

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 13 de julio de 2024.

No. 56

Folleto Anexo

ACUERDO N° 069/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

VIALIDAD LOS NOGALES 4901

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:

A C U E R D O 069/2024

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 diez de enero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vialidad Los Nogales 4901"**, en el predio identificado como Lote 15, Manzana 18, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 4901 del Fraccionamiento El Mineral en esta ciudad, con superficie de **377.673** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los once días del mes de marzo 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. 01/2024

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 10 de enero 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 a la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo e Ignacio Everardo Félix López, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Vialidad Los Nogales 4901", en el predio identificado como Lote 15, Manzana 18 ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 4901 del Fraccionamiento El Mineral, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 377.673 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios... 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 Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo e Ignacio Everardo Félix López.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vialidad Los Nogales 4901", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 15, Manzana 18 ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 4901 del Fraccionamiento El Mineral, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 377.673 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los doce días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo e Ignacio Everardo Félix López, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 4901**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 15, Manzana 18 ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 4901 del Fraccionamiento El Mineral, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 377.673 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 11 de julio del 2023 signado por Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo e Ignacio Everardo Félix López en su escrito de fecha 25 de agosto del 2023, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 4901**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 15, Manzana 18 ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 4901 del Fraccionamiento El Mineral, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 377.673 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 4901**", 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 11 de julio del 2023 signado por Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo;
2. **Escrito** de fecha 25 de agosto del 2023 signado por el C. Ignacio Everardo Félix López, quien es copropietario de la C. Cynthia Karime Ruiz Trejo por estar casados en sociedad conyugal;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Guillermo Ruiz Bencomo;
4. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Irma Trejo Castillo;
5. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Irma Kariana Ruiz Trejo;
6. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Victoria Guadalupe Ruiz Trejo;
7. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Cynthia Karime Ruiz Trejo;
8. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Itzell Karelly Ruiz Trejo;
9. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ignacio Everardo Félix López;
10. **Copia certificada de la Escritura Pública número 2,778** de fecha 14 de mayo del 2018, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O'reilly Attolini, Notario Público número 1 del Distrito Judicial Morelos, donde hizo constar un contrato de compraventa con Reserva de Dominio, que celebran por una parte Marisela Ruvalcaba Rivera, a quien se le denominará como la parte vendedora y por la otra parte Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo quien se encuentra casada en sociedad conyugal con el C. Ignacio Everardo Félix López y la C. Itzell Karelly Ruiz Trejo, como la parte compradora, sobre la finca urbana (Local Comercial) marcada con el número 4901 de la Vialidad Los Nogales y terreno identificado como Lote 15 de la manzana 18 del Fraccionamiento El Mineral en la ciudad de Chihuahua con superficie de 377.673 metros cuadrados, registrado bajo el número 48 del Libro 6160 de la Sección Primera, con folio real 1434707 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
11. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-150761** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 08 de febrero de 2023;
12. **Oficio DASDDU/647/2023** de fecha 28 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
13. **Oficio 457/2023** de fecha 17 de agosto de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, con las siguientes observaciones:

- El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Comercio y servicios son "Zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, se presentaran preponderadamente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos".
- Para el giro y uso propuesto, "Tienda de abarrotes con venta de cerveza" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDO;

14. **Oficio DASDDU/648/2023** de fecha 28 de agosto 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;
15. **Oficio DDHE/1333/2023** de fecha 31 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si cuenta con comités de vecinos y como Presidente es la C. Sandra Enríquez García;
16. **Oficio DASDDU/755/2023** de fecha 27 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología le informa a la C. Sandra Enríquez García sobre la propuesta del estudio de planeación;
17. **Oficio DASDDU/756/2023** 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;
18. **Oficio SJ/DRPA/1094/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, por un lapso de diez días hábiles y retirado el día 13 de octubre del presente año en curso;
19. **Copia del Acta de la Sesión número 46 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 29 de noviembre de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
20. **Oficio DASDDU/1158/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 20 de diciembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/1158/2023 de fecha 20 de diciembre de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y

Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminando **PROCEDENTE** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 46 celebrada el día 29 de noviembre 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: "Vialidad Los Nogales 4901", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 15, Manzana 18 ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 4901 del Fraccionamiento El Mineral, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 377.673 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo e Ignacio Everardo Félix López.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 4901**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 15, Manzana 18 ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 4901 del Fraccionamiento El Mineral, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 377.673 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 10 días del mes de enero del año 2024.

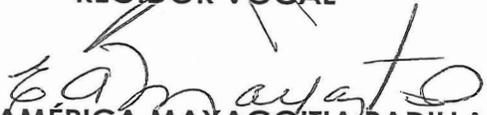
**ATENTAMENTE:
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**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 LA SOLICITUD PRESENTADA POR GUILLERMO RUIZ BENCOMO, IRMA TREJO CASTILLO, IRMA KARIANA RUIZ TREJO, VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO, CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO, ITZELL KARELLY RUIZ TREJO E IGNACIO EVERARDO FÉLIX LÓPEZ, MEDIANTE EL CUAL SOLICITAN LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "VIALIDAD LOS NOGALES 4901", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 15, MANZANA 18 UBICADO EN LA VIALIDAD LOS NOGALES NO. 4901 DEL FRACCIONAMIENTO EL MINERAL, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON SUPERFICIE DE 377.673 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/1158/2023

Chihuahua, Chih., 20 de diciembre del 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo e Ignacio Everardo Félix López**, en su carácter de **propietarios del predio identificado como Lote 15, Manzana 18 ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 4901, del Fraccionamiento El Mineral**, con una superficie total de **377.673m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Vialidad Los Nogales 4901**" 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 H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Comercio y Servicios**.

Que el estudio de planeación en mención se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle lo siguiente:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/647/2023 de fecha 28 de agosto de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 4901**" 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. 457/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 4901**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/648/2023 de fecha 28 de agosto 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/1333/2023 de fecha 31 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/755/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Fracc. El Mineral, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/756/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/1094/2023 de fecha 29 de septiembre 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 **"Vialidad Los Nogales 4901"** fue presentado en la **Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de noviembre de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

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

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. Oficio No. DASDDU/647/2023 de fecha 28 de agosto 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. 457/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/648/2023 de fecha 28 de agosto 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/1333/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.

8. Oficio DASDDU/755/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos donde informa del alcance del estudio.
9. Oficio No. DASDDU/756/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/DRPA/1094/2023 de fecha 29 de septiembre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria del día 29 de noviembre de 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Vialidad Los Nogales 4901."

ATENTAMENTE

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,
CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO
INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

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

“VIALIDAD LOS NOGALES-4901”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios,
para el Lote 15, Manzana 18, ubicado en la Vialidad los Nogales No. 4901
del fraccionamiento El Mineral, Chihuahua.

Promotor

Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Kariana Ruiz Trejo,
Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo

Director Responsable en Urbanismo

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

Julio de 2023

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H45 a Comercio y Servicios

Índice de contenido

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

Anexos

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico: Planos,

Anexos: Escrituras, Predial, Identificación del promotor

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), promueve el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H45 a “Comercio y Servicios”, para el predio identificado como Lote 15, Manzana 18 del Fraccionamiento El Mineral, ubicado en Vialidad Los Nogales No. 4901, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 m².

El predio se orienta al reconocimiento del local comercial existente, compatible con los usos habitacionales de la zona; el cual se sustenta en la normatividad establecida en el propio Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040 vigente, para el predio con uso habitacional H45, propuesto para cambio de uso de suelo Comercio y Servicios.

Por ello, el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de cambio de uso de suelo, y obtener la autorización respectiva. Esta acción pretende contribuir con la utilización intensa de predios baldíos cercanos a vialidades primarias, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana considera la finca urbana identificada como Lote 15, Manzana 18 del Fraccionamiento El Mineral, ubicado en Vialidad Los Nogales No. 4901, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo.

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

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

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

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

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

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la 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 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua⁴

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualización para el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁸

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

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

- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

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

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana 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.

