

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., miércoles 04 de octubre de 2023.

No. 79

Folleto Anexo

ACUERDO N° 165/2023

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
RIO BRAVO 2901**

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 165/2023

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 catorce de junio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado “**Río Bravo 2901**”, en el predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del fraccionamiento Junta de los Ríos de esta ciudad, con superficie de **276.71** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+plurifamiliar e incremento de COS a 0.90 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

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

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 11/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de junio del año 2023, dentro del punto número dieciséis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los CC. Omar Agüero Luján y Angélica Álvarez Jiménez, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Río Bravo 2901", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del Fraccionamiento Junta de los Ríos de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.71 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar e incremento de COS a 0.90... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los C. Omar Agüero Luján y Angélica Álvarez Jiménez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Río Bravo 2901", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, del predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del fraccionamiento Junta de los Ríos de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.71 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar e incremento de COS a 0.90 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

TERCERO. Turnese 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 diecinueve días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/329/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 19 de mayo 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 los **C. Omar Agüero Luján y Angélica Álvarez Jiménez** en su carácter de **propietario del predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901, del Fraccionamiento Junta de los Ríos**, de esta ciudad, con una superficie total de **276.71m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Río Bravo 2901"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60+ plurifamiliar e incremento de COS a 0.90**.

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/164/2023 de fecha 06 de marzo de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Río Bravo 2901"**, 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. 140/2023 de fecha 14 de marzo de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Río Bravo 2901"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/165/2023 de fecha 06 de marzo 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/345/2023 de fecha 10 de marzo 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/183/2023 de fecha 16 de marzo 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/0441/2023 de fecha 10 de abril del 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 **“Rio Bravo 2901”** fue presentado en la **Trigésimo Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **17 de mayo del 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 **Habitacional H35 a Habitacional H60+ Plurifamiliar e incremento de COS a 0.90**.

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 los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/164/2023 de fecha 06 de marzo 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. 140/2023 de fecha 14 de marzo de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/165/2023 de fecha 06 de marzo 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/0345/2023 de fecha 10 de marzo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/183/2023 de fecha 16 de marzo 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/0441/2023 de fecha 10 de abril 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 Sexta Sesión Ordinaria del día 17 de mayo 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 "Rio Bravo 2901".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"RÍO BRAVO 2901"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los C. Omar Agüero Luján y Angélica Álvarez Jiménez, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Río Bravo 2901"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del Fraccionamiento Junta de los Ríos de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.71 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar e incremento de COS a 0.90** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 16 de febrero del año 2023, signado por los C. Omar Agüero Luján y Angélica Álvarez Jiménez, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Río Bravo 2901"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del Fraccionamiento Junta de los Ríos de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.71 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar e incremento de COS a 0.90** 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 **"Río Bravo 2901"**, 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 16 del mes de febrero del año 2023, signada por los C. Omar Agüero Luján y Angélica Álvarez Jiménez, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de las credenciales para votar** expedidas por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Omar Agüero Luján y Angélica Álvarez Jiménez;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 6,738** de fecha 31 de diciembre de 2012, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, en donde comparecieron por una parte la persona moral denominada Super Mart, S.A. de C.V. representado por el señor José Luis Valles Andazola como la parte vendedora, y por otra parte, el C. Omar Agüero Luján como la parte compradora, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la C. Angélica Álvarez Jiménez, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa sobre el predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del Fraccionamiento Junta de los Ríos de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.71 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 46 del libro 5,281 de la sección primera en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, con folio real 1639414;
4. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Copia simple de la Factura de pago del Impuesto Predial 2023-199265** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 28 de enero de 2023;
6. **Oficio DASDDU/164/2023** de fecha 06 de marzo de 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;
7. **Oficio 140/2023** de fecha 14 de marzo de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/165/2022** de fecha 06 de marzo 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;
9. **Oficio DDHE/0345/2023** de fecha 10 de marzo del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informan sobre la inexistencia de comités constituidos;
10. **Oficio DASDDU/183/2023** de fecha 16 de marzo del 2023 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

11. **Oficio SJ/0441/2023** de fecha 10 de abril de 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;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 36 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 17 de mayo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
13. **Oficio DASDDU/329/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 19 de mayo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35, a Habitacional H60+ plurifamiliar e incremento de COS a 0.90 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/329/2023 de fecha 19 de mayo 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 36 celebrada el día 17 de mayo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

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 "Río Bravo 2901", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del Fraccionamiento Junta de los Ríos de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.71 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar e incremento**

de **COS a 0.90** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. - Es procedente la solicitud presentada por los C. Omar Agüero Luján y Angélica Álvarez Jiménez, en su carácter de propietarios del predio.

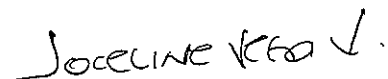
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Río Bravo 2901", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, del predio identificado como fracción 1, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del Fraccionamiento Junta de los Ríos de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.71 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar e incremento de COS a 0.90** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 14 días del mes de junio 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 LOS C. OMAR AGÜERO LUJÁN Y ANGÉLICA ÁLVAREZ JIMÉNEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "RÍO BRAVO 2901", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 1, UBICADO EN LA CALLE RÍO BRAVO NO. 2901 DEL FRACCIONAMIENTO JUNTA DE LOS RÍOS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 276.71 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR E INCREMENTO DE COS A 0.90.

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

“RIO BRAVO 2901”

Incremento de Densidad de Habitacional de H35 a H+60 plurifamiliar y COS de 0.90
para la Fracción 1 del predio ubicado en la calle Río Bravo No. 2901,
Fraccionamiento Junta de los Ríos, Chihuahua

Promotor

C. Omar Agüero Lujan
C. Angélica Álvarez Jiménez

Director Responsable en Urbanismo

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

Febrero de 2023

INDICE

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Régimen de la tenencia de la tierra

Estructura urbana

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 modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), consistente en el incremento de densidad habitacional de H35 a H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, para la Fracción 1 del Lote de 276.71 m², localizado en la calle Río Bravo No. 2901 del Fraccionamiento Junta de los Ríos, en la ciudad de Chihuahua.

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 vigente, para el predio con uso habitacional H35, propuesto para incremento de densidad habitacional de suelo.

Debido a ello, en el presente estudio se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de incremento de densidad 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 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 “Río Bravo 2901”, considera la Fracción 1 del Lote de terreno urbano ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 en el fraccionamiento Junta de los Ríos en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.71 m², 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

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.

Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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 incremento de densidad habitacional de H35 a H+60 Plurifamiliar y COS de 0.90 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;

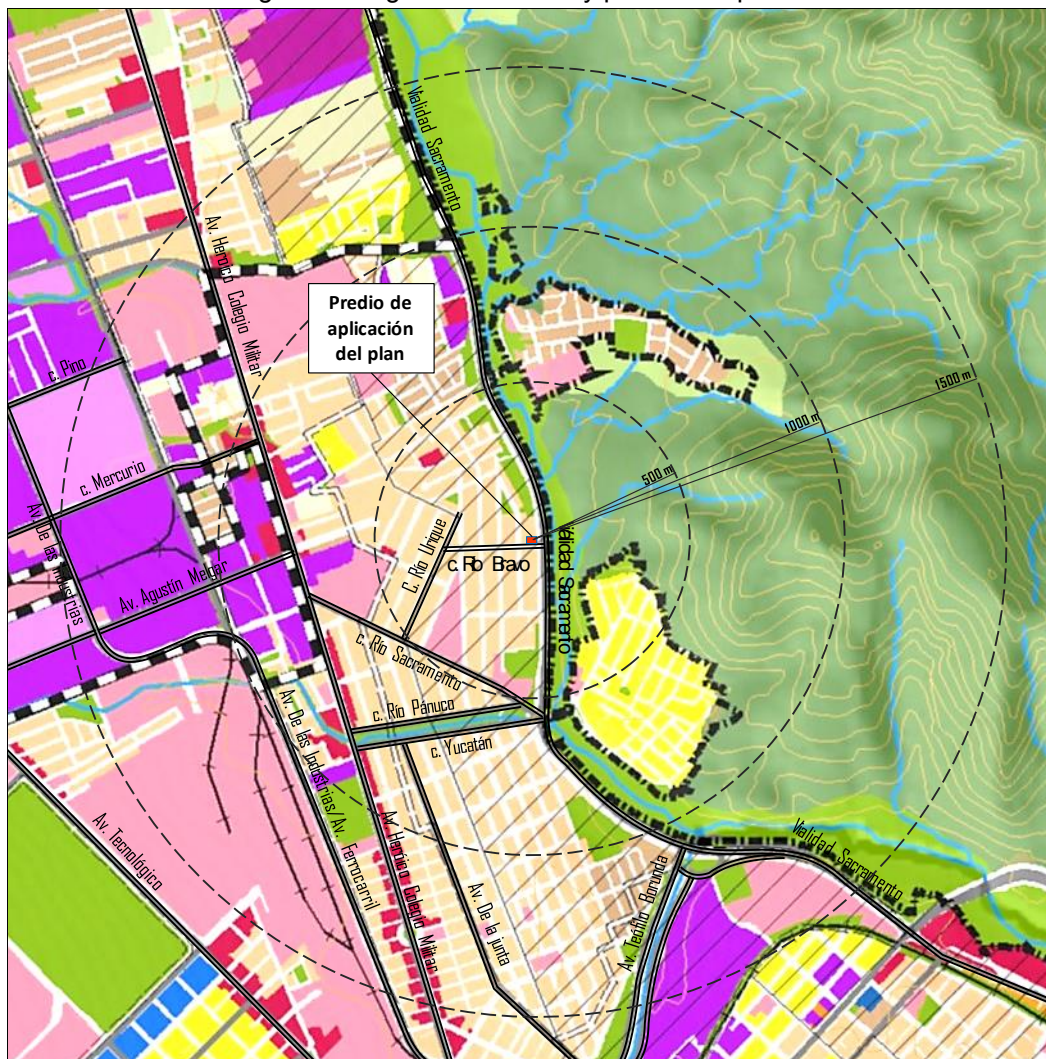
⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana denominado **“Río Bravo 2901”**, 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 de incremento de densidad habitacional de suelo de H35 a H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, para el predio localizado en la calle Río Bravo No. 2901 del fraccionamiento Junta de los Ríos, de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 276.71 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 solicitada. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



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

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 y COS de 0.90.

El predio colinda al sur con la calle Río Bravo, considerada como vialidad primaria, que se vinculan con vialidades primerias al poniente con la av. Heroico Colegio Militar, av. De las Industrias y al sur con la av. Teófilo Borunda, av. Tecnológico y otras de la zona de estudio.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Junta de los ríos, San Juan Bautista, Lince I Etapa, San Francisco, San Marcos Claudia, El vallecito Arcadias, Reforma, La Junta, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H25, H35 y H45, así como H+60 localizada de manera dispersa 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, y PDU visión 2040, 2021. Febrero 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

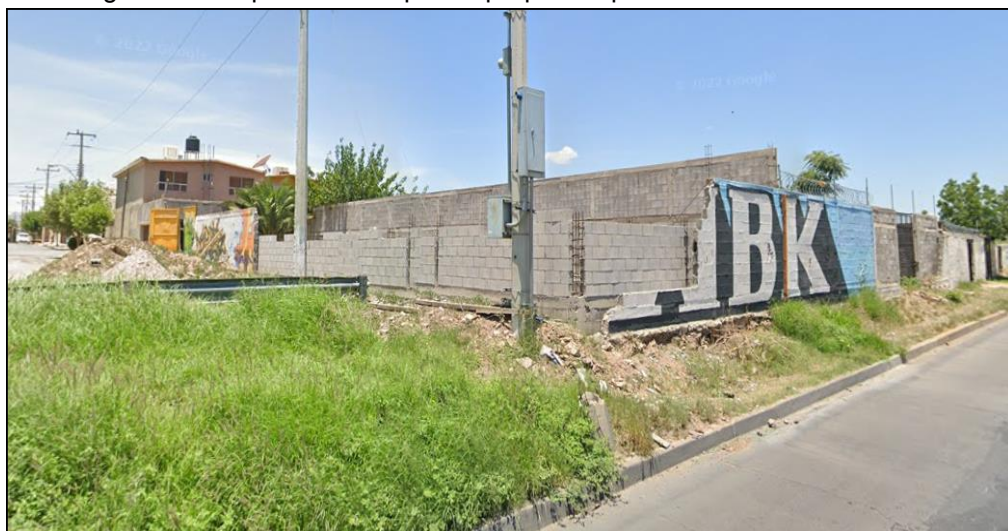
El predio de aplicación del plan denominado “Río Bravo 2901”, con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 6,738, volumen 273, ante la Fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, el señor José Luis Valles Andazola como la parte vendedora, y por la otra parte, el señor Omar Agüero Luján, por la parte compradora, para celebrar un contrato de compra-venta respecto de la Fracción 1 del lote de terreno ubicado en la calle Río Bravo y Vialidad Sacramento S/N del Fraccionamiento Junta de los Ríos, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 276.71 m². Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista sur del predio propuesto para incremento de densidad.



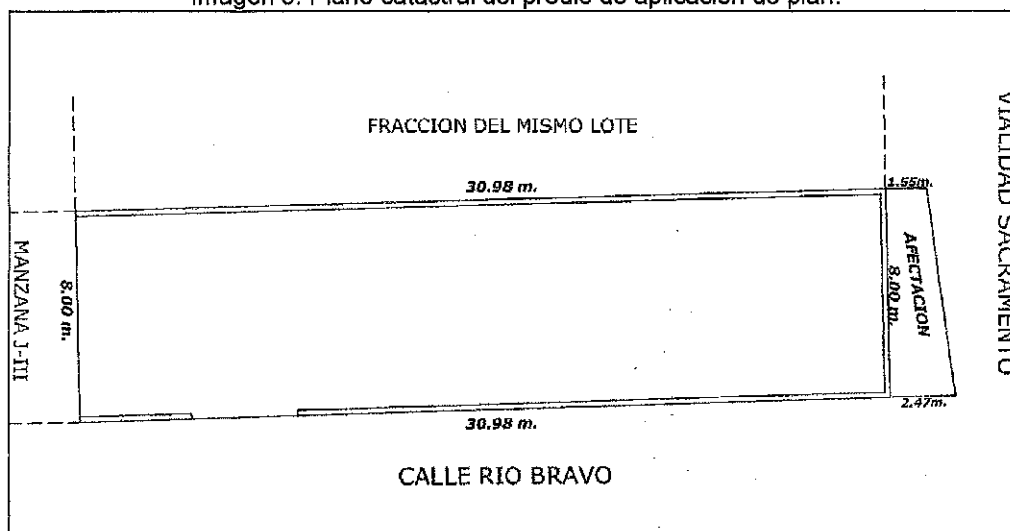
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Imagen 4. Vista poniente del predio propuesto para incremento de densidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Febrero 2023.

Estructura urbana.

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 predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H25, H35 y H45. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio. Existen áreas de comercio sobre la av. Heroico Colegio Militar, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias. El predio se localiza colindante a la calle Río Bravo.

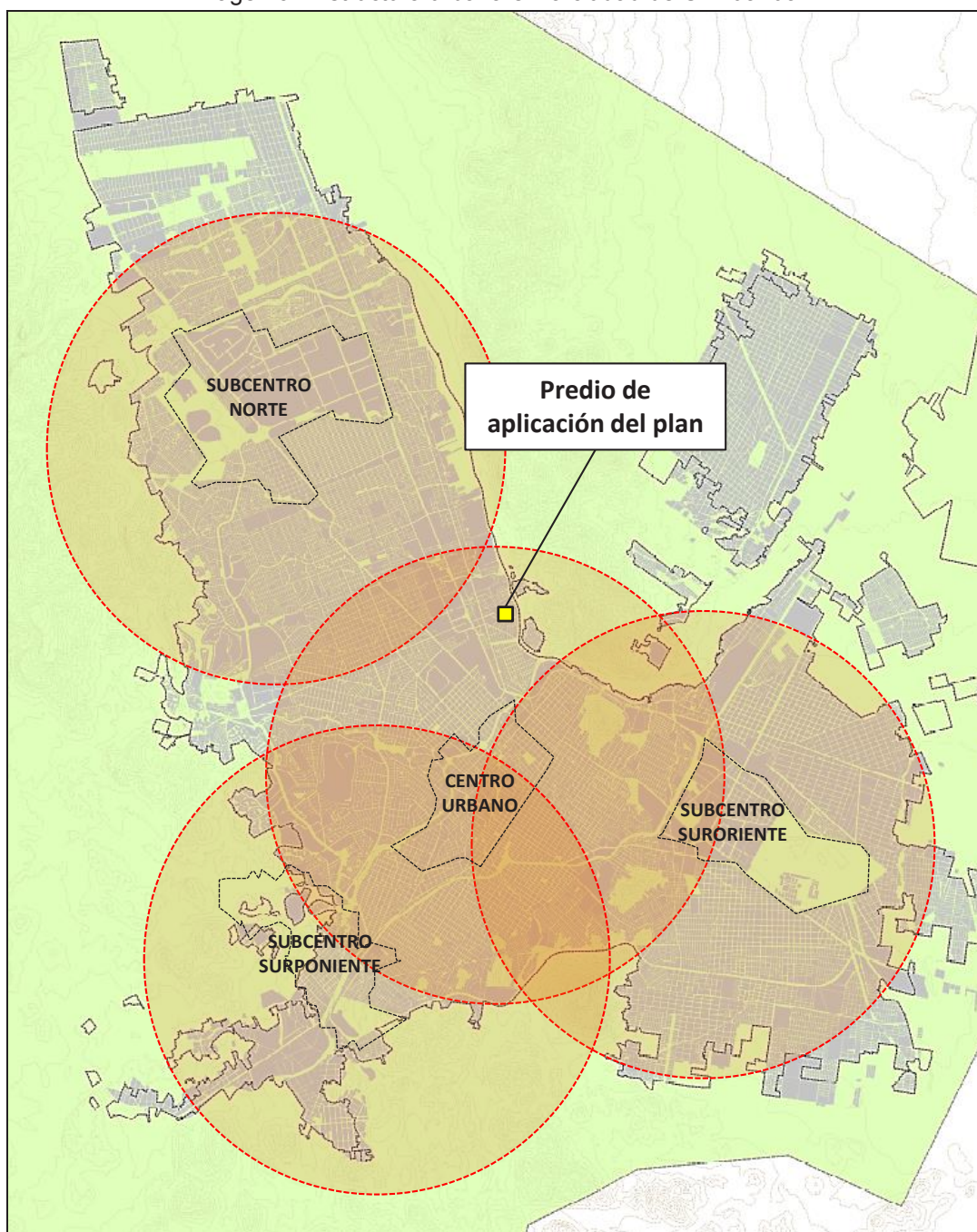
La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la av. Heroico Colegio Militar y c. Río Sacramento. Este aprovechamiento orientado a la vivienda plurifamiliar es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del centro urbano, y cercano a las vialidades primarias av. Agustín Melgar, av. De las Industrias y av. Tecnológico, 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 incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a **habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90**, en el predio denominado "Río Bravo 2901", y que permita aprovechamiento para el desarrollo de vivienda bajo el esquema plurifamiliar en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá 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 incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, y que dicha acción urbana, 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.

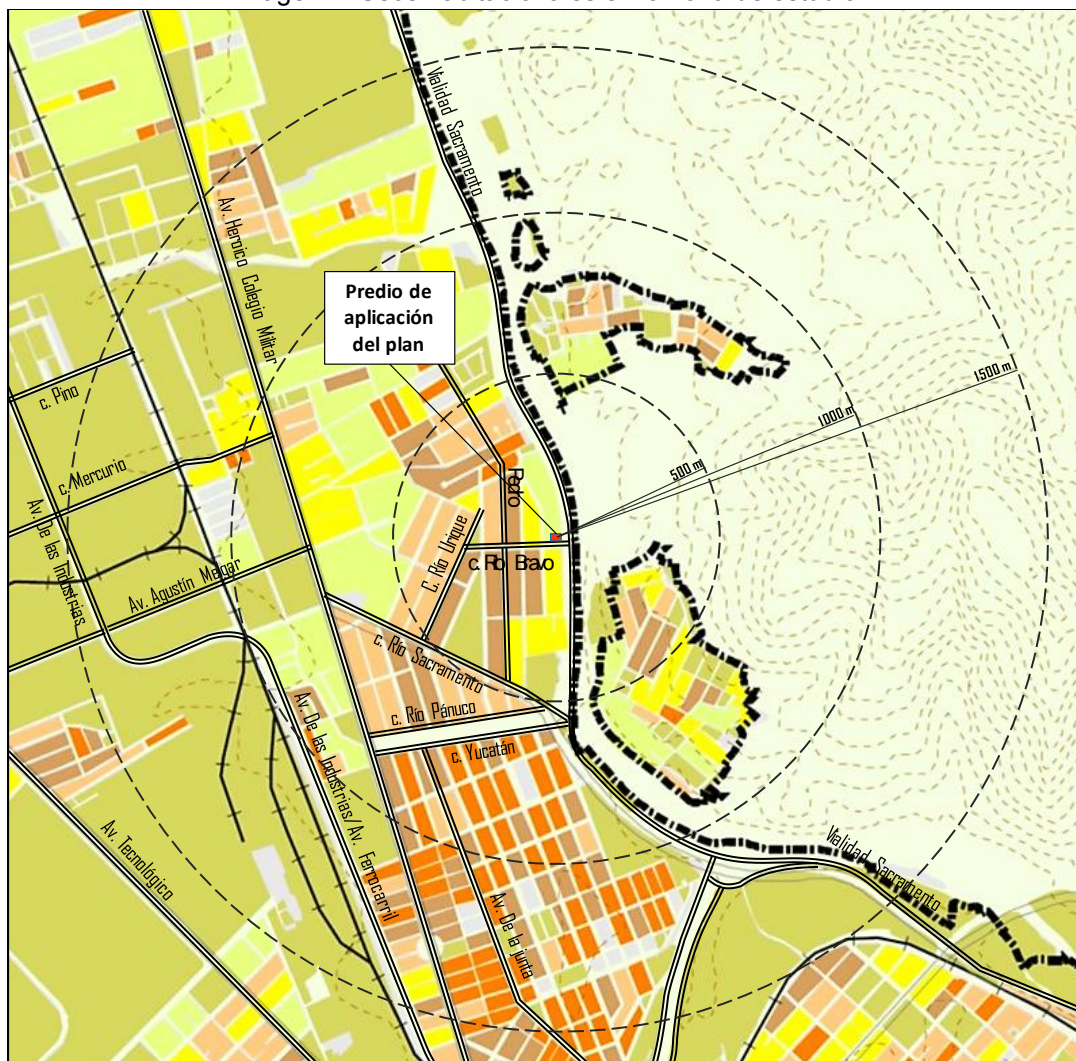


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Febrero 2023.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Junta de los ríos, San Juan Bautista, Lince I Etapa, San Francisco, San Marcos Claudia, El vallecito Arcadias, Reforma, La Junta, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H25, H35 y H45 establecidos por el PDU, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 7.

Imagen 7. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

Existe comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de vialidades como la av. Heroico Colegio Militar y av. Tecnológico y de tipo barrial y vecinal al interior del área de estudio. Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el incremento de densidad de habitacional de H35 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar y COS de 0.90, 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 más de una vivienda, bajo el esquema plurifamiliar, con varios departamentos en el mismo predio., y cuentan con usos de suelo habitacional H25, H35 y H25, asignados por el PDU, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 8.

Imagen 8. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de vivienda con densidad media alta y alta en diversos lotes en un rango de 500 metros alrededor del predio de aplicación del plan, y que son diferentes al uso habitacional H25, H35, y H45, 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 plurifamiliar mediante departamentos.

A continuación, se presenta una descripción general de 10 casos identificados dentro de un rango de 1,000 metros. Ver imagen 9, y tabla 1.

Imagen 9. Predios con densidad habitacional H+60, a 1,000 metros en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe 2015, bing mapas 2021, y datos de campo. 2023.

Tabla 1. Predios con densidad habitacional H+60, a 1,000 metros en torno al predio de estudio.

Caso	Densidad de Suelo		Cantidad de Departamentos	Domicilio	Superficie m2
	PDU	Existente			
1	Habitacional H35	H100	2	C. Río Balsas No. 4700, col. Junta de los ríos	200.00
2	Habitacional H35	H123	3	C. Río Papaloapan No. 4306, col. Junta de los ríos	243.15
3	Habitacional H35	H113	3	C. Río Florido No. 2504, col. Junta de los ríos	265.00
4	Habitacional H35	H80	4	C. Rosaura Bravo No. 418, col. Junta de los ríos	497.76
5	Habitacional H35	H53	5	C. Manual Aguilar Sáenz No.301, Pel Vallecito	945.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Febrero 2023.

El caso 1: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Rio Balsas No. 4700 y, al norponiente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 200.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 10 y 11.

Imagen 10. Ubicación del predio de estudio, Rio Balsas No. 4700.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google Febrero 2023.

Imagen 11. Vista del predio de estudio, Rio Balsas No. 4700.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

El caso 2: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Rio Papaloapan No. 4306, al norponiente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 3 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 243.15 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 12 y 13.

Imagen 12. Ubicación del predio de estudio, calle Rio Papaloapan No. 4306.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google Febrero 2023.

Imagen 13. Vista del predio de estudio, calle Rio Papaloapan No. 4306.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

El caso 3: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Rio Florido No. 2504, al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 3 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 265.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 14 y 15.

Imagen 14. Ubicación del predio de estudio, calle Rio Florido No. 2504.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google Febrero 2023.

Imagen 15. Vista del predio de estudio, calle Rio Florido No. 2504.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

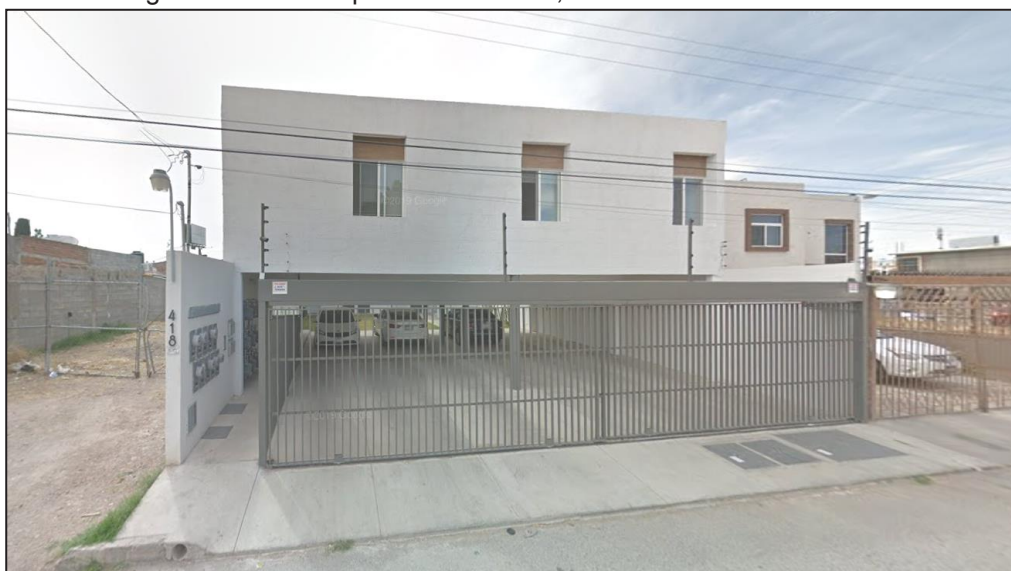
El caso 4: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Rosaura Bravo No. 418, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 4 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 497.76 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 16 y 17.

