

*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° 166/2023

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
IGNACIO RAMÍREZ 4605**

SIN TEXTO

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 166/2023

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 **"Ignacio Ramírez 4605"**, en el predio ubicado en la calle Ignacio Ramírez Calzado número 4605 de la colonia Pacifico de esta ciudad, con superficie de **300.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80.

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 once 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 al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los CC. Alicia Quiroz Contreras y Gerardo Rivero Estrada, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Ignacio Ramírez 4605", en el predio ubicado en calle Ignacio Ramírez Calzado número 4605 de la colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80... 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. Alicia Quiroz Contreras y Gerardo Rivero Estrada, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Ignacio Ramírez 4605", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ignacio Ramírez Calzado número 4605 de la colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los diecinueve días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARÍA
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/280/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 10 de mayo de 2023

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de los **C. Alicia Quiroz Contreras y Gerardo Rivero Estrada** en su carácter de **propietarios del predio ubicado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No.4605, de la Colonia Pacífico** de esta ciudad, con una superficie total de **300.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Ignacio Ramírez 4605”** 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 H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60+ Plurifamiliar y COS 0.80**.

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/006/2023 de fecha 04 de enero del 2023 y No. DASDDU/099/2023 de fecha 09 de febrero de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Ignacio Ramírez 4605”**, 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. 024/2023 de fecha 11 de enero de 2023 y No. 086/2023 de fecha 15 de febrero de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Ignacio Ramírez 4605”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/007/2023 de fecha 04 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0030/2023 de fecha 09 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/100/2023 de fecha 09 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en la Colonia Pacifico I, no se recibe respuesta por parte del Comité

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/132/2023 de fecha 20 de Febrero de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/308/2023 de fecha 08 de marzo 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 **"Ignacio Ramírez 4605"** fue presentado en la **Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **02 de mayo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Habitacional H60+ Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80**.

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 Oficio No. DASDDU/006/2023 de fecha 04 de enero del 2023 y No. DASDDU/099/2023 de fecha 09 de febrero 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. Oficios No. 024/2023 de fecha 11 de enero de 2023 y No. 086/2023 de fecha 15 de febrero de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/007/2023 de fecha 04 de enero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0030/2023 de fecha 09 de enero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/100/2023 de fecha 09 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la colonia Pacifico I.
9. Oficio No. DASDDU/132/2023 de fecha 20 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/0308/2023 de fecha 08 de marzo del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria del día 02 de mayo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante del predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Ignacio Ramirez 4605".

**ATENTAMENTE**Chihuahua
capital de trabajo
y resultadosDIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRÉTE**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"IGNACIO RAMÍREZ 4605"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los C. Alicia Quiroz Contreras y Gerardo Rivero Estrada, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Ignacio Ramírez 4605**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ignacio Ramírez Calzado número 4605 de la Colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 27 de enero del año 2023, signado por los C. Alicia Quiroz Contreras y Gerardo Rivero Estrada, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Ignacio Ramírez 4605**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ignacio Ramírez Calzado número 4605 de la Colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80**, 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 "**Ignacio Ramírez 4605**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha de 27 de enero del año 2023, signada los C. Alicia Quiroz Contreras y Gerardo Rivero Estrada, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Alicia Quiroz Contreras;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Gerardo Rivero Estrada;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,624** de fecha 12 de junio del año 2013, otorgada ante la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaria Pública número 26 del Distrito Judicial Morelos, donde compareció el señor Emeterio Ortiz, en su carácter de Apoderado de la señora Yolanda Hernández Ortiz, Única y Universal Heredera y Albacea a bienes de la Sucesión Intestamentaria del señor Severiano Hernández Ortiz, a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como "La Vendedora" y el señor Gerardo Rivero Estrada y la señora Alicia Quiroz Contreras, a quien en lo sucesivo se les designará por su nombre o como "Los Compradores", sobre la finca marcada con el número 4605 de la Calle Ignacio Ramírez Calzado de la Colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 109 a folios 114 del libro 5331 de la sección Primera con Folio Real 1098792 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-295117** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 15 de marzo de 2023;
6. **Oficio DASDDU/099/2023** de fecha 09 de febrero 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 086/2023** de fecha 15 de febrero de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/007/2023** de fecha 4 de enero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0030/2023** de fecha 9 de enero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo la Presidenta la C. Aida Parra Ruiz;
10. **Oficio DASDDU/100/2023** de fecha 09 de febrero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Aida Parra Ruiz, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80, lo anterior para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta;
11. **Oficio DASDDU/132/2023** de fecha 20 de febrero 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;

12. **Oficio SJ/0308/2023** de fecha 8 de marzo 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;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 35 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 2 de mayo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
14. **Oficio DASDDU/280/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de mayo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/280/2023 de fecha 10 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 35 celebrada el día 2 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 "Ignacio Ramírez 4605", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ignacio Ramírez Calzado número 4605 de la Colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80**, 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. Alicia Quiroz Contreras y Gerardo Rivero Estrada, 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 "Ignacio Ramírez 4605", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ignacio Ramírez Calzado número 4605 de la Colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+Plurifamiliar y COS 0.80.**

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.

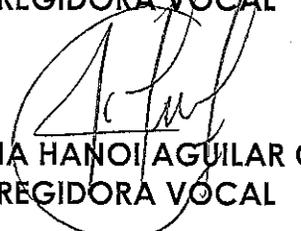
ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO


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. ALICIA QUIROZ CONTRERAS Y GERARDO RIVERO ESTRADA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "IGNACIO RAMÍREZ 4605", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE IGNACIO RAMÍREZ CALZADO NÚMERO 4605 DE LA COLONIA PACÍFICO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 300.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A HABITACIONAL H60+PLURIFAMILIAR Y COS 0.80, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN.

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

“IGNACIO RAMIREZ 4605”

Incremento de Densidad de Habitacional de H45 a H+60 plurifamiliar y COS 0.80
para el predio ubicado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605
colonia Pacífico, Chihuahua

Promotor

C. Alicia Quiroz contreras
C. Gerardo Rivero Estrada



Director Responsable en Urbanismo

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

Diciembre de 2022

INDICE

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

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

Introducción

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación 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 H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, para el predio de 300.00 m², localizado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605 de la colonia Pacífico 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 H45, propuesto para incremento de densidad 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 plurifamiliar con mayor densidad.

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

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo urbano denominado “Ignacio Ramírez 4605”, considera al predio ubicado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, en la colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m²; el cual se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo.

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

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

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

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

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

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la

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

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

⁵ Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁶

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

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

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades

⁶ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, 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.

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 H45 a habitacional H+60 plurifamiliar COS 0.80.

El predio colinda con la calle Ignacio Ramírez Calzado, considerada como vialidad local, que se vinculan con vialidades primarias al norte con la calle 46ª, y la av. Flores Magón, y otras de la zona de estudio como la vialidad Che-Pe.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Cuarteles, Campesina, Rosario, Pacífico, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo 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.

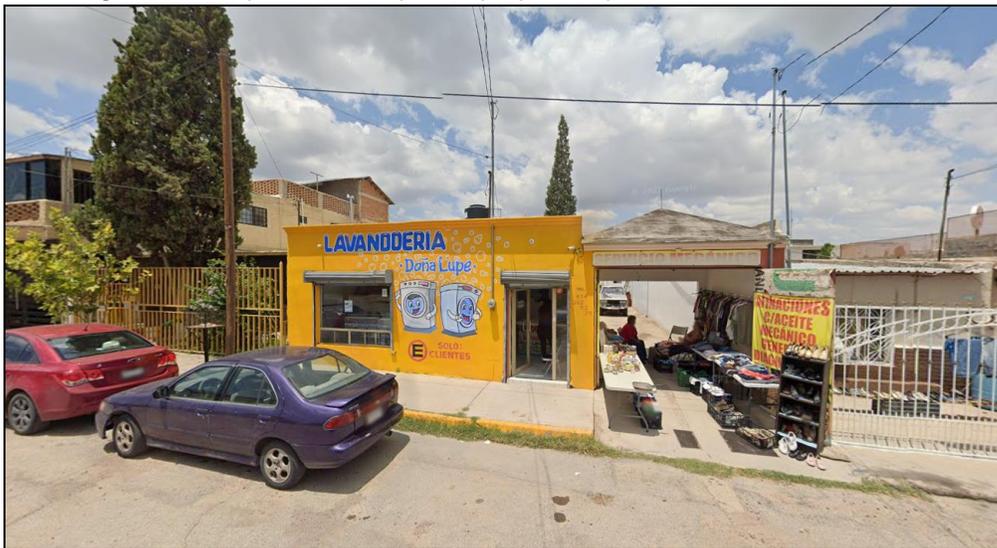


Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan denominado “Ignacio Ramírez 4605”, con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 21624, volumen 724, ante la Fe de la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaria Pública número 26 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparecieron el señor Emeterio Ortiz en su carácter de apoderado de la señora Yolanda Hernández Ortíz, única y universal heredera y albacea a bienes de la sucesión intertestamentaria del señor Severiano Hernández Ortíz, por la parte vendedora, y por otra parte, el señor Gerardo Rivero Estrada, y la señora Alicia Quiróz Contreras por la parte compradora, para celebrar un contrato de compra-venta de la finca y lote de terreno ubicado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, en la colonia Pacífico, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m². Ver imagen 3 a la 5.

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



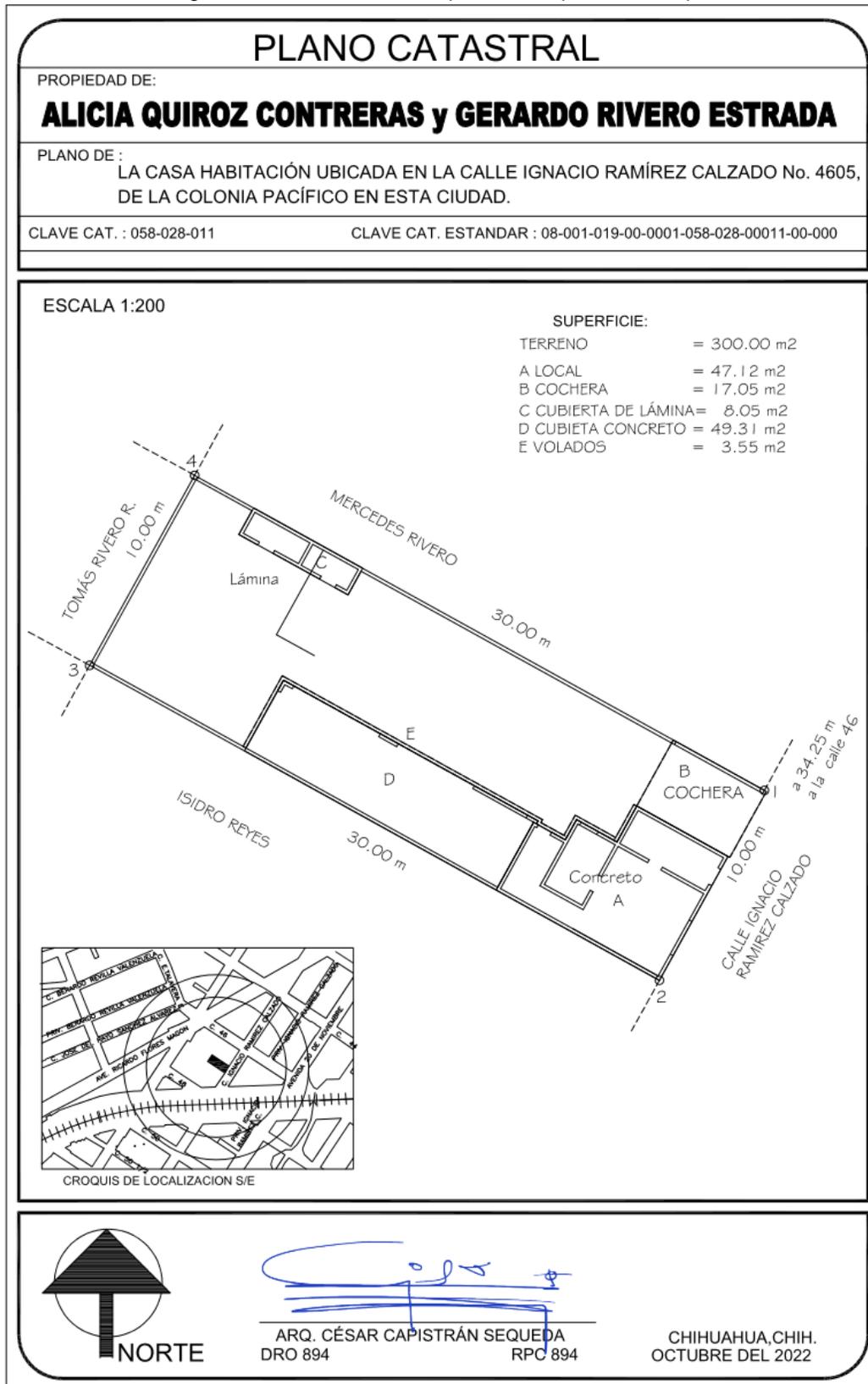
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

Imagen 4. Vista de la calle Ignacio Ramírez Calzado, colindante al predio de estudio.



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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Enero 2023.

Estructura urbana.

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

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

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades 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. Ricardo Flores Magón, así como equipamientos de tipo barrial al interior de las colonias, el uso mixto moderado se localiza colindante a la calle 46ª cercanas al predio de estudio. El predio se localiza colindante a la calle Ignacio Ramírez.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la calle 46ª, la av. Ricardo Flores Magón, y vialidad Che-Pe, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias como la av. Francisco Zarco, y la av. 20 de noviembre al interior del polígono de estudio.

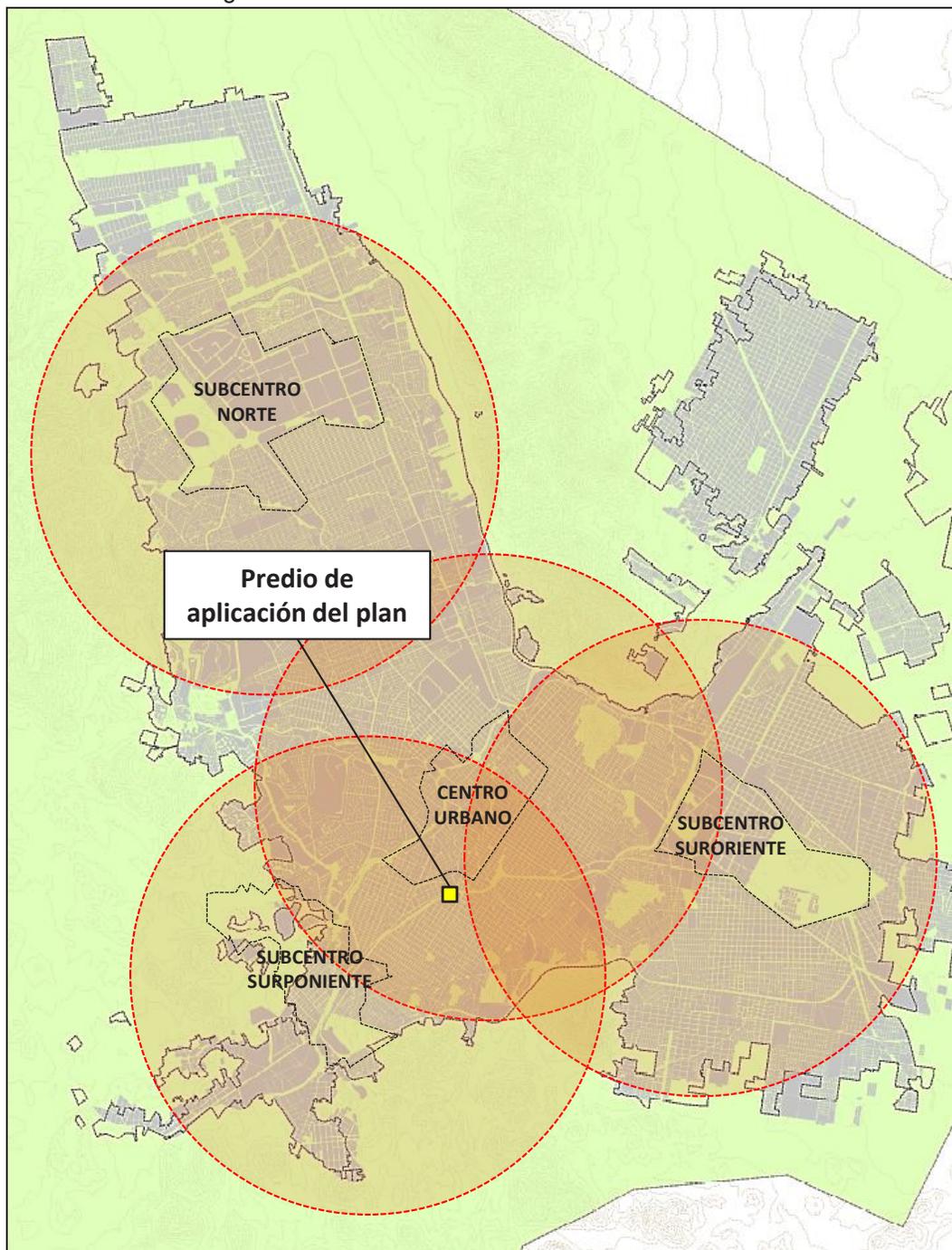
Este aprovechamiento orientado a la vivienda plurifamiliar contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de densidad de suelo es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio.

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. Ricardo Flores Magón, y calle 46ª, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio. Ver imagen 6.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el incremento de densidad de suelo de Habitacional H45 a **habitacional H+60** plurifamiliar y COS 0.80, en el predio denominado "Ignacio Ramírez 4605", 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 H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo de este modo, la densificación de esta zona de la ciudad.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua contó 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 2,540 viviendas, de las cuales 2428 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la colonia Pacífico, 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 1.

Tabla 1. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP.

Precipitación pluvial

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

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

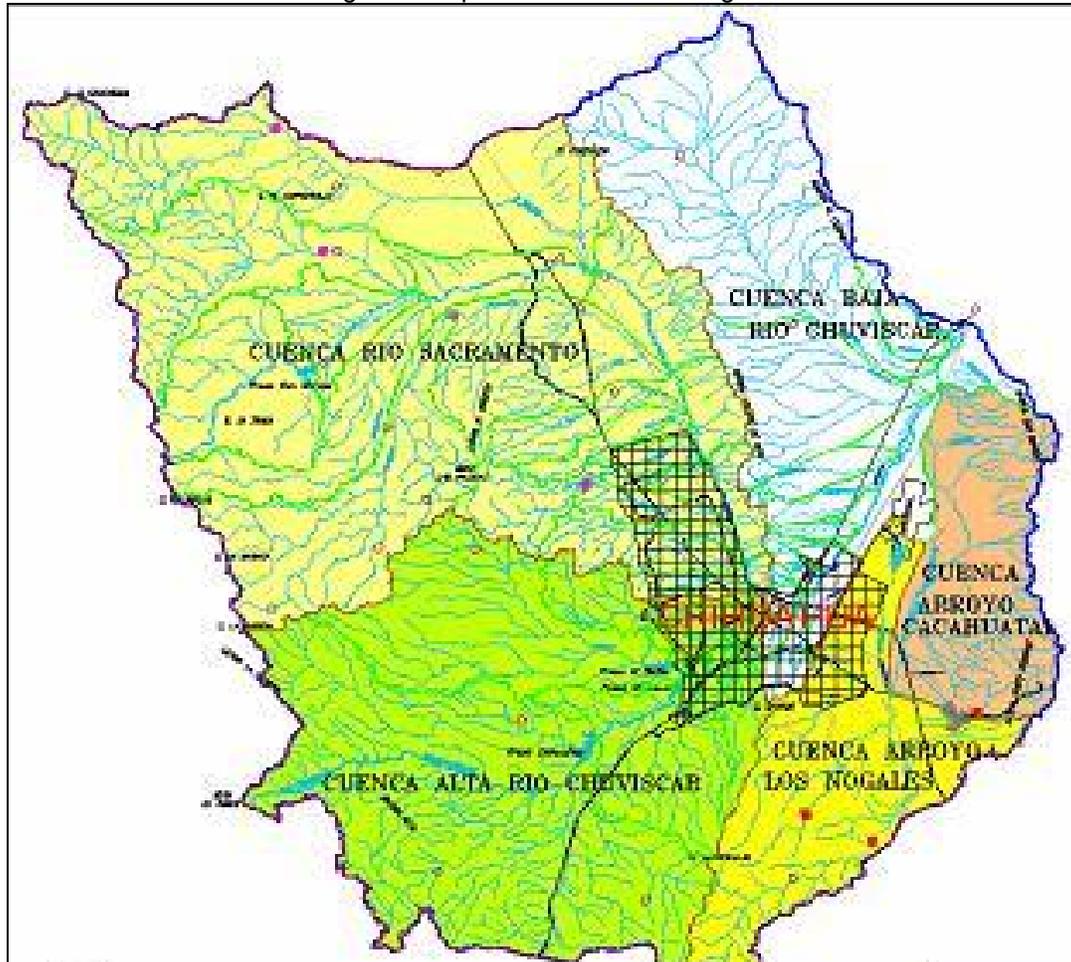
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta del Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca La Canoa. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca La Canoa. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Alta Río Chuvíscar”, abarcan parte de la zona sur poniente del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río 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 norponiente del polígono del estudio, y el río Sacramento al norte del mismo.

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo “La Canoa”, localizado al sur de la zona de estudio, y que cruza el polígono de estudio en sentido sur – norte, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

Su trayectoria cruza las colonias: Rosario, Pacífico, Cuarteles, que, entre otras colonias 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 Ignacio Ramírez Calzado y la calle 46ª, hacia la el arroyo La Canoa. Ver imagen 8 y 9.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre calle Ignacio Ramírez Calzado.



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

Imagen 9. Desalojo pluvial sobre arroyo La Canoa.

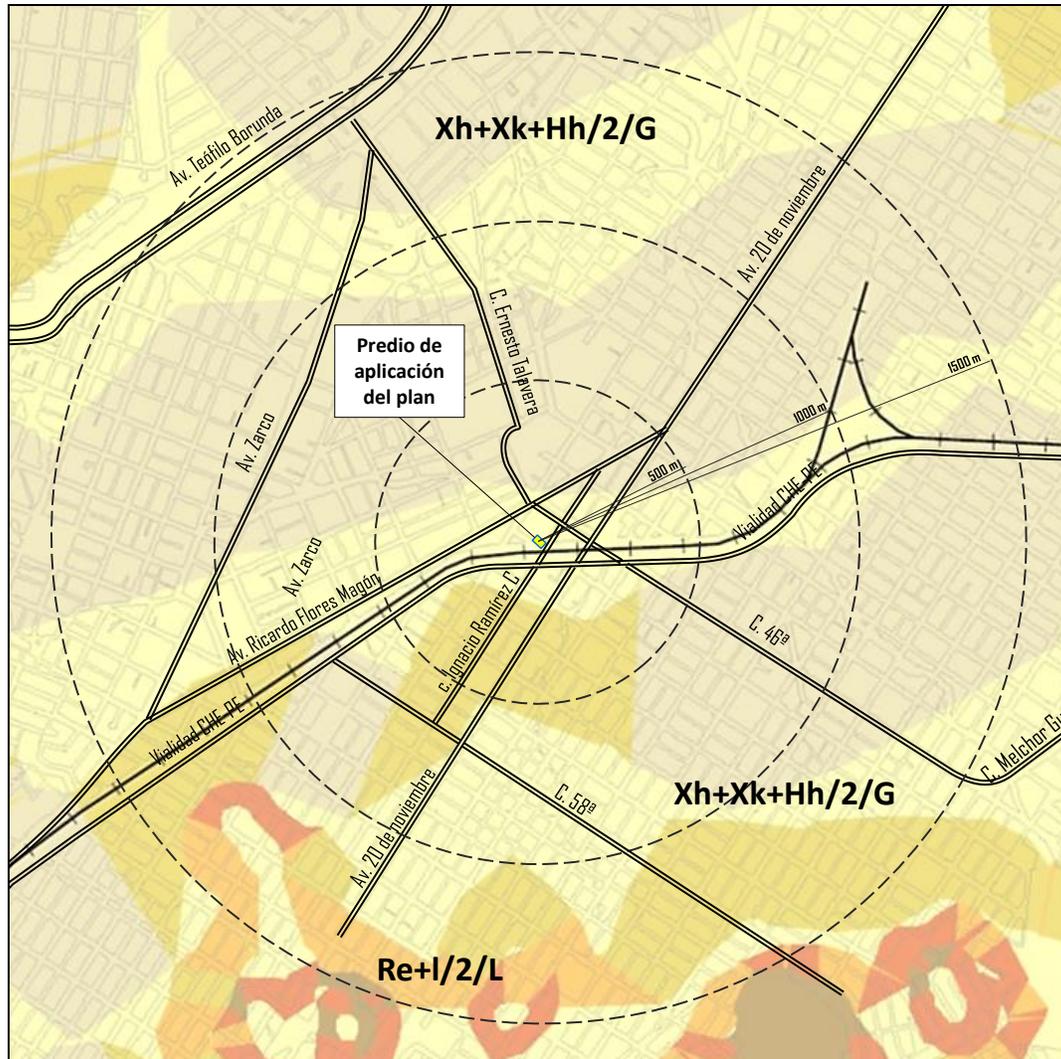


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

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 Chuviscar. Ver imagen 10.