El estudio promueve el cambio de uso de suelo de H45 a "Comercio y Servicios", para el predio identificado como Lote 15, Manzana 18, ubicado en Vialidad Los Nogales del Fraccionamiento El Mineral, al norte de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 377.673 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 solicita. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



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

El análisis de las condiciones del sitio medio ambientales y del medio construido, considera un radio de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo.

El predio colinda al poniente con la calle Mineral de las Adargas, y al oriente con la calle Mineral de la Milagrosa consideradas como vialidades locales, al sur con Vialidad Los Nogales considerada como vialidad de Primer orden, y que se vincula con la Vialidad Sacramento al oriente, y la Av. Tecnológico al poniente, y otras de la zona de estudio como la av. Venceremos, Monte Everest, y Av. Fedor Dostoyevsky.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Atenas, Carolina, Quintas Carolinas etapa I, II, III y IV, Real de Minas, Real de Minas II, El Mineral, El Mineral II y III, Raymundo López, Pedro Domínguez, Francisco Ruiz Massieu, Río Sacramento norte, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H45 y H60, Mixto Moderado sobre la Av. Venceremos, así como Comercio y Servicios localizado sobre la Vialidad Los Nogales, como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2022, y PDU visión 2040, Julio 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 2,778, Volumen 154, ante la Fe del Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno, para el Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, comparecen la señora Marisela Ruvalcaba Rivera como la parte vendedora, y los señores Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo, Irma Karina Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo, Cynthia Kirime Ruiz Trejo, e Itzell Karelly Ruiz Trejo, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un Contrato de Compraventa, respecto de la Finca urbana (Local comercial) marcada con el número 4901 de la Vialidad Los Nogales, y terreno en el cuál se encuentra construida identificada como Lote 15, Manzana 18 del Fraccionamiento El Mineral de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 m². Ver imagen 3 a la 5.

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



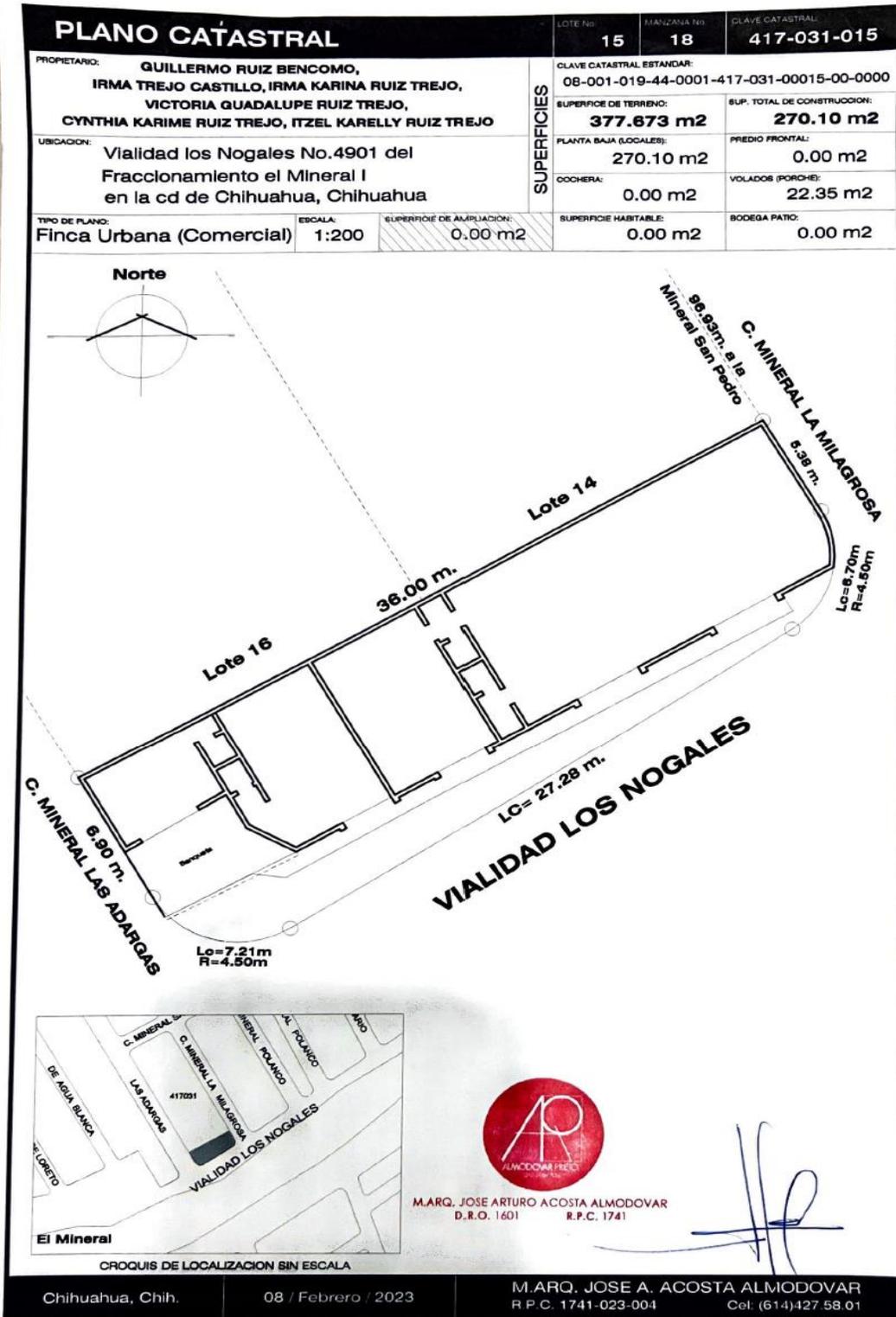
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Julio 2023.