Imagen 16. Ubicación del predio de estudio, calle Rosaura Bravo No. 418.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google Febrero 2023.

Imagen 17. Vista del predio de estudio, calle Rosaura Bravo No. 418.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

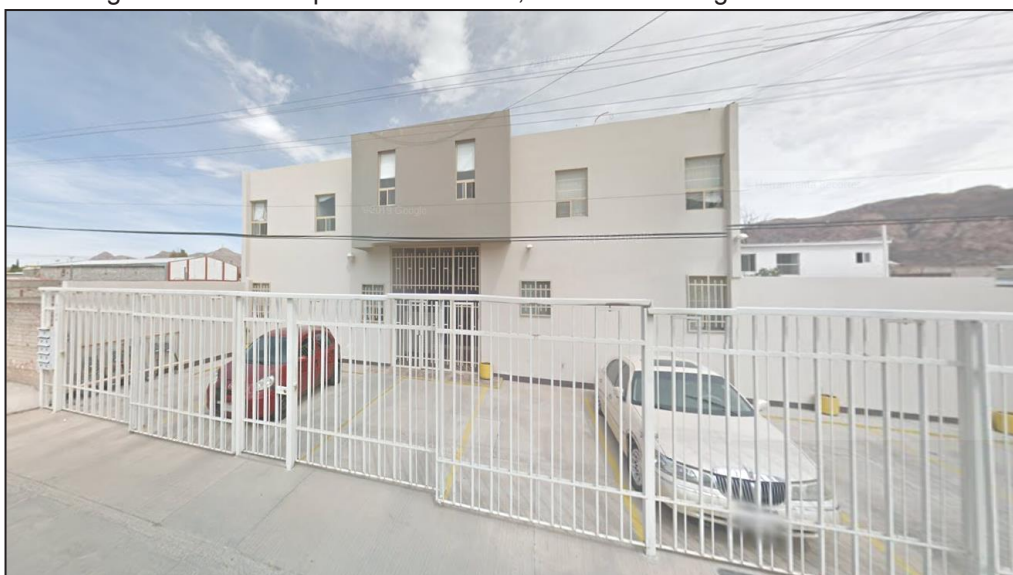
El caso 5: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Manuel Aguilar Sáenz No. 301, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 5 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 945.0 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 18 y 19.

Imagen 18. Ubicación del predio de estudio, calle Manuel Aguilar Sáenz No. 301.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google Febrero 2023.

Imagen 19. Vista del predio de estudio, calle Manuel Aguilar Sáenz No. 301.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Predio de estudio: Por su parte, el predio de estudio propuesto para el incremento de densidad de suelo a H+60 y COS de 0.90, cuenta con una superficie total de 276.71m². Se localiza en la calle Rio Bravo No. 2901, del Fraccionamiento Junta de los Rios. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Rio Bravo. Ver imágenes 20 y 21.

Imagen 20. Ubicación del predio de estudio, calle Rio Bravo No. 2901.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google Febrero 2023.

Imagen 21. Vista del predio de estudio, calle Rio Bravo No. 2901.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 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 **4 departamentos** bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, 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 22 y 23.

Imagen 22. Vista de la calle Rio Bravo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Imagen 23. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 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 7,716 viviendas, de las cuales 6,677 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2 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 en el fraccionamiento Junta de los Ríos, 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 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 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.

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 2.

Tabla 2. 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 3.

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

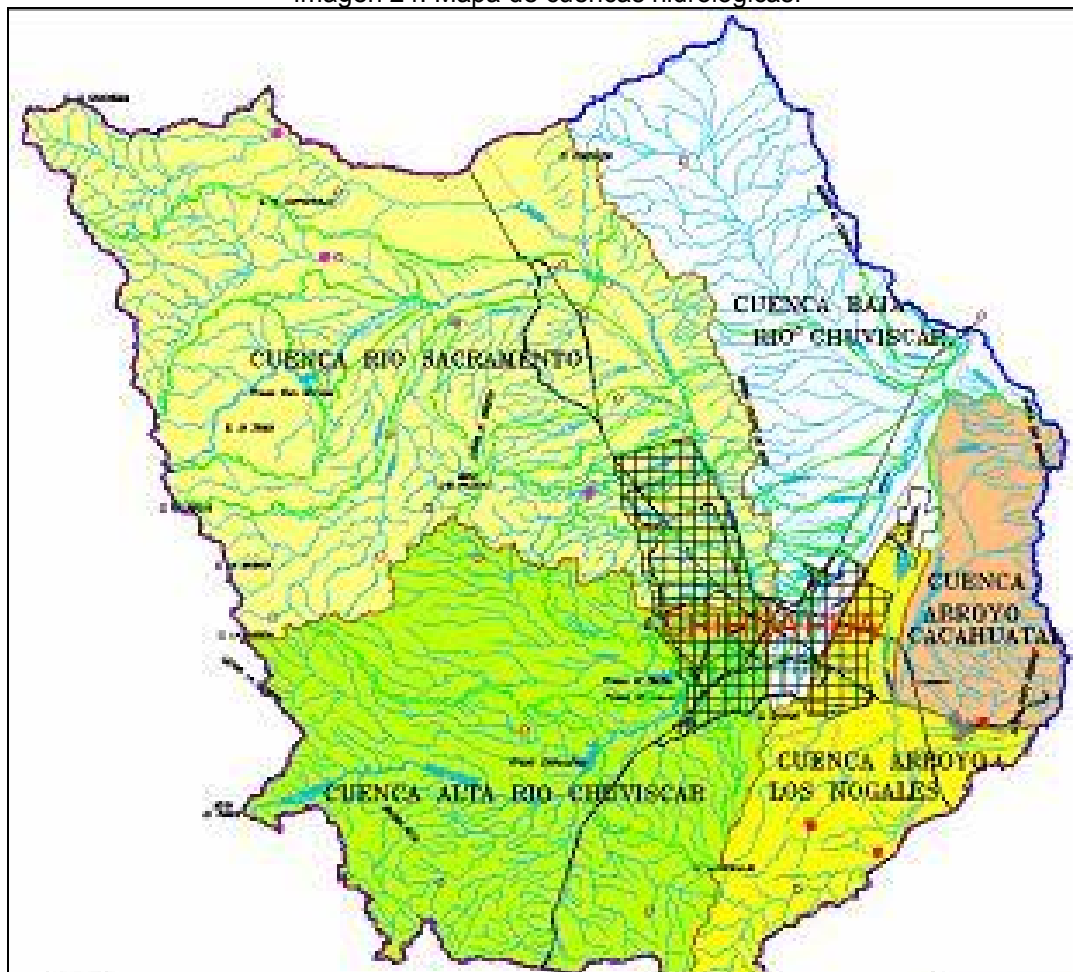
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio 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, ubica al interior de la Cuenca Río Sacramento. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca El Saucito, sub cuenca La Galera Sur. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca La Galera. Ver imagen 24.

Imagen 24. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona norte de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramento”, abarcan parte de la zona norte 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 y Río Chuvíscar.

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 Chuvíscar ubicado al sur oriente del polígono del estudio, y el río Sacramento al oriente del mismo.

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al “Río Sacramento”, localizado al oriente de la zona de estudio, y que cruza el polígono de estudio en sentido nororiente – suroriente, con trayectoria hacia el río Chuvíscar.

Su trayectoria cruza las colonias: Junta de los ríos, San Juan Bautista, Lince I Etapa, San Francisco, San Marcos Claudia, El vallecito Arcadias, Reforma, La Junta, que integran la zona de estudio, donde se localiza el predio de estudio.

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la calle Río Bravo, hacia Vialidad Sacramento. Ver imagen 25 y 26.

Imagen 25. Desalojo pluvial sobre calle Río Bravo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Imagen 26. Desalojo pluvial sobre Vialidad Sacramento.

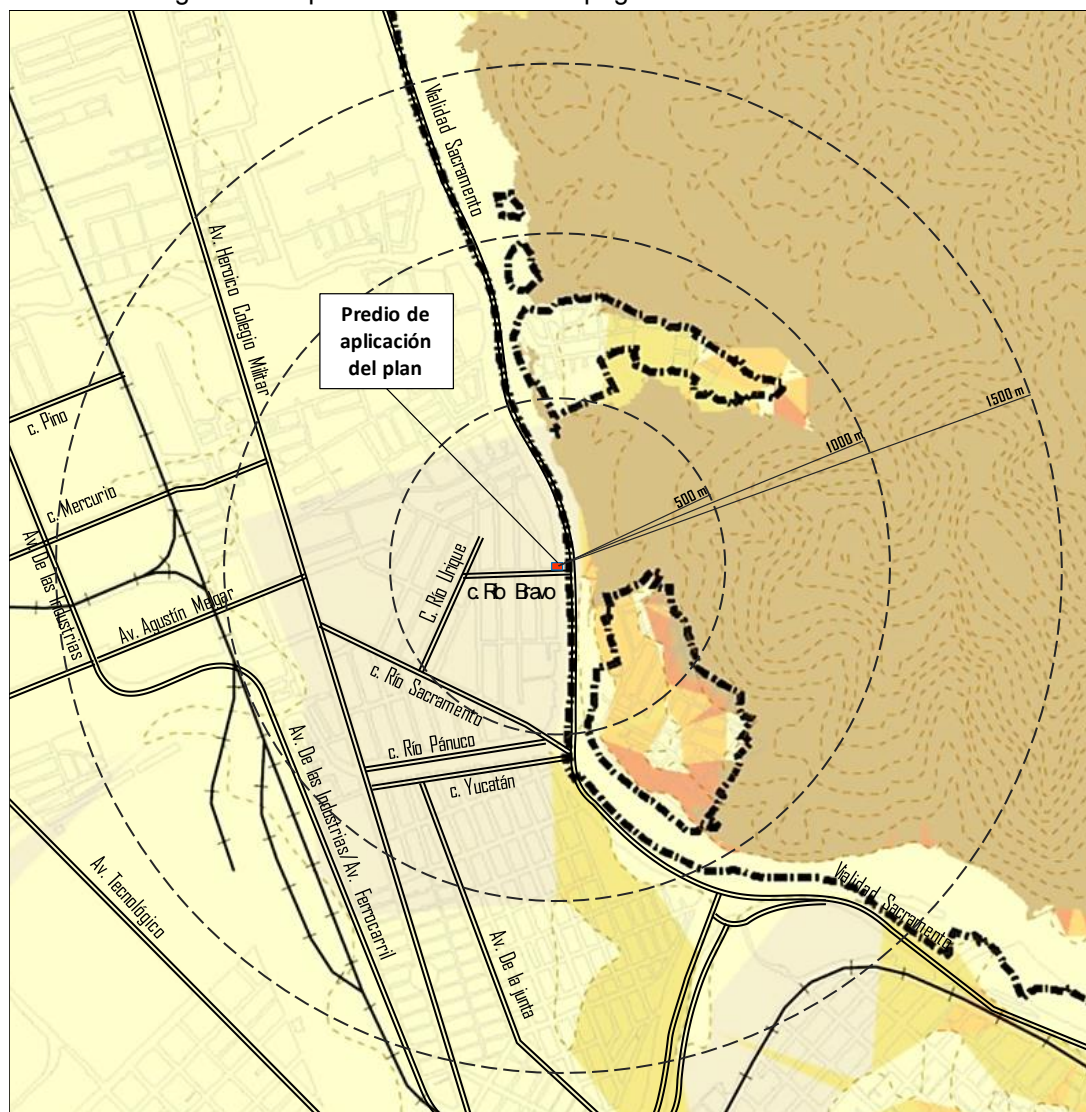


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio, cuenta con pendientes de ligeras 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 27.

Imagen 27. Mapa de características topográficas en la zona de estudio.



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

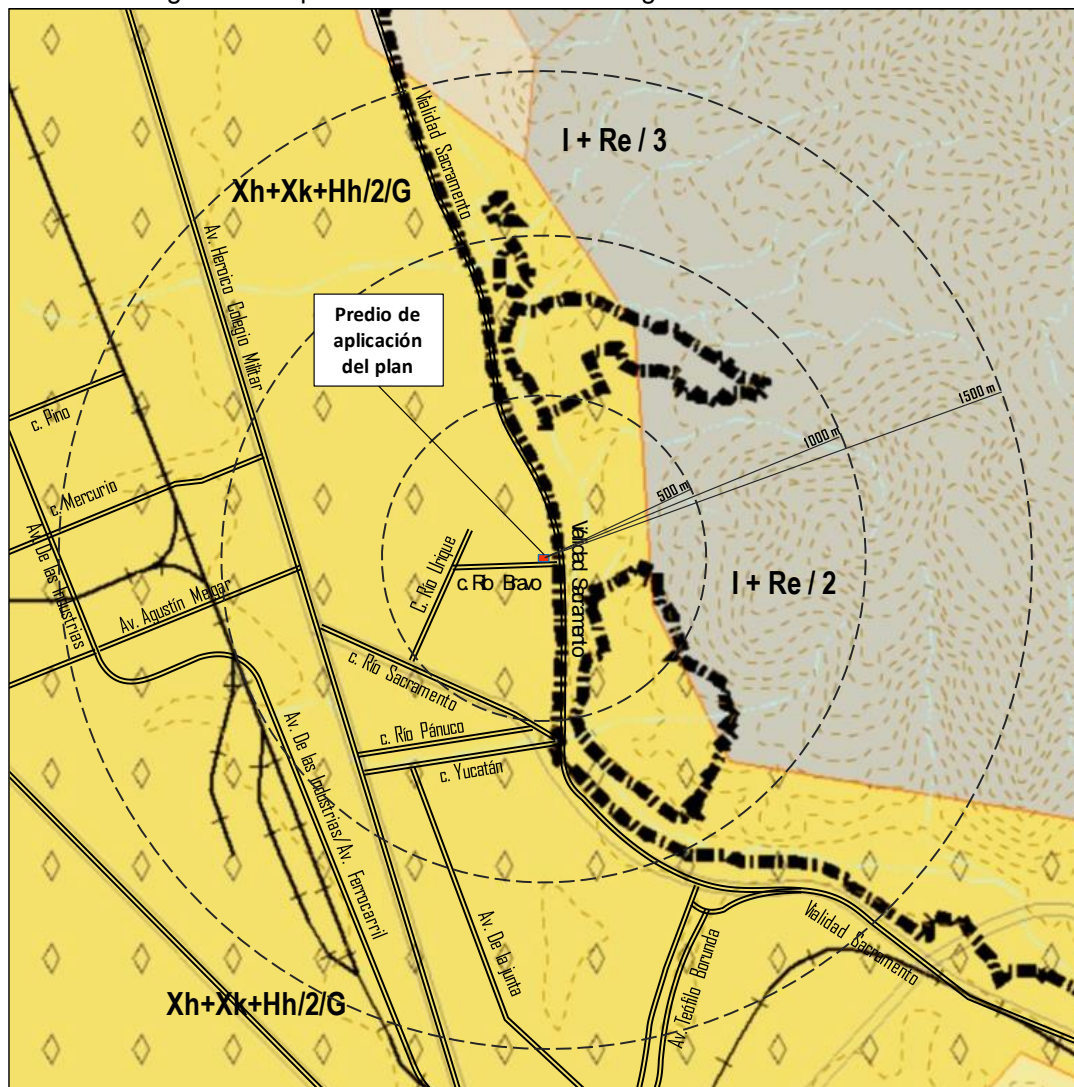
El predio analizado cuenta con una pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de densidad de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado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

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente 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. Por su parte, un suelo de tipo Litosol y Regosol Éutrico, y Clase textural fina y media I+Re/2 y I+Re/3, localizado en la zona oriente. Ver imagen 28.

Imagen 28. Mapa de características edafológicas en la zona de estudio.

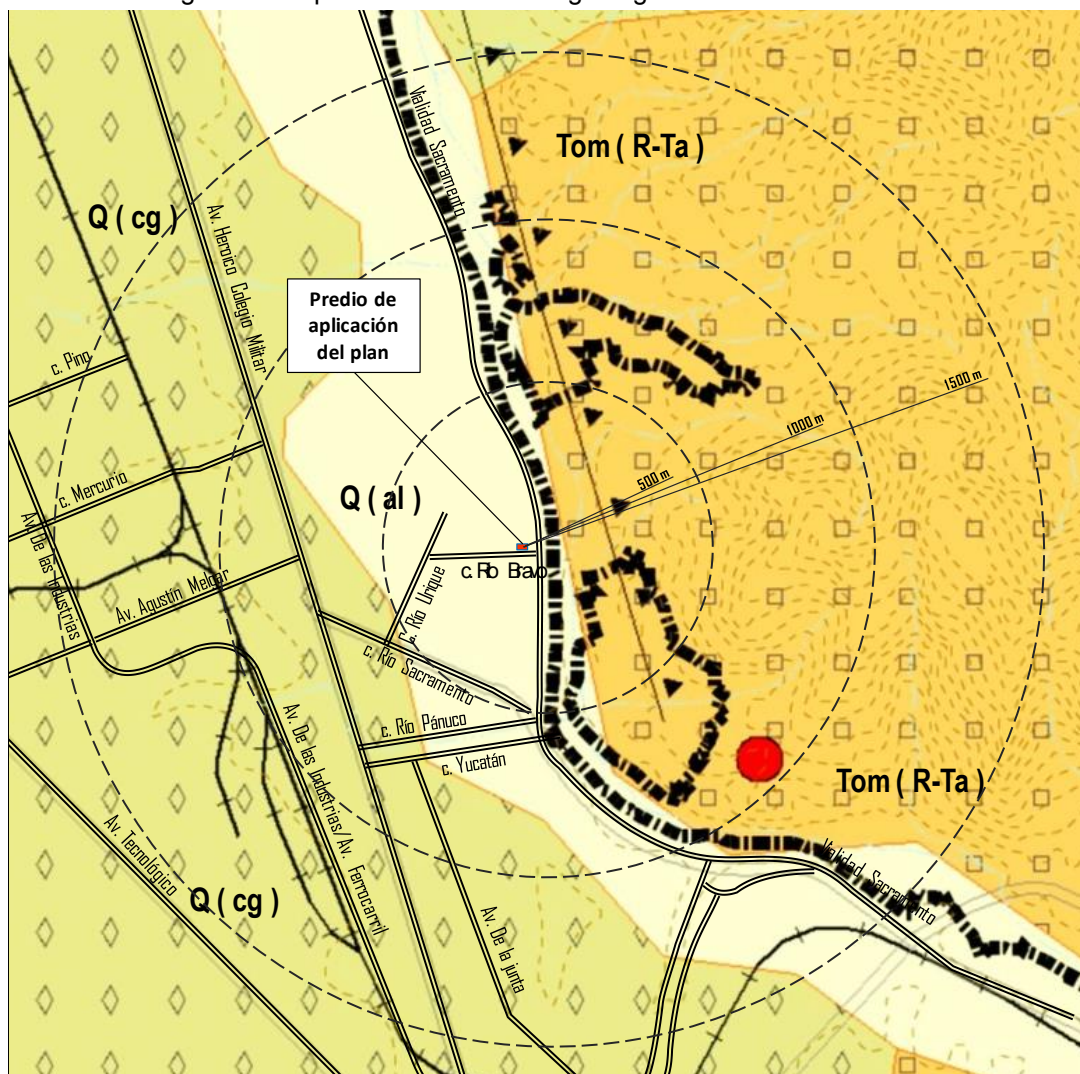


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Febrero 2023.

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca metamórfica, así como por suelo de tipo aluvial en 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. Ver imagen 29 y 30.

Imagen 29. Mapa de características geológicas en la zona de estudio.



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

Imagen 30. Tipo de topografía de la zona de estudio.

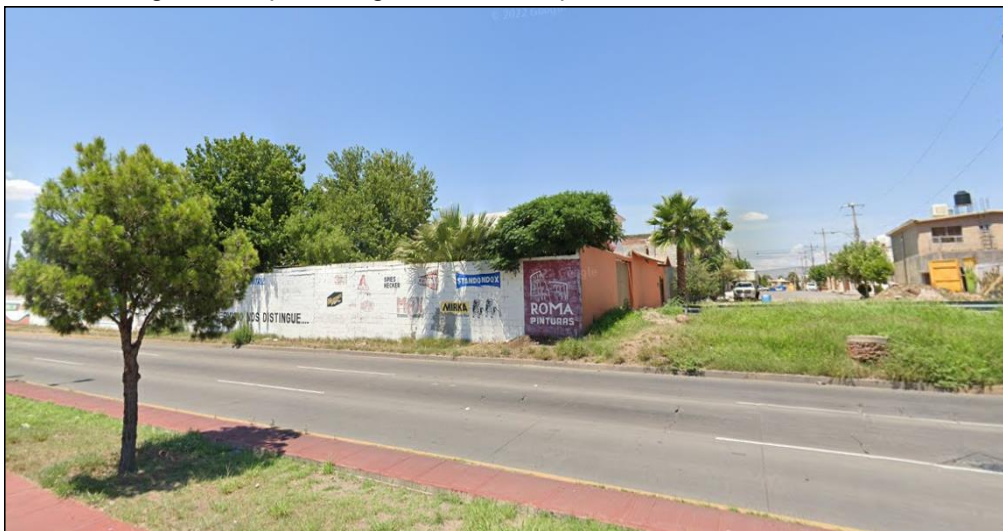


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 31.

Imagen 31. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por 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 32.

Imagen 32. Tipo de vegetación en viviendas de la calle Río Bravo



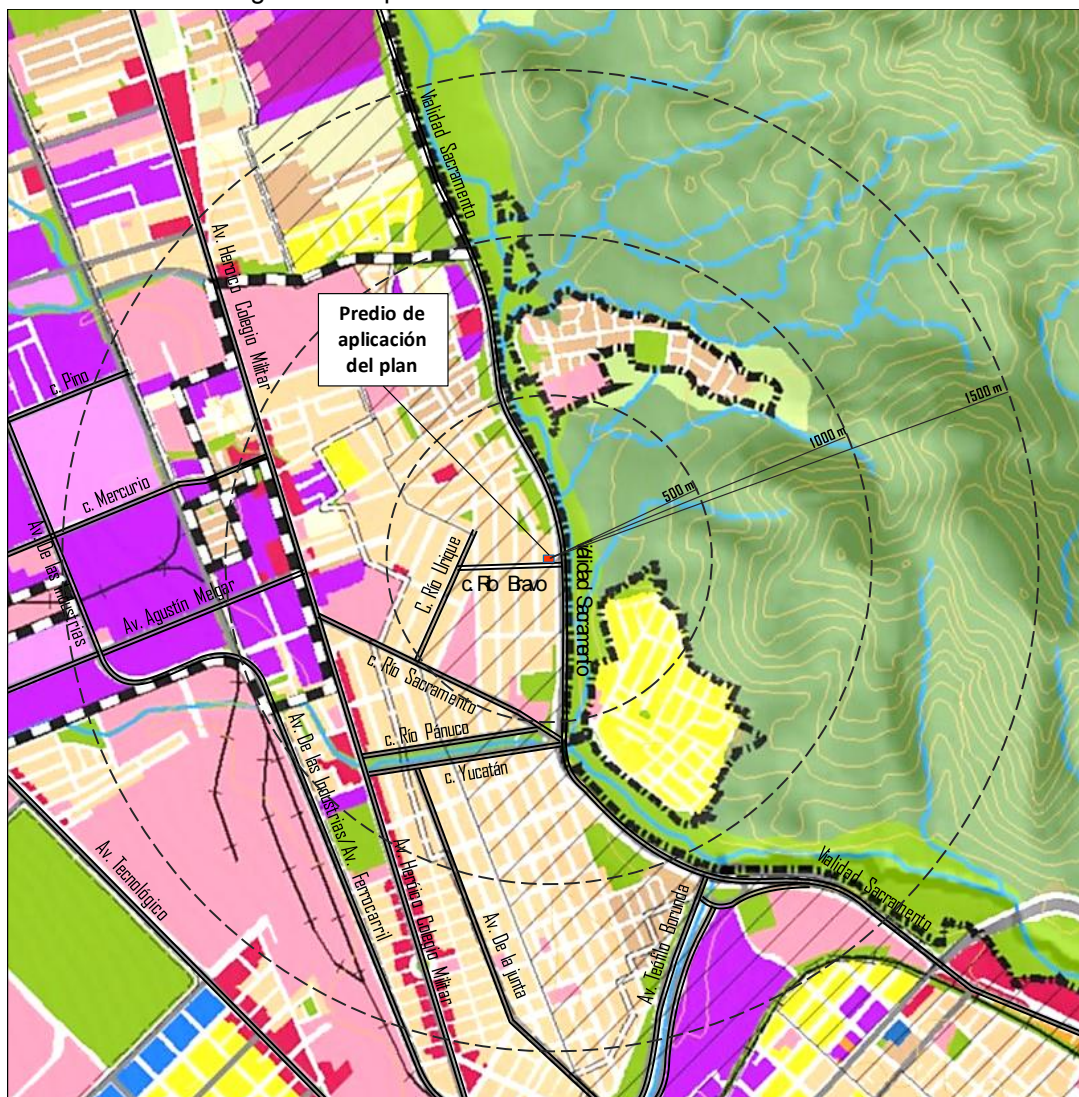
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H25, H35 y H45 por su vivienda de media densidad integrada en fraccionamientos y colonias, así como Industria Bajo Impacto y Microindustria, Mixto bajo, comercio y servicios localizados en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como la av. Heroico Colegio Militar, av. De las Industrias. Ver imagen 33.

Imagen 33. Mapa de usos de suelo de la zona de estudio.



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

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte, localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: La Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), el Hospital Lázaro Cárdenas del ISSSTE y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes como la Estación de Bomberos en la Av. Pacheco, la ciudad deportiva, el Teatro de los Héroes. Ver imagen 34.

Imagen 34. Usos de suelo en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H25, H35 y H45 establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por los fraccionamientos: Junta de los ríos, San Juan Bautista, Lince I Etapa, San Francisco, San Marcos Claudia, El vallecito Arcadias, Reforma, La Junta, donde se localiza el predio de estudio. La vivienda existente en la zona presenta una tipología residencial, por autoconstrucción. Ver imagen 35.

Imagen 35. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

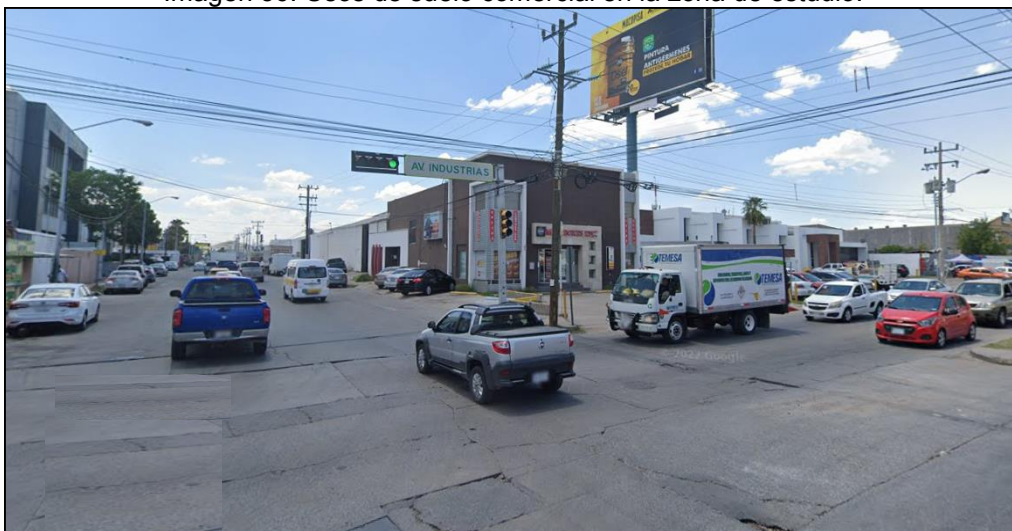
Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como av. Heroico Colegio Militar y av. De las Industrias, 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 cuenta con diversos fraccionamientos 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 36.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente incremento de densidad de suelo es incorporar el predio "Río Bravo 2901" en el esquema de vivienda plurifamiliar, deseables para un adecuado desarrollo de la zona.

