

*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 10 de julio de 2024.

No. 55

Folleto Anexo

ACUERDO N° 064/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE TRES

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 064/2024

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 febrero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Tres**", en el predio identificado como lote 3 de la manzana 21 de la colonia 1º de mayo, con superficie de **1,500.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.00.

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 veintinueve días del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 03/2024**

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 febrero del año 2024, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Marcos Alberto Moreno Portillo y Sonia González Martínez, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Tres", en el predio identificado como lote 3 de la mazana 21 de la colonia 1° de Mayo, con superficie de 1,500.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.00... 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

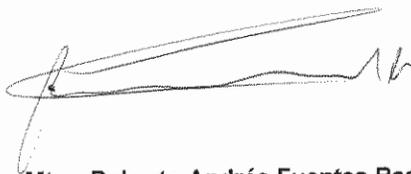
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Marcos Alberto Moreno Portillo y Sonia González Martínez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Tres", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la mazana 21 de la colonia 1° de Mayo, con superficie de 1,500.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.00.

TERCERO. Tómese 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 veintiséis días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE TRES"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Marcos Alberto Moreno Portillo y Sonia González Martínez**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Tres**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la mazana 21 de la Colonia 1º de Mayo, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito de fecha de 21 de julio de 2023, signado por los ciudadanos **Marcos Alberto Moreno Portillo y Sonia González Martínez**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Tres**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la mazana 21 de la Colonia 1º de Mayo, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

1. **Solicitud** de fecha de 21 de julio de 2023, signada por los ciudadanos Marcos Alberto Moreno Portillo y Sonia González Martínez, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia simple del Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos** expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de Marcos Alberto Moreno Portillo;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sonia González Martínez;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 3,213** de fecha 24 de agosto de 2018, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público número 1 para el Distrito Judicial Morelos, donde hace constar un contrato de compraventa que celebran por una primera parte el señor Luis Raúl Ronquillo Domínguez como la parte vendedora y por una segunda parte el señor Marcos Alberto Moreno Portillo, como la parte compradora, representado por el señor Yuri Arturo Herrera López, sobre el lote de terreno urbano número 3 de la manzana 21 de la Colonia 1° de Mayo de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, haciendo constar que el C. Marcos Alberto Moreno Portillo se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la C. Sonia González Martínez, por ende cada uno es dueño del 50% del inmueble, inscrito bajo el número 34 del Libro 6208 de la Sección Primera con folio real 1178921 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del oficio TID/0031/2023** de fecha 27 de febrero de 2023, signado por el Subdirector de Ingresos de Tesorería Municipal, en el cual solicita al Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos que cancele el gravamen existente en el lote 3, manzana 21 de la colonia 1° de Mayo en virtud de haberse liquidado el crédito fiscal existente;
6. **Factura de pago del Impuesto Predial 274824** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 27 de febrero de 2023;
7. **Oficio DASDDU/736/2023** de fecha 19 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 520/2023** de fecha 5 de octubre de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:
 - El uso actual habitacional, se define en el PDU 2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60+ permite más 60/viv/ha, mientras que el uso propuesto, Mixto Moderado son "zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talles de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un

nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso colindancia inmediata con las vialidades mencionadas;

- Para el giro y uso propuesto "almacenes y distribución de productos no perecederos" la compatibilidad con el uso mixto moderado es condicionada; a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8), conforme a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040.
 - El predio se encuentra en una zona con falta de infraestructura hidrosanitaria y eléctrica se condiciona a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, de acuerdo a los proyectos de ala acción urbana. Conforme a los artículos 107, 119, 247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua;
 - Considerando que la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto está condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Moderado, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua;
9. **Oficio DASDDU/737/2023** de fecha 19 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
 10. **Oficio DDHE/1452/2023** de fecha 22 de septiembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
 11. **Oficio DASDDU/823/2023** 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/DRPA/1212/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua por 10 días;
 13. **Copia del Acta de la Sesión número 48 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 18 de diciembre de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
 14. **Oficio DASDDU/0005/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 16 de enero de 2024, en el cual el estudio se dictamina

PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma. Establecer medidas de protección necesarias, contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.0;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/0005/2024 de fecha 16 de enero de 2024, 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 CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma. Establecer medidas de protección necesarias, contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 48 celebrada el día 18 de diciembre 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 "Calle Tres", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la mazana 21 de la Colonia 1º de Mayo, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.00, 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 ciudadanos Marcos Alberto Moreno Portillo y Sonia González Martínez, 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 "Calle Tres", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la mazana 21 de la Colonia 1° de Mayo, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.00.

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 Usos Múltiples de la Sección Municipal Colonia Soto, a los 14 días del mes de febrero del año 2024.

ATENTAMENTE:
LAS Y LOS INTEGRANTES DE 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 PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO Y SONIA GONZÁLEZ MARTÍNEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE TRES", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 3 DE LA MAZANA 21 DE LA COLONIA 1º DE MAYO, CON SUPERFICIE DE 1,500.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO E INCREMENTO DE COS A 1.00, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/0005/2024

Chihuahua, Chih., 16 de enero de 2024

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 **Marcos Alberto Moreno Portillo y Sonia González Martínez**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Lote 3, de la Manzana 21, de la Colonia 1º de Mayo**, con una superficie total de **1,500m²**,; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Calle Tres”** 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 **Habitacional H+60** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Moderado e incremento de COS a 1.00.**

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/736/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Calle Tres”** 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. 520/2023 de fecha 05 de octubre de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Calle Tres”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/737/2023 de fecha 19 de septiembre 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/1452/2023 de fecha 22 de septiembre 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/823/2023 de fecha 17 de octubre 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 Chuvíscar 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/DRPA/1212/2023 de fecha 20 de octubre de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Calle Tres”** fue presentado en la **Cuadragésima Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **18 de diciembre 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 CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma. Establecer medidas de protección necesarias, contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, el cambio de uso de suelo Habitacional H+60 a Mixto Moderado e incremento de COS a 1.0.**

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.

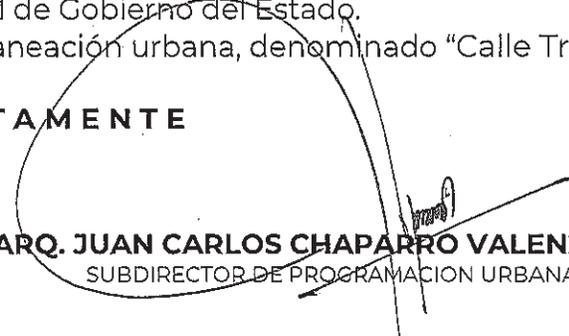
Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios
2. Copia simple de las identificaciones con fotografía de los propietarios
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/736/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 520/2023 de fecha 05 de octubre de 2023 del Instituto de Planeación

- Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/737/2023 de fecha 19 de septiembre 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/1452/2023 de fecha 22 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
 8. Oficio No. DASDDU/823/2023 de fecha 17 de octubre de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
 9. Oficio No. SJ/DRPA/1212/2023 de fecha 20 de octubre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
 10. Copia simple de la Cuadragésima Octava Sesión Ordinaria del día 18 de diciembre del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
 11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
 12. Copia del comprobante de pago del trámite.
 13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
 14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Tres".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

“CALLE TRES”

Cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0
para el predio ubicado en la calle Tres, colonia 1º de Mayo, Chihuahua.

Promotor

Marcos Alberto Moreno Portilo
Sonia González Martínez

Director Responsable en Urbanismo

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

Julio de 2023

Índice

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

Introducción

El presente estudio de planeación urbana denominado “Calle Tres”, se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización (PDU visión 2040 sexta actualización), mediante el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H+60 establecido por el PDU visión 2040 sexta actualización a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, para el predio con una superficie de 1,500.00 m², identificado como Lote 3, Manzana 21, localizado en la calle Tres, de la colonia 1° de mayo, de la ciudad de Chihuahua.

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo” mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 1.0 compatible con los usos habitacional H60, Mixto intenso y Mixto moderado existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 sexta actualización.

Con ello, se pretende contribuir a la consolidación de predios provistos de infraestructuras y servicios, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional H60 existente en el entorno inmediato.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana denominado “Calle Tres”, para el predio identificado como Lote 3, Manzana 21, localizado en la calle Tres, de la colonia 1° de mayo, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,500.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0. Se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

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

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

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

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

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua³

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

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

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

Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁴

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁶

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Proceso de Aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Intenso (M3), y COS 1.0 se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

Artículo 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean

necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁷

Este Código contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

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

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial.

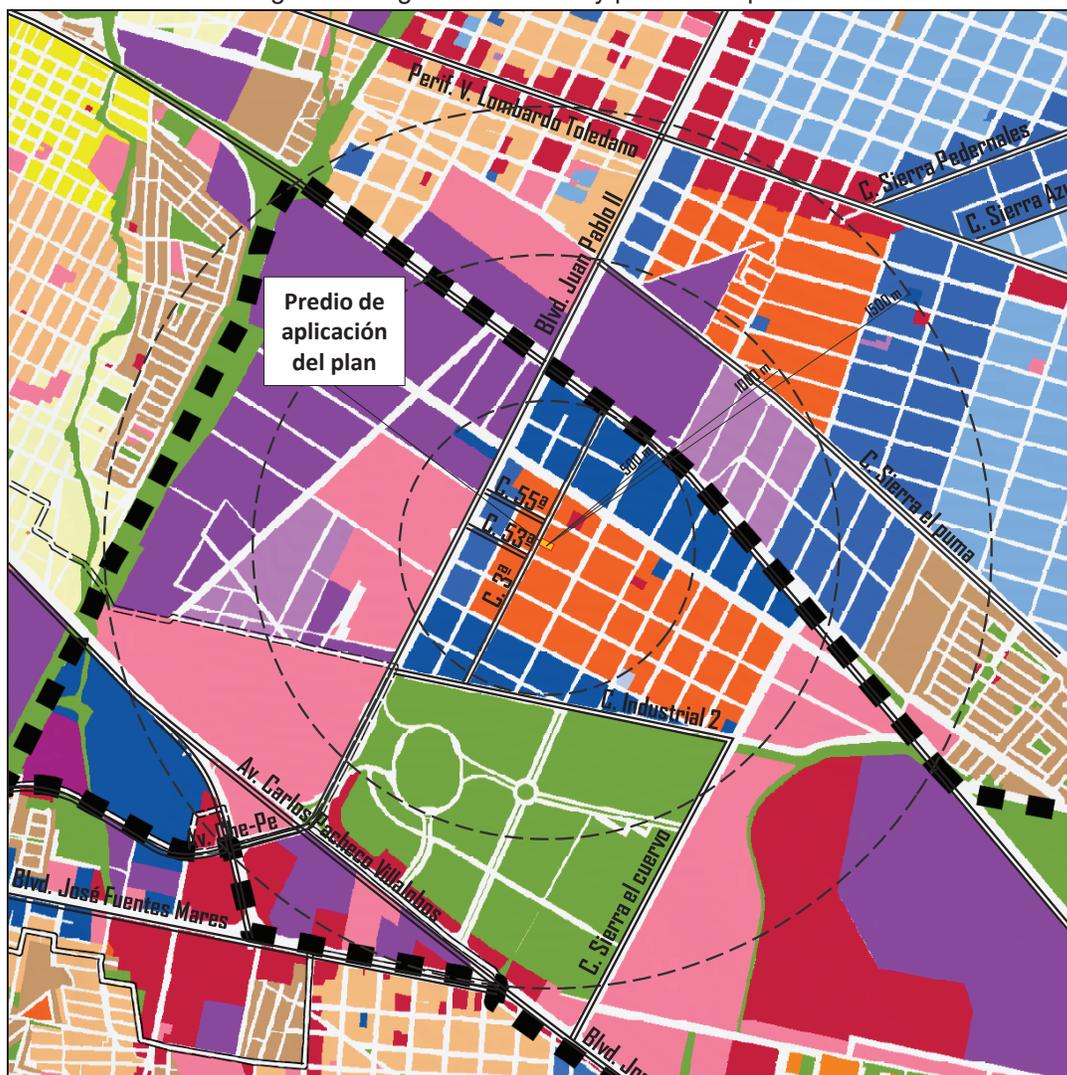
⁷ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - ANTECEDENTES

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana para el cambio de uso de suelo, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad. Con ello se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, para el predio localizado en la calle Tres, de la colonia 1º de Mayo, al oriente de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 1,500.00 m²; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar el uso solicitado. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



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

El análisis del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para incremento de densidad de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0.

El predio colinda con la calle Tres, considerada como vialidad local, que se vincula con vialidades primarias al poniente con el Blvd. Juan Pablo II; al norte, con el Perif. Vicente Lombardo Toledano, y al sur, y otras de la zona de estudio como la av. Carlos Pacheco Villalobos, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Hacienda de la flor, Sierra azul, Veredas del sur I, Veredas del sur II, Juan Pablo II, Aeropuerto, 1º de Mayo, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo Mixto moderado y Mixto intenso, Comercio y Servicios en vialidades Primarias como el Blvd. Juan Pablo II, Mixto, y habitacional con una densidad H45 y H60, así como, localizada en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan, y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing maps. Julio 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

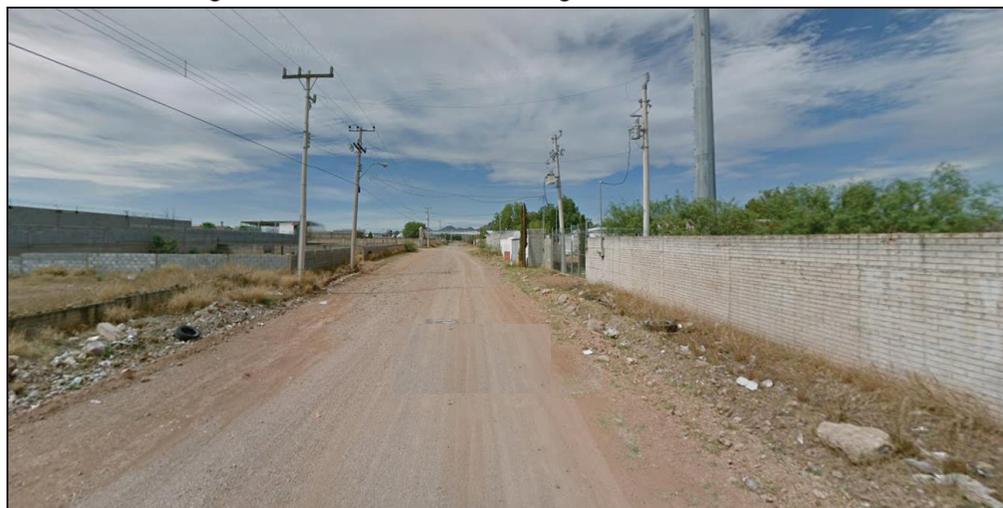
El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 3,213, volumen 177, en la cual comparecieron ante el Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno, del Distrito Morelos, comparecieron el señor Luis Raúl Ronquillo Domínguez en su carácter de vendedor, y por la otra, el señor Marcos Alberto Moreno Portillo, como la parte compradora, representado por el señor Yuri Arturo Herrera López, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un contrato de Compra-Venta, respecto del Lote de terreno urbano número 3, Manzana 21, ubicado en la calle Tres, de la Colonia 1º de Mayo, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,500.00 m², y que linda por su frente en 30.00 metros con la calle Tres; en su costado derecho 50.00 m con el Lote 4, por su espalda en 30.00 m con el Lote 6, y en su costado izquierdo 50.00 m con el Lote 2. Clave Catastral: 362-021-002. Ver imagen 3 a la 5.

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



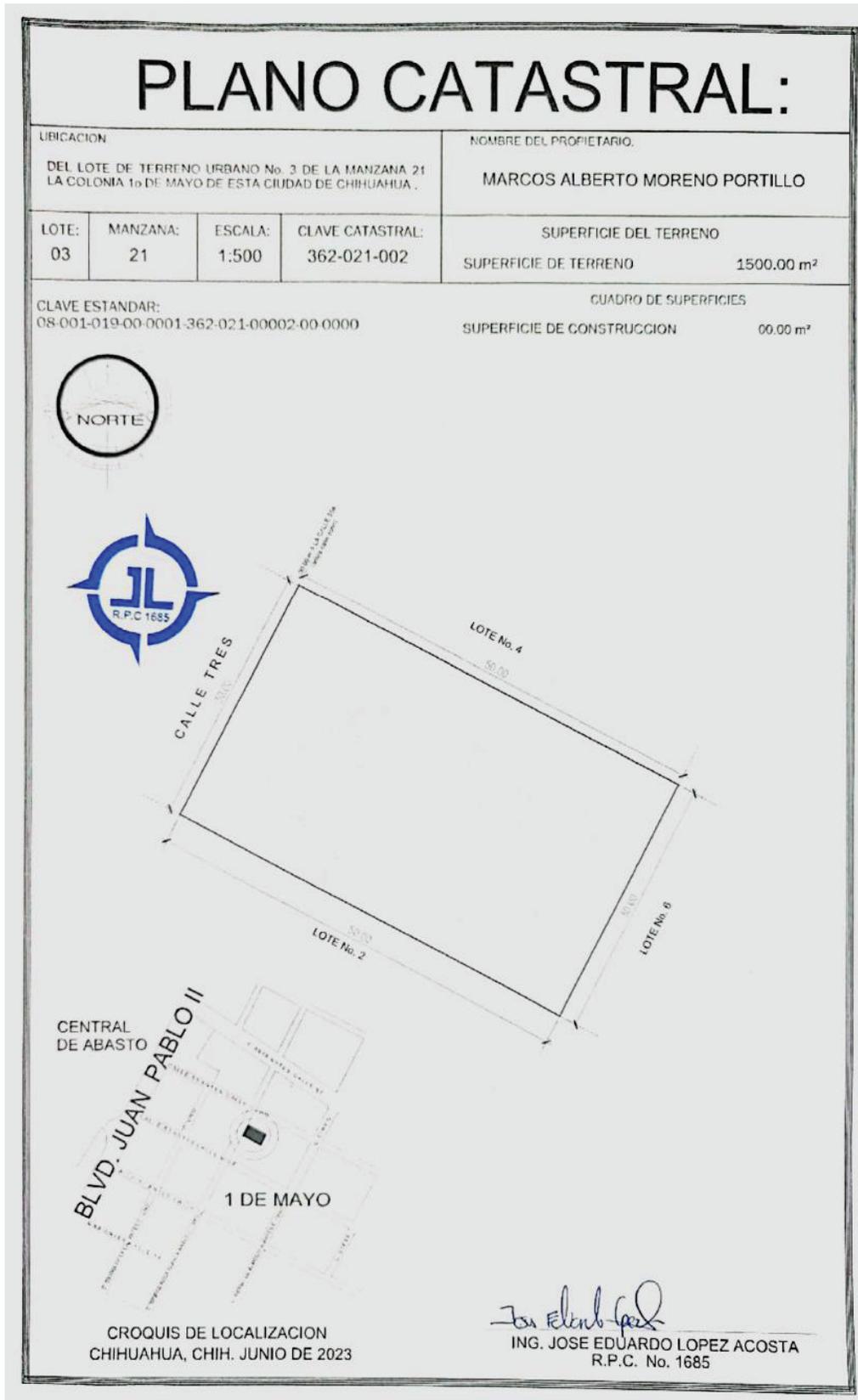
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2023.

Imagen 4. Infraestructura de energía eléctrica en calle 23ª.



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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Julio 2023.

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el subcentro suroriente, 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 usos y giros de tipo bodegas, oficinas, servicios, 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 H45 y H60. También existe la vivienda desarrollada mediante autoconstrucción, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de comercio y de servicios sobre el Blvd. Juan Pablo II, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto moderado y mixto suburbano se localiza colindante a vialidades colectoras.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la el Blvd. Juan Pablo II, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias como la Av. Carlos Pacheco Villalobos, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

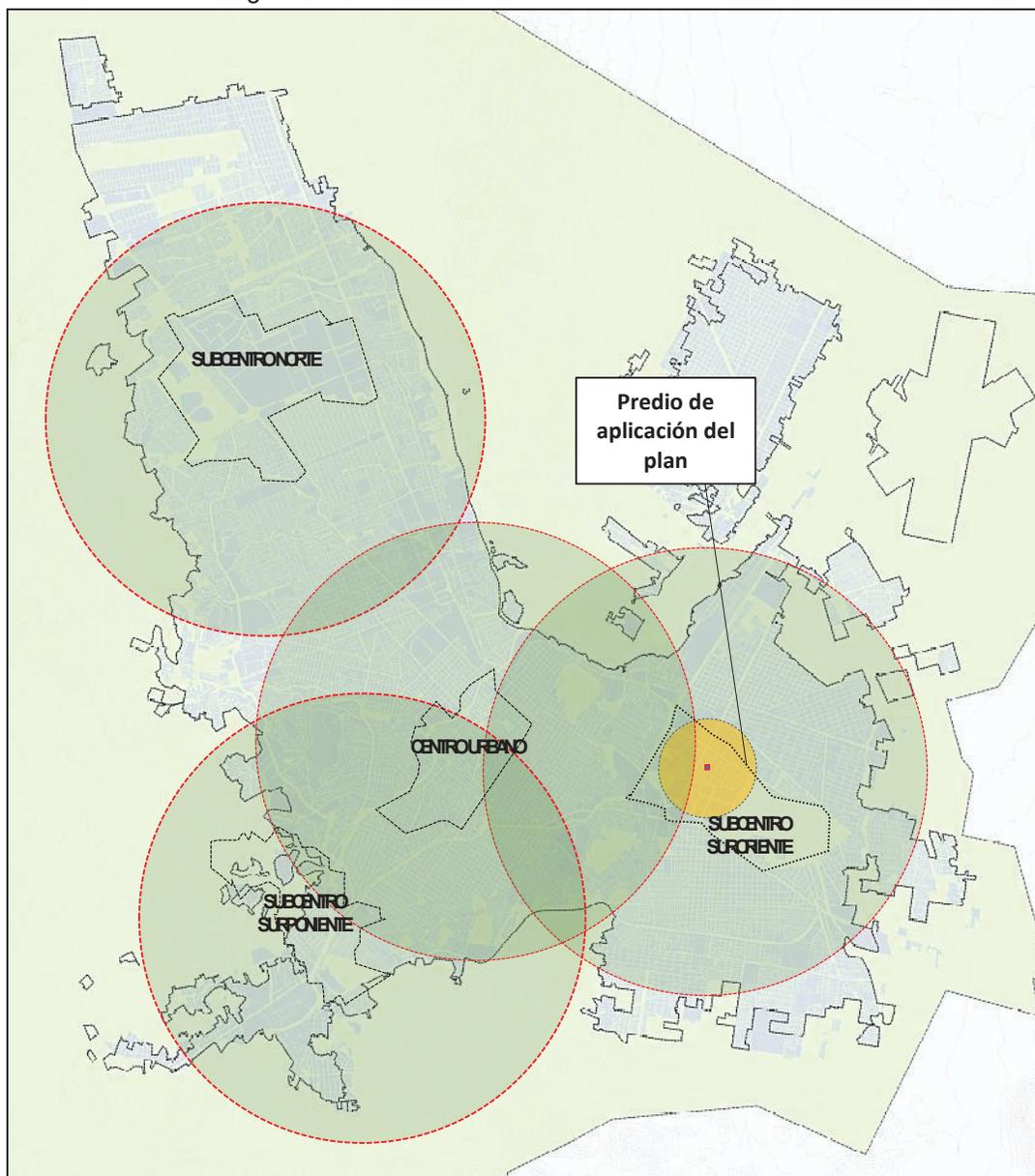
El aprovechamiento para un establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo” mediante el uso Mixto moderado, que se solicita, contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo es compatible con los usos Habitacional H60, Mixto moderado, Mixto Bajo, Comercio y servicio existente entorno al predio.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del sub centro suroriente, y cercano a las vialidades primarias Blvd. Juan Pablo II, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, en el predio de aplicación del plan, y que permita el aprovechamiento para el desarrollo de un establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo” en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá el aprovechamiento urbano mediante el establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”, del predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo la complementariedad de usos de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

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. Particularmente la zona de estudio registró

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 3,073 viviendas, de las cuales 2955 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 zona, 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.