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



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

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

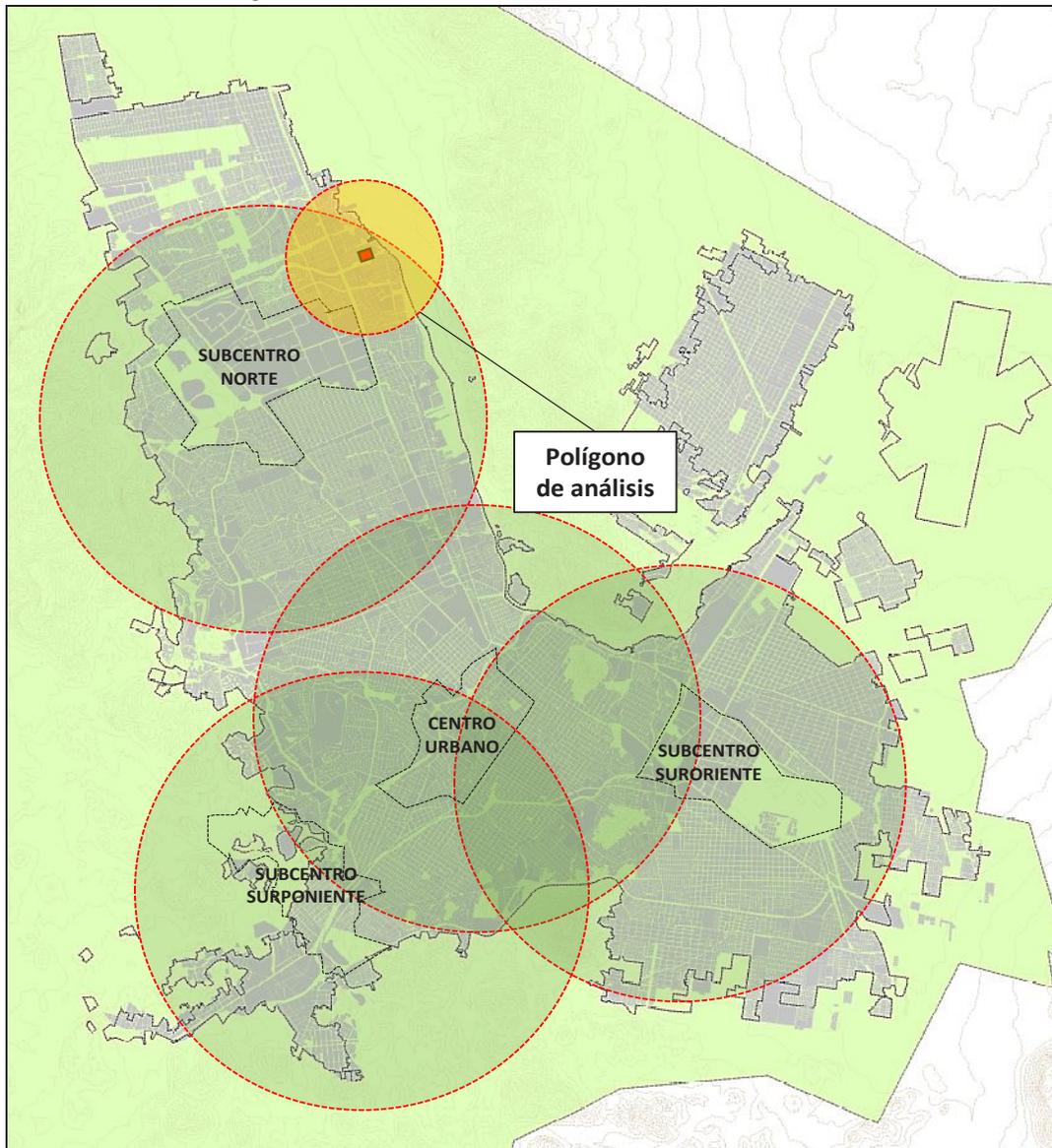


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Julio 2023.

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 norte, cercano a la zona de estudio. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

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 actividad comercial, como la solicitada para el predio de estudio.

En la zona de estudio predomina el uso habitacional bajo el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H45 y H60. Existe además, áreas de comercio y servicios sobre la Vialidad Los Nogales, la av. Tecnológico, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias.

La estructura vial conformada por Vialidad Los Nogales, Vialidad Sacramento, y la av, Venceremos favorece el accesibilidad al predio, ya que le permite vincularse con importantes vialidades como la av. av. Tecnológico. De manera particular, el predio se localiza en la Vialidad Los Nogales, y las calles locales calle Mineral de las Adargas, y la calle Mineral de la Milagrosa.

El aprovechamiento en el predio de estudio, se orienta al comercio y servicios contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio.

La zona en que se ubica el predio se localiza dentro del área de influencia del subcentro norte, y cercano a las vialidades como la Vialidad Los Nogales, y la av. Tecnológico, 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 H45 a “Comercio y Servicios”, en el predio de aplicación del plan, y que permita aprovechamiento urbano en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promueve el reconocimiento de un establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con venta de cerveza” en una zona que cuenta con infraestructura y servicios, mediante la solitud del uso Comercio y Servicios que es compatible con el uso Habitacional H45 existentes en el polígono de análisis.

De esta manera se da cumplimiento a la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio.

III. DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

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

Sector económico

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

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

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 8,815 viviendas, de las cuales 7,601 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 1.15 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 el Fraccionamiento Paseos de Chihuahua Etapa II, 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 los fraccionamientos en la zona, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, 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.

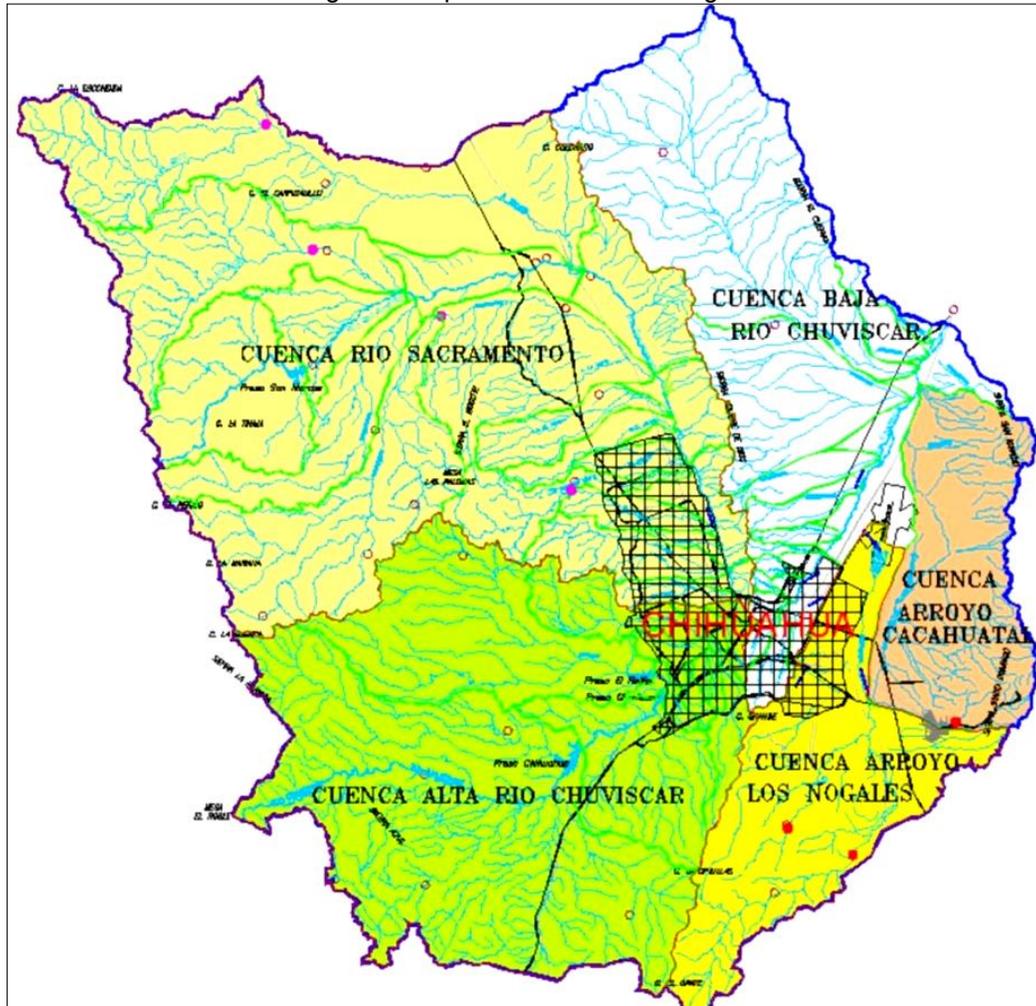
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio 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, particularmente al interior de la Cuenca Río Sacramento. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, Los Arcos y Nogales norte. El predio de estudio se localiza al interior de la subcuenca Los Nogales Norte. 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 zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramento”, abarcan parte de la zona norte y nor – poniente del centro de población, y que cruza la zona urbana compuesta por áreas comerciales y habitacionales con fraccionamientos, y colonias, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales.

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

Las corrientes de agua en la zona corresponden al arroyo “Los Arcos”, localizado al norte de la zona de estudio, y el arroyo” Nogales Norte” localizado al frente del predio. La trayectoria de ambos arroyos cruza la zona en sentido poniente – oriente, hacia el río Sacramento.

Su trayectoria cruza las colonias: Atenas, Carolina, Quintas Carolinas etapa I, II, II y IV, Real de Minas, Real de Minas II, El Mineral, El Mineral II y III, Raymundo López, Pedro Domínguez, Francisco Ruiz M., Río Sacramento norte, que integran la zona de estudio. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 8.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre la Vialidad Los Nogales, al arroyo Nogales norte.



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

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio, cuenta con pendientes de ligeras a planas que rematan en la sierra Nombre de Dios, la cual es cruzada por la trayectoria de 2 arroyos que desembocan en el río Sacramento. Ver imagen 9 y 10.

Imagen 9. Desalojo pluvial sobre la Vialidad Sacramento.