Imagen 36. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.

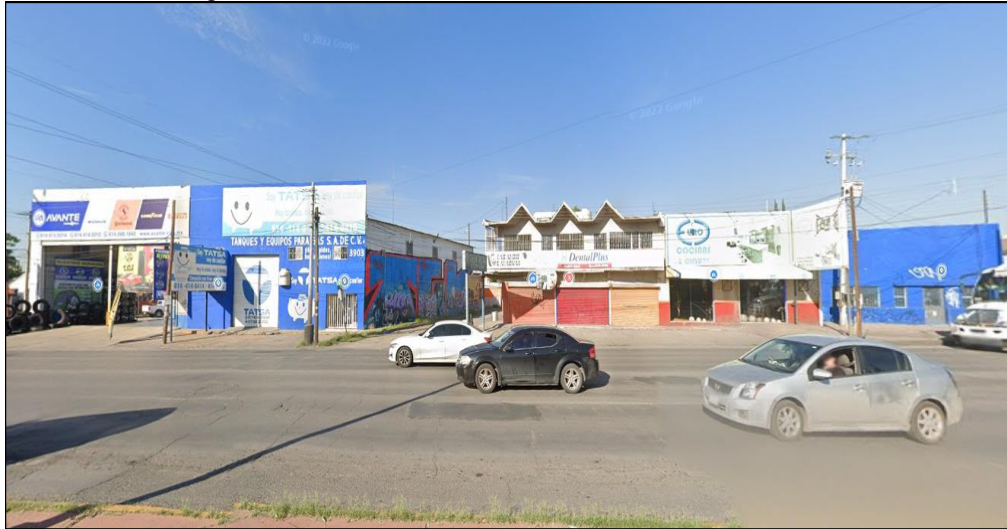


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

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. Heroico Colegio Militar, av. De las Industrias y av. Tecnológico.

La densidad de suelo habitacional que promueve el presente estudio de H35 a H+60 de tipo plurifamiliar y COS de 0.90 para el desarrollo de departamentos, se sustenta en la existencia de este tipo de densidad de suelo en predios dentro de la zona 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 37.

Imagen 37. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



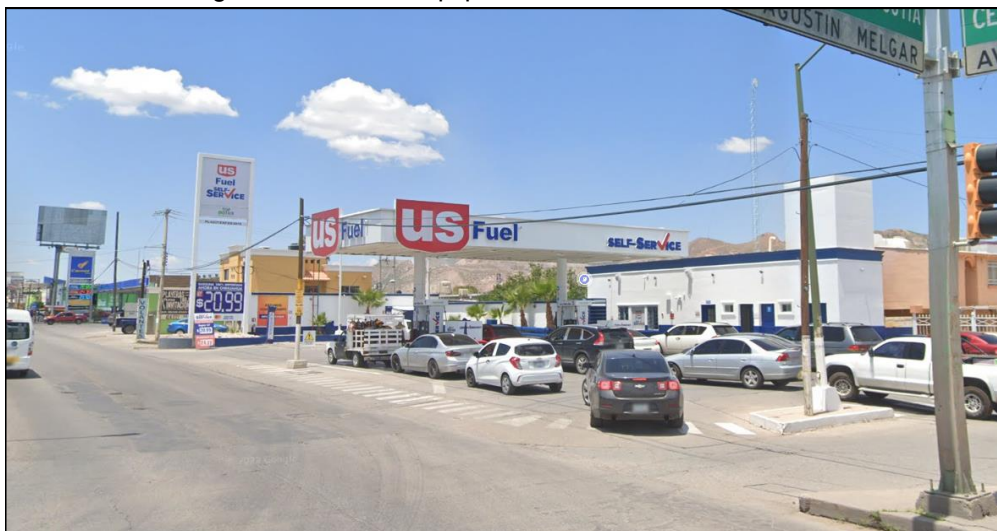
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

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 centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua, La ciudad Deportiva, el hospital "Morelos" del IMSS, entre otros. Cercanos a la zona de estudio, estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 38.

Imagen 38. Usos de equipamiento en la zona de estudio.

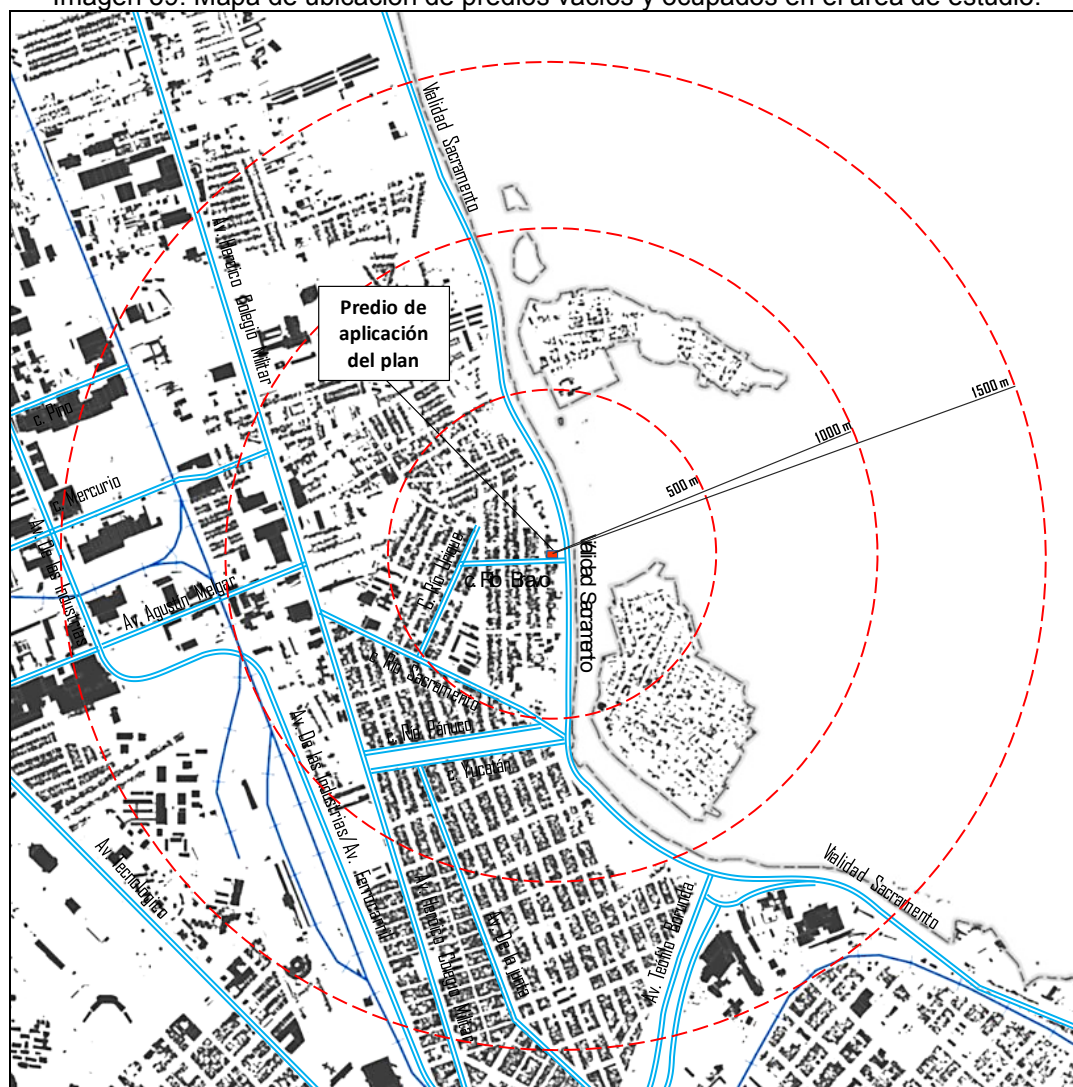


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU, visión 2040, sexta actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 39.

Imagen 39. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.



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

Según datos del PDU visión 2040, en la ciudad de Chihuahua, diversos predios se presentan desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo. Aproximadamente el 11% del área urbana, son espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual.

El motivo del presente cambio de densidad de suelo para vivienda plurifamiliar y COS de 0.90 se refiere a un lote que se encuentra ocupado, que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación del Fraccionamiento Junta de los ríos. Ver imagen 40.

Imagen 40. El predio de aplicación del plan se encuentra ocupado.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda agrupada en fraccionamientos, 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 Río Bravo presenta uso habitacional, y se encuentra aproximadamente 500 metros de la av. Heroico Colegio Militar, y a aproximadamente 1 kilómetro de la av. De las Industrias. 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 río Chuvíscar.

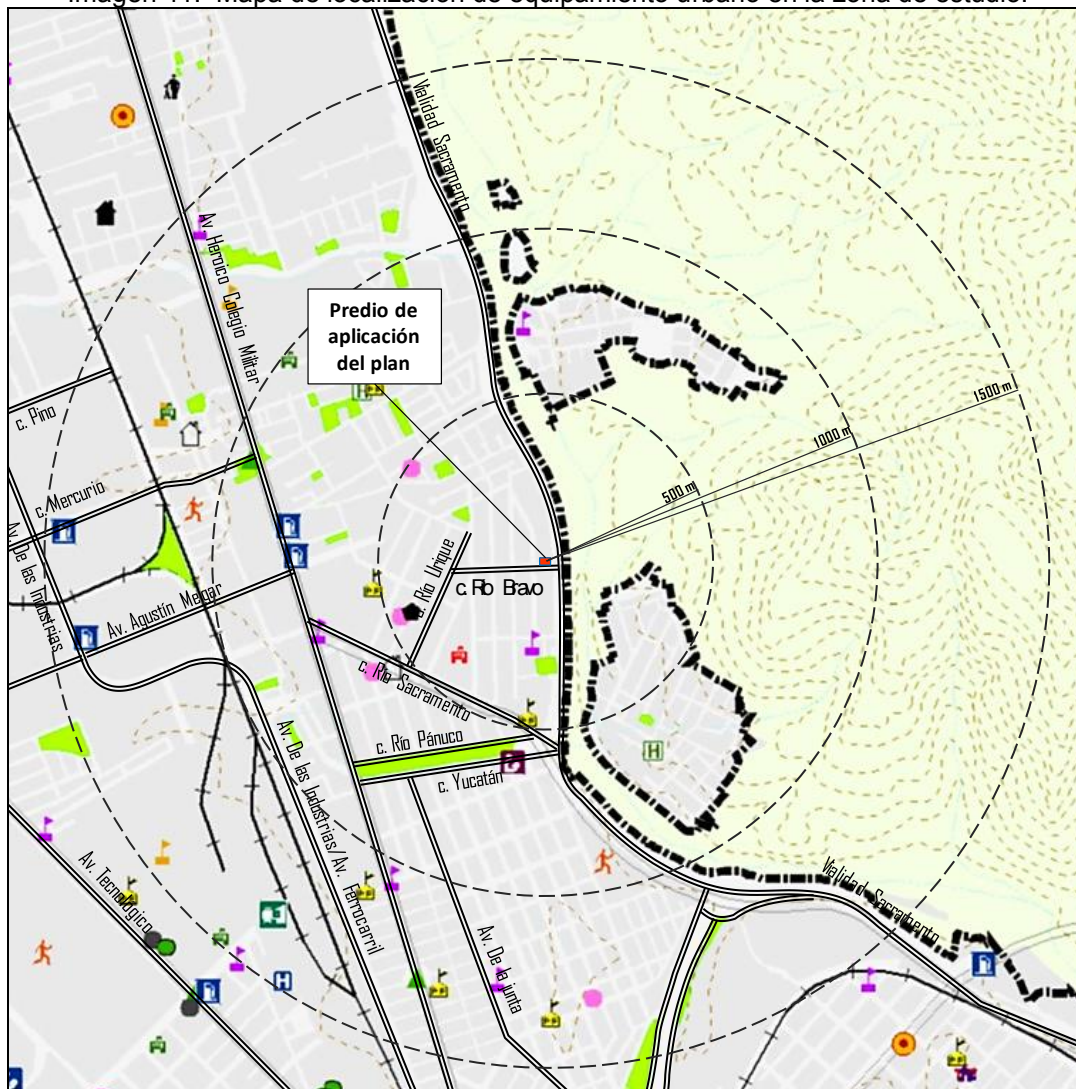
En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras.

El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle Río Bravo, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la av. Heroico Colegio Militar 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 los departamentos en renta 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 centro urbano, que es el principal concentrador de actividades 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 41.

Imagen 41. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



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

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre la vialidad primaria av. Universidad, que corresponde a la Ruta troncal que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 1,200 metros al poniente del predio de aplicación del plan.

Cercano al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre av. Tecnológico, av. Heroico Colegio Militar, Calle Río Sacramento y av. De las Industrias, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 42.

Imagen 42. Equipamiento transporte existente



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria como “Centro Secundario Héroes Ferrocarrileros” sobre la calle Río Lerma. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 43.

Imagen 43. Equipamiento educación; Centro Secundario Héroes Ferrocarrileros.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como el Hospital del ISSSTE “Lázaro Cárdenas” localizado aproximadamente 2 kilómetros al poniente del predio de aplicación del plan, se ubican la av. Universidad. Ver imagen 44.

Imagen 44. Equipamiento de salud existente en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 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 La Deportiva a una distancia aproximada de 1,500 metros al sur poniente del predio de aplicación de plan. Ver imagen 45.

Imagen 45. Equipamiento existente en la zona de estudio. Deporte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizadas en la calle George Washington, contigua al Parque Industrial de las Américas.

La ubicación genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango de tiempo aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la av. 20 de noviembre, y av. Carlos Pacheco a av. Heroico Colegio Militar, hasta la calle Río Bravo. Ver imagen 46.

Imagen 46. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos sur.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

MOVILIDAD

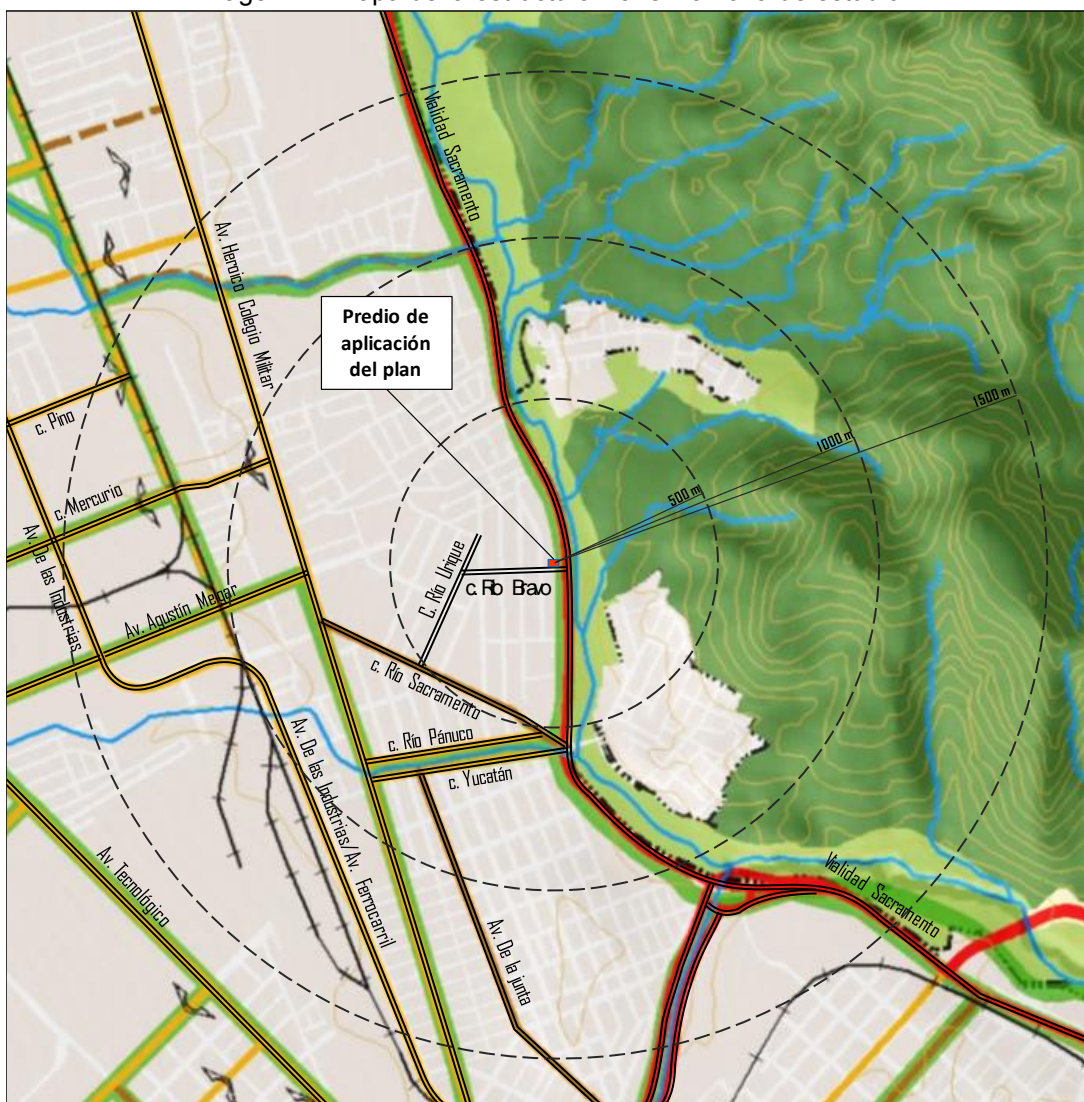
La estructura de movilidad en la ciudad de Chihuahua se relaciona estrechamente con el esquema de crecimiento y la infraestructura disponible para su funcionamiento. Esta condición de desarrollo subordina los medios disponibles de transporte, donde el vehículo particular, satisface la demanda de traslados.

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 calle Río Sacramento, y su conexión con la av. Heroico Colegio Militar, av. Tecnológico, av. De las Industrias, y el centro urbano, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: C. Río Sacramento, C. Río Panuco, av. Heroico Colegio Militar, av. De la Industrias, v. Tecnológico, C. Pino, C. Mercurio, Av. Agustín Melgar, av. De la Junta, establecidas como de primarias, según la estructura vial del PDU, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la calle Río Bravo se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 47.

Imagen 47. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



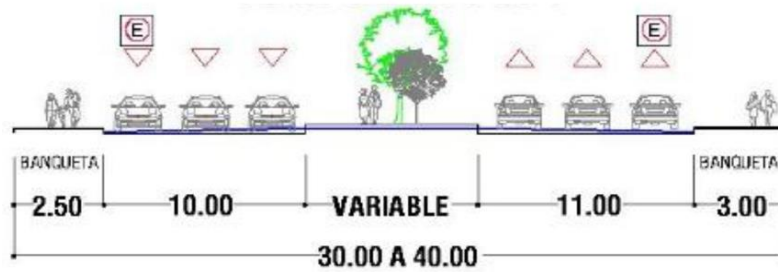
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Febrero 2023.

El incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90 solicitado, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle Río Bravo, que da frente a vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio:

Vialidades de Primer Orden

La av. Sacramento, es una vialidad de Primer Orden con sección de 30.00 a 40.00 m, con tres carriles centrales por circulación, camellón central para separación de sentidos de circulación variable y banquetas peatonales de 2.50 a 3.00 m. Ver Imagen 48 y 49.

Imagen 48. Vialidad Primer Orden, Av. Sacramento C. P Alonso Baeza López



Av. Eugenio Prado Proaño (Av. Acceso 1) a Av. Juárez
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 49. Vialidad de Primer Orden Av. Sacramento

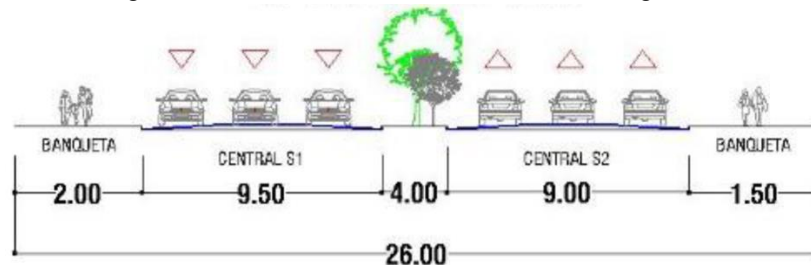


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Vialidades primarias

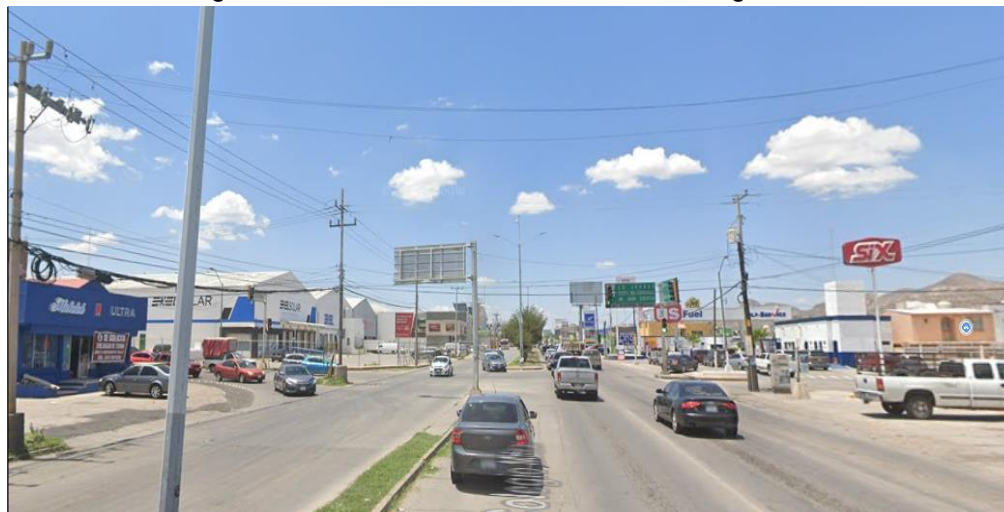
La av. Heroico Colegio Militar, es una vialidad Primaria con sección de 26.00 m, con tres carriles centrales por circulación, camellón central para separación de sentidos de circulación de 4.00 m y banquetas peatonales de 1.50 a 2.00 m. Ver Imagen 50 y 51.

Imagen 50. Vialidad Primaria, Av. Heroico Colegio Militar



Av. Juan Escutia a Av. Agustín Melgar.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 51. Vialidad Primaria, Av. Heroico Colegio Militar.

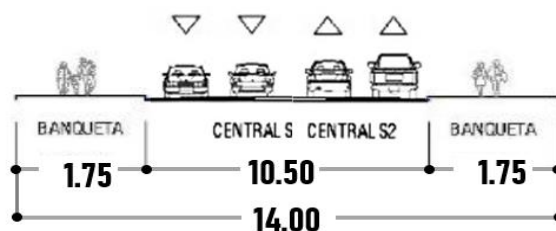


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Vialidad Local

La calle Río Bravo es una vialidad local con sección de 14.00m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 52 y 53.

Imagen 52. Vialidad Local, Calle Río Bravo



C. Río Yaqui a Vialidad Sacramento

Fuente: Datos de campo. Febrero 2023.

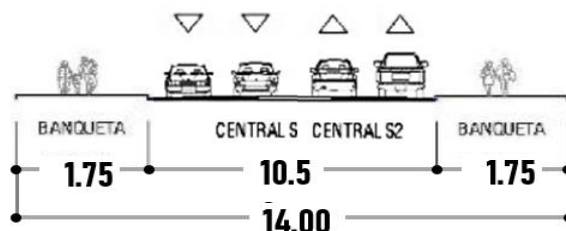
Imagen 53. Vialidad Local, Calle Río Bravo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

La calle Río Nazas; vialidad local con sección de 14.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.75 m. Ver Imagen 54 y 55.

Imagen 54. Vialidad Local, Calle Río Nazas



C. Río Jordan a C. Río Sacramento
Fuente: Datos de campo. Febrero 2023.

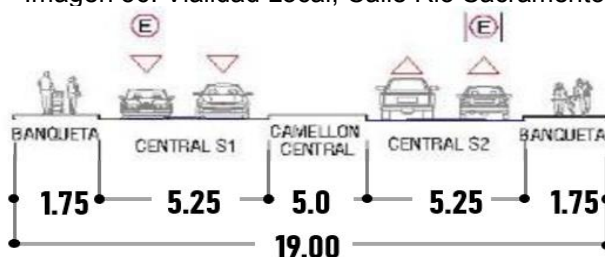
Imagen 55. Vialidad Local, Calle Río Nazas.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

La calle Río Sacramento; vialidad local con sección de 19.00 m, con dos carriles centrales de circulación por sentido 5.25 m, camellón central para separación de sentidos de 5.00 m y banquetas peatonales laterales de 1.75 m. Ver Imagen 56 y 57.

Imagen 56. Vialidad Local, Calle Río Sacramento



C. Río Panuco a Av. H. Colegio Militar
Fuente: Datos de campo. Febrero 2023.

Imagen 57. Vialidad Local, Calle Rio Sacramento



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Circunvalación, Dale, Panamericana, Mármol, Nombre de Dios, Pistolas Meneses, Riberas de sacramento, Ruta 15, Ruta 3, Tarahumara y Tec II, circulando sobre calles primarias como av. Heroico Colegio Militar, Av, de las Industrias, av Tecnológico, colindante a los predios de estudio, comunicándolo con otras partes de la ciudad. Existen además otras rutas urbanas cercanas al área de estudio como la ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 58 a 60.