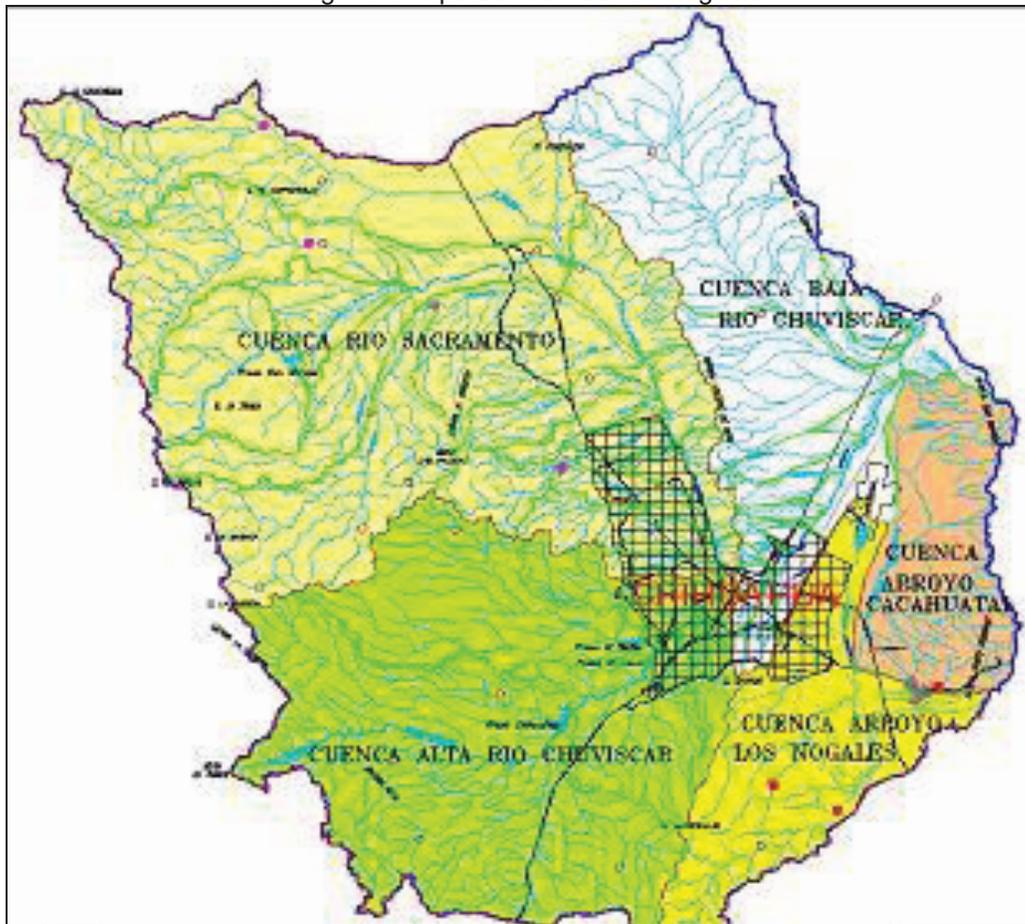
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio 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 Baja del Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca Concordia, sub cuenca San Jorge. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca Concordia. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

La mayoría de los escurrimientos se generan en la cuenca hidrológica “Cuenca Baja Río Chuvíscar”, abarcan parte de la zona nororiente, del centro de población, es decir, y que cruza parte de 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 oriente del polígono del estudio, y el río Sacramento al sur-poniente del mismo.

Las corrientes de agua cercanas al predio de aplicación de plan, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante los arroyos “La Concordia” y “Los Nogales sur” originado por escurrimientos en la zona suroriente de la ciudad, y que cruzan al oriente y al poniente respectivamente en el polígono de estudio, en sentido sur-norte. Ver imagen 8.

Imagen 8. Esgurrimientos pluviales en la zona, Arroyo La Concordia



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

El río Chuviscar, se ubica al suroeste del polígono de estudio, con una trayectoria en sentido sur-poniente-nor-oriente. Ver imagen 9.

Imagen 9. Esgurrimientos pluviales en Blvd. José Fuentes Mares.



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

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Tres, con dirección hacia el Blvd. Juan Pablo II con trayectoria hacia el río Chuviscar.

Topografía

La topografía al interior de la zona de estudio cuenta con pendientes de ligeras a planas que van del 2% al 5% en sentido sureste – noroeste que rematan con el río Chuviscar, la cual cruza la zona oriente de la ciudad, con trayectoria suroeste – nororiente. 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. Julio 2023.

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

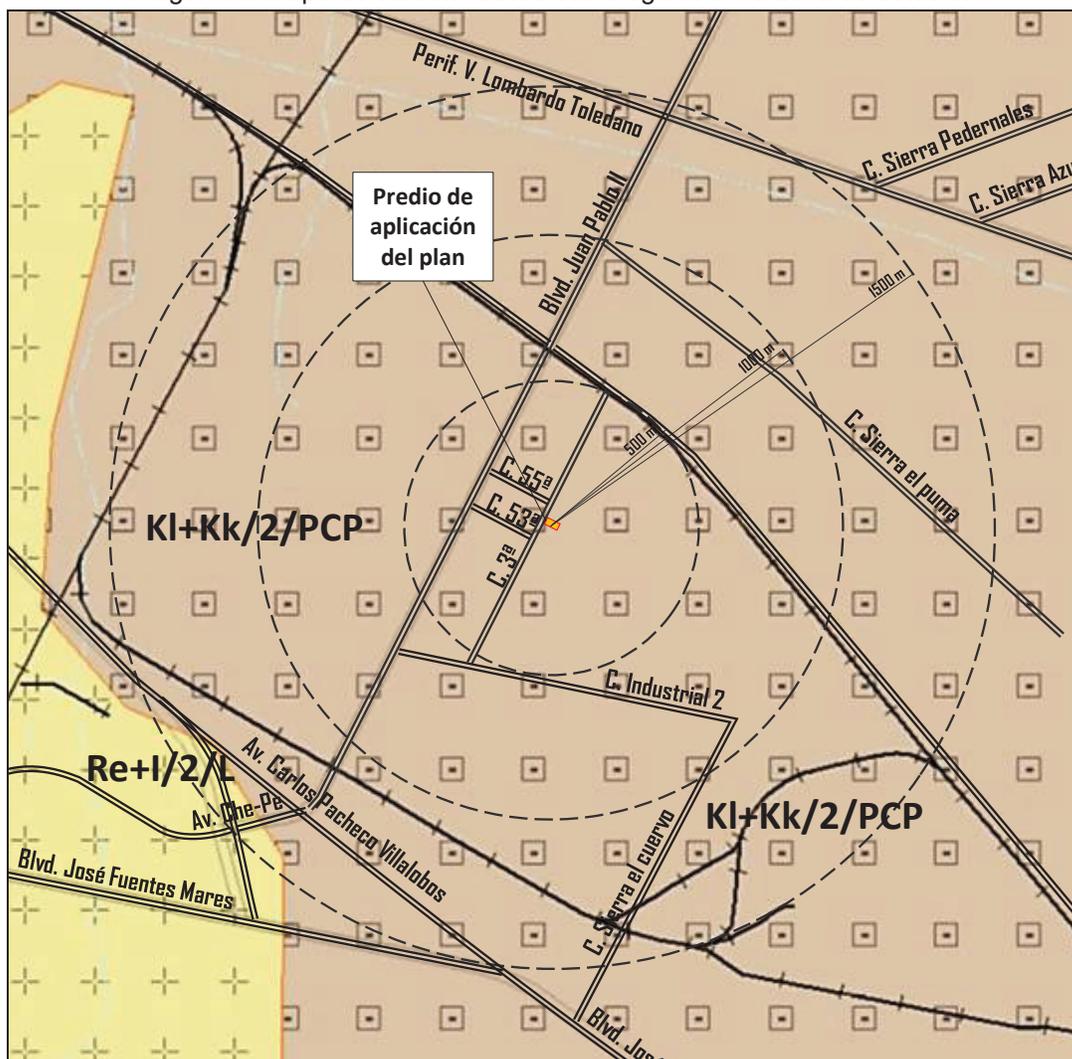
El predio analizado cuenta con una pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de uso de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, requeridos para su adecuado desarrollo.

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Castañozem lúvico y Castañozem Cálxico, clase textural media y con fase física Petro cálcica Profunda (KI+Kk/2/PCP). Por su parte, el predio de ocupación del plan comparte el tipo de suelo predominante en la zona, que lo hace apto para el desarrollo urbano. Ver imagen 11.

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

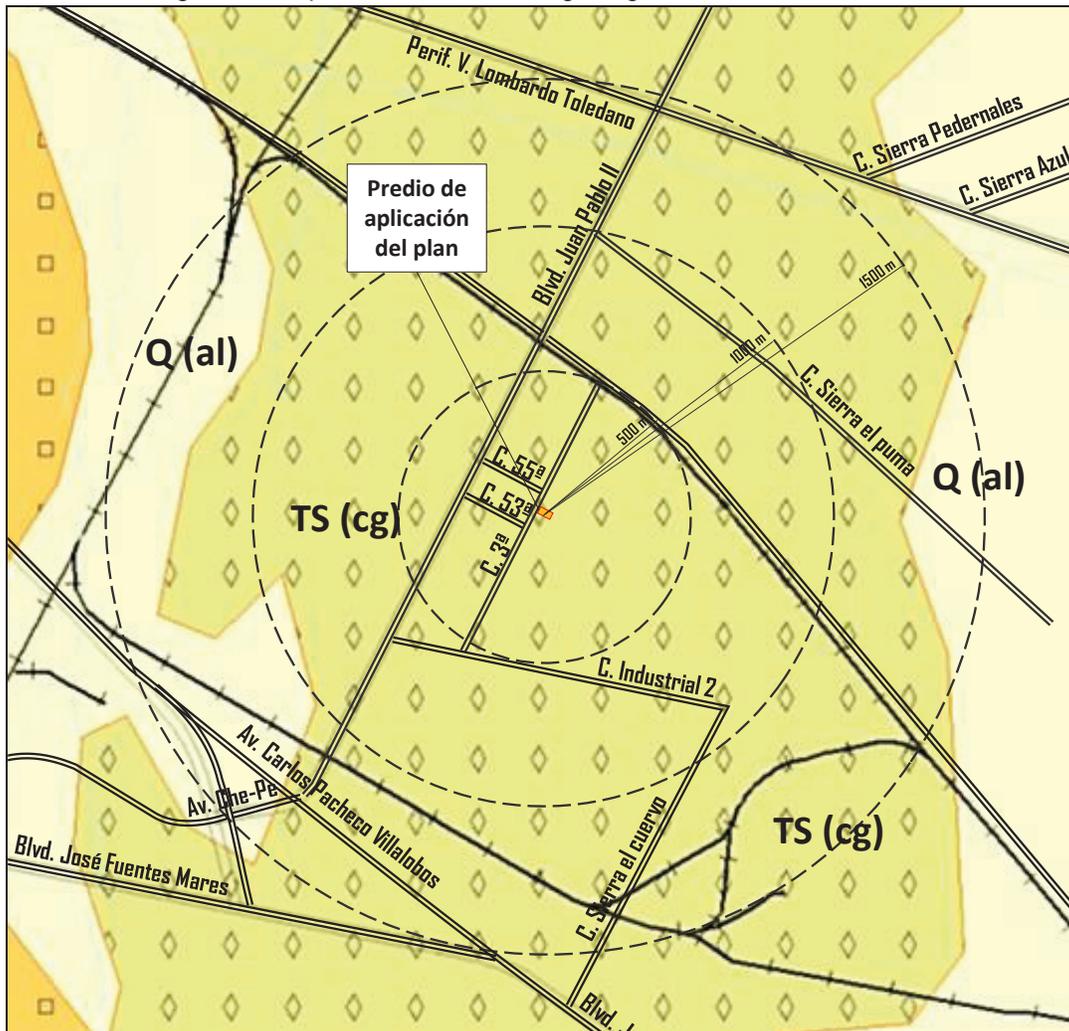


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Julio 2023.

Geología

El suelo del área de estudio, y del predio de estudio está compuesto predominantemente por roca sedimentaria de tipo Caliza, así como por suelos de tipo Aluvial, localizados al oriente del polígono de estudio. En este tipo de suelo se ubica en el predio en estudio, 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. Julio 2023.

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



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

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, pinos, y arbustos localizado en las calles y/o baquetas de las calles y avenidas 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. Julio 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 las zonas habitacionales. Por su parte el predio de estudio, se encuentra baldío, no cuenta con vegetación al interior del mismo. Ver imagen 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación en viviendas de la calle Ingeniería.



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

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo identificados en la zona de estudio son: Habitacional H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias de manera dispersa por auto-construcción, Industria de bajo impacto, equipamiento, Recreación y deporte, Comercio y servicios, así como Mixto bajo, Mixto moderado, y Mixto intenso localizados en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano. 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. Julio 2023.

Recreación y deporte

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte, localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: la Deportiva sur, la Central camionera, la Estación sur de la ruta Troncal, el Hospital de especialidades, y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes como la Estación de Bomberos, y la Comandancia de policía. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de suelo en la zona de estudio.



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

Uso Habitacional.

En la zona existe el uso habitacional con densidad H45, y H60, establecidos por el PDU visión 2040, sexta actualización, conformados por colonias y fraccionamientos: Hacienda de la flor, Veredas del sur I, Veredas del sur II, Aeropuerto, y 1o de Mayo, donde se localiza el predio de estudio. La vivienda de la zona se presenta de manera dispersa, la cual presenta una tipología tradicional y 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. Julio 2023.

Comercio y servicios.

La zona tiene comercio y servicios sobre el Blvd. Juan Pablo II, que conforman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto moderado, 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 aprovechamiento urbano que se promueve con el presente cambio de uso de suelo es incorporar el aprovechamiento del establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”, deseables para un adecuado desarrollo de la zona Ver imagen 19.

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



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

La zona de estudio cuanta también con comercio de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales como el Blvd. Juan Pablo II.

Equipamiento.

La zona se ubica en el área de influencia del sub centro sur oriente, contiene equipamientos: la Deportiva sur, la Central camionera, la Estación sur de la ruta Troncal, el Hospital de especialidades, la Estación de Bomberos, y la Comandancia de policía, y gasolineras. Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de equipamiento de abasto en la zona de estudio.

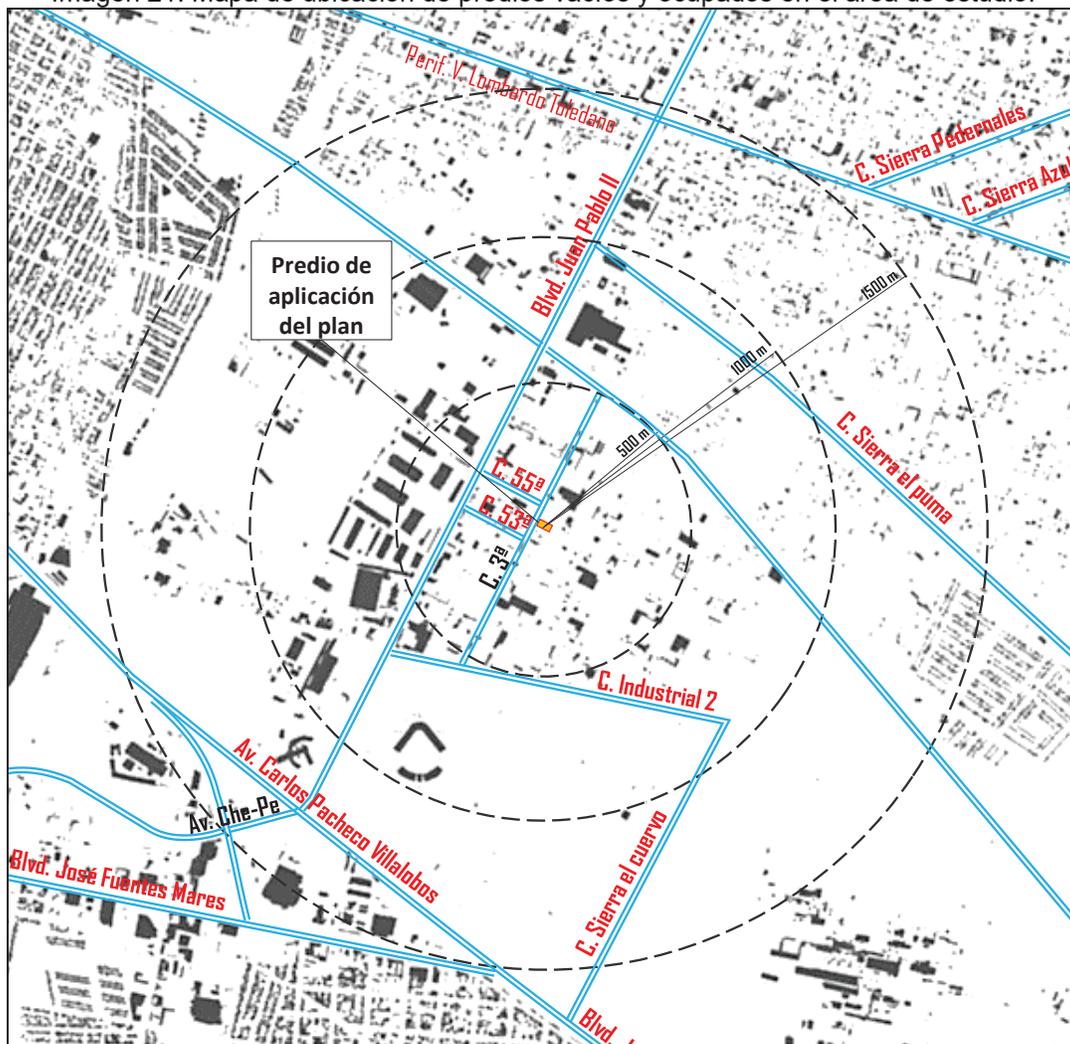


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Julio 2023.

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 21.

Imagen 21. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Julio 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 uso de suelo de Habitacional H60 a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0” se refiere a un lote que se encuentra actualmente baldío, en una zona que cuenta con infraestructuras en la colonia 1º de Mayo. Ver imagen 22.

Imagen 22. El predio de aplicación del plan se encuentra baldío.



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

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por vivienda de amena dispersa agrupada en colonias, la cual presenta se presenta por auto-construcción, y en un proceso de consolidación; y se presenta con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

La zona de estudio, presenta establecimientos comerciales y de servicios sobre, el Blvd. Juan Pablo II y de manera dispersa en la Colonia 1o de Mayo en torno al predio de aplicación del plan. El uso habitacional H+60 existente, es compatible con establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo” de acuerdo al norma del PDU visión 2040, sexta actualización.

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

En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras como el Blvd. Juan Pablo II, la av. Vicente Lombardo T, y la av. Carlos Pacheco

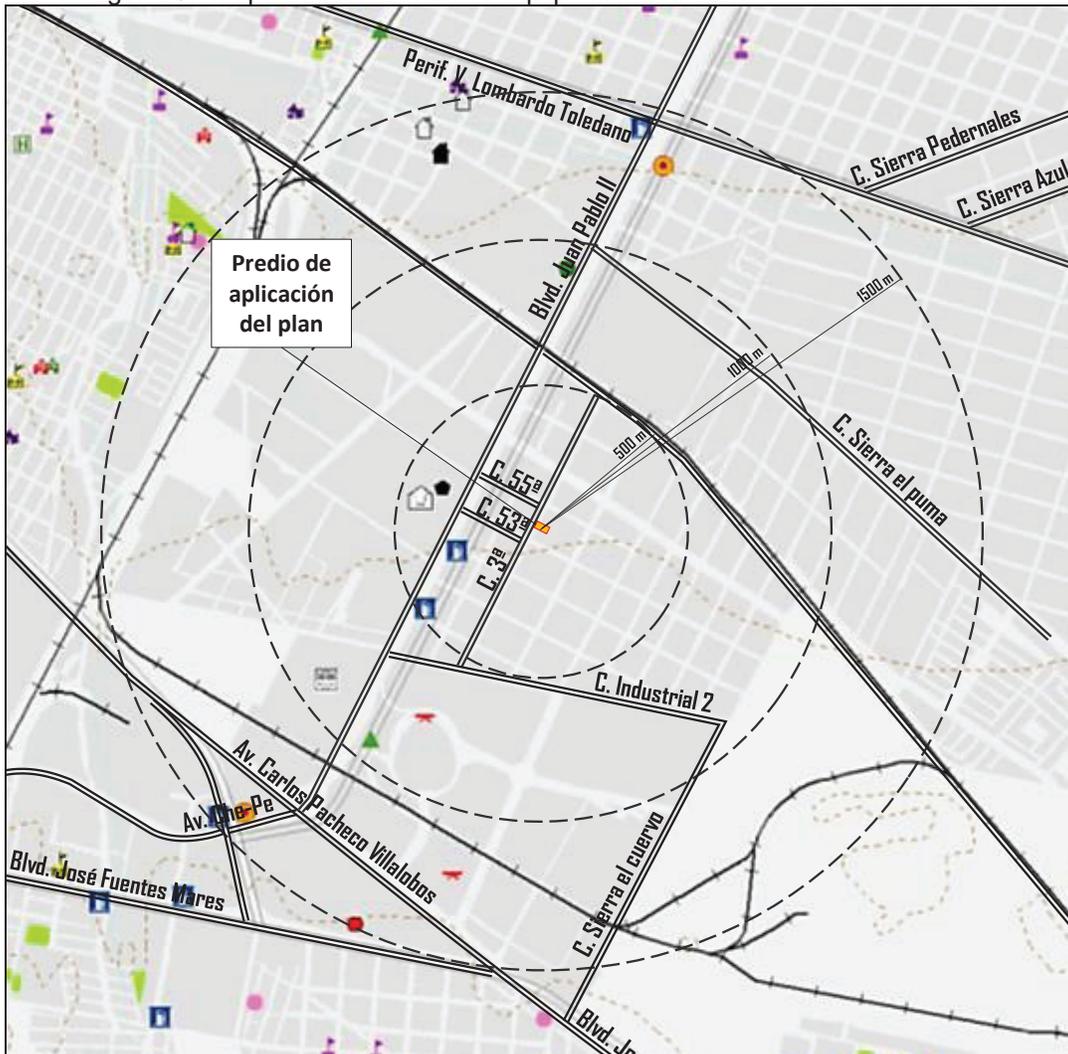
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle Tres, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación mediante el Blvd Juan Pablo II, con el Perif. Vicente Lombardo Toledano, la av. Carlos Pacheco, hacia otros puntos de la ciudad.

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 el uso de suelo solicitado.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento en la zona de estudio se presenta concentrado al interior del Sub centro Sur oriente, el cual es el principal concentrador de actividades urbanas de la zona oriente de la ciudad de Chihuahua, además de otros sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de los zonas habitacionales compuestas por áreas recreativas y deportivas que cubren el servicio a la población de la zona de estudio. Ver imagen 23.

Imagen 23. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



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

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano en la zona de estudio se localiza principalmente sobre la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II, mediante la ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente, así como la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia a partir de la Estación sur, ubicada en la av. Carlos Pacheco V. Particularmente, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre el Blvd. Juan Pablo II, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 24.

Imagen 24. Equipamiento transporte existente



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

Equipamiento educativo.

El equipamiento educativo en la zona de estudio, se caracteriza por elementos de nivel básico y primaria como son Jardín de niños, y Primaria sobre la calle Toma de Zacatecas. Fuera del polígono de estudio existe el equipamiento de tipo urbana representado por la Universidad Tecnológica de Chihuahua, sur, y el Colegio de Bachilleres, plantel 21. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento de seguridad pública en la zona de estudio.



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

Equipamiento de seguridad pública.

Existe equipamiento de emergencia y de seguridad pública, como: la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la av. Carlos Pacheco, al poniente de la zona de estudio. La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco, el Blvd. Juan Pablo II, y la calle 55ª, hasta la calle Tres. Ver imagen 26.

Imagen 26. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.



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

Equipamiento de salud

Los servicios de salud, presentan equipamiento de atención médica y rehabilitación, entre ellos se identifican el Centro de Rehabilitación Infantil Teletón (CRIT), y el Hospital Infantil del Estado, además, para la atención especializada con cobertura regional, Estos equipamientos se localizados sobre la avenida Carlos Pacheco y avenida Juan Pablo II. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento de salud; CRIT.