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



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

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

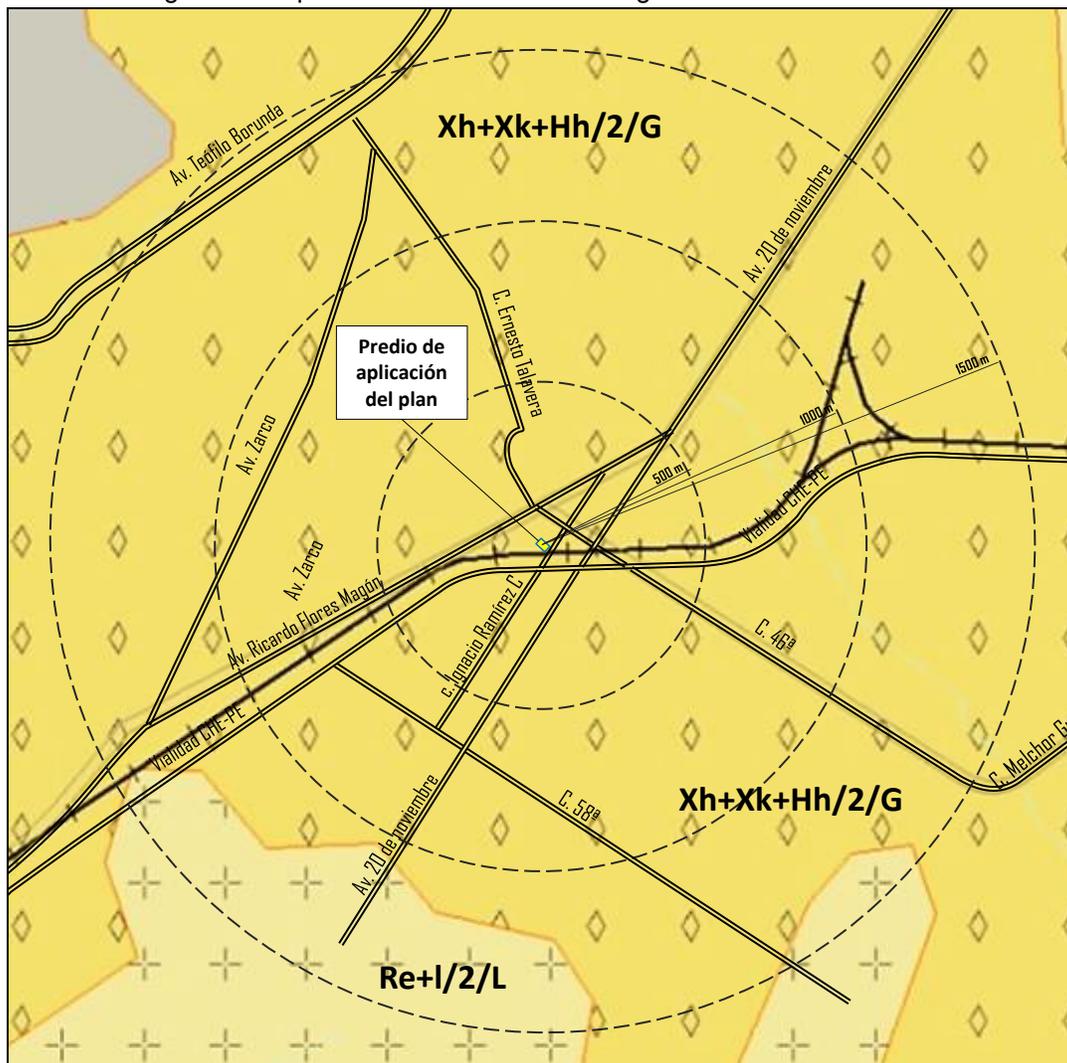
El predio analizado cuenta con una pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de densidad de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado 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 Regosol Éutrico y Litosol, en fase física Lítica, y Clase textural media (Re+l/2/L) localizado en la zona nor-poniente. Ver imagen 11.

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

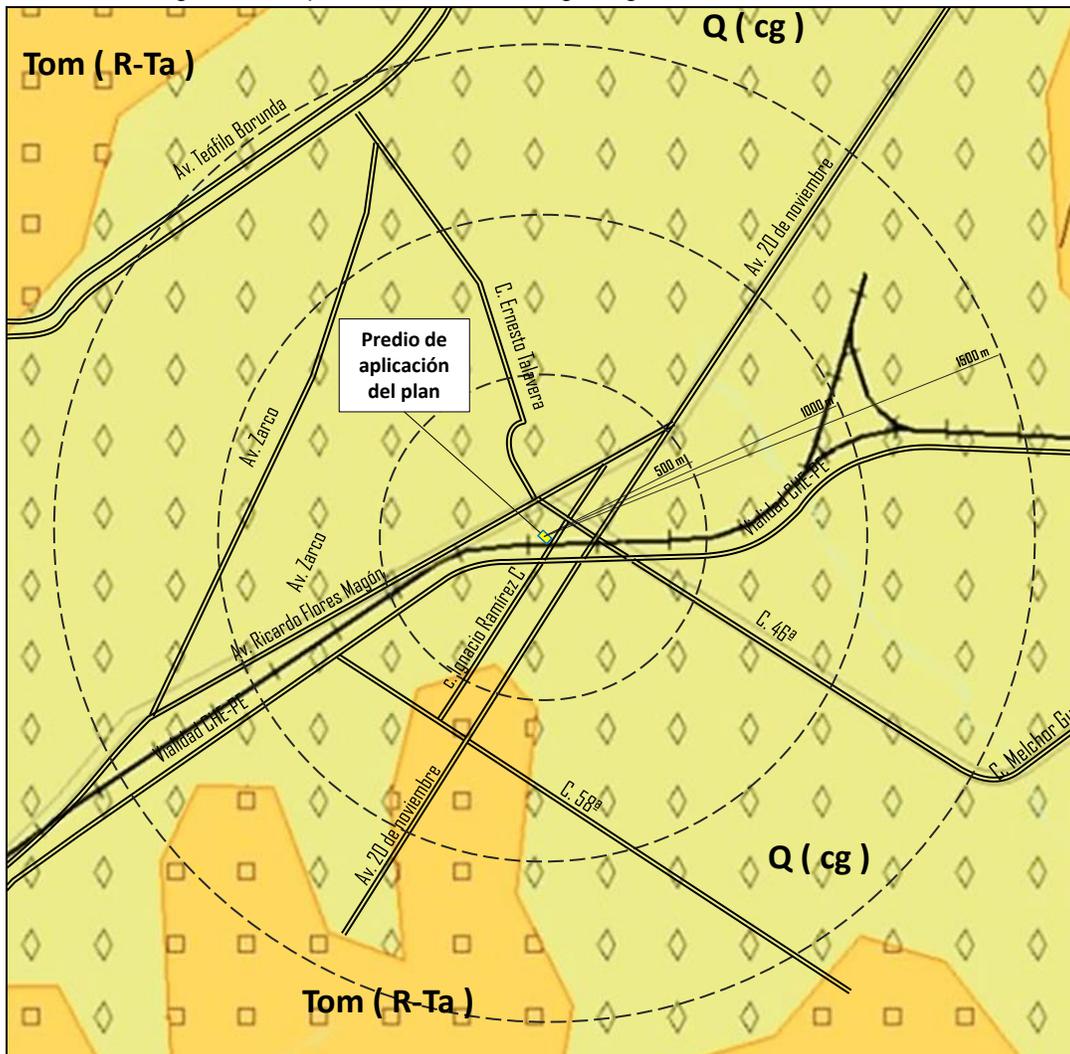


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

Geología

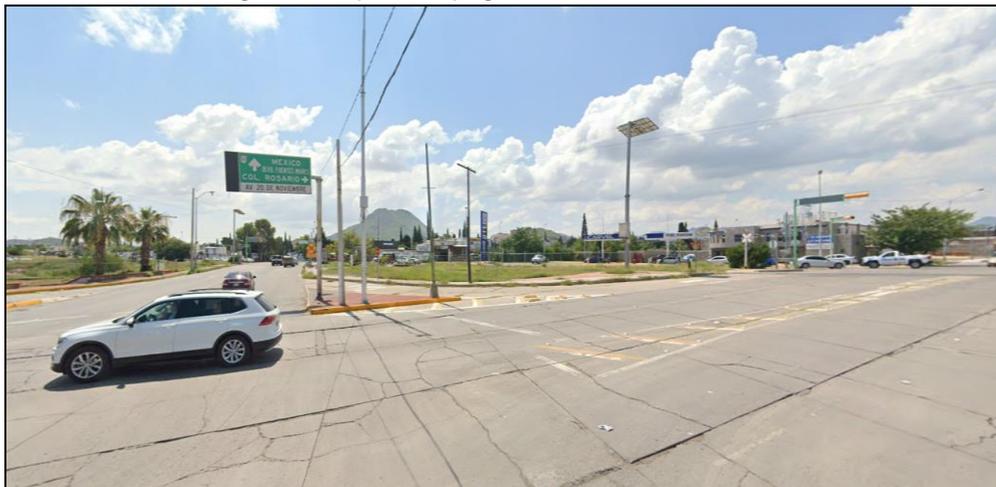
La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados, así como por suelos de tipo Aluvial. En este tipo de suelo se ubica en el predio de aplicación del plan, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 12 y 13.

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



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

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

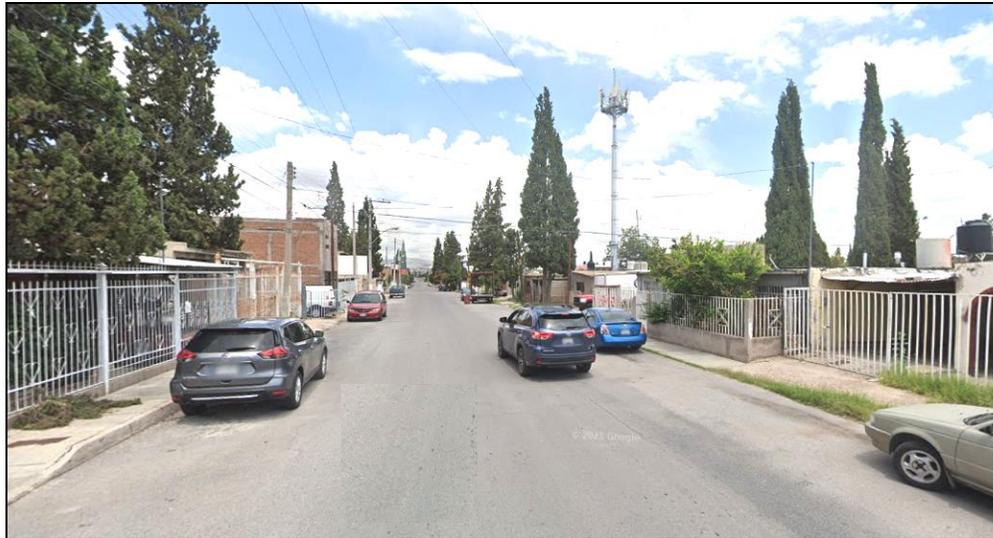


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

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 14.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 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 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación en viviendas de la calle Ignacio Ramírez.



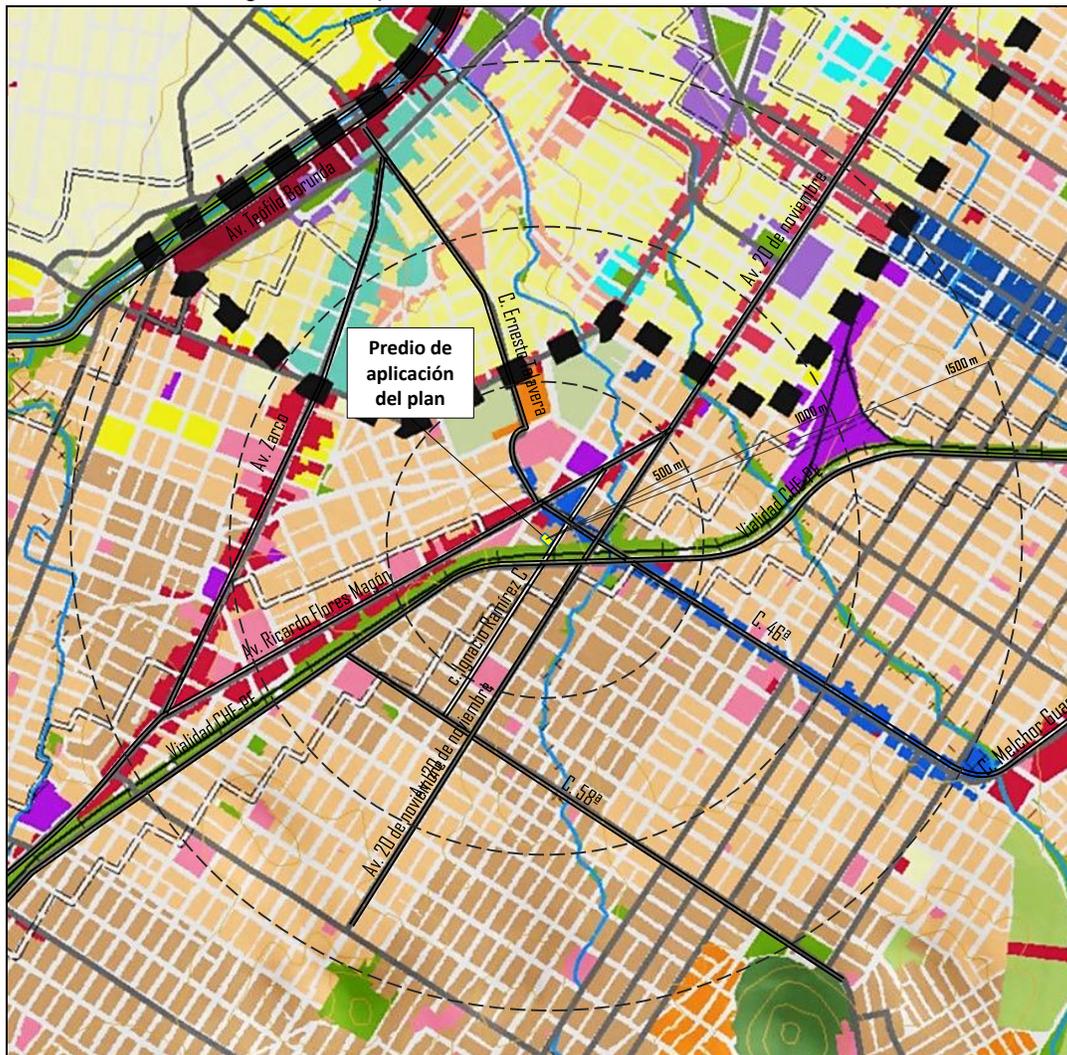
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

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 Mixto moderado y mixto alto, Industria de Bajo Impacto, y comercio y servicios localizados en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como la calle 46ª, av. 20 de noviembre, av. Ricardo Flores Magón. Ver imagen 16.

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



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

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte, localizado en el interior de los fraccionamientos y colonias como: jardines de niños, primarias y secundarias, y parques y jardines de barrio, además de equipamientos fuera del polígono de estudio, entre los que destacan: La Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), el Hospital Morelos del IMSS, la ciudad deportiva y el parque El Palomar, así como la Estación de Bomberos. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de suelo recreación y deporte en la zona de estudio.



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

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H35, y H45, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por las colonias Campesina, Rosario, los cuarteles, y Pacífico donde se localiza el predio de estudio. La vivienda existente en la zona presenta una tipología por autoconstrucción. Ver imagen 18.

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



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

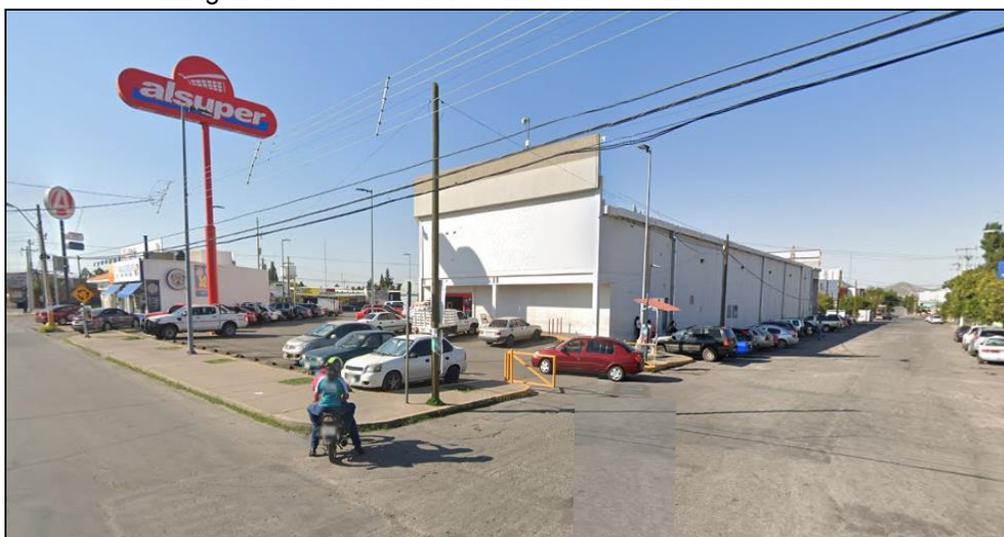
Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la calle 46ª, la av. Ricardo Flores Magón, y la av. 20 de noviembre, 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 19.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente incremento de densidad de suelo es incorporar el predio "Ignacio Ramírez 4605" en el esquema de vivienda plurifamiliar, deseables para un adecuado desarrollo de la zona.

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



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

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Ricardo Flores Magón y calle 46ª.

La densidad de suelo habitacional que promueve el presente estudio de Habitacional H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 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 20.

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



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

Equipamiento.

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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del 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, se identifican la Estación de Bomberos No. 4, el hospital Palmore, y estaciones de venta de gasolina, jardín de niños, escuelas primarias y secundarias. Ver imagen 21.

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

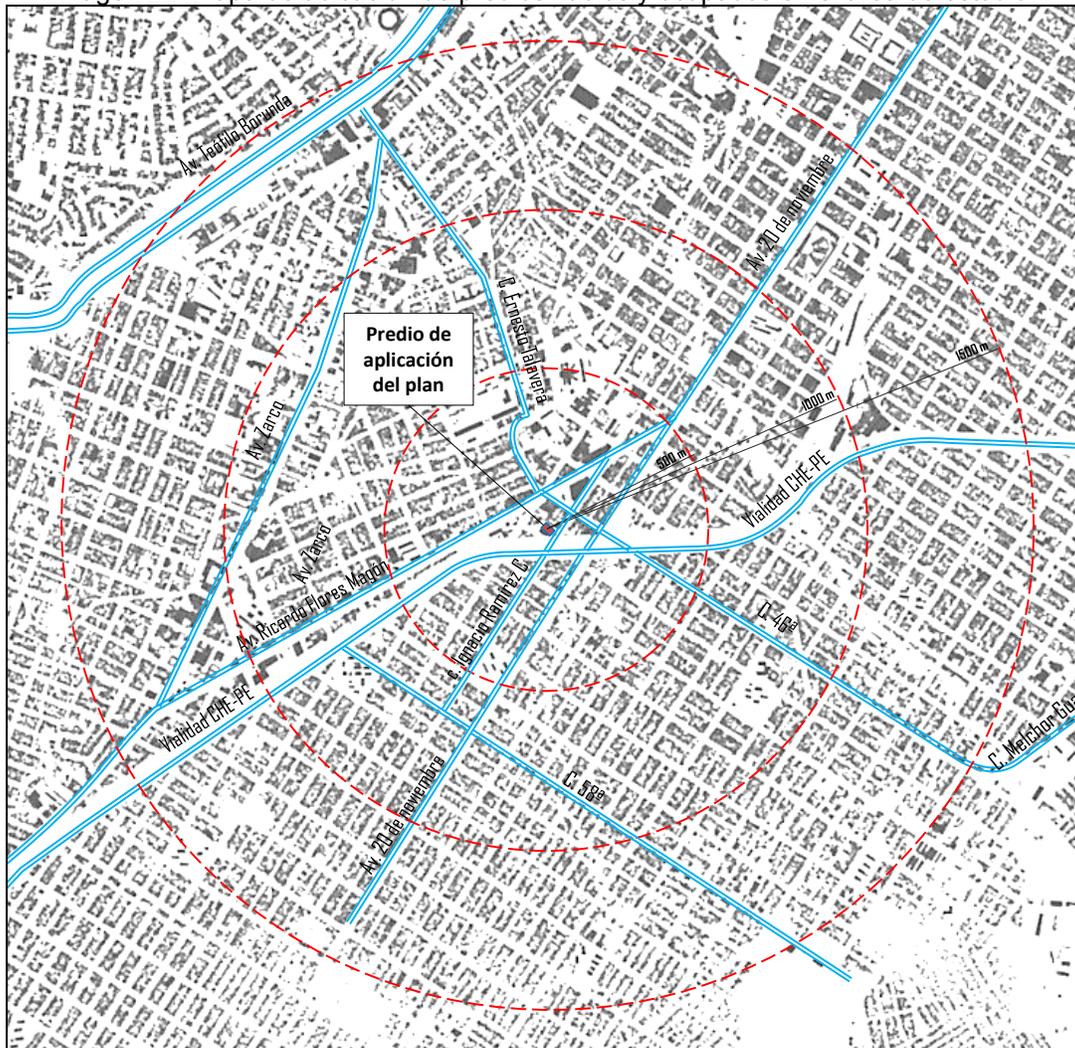


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

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 22.

Imagen 22. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.

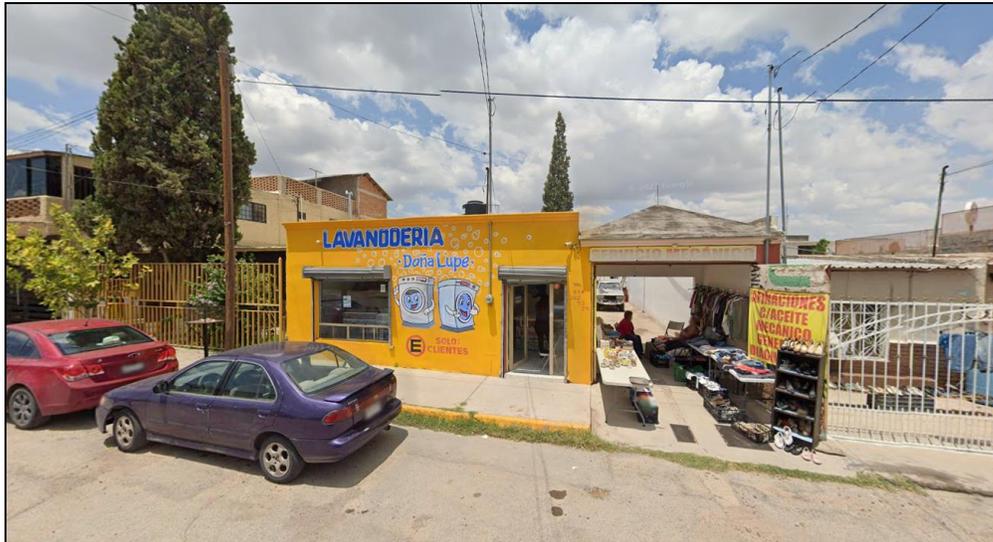


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

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 predio motivo del presente cambio de densidad de suelo para vivienda plurifamiliar se refiere a un lote que se encuentra ocupado, que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación de la colonia Pacífico. Ver imagen 23.

Imagen 23. El predio de aplicación del plan.



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

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda agrupada en colonias, 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 Ignacio Ramírez Calzado presenta uso habitacional, y se encuentra a menos de 50 metros de la calle 46ª, y a aproximadamente 200 metros de la av. Ricardo Flores Magón y la vialidad Che-Pe. El uso existente en estas vialidades, es compatible con la vivienda plurifamiliar 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 suroeste-noreste, hacia el río Chuviscar.

