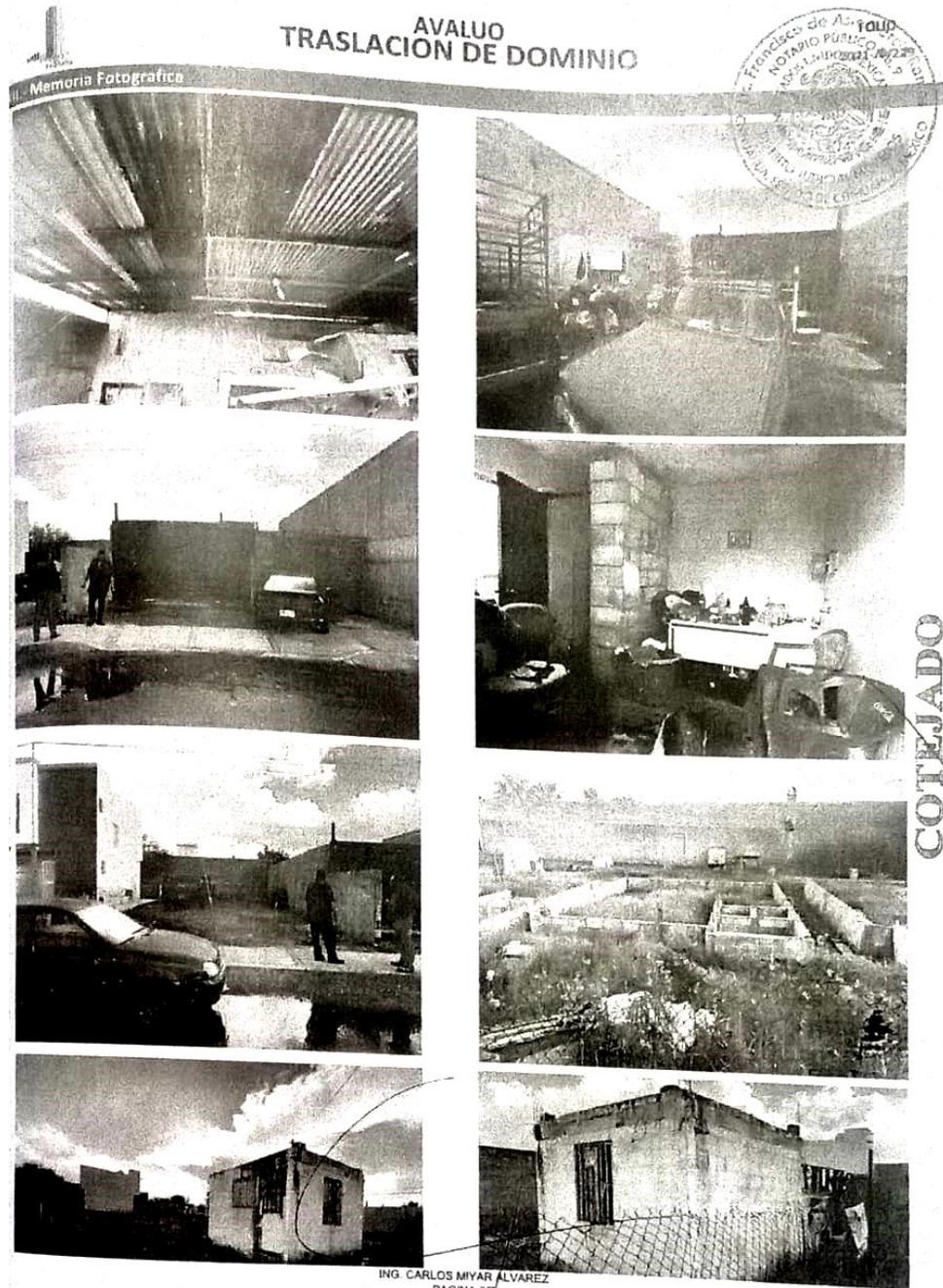
Terreno (Medidas y colindancias)

AL FRENTE:	EN	54.97	M.	CON CALLE HACIENDA DE CHAPINGO	SEGÚN:
AL COSTADO DERECHO:	EN	22.70	M.	CON PROLONGACION HEROICO COLEGIO MILITAR	PLANO CATASTRAL ING. JUAN FRANCISCO JUAREZ FLORES, R.P.C. No. 902
AL FONDO:	EN	54.01	M.	CON LOTES No. 2 y 02-B	
AL COSTADO IZQUIERDO:	EN	20.28	M.	CON LOTE No. 02-C	SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURAS: 1,181.17 M2
TOPOGRAFIA:	PLANA				
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:	LAS ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LAS CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA				