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

Equipamiento recreación y deporte.

Al interior del complejo denominado “Deportiva Sur”, localizado en la intersección del Blvd. José Fuentes Mares y la avenida Juan Pablo II, e cuenta con el Estadio Monumental de Beis-bol, canchas de Futbol Americano, el Futbol soccer, Canchas de frontón, y otros, además con extensas áreas ajardinadas, los juegos infantiles y áreas de descanso. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento deportivo. Estadio monumental de Beis bol.



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

Equipamiento de abasto.

La zona se ubica equipamiento de abasto como la Central de Abastos de comercio al por mayor. Ver imagen 29.

Imagen 29. Usos de equipamiento de abasto en la zona de estudio.



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

MOVILIDAD

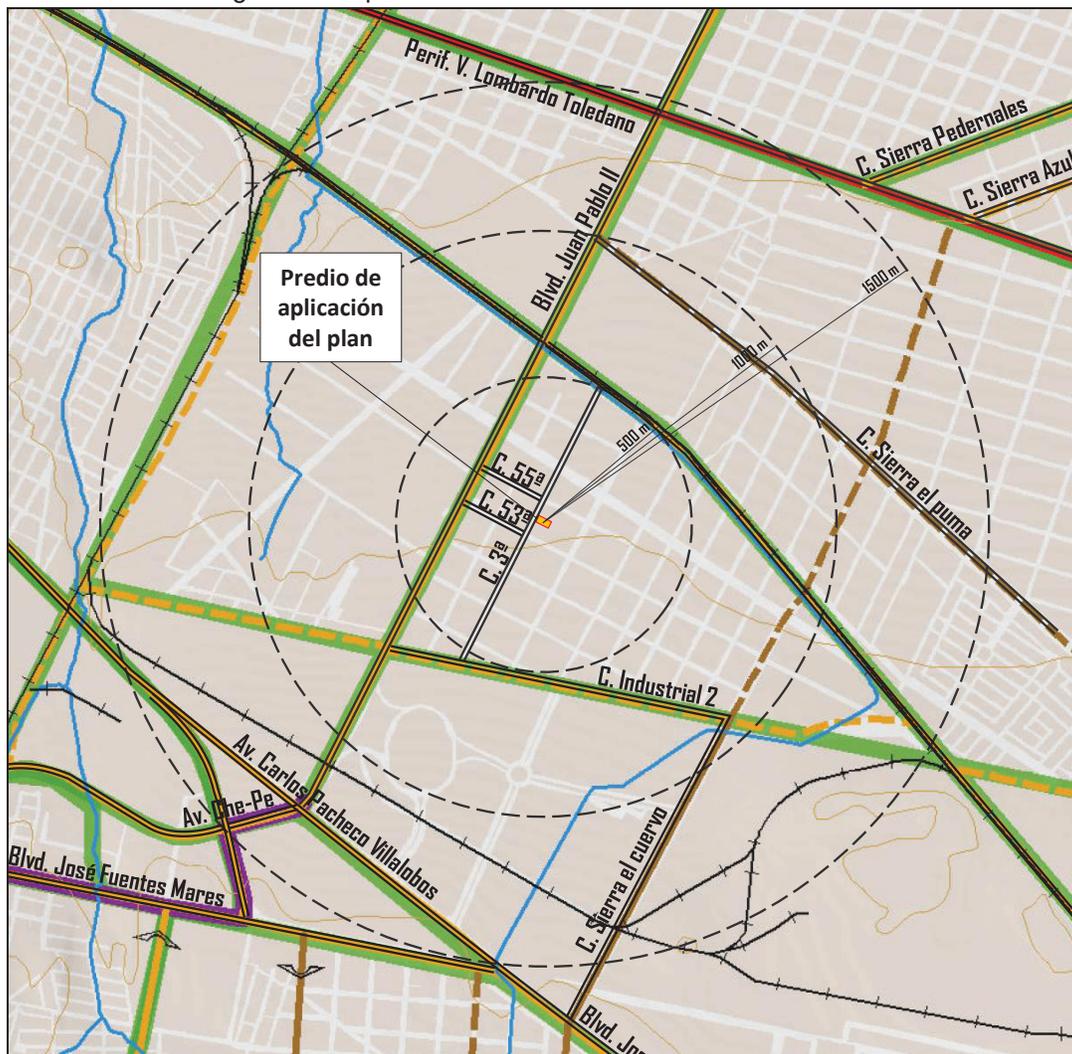
La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos predominantes en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como la Av. Carlos Pacheco Villalobos y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, mediante su conexión con el Blvd. Juan Pablo II, y, 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: el Perif. Vicente Lombardo Toledano, y el Blvd. Juan Pablo II, establecidas como de primer orden y primaria respectivamente, según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente.

De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la calle Tres, se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 30.

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



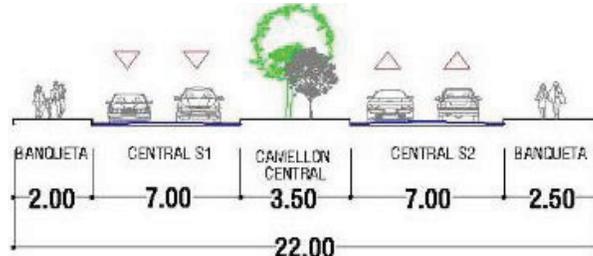
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Julio 2023.

El cambio de uso de suelo a Mixto moderado solicitado, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle Tres, constituida como vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio:

Vialidad de Primer Orden.

Perif. Vicente Lombardo Toledano, vialidad de Primer Orden con una sección de 22.00 m, con dos carriles centrales de circulación por sentido, camellón central de 3.50 ancho, y banquetas peatonales laterales de 2.00m a 2.50 m. Ver Imagen 31 y 32.

Imagen 31. Vialidad De Primer Orden, Perif. Vicente Lombardo Toledano.



Av. Juárez a Blvd. Juan Pablo II.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021

Imagen 32. Estructura vial en la zona, Perif. Vicente Lombardo Toledano.

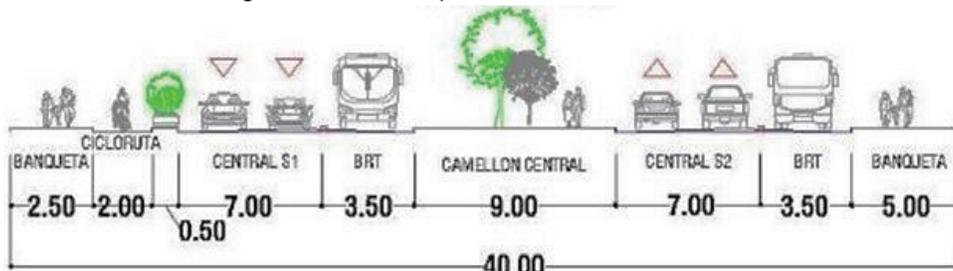


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Julio 2023.

Vialidades primarias

El Blvd. Juan Pablo II, es una vialidad primaria, con una sección de 40.00 m, con tres carriles de 10.50 m por sentido, y camellón central de 9.00m de ancho para separación de sentidos de circulación, y banquetas peatonales laterales de 5.00 m. Ver Imagen 33 y 34.

Imagen 33. Vialidad primaria, Blvd. Juan Pablo II.



Blvd. José Fuentes Mares a Av Fuerza Aérea mexicana.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 34. Vialidad Primaria, Blvd. Juan Pablo II.

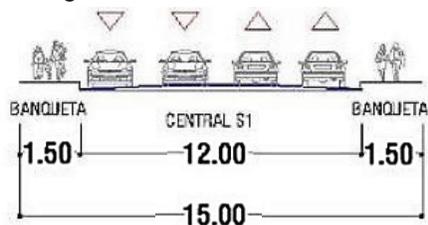


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Julio 2023.

Vialidades locales

La calle 55 es una vialidad de tipo local, con una sección de 15.00 m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad local, calle 55.



C. Industrial 2 a C. Mohawk.

Fuente: Verificación en campo. Septiembre 2021.

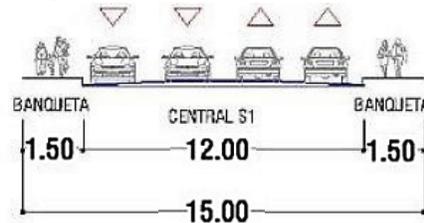
Imagen 36, Vialidad local, calle 55.



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

La calle Tres es una vialidad de tipo local, con una sección de 15.00 m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 37 y 38.

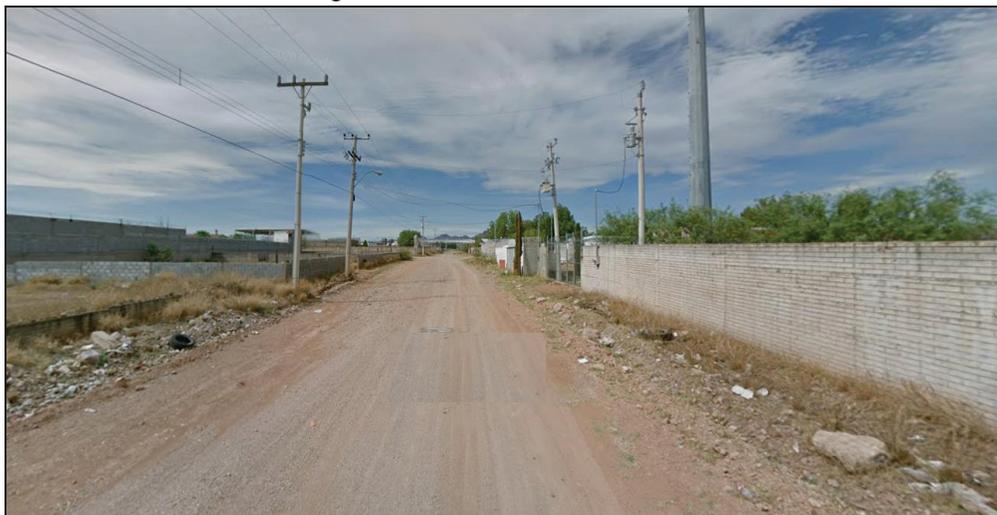
Imagen 37. Vialidad local, calle Tres.



Blvd. Juan Pablo II a C. Sierra El Cuervo.

Fuente: Verificación en campo. Septiembre 2021

Imagen 38. Vialidad local, calle Tres.



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

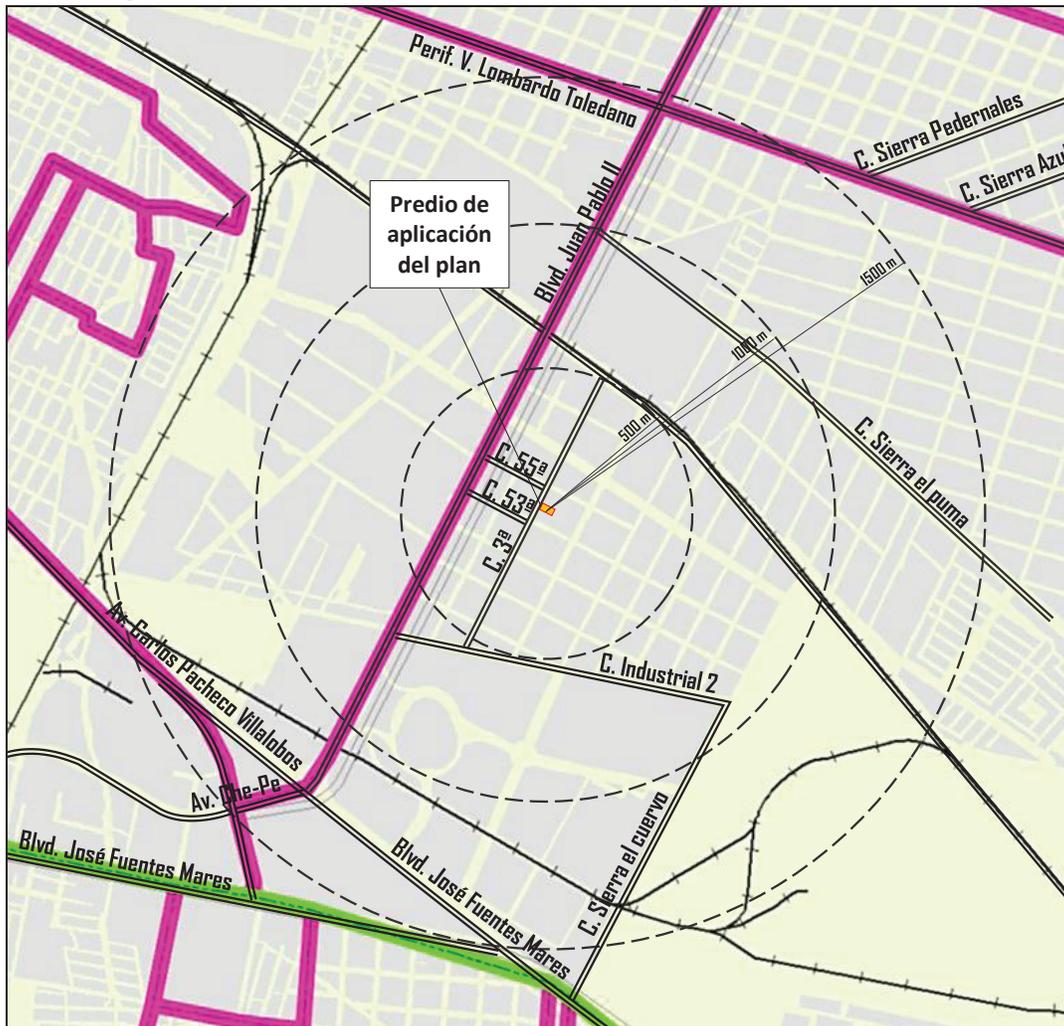
Transporte Público

La zona de estudio está considerada dentro de la estrategia de movilidad urbana de la ciudad, mediante una estructura de rutas orientada al transporte público, organizada en rutas de tipo convencionales, y alimentadoras.

Las rutas de transporte público identificadas dentro del área de estudio, son; rutas convencionales RC-19 Colinas del León-C4-Centro, y R-20 Concordia-Centro. La ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente. Ver imagen 39.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II. se localiza a aproximadamente 2,500 m. al sur poniente del predio de aplicación del plan. Esta ruta tiene su terminal sur en el Sub centro sur-oriente, colindante a la av. Carlos Pacheco Villalobos, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. 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. Julio 2023.

Imagen 40. Ruta de transporte RA-21, en la zona de estudio.



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

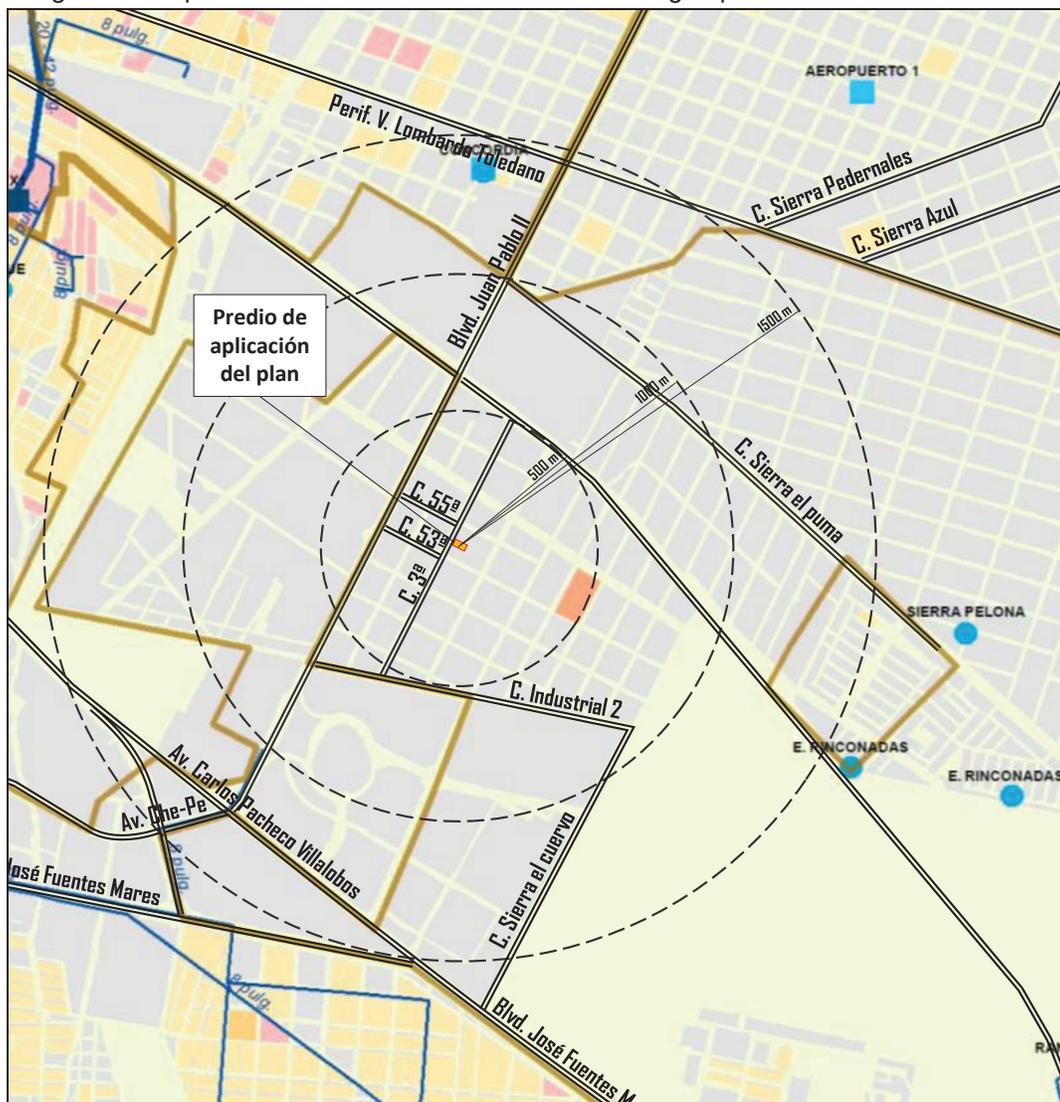
INFRAESTRUCTURA

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 14” 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, cercanas a donde se ubica el predio de aplicación del plan, mediante los pozos “Róbinson” al poniente, y “Aeropuerto 1”, al norte, es conducida por los re-bombes, localizados al oriente y norte del polígono de estudio, y los tanques “Concordia”, y “Sierra pelona”, 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. Julio 2023.

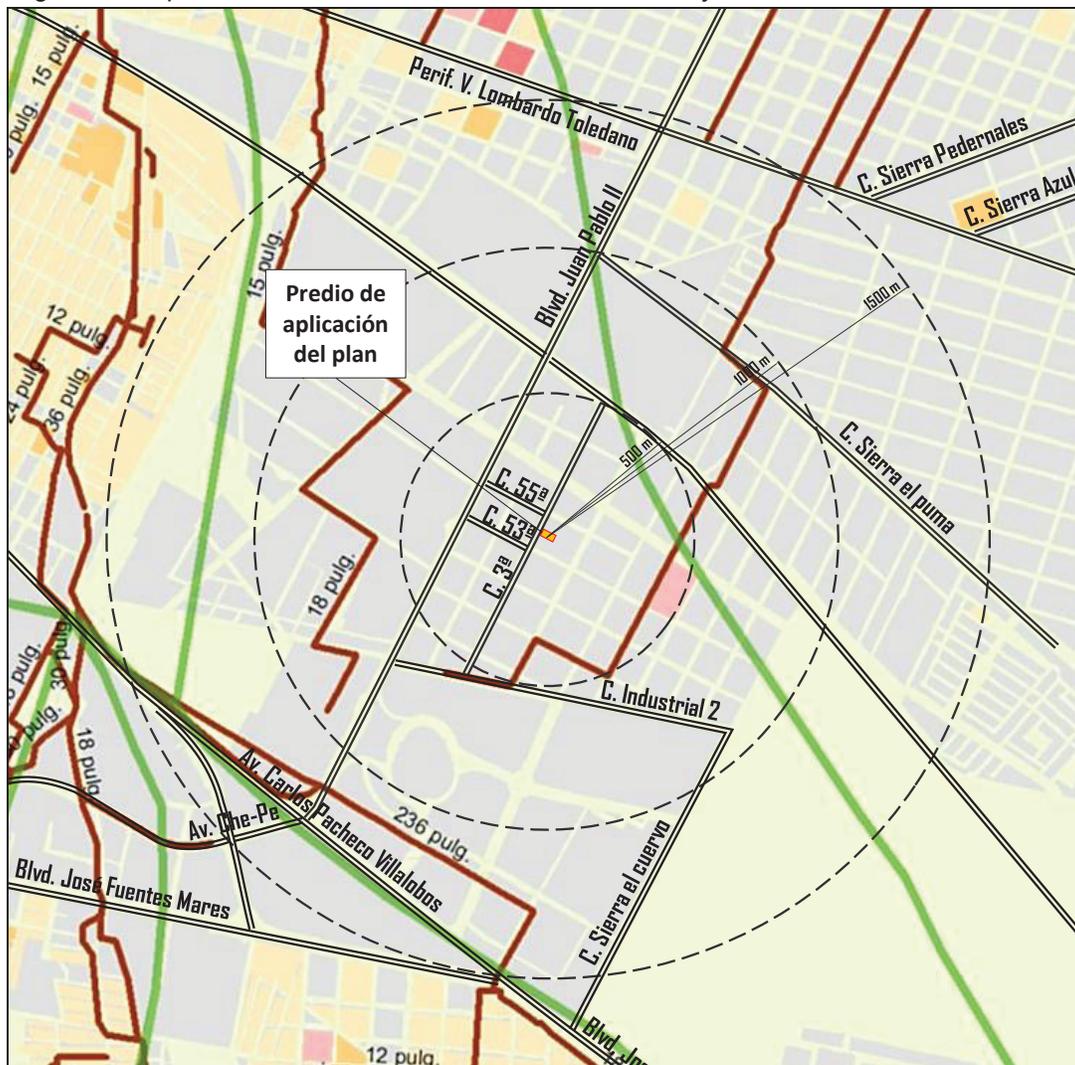
Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 15", 18", 24 y 42" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales, e industriales, conduciendo las descargas de los fraccionamientos existentes en el polígono de estudio.

Las descargas generadas en el polígono de estudio son conducidas a través de la red de colectores sobre la trayectoria del arroyo La Concordia, hacia la planta de tratamiento sur, localizada al noroeste del polígono de estudio.

De manera particular, el predio propuesto para cambio de uso de suelo, se conecta a la red por medio de la calle 55, y la calle Tres que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo La Concordia, 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. Julio 2023.

Drenaje Pluvial

Las micro cuentas existentes en la zona de estudio, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante los arroyos “La Concordia” y “Los Nogales sur” originado por escurrimientos en la zona suroriente de la ciudad, y que cruzan al oriente y al poniente respectivamente en el polígono de estudio, en sentido sur-norte. Ver imagen 43.

Imagen 43. Escurrimientos pluviales en la zona, Arroyo La concordia



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

El río Chuviscar, se ubica al suroeste del polígono de estudio, con una trayectoria en sentido sur-poniente-nor-oriente. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle 23ª y la calle 87ª, con dirección hacia el Blvd. Juan Pablo II con trayectoria hacia el río Chuviscar. Ver imagen 44.

Imagen 44. Escurrimientos pluviales en Blvd. José Fuentes Mares.



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

Energía Eléctrica

La zona de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 57ª, a aproximadamente 150 m al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 45.

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 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. Julio 2023.

Imagen 46. Infraestructura de energía eléctrica en la Calle 73ª.



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

Imagen 47. Infraestructura de energía eléctrica en la calle 55a.



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

Imagen 48. Infraestructura de energía eléctrica en calle Tres.