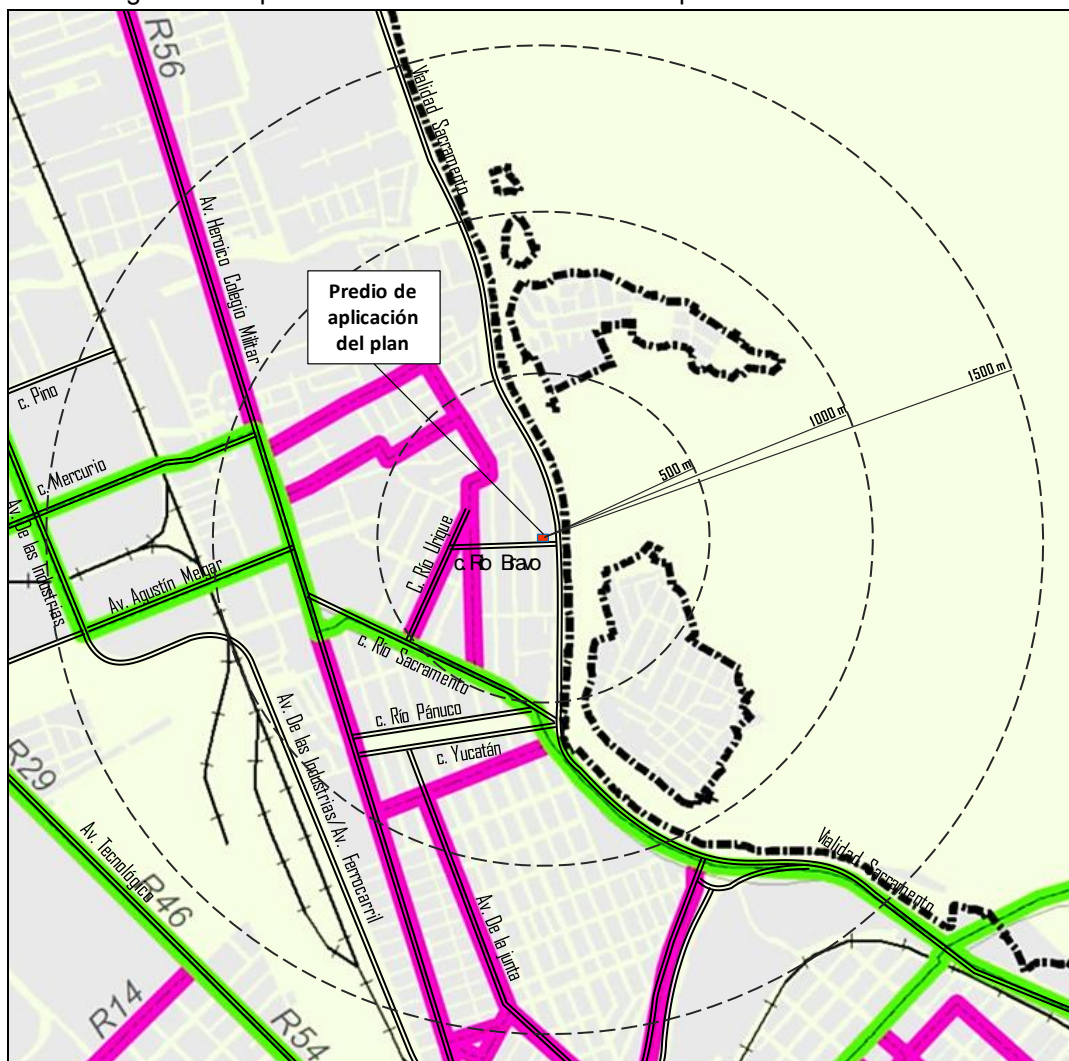
Imagen 58. Ruta de transporte público sobre la av. Tecnológico



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la Av. Universidad. se localiza a aproximadamente 1,200 metros al oriente del predio de aplicación del plan De manera particular.

Imagen 59. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



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

Imagen 60. Ruta de transporte público sobre la av. Universidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

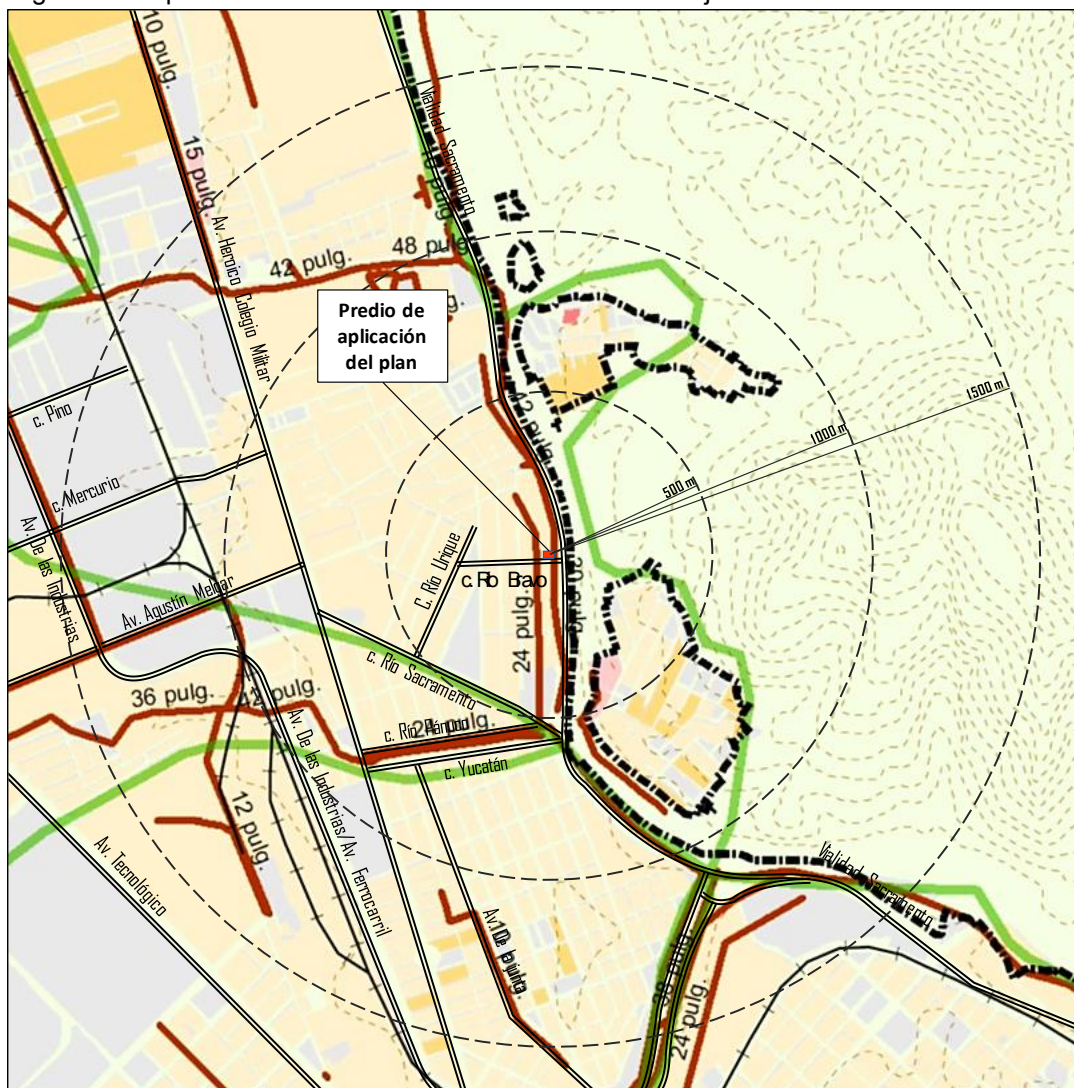
Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10" 12", 15", 18" y 30" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales, conduciendo las descargas de los fraccionamientos existentes en el polígono de estudio.

Las descargas generadas en la zona de estudio son conducidas a través de la red de colectores en vialidad Sacramento hacia la planta de tratamiento sur, localizada al sureste del polígono de estudio.

De manera particular, el predio propuesto para incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, se conecta a la red por medio de la calle Río Bravo, que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria de la Vialidad Sacramento, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur. Ver Imagen 62.

Imagen 62. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



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

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “La Galera” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al sur del polígono, a aproximadamente 500 metros del predio de aplicación del plan. Ver imagen 63.

Imagen 63. Desalojo pluvial sobre av. Heroico Colegio Militar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Río San Pedro, hacia el arroyo la Galera, y con rumbo hacia el río Sacramento ubicado a aproximadamente 300 metros al suroriente del polígono de estudio. Ver imagen 64.

Imagen 64. Desalojo pluvial sobre calle Río Bravo.



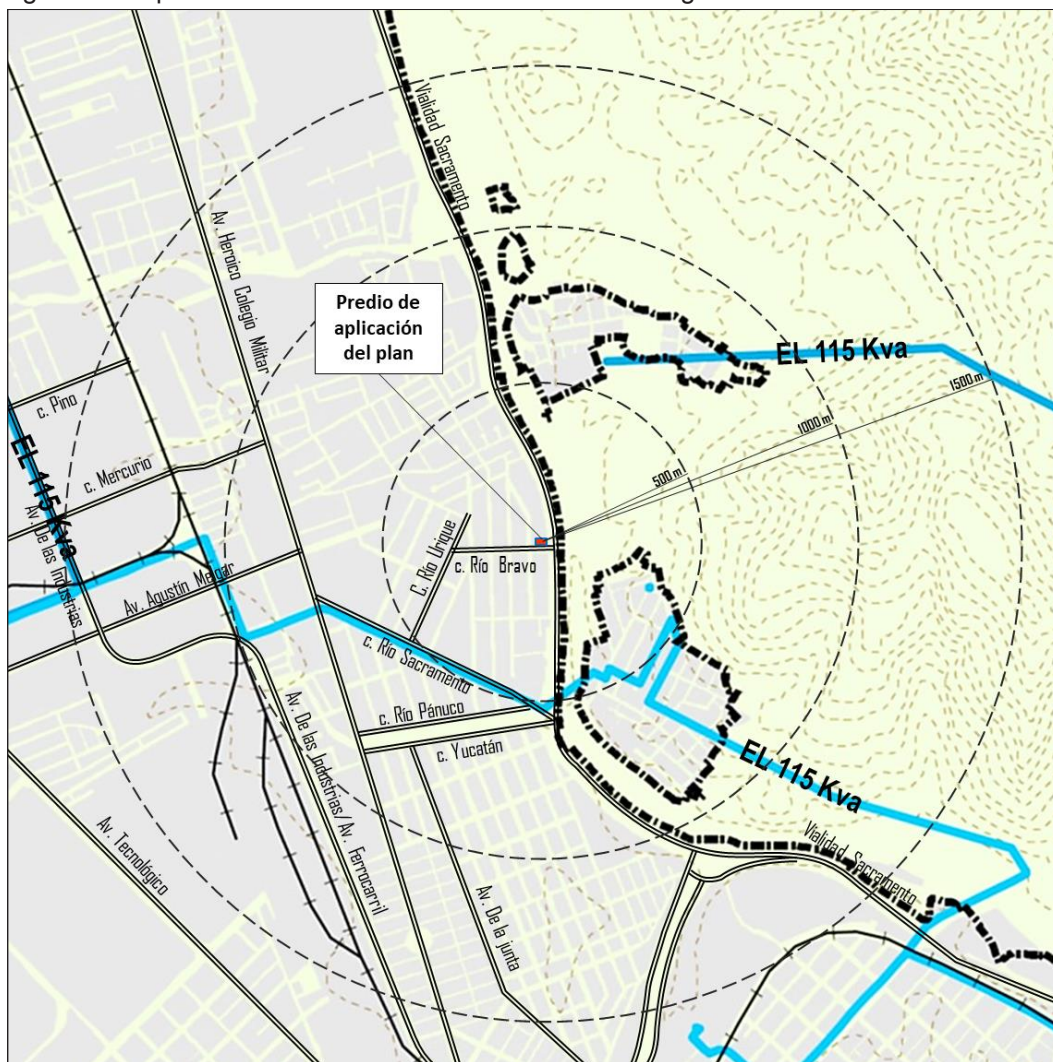
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023

Energía Eléctrica

La zona de estudio, se localiza una línea de distribución sobre Calle Río Sacramento en sentido suroriente –sur proveniente, y que provee el servicio a la zona ponente de la ciudad,

Existe una segunda línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión 115 kva, localizada sobre la calle Río Sacramento, con trayectoria en sentido suroriente–norponiente, a aproximadamente 500 metros del predio de aplicación del plan. Ver imagen 65.

Imagen 65. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Febrero 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 66 a 68.

Imagen 66. Infraestructura de energía eléctrica en calle Río Sacramento



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Imagen 67. Infraestructura de energía eléctrica en la av. Agustín Melgar



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Imagen 68. Infraestructura de energía eléctrica en calle Río Bravo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

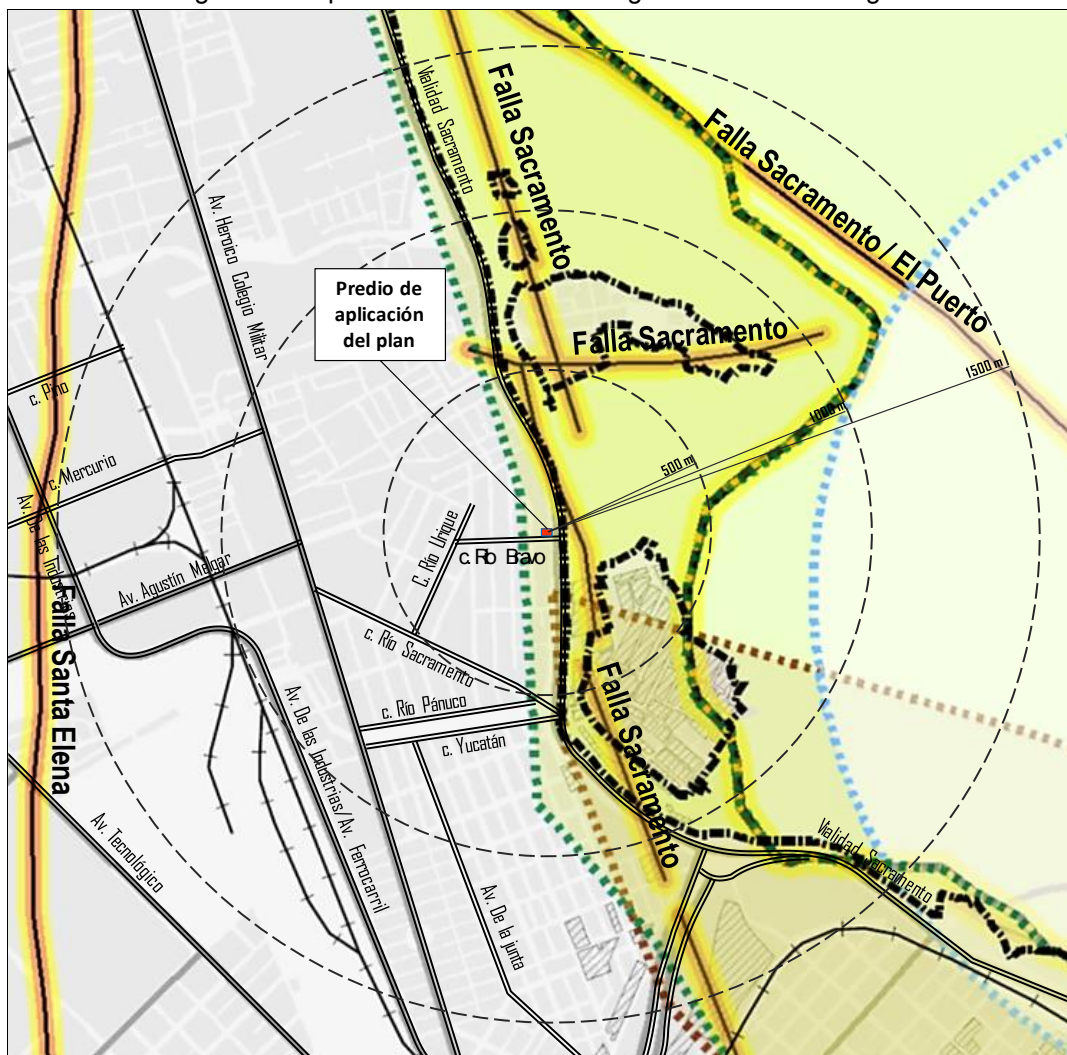
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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 400 metros al oriente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “Falla Sacramento” con una trayectoria en sentido nor oriente- sur oriente, Otra falla geológica denominada “Falla Santa Elena” localizada a 1,400 m al poniente. 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 las actividades, y el uso propuesto al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar y COS de 0.90. Ver imagen 69.

Imagen 69. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



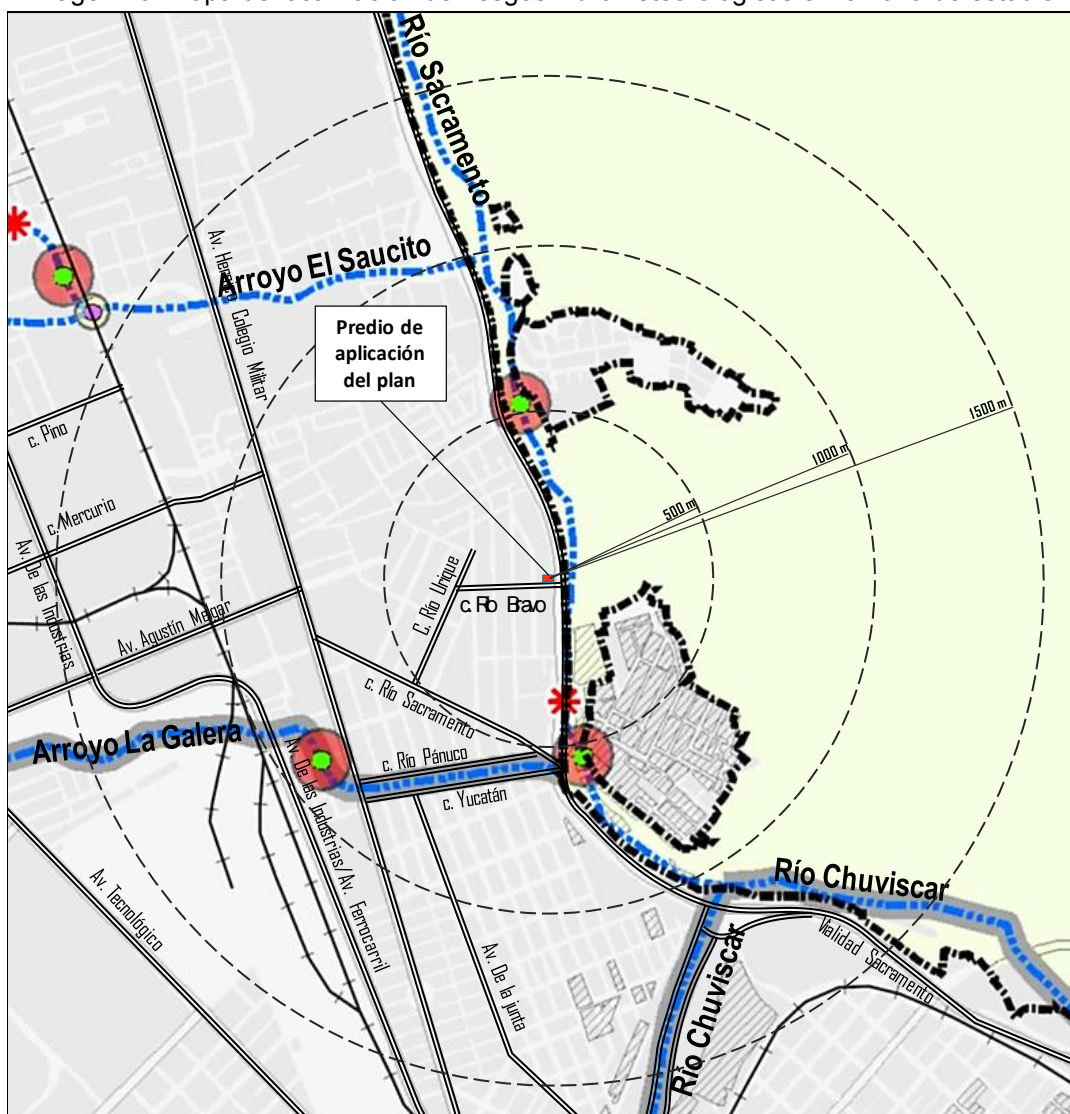
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Febrero 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle Río Bravo hacia Vialidad Sacramento, localizado a aproximadamente 200 metros oriente del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Chuvíscar. El arroyo “La Galera” tiene encauzamiento en el tramo entre el C. Río Panuco, quedando su encauzamiento sin embovedar a partir de la avenida Av. De las Industrias, 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 principalmente, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 70 y 71.

Imagen 70. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



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

Imagen 71. Infraestructura pluvial, canalización. Arroyo la Galera.

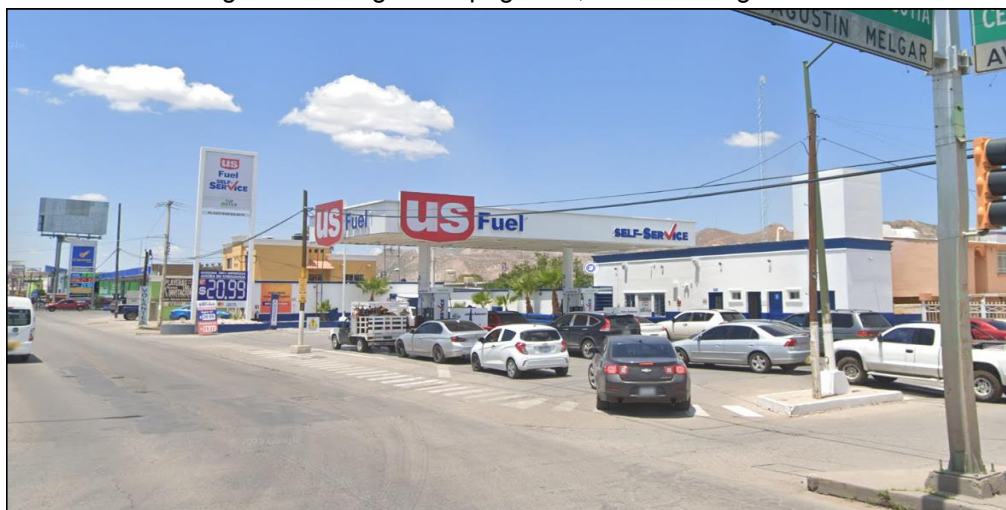


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Dentro de los riesgos antropogénicos, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 500 metros al nor poniente del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada en el Av. Heroico Colegio Militar. Ver imagen 72.

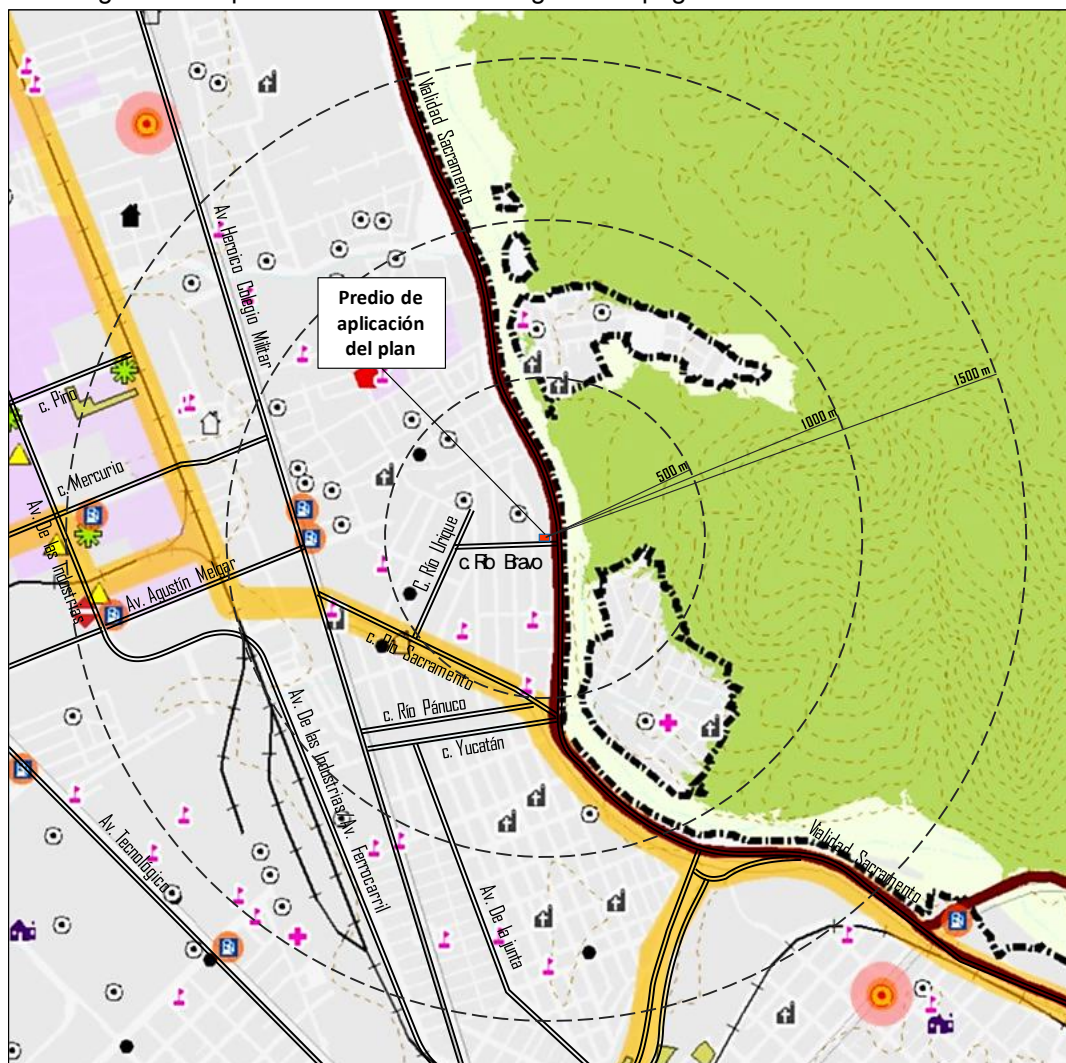
Imagen 72. Riesgo antropogénico, estación de gasolina.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Febrero 2023.

Existe sitios que concentran personas como: templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 100 m. y 1000 m. En el Fraccionamiento Junta de los Ríos, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 73.

Imagen 73. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



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

Al sur del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos sur, localizada sobre la av. Carlos Pacheco a aproximadamente 3.5 km del predio de estudio. La ruta de emergencia a través de la av. Carlos Pacheco, y la av. Heroico Colegio Militar, hasta la calle Río Bravo genera un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias.

La ruta de servicio de emergencia de ISSTE Lázaro Cárdenas como tiempo de respuesta teniendo un máximo de 9 minutos, para una distancia de 2.5 km aproximadamente.

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo habitacional H35, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen predios que cuentan con uso habitacional H+60, compatibles con el uso habitacional H35 en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la calle Río Bravo, permitiéndole jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia la av. Teófilo Borunda, av. Sacramento y av. Heroico Colegio Militar, entre otras.
- La calle Río Bravo permitirá el acceso al predio, una vez obtenido el incremento de densidad habitacional, de conformidad con el PDU visión 2040, sexta actualización para el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, 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 del fraccionamiento Junta de los Ríos. De manera particular, el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la creación de la vivienda plurifamiliar, mediante la construcción de departamentos.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona, donde se localiza el predio, mediante la cobertura de educación, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública sur y la Estación de Bomberos ubicados en la av. Carlos Pacheco.
- Se identifica un riesgo de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en el Av. Heroico Colegio Militar. El arroyo La Galera, con trayectoria hacia el río Chuviscar, no representa un riesgo para la actividad habitacional que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de densidad de suelo propuesto.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Habitacional H35 al predio. Existen zonas con densidad habitacional H+60, como la solicitada, y permite así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la construcción de 4 departamentos.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el incremento de densidad habitacional H35 a H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, para el predio localizado en la calle Río Bravo No. 2901 en el fraccionamiento Junta de los Ríos, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 276.71 m2.

IV.NORMATIVIDAD

El apartado de 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 Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, 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 criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del incremento de densidad de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, para el predio denominado “Río Bravo 2901” una superficie total de 276.71 m².

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio dotado con infraestructuras y servicios, mediante el incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, compatible con la densidad 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 en su sexta actualización, se orienta al incremento de densidad habitacional de H35 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del fraccionamiento Junta de los Ríos en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.71 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la densificación habitacional del suelo urbano para un predio que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de oferta de empleo en la zona poniente de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio denominado “Río Bravo 2901” con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

Las políticas de desarrollo que sustentan la presente propuesta de incremento de densidad habitacional 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 incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, para el predio de aplicación del plan denominado “Río Bravo 2901”, se ubica en la calle Río Bravo No. 2901 del fraccionamiento Junta de los Ríos, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.71 m².