Factor de Utilización	Equivalente	1.15		
SUP. M2:	119 M2	1.00	FACTOR DE EFICIENCIA:	1.15

ING. CARLOS MIYAR ALVAREZ
PAGINA 2/7

COTEJADO



**AVALUO
TRASLACION DE DOMINIO**

FOLIO
2021-AV229

ANEXO.- Avance de obra Tabla anexa 2.7 y 2.8, Porcentaje de avance para obras, de 1 nivel, y más en proceso de construcción

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Patrimonio Municipal, Bienes Municipales y Bienes Patrimoniales para la Construcción de Bienes de Construcción.

Tabla 2.6

- **Avance de obra** Tabla anexa 2.7 y 2.8
Porcentaje de avance para obras, de 1 nivel, y más en proceso de construcción.

Tabla 2.7

Concepto	Construcción		
	Inicio %	Terminado %	Factor
Porcentaje de avance para obras en proceso: de primer piso			
Preliminares	0.00	6.00	0.06
limpieza, trazo y nivelación		5.50	0.06
Cimentación y Subestructura	6.00	60.00	0.10
zapata, trabes, dados y lirme de desplante		10.50	0.10
Superestructura	16.00	41.00	0.25
losa plana o aligerada		8.17	0.08
castillos		8.17	0.08
columna de concreto		8.17	0.08
Cubierta Exterior	41.00	60.00	0.19
aplanado pulido		2.44	0.02
pintura		2.38	0.02
repliso de concreto		2.38	0.02
puerta exterior		2.38	0.02
puerta metálica		2.38	0.02
impermeablización		2.38	0.02
muro de block de concreto		2.38	0.02
ventanas		2.38	0.02
Construcción Interior	60.00	80.00	0.20
muro block de concreto		2.22	0.02
yeso		2.22	0.02
mármol		2.22	0.02
azulejo		2.22	0.02
puertas interiores		2.22	0.02
piso cerámica/mosaico/porcelanato u otro		2.22	0.02
aplanado yeso		2.22	0.02
piso cemento pulido concreto		2.22	0.02
pintura		2.22	0.02
Instalaciones Mecánicas	80.00	91.00	0.10
paquete hidrosanitario (lavabo+wc+lavadero+regadera+calentador)		5.50	0.05
instalación de gas		5.58	0.05

ING. CARLOS MIYAR ALVAREZ
PAGINA 7/7

**AVALUO
TRASLACION DE DOMINIO**

FOLIO
2021-AV126

XI.- Croquis de Localización.

XII.- Memoria Fotografica

ING. CARLOS MIYAR ALVAREZ
PAGINA 5/7



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCI651010V22

Certificado de Pago

Traslado de Dominio
Fecha de Emisión: 08 de Julio de 2022
Transacción: 2022-381464
Número de Nota: 000-22-03464
Clave Catastral: 08-001-019-00-0001-421-031-00001-00-0000
Clave Catastral Anterior: 421-031-001

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CALAMACO CANALES ADRIANA
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE HEROICO COLEGIO MILITAR L2A M85
NUEVO TRIUNFO CHIHUAHUA CHIHUAHUA
CHIHUAHUA

RFC:
Correo electrónico: Sin correo

Total pagado: \$27,588.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120201001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	08-07-2022	1	\$26,302.22
170102001	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO	08-07-2022	1	\$2,353.50
170102001	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO	08-07-2022	1	\$-2,393.50
12020102	IMPTO UNIV TRASLACION DE DOMINIO	08-07-2022	1	\$1,052.06
310104001	INGRESO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER	08-07-2022	1	\$134.43
310107002	CONTRIBUCION DE BOMBEROS TD	08-07-2022	1	\$8.86
310108002	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS TD	08-07-2022	1	\$44.81
310105001	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA-TD	08-07-2022	1	\$44.81
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	08-07-2022	1	\$0.58
TOTAL:				\$27,588.00

Número de nota: 000-22-03464 Clave catastral: 08-001-019-00-0001-421-031-00001-00-0000 Notario: NOTARIA 9

(VEINTISIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)



Cadena Original
[[006|2022-381464|ADRIANA CALAMACO CANALES|CA|08/07/2022 12:24:49|27588]]

Sello Digital
302c021479b746b400c7ebcd1fd8708e7685da7e61fc0ade0214616aac4e5c219ecac7f0275a00028af972ca8be9

Aviso Importante
"Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del Impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua".
Si desea verificar su comprobante de pago y/o consultar su factura electrónica puede visitar la siguiente liga <http://www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion>.