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

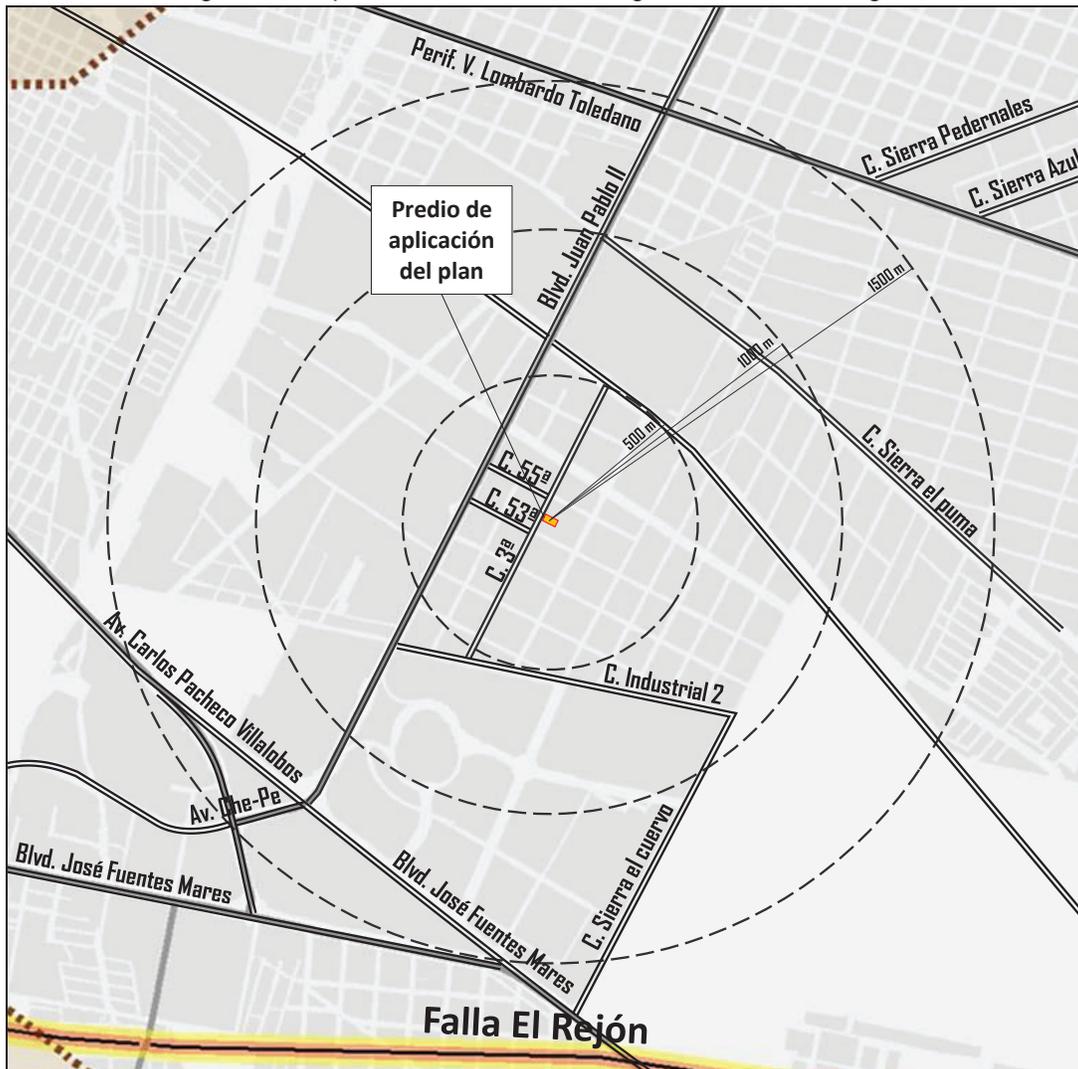
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 1,800 metros al sur del predio de aplicación del plan, representado por la “Falla El Rejón” con una trayectoria en sentido sur.poniente – nor-orientado. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes del 2%.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso propuesto al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 49.

Imagen 49. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



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

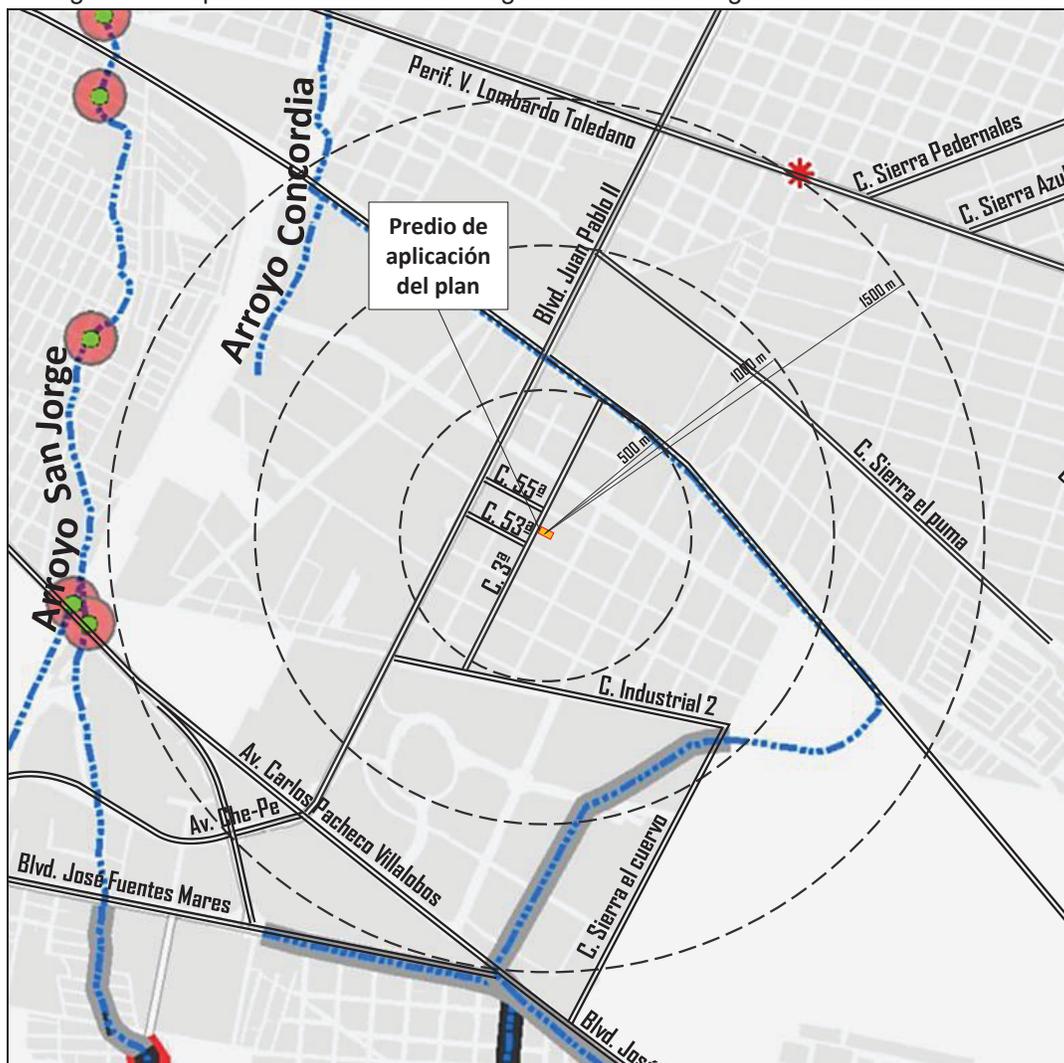
Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados a la calle Tres, hacia el Blvd. Juan Pablo II, mediante la rasante de las calles con rumbo al arroyo Concordia, localizado a aproximadamente 1,200 m. al nor-poniente del predio.

Así mismo, el arroyo “Concordia” localizado al cor-poniente de la zona de estudio tiene encauzamiento a cielo abierto en el tramo entre la calle 71ª al sur y la calle 24ª al norte en Los girasoles IV etapa; quedando condicionada al proceso de urbanización de la zona.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación principalmente, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 50.

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

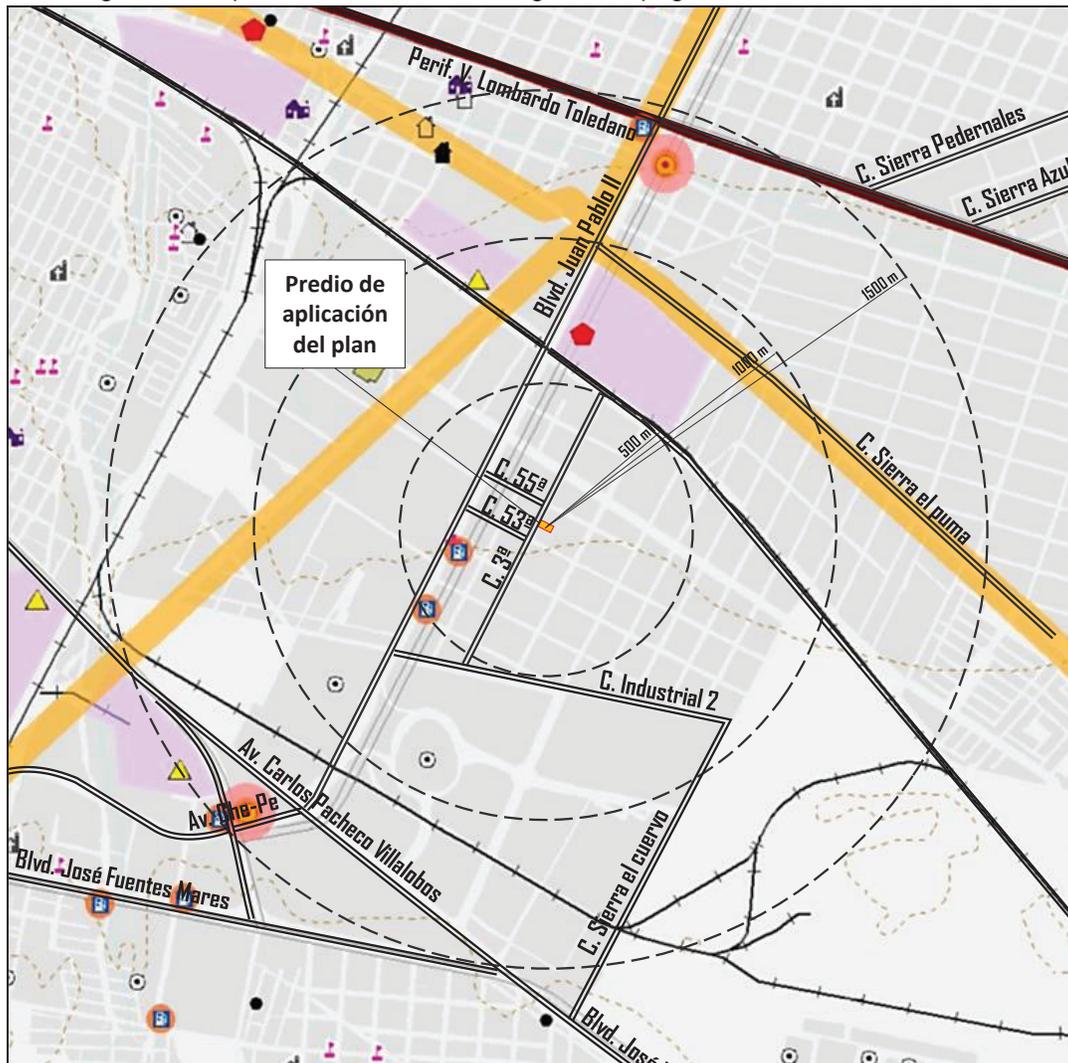


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Julio 2023.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Según datos del Atlas de riesgos para la ciudad de Chihuahua, el elemento de riesgo antropogénico más cercano corresponde a las líneas de conducción de gas, localizadas a aproximadamente 750 m. al poniente del predio de aplicación del plan sobre la calle Industrial 1 y su continuación por el Blvd Juan Pablo II, y al norte, a aproximadamente 900 m. sobre la calle Sierra el Puma. En la colonia 1° de Mayo, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 51.

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



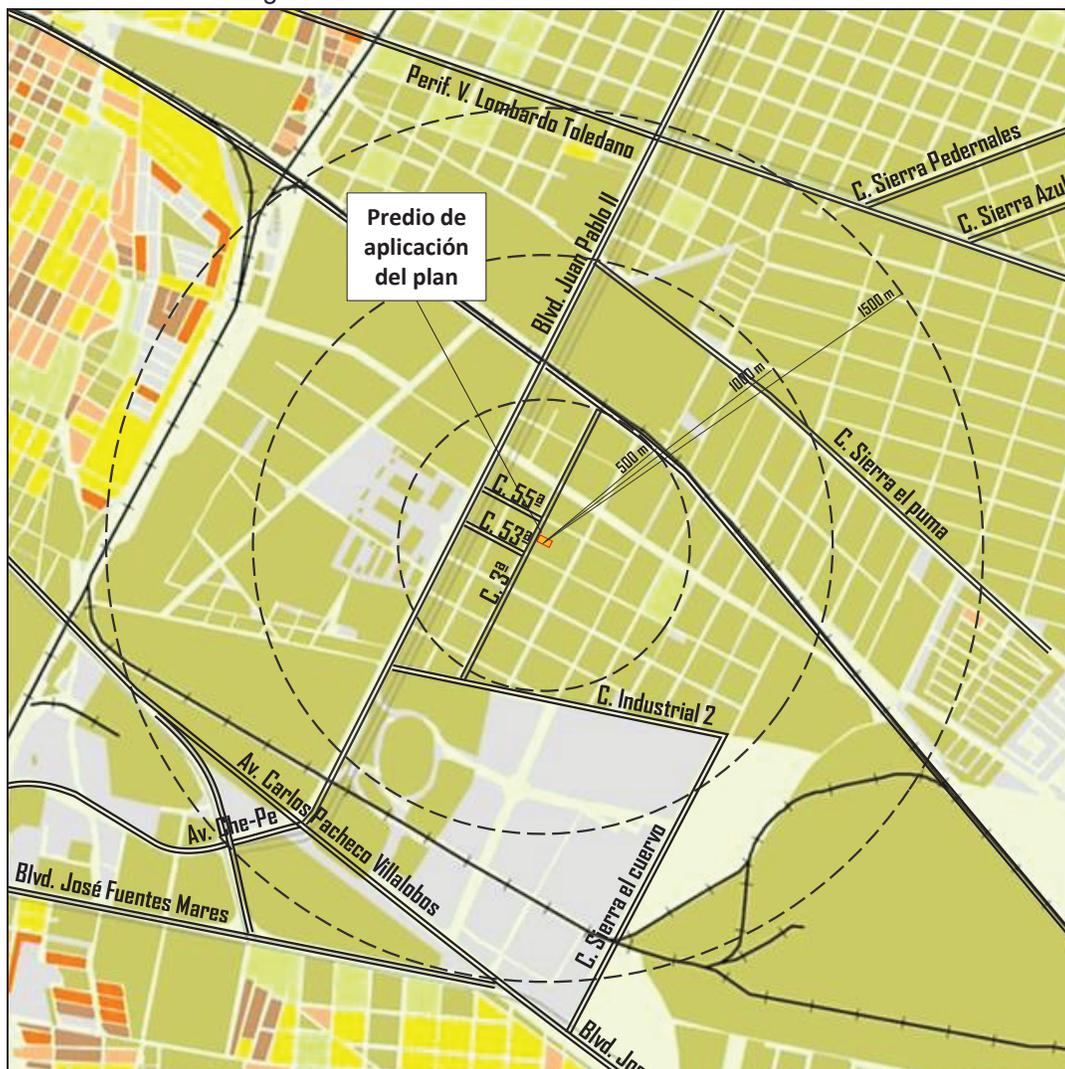
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Julio 2023.

Al poniente del polígono de estudio, se cuenta con instalaciones de: la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la Avenida Carlos Pacheco, al poniente de la zona de estudio. La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco, el Blvd. Juan Pablo II, y la calle 55ª, hasta la calle Tres.

ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Aeropuerto, Fraccionamiento Veredas del sur I, Veredas del sur II, Hacienda la flor, Los naranjos, Sierra azul, Los nogales, 1° de Mayo entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H45, y H60, Mixto suburbano, mixto moderado, así como comercio y servicios, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 52.

Imagen 52. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Julio 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 el Blvd. Juan Pablo II.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de habitacional de H+60 a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población visión 2040, sexta actualización, y que normativamente es compatible con el uso habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen diversos predios que contienen aprovechamientos diferentes al habitacional. Estos predios se encuentran dispersos en las calles colindantes de la colonia 1º de Mayo, y cuentan con usos de suelo habitacional H60, diferente al asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 53.

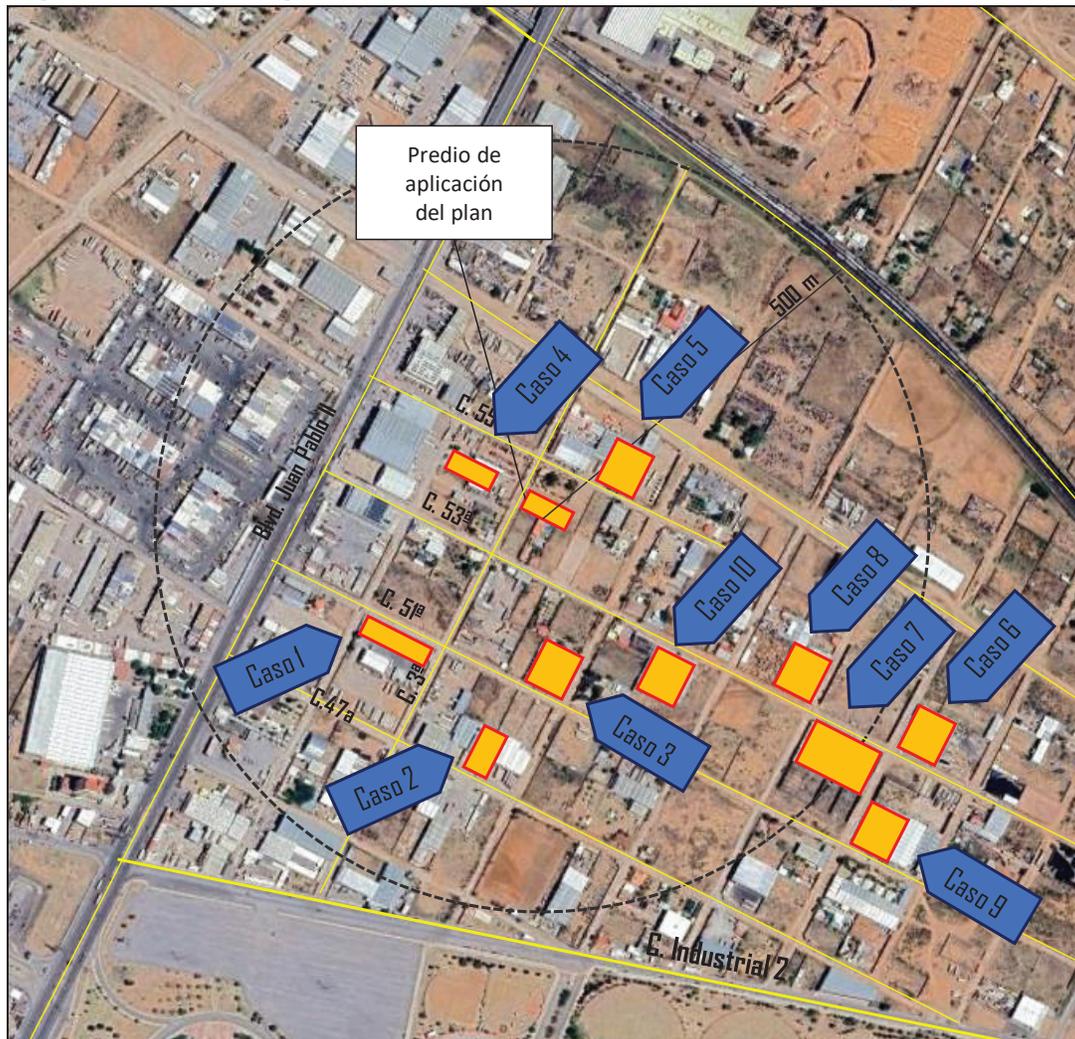
Imagen 53. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

De manera particular, la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de bodegas, servicios y comercio en diversos lotes alrededor del predio de aplicación del plan, diferentes al uso “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”. Caso similar es el que se pretende mediante el cambio de uso de suelo que permita el desarrollo de un establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”. A continuación, se presenta una descripción general de casos identificados dentro de un rango de 500 metros. Ver imagen 54, y tabla 3

Imagen 54. Predios con giros diferentes a Habitacional a 500 m. en torno al predio de estudio.



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

Tabla 3. Predios con giros diferentes a Habitacional a 500 m. en torno al predio de estudio.

Caso	Densidad de Suelo PDU	Establecimiento	Domicilio	Superficie m2
1	Habitacional H60	Morho Logistics	L4, M14, Calle Primera, Col 1o de mayo	3000.00
2	Habitacional H60	Cedir Soriana Frios	Calle 4a Col. 1o de mayo	1500.00
3	Habitacional H60	Transportes de carga Baca	Calle 5a , No. 5101, Col. 1o de mayo	3000.00
4	Habitacional H60	Servicios de empaque	L3, M12 Calle Primera, Col. 1o de mayo	3000.00
5	Habitacional H60	Bodegas	Calle 53 No. 8606, Col. 1o de mayo	1800.00
6	Habitacional H60	IN Pack	L7, M187, Calle 11a, Col. 1o de mayo	3000.00
7	Habitacional H60	Badegas y transporte	L1-L2, M191, Calle 53, Col. 1o de mayo	3000.00
8	Habitacional H60	Almacen de materiales	L07, M182, Calle Novena, Col. 1o de mayo	1497.00
9	Habitacional H60	PMA Productos Metálicos y Acrílicos	L4, M193, Calle Sierra del Morrión, Col. 1o de mayo	2993.47
10	Habitacional H60	Oficinas y bodegas	Calle 51, No. 8606, Col. 1o de mayo	2750.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, Julio 2023.

Predio de estudio.

Por su parte, el predio de estudio propuesto para cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a "Mixto Moderado (M2) y COS 1.0", cuenta con una superficie total de 1,500.00 m². Se localiza en la calle Tercera, de la colonia 1º de Mayo. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H+60. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Tercera. Ver imágenes 55 y 56.

Imagen 55. Ubicación del predio de estudio, calle Tres, col. 1º de Mayo.



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

Imagen 56. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



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

El predio se localiza en zona 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 un establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”, ya que, el uso “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, que se solicita, es compatible con uso habitacional en que se encuentra el predio de aplicación del plan.

Esta condición permitirá cumplir con 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 Vialidad local, calle Tres.



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

Imagen 58. Infraestructura de energía eléctrica en calle 53.



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

SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

- Se promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, del uso de suelo Habitacional H+60 a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, para la construcción de vivienda.
- El predio cuenta con frente a la calle Tres, permitiendo jurídicamente, tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como el Blvd. Juna Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, entre otras.
- La colindancia con la calle Tres, da acceso al predio de aplicación del plan, una vez obtenido el cambio de suelo de suelo a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, generada durante la creación de la colonia 1º de Mayo. Particularmente, el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la construcción del establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”.
- 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 sur ubicada en la Carlos Pacheco Villalobos.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico corresponde a la línea de gas sobre la calle Industrial 1, localizadas al poniente del predio de aplicación del plan, y al norte, sobre la calle Sierra el Puma. En la colonia 1º de Mayo, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan.
- El arroyo La Concordia, con trayectoria hacia el río Chuviscar, no representa un riesgo para la actividad del establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”, que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso 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 H60 al predio, existen diversos predios con aprovechamiento de tipo comercial, servicios, oficinas y bodegas, similar al uso solicitado.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, para el predio localizado en la calle Tercera, en la colonia 1º de Mayo, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,500.00 m2.

IV.NORMATIVIDAD

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio de Modificación Menor, y que son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, y de manera particular, su compatibilidad con el uso “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

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

Los lineamientos para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, propuesto para el Lote 3, Manzana 21, en la calle Tres, de la colonia 1º de Mayo, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,500.00 m².

Visión

Se considera promover un establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo” en el predio, mediante el cambio de uso de Habitacional H+60 a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, propuesto para el Lote 3, Manzana 21, en la calle Tres, de la colonia 1º de Mayo, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,500.00 m², se orienta a:

- Promover la integración del predio con su entorno inmediato, mediante el uso de suelo “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, que es compatible con los usos habitacionales existentes en el área en que se localiza el predio.
- Proponer el desarrollo en el predio urbano de manera tal que se presente compatibilidad entre los usos del suelo existentes y el propuesto en el territorio.
- Alentar la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo urbanizado con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.