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

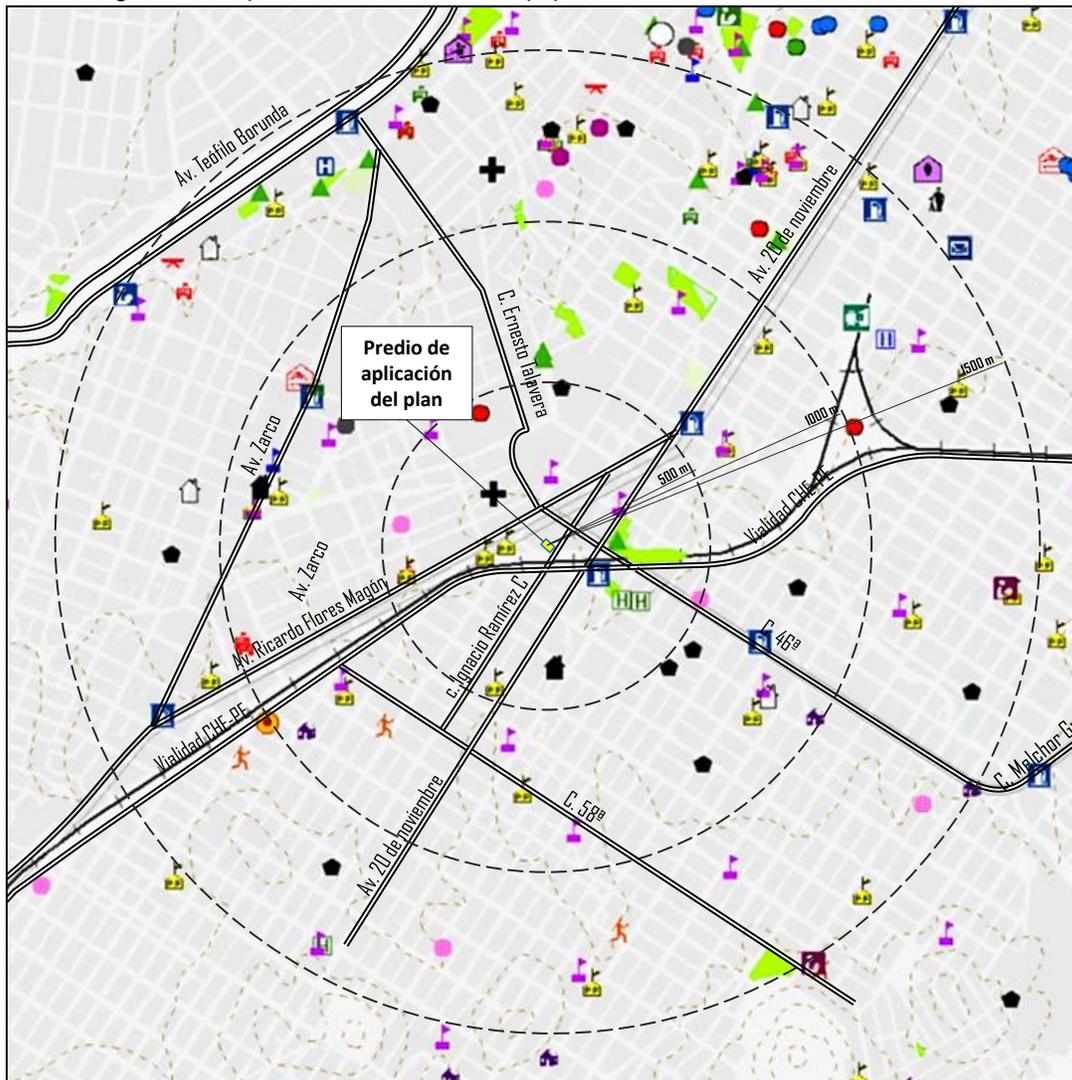
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle Ignacio Ramírez Calzado, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la calle 46ª, y la av. Ricardo Flores Magón hacia otros puntos de la ciudad.

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 la vivienda que se pretende construir, una vez obtenido la densidad de suelo solicitada.

EQUIPAMIENTO

El Equipamiento existente más importante fuera de la zona de estudio se localiza en el 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 24.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 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. Ricardo Flores Magón, av. Francisco Zarco, calle 46ª, y av. 20 de noviembre, que recorren al interior del polígono de estudio hacia otros puntos de la ciudad.

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 la “Escuela Rotaria No. 2” sobre la av. Ricardo Flores Magón. 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 25 y 26.

Imagen 25. Equipamiento educación; Escuela Rotaria No. 2.



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

Imagen 26. Usos de equipamiento en la zona de estudio.



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

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como el Hospital del ISSSTE “Lázaro Cárdenas” y el Hospital General José María Morelos” del IMSS, localizado fuera del polígono de estudio. El Hospital Palmore se localiza aproximadamente a 800 m. al noroeste del predio; sobre la av. Francisco Zarco. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento de salud Hospital Palmore, existente en la zona de estudio.



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

Equipamiento recreación y deporte.

El tipo de equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en el conjunto del Gimnasio de Box Díaz Ordaz, y la cancha de futbol rápido “Media luna”, a una distancia aproximada de 1,400 metros al surponiente del predio de aplicación de plan. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento existente en la zona de estudio. Deporte.



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

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 4, localizadas en la calle 28ª y av. Francisco Zarco.

La ubicación del equipamiento genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la calle 28ª. Calle Ángela Peralta, calle Benitez y calle 46ª, hasta la calle Ignacio Ramírez Calzado. Ver imagen 29.

Imagen 29. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 4.



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

MOVILIDAD

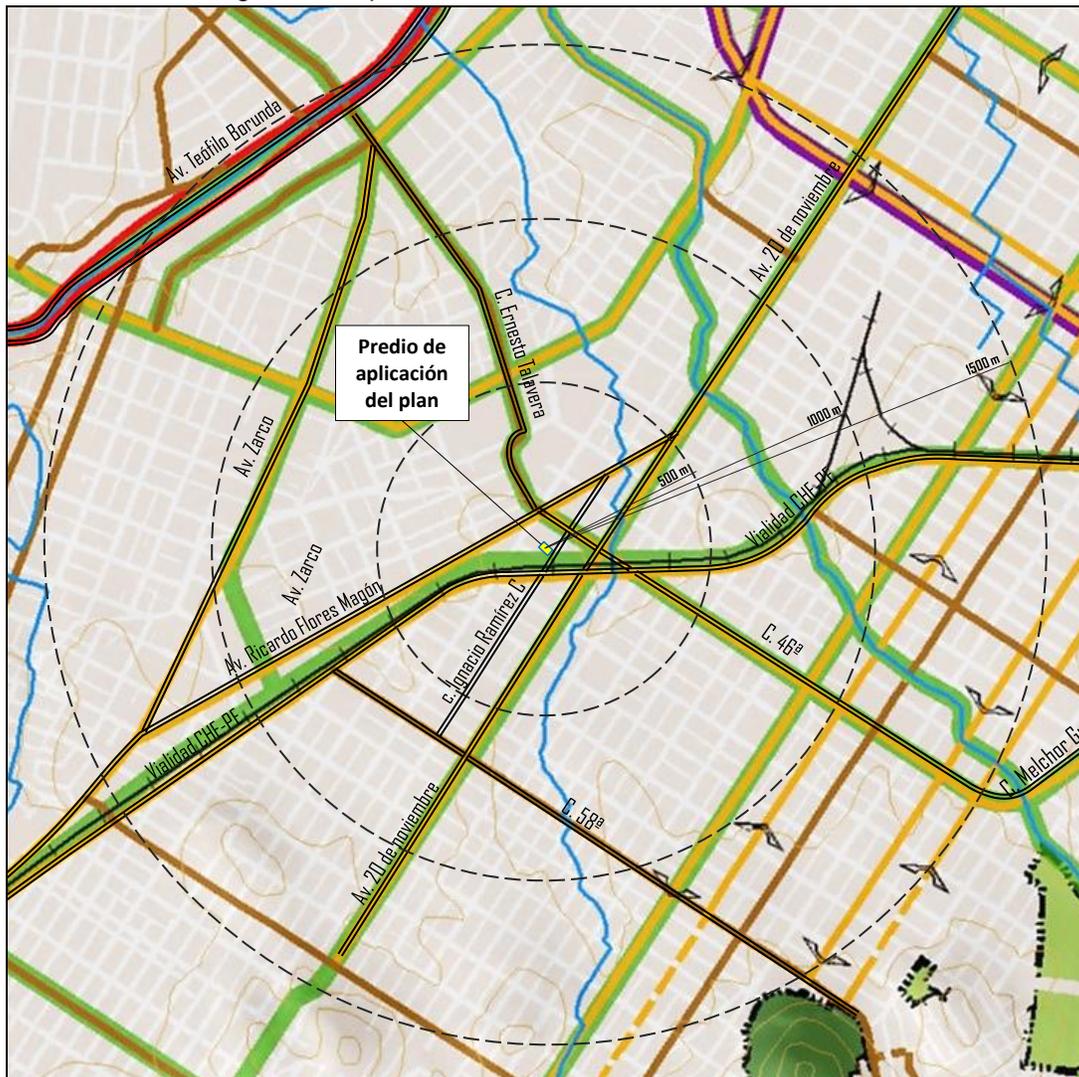
La estructura de movilidad en la ciudad de Chihuahua se relaciona estrechamente con el esquema de crecimiento y la infraestructura disponible para su funcionamiento. Esta condición de desarrollo subordina los medios disponibles de transporte, donde el vehículo particular, satisface la demanda de traslados.

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 la av. Ricardo Flores Magón, la av. 20 de noviembre, la calle 46ª y su conexión con la av. Teófilo Borunda, y el Perif. De la Juventud, 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: la calle 46ª, la av. Ricardo Flores Magón, la av. 20 de noviembre, y la vialidad Che-Pe, 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 Ignacio Ramírez Calzado se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 30.

Imagen 30. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



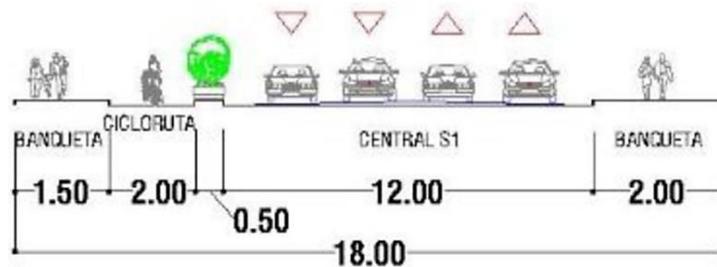
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

El incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 solicitado, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle Ignacio Ramírez Calzado, que da frente a vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio:

Vialidades primarias

La calle 46a, es vialidad Primaria con sección de 18.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, ciclopista de 2.00m y banquetas peatonales de 1.50 a 2.00 m. Ver Imagen 31 y 32.

Imagen 31. Vialidad Primaria, c. 46a.



Av. Ricardo Flores Magón a C. Cayetano Justiniani.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

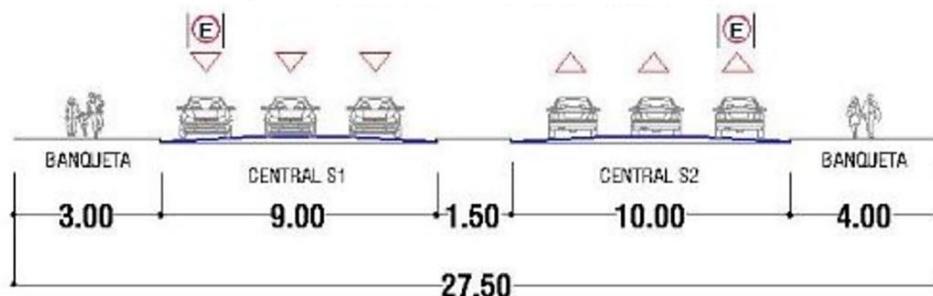
Imagen 32. Vialidad Primaria, c. 46a.



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

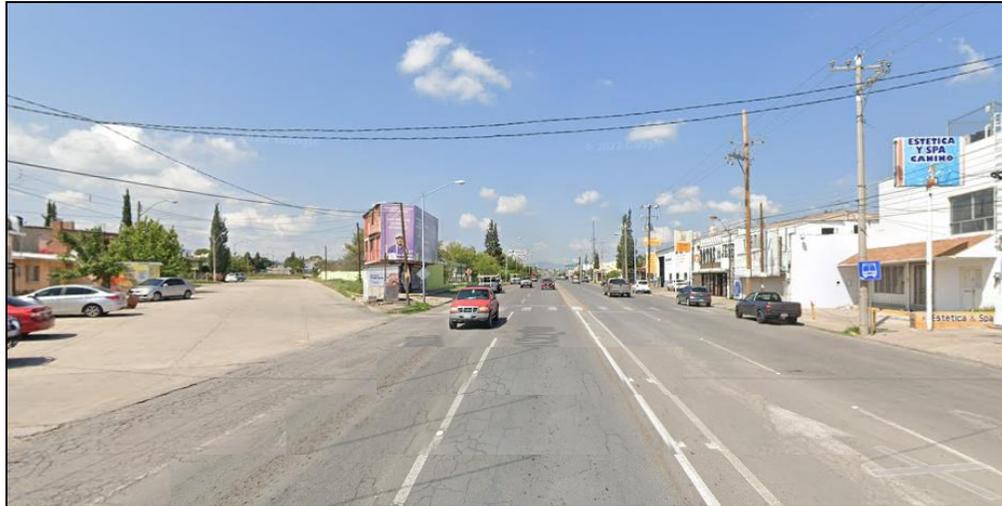
La avenida Ricardo Flores Magón; es vialidad primaria con sección de 27.50m, con tres carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 3.00 m y 4.00 m. Ver Imagen 33 y 34.

Imagen 33. Vialidad Av. Ricardo Flores Magón.



Av. Silvestre Terrazas a Av. 20 de Noviembre.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

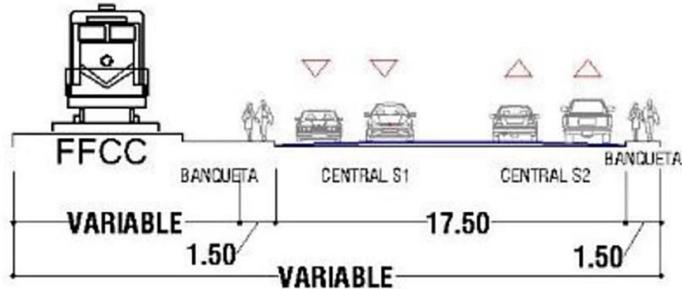
Imagen 34. Vialidad primaria. Av. Ricardo Flores Magón.



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

La vialidad Che-Pe; vialidad primaria con sección variable, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, Che-Pe.



Perif. Francisco R. Almada a Av. Carlos Pacheco Villalobos
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 36. Vialidad primaria, vialidad Che-Pe.



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

Vialidad local

La vialidad Ignacio Ramírez Calzado; vialidad local con sección de 16.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 37 y 38.

Imagen 37. Vialidad local, Ignacio Ramírez Calzado.



C. 70 a Vialidad CH - P.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 38. Vialidad local, Ignacio Ramírez Calzado.

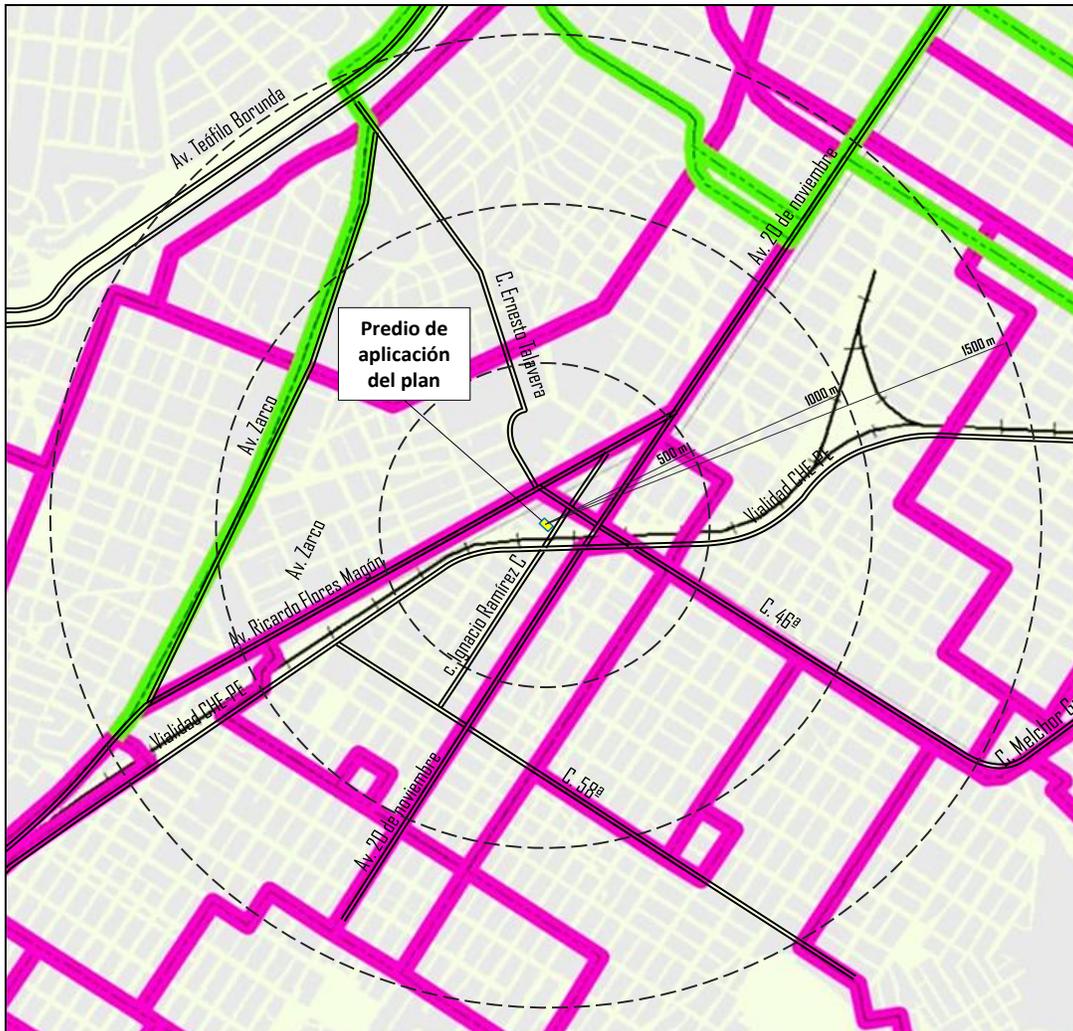


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

Transporte Público

Existen además otras rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio son de tipo Convencionales las siguientes: Ruta RC-10 Rosario (centro), Ruta RC-16 Dale (Universidad), Ruta RC-18 Ruta 15 (directo), que comunican con la zona con otras partes de la ciudad. Ver imagen 39 y 40.

Imagen 39. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



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

Imagen 40. Ruta de transporte público sobre la calle 46ª. Ruta Rosario.



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

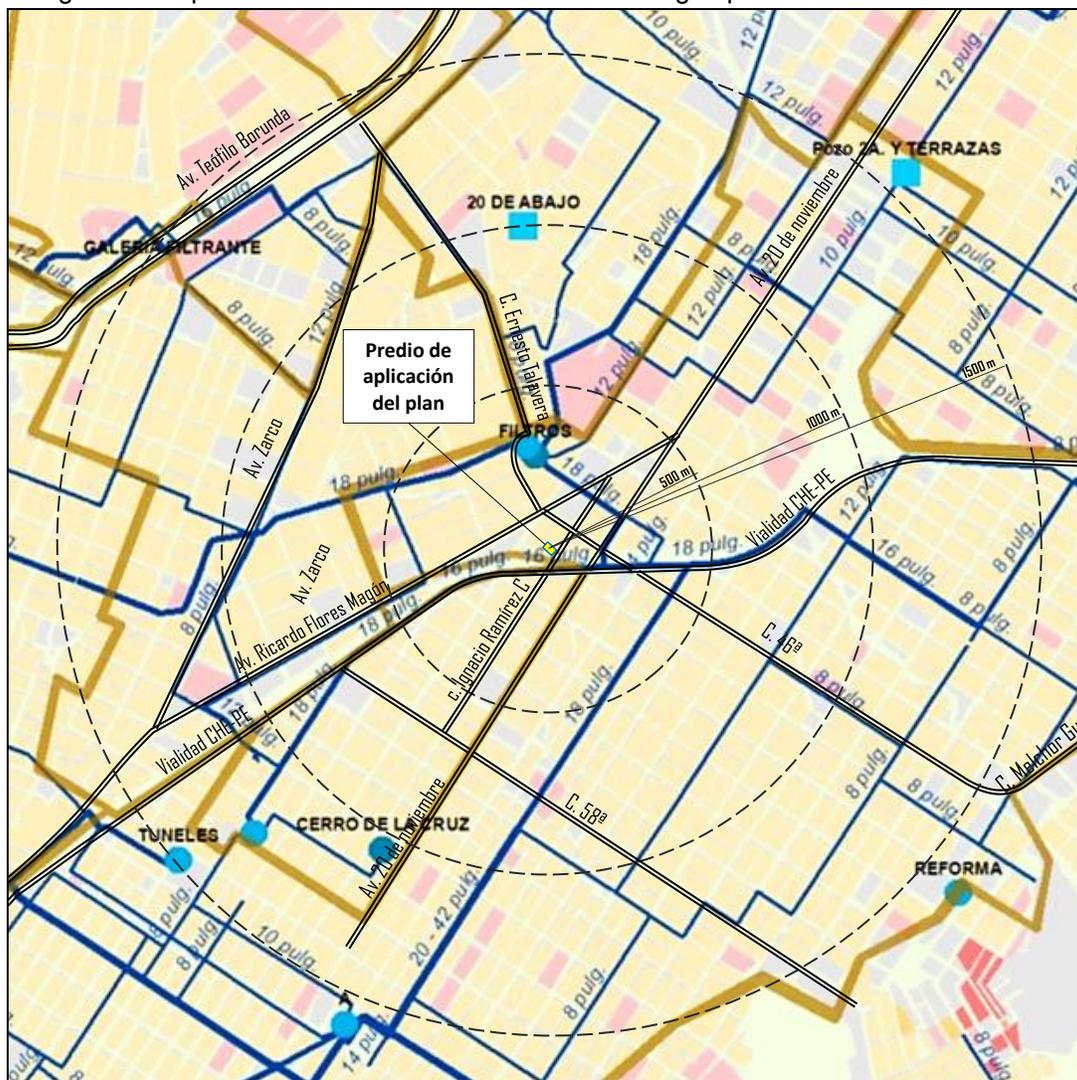
INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8”, 10”, 12” y 18” pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias donde se localiza el predio de estudio.

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, y de manera particular cercanas a donde se ubica el predio de análisis, mediante los pozos “20 de abajo”, y “Pozo 2ª y Terrazas”, y que es conducida por los re-bombos localizados al norte y nororiente del polígono de estudio, y los tanques “Filtros”, “Túneles”, “Cerro de la Cruz” y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 41

Imagen 41. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



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

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 12", 15" 18" y 24" 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 la trayectoria del Arroyo La Canoa, hacia la planta de tratamiento sur, localizada al noreste del polígono de estudio.

Particularmente, el predio propuesto para el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, se conecta a la red por medio de la red existente sobre la calle Ignacio Ramírez hacia la calle 46ª, conduciendo las descargas por el colector que sigue la trayectoria de la av. Teófilo Borunda, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur. Ver Imagen 42.

Imagen 42. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



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

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Chuviscar, siendo conducidos mediante el arroyo “La Canoa” con origen en la zona surponiente de la ciudad, cruzando en sentido surponiente – nororiente, y que cruza el polígono, a aproximadamente 250 metros del predio de aplicación del plan. Ver imagen 43.

Imagen 43. Desalojo pluvial hacia el arroyo La Canoa.



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

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Ignacio Ramírez Calzado, hacia la trayectoria del arroyo La Canoa, y con rumbo hacia el río Chuviscar, ubicado a aproximadamente 1,500 metros al norte del polígono de estudio. Ver imagen 44.

Imagen 44. Desalojo pluvial sobre calle Ignacio Ramírez Calzado.



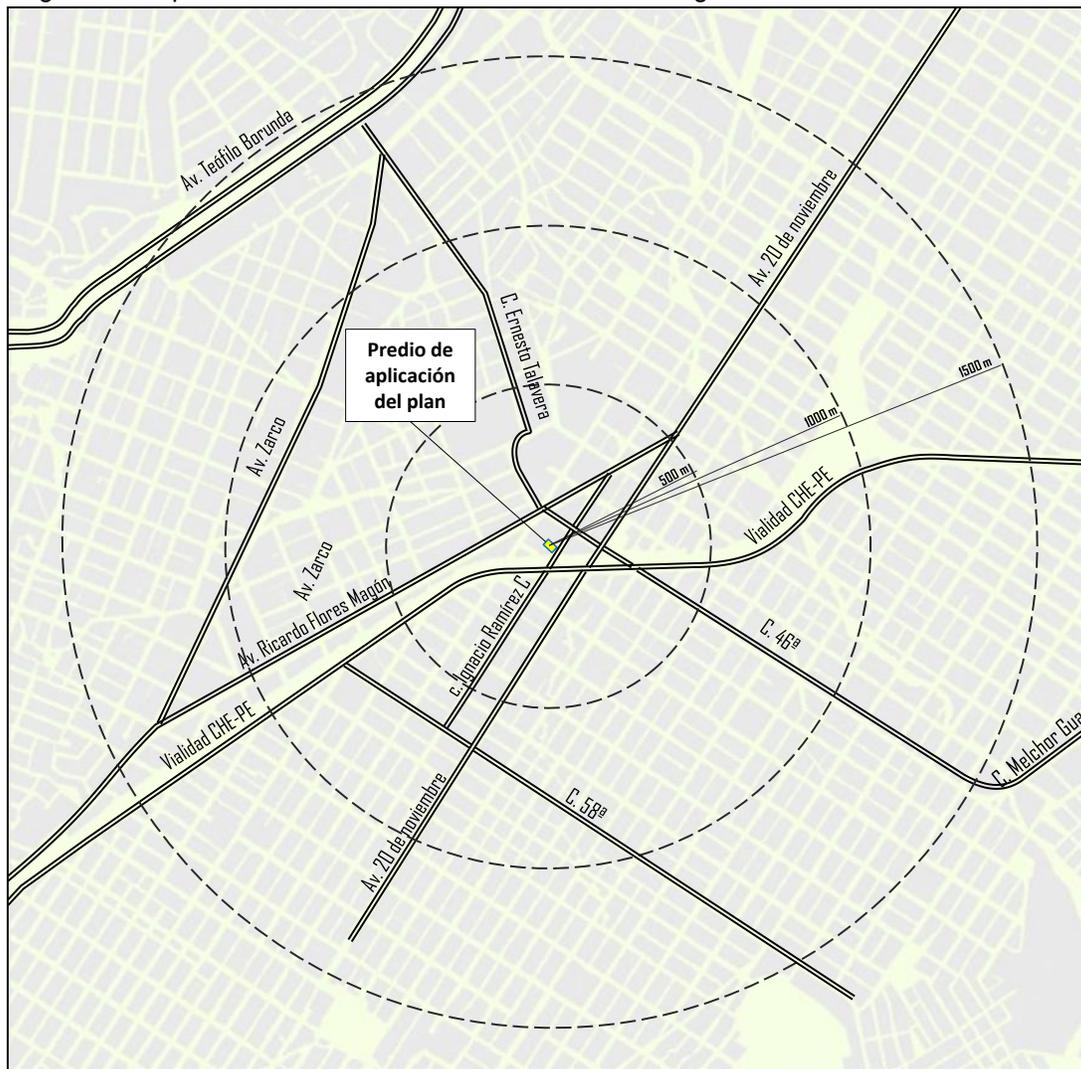
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

Energía Eléctrica

La zona de estudio, se localiza una línea de distribución de 230 Kva sobre la av. Coordinadora en sentido nororiente – surponiente, y que provee el servicio a la zona oriente de la ciudad,

Existe una segunda línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión 115 kva, localizada sobre la calle. El, con trayectoria en sentido oriente – poniente, a aproximadamente 2,000 metros al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 45.