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE VALDEZ JUAREZ GABRIEL MARTIN
FECHA DE NACIMIENTO 05/11/1987
SEXO H

DOMICILIO PRIV REVILLA 4400 COL CUARTELES 31020 CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR VLJRGB87110508H100
CURP VALG071105HCHL8B05 AÑO DE REGISTRO 1991 02
MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0457
LOCALIDAD 0001 EMISSION 2018 VIGENCIA 2023






ID MEX 1695890976 << 0467022983836
6711056H2812313MEX < 02 << 00604 < 2
VALDEZ < JUAREZ << GABRIEL < MARTIN <

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE CALAMACO CANALES ADRIANA
SEXO M

DOMICILIO C OSCAR GONZALEZ 279 B COL VILLA NUEVA 31134 CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR CLCANAD77110403MS00
CURP CACA771104MCHLND08 AÑO DE REGISTRO 1995 02
FECHA DE NACIMIENTO 04/11/1977 SECCIÓN 0684 VIGENCIA 2020 - 2030









ID MEX 2017061959 << 0684012688811
7711042M3012316MEX < 02 << 05224 < 8
CALAMACO < CANALES << ADRIANA <<<<<

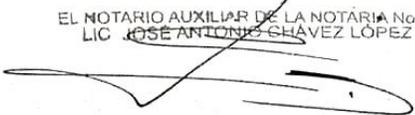


COTEJADO

EL SUSCRITO LICENCIADO JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO NUEVE DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES POR LICENCIA DE SU TITULAR, LICENCIADO FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA RAMOS, DOY FE Y CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA EXACTAMENTE CON SU ORIGINAL, MISMO QUE TUVE A LA VISTA Y AL CUAL ME REMITO.

CHIHUAHUA, CHIH. _____ DEL AÑO 20 _____

EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA No. 9
LIC. JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ






DIRECCION COMERCIAL
D.C. P.U. 540/2021

Chihuahua, Chih., a 26 de Agosto 2021

A QUIEN CORRESPONDA
PRESENTE.-

En atención a su solicitud de otorgamiento de **CARTA DE NO CONTRATO** en relación al predio ubicado en **Calle. Hacienda de Chapingo #4308 Col. Nuevo Triunfo** de esta ciudad, con la **Clave Catastral 421-031-001** y de acuerdo a nuestra base de datos asignada al Padrón de Usuarios de esta Junta Municipal de Agua y Saneamiento se hace constar que:

NO EXISTE ACTIVACION DE SERVICIOS CONTRATADOS

Cabe mencionar que al momento de solicitar los servicios de Agua, Drenaje y Saneamiento se deberá solicitar la inspección de la disponibilidad de los mismos, así como se deberá cubrir el pago de los derechos de contratación correspondientes según lo establecido en el Capítulo II y Capítulo III, Artículo 33 al.48 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua.

A petición de la parte interesada, se extiende la presente información para los fines que considere convenientes.

ATENTAMENTE


M.C. JESUS GILBERTO BACA GUARDIOLA
Director Comercial JMAS.

c.c. Archivo Padrón



Oficina de Padrón

26 AGO 2021

Av. Ocampo 1604. Col. Centro
Tel. (614) 439 7474 Ext 2315
Avenida 53 - 15



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad.
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

CUM Consejo de Urbanización Municipal

CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL



CONSTANCIA DE NO ADEUDO

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle **HACIENDA DE CHAPINGO MANZANA 85 LOTE 2 - A** de la colonia y/o fraccionamiento **NUEVO TRIUNFO** de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.

Teniendo como único registro, que la cuenta **NO APLICA**.

Sin perjuicio de que el inmueble en referencia, tenga adeudo con Tesorería Municipal, por concepto de pavimento, anterior a abril de 1993, fecha de creación de este Organismo Descentralizado.

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a **12** días del mes de **AGOSTO** de **2021**.

Atentamente.