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

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



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

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes del 12% al 5% y del 5% al 2% en sentido poniente–oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

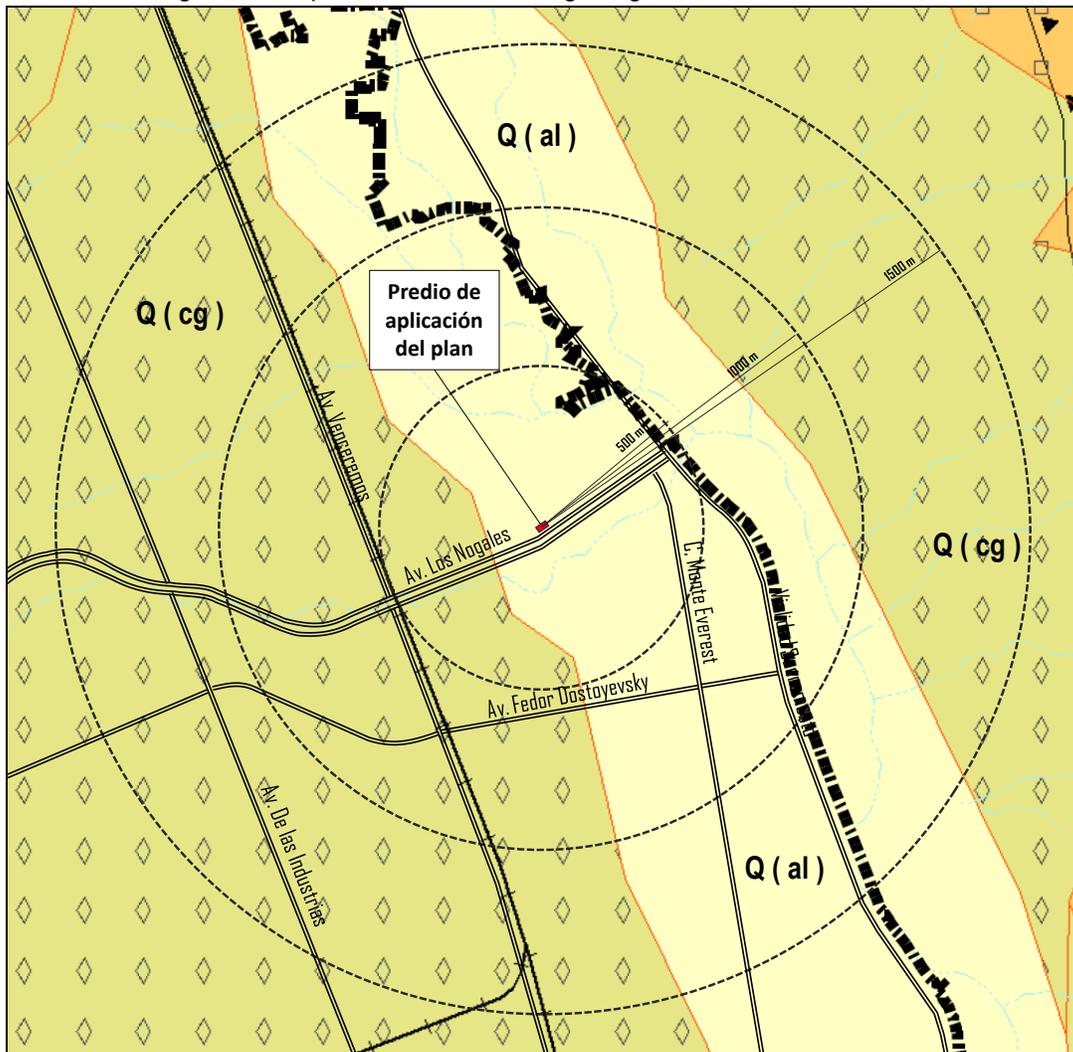
El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con venta de cerveza”, mediante el uso de suelo Comercio y Servicios, motivo del cambio de uso de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

Composición del suelo

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Conglomerado, así como por suelos de tipo Basalto, donde se ubica en el predio de aplicación del plan, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 11.

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



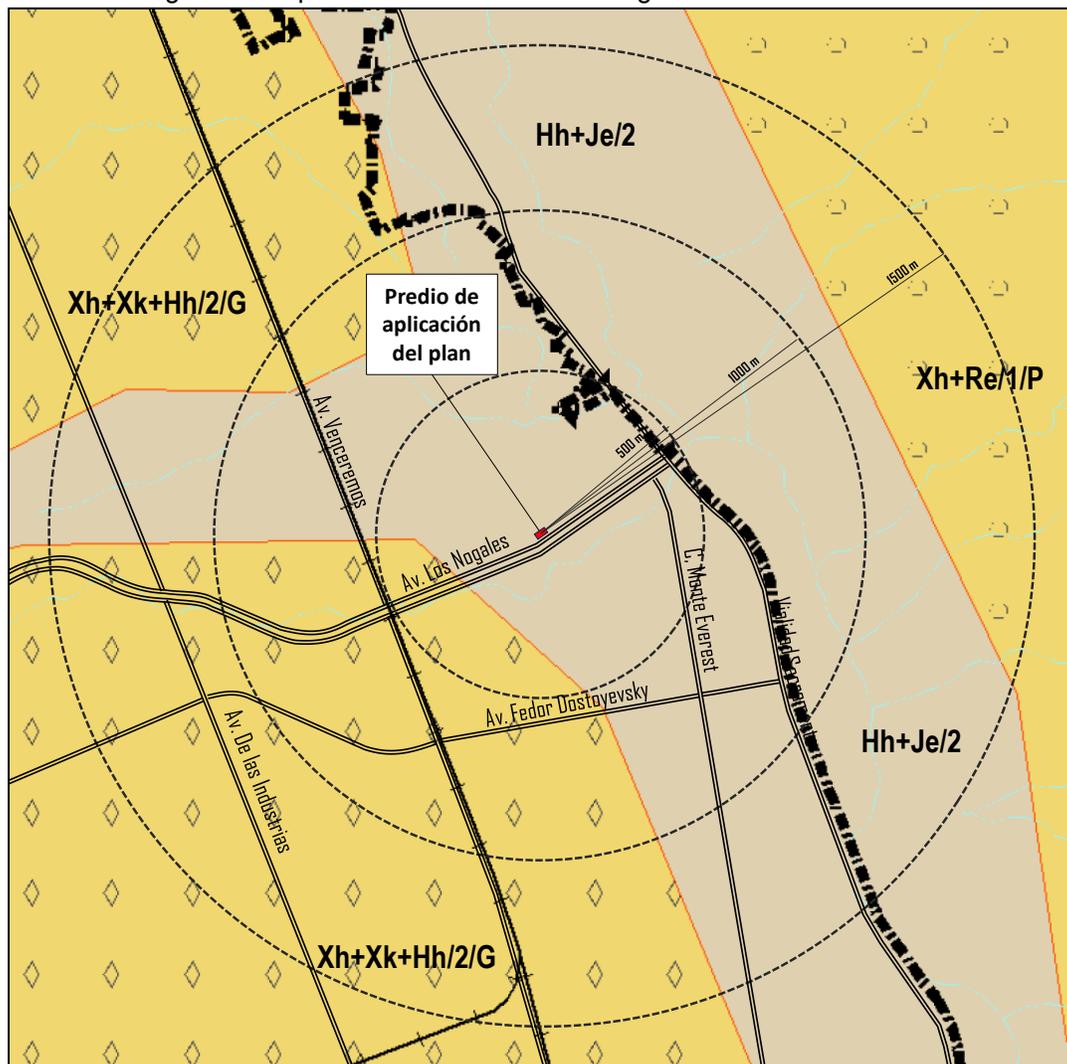
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Julio 2023.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol Háplico y Regosol Cálxico, más Háplico, en fase física Gravosa, y Clase textural media ($Xh+Xk+Hh/2/G$) localizado en la parte oriente y poniente del polígono de análisis.