Imagen 45. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



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

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, el cual cuenta actualmente, con el servicio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imágenes de 46 a 48.

Imagen 46. Infraestructura de energía eléctrica en av. El.



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

Imagen 47. Infraestructura de energía eléctrica en la calle 46ª.



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

Imagen 48. Infraestructura de energía eléctrica en calle Ignacio Ramírez Calzado.

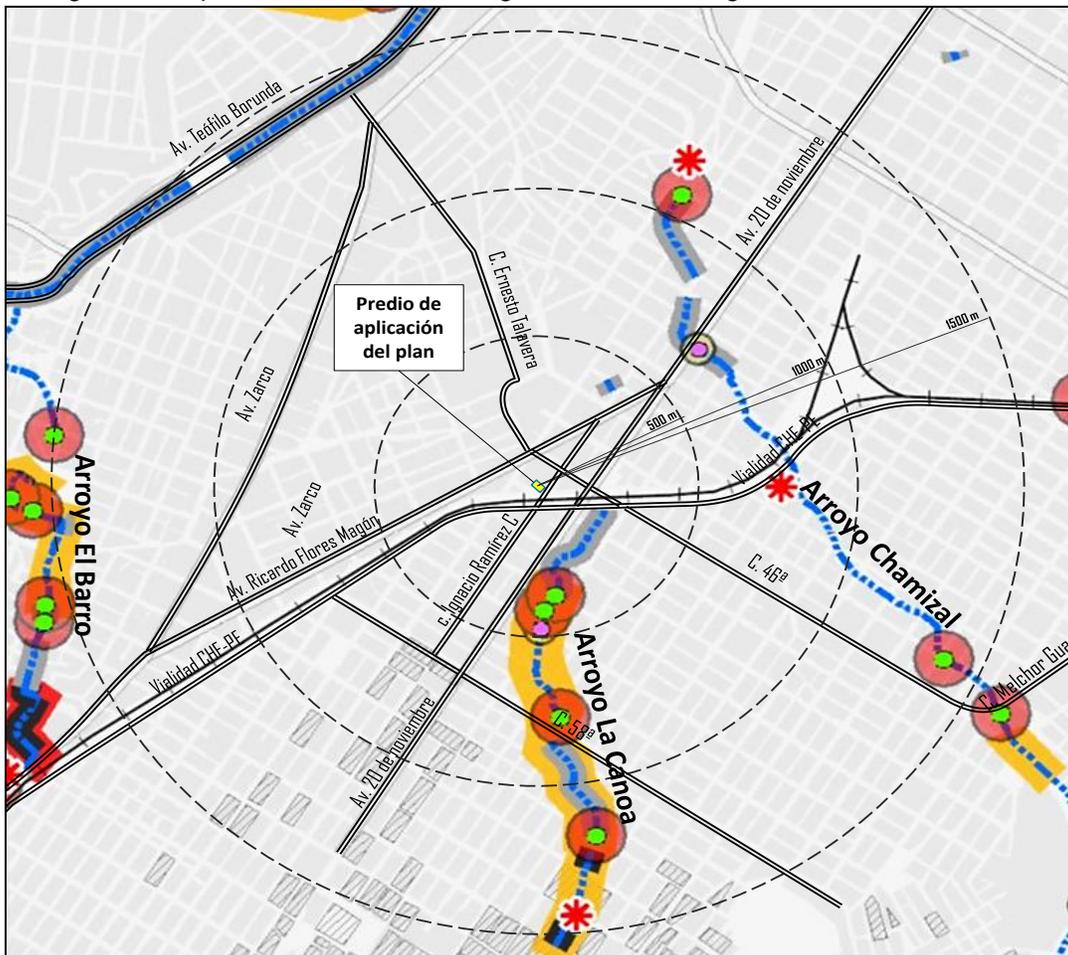


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados a la calle Ignacio Ramírez Calzado y la calle 46ª, hacia el arroyo La Canoa, localizado a 300 m. al suroriente del predio, con rumbo al río Chuviscar. Los puntos riesgos existentes en la zona no generan vulnerabilidad en la utilización del predio según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



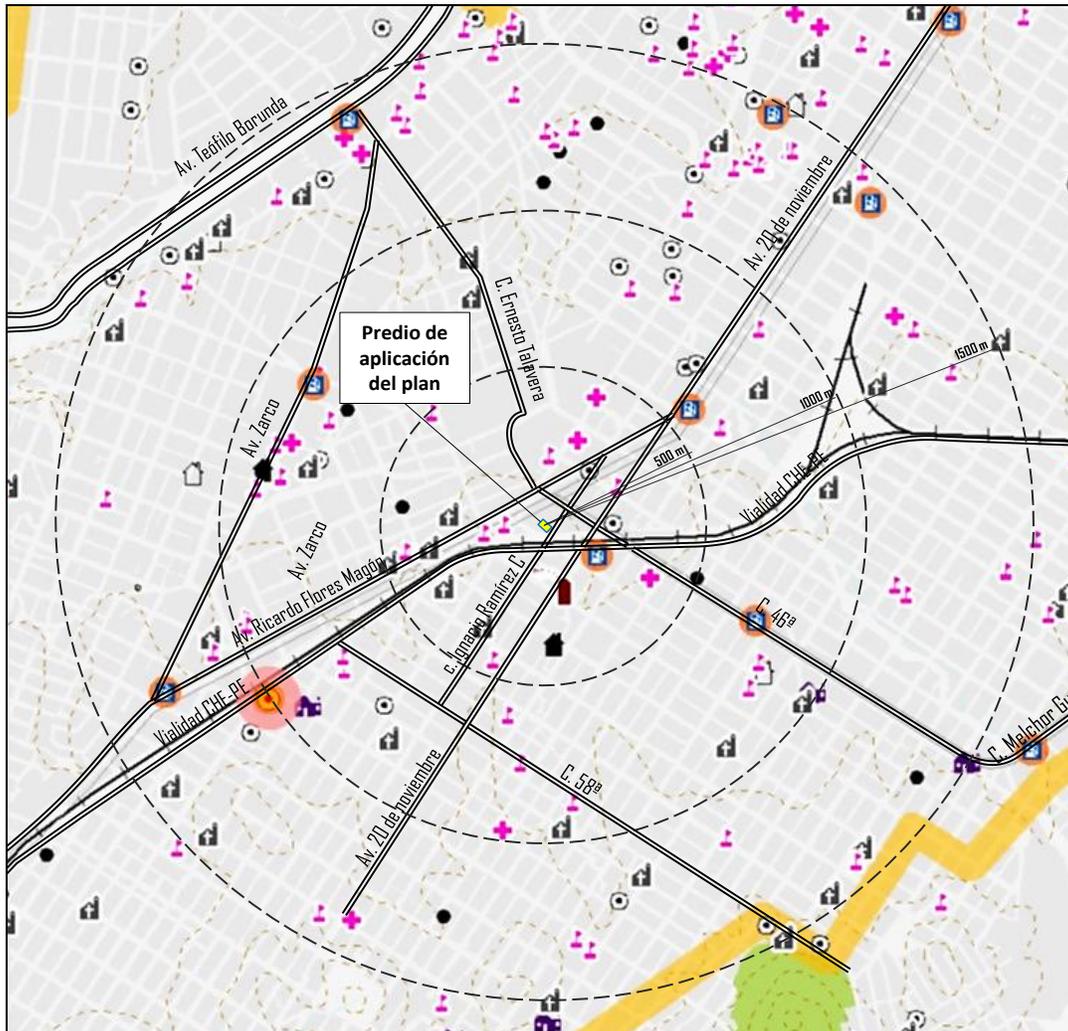
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2023.

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo antropogénico químico-tecnológico más cercano al predio de aplicación del plan se localiza a aproximadamente 200 m al suroriente, y corresponde a una estación de gasolina localizada en la vialidad Che-Pe. En la colonia Pacífico, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan.

La Estación de Bomberos No. 4. localizada en la calle 28ª y av. F. Zarco, aproximadamente 1.3 km. La ruta de emergencia genera un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias. Ver imagen 51 y 52.

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



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

Imagen 52. Riesgo antropogénico, estación de gasolina.

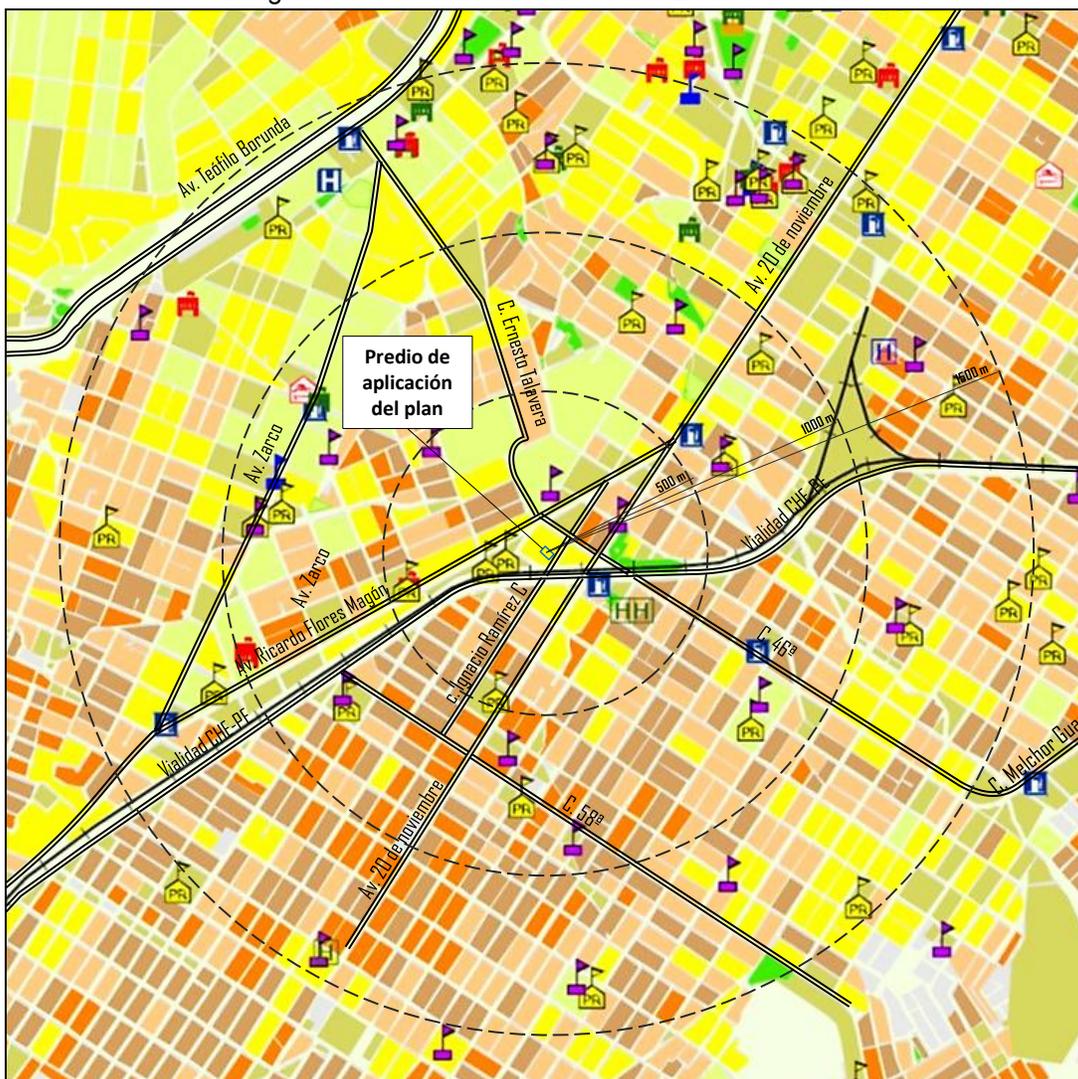


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2023.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias dentro del polígono de estudio como son: Cuarteles, Campesina, Rosario, Pacífico, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H35, y H45, así como H+60, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 53.

Imagen 53. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la av. Antonio de Montes, av. Traviña y Retes, y av. Glandorf, el Blvd. Antonio Ortiz Mena.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el incremento de densidad de habitacional de H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, cumple con el lote mínimo establecido por el PDU visión 2040, sexta actualización, y que es compatible con el habitacional existente.

Se observa predios que contienen más de una vivienda, bajo el esquema plurifamiliar. Estos espacios se encuentran dispersos en las calles colindantes de la colonia Pacífico, y cuentan con usos de suelo habitacional H35 y H45, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 54.

Imagen 54. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

En la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de vivienda con densidad muy alta en diversos lotes en un rango de 500 metros alrededor del predio de aplicación del plan, que son diferentes al uso habitacional 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.

Predio de estudio: Por su parte, el predio de estudio propuesto para el incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, cuenta con una superficie total de 300.00 m². Se localiza en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacifico. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Ignacio Ramírez Calzado. Ver imágenes 55 y 56.

Imagen 55. Ubicación del predio de estudio, calle Ignacio Ramírez Calzado 4605.



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

Imagen 56. Vista del predio de estudio, ubicado en calle Ignacio Ramírez Calzado 4605.



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

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

En este predio se pretende la construcción de **5 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 57 y 58.

Imagen 57. Vista de la calle Ignacio Ramírez Calzado.



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

Imagen 58. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



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

Síntesis del Diagnóstico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo habitacional H45, colindante a la vialidad Ignacio Ramírez Calzado, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen en la zona, predios que cuentan con uso habitacional H+60, compatibles con el uso habitacional H45 en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la calle Ignacio Ramírez Calzado, lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la calle 46ª, la av. 20 de noviembre, la vialidad Che-Pe, entre otras.
- La calle Ignacio Ramírez Calzado permitirá el acceso al predio, una vez obtenido el incremento de densidad de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, que se pretende aplicar en el predio.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación de la colonia Pacífico. Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la creación de la vivienda plurifamiliar, mediante la construcción de 5 departamentos.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona. así como del predio, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. 4, ubicada en la calle 28ª y av. Francisco Zarco.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en la vialidad Che-Pe y av. 20 de noviembre. El arroyo La Canoa, con trayectoria hacia el río Chuiscar, 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 H45 al predio, Existen zonas con densidad habitacional H+60 plurifamiliar, como la solicitada, y permite así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la construcción de 5 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 H45, a habitacional H+60 y COS 0.80 para el predio localizado en la calle Ignacio Ramírez Calzado en la colonia Pacífico, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 300.00 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 H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 para el predio denominado "Ignacio Ramírez. 4605".

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio ubicado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico, con una superficie total de 300.00 m², dotado con infraestructuras y servicios, mediante el incremento de densidad de suelo de Habitacional H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, 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 H45 existente a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, ubicado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico, con una superficie total de 300.00 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la densificación del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de empleo en la zona poniente de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio denominado "Ignacio Ramírez 4605" con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

Las políticas de desarrollo que sustentan la presente propuesta de incremento de densidad de suelo se orientan a la consolidación y densificación de la ciudad, 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 H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 para el predio de aplicación del plan denominado “Ignacio Ramírez. 4605”, se ubica en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico, con una superficie total de 300.00 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 H35, y H45, Equipamiento, Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “**Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo**”, referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. Ver tabla 3.

Tabla 3. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

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

P Permitido
 X Prohibido
 C Condicionado

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

El uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 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”, que establece las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio denominado “Ignacio Ramírez 4605”, y que entre otras se destaca: una superficie privativa mínima de 45.00 m², una superficie privativa adicional de 30.00 m², una densidad neta según proyecto, cajones de estacionamiento según proyecto; el frente de 10.00 metros, siendo mayor que el establecido para la densidad H+60 que es de 6.00 metros. Ver tabla 4.

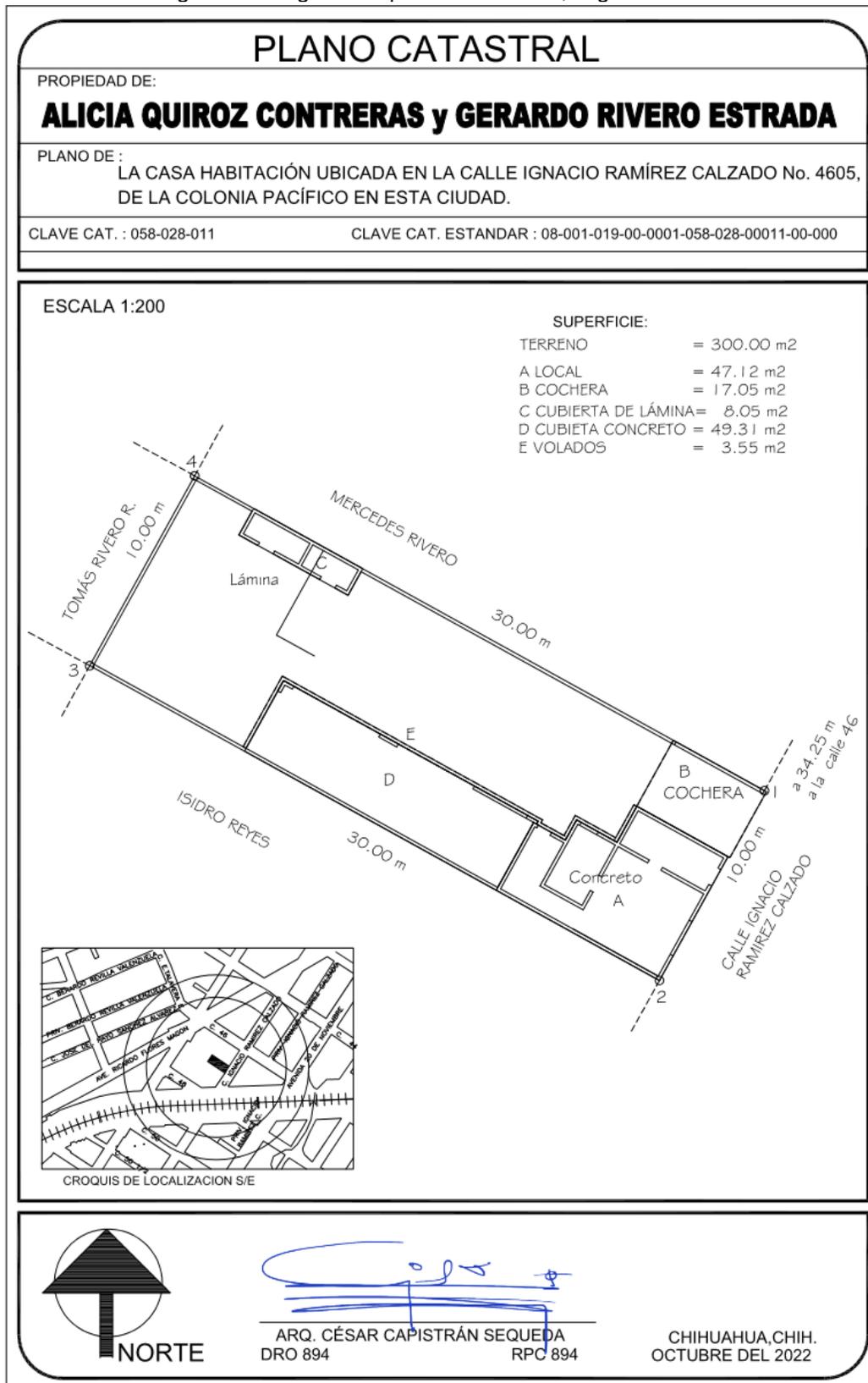
Tabla 4. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares.

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	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	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 que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de habitacional H+60 de tipo plurifamiliar y COS 0.80. Ver imagen 59.

Imagen 59. Polígono del predio de estudio, según escrituras.



Fuente: Proporcionado por el promotor, Enero 2023.

Vialidad.

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle Ignacio Ramírez Calzado, para el aprovechamiento del uso habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 propuesto para la edificación 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 Ignacio Ramírez Calzado, 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.

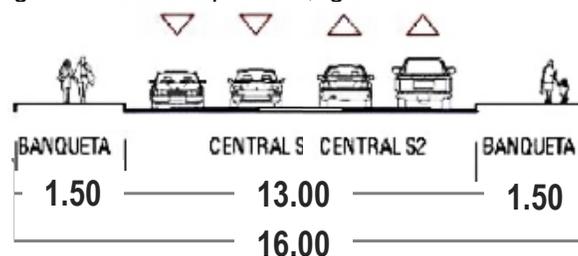
El predio de estudio debe respetar como alineamiento, la calle Ignacio Ramírez Calzado con sección vial de 16.00 m. con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas laterales, generados en la etapa de urbanización de la colonia Pacifico, en el tramo donde se localiza.

La sección vial de la calle Ignacio Ramírez Calzado 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.

Vialidad local

La vialidad Ignacio Ramírez Calzado; vialidad local con sección de 16.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 60.

Imagen 60. Vialidad primaria, Ignacio Ramírez Calzado.



C. 70 a Vialidad CH - P.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

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 Ignacio Ramírez Calzado cuenta con una sección de 16.00 metros.

Sin embargo, cabe considerar que aún y cuando la sección existente es superior a la sección mínima de 13.00 metros para vialidades de tipo terciaria o local, esta vialidad ha sido constituida como vía pública previamente. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013.

Infraestructura.

Agua potable.

El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a las colonias, 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 Ignacio Ramírez Calzado No. 4605. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Alcantarillado sanitario.

El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales, 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 230 Kva sobre la av. Coordinadora y 115 kva, proveniente de la av. El, y que provee el servicio a la zona suroriente de la ciudad, para atender la necesidad de suministro a la colonia, 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 realiza por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo La Canoa que cruza la zona de estudio, con rumbo al Río Chuviscar. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos hacia la calle Ignacio Ramírez Calzado.

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 Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico, con una superficie total de 300.00 m², la cual se orienta al **incremento de densidad de suelo de Habitacional H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona de estudio,

La propuesta de cambio 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 0.80 en el predio localizado en calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico para la **construcción de 5 departamentos**, en la ciudad de Chihuahua.

La propuesta de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 para el predio de estudio estará sujeta a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la edificación de 5 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 calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico, con una superficie total de 300.00 m², que permita la construcción de 5 departamentos, bajo el esquema de vivienda plurifamiliar que favorezca la densificación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve el incremento de densidad de suelo de habitacional 45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, 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 sur, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso habitacional H+60 plurifamiliar es compatible con la densidad de vivienda H45 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento de la colonia Pacífico.
- 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 Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico, con una superficie total de 300.00 m², tiene el uso de suelo habitacional H45, y se propone cambiar a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de incremento de densidad a **habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80**, permite la ocupación del predio, para la construcción de 5 departamentos bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, que resulta compatible con el uso Habitacional H35 y H45, predominante en la zona. Ver tabla 6.

Tabla 6. Compatibilidad de uso de suelo.

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

P Permitido X Prohibido C Condicionado

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

Infraestructura

Con la obtención del incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Ignacio Ramírez Calzado, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional compatible al solicitado, permitiendo así, 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 suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras, a la calle Ignacio Ramírez Calzado donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas negras se realizará por la red sanitario en la calle Ignacio Ramírez Calzado hacia la calle 46ª, de 15” y 18” de diámetro conduciendo las descargas por el colector, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, y al predio de aplicación del plan, a través de la red de 230 Kva sobre la av. Coordinadora y la red de 115 kva, existente sobre la av. El.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el incremento de densidad habitacional de H45 establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso de suelo a H+60 plurifamiliar y COS 0.80, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de 5 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 Ignacio Ramírez Calzado que da frente al predio, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a través de la calle 46ª, o la av. 20 de noviembre, o av. Ricardo Flores Magón.