El incremento de densidad habitacional 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 de 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 H25, H35, y H60, Equipamiento, Industria de Bajo impacto, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.90 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 4.

Tabla 4. 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	
PLURIFAMILIAR	X		P		P		P		P		P	
P Permitido X Prohibido C Condicionado												

P

Permitido

X

Prohibido

C

Condicionado

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

El uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90 propuesto para el predio de aplicación del plan se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares”, a las que se sujetará el predio denominado “Río Bravo 2901”, y que destaca: una superficie privativa mínima de 45.00 m², y una superficie privativa adicional de 30.00 m², y cajones de estacionamiento según proyecto; el predio tiene frente de 33.45 metros y una superficie de 276.71 m², siendo mayor al establecido para la densidad H+60 que es de 6.00 metros de frente y 90 m² de superficie. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares.

Uso	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (M2)	SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/1.50	NO ESP.	2/MV
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/NE/1.00	NO ESP.	2/MV
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/SR/SR	NO ESP.	2/MV
	H45	45	67.5	45.00	30.00	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	SP
	H60	60	90	45.00	30.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	30.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

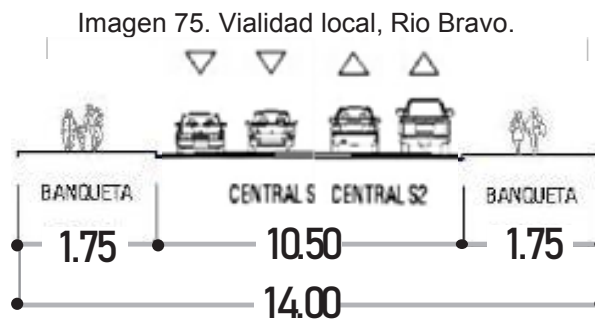
En relación a lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualización, mediante el incremento de densidad habitacional que sustenta el presente estudio permita promover el uso habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90.

Vialidad.

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle Río Bravo, para el aprovechamiento del uso habitacional H+60 de tipo plurifamiliar y COS de 0.90, propuesto para la edificación de la vivienda en el esquema de departamentos. Esto, mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

La calle Río Bravo, es considerada como vialidad local, según la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. 2021.

El predio de estudio debe respetar como alineamiento, la calle Río Bravo con sección vial de 14.00 m. con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas laterales de 1.75 m, generados en la etapa de urbanización en el fraccionamiento Junta de los Ríos, en el tramo donde se localiza. Ver Imagen 75.



Calle Río Yaqui a Vialidad Sacramento.
Fuente: Datos de campo. Febrero 2023

La sección vial de la calle Río Bravo con frente al predio de estudio es viable para el aprovechamiento solicitado. Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Se observa en la tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle Río Bravo cuenta con una sección de 14.00 metros. Sin embargo, cabe considerar que aún y cuando la sección existente es inferior a la sección mínima para vialidades de tipo primaria, esta vialidad ha sido constituida como vía pública previamente. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés	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. 2013.

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 Río Bravo No 2901. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la JMÁS.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias, y de los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica sobre la calle Río Yaqui, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur, posibilitando el servicio al predio de estudio.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, proveniente de la calle Río Sacramento, y que provee el servicio a la zona norponiente de la ciudad, para atender la necesidad de las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

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 él, Río Sacramento colindante a la vialidad Sacramento. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos hacia la calle Río Bravo con rumbo al Río Sacramento.

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 Río Bravo No. 2901, del fraccionamiento Junta de los Ríos, con una superficie total de 276.71 m², la cual se orienta al **incremento de densidad de Habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona de estudio.

La propuesta de incremento de densidad 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 densidad habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, para el predio localizado en la calle Río Bravo No. 2901, para la construcción de **4 departamentos**, colindante a la calle Río Bravo, de la ciudad de Chihuahua.

La propuesta de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar en el predio de estudio, estará sujeta a las disposiciones normativas de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la edificación de 4 departamentos bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, 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, 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 Río Bravo No. 2901, del fraccionamiento Junta de los ríos, con una superficie total de 276.71 m², que permita la construcción de 4 departamentos, bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, y 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 promueve el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, 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 incremento de densidad propuesta, permite satisfacer las necesidades de vivienda en la zona norte, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso habitacional H+60 plurifamiliar es compatible con la densidad de vivienda H35 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento del fraccionamiento Junta de los Ríos.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, a través de la consolidación de la zona.

Usos de suelo

El predio ubicado en la calle Río Bravo No. 2901, del fraccionamiento Junta de los Ríos, con una superficie total de 276.71 m², tiene el uso de suelo habitacional H35, y se propone cambiar a **habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90**, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de incremento a densidad, permite la ocupación del predio, para la construcción de 4 departamentos bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, que resulta compatible con el uso Habitacional H25, H35 y H+60, predominante en la zona. Ver tabla 7.

Tabla 7. Compatibilidad de uso de suelo.

USOS	HABITACIONAL												
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+						
HABITACIONAL													
UNIFAMILIAR	P		P		P		P		P		P		
PLURIFAMILIAR	X		P		P		P		P		P		
P Permitido		X Prohibido				C Condicionado							

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 incremento de densidad de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Río Bravo, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional, compatibles al solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

- El agua potable se lleva a cabo mediante la red de la zona, y que distribuye entre otras a la calle Río Bravo donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas servidas se realizará a la red de drenaje sanitario existente en la calle Río Bravo, y su continuación al sur, hacia la “Vialidad Sacramento” de 30” y 42” de diámetro, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.
- El servicio de energía eléctrica se suministra en la zona, y al predio de aplicación del plan, mediante la red de 115 kva, existente en la calle Río Sacramento, y la continuación de su trayectoria sobre la calle Río Bravo donde se ubica el predio de estudio.

La modificación promueve el incremento de densidad habitacional de H35 establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de 4 departamentos, en la modalidad de vivienda plurifamiliar, que promueva la densificación de 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 Río Bravo que da frente al predio, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a través de la calle Río Nazas siguiendo a la calle Sacramento con dirección Av. Heroico Colegio Militar.

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el incremento de densidad habitacional, no modifica la estructura vial existente de la calle Río Bravo, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación del fraccionamiento Junta de los Ríos.

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 Río Bravo.

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 Río Bravo No. 2901, del fraccionamiento Junta de los Ríos, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.71 m².

La promoción de esta acción urbana, permitirá la construcción de 4 departamentos, mediante obtención de la densidad de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y un COS de 0.90 solicitada, 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.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, para el predio urbano localizado en la calle Río Bravo No. 2901, del fraccionamiento Junta de los Ríos, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.71 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 H+60** plurifamiliar y COS de 0.90 promovido para el predio localizado en la calle Río Bravo No. 2901, promueve la edificación de **4 departamentos**, 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 una densificación, 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 incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, 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 incremento de densidad de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **habitacional H+60** plurifamiliar, para el predio ubicado en la calle Río Bravo No. 2901 del fraccionamiento Junta de los Ríos, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, que considera una superficie privativa mínima de 45.00 m², teniendo el predio una superficie de 276.71 m², y con frente de 30.98m. con respecto a la calle Río Bravo, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, vigente.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica del proyecto para 4 departamentos, que se promueva para obtener la licencia de construcción respectiva, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

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 H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.90, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

– Tabla 8. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de densidad habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90					X	
Tramitar licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90				X		
Obtener licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90					X	

Fuente: Elaboración propia, Febrero2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, promueve la densificación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.90, 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. 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

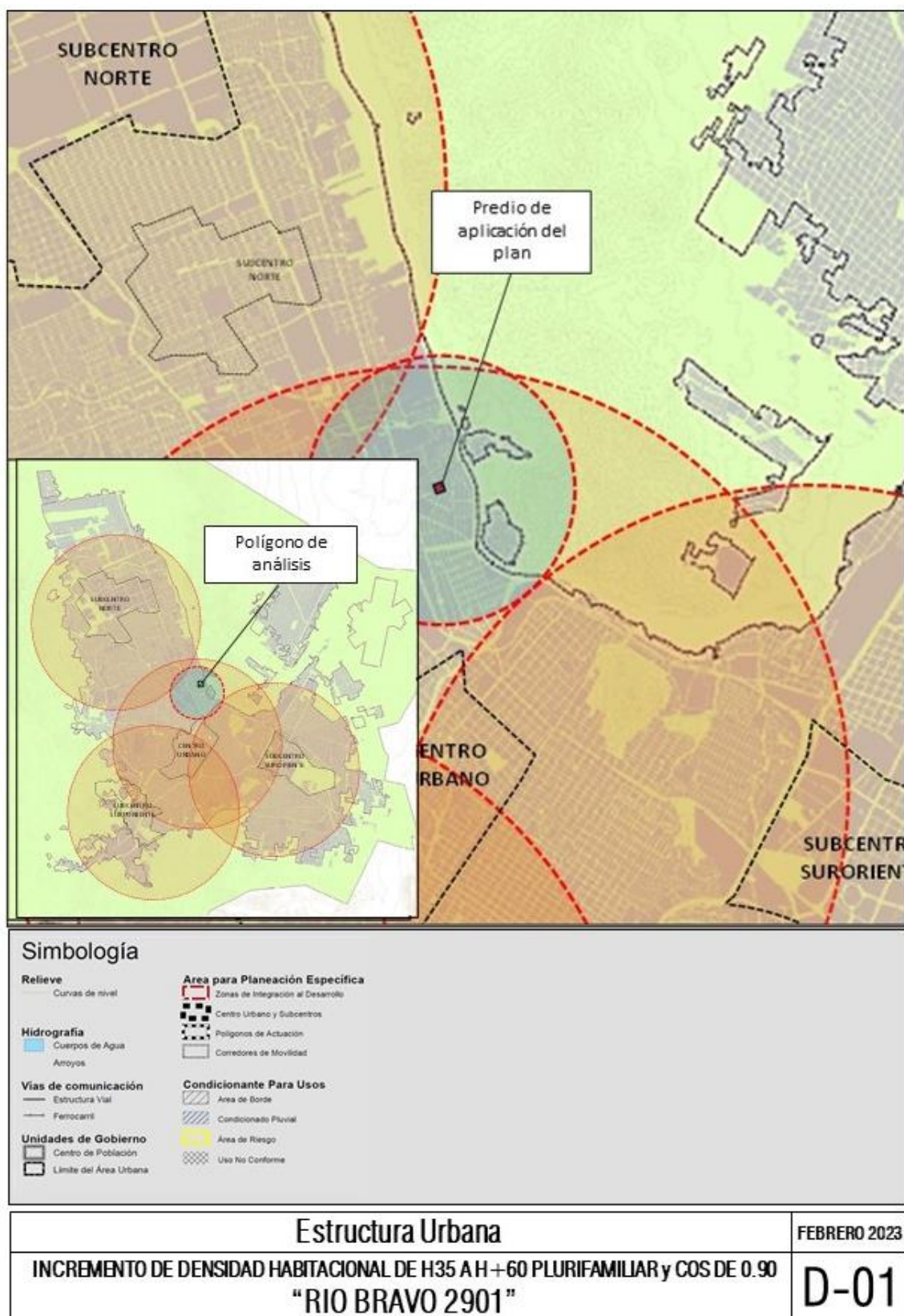
Diagnóstico

- D-01 Medio construido-Uso 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

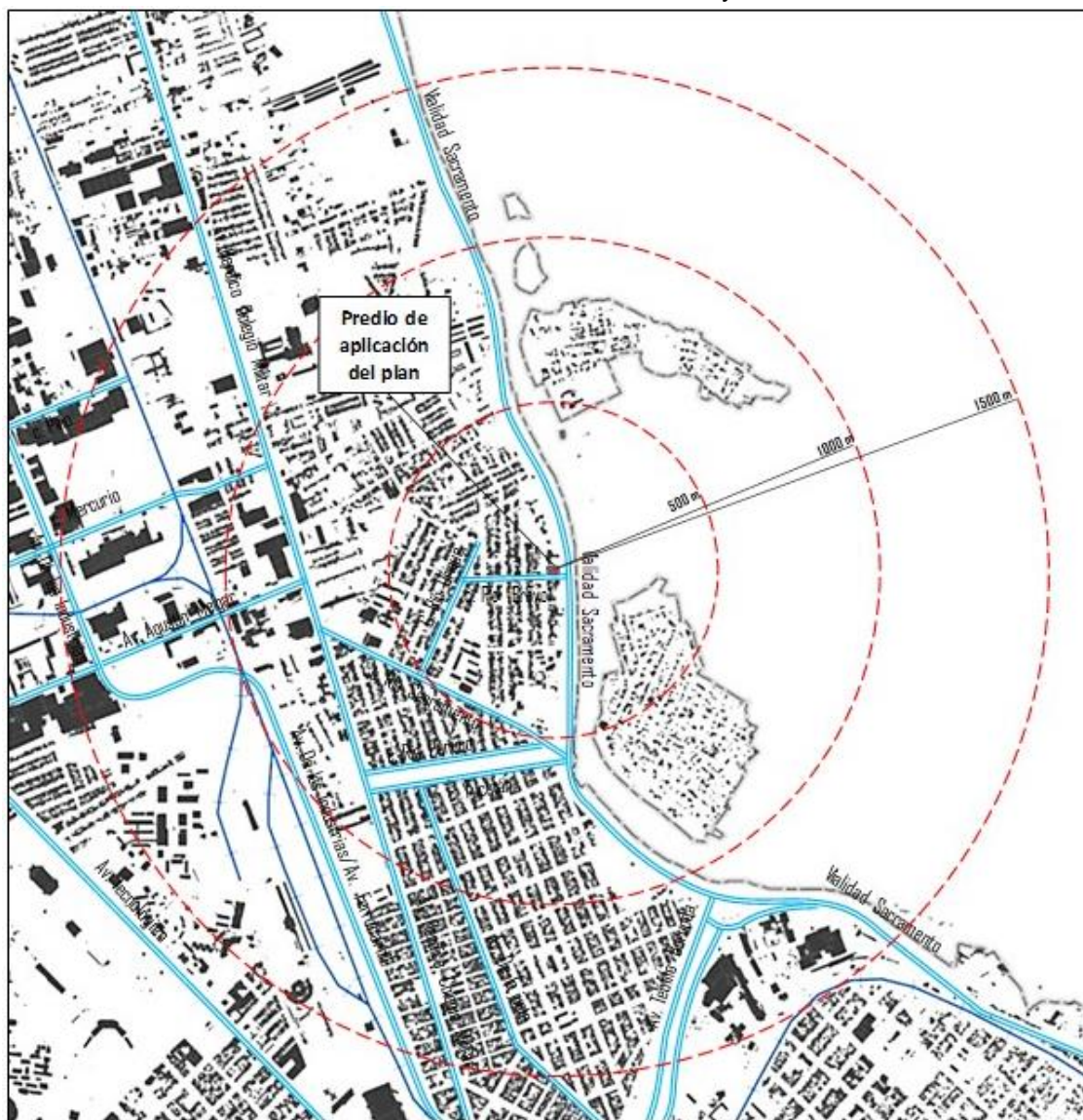
- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Estructura Urbana (Llenos y vacíos)	FEBRERO 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H +60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90 "RIO BRAVO 2901"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Taza Urbana

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)

Topografía y Pendientes

FEBRERO 2023

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90
"RIO BRAVO 2901"

D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Hidrografía
 Cuerpos de agua

Vías de comunicación
 Número de Carretera
 Carretera Principal
 Ferrocarril

Unidades de gobierno
 Límite del Área Urbana
 Límite del Centro de Población

Catastro
 Traza Urbana

Medio Ambiente
Unidades de Suelo
 Castanhoez
 Lúvico
 Háptico
 Cálico
 Rendizina
 Solonchak
 Vertisol
 Crómico
 Feozem
 Háptico
 Fluvisol
 Eutróico
 Calcárico
 Lúvico
 Litósol
 Regosol
 Calcárico
 Eutróico
 Xerosol
 Cálico
 Háptico
 Lúvico
 Yermosol
 Cálico
 Lúvico
 Eutróico

Fases Físicas
 G Gruesa
 L Lítica
 LP Lítica Profunda
 P Pedregosa
 PC Petrocalcálica
 PCP Petrocalcálica Profunda

Fases Químicas
 Salina
 Fuertemente Salina
 Sódica
 Fuertemente Sódica
 Salina
 Fuertemente Salina
 Sódica
 Fuertemente Sódica
 Fuertemente Salina
 Fuertemente Sódica

Clase Textural
 Gruesa
 Media
 Fina

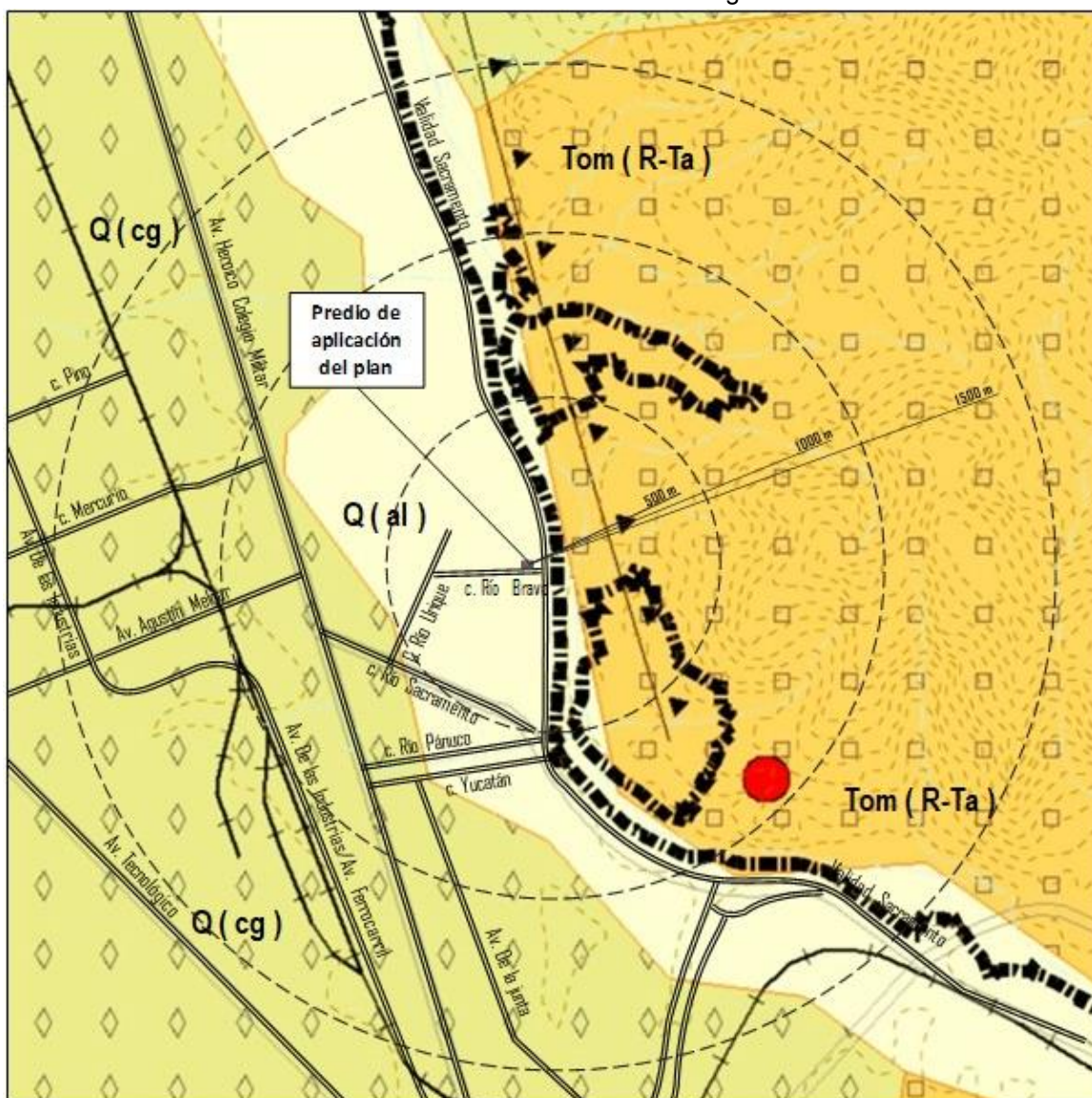
Ejemplo
 R₂ × Kh₂
 Salina (Rendizina) × Fuertemente Sódica (Lúvico)
 Nombre de la Unidad Cartográfica
 Unidad de Clasificación FAO-UNESCO
 Modificada por DGS (1983)

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90
"RIO BRAVO 2901"

D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Simbología

Hidrografía

- Cuerpos de agua

Vías de comunicación

- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de gobierno

- Límite del Área Urbana
- Centro de Población

Catastro

- Edificaciones

Unidades de 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

Rocas Sedimentarias

- B: Basalto
- Ta: Toba ácida
- Ti: Toba intermedia
- cz: Caliza
- vc: Volcanoclastico
- lu-ar: Lutita-Arenisca
- cz-y: Caliza-Yeso
- cz-lu: Caliza-Lutita
- ar-Ti: Arenisca-Toba intermedia
- ar-cg: Arenisca-Conglomerado

Rocas Metamórficas

- lu: Lutita
- ar: Arenisca
- cg: Conglomerado
- gn: Gneis

Suelos

- al: Aluvial
- la: Lacustre
- eo: Eólico

Geología

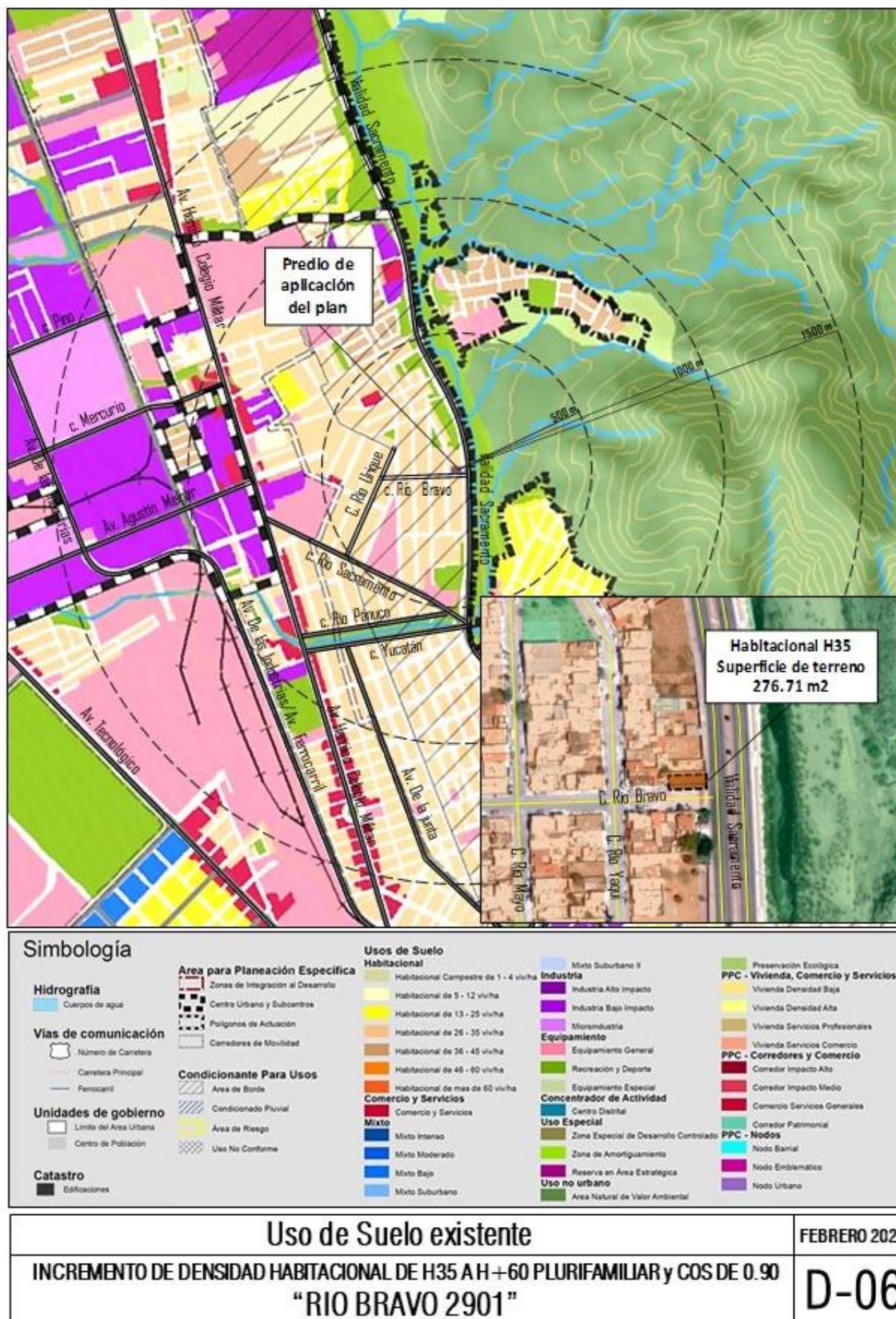
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90
"RIO BRAVO 2901"

FEBRERO 2023

D-05

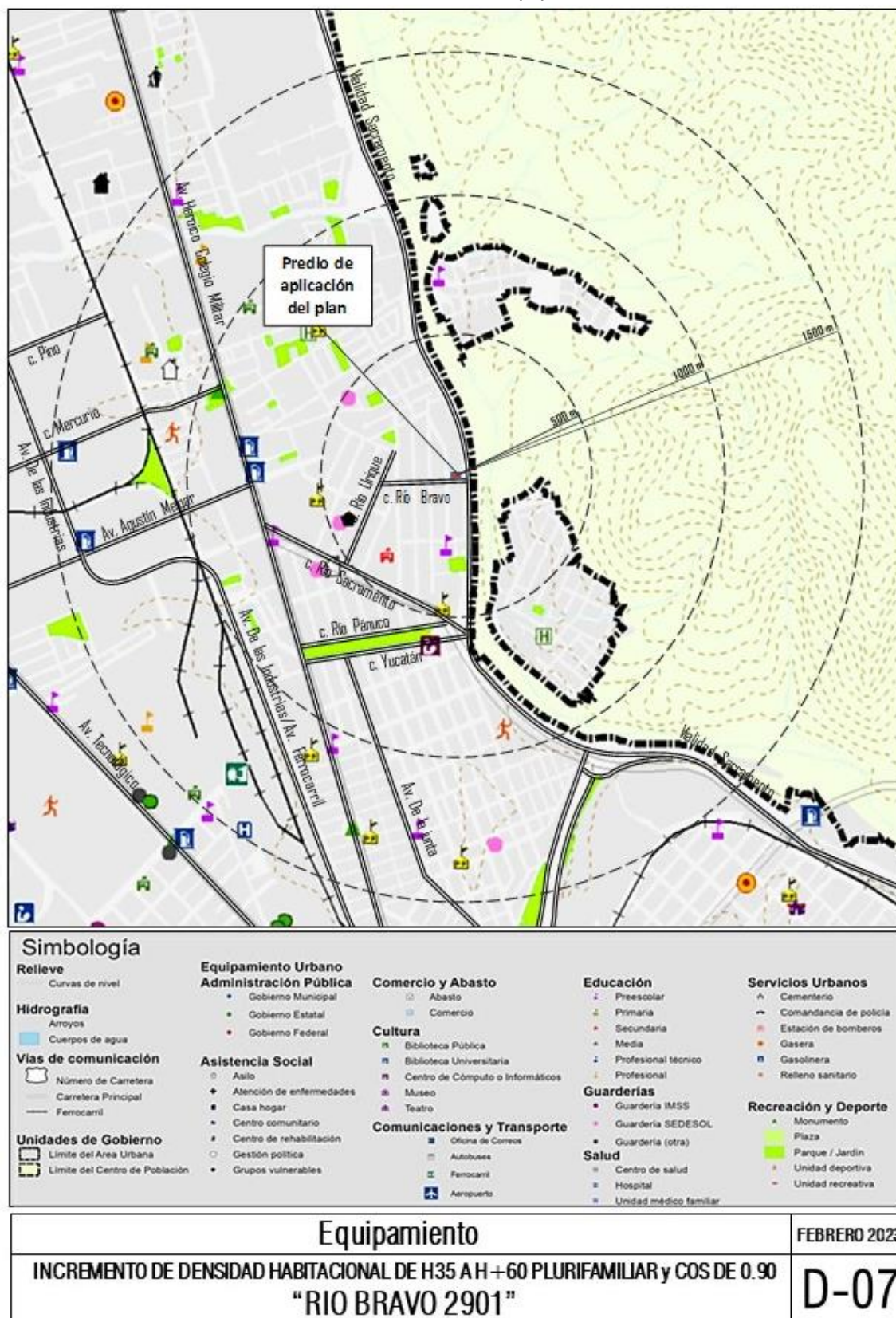
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