Por su parte, un suelo de tipo Feozem Háplico y Fluvisol Éutrico, en Clase textural media ($Hh+Je/2$) localizado en la parte oriente del polígono de análisis. Ver imagen 12.

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



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

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias y fraccionamientos que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 13.

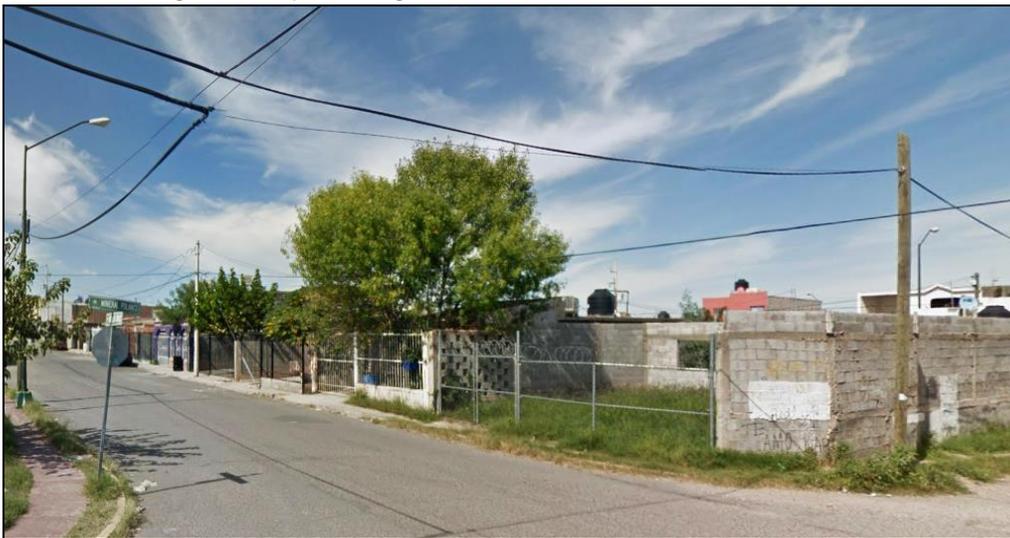
Imagen 13. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. 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 los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, no cuenta con vegetación, ya que se encuentra construido. Ver imagen 14.

Imagen 14. Tipo de vegetación en viviendas del fraccionamiento.



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

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como mixto intenso, y comercio y servicios localizados en vialidades que cruzan la zona de estudio como la Vialidad Loa Nogales. Ver imagen 15.

Imagen 15. Mapa de usos de suelo de la zona de estudio.



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

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte.

Recreación y deporte

La zona en que se localiza el predio predomina el uso habitacional conformado por los fraccionamientos, donde existe equipamientos de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.

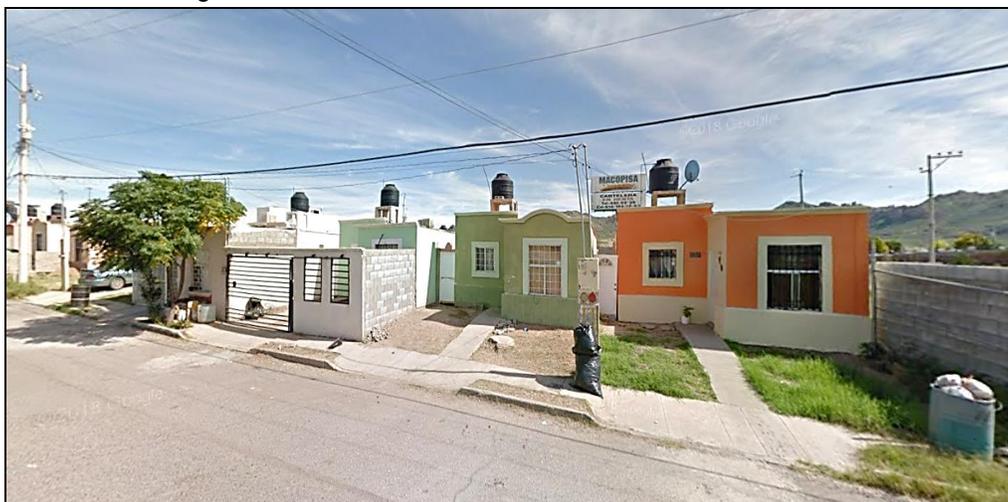


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Julio 2023.

Uso Habitacional.

Predominan el uso habitacional con densidad H45 y H60, según el PDU, visión 2040, vigente, conformados por los fraccionamientos: Atenas, Carolina, Quintas Carolinas etapa I, II, III y IV, Real de Minas, Real de Minas II, El Mineral II y III, Raymundo López, Pedro Domínguez, Francisco Ruiz Massieu, Río Sacramento norte, y El Mineral, donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 17.

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

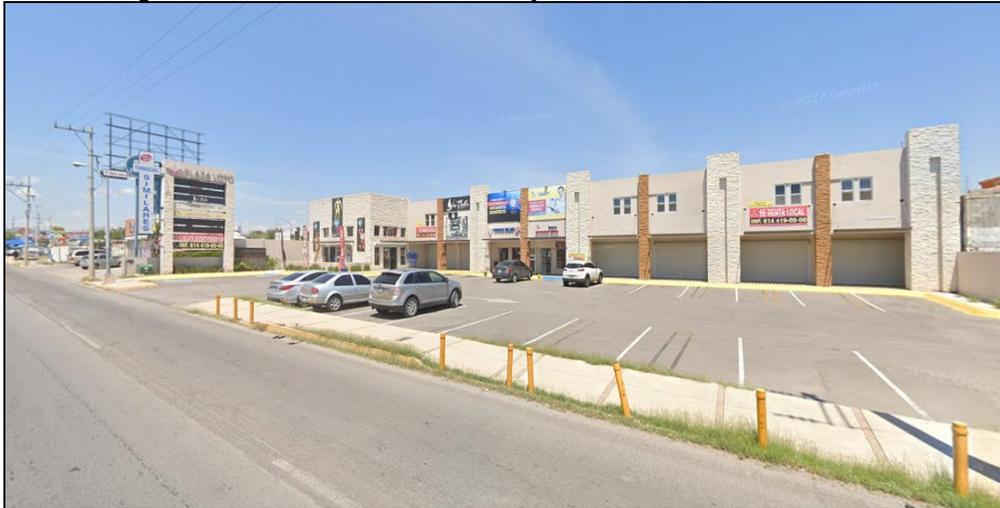


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Julio 2023.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales, que forman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 18.

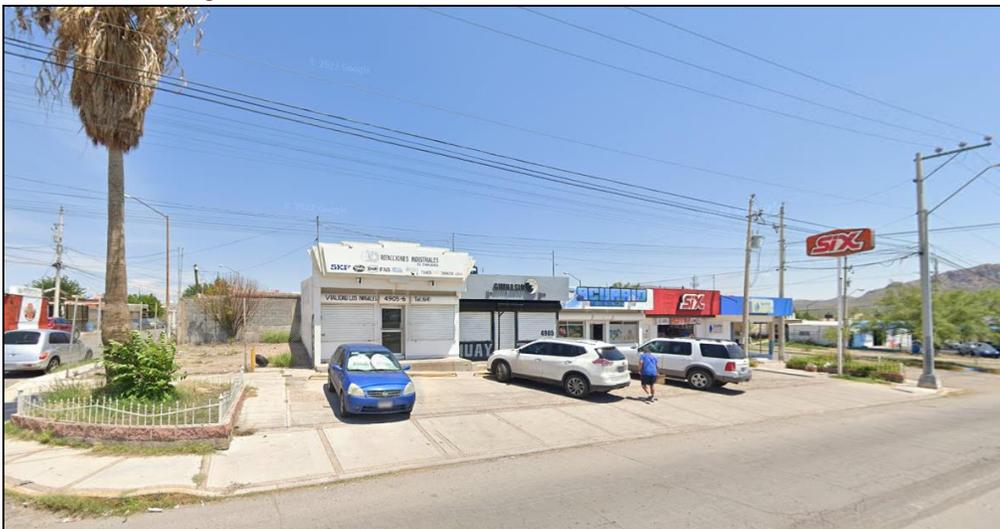
Imagen 18. Usos de suelo comercial y servicios en la zona de estudio.