Políticas de Desarrollo.

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

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso "Mixto Moderado (M2) y COS 1.0", para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con uso Habitacional H+60, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo, establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, donde el establecimiento tipo "Bodega de uso especulativo" es compatible con el uso Habitacional H+60 propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la "Tabla de compatibilidad de Usos de suelo". Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Usos	Habitacional							"M3" Mixto Intenso	"M2" Mixto Moderado	"M3" Mixto Bajo	"MS1" Mixto Suburbano	"MS2" Mixto Suburbano II	"C y S" Comercio y Servicios
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+						
XI Bodegas y almacenes													
Almacenamiento y distribución de productos perecederos	X	X	X	X	X	X	X	C 6,8	C 6,8	X	C 6,8	C 6,8	C 6,8
Almacenamiento y distribución de productos no perecederos	X	X	X	X	X	X	X	C 6,9	C 6,8	X	C 6,8	C 6,8	C 6,8
Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria	X	X	X	X	X	X	X	C 6,8	X	X	C 6,8	C 6,8	C 6,8
Depósito de basura, transferencia	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industria de Alto Impacto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industria de Bajo Impacto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Microindustria de Alto impacto	X	X	X	X	X	X	X	C 6,13	X	X	C 6,13	C 6,13	X
Herrería, Bloquera, Tornos, Carpintería, Soldadura	X	X	X	X	X	X	X	C 6,13	X	X	C 6,13	C 6,13	X
Microindustria de Bajo Impacto	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	P	P	C 10	P	P	P

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

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021. Julio 2023.

El aprovechamiento para el predio, se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo "Bodega de uso especulativo", que se define en la tabla de compatibilidad, en el apartado "XI Bodegas y almacenes" como "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos", el cual es "Condicionado" para el uso de suelo "Mixto Moderado (M2) y COS 1.0".

De manera particular, la normatividad establecida para los usos Mixtos en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujeta los predios, y que destaca: la superficie **mínima de predio 250 m²**, y el **Frente mínimo de 15.00 m** para el caso **Mixto Moderado (M2) y COS 1.0**; las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 1,500.00 m²**, y un **frente total de 30.00 m** hacia la calle Tres, para el establecimiento tipo **“Bodega de uso especulativo”**, una vez se autorice el uso de suelo solicitado. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos mixto.

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

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

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle Tres, para el aprovechamiento de un establecimiento tipo **“Bodega de uso especulativo”**, mediante el uso **“Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”** propuesto, y con ello, dar cumplimiento al Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

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

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

La calle Tres, ha sido constituida como vía pública, previa a la normatividad vial en mención, que la considera como vialidad local, y presenta una sección vial actual de 15.00 m, lo que posibilita el desarrollo de un establecimiento tipo **“Bodega de uso especulativo”**. El proyecto deberá respetar el alineamiento con respecto al desarrollo en el predio de estudio. Ver tabla 6.

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

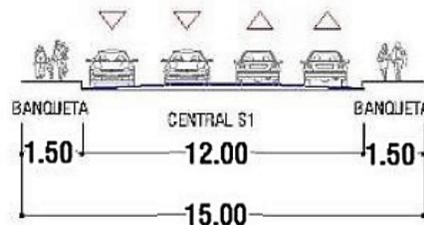
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido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

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

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle 3, para el aprovechamiento de un establecimiento tipo "Bodega de uso especulativo", 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.

La calle 3 es considerada como vialidad local con una sección de 15.00m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 59.

Imagen 59. Vialidad local, calle 3.



Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Se observa en la tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la sección mínima para calles de tipo local es de 13.00 metros, donde la sección existente de la calle 3 y la calle 55, colindantes al predio de aplicación del plan, cuentan con una sección de 15.00 metros, estas vialidades han sido constituida como vía pública previamente.

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 Tres. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la JMAS.

Alcantarillado sanitario.

El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización en las colonias. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores se ubica sobre la calle 55, y la calle Tres que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo La Concordia, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Energía eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 57^a, a aproximadamente 150 m al norte del predio de aplicación del plan, y que atiende la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial.

Los escurrimientos pluviales de la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realiza por medio de las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo La Concordia. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Tres, con dirección hacia el Blvd. Juan Pablo II con trayectoria hacia el río Chuviscar.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

El estudio de modificación menor al PDU, visión 2040 sexta actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, propuesto para el Lote 3, Manzana 21, en la calle Tres, de la colonia 1º de Mayo, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,500.00 m².

El uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 1.0 propuesto, es compatible con el establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 quinta actualización 2021.

El predio para el uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, colinda con la calle Tres, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”.

La zona donde se ubica el predio de aplicación del plan se encuentra consolidada, con infraestructuras que cubren las necesidades para el establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo” propuesto.

La aprobación del uso de suelo atenderá al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, con el Lote mínimo de 250 m², y el Frente mínimo de 15.00 m para el uso “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”; y que el predio de estudio cumple al tener una superficie de 1,500.00 m², y un frente físico de 30.00 m a la calle Tres.

El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios baldíos, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso 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 Tres, de la 1º de Mayo, con una superficie de 1,500.00 m², para el establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo” favoreciendo la complementariedad, mediante la ocupación de un predio baldío en una zona provista con infraestructura, y de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

El cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo “Bodega de uso especulativo”, en el predio con superficie de 1,500.00 m², y 30.00 m de frente, colindante a la calle Tres.

Estrategia de ocupación del predio

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0”, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H+60 existente, y el uso Mixto Moderado (M2) y COS 1.0 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio en la zona provista con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, la integración del sitio, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio Plan. Ver imagen 60.

Imagen 60. Uso de suelo Mixto Moderado (M2) del predio de estudio.



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

Estrategia de Infraestructura

El uso de suelo en el predio de aplicación del plan, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de vivienda, debido a las condiciones de servicio de infraestructuras existentes.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, a la calle Tres, donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas servidas se realizará a través de la red de drenaje sanitario existente en la calle se conecta a la red por medio de la sobre la calle Tres, y la calle 55, hacia el colector del Blvd. Juan Pablo II, 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 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 57^a, a aproximadamente 150 m al norte del predio de aplicación del plan.

Estrategia vial

Las vialidades de mayor importancia en relación al predio de aplicación del plan es la calle Tres, que favorece los accesos y salidas para el aprovechamiento Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando con otros lugares a través del Blvd. Juan Pablo II.

La propuesta vial planteada para el cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle Tres, que colindan con el predio de aplicación del plan, considerando el alineamiento establecido, en la etapa de creación de la colonia 1º de Mayo.

La cantidad de cajones de estacionamiento, así como el esquema de accesos por la calle Tres, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el cambio de suelo de Habitacional H+60 a “Mixto Moderado (M2) y COS 1.0” para el predio urbano localizado en la calle Tres, de la colonia 1º de Mayo, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,500.00 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 “**Mixto Moderado (M2) y COS 1.0**” promovido para el predio localizado en la calle Tres, promueve un establecimiento tipo “**Bodega de uso especulativo**”, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios.

Así, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante un aprovechamiento 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 predio de estudio para el cambio de uso de suelo, 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 un establecimiento tipo Bodega de uso especulativo.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **Mixto Moderado (M2) y COS 1.0**, para el predio ubicado en la calle Tres, de la colonia 1º de Mayo, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto Moderado (M2), que considera una superficie de lote de 250.00 m², y un frente mínimo de 15.00 m, teniendo el predio una **superficie de 1,500.00 m²**, y un **frente de 30.00 m**. con respecto a la calle Tercera, 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 de Bodega de uso especulativo, 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. Ver tabla 7.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso del uso Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 1.0, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto Moderado (M2), y COS 1.0					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2), y COS 1.0				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2), y COS 1.0					X	

Fuente: Elaboración propia, Julio 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Habitacional H+60 a Mixto Moderado (M2) 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.

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.

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

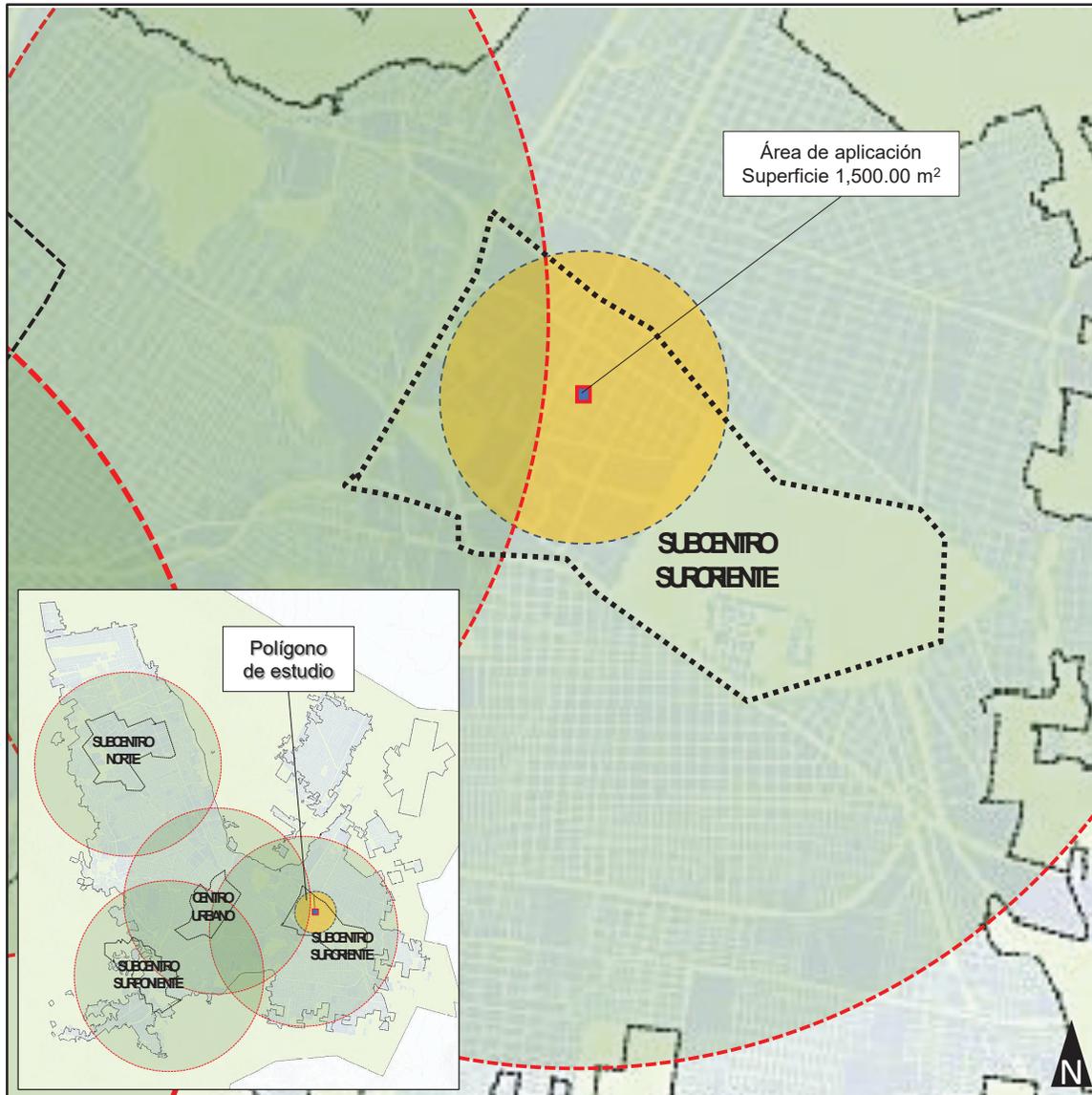
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana – Llenos y vacíos
- D-03 Topografía y Pendientes
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de Suelo existente
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Estructura vial Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Hidráulica
- D-12 Infraestructura de Drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de Electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



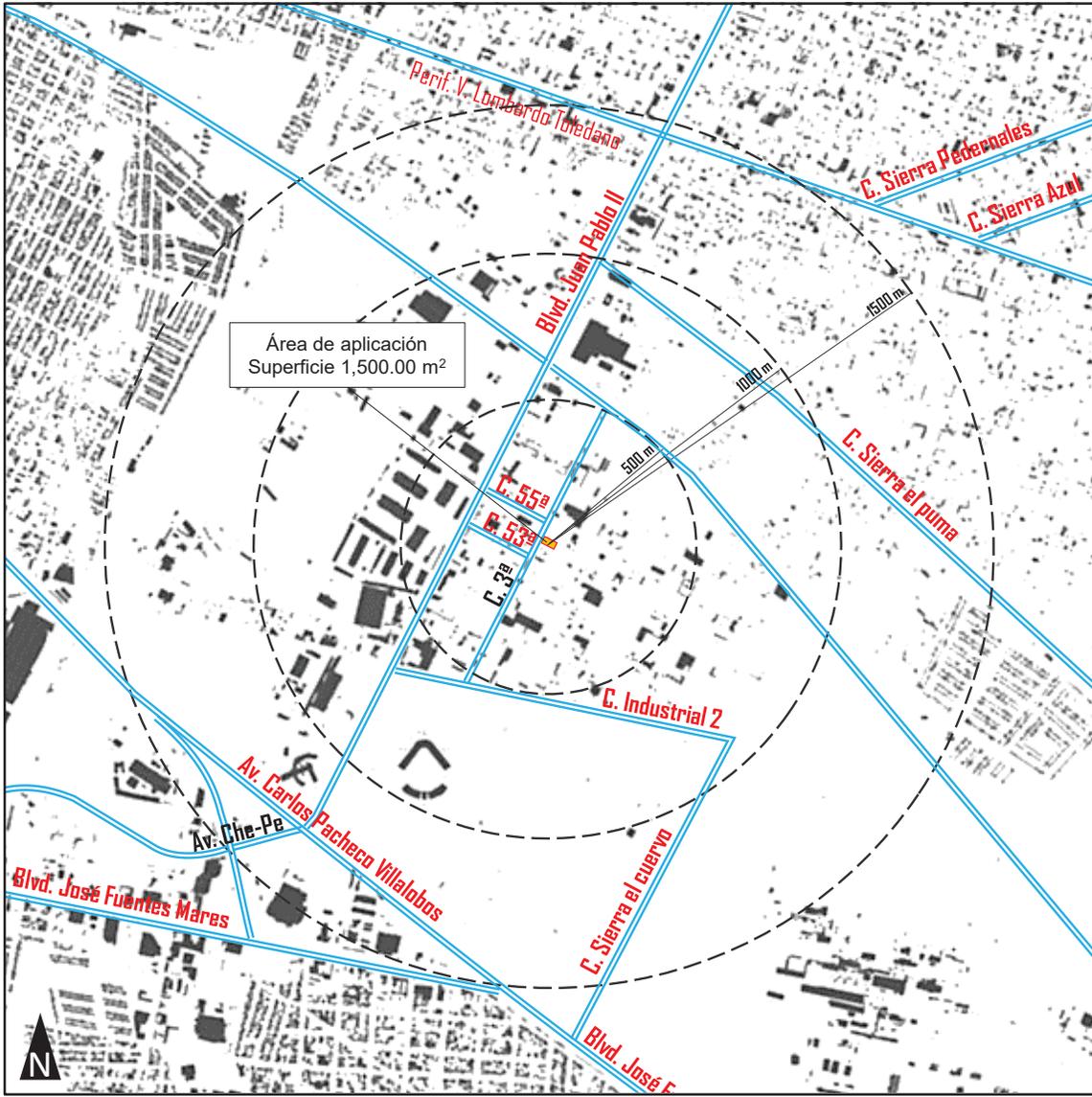
Simbología

<p>Relieve</p> <p>----- Curvas de nivel</p>	<p>Area para Planeación Específica</p> <p>----- Zonas de Integración al Desarrollo</p> <p>----- Centro Urbano y Subcentros</p> <p>----- Polígonos de Actuación</p> <p>----- Corredores de Movilidad</p>
<p>Hidrografía</p> <p>----- Arroyos</p> <p>----- Cuerpos de agua</p>	<p>Condicionante Para Usos</p> <p>----- Área de Borde</p> <p>----- Condicionado Pluvial</p> <p>----- Área de Riesgo</p> <p>----- Uso No Conforme</p>
<p>Vías de comunicación</p> <p>----- Número de Carretera</p> <p>----- Carretera Principal</p> <p>----- Ferrocarril</p>	

Estructura Urbana	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

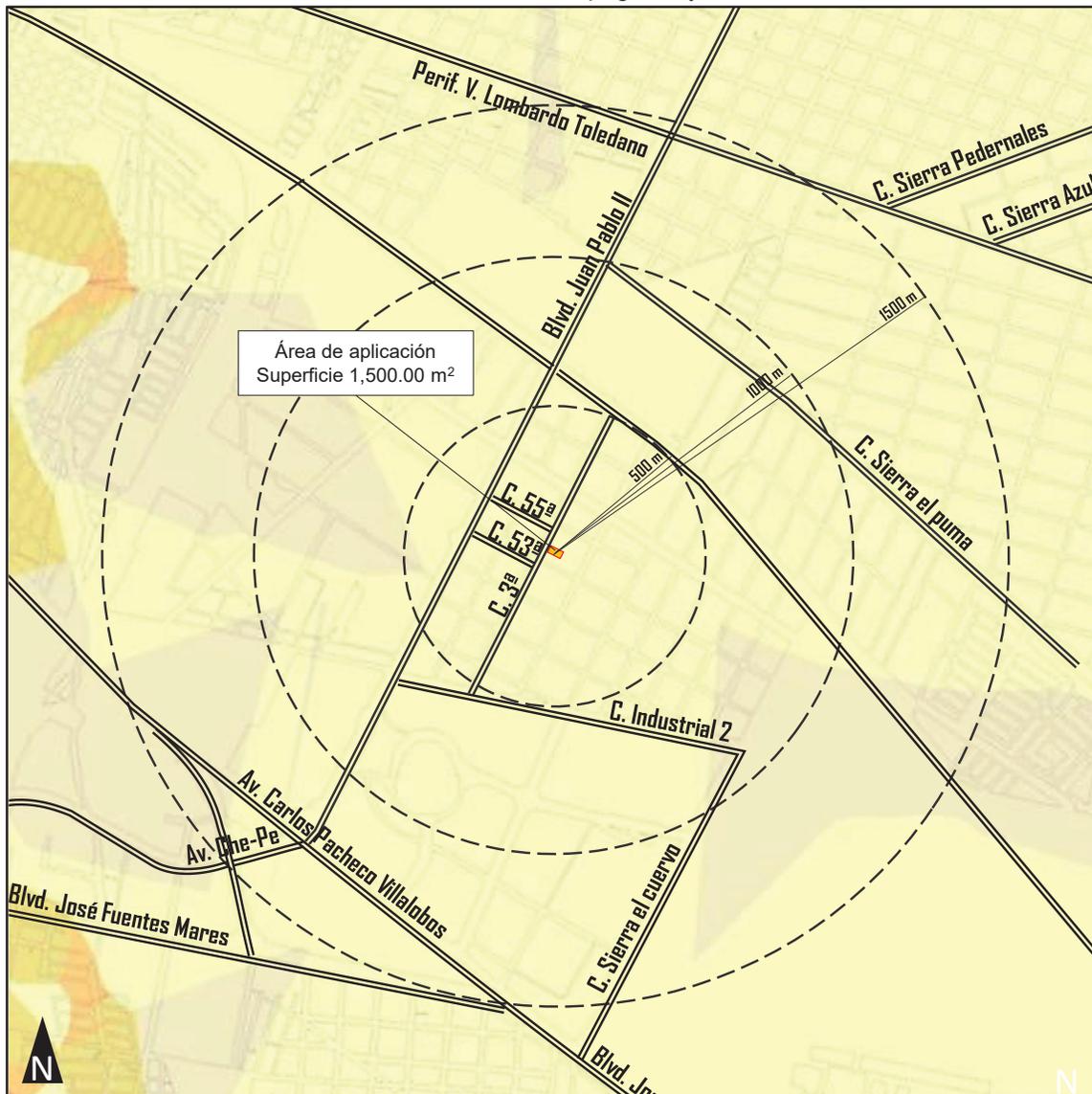


Simbología	
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Limite del Area Urbana □ Limite del Centro de Población
Hidrografia Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes.

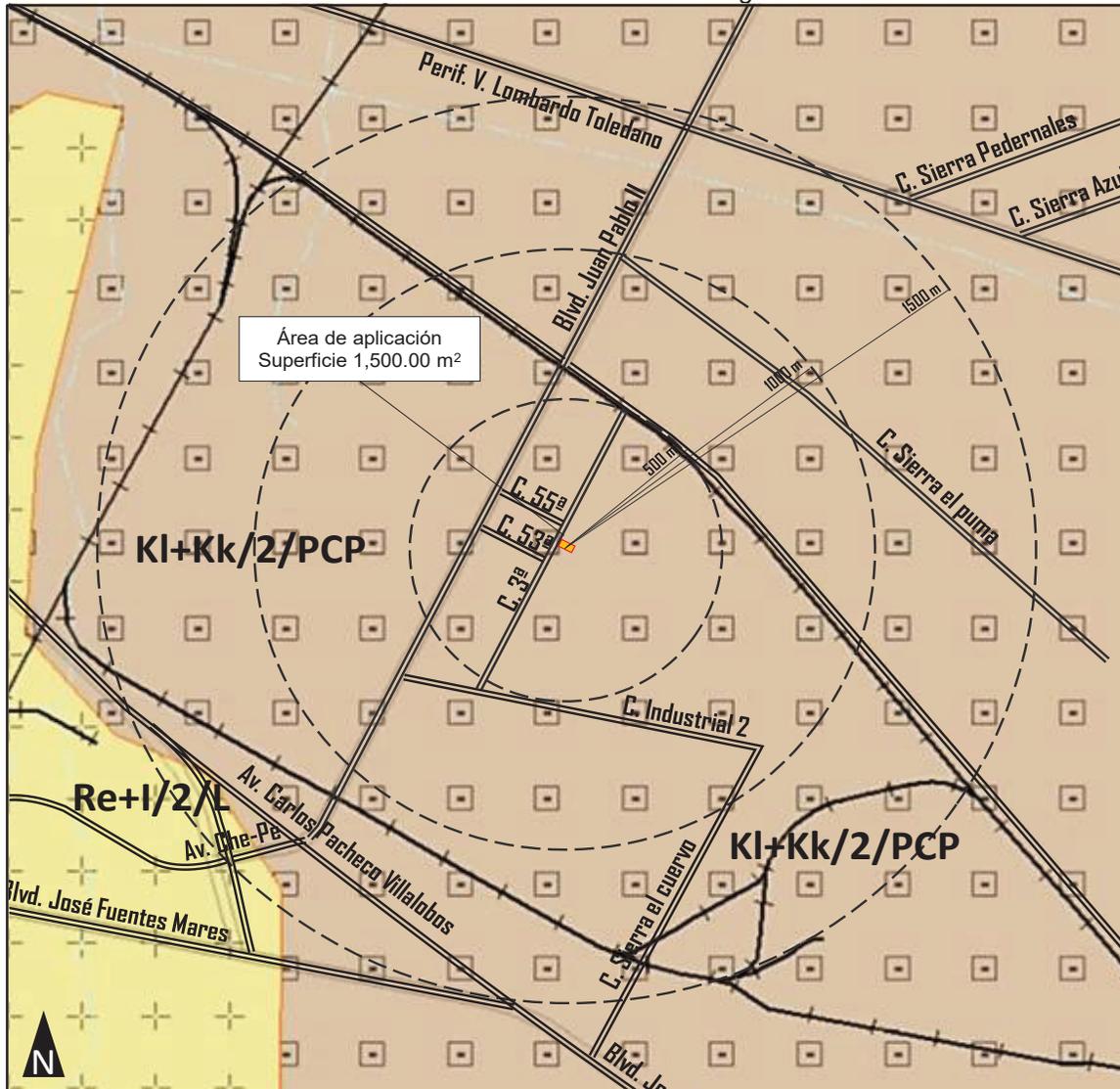


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [---] Límite del Área Urbana [---] Límite del Centro de Población	Pendientes [---] Pendiente plana (0 - 2 %)
Hidrografía [---] Arroyos [---] Cuerpos de agua	Catastro [---] Traza Urbana	[---] Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Vías de comunicación [---]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