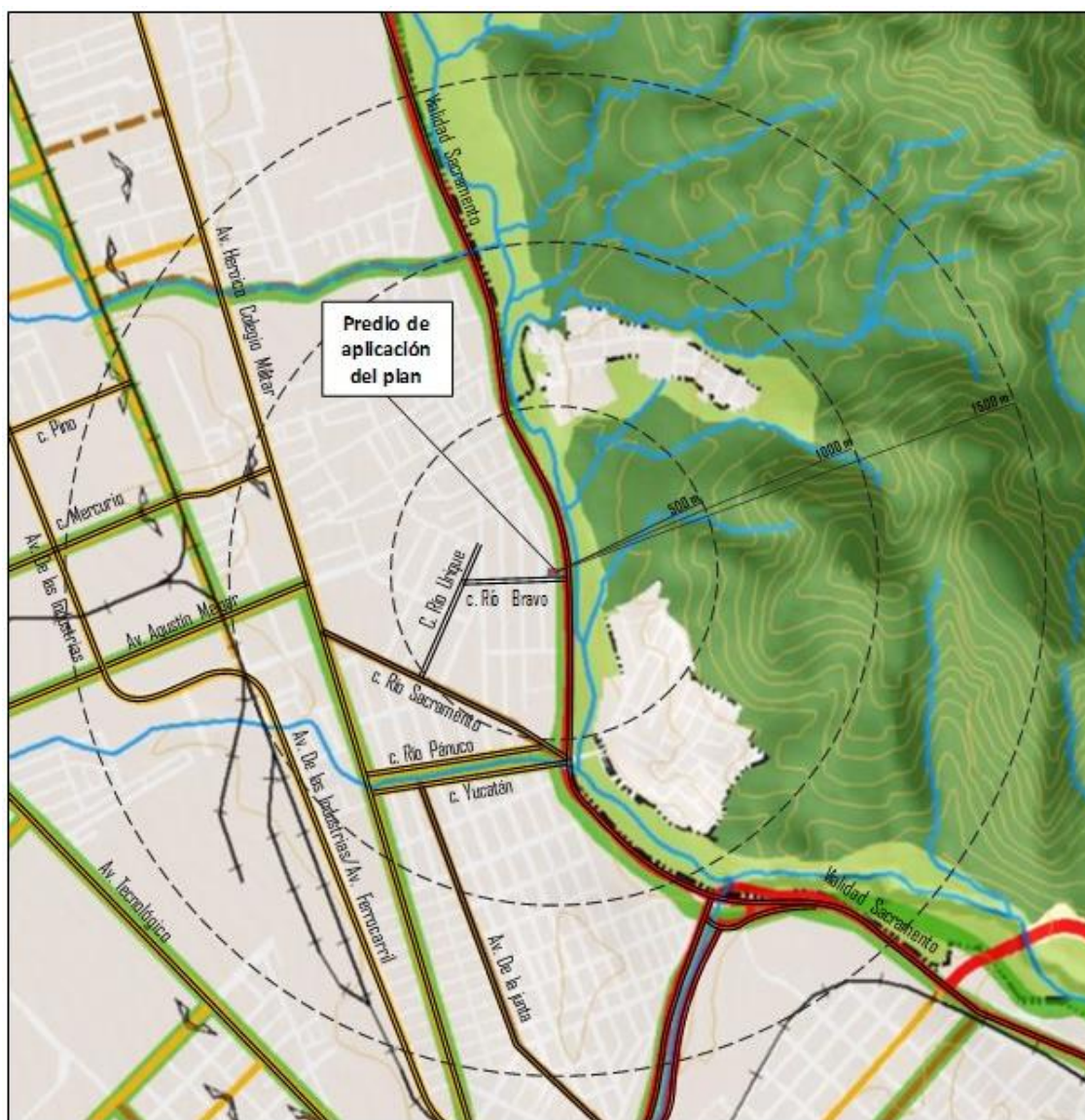
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Limite del Área Urbana
Limite del Centro de Pobl.

Catastro

Taza Urbana

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

Estructura Vial

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90
"RIO BRAVO 2901"

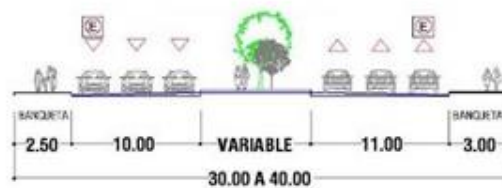
FEBRERO 2023

D-08

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

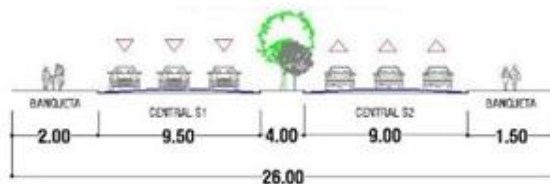
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

VIALIDAD PRIMER ORDEN



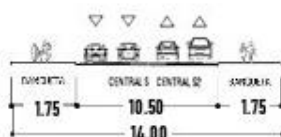
AV. SACRAMENTO C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1) A AV. JUAREZ

VIALIDAD PRIMARIA

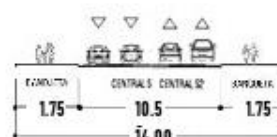


AV. HEROICO COLEGIO MILITAR
AV. JUAN ESCUTIA A AV. AGUSTIN MELGAR

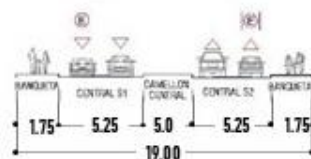
VIALIDAD LOCAL



C. RIO BRAVO
C. RIO YAQUI A VIALIDAD
SACRAMENTO



C. RIO NAZAS
C. RIO JORDAN A C. RIO
SACRAMENTO



C. RIO SACRAMENTO
C. RIO PANUCO A AV. H. COLEGIO MILITAR

Estructura Vial – secciones viales

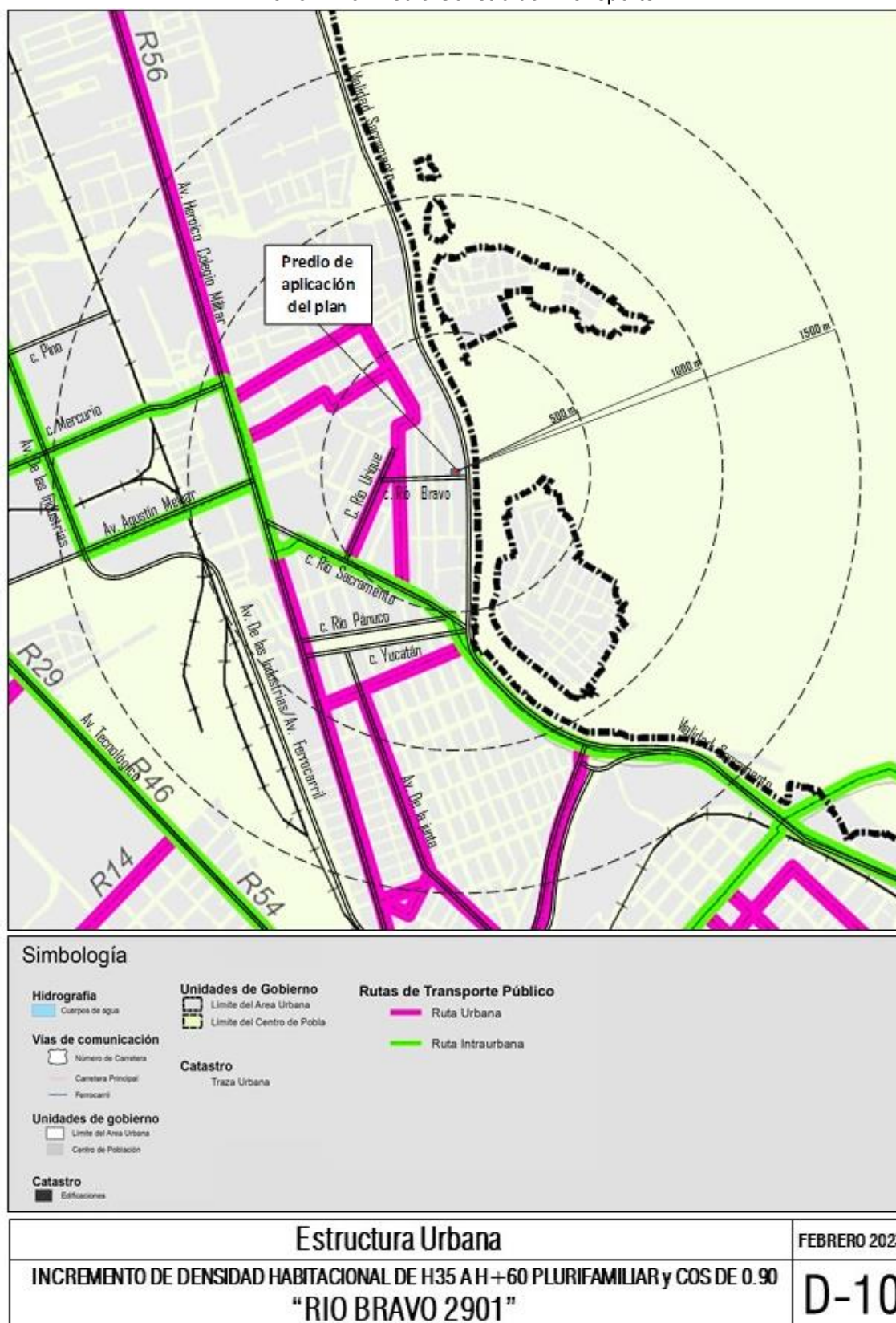
FEBRERO 2023

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90
"RIO BRAVO 2901"

D-09

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

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

Infraestructura Hidráulica

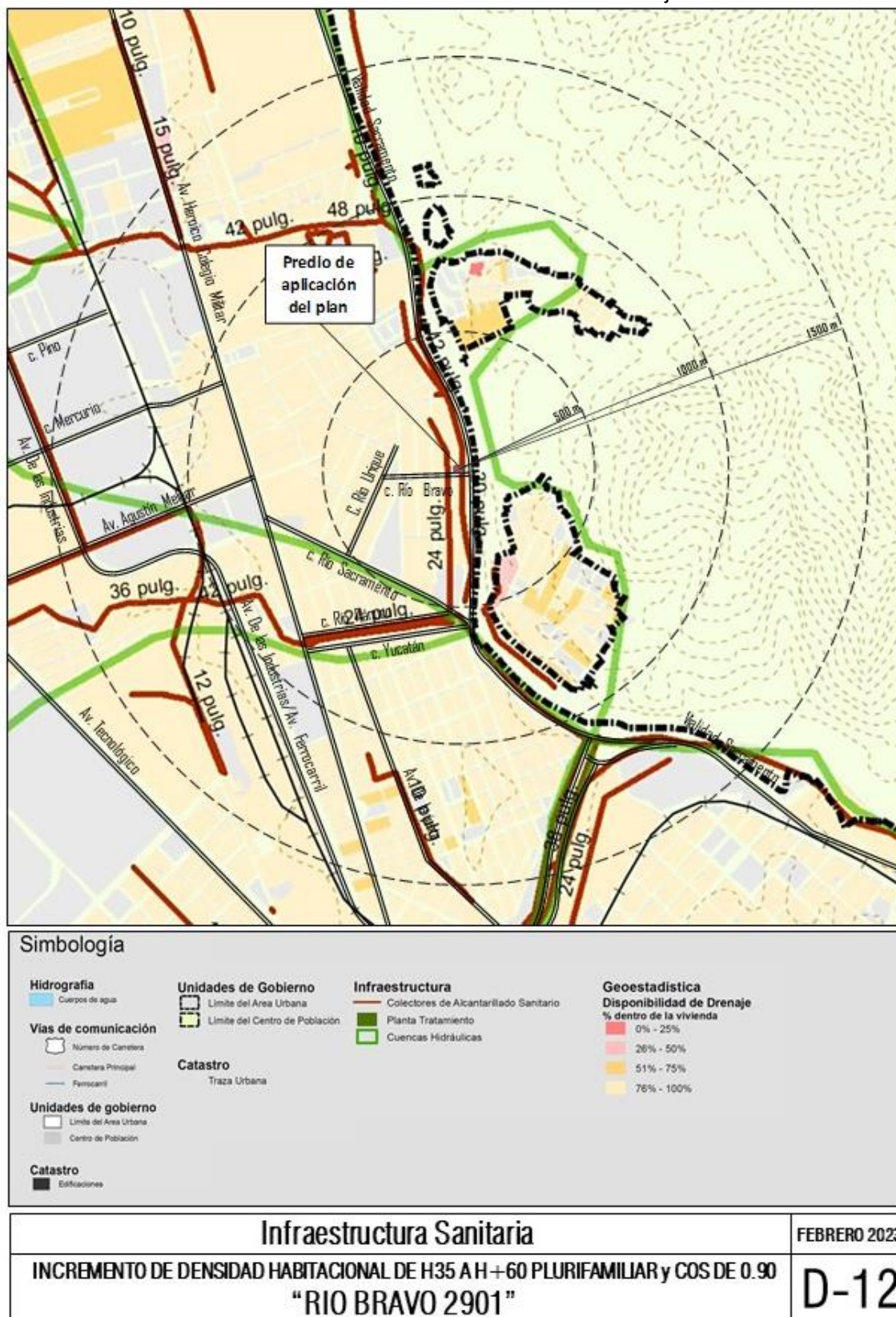
FEBRERO 2023

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90
 "RIO BRAVO 2901"

D-11

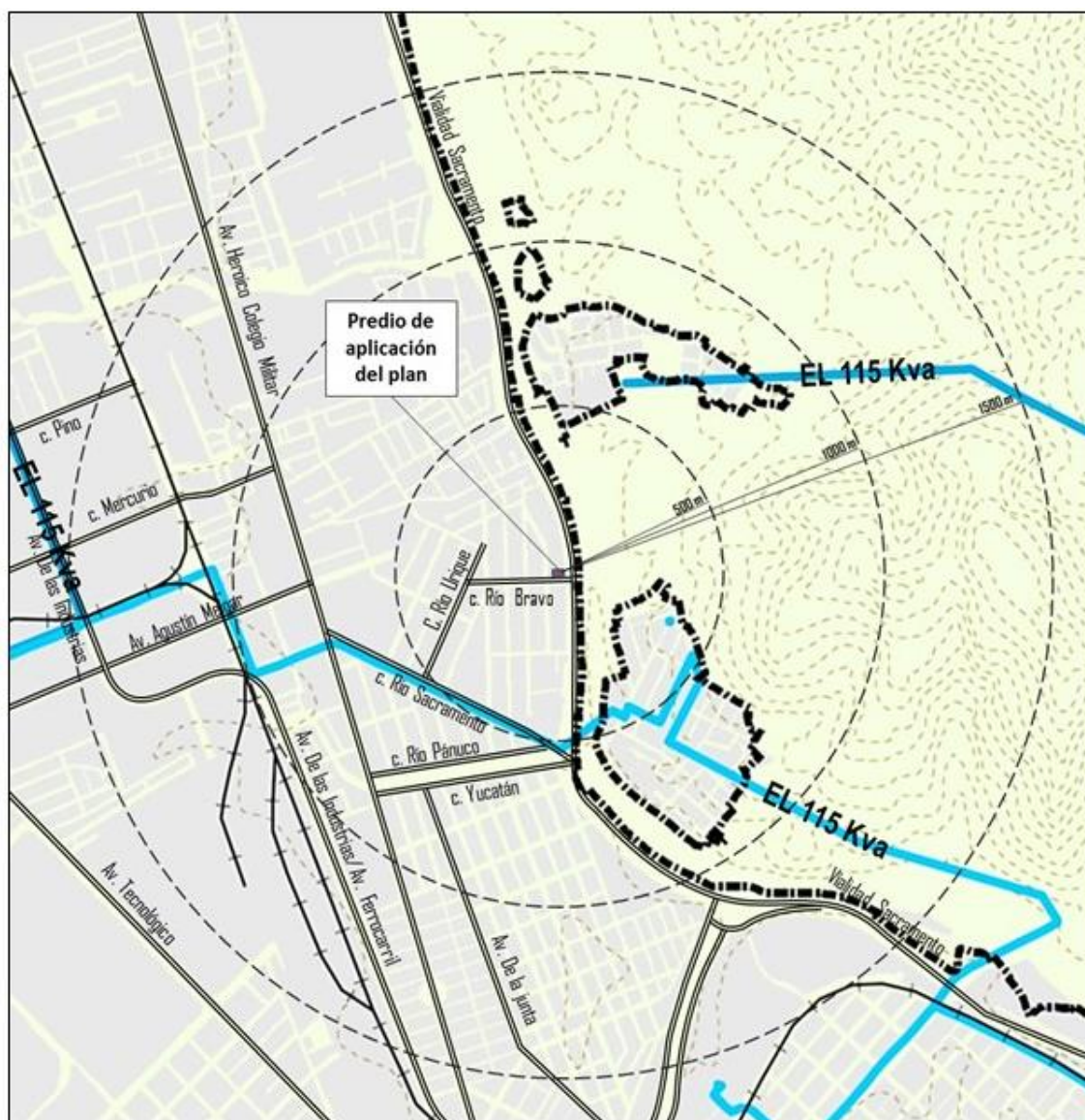
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

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



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

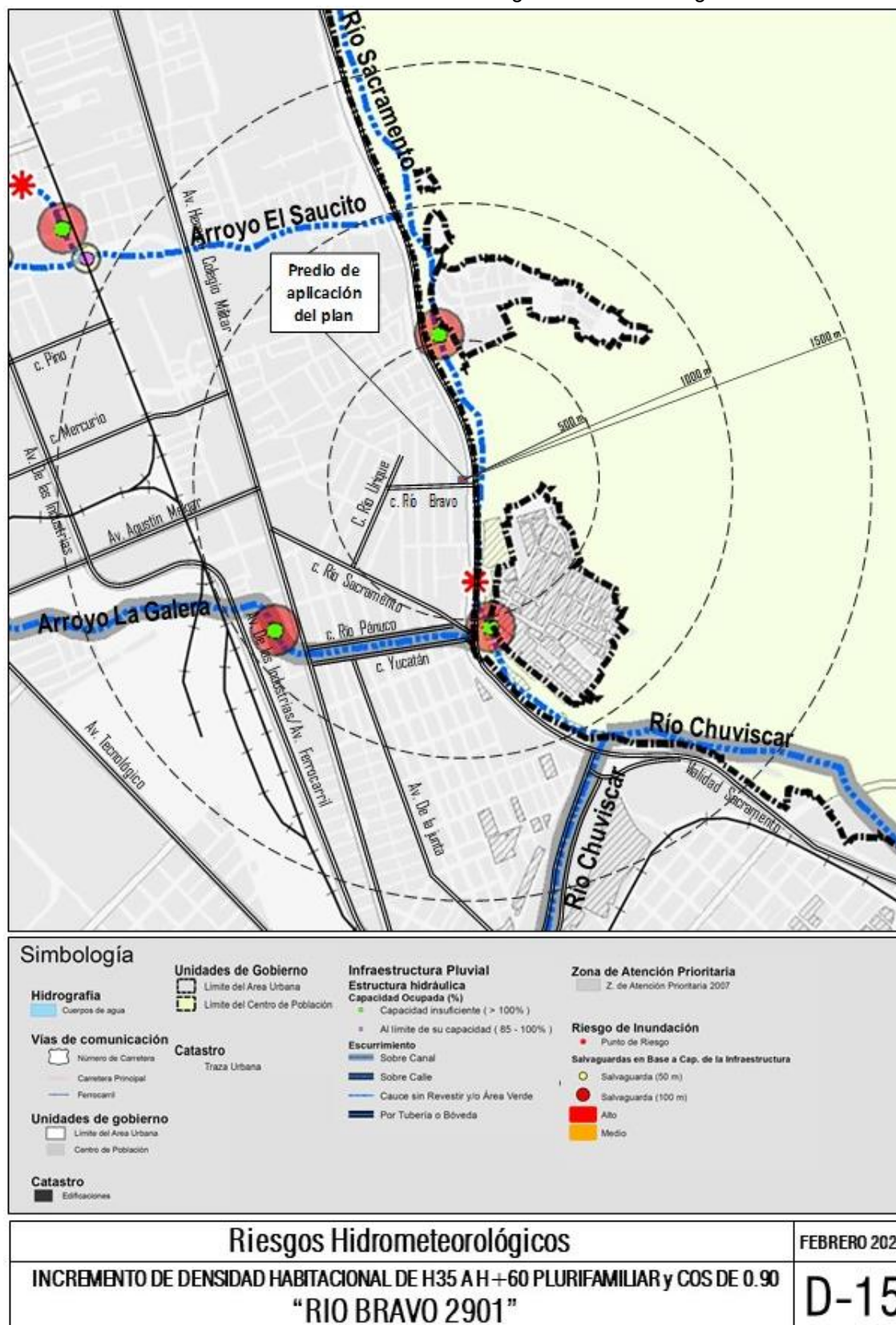


Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	
Unidades de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

Infraestructura Eléctrica		FEBRERO 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90 "RIO BRAVO 2901"		D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Riesgos Geológicos

Simbología

- Hidrografía**
 - Cuerpos de agua
- Vías de comunicación**
 - Número de Carretera
 - Carretera Principal
 - Ferrocarril
- Unidades de gobierno**
 - Límite del Área Urbana
 - Centro de Población
- Catastro**
 - Edificaciones
- Unidades de Gobierno**
 - Límite del Área Urbana
 - Límite del Centro de Población
- Catastro**
 - Taza Urbana
- Riesgos Geológicos**
 - Fallas y Fracturas**
 - Puntos de Riesgo
 - Falla
 - Área de Influencia 25 m.
 - 50 m.
 - Riesgo por Erosión**
 - Riesgo por Erosión
 - Riesgo por Deslizamiento**
 - Zonas de Riesgo por Deslizamiento
 - Deslizamientos
 - Área Influencia 50 mts.

Riesgos Geológicos

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90

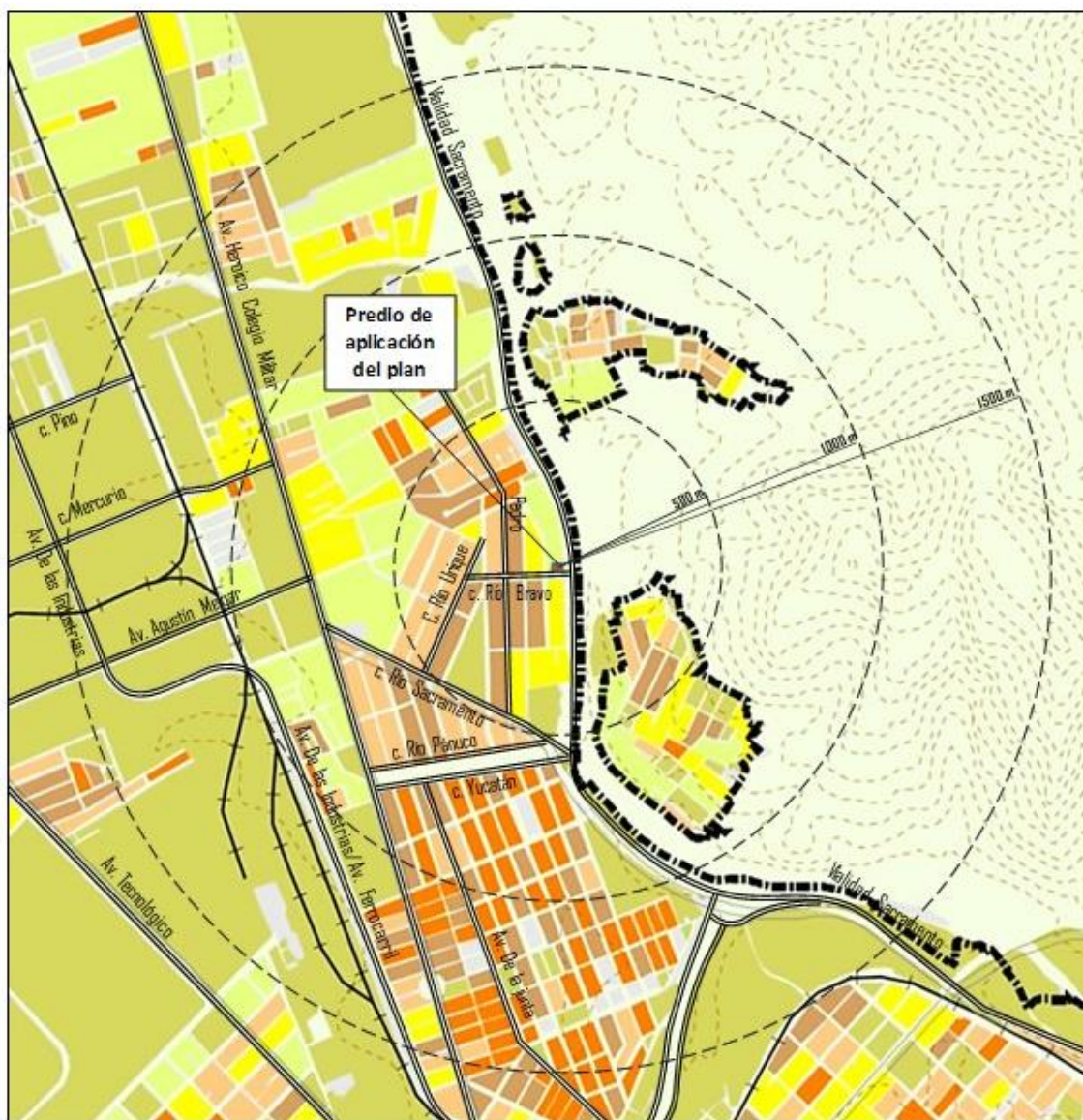
"RIO BRAVO 2901"

FEBRERO 2023

D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Taza Urbana

Geoestadística

Densidad de Vivienda

Total de Viviendas / Sup. Hec.