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el incremento de densidad de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle Ignacio Ramírez Calzado, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia Pacífico.

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 Ignacio Ramírez Calzado.

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 Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacifico, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m². Ver imagen 61 y 62.

La promoción de esta acción urbana, permitirá la construcción de 5 departamentos, mediante obtención de la densidad de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80 solicitada, observando los requerimientos normativos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio. Ver tabla 7.

Tabla 7. Espacios y áreas de departamentos.

Superficie de departamentos	
Espacios	Superficie
Superficie terreno	300.00
Superficie planta alta	206.72
Superficie planta baja	114.62
Superficie estacionamiento	70.35
Superficie total construcción	391.69

Fuente: elaboración con datos de proporcionados por el promotor. Enero 2023.

Imagen 61. Propuesta de vivienda plurifamiliar, fachada principal.



Fuente. Información del promotor. Enero 2023.

Imagen 62. Propuesta de vivienda plurifamiliar, planta de baja.

Planta Baja

Planta Alta



C. Ignacio Ramírez Calzado

Fuente. Información del promotor. Enero 2023.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación 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 H45 a habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, para el predio urbano localizado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 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 0.80 promovido para el predio localizado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, promueve la edificación de **5 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 y COS 0.80, 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 y COS 0.80, para el predio ubicado en la calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605, de la colonia Pacífico, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, que considera una superficie privativa mínima de 45.00 m², y una superficie adicional mínima de 30.00m², teniendo el predio una superficie de 300.00 m², y con frente de 10.00 m. con respecto a la calle Ignacio Ramírez Calzado, 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 5 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 y COS 0.80, 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 0.80, 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 0.80, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

– Tabla 8. Programación de acciones, y corresponsabilidad.

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

Fuente: Elaboración propia, Enero 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de densidad de suelo de habitacional H45 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar y COS 0.80, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

VII. BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

PLANOS

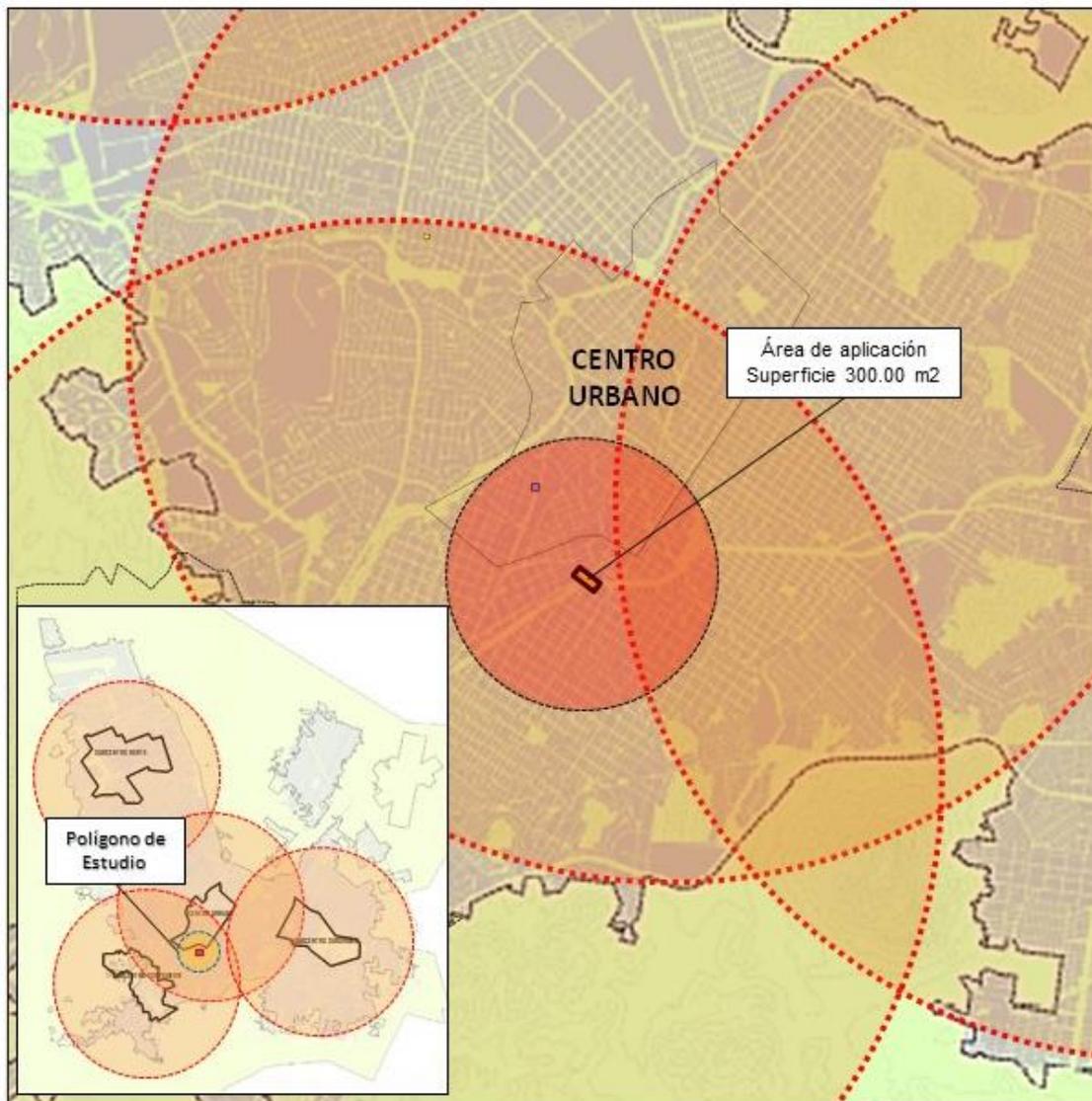
Diagnóstico

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

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.

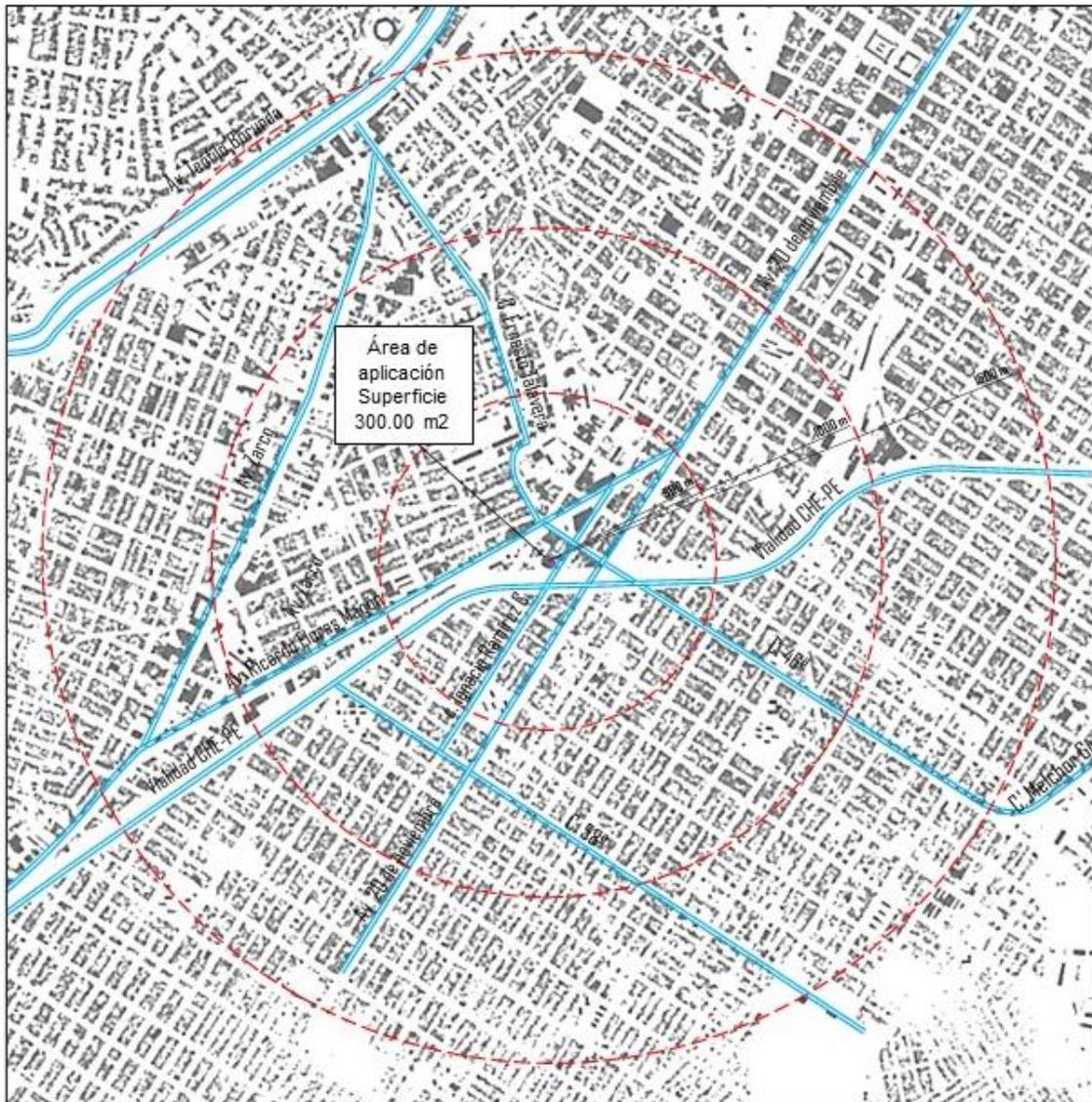


Simbología	
<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Cuerpos de Agua Arroyos <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructura Vial Ferrocarril <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: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

<p>INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605"</p>	<p>D-01</p>
<p>Estructura Urbana</p>	<p>ENERO 2023</p>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

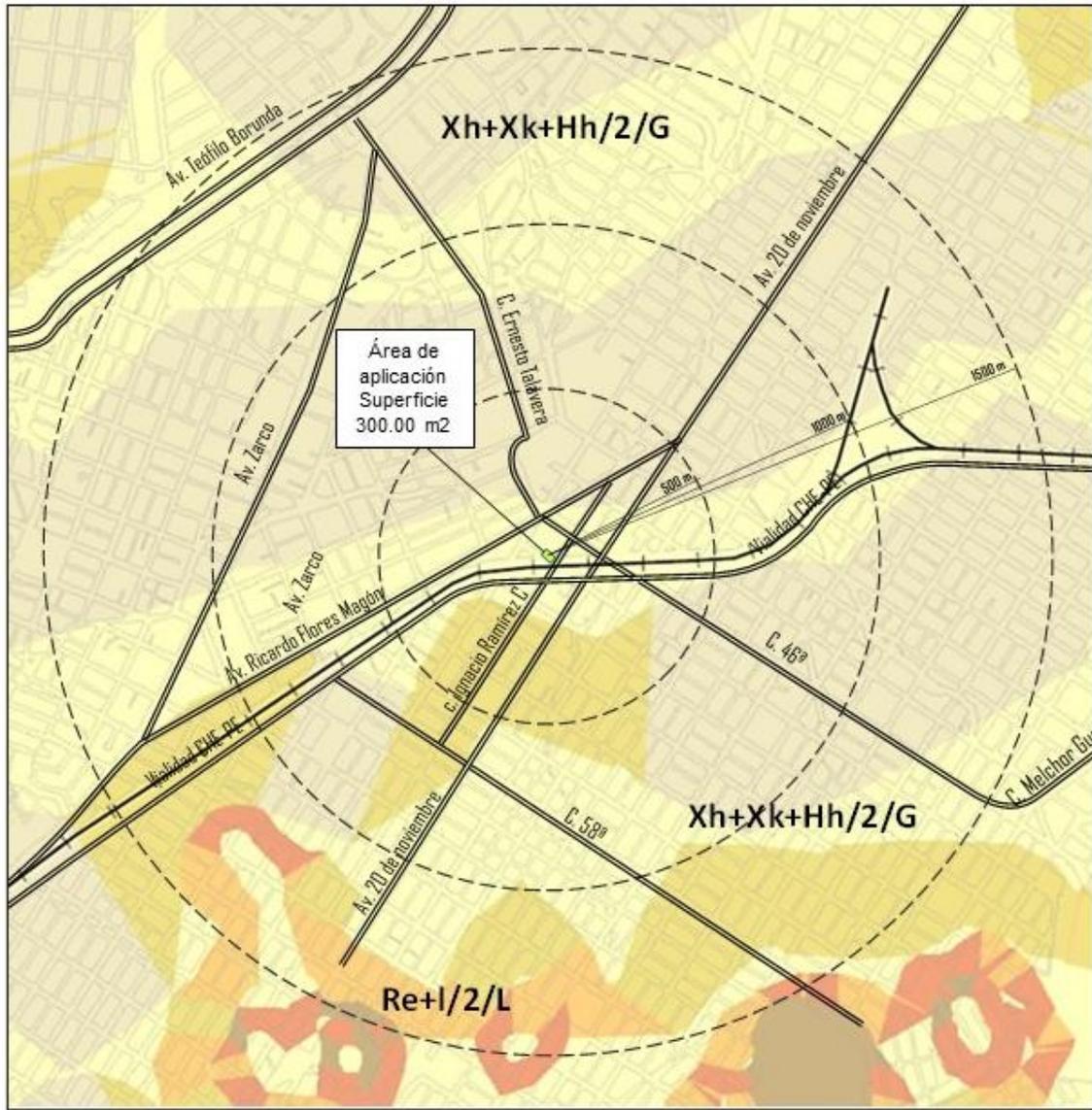


Simbología	
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana
Unidades de gobierno Limite del Area Urbana Centro de Población	
Catastro Edificaciones	

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605"	D-02
Estructura Urbana (Llenos y vacíos)	ENERO 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

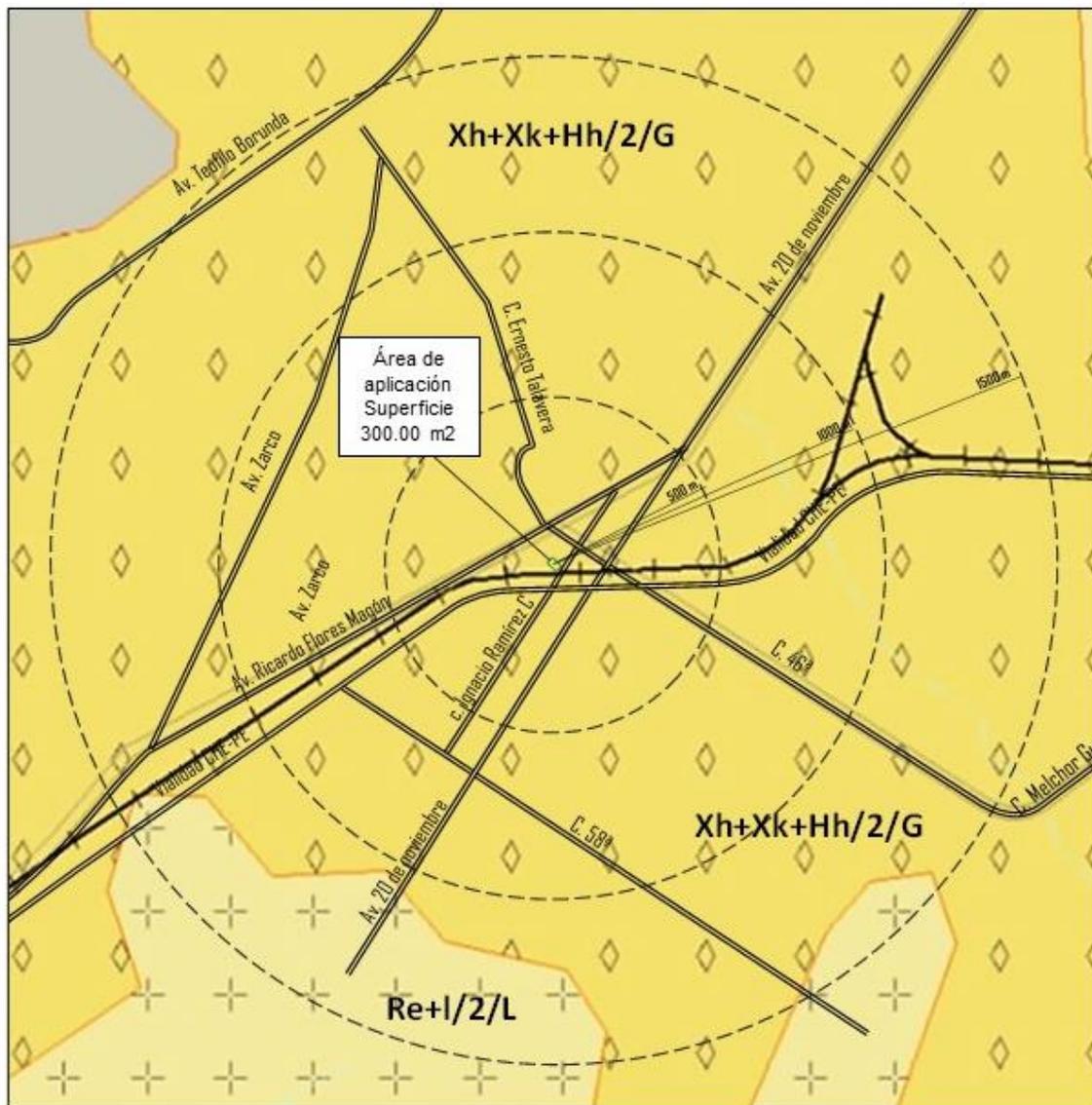


Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0-2 %)
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Unidades de gobierno Limite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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605" Topografía y Pendientes	D-03 ENERO 2023
---	-------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



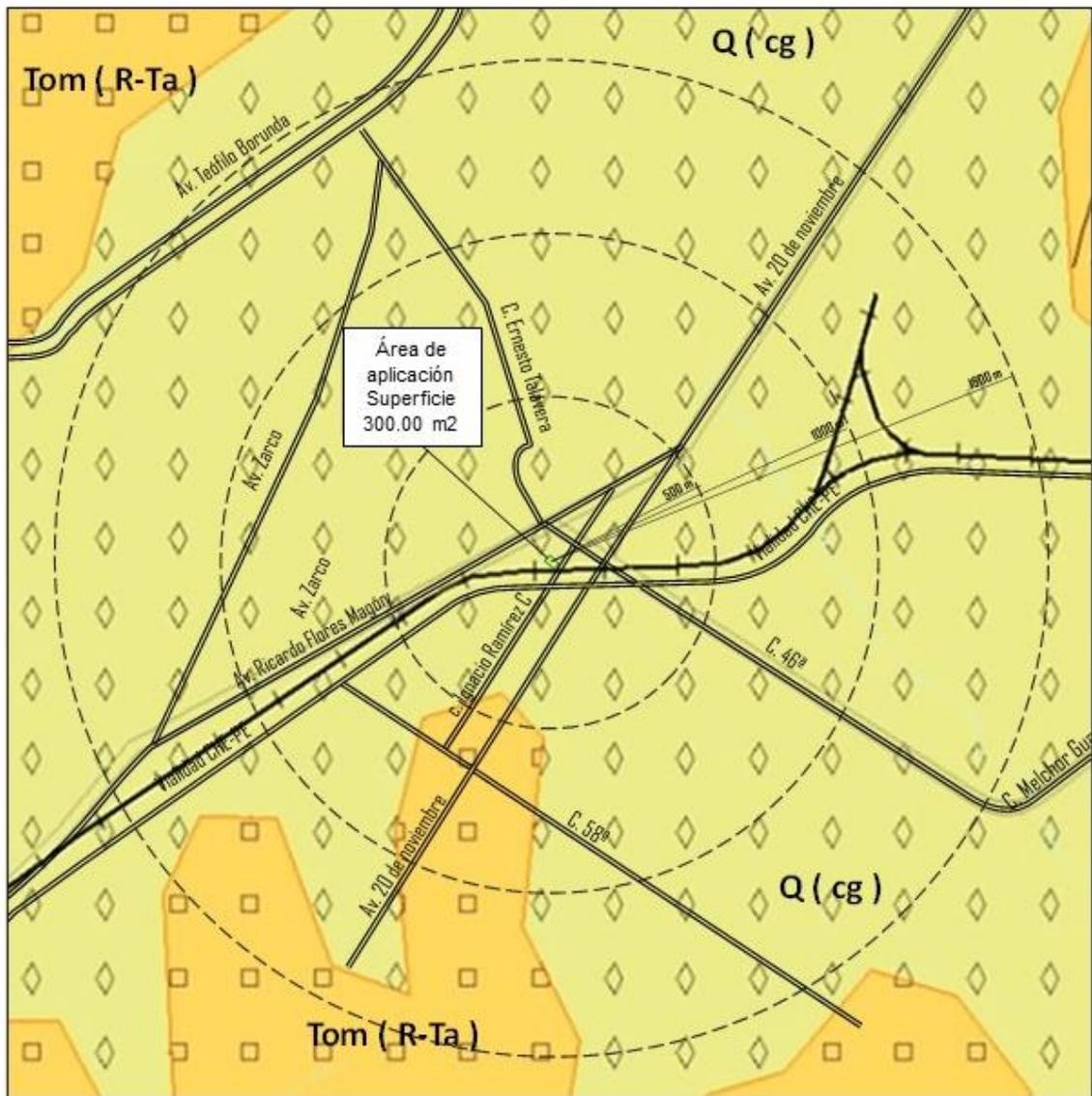
Simbología

<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril <p>Unidades de gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	<p>Medio Ambiente</p> <p>Unidades de Suelo</p> <table border="0"> <tr> <td>K</td><td>Castañozem</td> <td>M</td><td>Remolizina</td> </tr> <tr> <td>Kc</td><td>Lóvico</td> <td>Z</td><td>Solonchak</td> </tr> <tr> <td>Kh</td><td>Háplico</td> <td>V</td><td>Vertisol</td> </tr> <tr> <td>Kk</td><td>Cálcico</td> <td>Vc</td><td>Crómico</td> </tr> <tr> <td>H</td><td>Fozem</td> <td>X</td><td>Xerosol</td> </tr> <tr> <td>Hh</td><td>Háplico</td> <td>Xc</td><td>Cálcico</td> </tr> <tr> <td>J</td><td>Fluvisol</td> <td>Xh</td><td>Háplico</td> </tr> <tr> <td>Jc</td><td>Eútrico</td> <td>Xl</td><td>Lóvico</td> </tr> <tr> <td>Jk</td><td>Calcárico</td> <td>Y</td><td>Yermosol</td> </tr> <tr> <td>L</td><td>Litosol</td> <td>Yc</td><td>Cálcico</td> </tr> <tr> <td>R</td><td>Regosol</td> <td>Yh</td><td>Lóvico</td> </tr> <tr> <td>Re</td><td>Calcárico</td> <td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Re</td><td>Eútrico</td> <td></td><td></td> </tr> </table>	K	Castañozem	M	Remolizina	Kc	Lóvico	Z	Solonchak	Kh	Háplico	V	Vertisol	Kk	Cálcico	Vc	Crómico	H	Fozem	X	Xerosol	Hh	Háplico	Xc	Cálcico	J	Fluvisol	Xh	Háplico	Jc	Eútrico	Xl	Lóvico	Jk	Calcárico	Y	Yermosol	L	Litosol	Yc	Cálcico	R	Regosol	Yh	Lóvico	Re	Calcárico			Re	Eútrico			<p>Fases Físicas</p> <ul style="list-style-type: none"> G Gravoso L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálica PCP Petrocálica Profunda <p>Clase Textural (Clase 30 en superficie de suelo)</p> <ul style="list-style-type: none"> Gruesa 1 Medio 2 Fina 3 	<p>Fases Químicas (base 100 en la profundidad)</p> <table border="0"> <tr> <td>Salina</td><td>S</td><td>Salina Sódica</td><td>Sn</td> </tr> <tr> <td>Fuertemente Salina</td><td>S</td><td>Salina Fuertemente Sódica</td><td>Sn</td> </tr> <tr> <td>Sódica</td><td>S</td><td>Fuertemente Salina Sódica</td><td>Sn</td> </tr> <tr> <td>Fuertemente Sódica</td><td>S</td><td>Fuertemente Salina Fuertemente Sódica</td><td>Sn</td> </tr> </table> <p>Ejemplo: Re + Xh/2 Suelo Pedregoso + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica</p> <p>Unidad de Clasificación FAO-UNESCO (modificada por ODS 2003)</p>	Salina	S	Salina Sódica	Sn	Fuertemente Salina	S	Salina Fuertemente Sódica	Sn	Sódica	S	Fuertemente Salina Sódica	Sn	Fuertemente Sódica	S	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica	Sn
K	Castañozem	M	Remolizina																																																																					
Kc	Lóvico	Z	Solonchak																																																																					
Kh	Háplico	V	Vertisol																																																																					
Kk	Cálcico	Vc	Crómico																																																																					
H	Fozem	X	Xerosol																																																																					
Hh	Háplico	Xc	Cálcico																																																																					
J	Fluvisol	Xh	Háplico																																																																					
Jc	Eútrico	Xl	Lóvico																																																																					
Jk	Calcárico	Y	Yermosol																																																																					
L	Litosol	Yc	Cálcico																																																																					
R	Regosol	Yh	Lóvico																																																																					
Re	Calcárico																																																																							
Re	Eútrico																																																																							
Salina	S	Salina Sódica	Sn																																																																					
Fuertemente Salina	S	Salina Fuertemente Sódica	Sn																																																																					
Sódica	S	Fuertemente Salina Sódica	Sn																																																																					
Fuertemente Sódica	S	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica	Sn																																																																					