Topografía y Pendientes	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

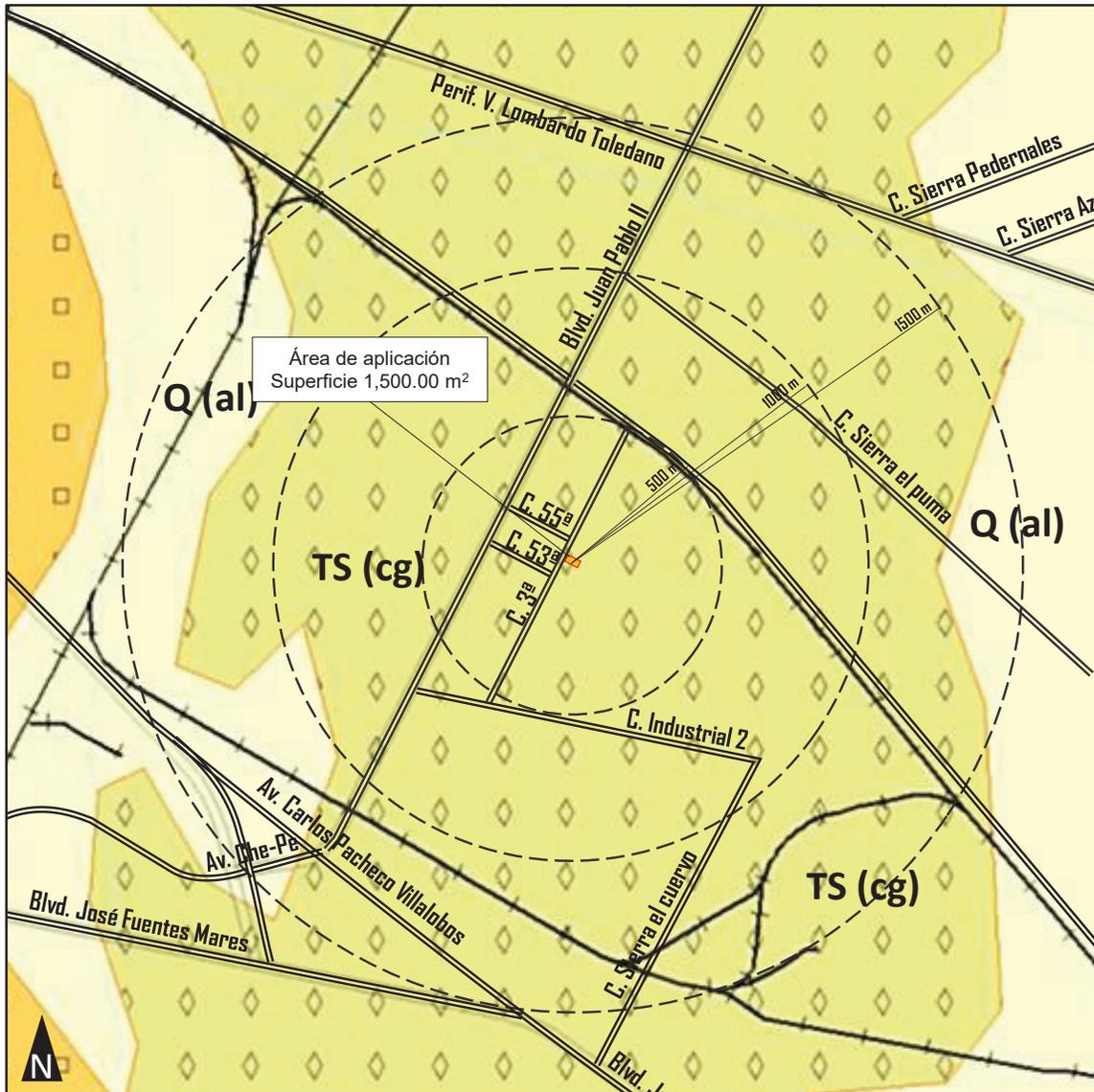


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castañozem Lúvico Háptico Calcíco Rendizina Solonchak Vertisol Cromíco Xerosol Calcíco Háptico Lúvico Yermosol Calcíco Lúvico Litosol Regosol Calcíco Eútrico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocalcíca PCP Petrocalcíca Profunda	Fases Químicas Salina (hasta 100 cm. de profundidad) Fuertemente Salina (Mayor de 10 mmolcat. a 25°C) Sódica (de 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Salina Sódica Fuertemente Sódica Sódica Fuertemente Sódica

Edafología	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.

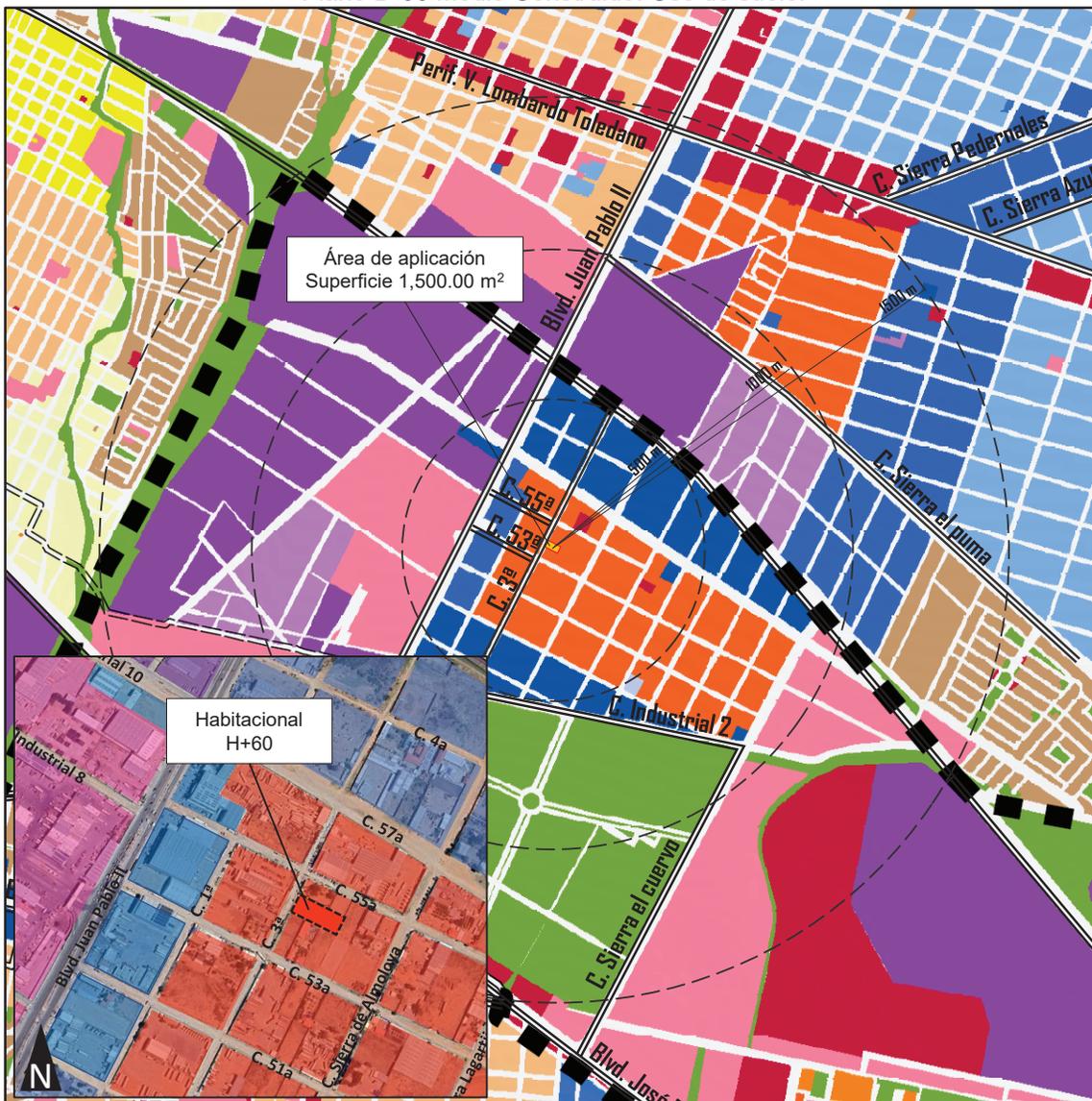


Simbología				
Relieve	Unidades de Gobierno	Unidades de Roca	Rocas Igneas Intrusivas	Rocas Sedimentarias
Curvas de nivel	Límite del Área Urbana	Si Sienita	B Basalto	lu Lutita
	Límite del Centro de Población	Gr Granito	Ta Toba ácida	ar Arenisca
Hidrografía	Catastro	Gd Granodiorita	Ti Toba intermedia	cg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

Geología	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

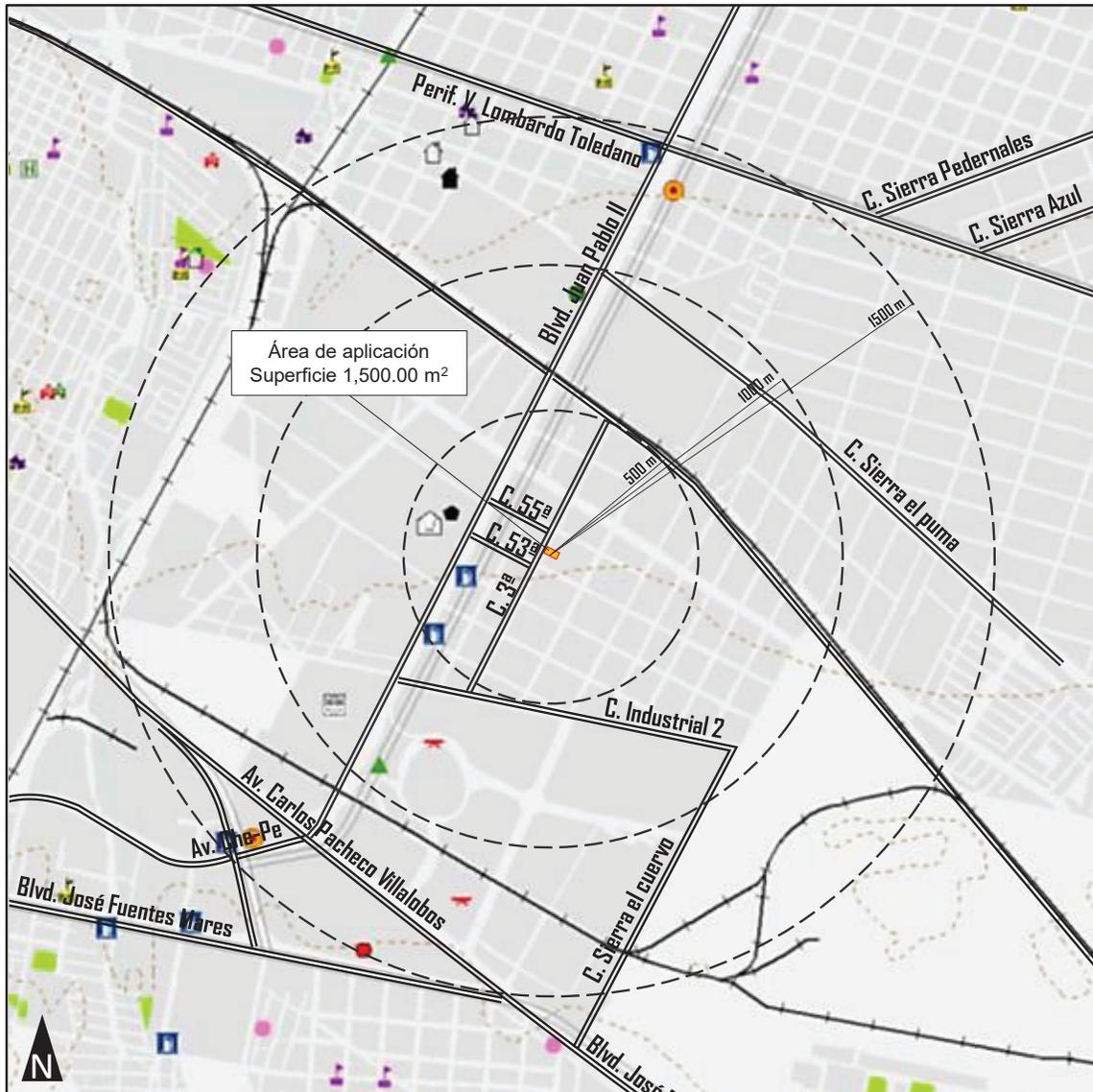


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesote de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 60 viviha Habitacional de mas de 60 viviha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital 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 Plurial Área de Riesgo Uso No Conforme	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano	Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población
Catastro Edificaciones			

Uso de Suelo Existente CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	JULIO 2023 D-06
--	---------------------------

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

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

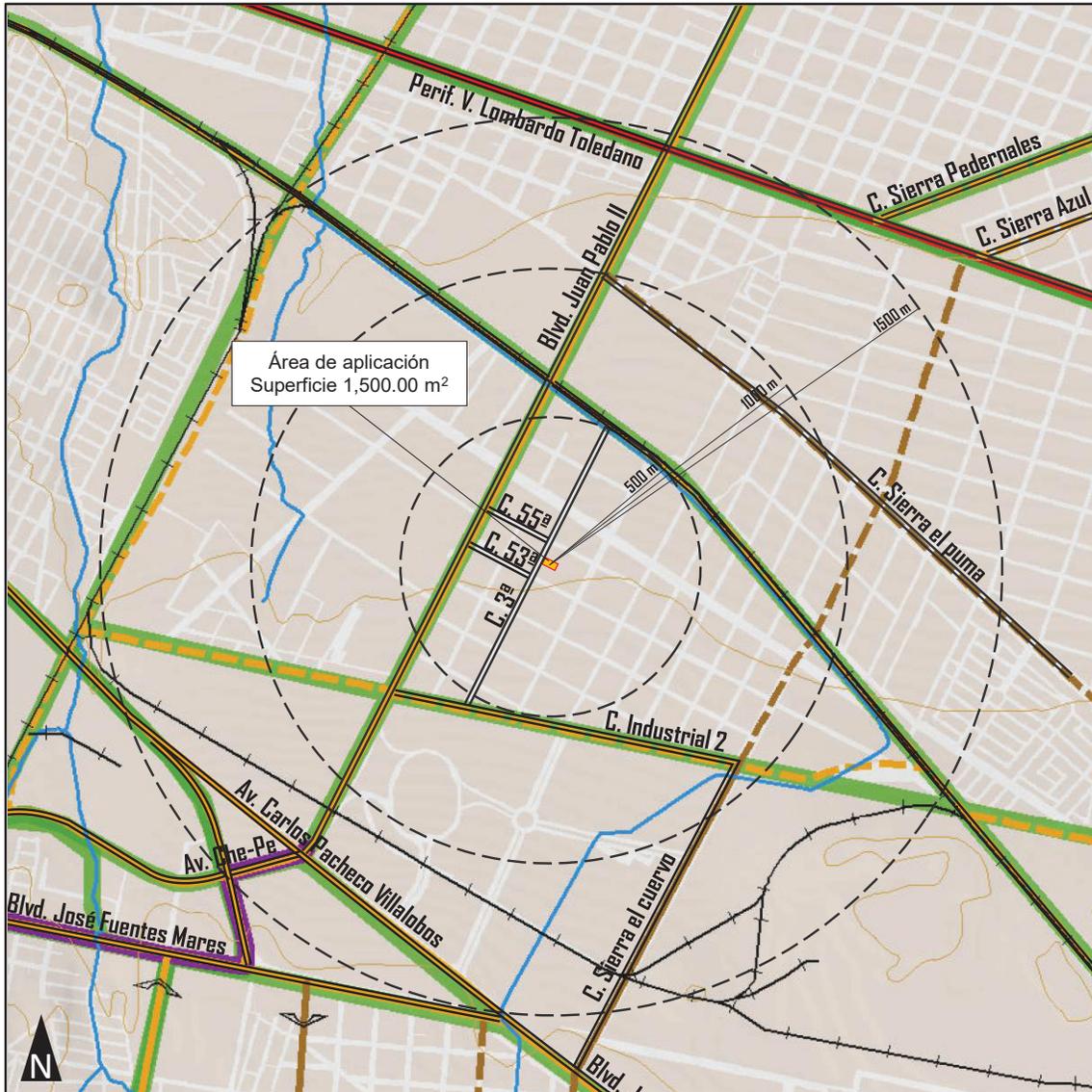


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Equipamiento Urbano Administración Pública ● Gobierno Municipal ● Gobierno Estatal ● Gobierno Federal	Comercio y Abasto ● Abasto ● Comercio	Educación ● Preescolar ● Primaria ● Secundaria ● Media ● Profesional técnico ● Profesional	Servicios Urbanos ● Cementerio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

Equipamiento	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-07

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



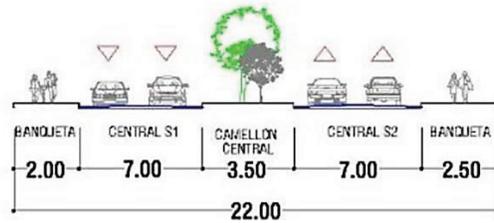
Simbología		
Relieve	Unidades de Gobierno	Tránsito y Transporte
Curvas de nivel	Limite del Area Urbana	Regional
	Limite del Centro de Pob	Regional Propuesta
Hidrografia	Catastro	De Primer Orden
Arroyos	Traza Urbana	De Primer Orden Propuesta
Cuerpos de agua		Primaria
Vias de comunicación		Primaria Propuesta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

Estructura Vial	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-08

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

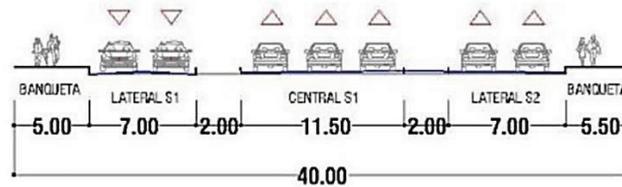
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

VIALIDAD PRIMER ORDEN

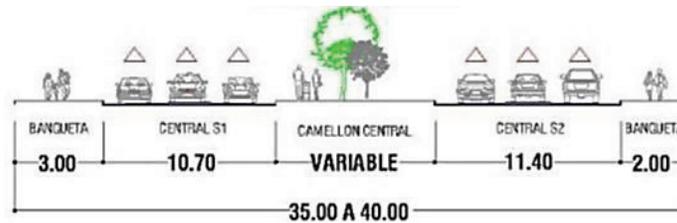


**PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
AV. JUÁREZ A BLVD. JUAN PABLO II**

VIALIDAD PRIMARIA

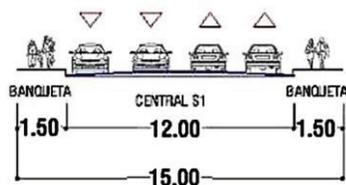


**PROL. AV. CARLOS PACHECO
AV. CARLOS PACHECO A BLVD. JUAN PABLO II**

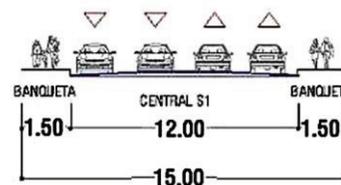


**BLVD. JUAN PABLO II
AV. CARLOS PACHECO A ACCESO AEROPUERTO INTERNACIONAL**

VIALIDAD LOCAL



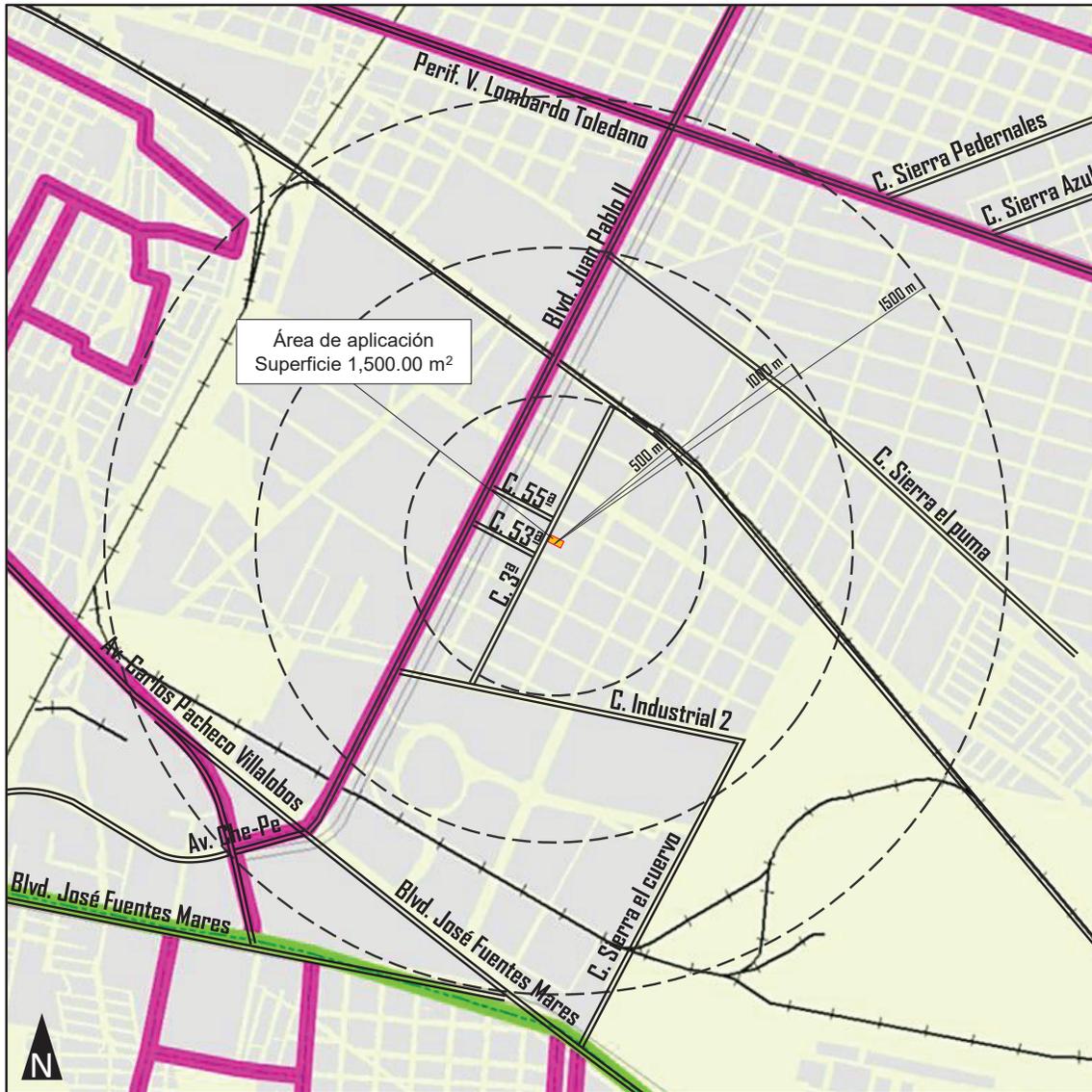
**C. 3A
C. INDUSTRIAL 2 A C. MOHAWKII A C.
37**



**C. 53A
BLVD. JUAN PABLO II A C. SIERRA**

<p>Estructura vial-Secciones viales</p>	<p>JULIO 2023</p>
<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"</p>	<p>D-09</p>

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Limite del Área Urbana □ Limite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público — Ruta Urbana — Ruta Intraurbana
Hidrografía Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