0 - 4

4.1 - 12

13 - 25

26 - 35

36 - 45

46 - 60

Densidad de Vivienda

FEBRERO 2023

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90
"RIO BRAVO 2901"

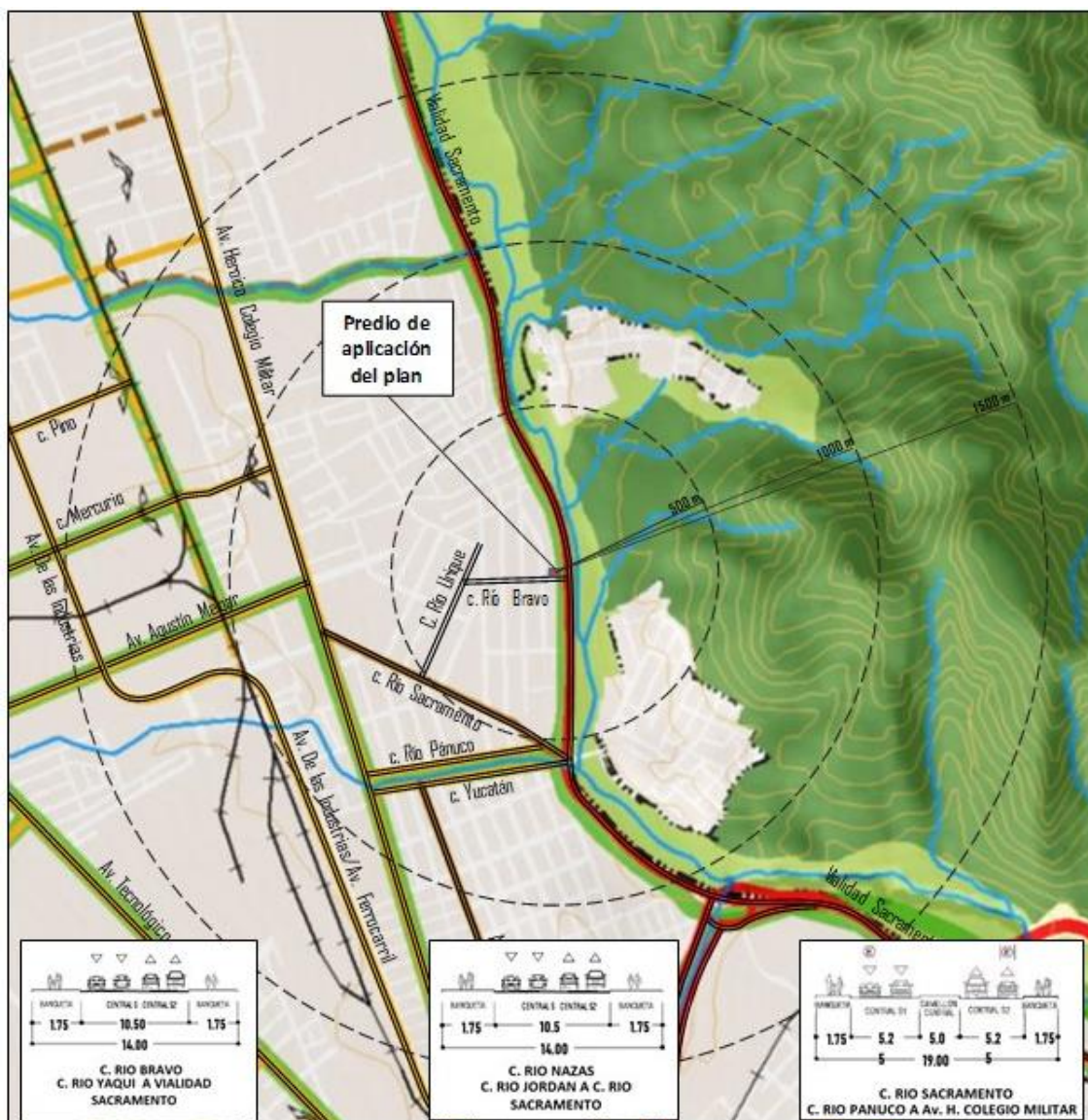
D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

[illegible]

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite 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
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Trazo Urbana	
Unidades de gobierno Limite del Area Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones	

Estructura Vial		FEBRERO 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR y COS DE 0.90 "RIO BRAVO 2901"		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. Omar Agüero Lujan
C. Angélica Álvarez Jiménez

Elaboró

Director Responsable en Urbanismo

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

Brenda Vargas Gonzalez
Desarrollo de mapas y análisis territorial

Adrián Vargas González
Análisis urbano y demográfico

Febrero de 2023

ANEXOS

- 1.- Escrituras
- 2.- Plano catastral
- 3.- Predial domiciliar
- 4.- Identificación promotor

1.- Escrituras

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.

-----VOLUMEN 273 DOSCIENTOS SETENTA Y TRES-----

----- NUMERO 6738 SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO-----

-----En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a treinta y uno de diciembre de dos mil doce, yo Licenciado **EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK**, Notario Público Número Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, hago constar:-----

-----El **CONTRATO DE COMPRA VENTA**, que celebran por una parte, **SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por el señor JOSE LUIS VALLES ANDAZOLA, a quien en lo sucesivo se le denominará como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra parte, el señor **OMAR AGÜERO LUJÁN**, por sus propios derechos a quien en lo sucesivo se le denominará como **LA PARTE COMPRADORA**, el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

-----DECLARACIONES:-----

-----I.- Declara **LA PARTE VENDEDORA**, que su representada es propietaria y se encuentra en posesión de la **Fracción 1 uno** del lote de terreno ubicado en la calle Río Bravo y Vialidad Sacramento S/N del Fraccionamiento Junta de los Ríos, con superficie de **276.71** doscientos setenta y seis metros setenta y un decímetros cuadrados y los siguientes rumbos, medidas y colindancias: Al Norte, rumbo **S88°18'30"W** Sur ochenta y ocho grados, dieciocho minutos, treinta segundos Oeste, mide 32.465 treinta y dos metros cuatrocientos sesenta y cinco milímetros y linda con la fracción 2 dos; al Sur, rumbo **N89°42'13"E** Norte ochenta y nueve grados, cuarenta y dos minutos, trece segundos Este, mide 33.450 treinta y tres metros cuatrocientos cincuenta milímetros y linda con Calle Río Bravo; al Este, rumbo **N08°00'47"W** Norte ocho grados, cero minutos, cuarenta y siete segundos Oeste, mide 8.858 ocho metros ochocientos cincuenta y ocho milímetros y linda con Vialidad Sacramento (antes Río Sacramento) y al Oeste, rumbo **S01°41'47"E** Sur un grado, cuarenta y un minutos, cuarenta y siete segundos Este, mide 8.000 ocho metros y linda con Fraccionamiento Junta de los Ríos.-----

-----Se agrega para mejor identificación del inmueble antes descrito, un **plano** al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura, marcado con el número **1 uno**.-----

-----II.- Continúa declarando **LA PARTE VENDEDORA**, que el inmueble anteriormente descrito lo adquirió su representada, en mayor extensión, mediante Adjudicación Judicial por Remate en rebeldía del señor Benjamín Elías Terrazas, según consta en la escritura pública número 199 ciento noventa y nueve, otorgada en esta ciudad, el veintiuno de junio de mil

COTEJADO

COTEJADO

novecientos noventa y seis, ante el señor Licenciado Luis Raúl Flores Saenz, Notario Público Número Cuatro del Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 113 ciento trece a folios 113 ciento trece del Libro número 2856 dos mil ochocientos cincuenta y seis de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, con fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y seis.-----

--- **III.-** Sigue declarando **LA PARTE VENDEDORA** que su representada, solicitó y obtuvo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Departamento Jurídico, mediante oficio número NP 73389 letras n, p, siete, tres, tres, ocho, nueve de fecha veintiocho de marzo de dos mil ocho, la autorización para **subdividir en diez fracciones** el lote de terreno con superficie total de **3,184.79** tres mil ciento ochenta y cuatro metros setenta y nueve decímetros cuadrados, amparado en el instrumento público descrito en la declaración que antecede y que fue protocolizada según escritura pública número 6,365 seis mil trescientos sesenta y cinco, otorgada en esta ciudad, el dieciséis de octubre de dos mil doce, ante el suscrito Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número Veinticuatro del Distrito Morelos, cuya Fracción I quedó inscrita bajo el número 29 veintinueve a folios 29 veintinueve del Libro número 5236 cinco mil doscientos treinta y seis de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, con fecha seis de diciembre de dos mil doce y que quedó descrita y deslindada en la declaración I de esta escritura. -----

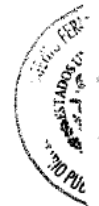
--- Expuesto lo anterior ambas partes otorgan las siguientes:-----

-----**CLÁUSULAS:**-----

--- **PRIMERA.- SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor JOSÉ LUIS VALLES ANDAZOLA vende a el señor **OMAR AGÜERO LUJÁN**, quien compra la **Fracción 1 uno** del lote de terreno ubicado en la calle Río Bravo y Vialidad Sacramento S/N del Fraccionamiento Junta de los Ríos, con la superficie, medidas y colindancias determinadas en la declaración I de esta escritura. ----

--- **SEGUNDA.-** El precio en que se concertó por las partes y consuma esta operación, es la cantidad de **\$70,000.00/100 SETENTA MIL PESOS** cero centavos Moneda Nacional, suma que **LA PARTE VENDEDORA** manifiesta haber recibido a su entera satisfacción, otorgando por medio de esta cláusula el recibo de pago correspondiente. -----

--- **TERCERA.-** El inmueble objeto de la operación se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen y en ese concepto se enajena, quedando obligada **LA PARTE VENDEDORA** al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.-----



Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.



---CUARTA.- LA PARTE COMPRADORA, se da por recibida a su entera satisfacción del inmueble que se le enajena.-----

----- PERSONALIDAD -----

----Para acreditar la existencia legal de su representada **SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como la personalidad con que comparece el señor **JOSÉ LUIS VALLES ANDAZOLA**, me exhibió y doy fe haber tenido a la vista una certificación notarial, la cual agrego al apéndice y legajo de referencia marcada con el número **2 dos**.-----

----Manifiesta el señor **JOSÉ LUIS VALLES ANDAZOLA**, bajo protesta de decir verdad, que su poder no le ha sido revocado, ni en forma alguna limitadas sus facultades.-----

-----YO EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE.-----

----A.- DOCUMENTOS.- Que todo lo inserto y relacionado en esta escritura concuerda fiel y correctamente con los documentos que he tenido a la vista y a los cuales me remito.-----

----B.- IMPUESTO PREDIAL.- Que el inmueble materia de esta escritura, cuya clave catastral es **180-033-031** ciento ochenta guión cero treinta y tres guión cero treinta y uno se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial según lo acredita con la boleta de pago que he tenido a la vista, del pavimento según consulta remota al Consejo de Urbanización Municipal y no se encuentra conectado al servicio de agua y saneamiento.-----

----C.- AVISO DE PRIVACIDAD.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el titular de la Notaría Pública Número Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua, Licenciado **EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK**, como responsable del tratamiento de sus datos personales que proporciona a esta Notaría a mi cargo, le informo lo siguiente:

----1.- FINALIDADES DEL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES. Esta Notaría necesita recabar y utilizar sus datos personales para los fines siguientes: i).- Confirmar su identidad en la medida de la información y documentos que nos ha proporcionado. ii).- Entender y atender sus necesidades de carácter legal para brindarle asesoría jurídica. iii).- Redactar instrumentos públicos notariales de su interés. iv).- Llevar a cabo gestiones administrativas de apoyo al ejercicio notarial. v).- Plasmar su voluntad en un instrumento notarial en el marco de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua y cumplir con los requerimientos legales, reglamentarios u otros que le son aplicables. vi).- Verificar la información que se nos proporciona.-----

COTEJADO

--- 2.- DATOS PERSONALES QUE UTILIZAMOS PARA LAS ANTERIORES FINALIDADES.- Dependiendo del tipo de documento que necesita, requerimos su nombre y apellidos, nacionalidad, lugar y fecha de nacimiento, ocupación, estado civil, domicilio, nombre de sus padres, correo electrónico, número telefónico; datos patrimoniales como cuentas bancarias, créditos, bienes muebles e inmuebles, activos, pasivos, entre otros; información sobre su cónyuge, datos de su matrimonio y régimen patrimonial, herederos, legatarios y beneficiarios; documentos oficiales que acrediten su identidad y la información que Usted declara, así como su CURP y Registro Federal de Contribuyentes. -----

--- 3.- CASOS EN QUE EFECTUAMOS LA TRANSFERENCIA DE SUS DATOS PERSONALES. Atendiendo a la naturaleza del acto que se haya otorgado, si hay obligación legal de pagar impuestos, ya sea al Municipio donde estén ubicados los bienes, o al Estado donde deba ser inscrito el acto en algún Registro Público, o al Gobierno Federal, por así disponerlos las leyes fiscales federales, sus datos serán transferidos a las dependencias fiscales de dichas entidades; si es necesaria la inscripción del acto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua o de otras Entidades Federativas, según sea el caso, para que dicho acto surta efectos ante terceros, sus datos serán transferidos a dichos registros; si se trata de otorgamiento de testamentos, sus datos serán transferidos a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua. Eventualmente, para dar cumplimiento a requerimientos legales o al cumplimiento de una orden fundada y motivada de las autoridades competentes, en ejercicio de sus funciones, sus datos personales serán transferidos a dichas autoridades. En caso de que esta Notaría se vea obligada o requiera transferir sus datos personales a terceros, nacionales o extranjeros, distintos de los mencionados en el párrafo anterior para el cumplimiento de obligaciones relacionadas con los servicios que prestamos, será informado previamente de tal situación, a efecto de solicitarle su consentimiento e informarle sobre los destinatarios o terceros receptores y finalidades de dichas transferencias. En este caso, comunicaremos el presente aviso de privacidad a los destinatarios de sus datos personales. La Notaría no asume ninguna responsabilidad si sus datos personales son extraídos ilícitamente de esta Oficina. -----

--- 4.- MEDIOS QUE LE OFRECEMOS PARA LIMITAR EL USO Y DIVULGACIÓN DE SUS DATOS PERSONALES.- Para limitar el uso y divulgación de sus datos personales, usted puede presentar su solicitud personalmente por escrito dirigido al suscrito Notario, en el domicilio de esta Notaría, previa acreditación de su identidad. -----



Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.



-----5.- MEDIOS PARA QUE EJERZA SUS DERECHOS DE ACCEDER, RECTIFICAR, CANCELAR U OponERSE (ARCO) O REVOCAR SU CONSENTIMIENTO.- Para el acceso, rectificación, cancelación, u oposición, (ARCO) al tratamiento de sus datos personales, o para revocar su consentimiento para el tratamiento de los mismos, podrá hacerlo presentado solicitud por escrito en el domicilio de esta Notaría, dirigida al suscrito Notario. Al respecto, le informamos que, una vez utilizados sus datos personales en los instrumentos notariales, no se podrá ejercer sobre ellos ninguno de los derechos ARCO. La solicitud por escrito debe contener, al menos, la información siguiente: (i) su nombre y apellidos, o los de su representante, domicilio u otro medio para comunicarle la respuesta; (ii) los documentos que acrediten su identidad, o en su caso, el de su representante; (iii) la descripción clara y precisa del documento en el que fueron utilizados sus datos personales; (iv) la descripción clara y precisa de los datos personales respecto de los cuales desea ejercer su derecho y (v) cualquier otro elemento o documento que facilite la localización de los datos personales. Le informo que será necesaria declaración en comparecencia personal del titular de los datos y acreditar su identidad mediante identificación oficial vigente y en caso de presentar su solicitud a través de representante, además de la declaración en comparecencia personal de éste, deberá acreditarse la identidad y representación, exhibiendo el documento en que conste fehacientemente el poder y sus facultades. A la solicitud se le dará respuesta por escrito, en un plazo máximo de 20 días hábiles, contados a partir del día siguiente en que recibimos su solicitud, misma que pondremos a su disposición en el domicilio de esta Notaría, previa acreditación de su identidad. Si solicita acceso a sus datos personales, la reproducción de éstos se llevará a cabo a través de copias simples, archivo electrónico, o bien, podrá consultarlos directamente in sitio. En caso de solicitar su derecho de rectificación, su solicitud deberá ir acompañada de la documentación que ampare la procedencia de lo solicitado.

-----6.- MEDIOS POR LOS CUALES LE INFORMAREMOS SOBRE CAMBIOS AL PRESENTE AVISO DE PRIVACIDAD.- El presente aviso de privacidad puede sufrir cambios, por lo cual le informaremos oportunamente de los mismos, a través de los medios siguientes: i) Mediante el anuncio que estará visible en el área de acceso principal de esta Notaría. ii) En la primera comunicación que tengamos con usted después de los cambios.

-----7.- FORMA DE CONTACTARNOS.- Si usted tiene alguna duda sobre este aviso de privacidad o requerir mayor información acerca del mismo, puede dirigirla la dirección electrónica: egarcia@notario24.com.mx o a la dirección de correo: Notaría Pública Número Veinticuatro, Avenida Teófilo

COTADO

COTADO

Borunda dos mil cuatrocientos diecisiete, Código Postal treinta y un mil doscientos seis, Chihuahua, Chihuahua o al Teléfono (614) 411-6317 seiscientos catorce, cuatro uno uno seis tres uno siete. Con la firma de este documento indica que otorga su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales. -----

--- D).- CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y DATOS GENERALES.- Que los comparecientes se identificaron con documentos oficiales, a mi juicio tienen capacidad legal, quienes manifestaron bajo protesta de decir verdad por sus generales ser: -----

--- El señor **JOSÉ LUIS VALLES ANDAZOLA**, mexicano, casado, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, donde nació el día dos de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, con domicilio ubicado en la Avenida Américas número 310 trescientos diez, del Fraccionamiento San Felipe, empresario, quien se identificó con credencial para votar folio número 11006124 uno, uno, cero, cero, seis, uno, dos, cuatro.-----

--- El señor **OMAR AGÜERO LUJÁN**, mexicano, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con Angélica Álvarez Jimenez, el veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y nueve, en Chihuahua, Chihuahua, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, donde nació el día 7 de julio de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, con domicilio ubicado en la calle Yaqui número 2900 dos mil novecientos, del Fraccionamiento Junta de los Ríos de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, ocupación Licenciado en Relaciones Industriales, se identificó con credencial para votar folio número 139319338 uno, tres, nueve, tres, uno, nueve, tres, tres, ocho.-----

--- E.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- Que no se retiene el Impuesto Sobre la Renta, por ser el enajenante persona moral causante de dicho impuesto, de conformidad con los artículos 10 diez y 17 diecisiete de la propia Ley. -----

--- F.- APÉNDICE.- Que en su oportunidad, agregaré al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo en el legajo correspondiente a esta escritura marcado con el número **3 tres** avalúo y con el número **4 cuatro** declaración del pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio, documentos que acreditan el cumplimiento de las obligaciones fiscales y legales.-----

--- G.- LECTURA Y EXPLICACIÓN.- Que leída esta escritura por los comparecientes, se les explicó su valor y consecuencias legales y estando conformes con su redacción y contenido la firmaron para constancia. DOY FE. -----

JOSE LUIS VALLES ANDAZOLA.- Firma. -----

OMAR AGÜERO LUJÁN.- Firma. -----

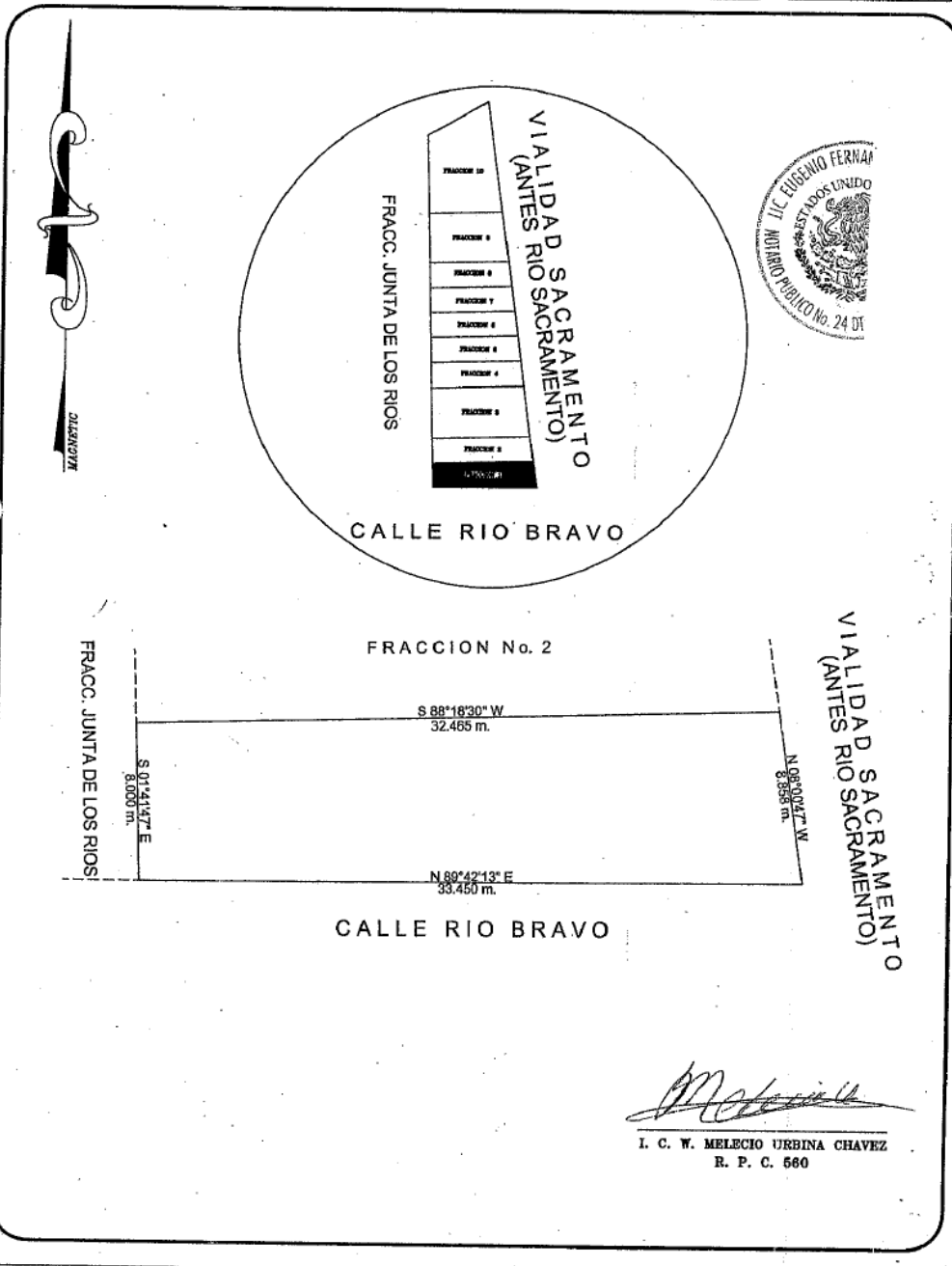


8

Agregado a la esc. 6738
Bajo el número 1

PLANO DEL LOTE DE TERRENO

NOMBRE DEL PROPIETARIO: OMAR AGÜERO LUJAN	CLAVE CATASTRAL: 180-033-031	MUNICIPIO: CHIHUAHUA, CHIH.	FECHA: AGOSTO 7/2012
UBICACION DEL PREDIO: CALLE RIO BRAVO Y VIALIDAD SACRAMENTO S/N FRACCIONAMIENTO JUNTA DE LOS RIOS FRACCION 1	ESCALA: 1:250	SUP. DE TERRENO: 276.71 m. ²	SUP. TOTAL DE CONST.: 0.00 m. ²



[Signature]
I. C. W. MELECIO URBINA CHAVEZ
R. P. C. 560

9

Agregado a la esc. 6738
Bajo el número 2



LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PUBLICO
NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, HACE CONSTAR Y
CERTIFICA:

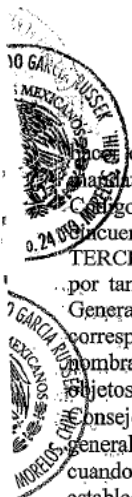
haber tenido a la vista los documentos que acreditan la existencia legal de **SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y la personalidad del señor JOSÉ LUIS VALLES ANDAZOLA, los cuales se relacionan a continuación:

--- a).- Copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número **17,392** diecisiete mil trescientos noventa y dos, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, con fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa, ante el señor Licenciado Armando Herrera Acosta, Notario Público Número Doce del Distrito Morelos, inscrito bajo el número 995 novecientos noventa y cinco a folios 85 ochenta y cinco del Libro número 500 quinientos de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, mediante dicha escritura previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 021/776 cero veintiún mil setecientos setenta y siete, expediente 09/24270/90 cero nueve diagonal veinticuatro mil doscientos setenta diagonal noventa, folio 39140 treinta y nueve mil ciento cuarenta, expedido el día veintidós de marzo de mil novecientos noventa, se constituyó la sociedad denominada **SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Del citado testimonio inserto en lo conducente lo siguiente: "...CLÁUSULAS: PRIMERA.- La sociedad se denominará: **SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, pudiendo emplearse la abreviatura **S.A. DE C.V. SEGUNDA.-** La sociedad tendrá por objeto: a).- El comercio e Industria en general, de todos tipos de mercancías, productos, materiales, equipo, servicios de arrendamientos, por cuenta propia, ajena o en comisión, sujetándose en todo caso a las disposiciones legales. B).- Sin limitar la generalidad a que se hace referencia en el inciso anterior, la sociedad podrá: comprar, vender, importar y exportar toda clase de productos al menudeo, medio mayoreo, toda clase de artículos para uso personal y para uso del hogar.- C).- La proyección, organización, exportación o administración de todo género de empresas industriales, comerciales, maquiladoras publicitarias y de cualquier otra índole. D).- Creación, administración y operación de todo tipo de establecimientos o negociaciones que se relacionen de manera directa o indirecta con cualquier actividad de comercio, industria en general, industria hotelera, turística, deportiva, de distracción, promoción comercial y de todas aquellas actividades que no estén especialmente prohibidas por las Leyes. E).- La adquisición, construcción, compra, venta, tomar o dar en arrendamiento o por cualquier otro título los bienes inmuebles que sean factibles adquirir conforme a la Ley. f).- Construir, instalar, operar, administrar, explotar, arrendar, subarrendar, comprar o vender, lotificar, fraccionar, urbanizar y administrar toda clase de negociaciones relacionadas con el comercio, vivienda e industria en general. G).- Construir, instalar, operar y arrendar plantas, talleres, almacenes, bodegas, depósitos, aparatos estantes. H).- Adquirir todos los bienes muebles necesarios para la realización de sus objetivos. I).- Registrar, adquirir, poseer y disponer de marcas, nombres comerciales, patentes, derechos de autor, invenciones y procesos así como licencias sobre ellos. J).- Enajenar, arrendar, traspasar, dar en fideicomiso e hipoteca todos los bienes que se encuentren en el patrimonio de la sociedad. K).- Obtener capitales en préstamo, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías, así como emitir o suscribir títulos de crédito, emitir cédulas, obligaciones, certificados con garantías reales o sin ellas, con la intervención de las instituciones que señalan las Leyes relativas. L).- Formar parte de otras sociedades o asociaciones. M).- Prestar asesoría técnica o administrativa e impartir cursos de capacitación. N).- Impulsar el comercio y la industria dentro de sus áreas de desarrollo. Ñ).- Tener representaciones dentro de la República Mexicana o en el Extranjero y actuar como comisionista en toda clase de empresas y respecto de toda clase de comerciantes. O).- Transportar sus materias y productos en unidades de su propiedad, sin que pueda dedicarse al servicio de transporte. P).- Asumir toda clase de obligaciones por cuenta de terceros y garantizar las mismas real y personalmente así como avalar toda clase de títulos de crédito en asuntos que se encuentren relacionados con los intereses de la sociedad o de sus filiales o subsidiarios. Q).- Realizar todos los actos y operaciones civiles y mercantiles relacionados directa o indirectamente con los fines anteriormente señalados y sus conexos. TERCERA.- El domicilio de la Sociedad es la Ciudad de Chihuahua, pudiendo establecer sucursales en cualquier parte del país o del extranjero. CUARTA.- La duración de la sociedad será de 99 noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de esta escritura. QUINTA.- La sociedad es de nacionalidad mexicana, conviniéndose por los socios fundadores y los futuros socios que puedan tener en que: "Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación alguna o ser propietaria de acciones de la sociedad. Si