<p>INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80</p> <p>"IGNACIO RAMIREZ 4605"</p> <p>Edafología</p>	<p>D-04</p> <p>ENERO 2023</p>
--	---

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605" Geología	D-05 ENERO 2023
---	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

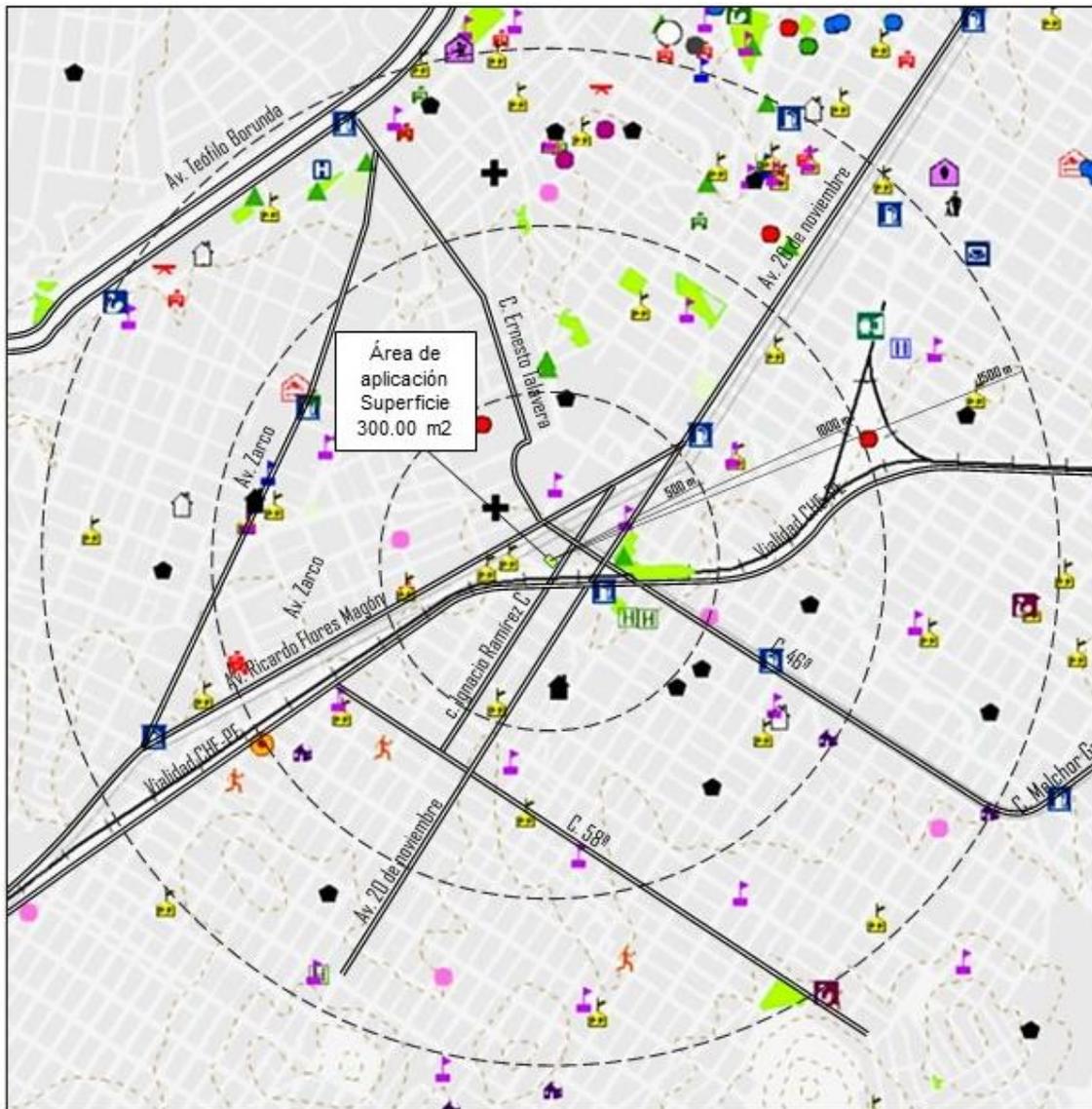


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605" Uso de Suelo Existente	D-06 ENERO 2023
---	---------------------------

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

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

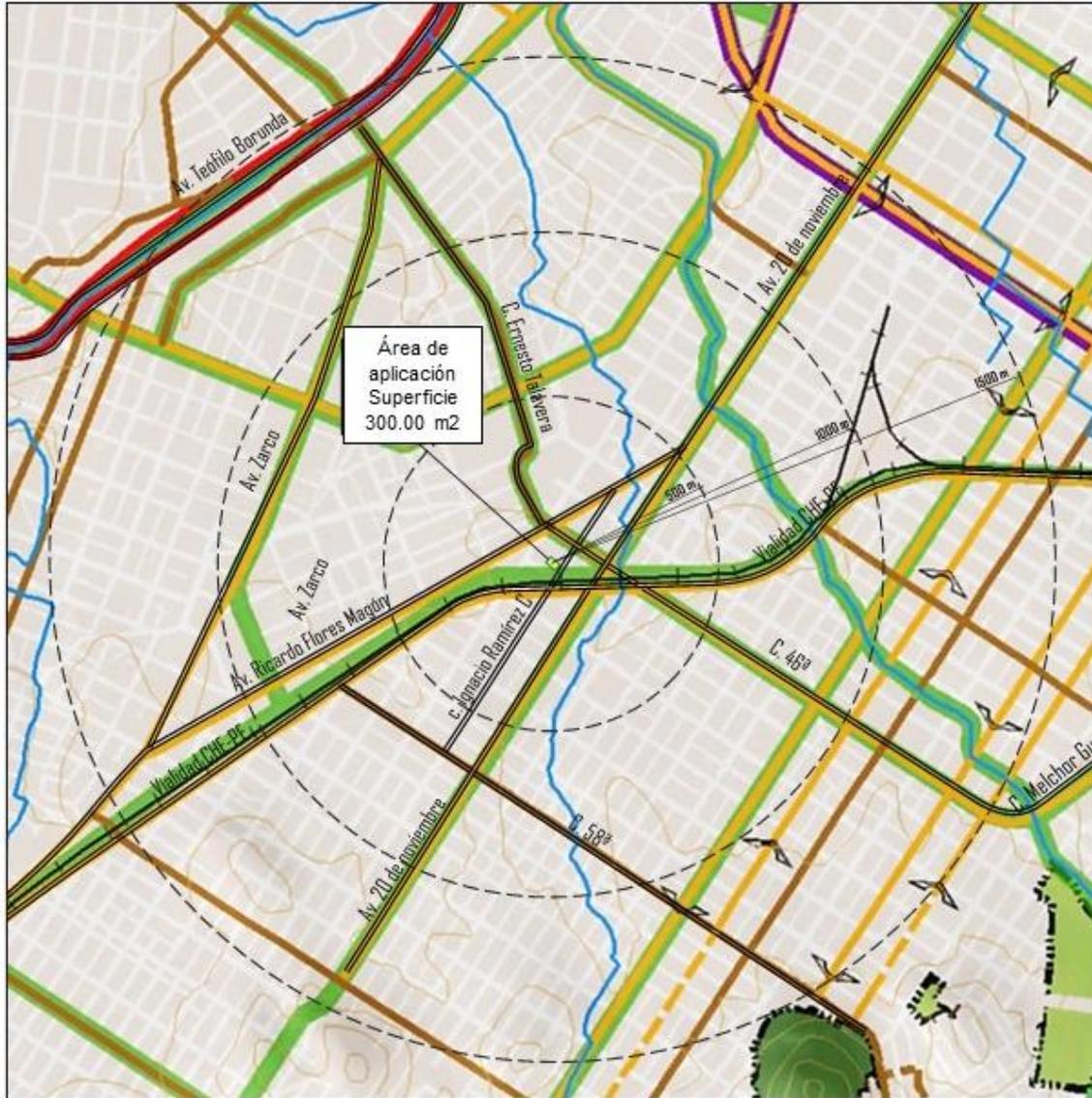


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Equipamiento Urbano Administración Pública • Gobierno Municipal • Gobierno Estatal • Gobierno Federal	Comercio y Abasto ○ Abasto ○ Comercio	Educación 1 Preescolar 2 Primaria 3 Secundaria 4 Media 5 Profesional Técnico 6 Profesional	Servicios Urbanos 1 Cementerio 2 Comandancia de policía 3 Estación de bomberos 4 Gasera 5 Gasolinera 6 Relleno sanitario
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Asistencia Social ○ Asilo + Atención de enfermedades • Casa hogar • Centro comunitario • Centro de rehabilitación ○ Gestión política • Grupos vulnerables	Cultura ■ Biblioteca Pública ■ Biblioteca Universitaria ■ Centro de Cómputo o Informáticos ■ Museo ■ Teatro	Guarderías • Guardería IMSS • Guardería SEDESOL • Guardería (otra)	Recreación y Deporte ▲ Monumento ■ Plaza ■ Parque / Jardín ■ Unidad deportiva ■ Unidad recreativa
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	Comunicaciones y Transporte ■ Oficina de Correos ■ Autobuses ■ Ferrocarril ■ Aeropuerto	Salud ■ Centro de salud ■ Hospital ■ Unidad médico familiar	

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605"		D-07
Equipamiento		ENERO 2023

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

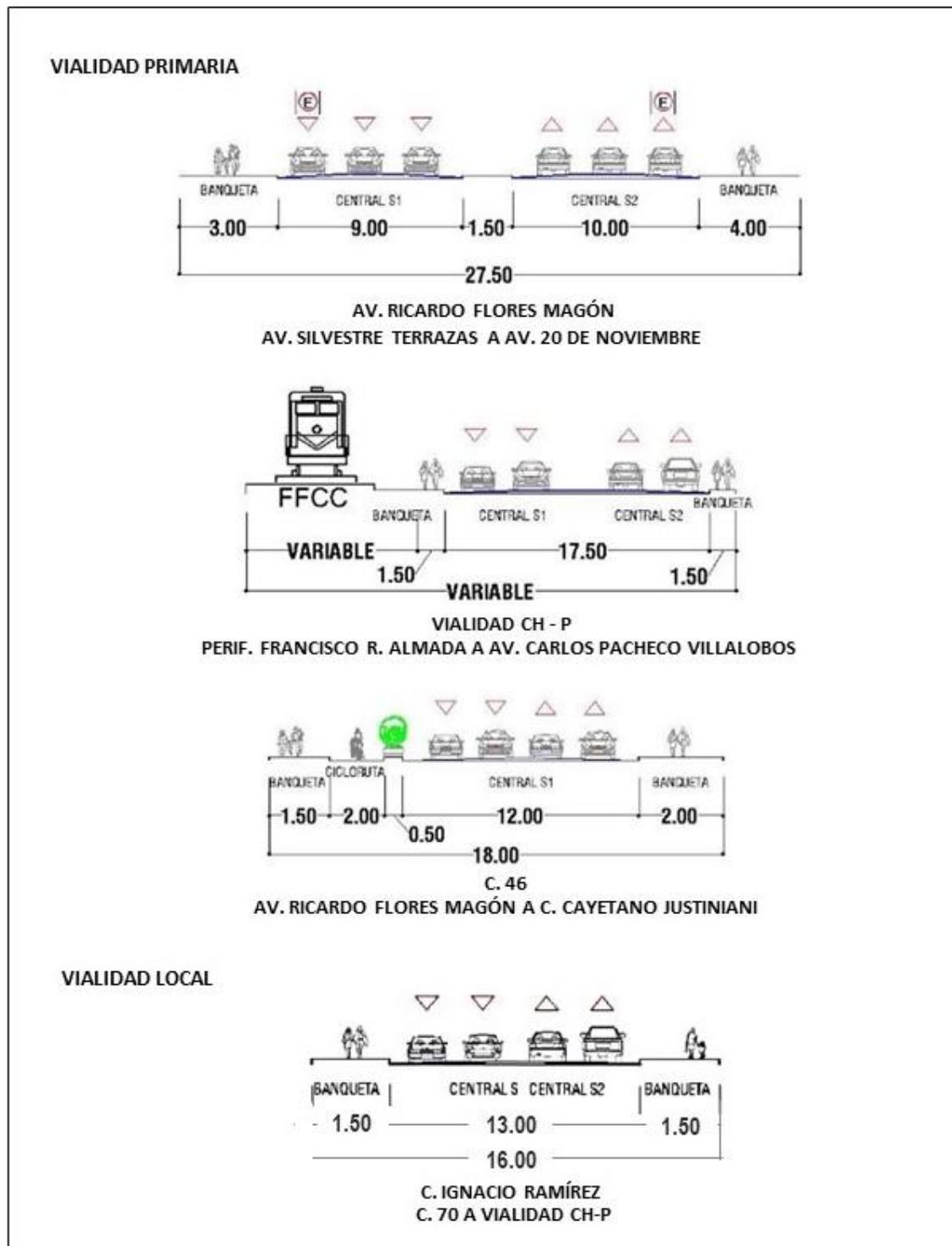


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605"	D-08
Estructura Vial	ENERO 2023

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

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales



<p>INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605"</p>	<p>D-09</p>
<p>Estructura vial-Sección Vial</p>	<p>ENERO 2023</p>

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología		
Hidrografía	Unidades de Gobierno	Rutas de Transporte Público
<ul style="list-style-type: none"> Cuerpos de agua 	<ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población 	<ul style="list-style-type: none"> Ruta Urbana Ruta Intraurbana
Vías de comunicación	Catastro	
<ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	
Unidades de gobierno		
<ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Centro de Población 		
Catastro		
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones 		

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605"		D-10 ENERO 2023
Rutas de 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 Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría: Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	Unidades de gobierno Limite del Área Urbana Centro de Población		
Catastro Edificaciones				

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605" Infraestructura Agua Potable	D-11 ENERO 2023
---	-------------------------------

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

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



Simbología

<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril <p>Unidades de gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	<p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Influencia <p>Tanques, Pozos y Rebombearios</p> <p>Categoría</p> <ul style="list-style-type: none"> Pozo Pozo y Rebombeario Rebombeario Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombeario 	<p>Red de agua potable</p> <p>Díametro (pulgadas)</p> <ul style="list-style-type: none"> S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42 	<p>Geoestadística</p> <p>Cobertura de Agua</p> <p>% dentro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
--	---	--	--	--

<p>INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80</p> <p>"IGNACIO RAMIREZ 4605"</p> <p>Infraestructura Drenaje Sanitario</p>	<p>D-12</p> <p>ENERO 2023</p>
---	--------------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

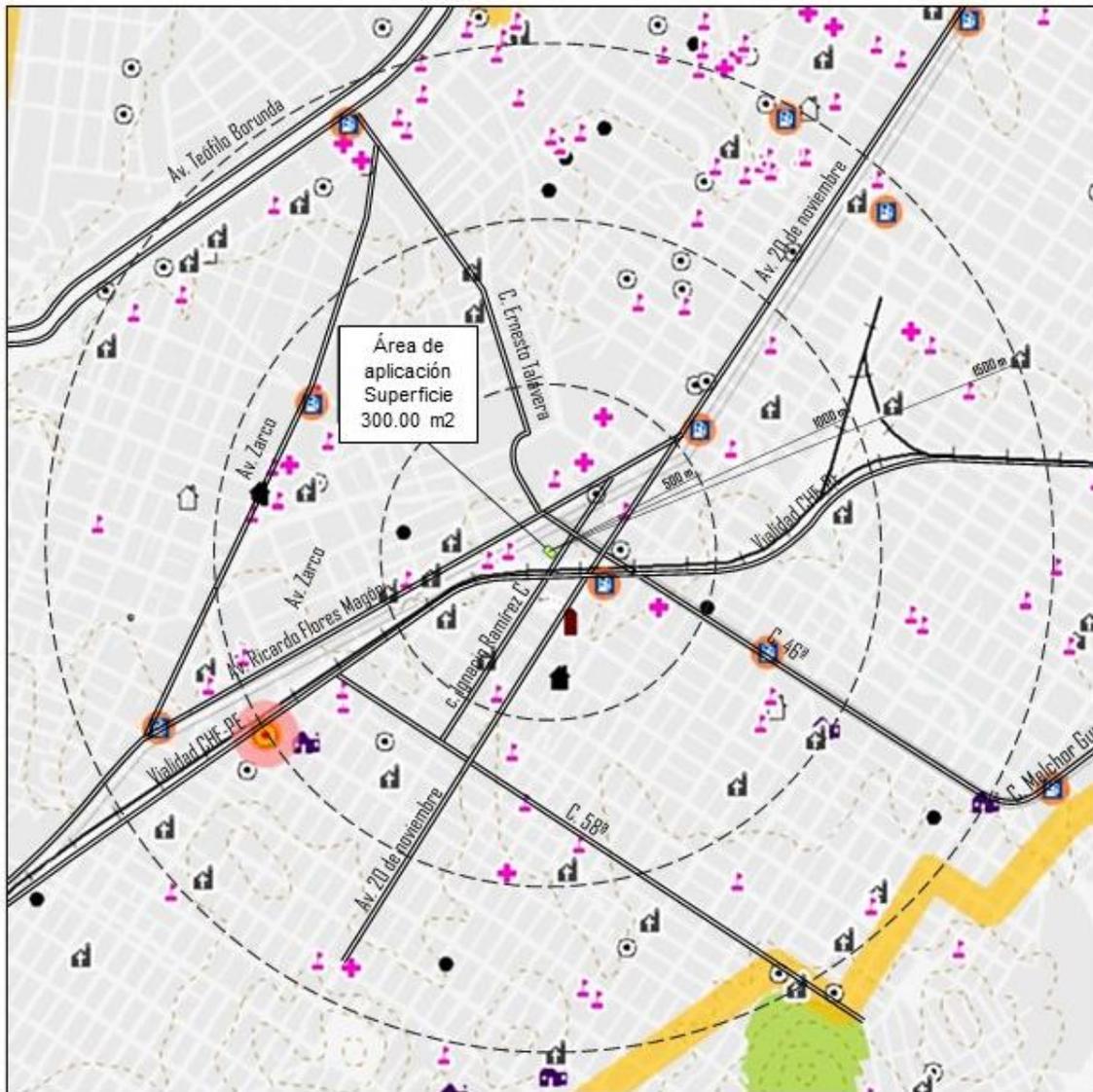


Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	
Unidades de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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605" Infraestructura de Electrificación	D-13 ENERO 2023
---	-------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.

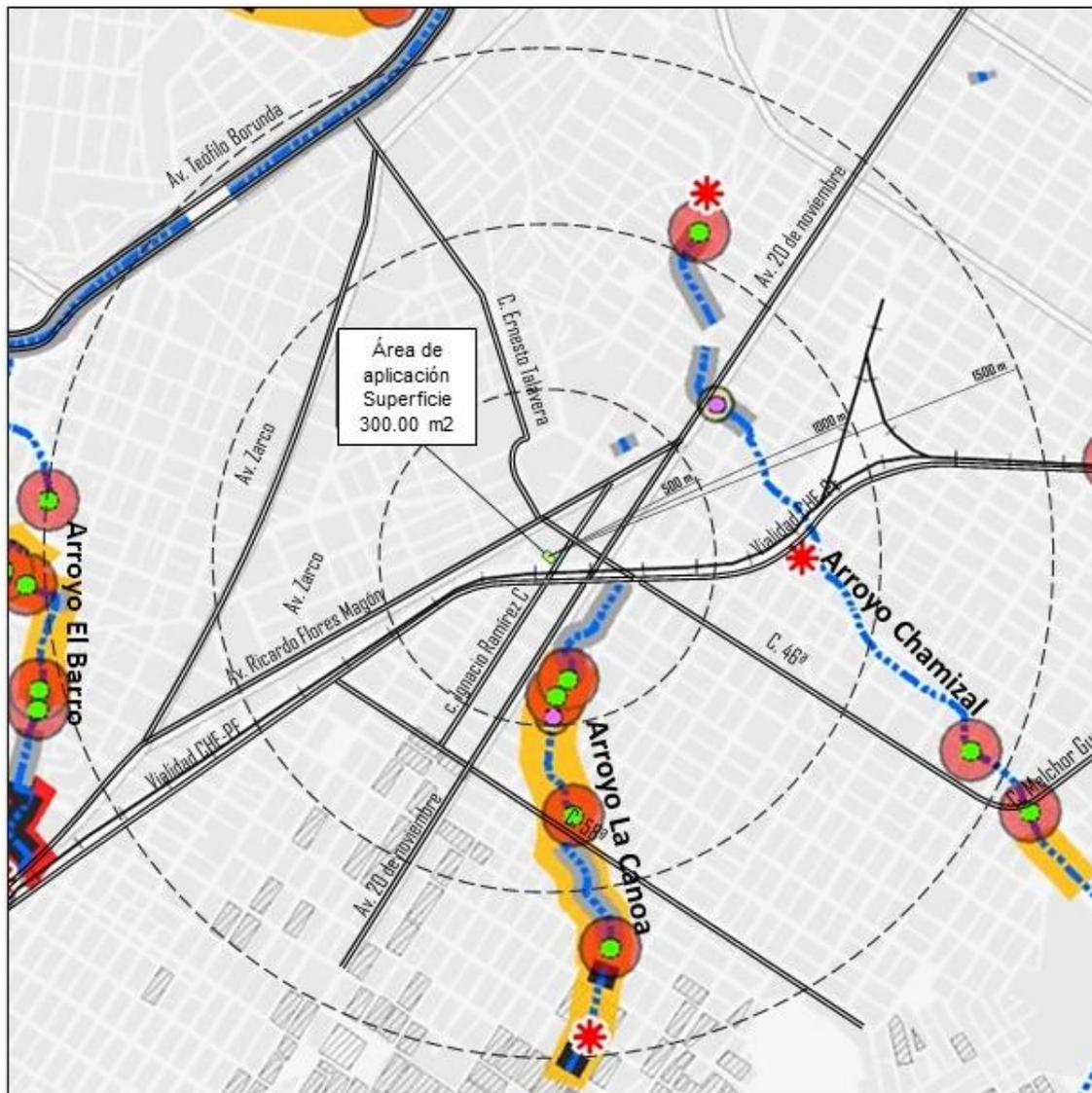


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ● Medio ● Alto ● Industria y Servicios Urbanos	Comercio ● Taller de Pintura ● Manejo de Materiales Peligrosos ● Disposición de Residuos	Transporte T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	Almacenamiento y Venta de Combustibles □ Gasolinera □ Gaseras	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia ■ Salvaguarda (50 m) ■ Salvaguarda (100 m) □ Radio de Amortiguamiento	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Concentradores de Personas ● Religión ● Servicio de Salud ● Espacios y Recreativos y Abiertos ● Guardia ● Centro Comunitario ● Casa Hogar ● Asilo	Tratamiento de Aguas Residuales ■ Planta de Tratamiento	■ Refinería Sanitario, Planta de Tratamiento Noite, 500 m. ■ Planta de Tratamiento Suc. 1183 m. ■ PEMEX, 400 m.	
Catastro Edificaciones				

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605" Riesgos Antropogénicos	D-14 ENERO 2023
---	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.