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

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 19.

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



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

Equipamiento.

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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 20 y 21.

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



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

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. 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. Sin embargo, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 22.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. 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 se refiere a un lote que se encuentra actualmente construido, y que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación del Fraccionamiento El Mineral. Ver imagen 23.

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



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

Imagen Urbana

La Imagen urbana de la zona, ya consolidada, se caracteriza por vivienda agrupada en fraccionamientos y colonias, con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

El predio de estudio con uso Habitacional H45, se ubica sobre la Vialidad Los Nogales. Se ubica a 450 m de la Vialidad Sacramento, a 500 m de la av. Venceremos. El uso existente en estas vialidades es compatible con el uso Comercio y Servicios que se propone en el predio de aplicación del plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y el desplazamiento de los escurrimientos pluviales en sentido poniente- oriente. En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras.

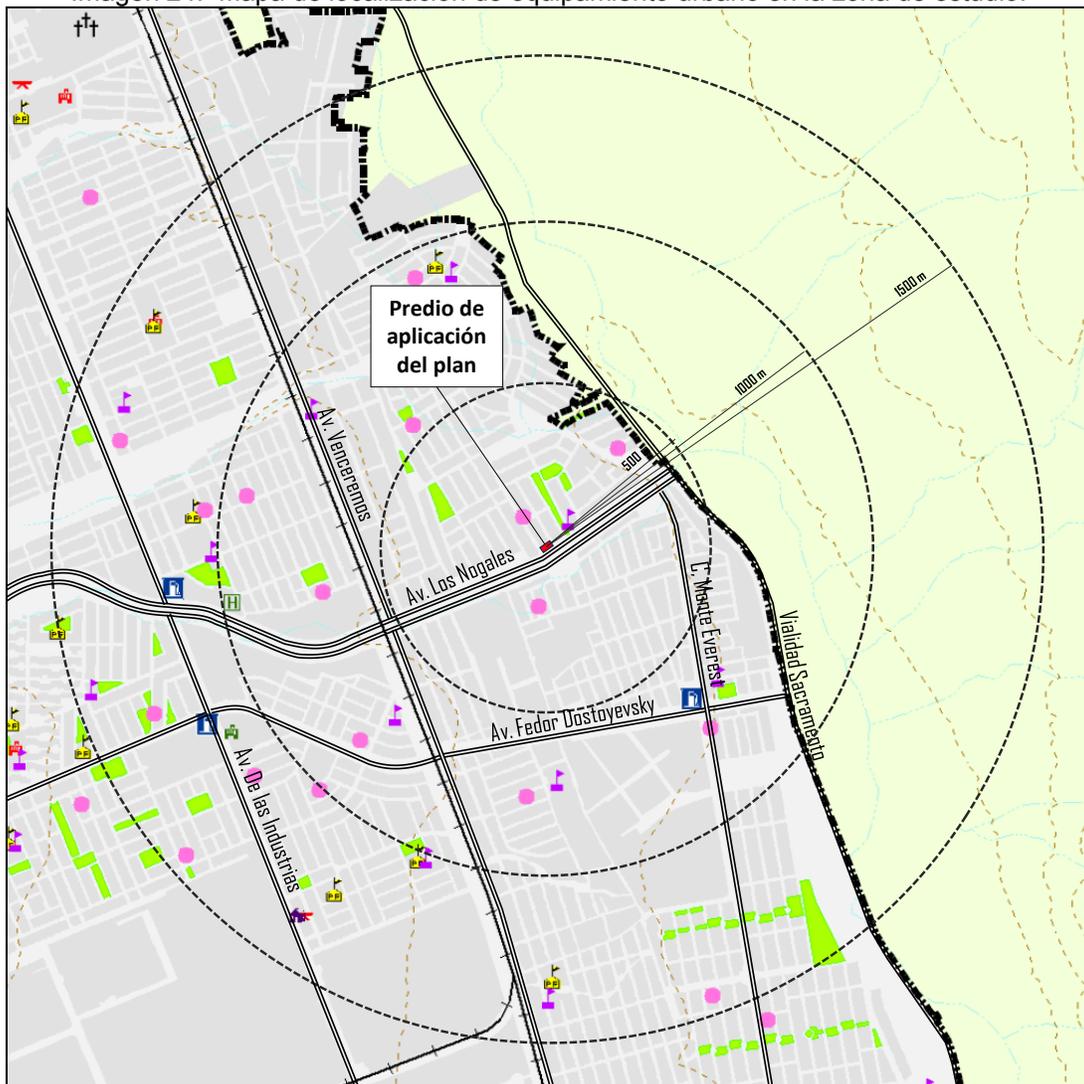
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la Vialidad Los Nogales, la calle Mineral Las Adargas, y la calle Mineral La Milagrosa, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la av. Tecnológico, y la Vialidad Sacramento hacia otros puntos de la ciudad.

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 el uso mixto que se pretende desarrollar, una vez obtenido la densidad de suelo solicitada.

Equipamiento

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

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



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

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre la av. Homero, el Perif. De la Juventud, y la av. Tecnológico que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 3.5 km al suroriente del predio de aplicación del plan.

Particularmente, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales, que ofrece el servicio a la población de la zona de análisis, a través de la estructura vial existente. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento transporte existente en Av. Venceremos.



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

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento educación.



e: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Julio 2023.

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud existente en la zona de estudio se caracteriza por el Centro de Atención Avanzada Primaria a la Salud CAAPS ubicada en la Vialidad Los Nogales, localizado a aproximadamente 1,000 m al poniente del predio de aplicación del plan. Fuera del polígono de estudio se identifica el Hospital General José María Morelos” del IMSS. Ver imagen 27.

Imagen 27. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



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

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos en la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en la av. Homero conformado por el “Centro Deportivo Tricentenario” a una distancia aproximada de 3,500 m al sur poniente del predio de aplicación de plan. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.



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

Equipamiento servicio de emergencia.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 3, localizada en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, y la Cruz Roja ubicada en la av. Tecnológico. Ver imagen 29 y 30.

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



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

Imagen 30. Equipamiento de Salud, Cruz Roja Mexicana



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. 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 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 como la Vialidad Los Nogales, av. Tecnológico, o Vialidad Sacramento, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: la Vialidad Sacramento, y la Vialidad Los Nogales como vialidad de Primer orden, y la av. Venceremos, c. Monte Everest establecidas como primarias, según la estructura vial del PDU, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la Vialidad Los Nogales se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 31.

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



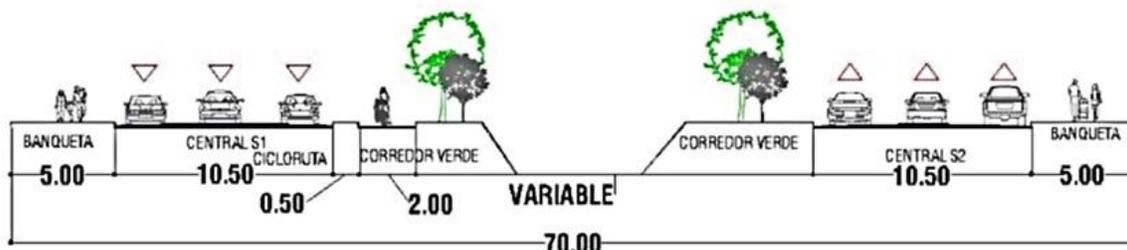
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Julio 2023.

El uso de suelo solicitado para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la Vialidad Los Nogales, la calle Mineral Las Adargas, y la calle Mineral La Milagrosa, sin modificar la sección de estas calles conformadas como vía pública reconocida. Además, no modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio.