COTEJADO

COTEJADO

por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento, llegare a adquirir una participación social o ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha participación será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada. SEXTA.- El capital de la sociedad es variable, estando constituido por un capital mínimo sin derecho a retiro de \$5'000,000.00 CINCO MILLONES DE PESOS 00/100 Moneda Nacional y un mínimo ilimitado representado por 5,000.00 cinco mil acciones nominativas Serie "A", con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional, cada acción, íntegramente suscritas y pagadas en la siguiente forma: En caso de aumento de capital, el que exceda del mínimo antes indicado, será con derecho a retiro y será representado por acciones nominativas Serie "B". TRANSITORIOS: I.- Atribuyéndose los comparecientes a este otorgamiento el valor y fuerza legales de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, acuerdan que la sociedad sea regida por un CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN integrado de la siguiente manera: PRESIDENTE: SEÑOR JUAN FRANCISCO MUÑOZ TERRAZAS.- SECRETARIO: LOURDES LINSS.- VOCALES: CARLOS MUÑOZ OLEA, LUISA MUÑOZ DE OCHOA, LAURA MUÑOZ DE BATISTA, GABRIELA MUÑOZ DE MIRAMONTES. ... ESTATUTOS: ... DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. ARTICULO QUINTO: La Asamblea General de Accionistas, sea Ordinaria o Extraordinaria, constituida con arreglo a las disposiciones de estos Estatutos, es el Órgano Supremo de la sociedad; obliga a los tenedores de acciones, aún a los ausentes, disidentes, incapacitados o de cualquier manera sujetos a interdicción o tutela, y tiene los más amplios poderes para tratar y resolver todos los negocios sociales, inclusive la facultad de adicionar o de cualquier manera modificar la escritura social. ARTICULO SEXTO.- Las Asambleas Generales Ordinarias se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social, en la fecha que respectivamente aparezca fijada en la convocatoria. Las demás Ordinarias y las Extraordinarias podrán reunirse en cualquier tiempo. ... ARTICULO NOVENO: En las Asambleas Generales cada acción, sin distinción de ninguna clase, tendrá derecho a un voto; las votaciones serán económicas a menos que cualquier accionista pida que sean nominales o por cédula. ARTICULO DÉCIMO SEXTO.- Las resoluciones de las Asambleas tomadas en los términos de éstos Estatutos, obligan a todos los accionistas como se ha expresado en el Artículo Quinto, quedando autorizado el Consejo de Administración, el Administrador Único, o su suplente en su caso, en virtud de ellas, para tomar los acuerdos, dictar las providencias, hacer las gestiones y celebrar los contratos necesarios para la ejecución de los acuerdos de la Asamblea. ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.- ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO.- La sociedad será administrada y representada por un Administrador Único o por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres consejeros, según decida la Asamblea que haga la elección. ARTICULO DÉCIMO OCTAVO.- El Administrador Único o los miembros del Consejo de Administración, serán designados por mayoría de votos en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y durarán en su encargo un año, pudiendo ser reelectos. Tanto el Administrador Único como los Consejeros, en su caso continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados, mientras no se hagan nuevos nombramientos o los nombrados no tomen posesión de sus cargos. ... ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- El Administrador Único o el Consejo de Administración, en su caso, es el órgano de la representación genuina de la sociedad y en consecuencia, conforme a lo dispuesto en los Artículos 10 diez y 149 ciento cuarenta y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 85 ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, podrán realizar todas las actividades inherentes al objeto social, incluyendo la facultad de otorgar y suscribir títulos de crédito con cualquier carácter y de nombrar gerentes, subgerentes y apoderados, así como revocar sus nombramientos, sin limitación alguna; y en forma enunciativa y no limitativa, facultad para realizar toda clase de actos de administración y de dominio, así como para defender los bienes y derechos de la sociedad ante toda clase de particulares y autoridades, ejercitando toda clase de derechos, acciones, promociones, gestiones, procedimientos, defensas y recursos con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, tales como para presentar denuncias y querellas en el orden penal, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, otorgar el perdón cuando sea procedente, promover juicios de amparo, representar a la Sociedad ante las autoridades laborales de toda índole, desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones,



cesión de bienes, recusar, recibir pagos y para todos los casos análogos. Los presentes mandatos se confieren en los términos del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua similar al artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal... ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- En el caso de Consejo de Administración, el Presidente será su órgano ejecutivo, por tanto, tendrá a su cargo cuidar del exacto cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General y del mismo Consejo o cumplirlos directamente cuando se haga necesario. Le corresponde asimismo representar a la Sociedad, con todas las facultades del Consejo, salvo nombrar gerentes y sugerentes; vigilar las operaciones sociales y el mejor cumplimiento de los objetos y fines de la sociedad; presidir asistido del Secretario, las asambleas y las sesiones del Consejo. Firmará con el Secretario, las actas de las sesiones del Consejo y de las asambleas generales, así como cualquier certificación o constancia de la documentación de la sociedad cuando la sociedad se rija por el régimen de Administrador Único, tendrá a su cargo lo establecido para el Presidente.

--- b).- Copia certificada de la carta poder, otorgada en esta ciudad de Chihuahua el día once de septiembre de mil novecientos noventa y siete, ratificada en el mismo lugar y fecha de su otorgamiento, ante el Licenciado Victor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público Número Veintinueve del Distrito Judicial Morelos, inscrito bajo el número 1124 mil ciento veinticuatro del volumen número II dos del Libro de Registro de Actos Fuera de Protocolo de la Notaría a su cargo, mediante la cual el señor Juan Francisco Muñoz Terrazas, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorga al señor Contador Público CARLOS FERNANDO MUÑOZ OLEA, un PODER amplio, cumplido y bastante, todo cuanto por Ley requiera y sea necesario, para PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, incluyendo la facultad de otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo 9º Noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. Igualmente queda facultado para intervenir y hacer gestiones ante autoridades Fiscales y el Instituto Mexicano del Seguro Social, que sean congruentes con el objeto de la sociedad y en beneficio de ésta. Asimismo le autorizo para que pueda sustituir total o parcialmente el presente poder, así como revocar los mandatos que sustituya sin limitar de manera alguna su total uso de facultades que en este mandato se le confiere. Consecuentemente se le otorga el Poder ante sindicado con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y a las cuales se refiere el Artículo 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis del Código Civil del Estado de Chihuahua y su correlativo el Artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus concordantes en los Ordenamientos que regulan otras materias, pudiendo ejercitarlo ante Autoridades Estatales, Federales o Municipales; por lo que, en uso de este mandato puede: desistirse, transigir, comprometer en árbitros, dirimir controversias a través de amigables componedores, recusar, recibir pagos, señalar bienes para su embargo, entablar toda clase de recursos, absolver y articular posiciones, presentar denuncias y querellas de carácter penal, coadyuvar con el Ministerio Público, otorgar perdones e interponer demandas y desistirse de ellas en materia de juicio de amparo. Igualmente queda facultado para sustituir el presente mandato, confiriendo el cúmulo de facultades que estime prudentes. Las anteriores facultades que se le confieren son meramente enunciativas y de ningún modo limitativas, ya que le otorgo el poder más amplio como en derecho corresponda".

--- c).- Copia certificada de la carta poder, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, el día veintidós de enero de dos mil ocho, ratificada en el mismo lugar y fecha de su otorgamiento, ante el señor Licenciado Luis Arturo Calderón Trueba, Notario Público Número Diez del Distrito Judicial Morelos, del cual se tomó razón bajo el número 36,900 treinta y seis mil novecientos del Volumen 39 treinta y nueve del Libro de Registro de Actos Fuera del Protocolo de la Notaría a su cargo, mediante la cual el señor Licenciado Carlos Muñoz Olea, en su carácter de representante de SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorgó a favor del señor JOSÉ LUIS VALLES ANDAZOLA, las facultades inherentes al MANDATO Y AL PODER GENERAL PARA: 1.- PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, pudiendo por lo tanto presentar denuncias y querellas y desistirse de las mismas, absolver y articular posiciones, recibir pagos, transigir, comprometer en árbitros, pujar en almonedas, solicitar adjudicaciones, celebrar transacciones, interrogar testigos, otorga el perdón del ofendido en juicios penales, promover el

COTEJADO

COTEJADO

12

juicio de amparo y desistirse del mismo, comparecer a remates y ofrecer posturas. 2).- ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en el orden administrativo las que sean necesarias para llevar a cabo todas las operaciones actos, contratos y convenios. 3).- ACTOS DE DOMINIO. LIMITACIÓN. Lo podrá ejercitar única y exclusivamente por lo que respecta al lote de terreno ubicado a espaldas de la manzana J-III letra J guión tres romano, en la calle Río Bravo del Fraccionamiento La Junta de los Rios en esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,184.79 M2 tres mil ciento ochenta y cuatro metros setenta y nueve décímetros cuadrados, inscrita bajo el número 113 ciento trece, a folios 113 ciento trece, del Libro 2856 dos mil ochocientos cincuenta y seis, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Morelos Estado de Chihuahua."--- CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE.

**EL NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICUATRO****LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK.**



13

 Agregado a la esc. 6338
 Bajo el número 3

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO ESPECIALISTA EN VALUACION

FOLIO
7890

I.- Antecedentes:	
CLAVE CATASTRAL:	180-033-031
FECHA DE DICTAMEN:	31-ago-2012
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	SUPER MART, S.A. DE C.V.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	EN LA CALLE RIO BRAVO ESQUINA CON CALLE VIALIDAD SACRAMENTO, FRACCIONAMIENTO JUNTA DE LOS RIOS FRACCION 1, EN CHIHUAHUA, CHIH.
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA:	LOTE URBANO.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA.
SOLICITANTE DE AVALÚO:	
PROPOSITO DEL AVALÚO:	DETERMINAR EL VALOR FISCAL DEL INMUEBLE PARA EFECTOS DE ESCRITURACION.
PERITO VALUADOR:	RAMIRO H. CALDERON COLOMO. REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION NUM. 031812E-S-III.
II.- Características Urbanas:	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL.
USO DE SUELO:	HABITACIONAL.
SERVICIOS PÚBLICOS:	AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONIA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
III.- Descripción General del Inmueble	
USO ACTUAL DE INMUEBLE:	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN:	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
CALIDAD DE PROYECTO:	
EDAD Y VIDA ÚTIL REMANENTE: EDAD:	VIDA ÚTIL REMANENTE:
IV.- Terreno (Medidas y colindancias)	
AL SUR:	33.450 M. CON CALLE RIO BRAVO.
AL OESTE:	8.000 M. CON FRACCIONAMIENTO JUNTA DE LOS RIOS.
AL NORTE:	32.465 M. CON FRACCION NUM. 2.
AL ESTE:	8.858 M. CON VIALIDAD SACRAMENTO (ANTES RIO SACRAMENTO).

AREA TOTAL:	276.710 M ² .
-------------	--------------------------

COTEADO

COTEADO



ING. RAMIRO H.¹⁴ CALDERON COLOMO

ESPECIALISTA EN VALUACION

FOLIO 7890



V.- Elementos de Construcción.

A).- OBRA NEGRA:

CIMENTOS:	
ESTRUCTURA:	
MUROS:	
ENTREPISOS:	
TECHOS:	
AZOTEAS:	
BARDAS:	

B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES

	EXTERIORES	INTERIORES
APLANADOS:		
PINTURA:		
PLAFONES:		
PISOS:		
LAMBRINES:		
ESCALERAS:		
ZOCLOS:		
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:		

C).- CARPINTERÍA:

--

D).- INSTALACIONES:

HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

--

INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

--

F).- HERRERÍA:

--



15

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO

ESPECIALISTA EN VALUACION

FOLIO 7890

2.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS:

BARDA

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo.

VII.- Valor Físico o Directo.

DEL TERRENO:

LOTES TIPO O PREDOMINANTE: VARIABLE.
VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$594.00

FRACCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
I	276.71 M².	\$ 594.00	1.1%	ESQUINA	\$ 653.40	\$ 180,802.31
II					\$ -	\$ -
III					\$ -	\$ -
IV					\$ -	\$ -
V					\$ -	\$ -

SUB-TOTAL (1): \$ 180,802.31

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	ÁREA m2.	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO	DEMÉRITO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
T1					
T2				\$ -	\$ -
T3				\$ -	\$ -
T4				\$ -	\$ -
T5				\$ -	\$ -

SUB-TOTAL (2): \$ -

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

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL
BARDA	\$ 45,360.00

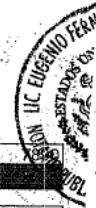
sub.-TOTAL (3): \$ 45,360.00

VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3): 226,162.31

COTEJADO

16

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO ESPECIALISTA EN VALUACION



VIII. Conclusión

FOLIO

VALOR FÍSICO =

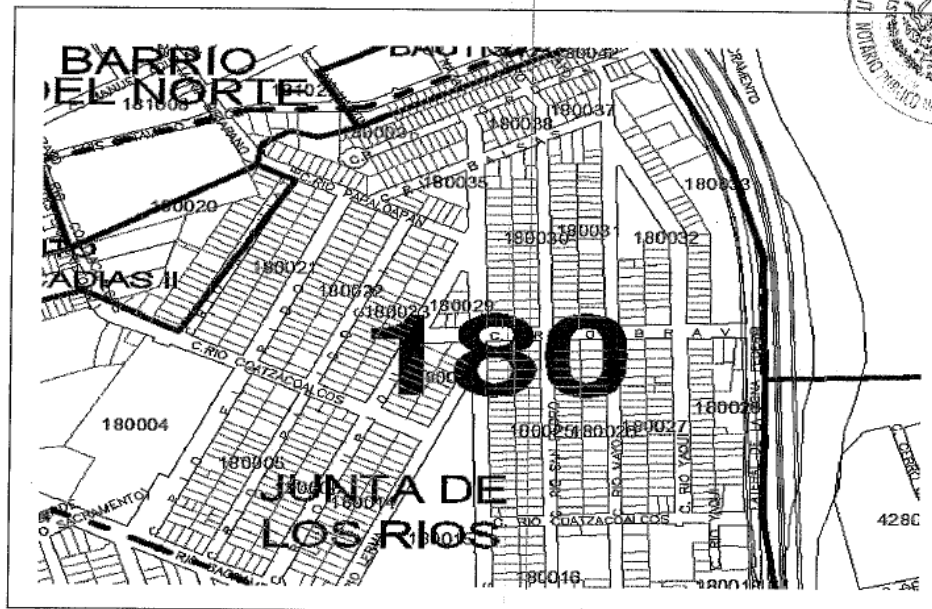
\$

226,162.31

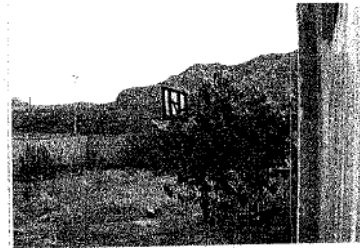
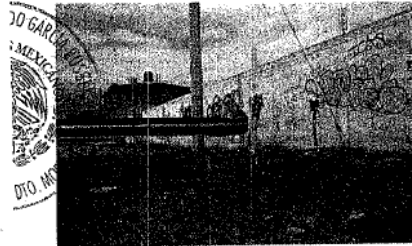
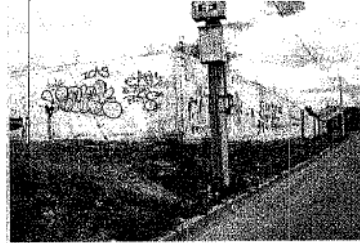
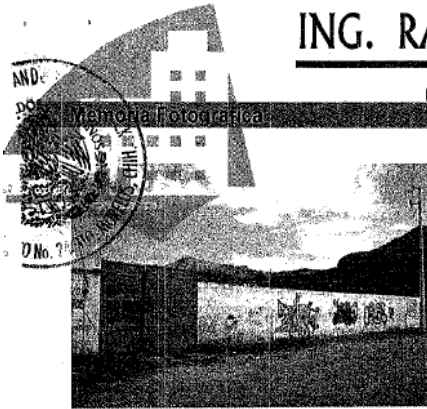
(DOSCIENTOS VEINTI SEIS MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS 31/100 M.N.)

RAMIRO H. CALDERON COLOMO
REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES
AUTORIZACION NUM. 031812E-S-III.

IX. Croquis de Localización.



17

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO**ESPECIALISTA EN VALUACION**

COTEJADO

COTEJADO

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO SOLO TENDRÁ VALIDEZ PARA LOS FINES ESPECIFICADOS EN LA CARÁTULA, YA QUE ESTA BASADO EN TABULACIONES CATASTRALES TOMADOS COMO VALORES UNITARIOS MÍNIMOS.

CALLE MORELOS No. 506 TELS. Y FAX (01-614) 415-33-95 Y 410-91-52 E-MAIL: ramiro_calderon@hotmail.com
C. P. 31000 CHIHUAHUA, CHIH.
ASISTENTE EN EL ACCIONAMIENTO, JUNTA DE LOS RIOS

PAGINA 5/5

18

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

DECLARACIÓN NUMERO:
24-000060☒ NORMAL ☐ COMPLEMENTARIA

TESORERIA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 28 DE ENERO DE 2013
PARA LOS EFECTOS DEL ARTICULO 161 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HAGO DE
SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON

Agregado a la
Bajo el número

ESCRITURA NUMERO 6738	FECHA DE FIRMA 22/01/2013	FECHA DE ELABORACION 31/12/2012	VOLUMEN 273	DATOS ADICIONALES DEL REGISTRO	
				INSCRIPCION 29	LIBRO 5236
ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE CONTRATO DE COMPRAVENTA					
ADQUIRENTE(S)			ENAJENANTE(S)		
APELLIDO PATERNO AGÜERO LUJAN OMAR	MATERNO	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE SUPER MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR Calle Río Yaqui #2900, Fracc. Junta de los Ríos			UBICACION Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACION Fracción 1 uno del lote de terreno ubicado en la calle Río Bravo y Vialidad Sacramento S/N del Fraccionamiento Junta de los Ríos, con superficie de 276.71 M2		
MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE Chihuahua, Chih.,			CLAVE CATASTRAL 180-033-031		
DESTINO DEL INMUEBLE	CASA HABITACION	☐ DEPTOS.	No. DE DEPTOS	☐ OTROS (ESPECIFIQUE)	

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO, CABIN O CORREDOR	\$226,162.31		\$226,162.31
AVALUO MUNICIPAL			\$0.00
IMPORTE DE LA OPERACION			\$226,162.00

LIQUIDACION

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL ESTIMULO, LA DEDUCCION O LA EXENCION			
CONCEPTO	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
BASE GRAVABLE	\$226,162.31	DIFERENCIA	1702869 \$0.00
DEDUCCION Y/O EXENSION	\$0.00	IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACION No. A LA QUE RECTIFICA	01/03/13 \$0.00
REDUCCION LEY DE INGRESOS	\$0.00	4 % impuesto universitario	\$180.92
BASE DEL IMPUESTO	\$226,162.31	OTROS IMPUESTOS	\$30.00
IMPUESTO 2%	\$4,523.24	TOTAL A PAGAR	\$4,734.17

DATOS DEL NOTARIO QUE PAGA EL IMPUESTO

	APELLIDO PATERNO García	MATERNO Russek	NOMBRE Eugenio Fernando
	REGISTRO FEDERAL DE CONTIBUYENTES GARE-650326-436		
	No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL Veinticuatro-Distrito Morelos		
	FIRMA		

PARA USO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

ESTA OPERACION QUEDA INSCRITA EN				FECHA		
INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION	DIA	MES	AÑO
AUTORIZACION DE CATASTRO						
				EL ENTERO Y EL PAGO DEL IMPUESTO, NO LIMITA LA FACULTAD DE ESTA AUTORIDAD FISCAL PARA REVISAR Y DETERMINAR CREDITO FISCAL POR DIFERENCIAS. ARTICULO 56 DEL CODIGO FISCAL DE CHIHUAHUA, DE APLICACION SUPLETORIA AL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.		
FECHA Y FIRMA						

Alejandra

ESTA NOTA FUE PAGADA CON
C. 1727639 DEL DIA 12-03-13

1727639



SE SACO DEL PROTOCOLO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ESTE PRIMER
TESTIMONIO DE SU ORIGINAL DEL QUE SE TOMO Y AL CUAL ME REMITO,
EN DIEZ FOJAS ÚTILES, COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y
RUBRICADAS SE EXPIDE PARA USO DEL SEÑOR OMAR AGÜERO LUJAN.—
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS
MIL TRECE DOY FE.-----



NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO

EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK.

[Handwritten signature]

COTEJADO

EFGR/aj/pr

REGISTRADO bajo el Núm. 46 a Folios 61
del Libro Núm. 528.1 de la sección Primera
Chihuahua, a 10 de Mayo del 2013 Doy Fe.

EL REGISTRADOR



EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, NOTARIO
PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL
MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y
CERTIFICA:

Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se
según cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y se
10 foja(s) útiles) se expide para uso de este interesado y se autoriza a
firma en:

Chihuahua, Chih. 15 de Mayo de 2013 Doy Fe.



[Handwritten signature]

PLANO

DEL LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE RIO BRAVO No. 2901
ESQUINA CON VIALIDAD SACRAMENTO DEL FRACC. "JUNTA DE LOS RIOS",
EN CIUDAD CHIHUAHUA, CHIH.

PROPIEDAD DE:

OMAR AGUERO LUJAN



CLAVE CATASTRAL: 180-033-031
ESC.: 1:200

SUP. DE TERRENO = 247.87 m²
SUP. AFECTACION = 16.10 m²

BARDA A CONSTRUIR: 38.98 ml



ARQ. KARLO HERRERA MENDOZA
R.P.C. 1611

CEL-614-2429864

3.- Predial domicilio

Getnet

Chihuahua
capital de trabajo y resultados
Cadena Original: 00110101

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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 28 de Enero de 2023
Transacción: 2023-199265
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-180-033-00031-00-0000
Clave: 180-033-031
Número de Corte: 2023-1899
Número de Caja: 1328

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: AGUERO LUJAN OMAR
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE RIO SACRAMENTO 2901 C.P.31300
JUNTA DE LOS RIOS CHIHUAHUA CHIHUAHUA
CHIHUAHUA
Total pagado: \$1,446.00

RFC: Sin RFC

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$700.08
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$24.86
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$0.86
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$-84.00
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$785.16

TOTAL: \$1,446.00

(UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023 / 1 HASTA 2023 / 6 TASA: 0.003
VALOR CATASTRAL: \$294,442.30 SUP. TERR: 276.71 m² SUP. CONS: m²

Cadena Original
|002|2023-199265|AGUERO LUJAN OMAR|CA|28/01/2023 11:00:53|1446|

Sello Digital
302c02145b4b2d08785ce9a9bbfb0087400058afc6231907021472ce725e6037b67710934d1ba8cd85e8b64c7299

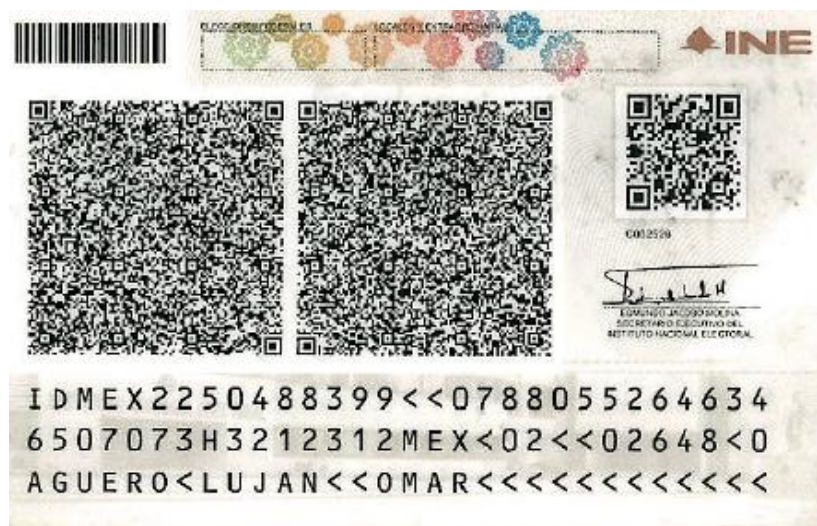
Aviso Importante
"Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del Impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio del Chihuahua".
Si desea verificar su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

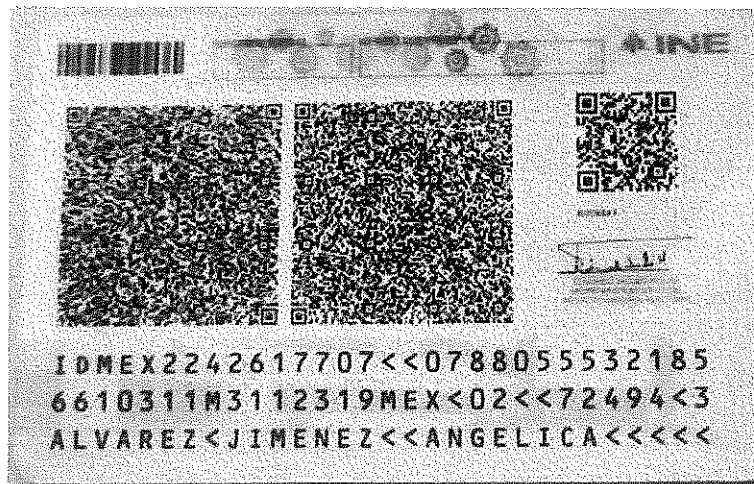
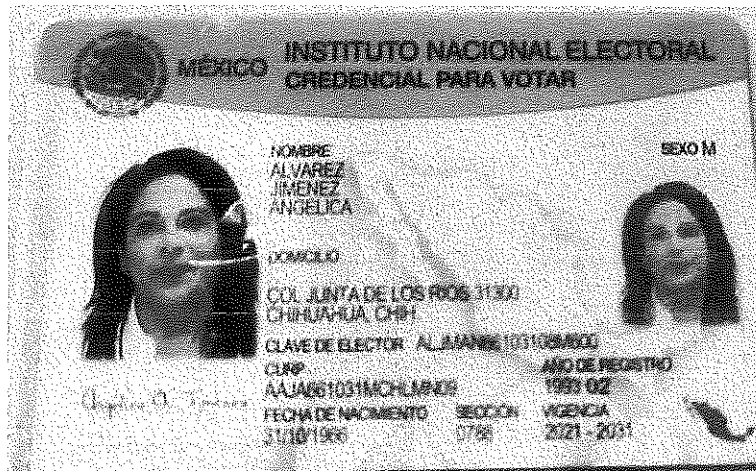
28 ENE
PAGADO
TESORERÍA MUNICIPAL

Cédula de Identificación Fiscal

SHCP
SAT
MCI651010V22
Registro Federal de Contribuyentes
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA SIN TIPO DE SOCIEDAD
Nombre, denominación o razón social
MCI651010V22
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

4.-Identificación promotor





SIN TEXTO