DEPARTAMENTO DE EJECUCION

CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad.
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE CHIHUAHUA

Recibo de Ingresos No. 1308874

VIGENCIA DOS MESES

COTEJADO

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA ADRIANA CALAMACO CANALES, VA EN TRECE HOJAS UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS, LO AUTORIZA Y FIRMA EL LICENCIADO JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ. ADSCRITO ESPECIAL DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO NUEVE, POR FALLECIMIENTO DE SU TITULAR, LICENCIADO FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA RAMOS, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.- DOY FE.-----

EL ADSCRITO ESPECIAL A LA NOTARIA PÚBLICA
NUMERO NUEVE DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
ESTADO DE CHIHUAHUA.



LIC. JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ.



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

230814 A

NORMAL COMPLEMENTARIA FECHA 13-ENERO-2022 AÑO 2022

TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: CONTRATO DE COMPRAVENTA

ADRIANA CALAMACO CANALES DESARROLLO URBANO GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN REPRESENTACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: Calle Oscar González No. 279-B, Colonia Villa Nueva, Chihuahua, Chihuahua.

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: Fracción Lote No. 2 A de la Manzana No. 85 ubicado en la Calle Hacienda de Chapingo y Prolongación Av. Heroico Colegio Militar, Colonia Nuevo Triunfo, de esta Ciudad, Superficie de 1,181.7 M².

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	\$489,004.38	\$826,106.20	\$1,315,110.58
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			\$411,639.50

CVE	CONCEPTO	REGIMEN ANTERIOR	REGIMEN ACTUAL	IMPORTE	CVE	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)				8	DIFERENCIA (4-6) ROJA	\$68
2	REDUCCIÓN				7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. 2 A LA QUE RECTIFICA	
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)			\$1,315,110.58	8	NETO (6-7)	\$1,052.09
4	IMPUESTO				9	RECARGOS	
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACIÓN No.	X 2%		\$26,302.22	10	SANCIÓNES C.E.	\$233.01
					11	TOTAL A PAGAR	\$27,587.32

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE: e.o.g. 14936 21/01/22

VALORES: 27,588.00

DATOS DEL NOTARIO: JOSÉ ANTONIO LÓPEZ, APELLIDO PATERNO CHÁVEZ, MATERNO LÓPEZ, NOMBRE(S) JOSÉ ANTONIO L.C., REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CALA790503DG3, No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL No. 9 DISTRITO JUDICIAL MORELOS.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	FECHA
					DIA MES AÑO

ESTAMPADO: NOTARIO AUXILIAR A LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 9 DISTRITO JUDICIAL MORELOS

IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA

SECRETARÍA DE HACIENDA: ESTA NOTA FUE PAGADA CON C.I. 381454 DEL DÍA 08/07/22

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

INGRESO: 08 DE JULIO DE 2022 02:54:51 PM **NÚMERO:** 2022-160168 **FOLIO ELECTRÓNICO:** 2022-254125
REGISTRO: DELICIAS, CHIHUAHUA, A 12 DE JULIO DE 2022
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 40308, VOLUMEN 1442, EL DÍA 23 DE DICIEMBRE DE 2021

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
DATO DE REGISTRO: INSCRIPCIÓN 18 LIBRO 6901 SECCIÓN PRIMERA
VENDEDOR(ES): GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, REPRESENTADA POR GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO
OBJETO: MUNICIPIO CHIHUAHUA
 LOCALIDAD CHIHUAHUA
 COLONIA NUEVO TRIUNFO
COMPRADOR(ES): ADRIANA CALAMACO CANALES QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO (A) EL DÍA 04 DE NOVIEMBRE DE 1977, DE OCUPACIÓN EMPLEADA, CON RFC CACX771104BZ0, CON DOMICILIO EN CALLE OSCAR GONZÁLEZ NÚMERO 279-B COLONIA VILLA NUEVA DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A).
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 3157968, IMPORTE \$17,245.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
3020083	TERRENO URBANO	2A-85'	1,181.1700 METROS CUADRADOS	421-031-001	18	6901	1

LA PRESENTE BOLETA DE INSCRIPCIÓN SE EXPIDE EN LOS TÉRMINOS DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 13 DE LA LEY DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Parrá
Chihuahua
 GOBIERNO DEL ESTADO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA
 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
 Y DEL COMERCIO
 DISTRITO ABRAHAM GONZÁLEZ