Vialidad de Primer orden

Vialidad Los Nogales, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 70.00 m, tres carriles por sentido, camellón central con arroyo Los Nogales para separación de sentidos de ancho variable, y banquetas peatonales de 5.00 m. Ver Imagen 32 y 33.

Imagen 32. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



Av. Cristobal Colón Fontanarrosa a Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

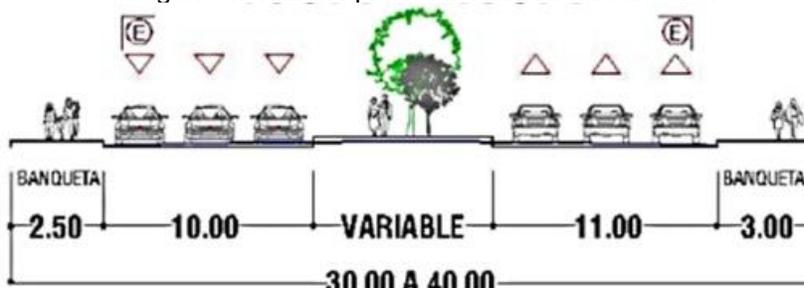
Imagen 33. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



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

La Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"; es una vialidad de Primer Orden, con sección de 30.00 a 40.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón central ancho variable para separación de sentidos de circulación y banquetas peatonales de 2.50 m y 3.00 m. Ver Imagen 34 y 35.

Imagen 34. Vialidad primaria. Vialidad Sacramento.



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

Imagen 35. Vialidad primaria. Vialidad Sacramento.

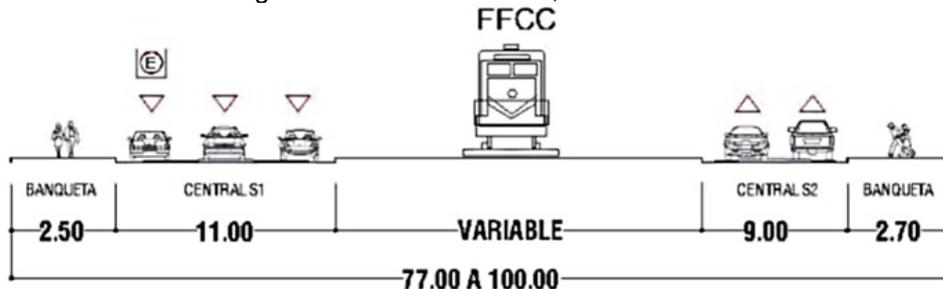


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Julio 2023.

Vialidad Primaria

La Av. Venceremos; es una vialidad primaria con una sección de 77.00 m a 100 m, con tres carril de circulación por sentido, camellón central con vía de Ferrocarril y banquetas peatonales laterales de 2.50 m, y 2.70 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Vialidad Primaria, Av. Venceremos



Av. Dostoyevsky a Av. Homero.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 37. Vialidad local, Av. Venceremos



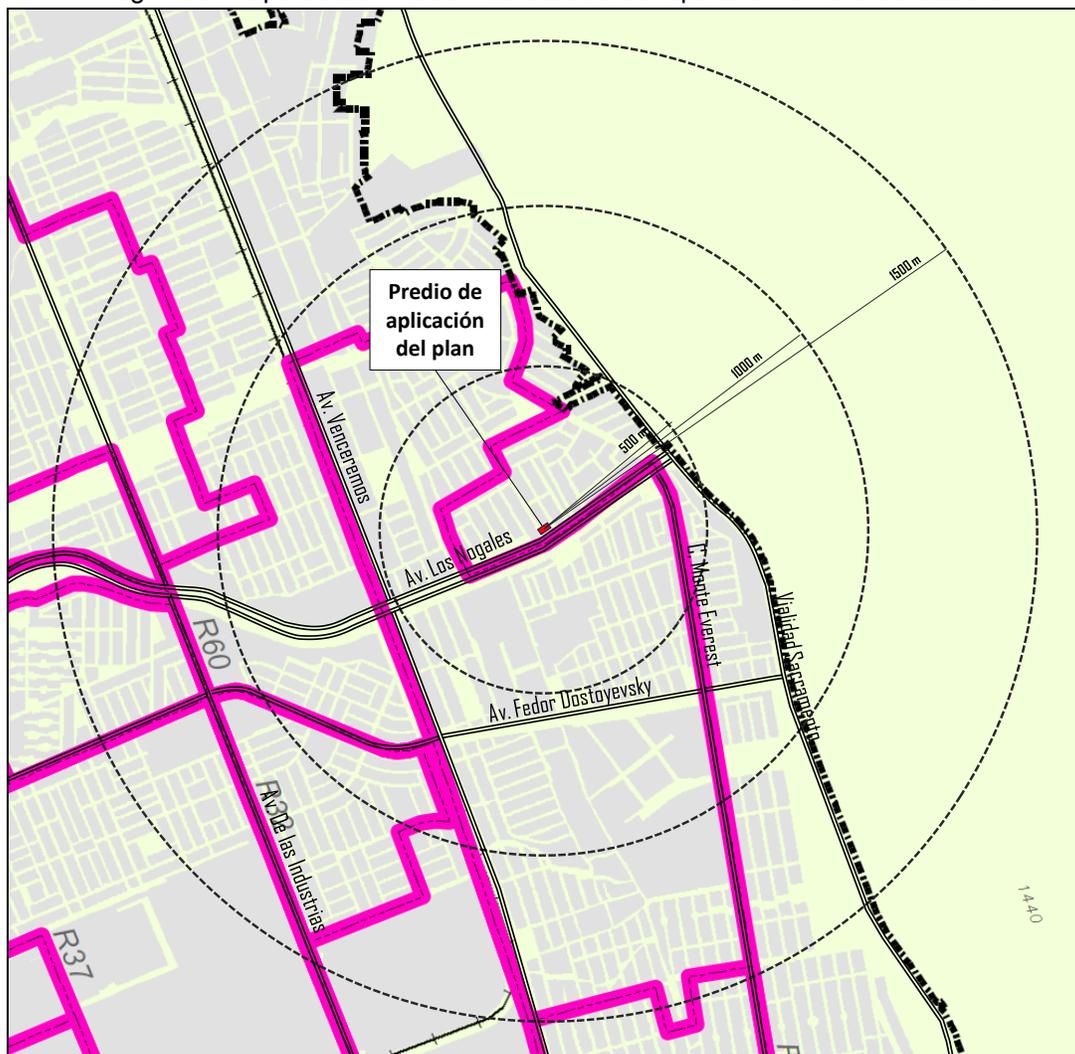
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Julio 2023.

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Ruta Convencional RC-Centro Norte (Sube Vallarta – Ma., Elena Hernández), RC- Centro Norte (sube Industrial-Aceros-16 de septiembre), comunicándolo con otras partes de la ciudad.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la trayectoria de la av. Tecnológico a aproximadamente 2.2 km al sur oriente del predio de aplicación del plan De manera particular. Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 38.