Rutas de Transporte	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

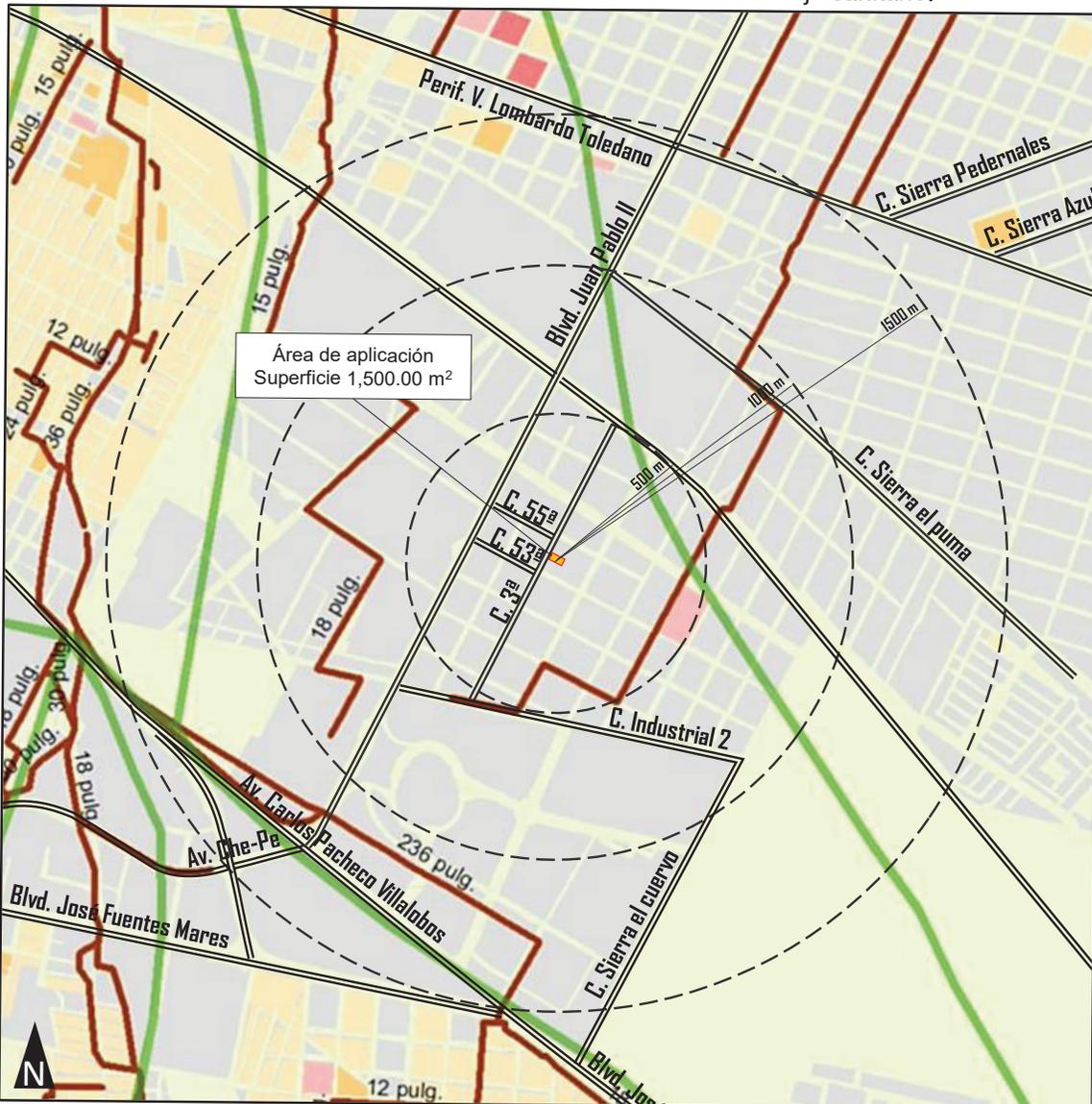


Simbología				
Relieve ----- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Infraestructura [] Área de Influencia	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) ----- S/N — 8 - 10 — 12 - 14 — 16 - 18 — 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la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

Infraestructura de Agua Potable	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) “CALLE TRES”	D-11

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

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



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

Infraestructura de Alcantarillado	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) “CALLE TRES”	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

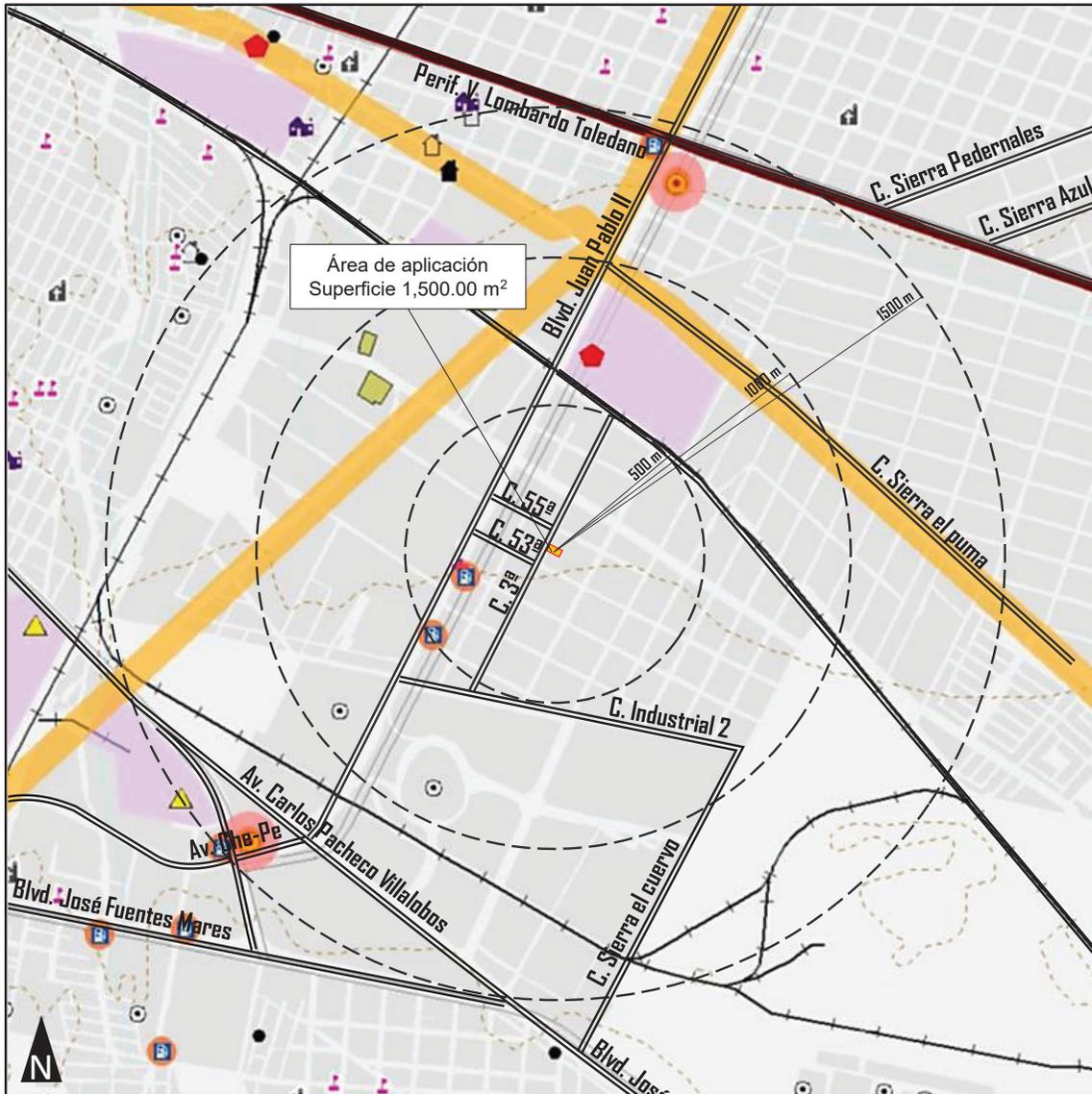


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Icono] Límite del Área Urbana [Icono] Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad — Sin dato — 115 Kva — 230 Kva ■ Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos [Icono] Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.

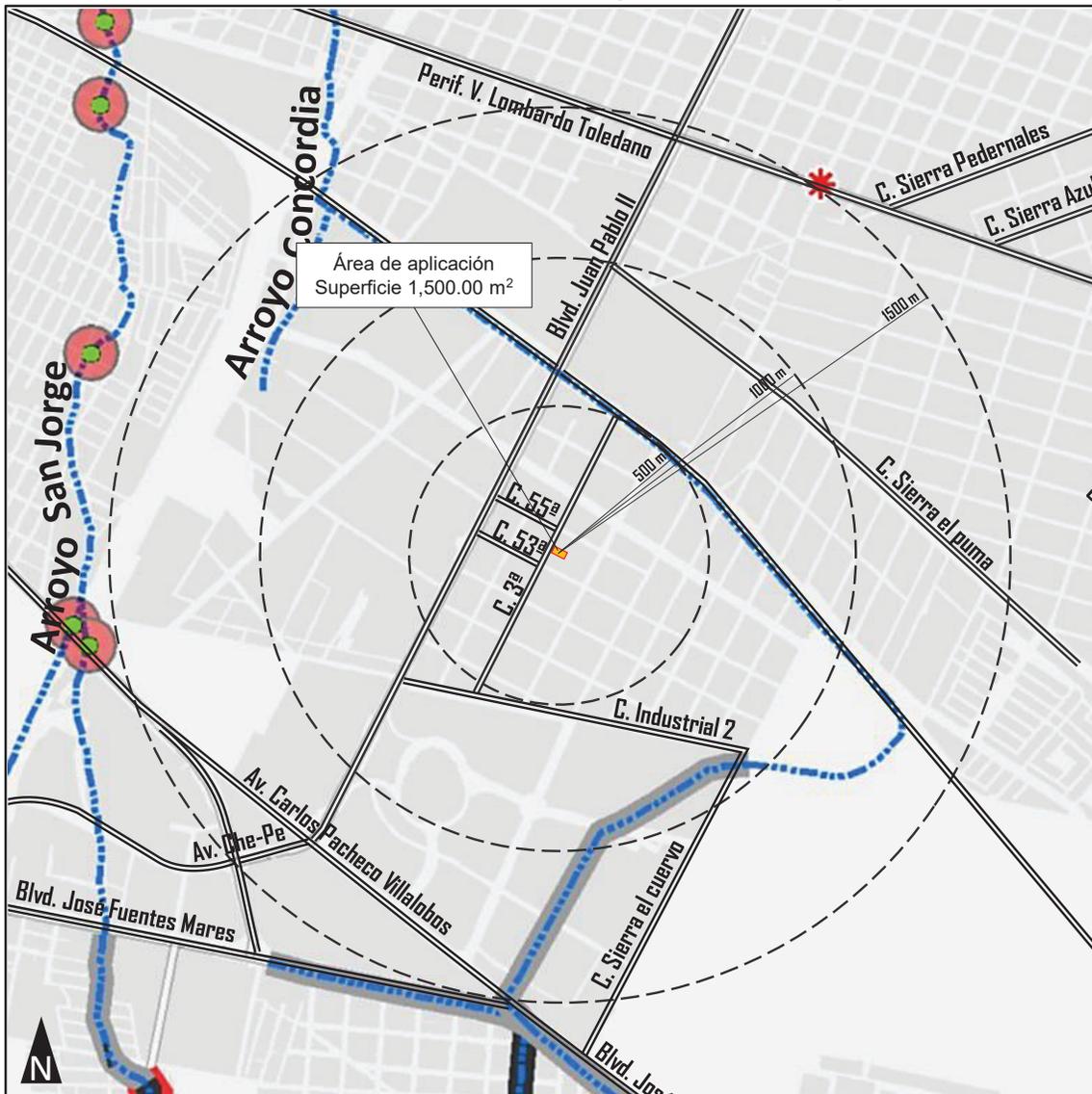


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto ● Industria y Servicios Urbanos	Comercio ● Taller de Pintura ● Manejo de Materiales Peligrosos ● Disposición de Residuos	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 Limite del Área Urbana Centro de Población	Concentradores de Personas Educación Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento	Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. PEMEX, 400 m.	
Catastro Edificaciones				

Riesgos Antropogénicos	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) “CALLE TRES”	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.

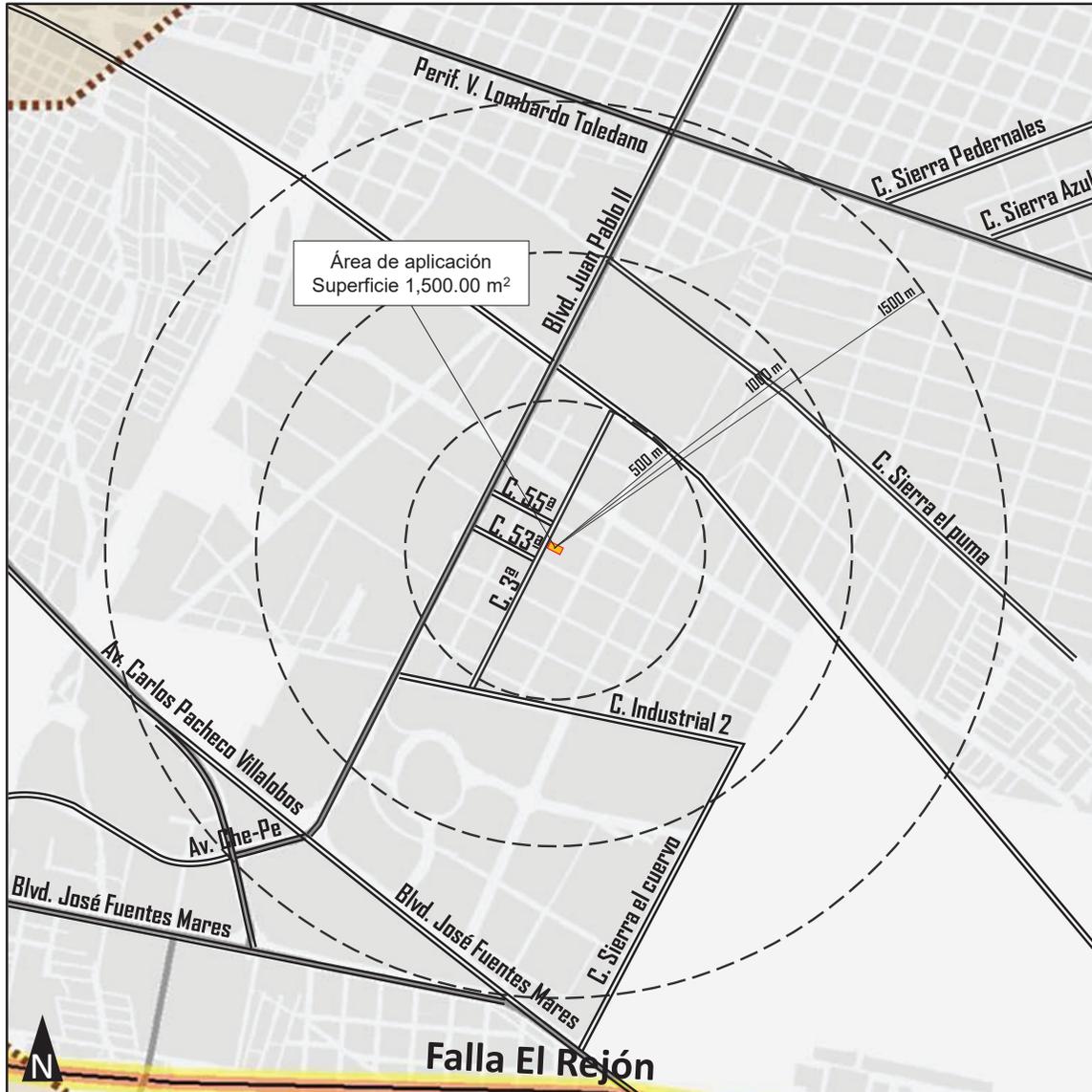


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	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
Vías de comunicación □ Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

Riesgos Hidrometeorológicos	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



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

Riesgos Geológicos	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

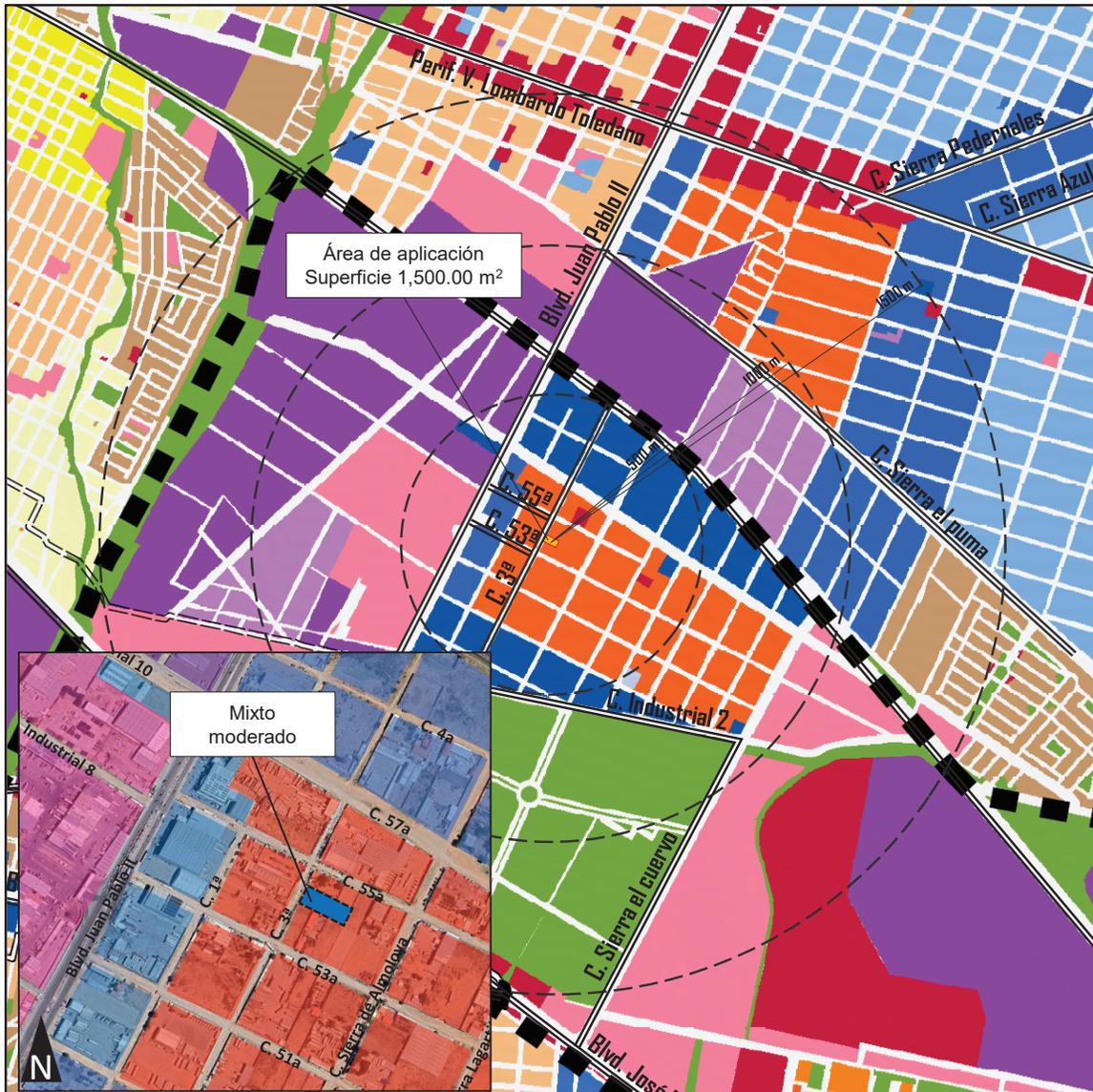


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de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

Densidad de Vivienda	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

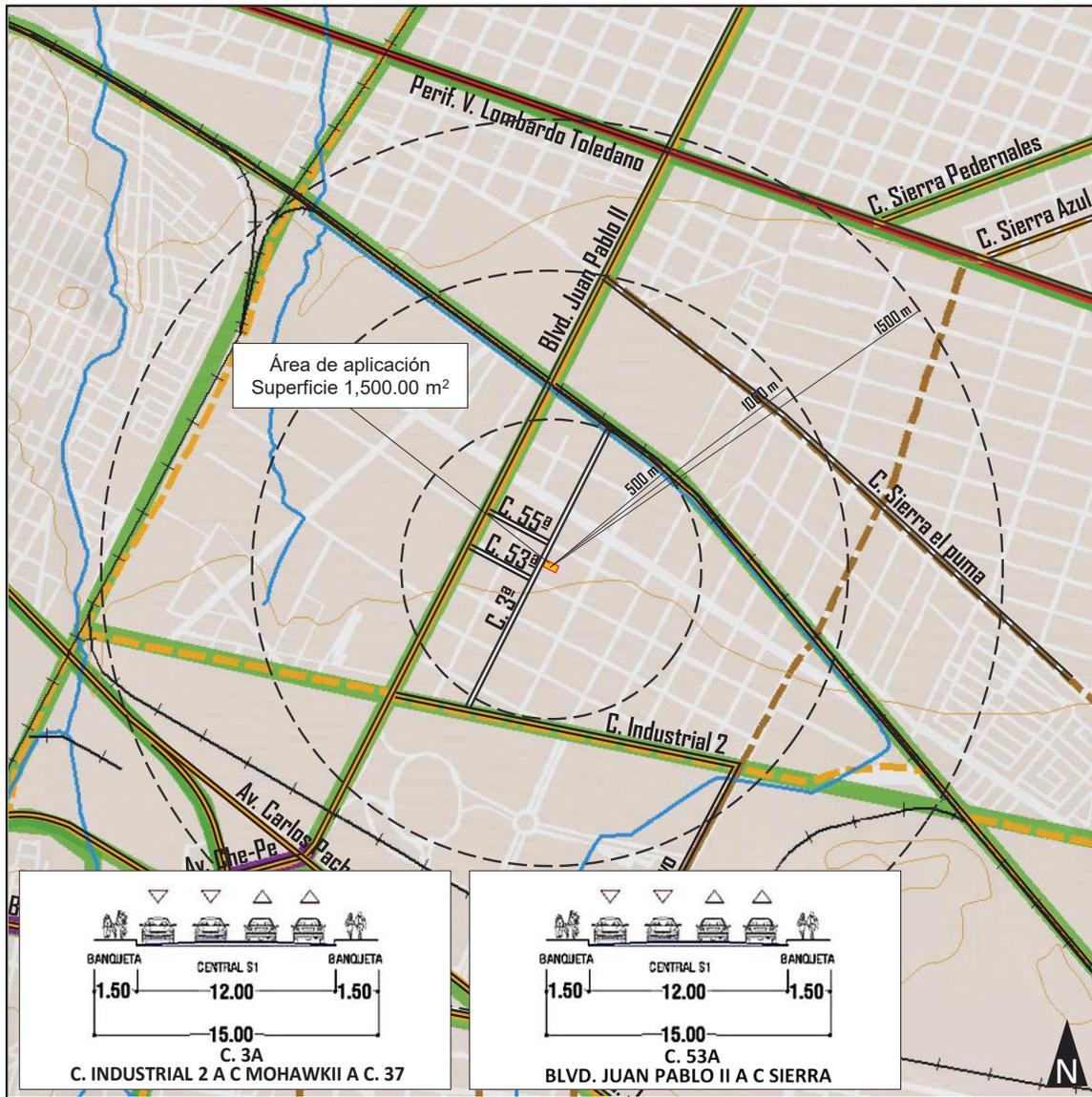


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional de 13 - 25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

<h2>Uso de Suelo Propuesto</h2> <p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"</p>	JULIO 2023 <h1>E-01</h1>
--	---------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



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

Estructura Vial	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H+60 A MIXTO MODERADO (M2) "CALLE TRES"	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

CRÉDITOS

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Dr. Carlos R. Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Promotor

Marcos Alberto Moreno Portilo

Sonia González Martínez

Elaboró

Director Responsable en Urbanismo

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

Julio de 2023

ANEXOS

**Escrituras
identificación
Plano catastral
Predial**

Escrituras

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

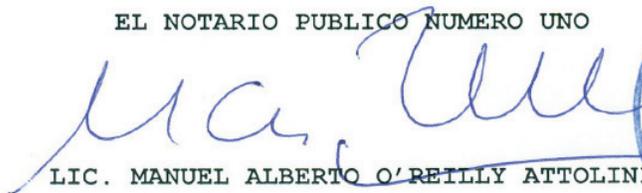
CHIHUAHUA, CHIH., AGOSTO 24 DE 2018.

**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
C I U D A D.-**

Por la presente hago constar que mediante Escritura Pública Número 3,213 otorgada en esta Ciudad el día 24 de Agosto 2018, ante la fe del Suscrito Notario, se hizo constar el Contrato de Compra Venta que celebraron, por una parte, el señor **LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ**, como Parte Vendedora, y, por la otra, el señor **MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO**, como Parte Compradora, representado por el señor **YURI ARTURO HERRERA LOPEZ**, respecto del Lote de Terreno Urbano Número 3 tres de la Manzana 21 de la Colonia 1° de Mayo de esta Ciudad, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados y los siguientes lados, distancias y colindancias: Por su frente, 30.00 metros, con Calle Tres; por su costado derecho, 50.00 metros, con el Lote Número 4; por su espalda, 30.00 metros, con el Lote Número 6 y, por su costado izquierdo, 50.00 metros, con el Lote Número 2.