VIOLETA IVONNE PARRA CONTRERAS
 REGISTRADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 15 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y ART 115 DE LA MISMA LEY



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ESTADO DE CUENTA

**SI USTED YA PAGÓ SU PREDIAL 2023
HAGA CASO OMISO DE ESTE AVISO**

CONTRIBUYENTE

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

DATOS CONTRIBUYENTE

ABONADO CALAMACO CANALES

CATEGORIA: PROCOLEGIO COLEGIO MILITAR L3A MES NUEVO TRIUNFO CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA

Domicilio: CAROLINA OSCAR GONZALEZ 279 VILLA NUEVA CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA

Datos de Propiedad

Parcela: 2023700728280

Clave: 0119-00-0001-471-031-00001-00-0000

Detalle del Importe

El presente estado de cuenta constituye una propuesta para facilitar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, no constituye un acto de autoridad, su observancia es optativa y no afecta la observancia de los artículos 19 y 21 del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, ni limita las facultades de la autoridad previstas en los artículos 85, 103, 104 y 104-BIS del citado ordenamiento del Código Fiscal del Estado de Chihuahua para determinar un monto mayor o menor al propuesto, de conformidad con el artículo 126 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.



Extensiones
6702, 7110, 7115 y 7159
7259, 7127, 7164 y 7115

Centro de Atención Ciudadana

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

Clave	Concepto	ENE 12% Importe	FEB 8% Importe	MAR 4% Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL del 2023/1 a 2023/6	\$ 4817.89	\$ 4817.89	\$ 4817.89
120102001	INGRESO POR REZAGO DE PREDIAL del 2022/1 a 2022/1	\$ 2891.30	\$ 2891.30	\$ 2891.30
170101002	RECORDOS DEL REZAGO del 2022/1 a 2022/1	\$ 204.13	\$ 204.13	\$ 433.70
1010103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO del 2022/1 a 2022/1	\$ 115.85	\$ 115.85	\$ 115.85
1010103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO del 2023/1 a 2023/6	\$ 100.99	\$ 177.36	\$ 185.01
101010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA del 2023/6 a 2023/6	\$ 0.35	\$ 0.84	\$ 0.93
101010701	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR del 2023/1 a 2023/1	\$ 0.42	\$ 0.42	\$ 0.42
101010801	CONTRIBUCION IMPAZ PR del 2023/1 a 2023/1	\$ 0.42	\$ 0.42	\$ 0.42
11010101	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO del 2023/1 a 2023/6	\$ 576.16	\$ 380.43	\$ 192.72
Total a pagar		\$ 7725	\$ 7996	\$ 8271

DESCRIPCIÓN

VALOR CATASTRAL \$1,201,789.69 SUP. TERR. 1,181.17 SUP. CONS. 124.07

Enero 12% descuento



2023100125280999000772810123

Febrero 8% descuento



2023100810489999000271310323

Marzo 4% descuento



2023400543164999990007968280223

Paga SPEI referenciado desde cualquier banco:
Cuenta: 021180580300068627
Concepto Referencia: 202310012528097907271
Referencia Numérica: 5503
Importe: 1725

Paga SPEI referenciado desde cualquier banco:
Cuenta: 021180580300068627
Concepto Referencia: 202310084316437782232
Referencia Numérica: 5503
Importe: 7996

Paga SPEI referenciado desde cualquier banco:
Cuenta: 021180580300068627
Concepto Referencia: 202340054316438124230
Referencia Numérica: 5503
Importe: 8271

ENERO 20231981282627907271
FEBRERO 20231989431943779282
MARZO 20231989818483814280

Puede realizar su pago en las siguientes instituciones:

alsuper OXXO S-Mart Bancomer Banamex PANDORA HSBC Santander Scotiabank BanBaja



S-MART LA VILLA
OPERADORA LA SIERRA SA DE CV
GENERAL MONTAÑE 1750 101 A
REFORMA CP 32380 051000831100
Ciudad Juárez Chihuahua
Lugar de expedición:
AVENIDA TECNOLÓGICO 8503
TIERRA Y LIBERTAD CP 31126
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
REGIMEN GENERAL DE LEY

Recibo

Cant.	Descripción	Precio	Monto
1	Recibo Predial	7725.00	7725.00
No. consecutivo: 20231901252809999900077251011			
1	Subtotal	7725.00	7725.00
1	Total	7725.00	7725.00
	Pagos	8500.00	
	Combate	-275.00	