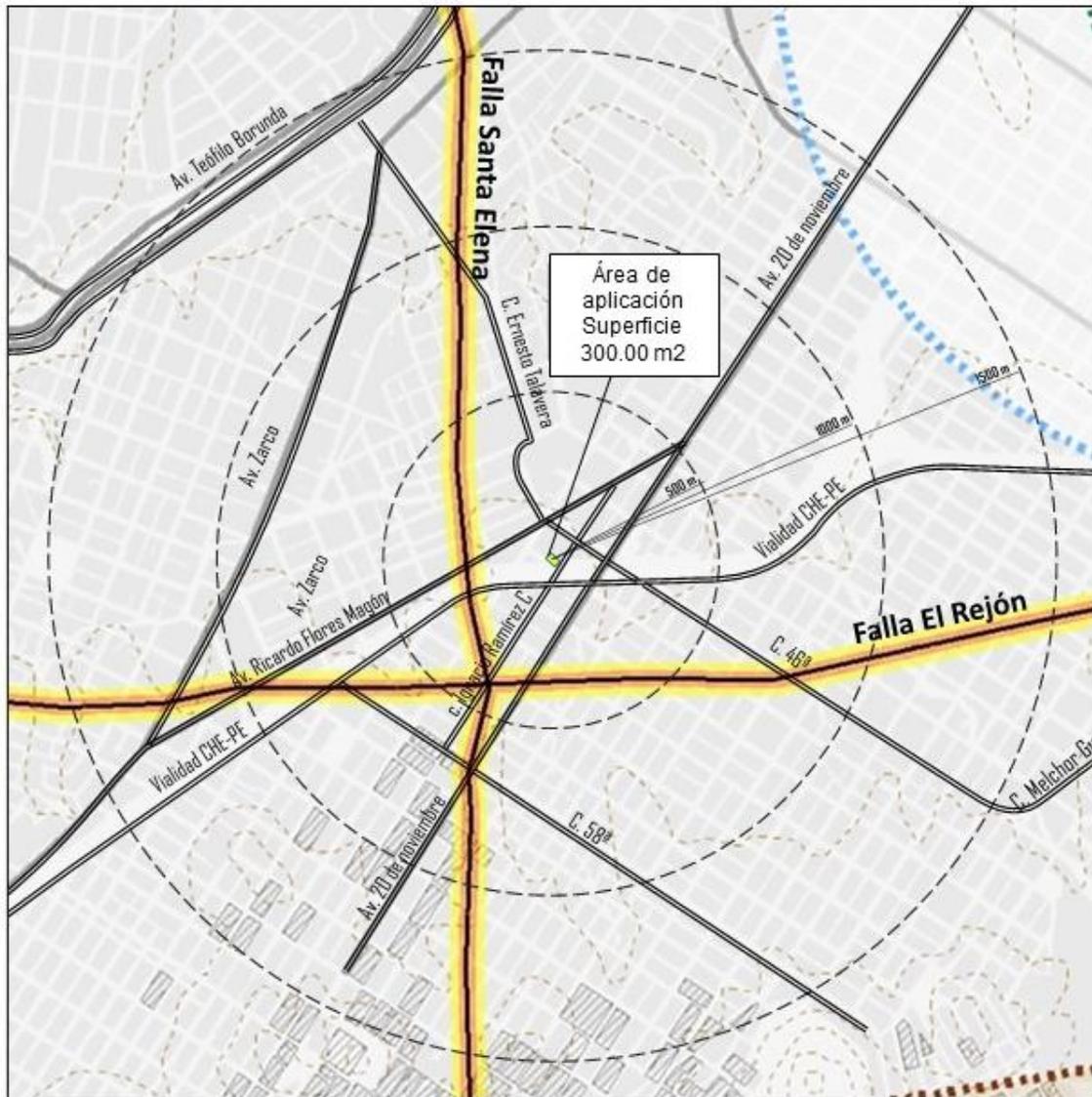


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605" Riesgos Hidrometeorológicos	D-15 ENERO 2023
--	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

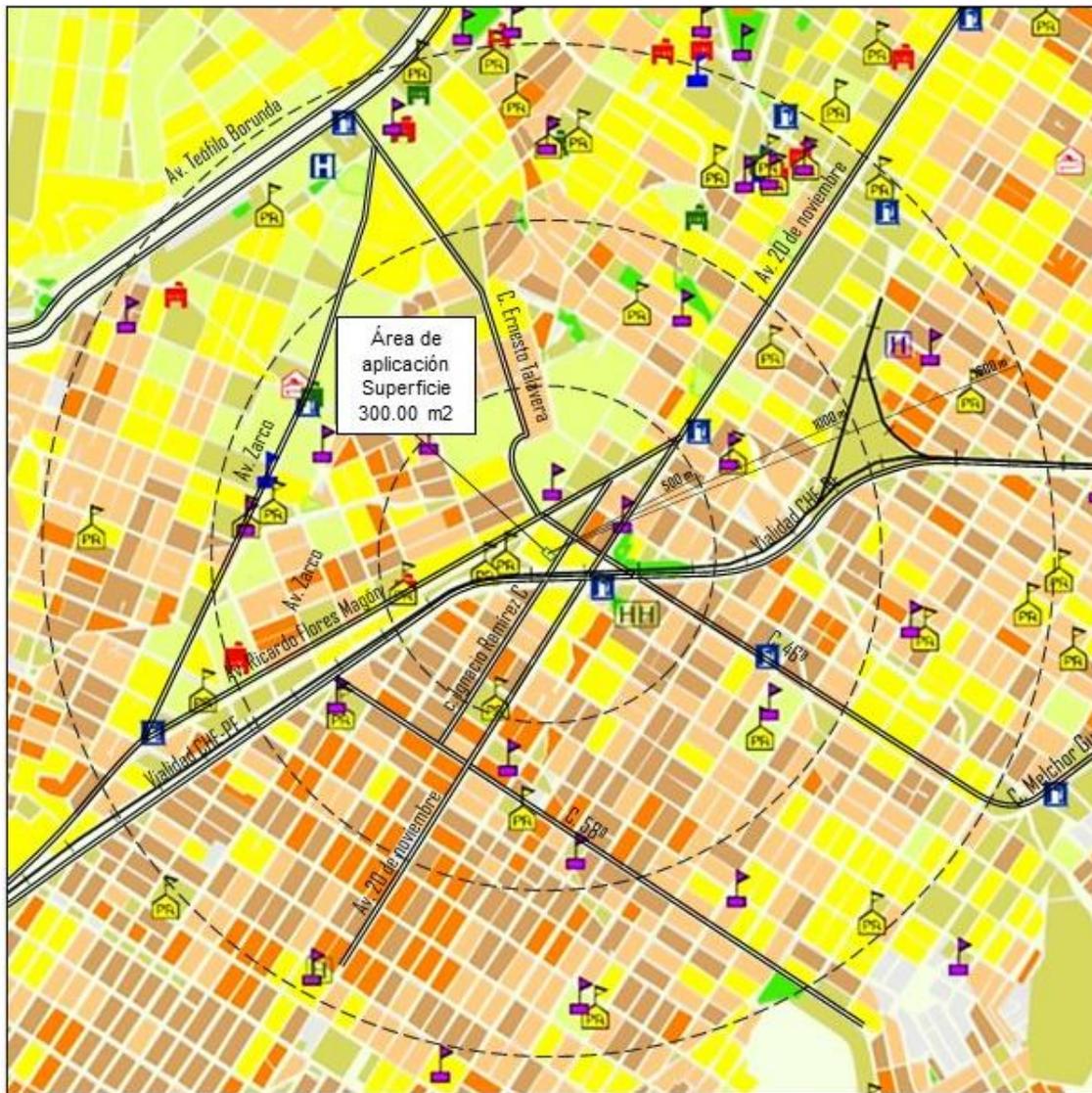


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605"		D-16
Riesgos Geológicos		ENERO 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605"	D-17
Densidad de Vivienda	ENERO 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

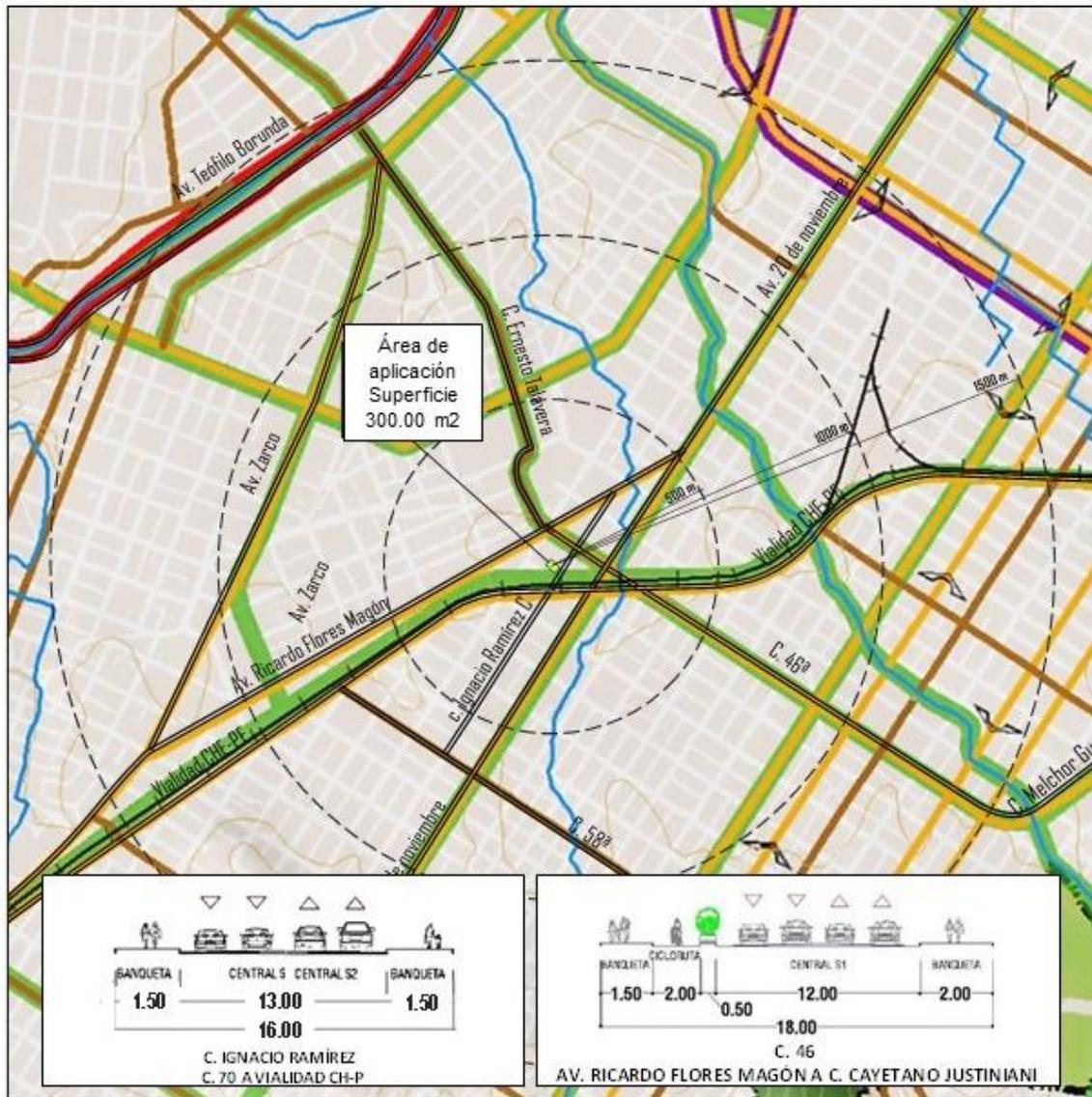


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesino de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80 "IGNACIO RAMIREZ 4605" Uso de Suelo Propuesto	E-01 ENERO 2023
---	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología

- | | | |
|--|---|---|
| <p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel | <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población | <p>Tránsito y Transporte</p> <ul style="list-style-type: none"> Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado |
| <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua | <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana | |
| <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril | | |

**INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.80
"IGNACIO RAMIREZ 4605"**

E-02

Estructura Vial

ENERO 2023

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. Alicia Quiroz contreras
C. Gerardo Rivero Estrada

Elaboró

Director Responsable en Urbanismo
Arq. Jesús Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Diciembre de 2022

ANEXOS

- 1.- Escrituras
- 2.- Plano catastral
- 3.- Predial domiciliar
- 4.- Identificación promotor
- 5.- Constancia de zonificación

1.- Escrituras



Lic. Ma. del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PÚBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

-----VOLUMEN SETECIENTOS VEINTICUATRO-----

-----ESCRITURA VEINTIUN MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO-----

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los doce días del mes de Junio del año dos mil trece, ante mí, Licenciada **MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO**, Notaria Pública Número Veintiséis, en ejercicio para el Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, compareció el señor **EMETERIO ORTIZ**, en su carácter de Apoderado de la señora **YOLANDA HERNANDEZ ORTIZ**, Única y Universal Heredera y Albacea a bienes de la Sucesión Intestamentaria del señor **SEVERIANO HERNANDEZ ORTIZ**, a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como "LA VENDEDORA" y el señor **GERARDO RIVERO ESTRADA** y la señora **ALICIA QUIROZ CONTRERAS**, a quien en lo sucesivo se les designará por su nombre o como "LOS COMPRADORES" y me manifestaron: -----

Que tienen concertado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, mismo que acuden a formalizar en este acto y el cual sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

-----DECLARACIONES-----

PRIMERA.- Manifiesta el señor **EMETERIO ORTIZ**, en su carácter de Apoderado de la señora **YOLANDA HERNANDEZ ORTIZ**, Única y Universal Heredera y Albacea a bienes de la Sucesión Intestamentaria del señor **SEVERIANO HERNANDEZ ORTIZ**, lo siguiente:-----

A).- Que la sucesión que representa es propietaria y se encuentra en posesión de la Finca marcada con el número **4605** cuatro mil seiscientos cinco de la Calle Ignacio Ramírez Calzado de la Colonia Pacifico de esta Ciudad de Chihuahua y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida con superficie de **300.00 M2. trescientos metros cuadrados** y que se identifica con las siguientes medidas y comandancias: Partiendo del punto número Uno que se ubica a una distancia de **34.25 Mts. treinta y cuatro metros veinticinco centímetros** a Calle 46 Cuarenta y Seis al punto número Dos mide **10.00 Mts. diez metros** y colinda con Calle Ignacio Ramírez Calzado; del punto número Dos al punto número Tres mide **30.00 Mts. treinta metros** y colinda con propiedad de Isidro Reyes; del punto número Tres al punto número Cuatro mide **10.00 Mts. diez metros** y colinda con propiedad de Tomas Rivero R., y del punto número Cuatro al punto número Uno mide **30.00 Mts. treinta metros** y colinda con propiedad de Mercedes Rivero. -----

___ Para mejor identificación del inmueble objeto de esta Compraventa agregaré al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura Plano del mismo marcado con el número "**UNO**".-----

B).- Que el inmueble descrito y deslindado en el inciso anterior lo adquirió el señor **SEVERIANO HERNANDEZ ORTIZ**, estando soltero mediante compraventa que a su favor hiciera el señor **TOMAS RIVERO RIVERO**, según consta en el primer testimonio de la escritura pública número **11724** once mil setecientos veinticuatro, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua el día veintinueve de Mayo de mil novecientos setenta y dos, ante la fe del Licenciado **HECTOR ORNELAS K.**, en esa fecha Notario Público Número Trece, en ejercicio para el Distrito Morelos, Estado de Chihuahua. El documento de referencia obra inscrito bajo el número **951** novecientos cincuenta y uno a folios **153** ciento cincuenta y tres del Libro número **1230** mil doscientos treinta de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua. -----

C).- Que mediante Acta de fecha dos de Agosto del año dos mil diez, ante la fe de la Licenciada **TERESITA GALLEGOS CONTRERAS**, Adscrita a la Notaría Pública Número Tres del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, por licencia de su titular Licenciado **SERGIO GRANADOS PINEDA**, del Volumen tres del Libro de Registro de Actos Fuera de Protocolo de esa Notaría bajo el número **3493** tres mil cuatrocientos noventa y tres se inició el trámite de la Sucesión Intestamentaria a bienes del señor **SEVERIANO HERNANDEZ ORTIZ**. Mediante Acta de fecha seis de Septiembre del año dos mil diez, ante la fe de la Licenciada **TERESITA GALLEGOS CONTRERAS**, Adscrita a la Notaría Pública Número Tres del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, por licencia de su titular Licenciado **SERGIO GRANADOS PINEDA**, del Volumen tres del Libro de Registro de Actos Fuera de Protocolo de esa Notaría bajo el número **3568** tres mil quinientos sesenta y ocho, se llevó a cabo el Testimonial de la Iniciación de la Sucesión Intestamentaria a bienes del

COTEJADO

señor SEVERIANO HERNANDEZ ORTIZ y Mediante Acta de fecha diecisiete de Febrero del año dos mil once, ante la fe de la Licenciada TERESITA GALLEGOS CONTRERAS, Adscrita a la Notaría Pública Número Tres del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, por licencia de su titular Licenciado SERGIO GRANADOS PINEDA, del Volumen tres del Libro de Registro de Actos Fuera de Protocolo de esa Notaría bajo el número 4025 cuatro mil veinticinco se declara a su representada la señora YOLANDA HERNÁNDEZ ORTIZ, UNICA Y UNIVERSAL HEREDERA Y ALBACEA de la Sucesión Intestamentaria a bienes del señor SEVERIANO HERNANDEZ ORTIZ, la Albacea señora YOLANDA HERNÁNDEZ ORTIZ, en esta acta acepta el cargo y protesta su fiel y legal desempeño. Documento que en copia certificada por mí, agregaré al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente, marcado con el número "DOS".

SEGUNDO.- Manifiesta "EL VENDEDOR" con el que comparece, que a fin de acreditar que el número de la Finca es 4605 cuatro mil seiscientos cinco de la Calle Ignacio Ramírez Calzado de la Colonia Pacifico de esta Ciudad de Chihuahua, me exhibe el oficio número AUA 4982/2013 letras A U A cuatro nueve ocho dos diagonal dos mil trece, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Subdirección de Administración Urbana, Departamento de Administración del Plan Director de fecha veintiuno de Mayo del año dos mil trece, documento que agregaré al apéndice de esta Escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número "TRES".

D).- Asimismo "EL VENDEDOR", con el carácter con el que comparece manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial y derecho por consumo de agua, según se acredita con la boleta de pago que se presenta. Agregaré a esta escritura copia certificada por mí de los recibos antes aludidos, marcados con los números "CUATRO" y "CINCO".

Así mismo el señor EMETERIO ORTIZ manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble que enajena fue la casa habitación del autor de la sucesión y lo acredita con el comprobante de pago correspondiente y manifiesta que es la primera enajenación de casa habitación efectuada en los cinco años inmediatos anteriores a la fecha de esta enajenación.

E).- Que el inmueble objeto de esta compraventa, se encuentra libre de responsabilidad o gravamen y no tiene adeudo por ningún concepto.

HECHAS LAS DECLARACIONES ANTERIORES, LOS COMPARECIENTES FORMALIZAN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LOS SUJETAN A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El señor EMETERIO ORTIZ, en su carácter de Apoderado de la señora YOLANDA HERNANDEZ ORTIZ, Única y Universal Heredera y Albacea a bienes de la Sucesión Intestamentaria del señor SEVERIANO HERNANDEZ ORTIZ, VENDE al señor GERARDO RIVERO ESTRADA y a la señora ALICIA QUIROZ CONTRERAS, quienes adquieren la Finca marcada con el número 4605 cuatro mil seiscientos cinco de la Calle Ignacio Ramírez Calzado de la Colonia Pacifico de esta Ciudad de Chihuahua y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida con superficie de 300.00 M2. trescientos metros cuadrados y cuyos datos de identificación quedaron precisados en la declaración primera inciso A), de esta escritura y se tienen por reproducidos en la presente Cláusula como si en ella se insertasen de nuevo.

SEGUNDA.- El precio de esta Compraventa es la cantidad de \$399,802.80 (TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS OCHENTA CENTAVOS) Moneda Nacional, suma que "EL VENDEDOR", con el carácter con el que comparece, manifiesta haber recibido de "EL COMPRADOR" con anterioridad a este acto y a su entera satisfacción, por lo que esta Cláusula hace las veces del recibo más amplio que en derecho proceda.

TERCERA.- La anterior enajenación incluye construcciones, accesiones, servidumbres y en general todo cuanto corresponda al inmueble enajenado.



CUARTA.- La venta se hace en el concepto de que el inmueble que constituye su objeto se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, por lo que "EL VENDEDOR", con el carácter con el que comparece, se obliga a prestar el saneamiento para el caso de evicción en los términos de las disposiciones legales aplicables contenidas en el Código Civil del Estado.-----

QUINTA.- Los contratantes aceptan los términos en que está redactada esta Escritura y "LA COMPRADORA" toma posesión del inmueble a su entera satisfacción.-----

-----**PERSONALIDAD**-----

___ El señor **EMETERIO ORTIZ**, manifiesta bajo protesta de decir verdad que el carácter con el que comparece no le ha sido revocado, limitado ni ha concluido por causa alguna y a fin de acreditarlo me exhibe y doy fe tener a la vista los siguientes documentos:-----

a).- El señor **EMETERIO ORTIZ**, acredita su carácter de Apoderado de la señora **YOLANDA HERNÁNDEZ ORTIZ**, con carta poder otorgada en esta Ciudad de Chihuahua el día dieciocho de Febrero del año dos mil once, ratificada el día dieciocho de Febrero del año dos mil once, ante la fe de la Licenciada TERESITA GALLEROS CONTRERAS, Aspirante al Ejercicio del Notariado, Adscrita a la Notaría Pública Número Tres de este Distrito Morelos, en funciones de Notaría por licencia de su titular Licenciado SERGIO GRANADOS PINEDA, la señora **YOLANDA HERNÁNDEZ ORTIZ**, le otorga al compareciente un **MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO**, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial. Documento que en copia certificada por mí, agregaré al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente, marcado con el número "**SEIS**".-----

b).- El señor **EMETERIO ORTIZ**, acredita el carácter de Unica y Universal Heredera y Albacea de su representada señora **YOLANDA HERNÁNDEZ ORTIZ**, con las constancias que fueron agregadas con anterioridad a esta escritura.-----

LOS COMPARECIENTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD ME MANIFESTARON POR SUS GENERALES SER: De Nacionalidad Mexicana:-----

___ El señor **GERARDO RIVERO ESTRADA**, originario de esta Ciudad de Chihuahua, donde nació el día veinticuatro de Septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, Contador Público, Casado bajo el régimen de Sociedad Conyugal, matrimonio civil celebrado en esta Ciudad de Chihuahua, el día veintiocho de Julio de mil novecientos ochenta, con la señora **ALICIA QUIROZ CONTRERAS**, quien es originaria de esta Ciudad de Chihuahua, donde nació el día veintisiete de Septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, Contador Público y ambos con domicilio en la Calle Bahía de Huatulco número 8544 ocho mil quinientos cuarenta y cuatro del Fraccionamiento Rincones del Pedregal de esta Ciudad.-----

___ El señor **EMETERIO ORTIZ**, originario de esta Ciudad de Chihuahua, donde nació el día tres de Marzo de mil novecientos sesenta y seis, Comerciante, casado y con domicilio en la Calle Lombardo Toledano sin número de la Colonia Tres Castillos de esta Ciudad.-----

Y manifiesta bajo protesta de decir verdad que los datos de su representada la señora **YOLANDA HERNÁNDEZ ORTIZ** son:-----

Originaria de Rancho La Casita, Municipio de Chihuahua, donde nació el día dos de Octubre de mil novecientos cincuenta y nueve, Soltera y con domicilio en la Calle 4ª Cuarta número 1303-A mil trescientos tres guión letra A, de la Colonia Villa Juárez de esta Ciudad.-----

YO LA NOTARIA DOY FE Y CERTIFICO:-----

PRIMERO.- Que conozco a los comparecientes, quienes se identificaron con documentos oficiales y en mi concepto tienen capacidad legal para celebrar este acto.-----

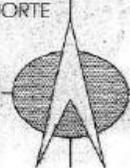
SEGUNDO.- Que todo lo asentado en esta escritura, concuerda fielmente con los documentos originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

TERCERO.- Que posteriormente se girarán las Notas a la del Municipio, documentos que agregaré al apéndice del Volumen en que se asienta esta escritura en el legajo correspondiente, marcados con los números "**SIETE**" y "**OCHO**".-----

COTEJADO



PLANO CATASTRAL

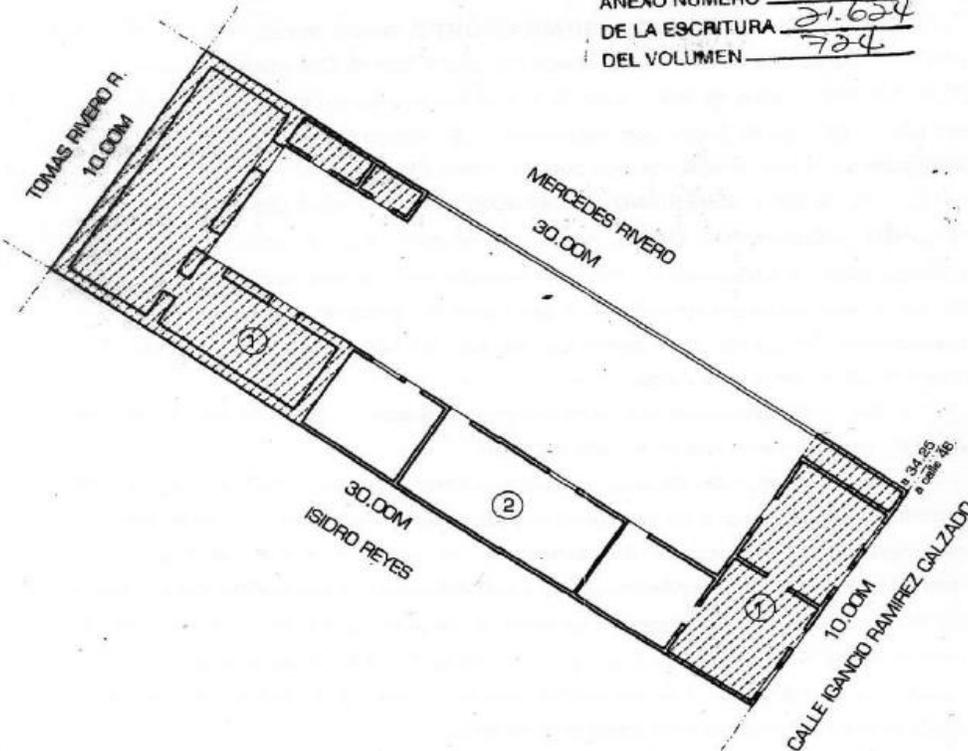
NORTE  DE LA CASA HABITACION UBICADA EN LA CALLE IGNACIO RAMIREZ CALZADO No 4605, DE LA COLONIA PACIFICO EN ESTA CIUDAD.