Dicha Escritura se encuentra pendiente de trámite de pago del Impuesto de Traslación de Dominio y de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO


LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI



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

- R E C I B O -

R E C I B I del señor YURI ARTURO HERRERA LOPEZ, por transferencia electrónica, salvo buen cobro la cantidad de \$39,041.08 (TREINTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y UN PESOS 08/100 MONEDA NACIONAL), por concepto del pago total de Honorarios, Gastos, Derechos e Impuestos, erogados en la elaboración de la Escritura Pública Número 3,213 relativa al Contrato de Compra Venta que celebró con el señor LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ, del Lote de Terreno Urbano Número 3 de la Manzana 21 de la Colonia 1º de Mayo de esta Ciudad, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados.

Chihuahua, Chih., Agosto 24 de 2018.


LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI.

CHIHUAHUA CHIH, 24 DE AGOSTO 2018

RECIBI DEL SR. MARCO ALBERTO MORENO PORTILLO

LA CANTIDAD DE \$ 625,000.00 (SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100) MEDIANTE CHEQUE DE CAJA Y EFECTIVO

POR CONCEPTO DE: PAGO TOTAL PARA LA COMPRA DEL TERRENO UBICADO EN LOTE 3 MAZANA 02 ZONA 6 EN LA COLONIA 1 DE MAYO DE ESTA CIUDAD.

RECIBI



SR. LUIS RAÚL RONQUILLO DOMINGUEZ

-----V O L U M E N CIENTO SETENTA Y SIETE-----

-----NUMERO TRES MIL DOSCIENTOS TRECE-----

--- EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, siendo los veinticuatro días del mes de Agosto del año dos mil dieciocho, yo **LICENCIADO MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI**, NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, hago constar el **CONTRATO DE COMPRA VENTA** que celebran:-----

--- Por una parte, el señor **LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ**, como Parte Vendedora, y por la otra, el señor **MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO**, como Parte Compradora, representado por el señor **YURI ARTURO HERRERA LOPEZ**; de conformidad con las siguientes Declaraciones y Cláusulas: -----

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

--- I.- Manifiesta el señor **LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ**, que es propietario y se encuentra en posesión del Lote de Terreno Urbano Número 3 tres de la Manzana 21 veintiuno de la Colonia 1º primero de Mayo de esta Ciudad, con superficie de 1,500.00 mil quinientos metros cuadrados y los siguientes lados, distancias y colindancias: Por su frente, 30.00 treinta metros, con Calle Tres; por su costado derecho, 50.00 cincuenta metros, con el Lote Número 4 cuatro; por su espalda, 30.00 treinta metros, con el Lote Número 6 seis y, por su costado izquierdo, 50.00 cincuenta metros, con el Lote Número 2 dos. -----

--- II.- Continúa manifestando el señor **LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ**, que el inmueble descrito en la Declaración que antecede, lo adquirió por donación que en su favor hicieron los señores **ARTURO DOMINGUEZ AMARAL** y **OLGA YOLANDA BLANCO HEREDIA**, según consta en la Escritura Pública Número 11,639 once mil seiscientos treinta y nueve, otorgada en esta Ciudad el día 18 dieciocho de Agosto de 2017 dos mil diecisiete, ante la fé del Licenciado Fernando Rodríguez García, Notario Público Número Dos para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua y cuyo Primer Testimonio se inscribió en el Folio Real 1178921 uno uno siete ocho nueve dos uno de la Inscripción 14 catorce del Libro Número 6074 seis mil setenta y cuatro de la Sección Primera de la Oficina del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha de 13 trece de Diciembre de 2017 dos mil diecisiete. -----

--- III.- Continúa manifestando el señor **LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ**, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble descrito en la Declaración I Primera se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen y al corriente en el pago del impuesto predial, y que no existe adeudo por concepto de pavimento. -----

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

-----CLAUSULAS:-----

PRIMERA.- El señor **LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ**, vende y el señor **MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO** representado por el señor **YURI ARTURO HERRERA LOPEZ** compra el inmueble descrito en la Declaración I Primera de esta Escritura. -----

SEGUNDA.- El precio de la operación es la suma de **\$625,000.00 (SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, importe que la Parte Compradora paga a la Parte Vendedora de la siguiente forma:-----

a).- Con la cantidad de **\$571,170.00 (QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO**

esta fecha, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 072150005961916381 **cero siete dos uno cinco cero cero cinco nueve seis uno nueve uno seis tres ocho uno**, que corresponde a la cuenta bancaria número 00596191638 **cero cero cinco nueve seis uno nueve uno seis tres ocho** de la que la Parte Vendedora es titular en "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**.-----

b).- Con la cantidad de \$53,830.00 (**CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**), que la Parte Vendedora declara bajo protesta de decir verdad haber recibido de la Parte Compradora a su entera satisfacción en esta fecha, mediante **pago en efectivo en moneda nacional**.-----

TERCERA.- El inmueble objeto de este Contrato se enajena libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose la Parte Vendedora al saneamiento para el caso de evicción y recibiendo la Parte Compradora a su entera satisfacción el dominio del mismo, no así el título anterior de propiedad por amparar éste mayor superficie.-----

CUARTA.- La Parte Compradora se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. -----

QUINTA.- Los gastos que motive este Contrato serán cubiertos por la Parte Compradora en forma exclusiva, a excepción del Impuesto sobre la Renta que se genere por la enajenación, el cual será a cargo de la Parte Vendedora. -----

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

--- El señor **YURI ARTURO HERRERA LOPEZ**, acredita su personalidad con el Primer Testimonio de la Escritura Pública Número 5,286 cinco mil doscientos ochenta y seis, otorgada en la Ciudad de Little Rock, Arkansas, Estados Unidos de América, el día 22 veintidós de Junio de 2018 dos mil dieciocho, ante la fé del señor José Aguilar Salazar, Cónsul con la firma delegada en el Consulado de México en esa Ciudad, actuando en funciones de Notario Público conforme a lo dispuesto por los Artículos 44 cuarenta y cuatro Fracción IV Cuarta de la Ley del Servicio Exterior Mexicano, y 87 ochenta y siete de su Reglamento, por medio de la cual el señor **MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO** le otorgó en su favor un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y ACTOS DE DOMINIO; documento que agrego en Copia Certificada al Apéndice del Volumen en que se asienta esta Escritura, en el legajo correspondiente, marcándola con el Número "**1**" **uno**.-----

Manifiesta el señor **YURI ARTURO HERRERA LOPEZ**, bajo protesta de decir verdad, que la personalidad que ostenta no le ha sido revocada, ni limitada, ni ha concluido en forma alguna.-----

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

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

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

-- 3.- Que en su oportunidad agregaré al Apéndice del Volumen en que se asienta esta Escritura, en el legajo correspondiente, marcándolos con los Números "**2**" **dos**, Plano, "**3**" **tres**, Avalúo, "**4**" **cuatro**, Nota a la Tesorería Municipal, "**5**" **cinco**, Nota a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, "**6**" **seis** y "**7**" **siete**, Notas a la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado y "**8**" **ocho**, Copias Certificadas de las identificaciones de los comparecientes.-----

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

-- 5.- Que por sus generales los comparecientes manifestaron ser:-----

--- El señor **LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ**, Mexicano, originario de esta Ciudad, nacido el día 10 diez de Octubre de 1992 mil novecientos noventa y dos, soltero, con domicilio en Calle Kenia Número 1,027 mil veintisiete de la Colonia Panorámico de esta Ciudad, Profesionista, causante del Impuesto sobre la Renta, con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes RODL9210104W6 letras r o d l nueve dos uno cero uno cero cuatro letra w seis.-----

-- El señor **YURI ARTURO HERRERA LOPEZ**, Mexicano, originario de la Ciudad de México, nacido el día 2 dos de Marzo de 1971 mil novecientos setenta y uno, casado, con domicilio en la Calle Enrique Farman Número 73 setenta y tres de la Colonia Aviación Civil de la Delegación Venustiano Carranza de la Ciudad de México, Comerciante, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin comprobarlo y con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes HELY710302SNA letras h e l y siete uno cero tres cero dos letras s n a.-----

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

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

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

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

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

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

Que solicité a los comparecientes me informaran si tienen conocimiento de la existencia de un dueño beneficiario del acto jurídico considerado como actividad vulnerable, consignado en

- 9.- Que la Parte Vendedora manifestó bajo protesta de decir verdad que el inmueble que se titula carece actualmente del servicio de agua potable.-----

L E I D O que fue todo lo anterior a los comparecientes por el Suscrito Notario, habiéndoles explicado su valor y consecuencias legales, y estando conformes con su tenor y contenido, lo ratificaron y firmaron. DOY FE.-----

SR. LUIS RAUL RONQUILLO DOMINGUEZ.

SR. YURI ARTURO HERRERA LOPEZ.

 **MÉXICO** INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

 **NOMBRE**
GONZALEZ
MARTINEZ
SONIA

SEXO M

DOMICILIO
- LOC CERRO DE SANTIAGO S/N
LOC CERRO DE SANTIAGO 35820
CUENCAME, DGO.

CLAVE DE ELECTOR GNMRSN76101410M100

CURP GOMS761014MDGNRN07

FECHA DE NACIMIENTO 14/10/1976

SECCIÓN 0090

AÑO DE REGISTRO 2023 00

VIGENCIA 2023 - 2033



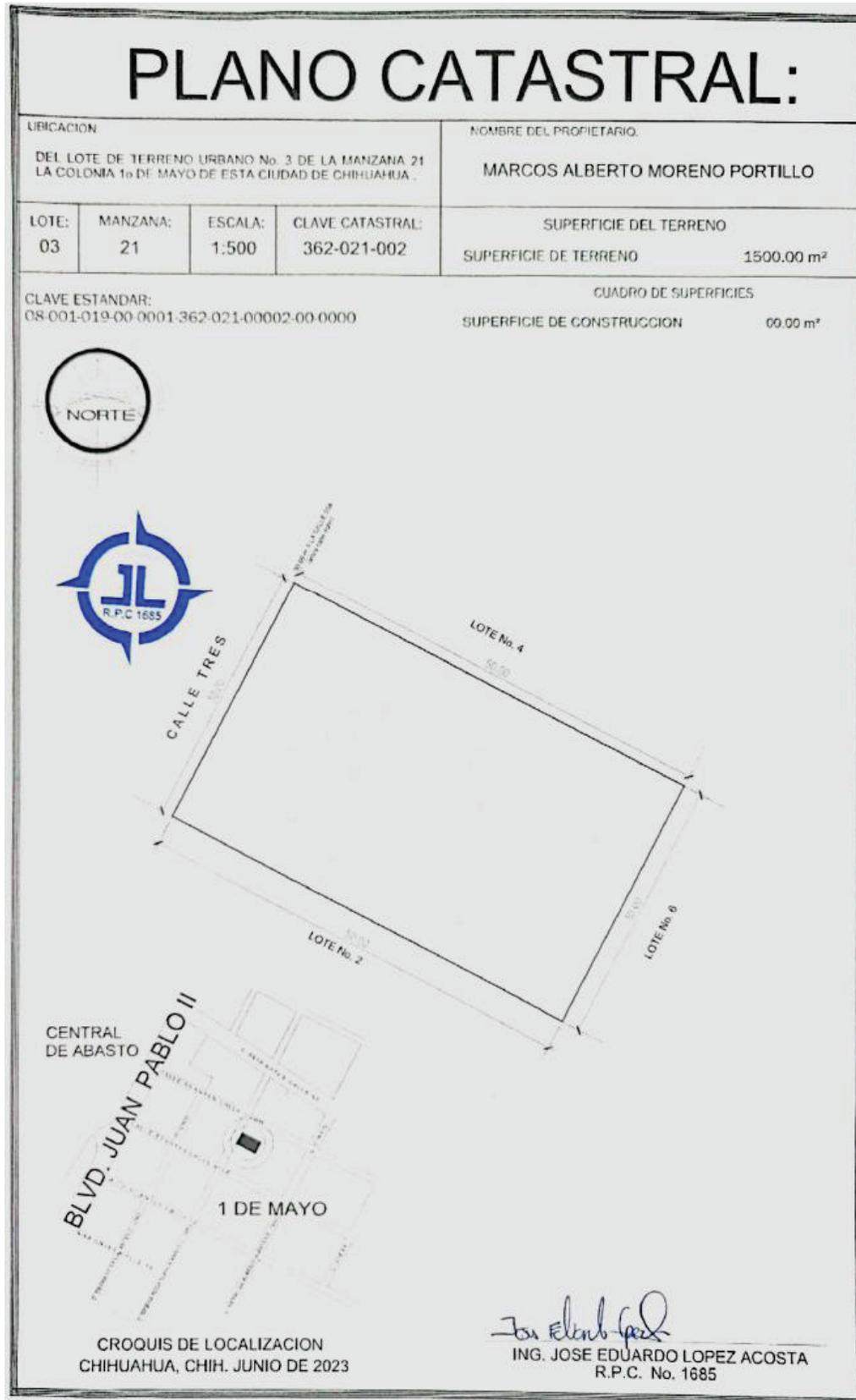
  

E006944


MIGUEL ÁNGEL PATIÑO ARROYO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE
LA SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2483716571<<0090134907317
7610145M3312315MEX<00<<04512<0
GONZALEZ<MARTINEZ<<SONIA<<<<<<

Plano catastral



Predial



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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 27 de Febrero de 2023
Transacción: 2023-274824
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-362-021-00002-00-0000
Clave: 362-021-002
Número de Corte: 2023-3248
Número de Caja: 50478

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: MORENO PORTILLO MARCOS ALBERTO
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE TERCERA L03 M21 Z06 C.P. 1° DE MAYO CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$9,176.00

RFC: Sin RFC



Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
170203003	INGRESO POR MULTA DE SERVICIOS PUBLICOS	2021 / 6 - 2021 / 6	1	\$750.76
170304004	INGRESO POR GASTOS DE EJECUCION PARA MULTAS Y CHEQUES DEVUELTOS	2021 / 6 - 2021 / 6	1	\$537.72
120102001	INGRESO POR REZAGO DE PREDIAL	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$999.03
17010102	RECARGOS DEL REZAGO	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$87.41
170103001	INGRESO RECARGOS DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$132.47
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$39.96
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$8.96
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$8.96
430604001	INGRESO REZAGO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$767.20
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$1,085.28
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$39.96
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$0.71
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
4110106	DESCUENTO DE PREDIAL FEBRERO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$-86.82
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$785.16

TOTAL: \$9,176.00

(NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2021 / 6 HASTA 2023 / 6 TASA: 0.004

Cadena Original

||002|2023-274824|MORENO PORTILLO MARCOS ALBERTO|CA|27/02/2023 12:04:29|9176||

Sello Digital

302c0214430a50366c3188e2501380f1fd3253ea8691eeb202144e2c5795d72e0e2ce6cd4762c7649f2d18aef191

Aviso Importante

"Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del Impuesto". El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21, 22 párrafo primero y tercero, 38 fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua; 1.4.28 Fracción I inciso a, 30, 31, 31 bis, 32, 33, 35, 36, 39, 41 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2023; 3 fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 Fracción II, 23, 24, 25 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la Gaceta Municipal no. 271-I de fecha 26 de Diciembre del año 2022.





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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 27 de Febrero de 2023
Transacción: 2023-274831
Número de Corte: 2023-3248
Número de Caja: 50478

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
430301001	LEGALIZ. FIRMAS, EXP. CERTIFIC. DOCTOS.	1	\$414.96
310107003	CONTRIBUCION DE BOMBEROS DERECHOS	1	\$9.62
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	1	\$.42

TOTAL: \$425.00

(CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE CANCELAICON DE GRAVAMEN DE LA CLAVE 362-021-002



Cadena Original

||001|2023-274831|MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO|CA|27/02/2023 12:05:26|425||

Sello Digital

302d02150086b8089f05bb94ada17b922471aa114e6990c3dd021472d8564f64e5f81853a2a40f46eb7033aef937f6

Aviso Importante

"Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del Impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio del Chihuahua".

Si desea verificar su comprobante de pago y/o consultar su factura electrónica puede visitar la siguiente liga <http://www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion>.





Dependencia:	Tesorería Municipal
Subdirección:	Ingresos
Oficio:	TID/0031/2023
Asunto:	Cancelación de gravamen

Chihuahua Chih., a 27 febrero de 2023.

LIC. GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PRESENTE.-

En virtud de que el contribuyente: Marcos Alberto Moreno Portillo, ha liquidado el crédito fiscal por concepto de la Multa Municipal, solicito la cancelación del gravamen existente en el Registro Público de la Propiedad, por un importe de \$5,328.00 (Cinco mil trescientos veinte y ocho pesos 00/100 M.N.) con clave catastral 362-021-002, dicho gravamen se detalla bajo los siguientes datos:

FOLIO REAL: 1178921 LOTE: 3 MANZANA 21 COLONIA PRIMERO DE MAYO, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
EMBARGO, INSCRIPCIÓN 54 LIBRO 3112 SECCIÓN SEGUNDA DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2022
PORCENTAJE: 50% SUPERFICIE GRAVADA: 750.0000 m²
TIPO DE JUICIO: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN EJECUCIÓN
CONCEPTO. MULTA MUNICIPAL

PARTE ACTORA: TESORERIA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA SUBDIRECCION DE INGRESOS Y A SU VEZ DE EL DEPARTAMENTO DE EJECUCION, REPRESENTADA POR JOSE LUIS DE LAMADRID TELLEZ
CANTIDAD RECLAMADA: \$ 5,328.0000 M.N.

Solicitando el no pago de los derechos que corresponda.

Sin más por el momento reciba un cordial, Saludo.

ATENTAMENTE


Lic. Luis Raúl Flores González.
Subdirector de Ingresos.




 J.V. Gímics

Tesorería Municipal

C. Victoria No. 14 Edificio Comermex Col. Centro, C.P 31000
 Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

Mandato pleitos y cobranzas



**CONSULADO DE MÉXICO EN LITTLE ROCK, ARKANSAS
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

PRIMER TESTIMONIO

**PODER GENERAL PARA
PLEITOS Y COBRANZAS,
ACTOS DE ADMINISTRACIÓN
Y ACTOS DE DOMINIO**

**PODERDANTE: MARCOS ALBERTO MORENO
PORTILLO**

APODERADO: YURI ARTURO HERRERA LÓPEZ

LIBRO: 53

ESCRITURA NÚMERO: 5286

ACTO NOTARIAL: 308

FOLIOS: 1164177 Y 1164178

PÁGINAS: 001 A 004

FECHA DE EXPEDICIÓN:

22 DE JUNIO DEL 2018



-----LIBRO CINCUENTA Y TRES-----

-----ESCRITURA CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS-----

-----ACTO NOTARIAL TRESCIENTOS OCHO-----

FOLIOS UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE Y UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO-----

-----PAGINAS UNO A CUATRO-----

En la ciudad de LITTLE ROCK, ARKANSAS, ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a los veintidós días del mes de junio del dos mil dieciocho, ante mi, JOSÉ AGUILAR SALAZAR, Cónsul con la firma delegada en el Consulado de México en esta ciudad, actuando en funciones de Notario Público, conforme a lo dispuesto en los artículos cuarenta y cuatro fracción IV (cuarta) de la Ley del Servicio Exterior Mexicano, ochenta y dos y ochenta y siete de su Reglamento, hago constar el poder que otorga el señor MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO, a favor del señor YURI ARTURO HERRERA LÓPEZ, para que lo ejercite al tenor de las siguientes:-----

-----C L Á U S U L A S-----

PRIMERA.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS.- Con todas las facultades generales, las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal.-----

De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes:

- I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.-----
- II.- Para transigir.-----
- III.- Para comprometerse en árbitros.-----
- IV.- Para absolver y articular posiciones.-----
- V.- Para recusar.-----
- VI.- Para hacer cesión de bienes.-----
- VII.- Para recibir pagos.-----
- VIII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para otorgar el perdón según sea su caso cuando lo permita la ley.-----

SEGUNDA.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.- En los términos del párrafo segundo del citado artículo.-----

TERCERA.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO.- De acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo.-----

Yo, JOSÉ AGUILAR SALAZAR, Cónsul con la firma delegada en el Consulado de México en esta ciudad, actuando en funciones de Notario Público-----

-----C E R T I F I C O-----

UNO.- Que a mi juicio el compareciente tiene capacidad legal para la celebración de este acto, y que me aseguré de su identidad con: PASAPORTE número E11366330, (letra "E", números "uno", "uno", "tres", "seis", "seis", "tres", "tres", "cero"), expedido por CONSULADO DE MÉXICO EN LITTLE ROCK, ARKANSAS; que agrego en copia fotostática al apéndice de esta escritura con la letra A.-----

DOS.- Que el compareciente por sus generales declara ser:-----
MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO: de nacionalidad MEXICANA, originario de HUEYAPAN DE OCAMPO, VERACRUZ, MÉXICO, lugar donde nació el día uno de agosto de mil novecientos setenta y cinco, estado civil casado, bajo el régimen de sociedad conyugal sin comprobarlo, de ocupación EMPRESARIO, con domicilio en la calle NORTH NYSSA AVENUE NÚMERO 300 ("TRESCIENTOS"), BROKEN ARROW, Oklahoma, Estados Unidos de América, código postal 74012 ("siete", "cuatro", "cero", "uno", "dos").-----

TRES.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.-----

CUATRO.- Que el compareciente MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO manifestó que para el otorgamiento del presente poder, cuenta con la anuencia de su cónyuge la señora SONIA GONZÁLEZ MARTÍNEZ.-----

CINCO.- Que advertí al compareciente de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante Fedatario Público.-----

SEIS.- Que expliqué al compareciente que no necesita presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en México, Distrito Federal, el testimonio que de la misma se le(s) expida para su legalización o apostilla, puesto que tendrá plena validez en territorio nacional de conformidad con el artículo ciento treinta del Código Federal de Procedimientos Civiles y ciento cuarenta de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.-----

SIETE.- Que a solicitud del compareciente lei y expliqué esta escritura al mismo, una vez que le hice saber el derecho que tiene de leerla personalmente, manifestando el otorgante su conformidad y comprensión plena y la ratifica el día en que la autorizo.-Doy Fe. (Rúbrica).-----

MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO (Firmó)-----

Ante mí, JOSÉ AGUILAR SALAZAR, Cónsul con la firma delegada en el Consulado de México en esta ciudad, actuando en funciones de Notario Público, en el lugar y fecha de su otorgamiento, autorizo en definitiva la presente Escritura.- Doy Fe. (Rúbrica)-----

----- (SELLO Y FIRMA) -----

-----A N O T A C I O N E S C O M P L E M E N T A R I A S-----



PRIMERA.- Derechos Notariales devengados conforme a la Ley Federal de Derechos, Artículo 23 (veintitrés) Fracción Segunda inciso A), \$115.00 (CIENTO QUINCE DÓLARES ESTADOUNIDENSES 00/100) equivalentes a \$115.00 (CIENTO QUINCE 00/100 en moneda local).-
Doy Fe. (Rúbrica)-----

-----I N S E R C I O N E S-----

Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal:
"En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.-----
En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.-----
En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.-----
Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.-----
Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."-----
ES EL PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, SACADO DE SU MATRIZ A SOLICITUD DEL PODERDANTE EL SEÑOR MARCOS ALBERTO MORENO PORTILLO, PARA USO DE SU APODERADO YURI ARTURO HERRERA LÓPEZ, A FIN DE QUE LE SIRVA COMO COMPROBANTE DE LA PERSONALIDAD A QUE SE REFIERE ESTE INSTRUMENTO. VA EN DOS FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE COTEJADO EN LA CIUDAD LITTLE ROCK, ARKANSAS, ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO. DOY FE. (RÚBRICA)-----

(EL/LA) CÓNsul CON LA FIRMA DELEGADA EN EL CONSULADO DE MÉXICO

ACTUANDO EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO

JOSE AGUILAR SALAZAR



SIN TEXTO

SIN TEXTO