GRUPO S-MART
En el Ranking de
Las Mejores Empresas
para trabajar en México

SUGERENCIAS Y QUEJAS
Tel.: 614-430-0628

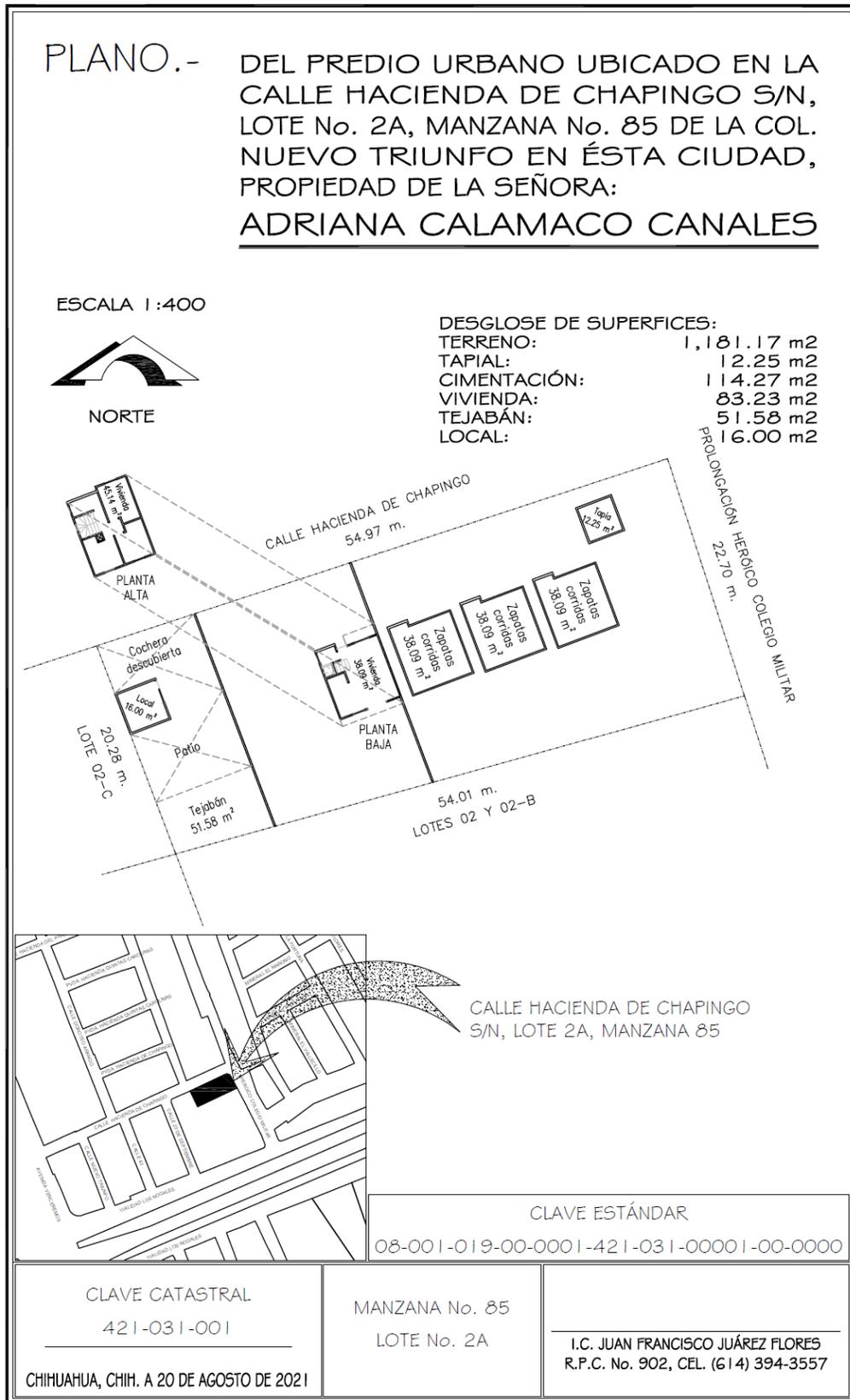
Para facturación, Ingrese a:
facturacion.supermart.com.mx

No. de ticket para facturar: 2002 082 230112 104921 008 0003 1014
Fecha lista para facturar: 28-2-2023