PROPIEDAD DE: GERARDO RIVERO ESTRADA Y ALICIA QUIROZ CONTRERAS.

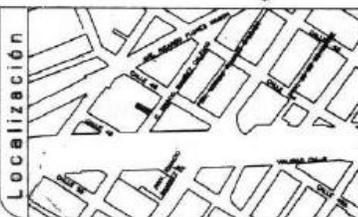
CLAVE CATASTRAL	MANZANA		SUPERFICIE TERRENO	300.00M2
D58-026-011	LOTE			
ESCALA	CHIHUAHUA, CHIH., MAYO DEL 2013		SUPERFICIE CONSTRUIDA	166.98 M2
1:200				

- ① Tipo 1 (Ruinosa) = 111.60 M2
- ② Tipo 2 = 55.38 M2

ANEXO NUMERO 020
 DE LA ESCRITURA 21.624
 DEL VOLUMEN 724



COTEJADO



NOTA:
 Plano elaborado para efecto de Actualización y traspaso de dominio.

FOLIO 026 - 013 - 047BIS

ARQ. ROBERTO LUNA BENITEZ
 REG. P.C. No. 026
 TEL. - 416-47-24, 415-96-64



ANEXO NUMERO Dos
DE LA ESCRITURA 21624
DEL VOLUMEN 524



En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a las 17:40 diecisiete horas y cuarenta y cinco minutos del día dos de agosto de dos mil diez, ante mí, Licenciado **TERESITA GALLEGOS CONTRERAS**, Adscrita a la Notaría Pública Número Tres de este Distrito Judicial Morelos, por licencia de su titular Licenciado **SERGIO GRANADOS PINEDA** compareció:

----- La señora **YOLANDA HERNÁNDEZ ORTIZ**, acompañada de los señores **OSCAR SAMUEL VALDEZ SILVA** y **ARMANDINA SOTO MENDOZA** para los efectos que más adelante se mencionan, con objeto de iniciar el trámite extrajudicial de la sucesión intestamentaria a bienes de su padre el señor **SEVERIANO HERNÁNDEZ ORTIZ**, para lo cual manifiesta: -----

----- I.- Que el señor **SEVERIANO HERNÁNDEZ ORTIZ**, falleció en esta ciudad, en fecha siete de enero de dos mil dos, según se acredita con el Acta de Defunción expedida por el Oficial del Registro Civil de esta ciudad, la cual solicito agregue a este escrito y sin haber otorgado ningún tipo de disposición testamentaria. Se agrega copia certificada del **acta de defunción** a la presente acta marcada con el número **1 UNO**. -----

----- II.- Que el señor **SEVERIANO HERNÁNDEZ ORTIZ** procreó una hija, de nombre **YOLANDA HERNÁNDEZ ORTIZ**, según se acredita con el acta de nacimiento correspondiente expedida por el Oficial del Registro Civil de esta ciudad de Chihuahua, con las cuales acreditan su nacimiento así como el entroncamiento en la línea recta descendente. Se agrega copia certificada del acta de **nacimiento** a la presente acta, marcada con el número del **2 dos**. -----

----- III.- Que la compareciente solicita se le designe Albacea en el momento oportuno, en virtud de ser la única interesada en esta sucesión. -----

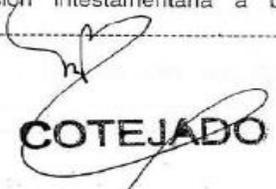
----- IV.- Que bajo protesta de decir verdad, manifiesta que los hechos vertidos ante la Suscrita son ciertos y que no existen otras personas que pudieran tener algún derecho para reclamar la herencia, y para acreditarlo, se ofrece la testimonial a que hace referencia el artículo 560 quinientos sesenta del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua. Lo anterior en los términos del Artículo 4º Fracción II de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua y los artículos 632 seiscientos treinta y dos, 633 seiscientos treinta y tres, 634 seiscientos treinta y cuatro y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua. -----

----- V.- Por último, manifiesta la compareciente que de conformidad con lo anteriormente expuesto, solicita formalmente se inicie el trámite extrajudicial de la sucesión intestamentaria a bienes del señor **SEVERIANO HERNÁNDEZ ORTIZ**. -----

----- **YO LA ADSCRITA, DOY FE Y CERTIFICO:** -----

----- A).- Que todo lo relacionado en la presente acta concuerda fiel y correctamente con sus originales a los cuales me remito. -----

----- B).- Que en consideración a que no existe controversia alguna entre los promoventes, a las declaraciones realizadas y a los documentos exhibidos, doy inicio al trámite extrajudicial de la sucesión intestamentaria a bienes del señor **SEVERIANO HERNÁNDEZ ORTIZ**. -----


COTEJADO



Lic. Ma. del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN ORDEN DE EXPEDICIÓN, PARA USO DEL SEÑOR GERRDO RIVERO ESTRADA Y DE LA SEÑORA ALICIA QUIROZ CONTRERAS, CONSTANTE DE TREINTA Y UN FOJAS UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS. _____

SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, EL DIA VEINTIDOS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE.- DOY FE.- _____

Maria del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA

BREACH DE CABALLERO

NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS



LLA/RS/PRG



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

REGISTRADO BAJO EL NÚM. 109 A FOLIOS 114
DEL LIBRO NÚM 5331 DE LA SECCIÓN Primera
CHIHUAHUA, A 20 DE Agosto DEL 20 13 DOY FE.

EL REGISTRADOR

[Signature]

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

1154678
SH 38-09

NORMAL COMPLEMENTARIA

FECHA 13 JUNIO 2013

TESORERO MUNICIPAL EN CD. CHIHUAHUA, CHIH.

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

NUMERO DE ESCRITURA 21,624	FECHA DE FIRMA 12/JUNIO/2013	FECHA DE ELABORACION 12 JUNIO 2013	VOLUMEN 724	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO INSCRIPCIÓN LIBRO 951 1230
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------	----------------	---

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE:
SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE HERNANDEZ ORTIZ SEVERIANO

ADQUIRENTE(S)		ENAJENANTE(S)	
APELLIDO PATERNO	MATERNO	APELLIDO PATERNO	MATERNO
ORTIZ EMETERIO R.F.C. OIXE-660303, EN SU CAPAC. DE APODERADO DE HERNANDEZ ORTIZ YOLANDA U.U.H Y ALBACEA DE DE LA SUC. INTEST. DEL SR. HERNANDEZ ORTIZ SEVERIANO. ANEXO NUMERO DE LA ESCRITURA DEL VOLUMEN		SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE HERNANDEZ ORTIZ SEVERIANO REP. POR U.U.H. Y ALBACEA HERNANDEZ ORTIZ YOLANDA SU VEZ REP. POR. ORTIZ EMETERIO	

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: Calle Lombardo Toledano s/n Col. Tres Castillos Cd. Chihuahua, Chih.

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: Finca # 4605 Ub. En c. Ignacio Ramirez Calzado, Col. Pacifico y lote de terreno sobre el cual se encuentra const. Sup. 300.00 m2 en esta cd.

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: Cd. Chihuahua, Chih.

NUMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 058-028-011

DESTINO DEL INMUEBLE: CASA HABITACION DEPTOS. No. DE DEPTOS. OTROS (ESPECIFIQUE)

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	225,000.00	174,802.80	399,802.80
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			399,802.80

LIQUIDACIÓN

ARTICULO 10 FRACCION III DEL CODIGO MUNICIPAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE		CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
		REGIMEN ANTERIOR	REGIMEN ACTUAL			
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)		399,802.80	6	DIFERENCIA (4-5)	\$
2	REDUCCIÓN 50%		199,901.40	7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACION No. A LA QUE RECTIFICA	
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)		199,901.40	8	NETO (6-7)	
4	IMPUESTO 2%		3,998.03	9	RECARGOS	
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACION No.			10	SANCIONES 4%	159.92
						30.00
					TOTAL A PAGAR \$	4,187.95

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO VALENZUELA MATERNO BREACH DE CABALLERO NOMBRE(S) MARIA DEL CARMEN LIC.

FIRMA: *Maria del Carmen Lic.*

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES VAB C440304R3A

No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL VEINTISEIS MORELOS.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

INSCRIPCIÓN: 21,624

FOLIO: LIBRO: SECCIÓN: FECHA: DIA MES AÑO

AUTORIZACION CATASTRAL: 25 JUN 2013

Chihuahua Municipio de Chihuahua

01 JUL 2013 EN CHIH. DE 20

TESORERIA MUNICIPAL DE PAGADO

C. TESORERO MUNICIPAL EN CD. CHIHUAHUA, CHIH. EN JUNIO 2013

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

NÚMERO DE ESCRITURA 21,624	FECHA DE FIRMA 12/JUNIO/2013	FECHA DE ELABORACIÓN 12/JUNIO/2013	VOLUMEN 724	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO INSCRIPCIÓN LIBRO 21, FOLIO 1239
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------	----------------	---

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE: **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

ADQUIRENTE(S)			ENAJENANTE(S)		
APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)
RIVERO ESTRADA GERARDO			ORTIZ EMETERIO EN SU CARAC.		
R.F.C. RIEG-640924			DE APODERADO DE HERNANDEZ ORTIZ YOLANDA		
QUIROZ CONTRERAS ALICIA			U.U.H Y ALBACEA DE DE LA SUC. INTEST. DEL		
R.F.C. QUCA-640927			SR. HERNANDEZ ORTIZ SEVERIANO.		

ANEXO NUMERO 82170
DE LA ESCRITURA 21,624
DEL VOLUMEN 724

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: Calle Bahía de Huatulco # 3544 Fracc. Rincones del Pedregal Cd. Chihuahua, Chih.

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: Finca # 4605 Ub. En c. Ignacio Ramirez Calzado, Col. Pacifico y lote de terreno sobre el cual se encuentra constr., Sup. 300.00 m2 en esta cd.

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: Cd. Chihuahua, Chih.

NUMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 058-028-011

DESTINO DEL INMUEBLE: CASA HABITACIÓN DEPTOS. No. DE DEPTOS. OTROS (ESPECIFIQUE)

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	225,000.00	174,802.80	399,802.80
AVALUO MUNICIPAL			399,802.80
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			399,802.80

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN SUJETA AL ARTÍCULO 155 FRACCIÓN III DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE		CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
		REGIMEN ANTERIOR	REGIMEN ACTUAL			
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)		399,802.80	6	DIFERENCIA (4-5)	\$
2	REDUCCIÓN NOTA: 1154678		199,901.40	7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACION No. A LA QUE RECTIFICA	
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)		199,901.40	8	NETO (6-7)	
4	IMPUESTO 2%		3,998.03	9	RECARGOS	
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACION No.			10	SANCIONES 10%	159.92
						30.00
					TOTAL A PAGAR	4,187.95

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO: VALENZUELA MATERNO: BREACH NOMBRE(S): MARIA DEL CARMEN LIC.

FIRMA: *Maria del Carmen Breach*

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: VABC440304R3A

No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL: VEINTISEIS MORELOS.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	FECHA
				DÍA MES AÑO

AUTORIZACIÓN: 25 JUN 2013

CERTIFICACIÓN DE PAGO: 01 JUL 2013

SELLO TESORERIA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA: PAGADO

FIRMA DEL CAJERO RECIPIENTE: *[Firma]*

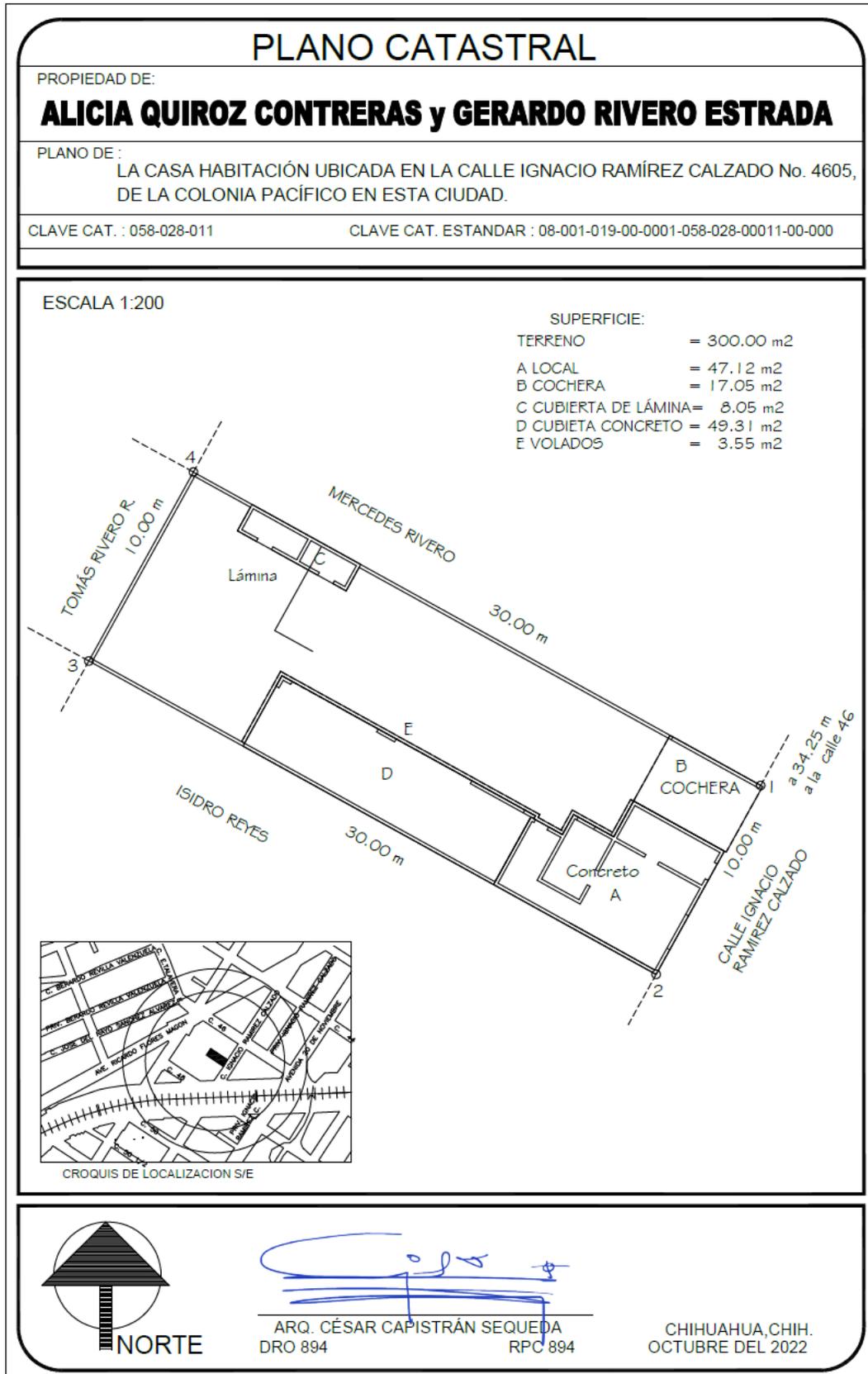
IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA: *[Impresión]*

TESORERIA MUNICIPAL: ESTA DECLARACION, AVALUO BANCARIO Y PLANO ACTUALIZADO DEL INMUEBLE, CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL SUBDIRECCION DE CATASTRO, ESTA PONEN EN SU ENTORNO NACIONAL

ESTA NOTA FUE PAGADA CON C. I. 1761366 DEL DIA 01/07/2013

NOTARIO: *[Firma]*

2. Plano catastral



3.- Predial domicilio



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

TESORERÍA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA
ESTADO DE CUENTA

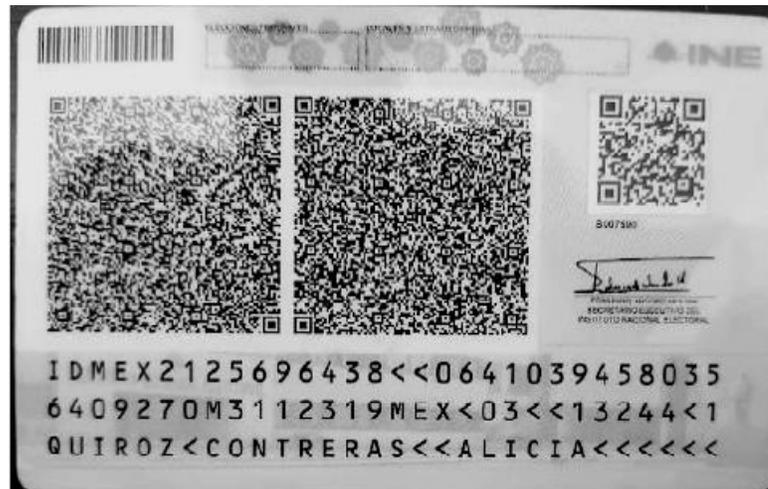
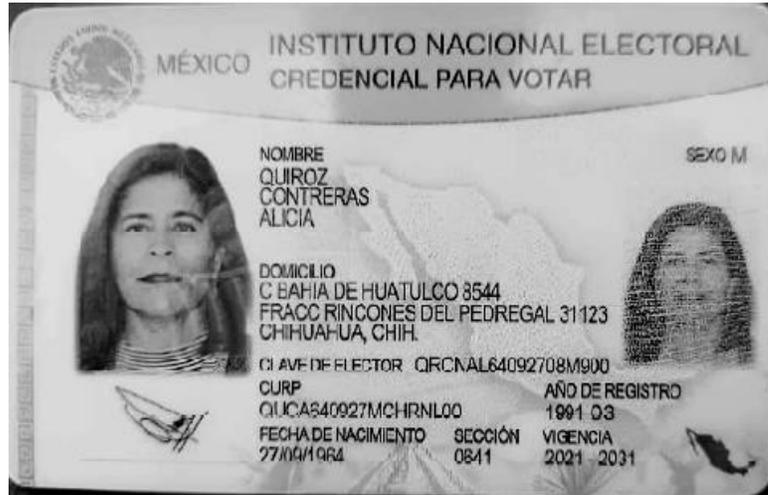
No. 2022120414318



202212041431899999001315310122

CLAVE CATASTRAL 08-01-C1600-000-054-020-0001-00-0000	NOMBRE	PAGAR ANTES DE:		
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR 030018011	GERARDO RIVERO ESTRADA	31-01-2022		
DOMICILIO CALLE ISAACIO RAMIREZ CALZADO 4605 PACIFICO C P 31033 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA				
INFORMACIÓN IMPORTANTE				
CLAVE	CONCEPTO	PERIODO	IMPORTE	
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL 08/2022 / 1 al 2022 / 4	2022/1	\$14,16.78	
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO 08/2022 / 1 al 2022 / 6	2022/1	-\$170.04	
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO 08/2022 / 1 al 2022 / 6	2022/1	\$49.86	
310107001	CONTRIBUCION DE DOMINIOS PR 08/2022 / 1 al 2022 / 1	2022/1	\$8.96	
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR 08/2022 / 1 al 2022 / 1	2022/1	\$8.96	
31019601	REDONDEO CRUZ PUA MEXICANA		\$0.48	
UN MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS 00/100 V.N.			TOTAL \$1,315.00	
BANAMEX 092061 - 202212041431833782227		SANTANDER	7638 - 202212041431848962203	
BANDCOMER 061171 - 202212041431833782227		SCOTIABANK	1064 - 202212041431833782227	
BANORTE 20389 - 202212041431833782227		SMART	- 2022120414318	
HSBC 6667 - 202212041431833782227				
TASA: 0.004 VALOR CATASTRAL: \$491,629.27 SUP.TERR: 306.00 SUP.CONG: 164.88				
ORIGINAL CONTRIBUYENTE				

4.-Identificación promotor





5. Constancia de zonificación



SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA,
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR,
 OFICIO NO. AUA 15218/2022
 CLAVE CATASTRAL 058-028-011
 ASUNTO: CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 17 de Noviembre de 2022

A QUIEN CORRESPONDA

Presente.-

La DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, del Municipio de Chihuahua, hace constar que el predio que a continuación se describe y del cual se adjunta el plano catastral correspondiente:

Actividad analizada: Habitacional Plurifamiliar.		
Superficie de Terreno: 300.00 m2.		
Predio urbano ubicado en la Calle Ignacio Ramírez No. 4605, en la Colonia Pacífico de esta Ciudad.		
COLINDANCIA:		
Lado Noreste:	30.00 mts.	con propiedad privada
Lado Sudeste:	10.00 mts.	con Calle Ignacio Ramírez
Lado Sudoeste:	30.00 mts.	con propiedad privada
Lado Noroeste:	10.00 mts.	con propiedad privada

Y con fundamento en el Artículo 115 Fracción V Inicios a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 11, Fracciones I, II, III, VI, XI, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52 Fracción I, 59, 60, 69 y 77 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículos 13 fracciones I, VI, IX, XV y XXIX, 88, 90, 210 fracción I, 213, fracción I, 221, 223, 315 y 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 72, Fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Artículos 69 fracciones III, IV y XVII, 70, 72 y 73 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua, Artículo 9, fracción III, 11 fracción I, Artículos 43, 66, fracción I y IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Artículo 5, Fracción I, XII y XVI y 27 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente, determina que es compatible.

Se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo **Habitacional Plurifamiliar H45** con superficie privativa habitable de 45.00 m² y superficie privativa adicional mínima según proyecto.

CONDICIONANTES DE PROYECTO

Según el giro específico pretendido deberá presentar los siguientes requisitos de manera enunciativa más no limitativa:

- Condicionado a habilitar los espacios de estacionamiento requeridos dentro del predio, para el giro manifestado, según los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.
- Resolución del Estudio de Impacto Ambiental, emitido por la autoridad competente.
- Se prohíbe el uso de la vía Pública para acondicionamiento de estacionamiento, de acuerdo al artículo III, fracción II del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, por lo que deberá implementar las medidas necesarias para su prevención.
- Para cualquier acción urbana en el predio o finca, deberá presentar autorización de la Secretaría de Cultura de Gobierno del Estado en el ámbito de su competencia.
- Condicionado a no exceder 2 viviendas de conformidad a lo establecido en la normatividad del uso de suelo habitacional plurifamiliar H45 del Plan de Desarrollo Urbano 2040

RESTRICCIONES GENERALES

Respetar las normas establecidas de los diferentes Reglamentos aplicables para este tipo de predios de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua y en los diferentes Planes Parciales que tienen injerencia en esta zona.
 No se podrá cambiar a otro Uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA.
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
 OFICIO NO. **AUA 15218/2022**
 CLAVE CATASTRAL **058-028-011**
 ASUNTO: **CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**
Página 2/2

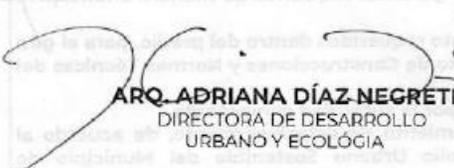
Chihuahua, Chih., a 17 de Noviembre de 2022

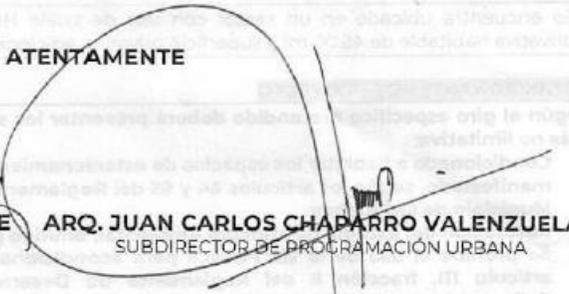
Actividad analizada: Habitacional Plurifamiliar.			
Superficie de Terreno: 300.00 m2.			
Predio urbano ubicado en la Calle Ignacio Ramírez No. 4605, en la Colonia Pacifico de esta Ciudad.			
COLINDANCIA:			
Lado Noreste:	30.00	mts.	con propiedad privada
Lado Sudeste:	10.00	mts.	con Calle Ignacio Ramírez
Lado Sudoeste:	30.00	mts.	con propiedad privada
Lado Noroeste:	10.00	mts.	con propiedad privada

Nota.-

- a) **La vigencia de este documento será indefinida, a menos que cambien los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
- b).- Esta constancia **no implica la autorización para:** Terracerías y Licencias de Construcción, Subdivisión, fusión, relotificación, apeo y deslinde o para iniciar cualquier obra proyectada.
- c).- La superficie declarada queda bajo responsabilidad del solicitante, cualquier alteración o modificación sin la autorización de la autoridad competente serán responsabilidad de quien las declaró.
- d).- Esta constancia no acredita posesión o propiedad para quien lo tramita, toda vez que puede ser solicitada por cualquier persona por ser información pública de oficio con alcances únicamente declarativos de la normatividad urbana vigente.
- e).- En caso de ser requerido se solicitara un estudio de impacto vial y ejecutara las medidas de mitigación que de él se deriven.

ATENTAMENTE

 **ARQ. ADRIANA DÍAZ-NEGRETE**
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGIA

 **ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ADN 10001 N00

"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"



SIN TEXTO

SIN TEXTO