2640108331019
149714 GENOVEVA BUSTAMANTE GONZALEZ - 01-12-2023
10:48

2. Plano catastral



3. Predial




ESTADO DE CUENTA

**SI USTED YA PAGÓ SU PREDIAL 2023
HAGA CASO OMISO DE ESTE AVISO**

CONTRIBUYENTE

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

DATOS CONTRIBUYENTE

A CALAMACO CANALES

C CALAMACO COLEGIO MILITAR L3A M81 NUEVO TRIUNFO CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA

Domicilio **ESTRADA** ESCAR GONZALEZ 279 VILLA NUEVA CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA

Datos de Propiedad

Referencia: 2023100728280

Clave: 2023100728280

Clave: 2023100728280

Clave: 2023100728280

Extensiones

6702, 7110, 7115 y 7155

7259, 7127, 7164 y 7115

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

Detalle del Importe

Clave	Concepto	ENE 12% Importe	FEB 8% Importe	MAR 4% Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL del 2023/1 a 2023/6	\$ 4817.89	\$ 4817.89	\$ 4817.89
120102001	INGRESO POR REZAGO DE PREDIAL del 2023/1 a 2023/1	\$ 2891.3	\$ 2891.30	\$ 2891.30
7010102	RECARGOS DEL REZAGO del 2023/1 a 2023/1	\$ 289.13	\$ 361.41	\$ 433.70
10103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO del 2023/1 a 2023/1	\$ 115.85	\$ 115.85	\$ 115.85
10103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO del 2023/1 a 2023/6	\$ 103.99	\$ 177.39	\$ 185.01
10105001	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA del 2023/6 a 2023/6	\$ 0.35	\$ 0.84	\$ 0.93
10107001	CONTRIBUCION DE SOMBREROS PR del 2023/1 a 2023/1	\$ 0.62	\$ 0.62	\$ 0.62
10108001	CONTRIBUCION IMPAS PR del 2023/1 a 2023/1	\$ 0.62	\$ 0.62	\$ 0.62
110195	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO del 2023/1 a 2023/6	\$ 578.11	\$ 363.43	\$ 182.72
Total a pagar		\$ 7728	\$ 7988	\$ 8271

DESCRIPCIÓN

VALOR CATASTRAL \$1,201,789.69 SUP TERR. 1,181.17 SUP CONS. 324.07

ENERO 12% descuento



2023100728280999000772810123

Paga SPEI referenciado desde cualquier banco:
Clave: 02118058030008627
Concepto Referencia: 2023100728280778282
Referencia Numérica: 5803
Importe: \$728

Febrero 8% descuento



202310098104999990008271310323

Paga SPEI referenciado desde cualquier banco:
Clave: 02118058030008627
Concepto Referencia: 2023100981043778282
Referencia Numérica: 5803
Importe: \$788

Marzo 4% descuento



202310054316499990007698280223

Paga SPEI referenciado desde cualquier banco:
Clave: 02118058030008627
Concepto Referencia: 202310054316438124280
Referencia Numérica: 5803
Importe: \$827.1

ENERO 202310012828077807271

FEBRERO 2023100981043778282

MARZO 202310054316438124280

Puede realizar su pago en las siguientes instituciones:



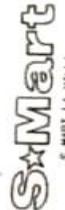












S-MART LA VILLA
OFENADORA LA SIERRA SA DE CV
GENERAL MONTERDE 1750 101 A
REFORMA CP 32380 05100083100
Ciudad Juárez Chihuahua
Lugar de expedición:
AVENIDA TECNOLOGICO 8503
TIERRA Y LIBERTAD CP 31126
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
REGIMEN GENERAL DE LEY

Recibo

Cant. Descripción	Precio	Marzo	
1 Recibo Predial	7725.00	7725.00	
No. cuenta: 2023100128280999900077281101			
Subtotal		7725.00	
Total		7725.00	
Pagos		8500.00	
Cambio		-275.00	

GRUPO S-MART
En el Banking de
Las No Juras Empresas
para trabajar en México

SUCURSALES Y DEJAS
Tel.: 614-430-9528

Para facturación, ingrese a:
Facturación: www.supermart.com.mx

No. de ticket para facturar:
2002 082 230112 104921 008 0033 1014

Fecha lista para facturar: 28-2-2023



2840108331019
14914 GENOVEVA BUSTAMANTE GONZALEZ - 01-12-2023
10:48

4. Identificación del promotor



SIN TEXTO

SIN TEXTO