Imagen 38. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



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

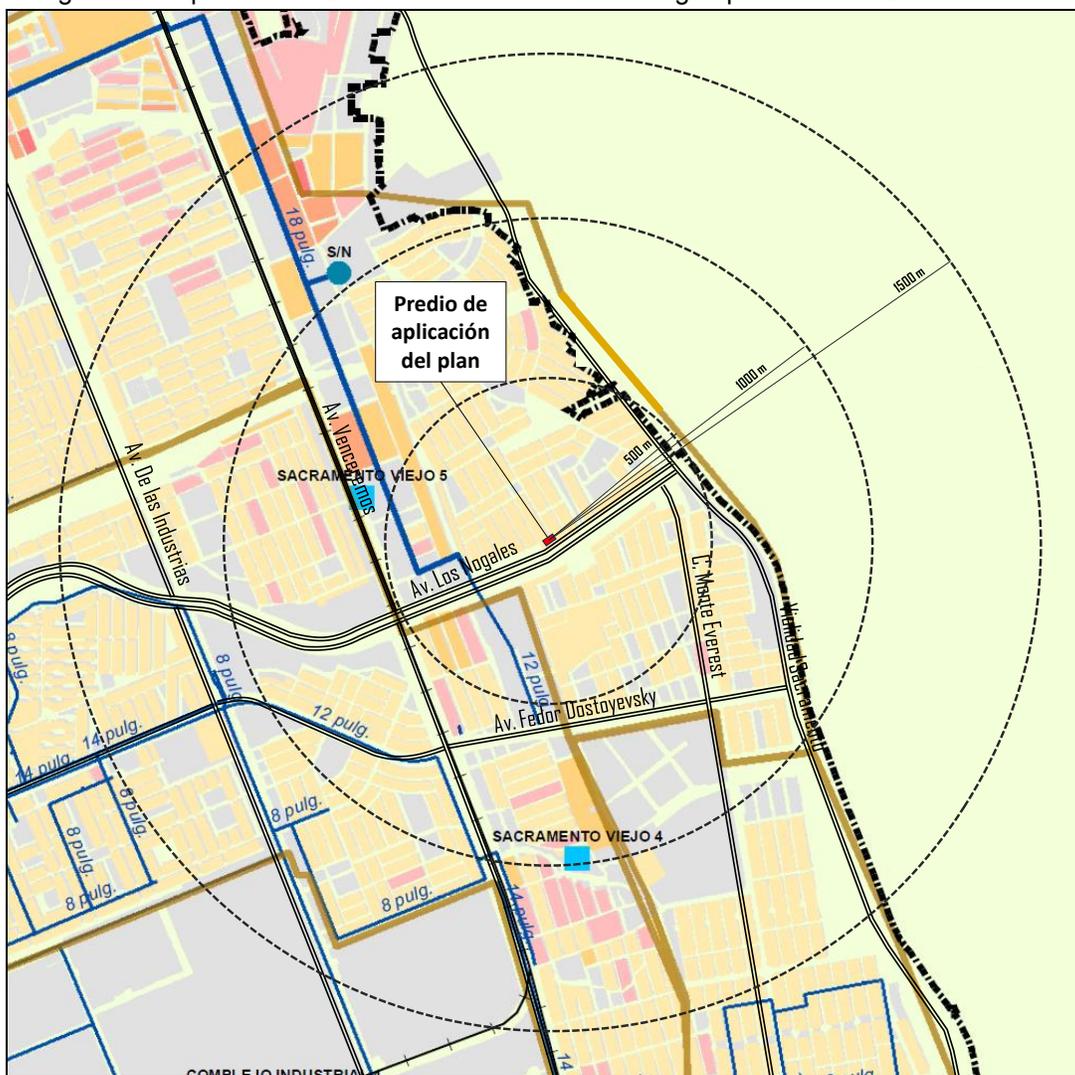
Infraestructura

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",12" y 18" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en los fraccionamientos y colonias donde se localiza el predio de estudio.

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, y de manera particular cercanas a donde se ubica el predio de análisis, mediante los pozos "Sacramento viejo 4", y "Sacramento viejo 5", y que es conducida por los rebombes localizados al poniente del polígono de estudio, y los tanques como el "S/N", 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 39.

Imagen 39. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



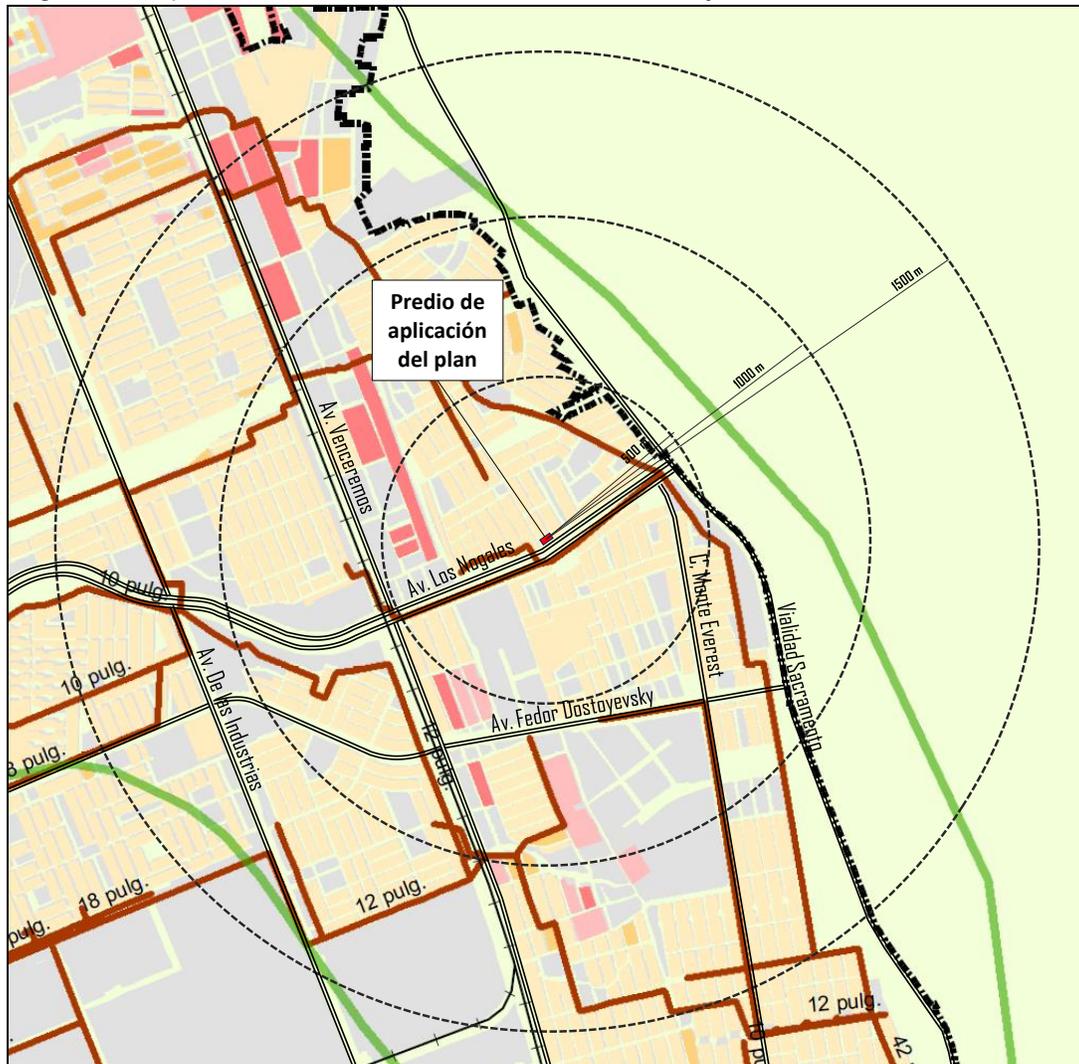
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Julio 2023.

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12" y 18" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales existentes en el polígono de estudio, conduciendo las descargas a través de la red de colectores en la av. Homero hacia la planta de tratamiento norte, localizada al oriente del polígono de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan, se conecta a la red por medio de la Vialidad Los Nogales, y que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria de con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte. Ver Imagen 40.

Imagen 40. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



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

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo "Nogales norte" con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al centro del polígono, a aproximadamente 25 m del predio de aplicación del plan. Ver imagen 41.

Imagen 41. Vista del arroyo Nogales norte para desalojo pluvial de la zona.



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

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la Vialidad Los Nogales, con rumbo hacia el río Sacramento, ubicado al oriente del polígono de aplicación del plan. Ver imagen 42.

Imagen 42. Desalojo pluvial sobre Vialidad Los Nogales.



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

Energía Eléctrica

En la zona de estudio, se cuenta con una línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasén a aproximadamente 1,300 metros al norte del predio de aplicación del plan, y que provee del servicio a la zona nor-poniente de la ciudad. Ver imagen 43.

Imagen 43. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



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

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.

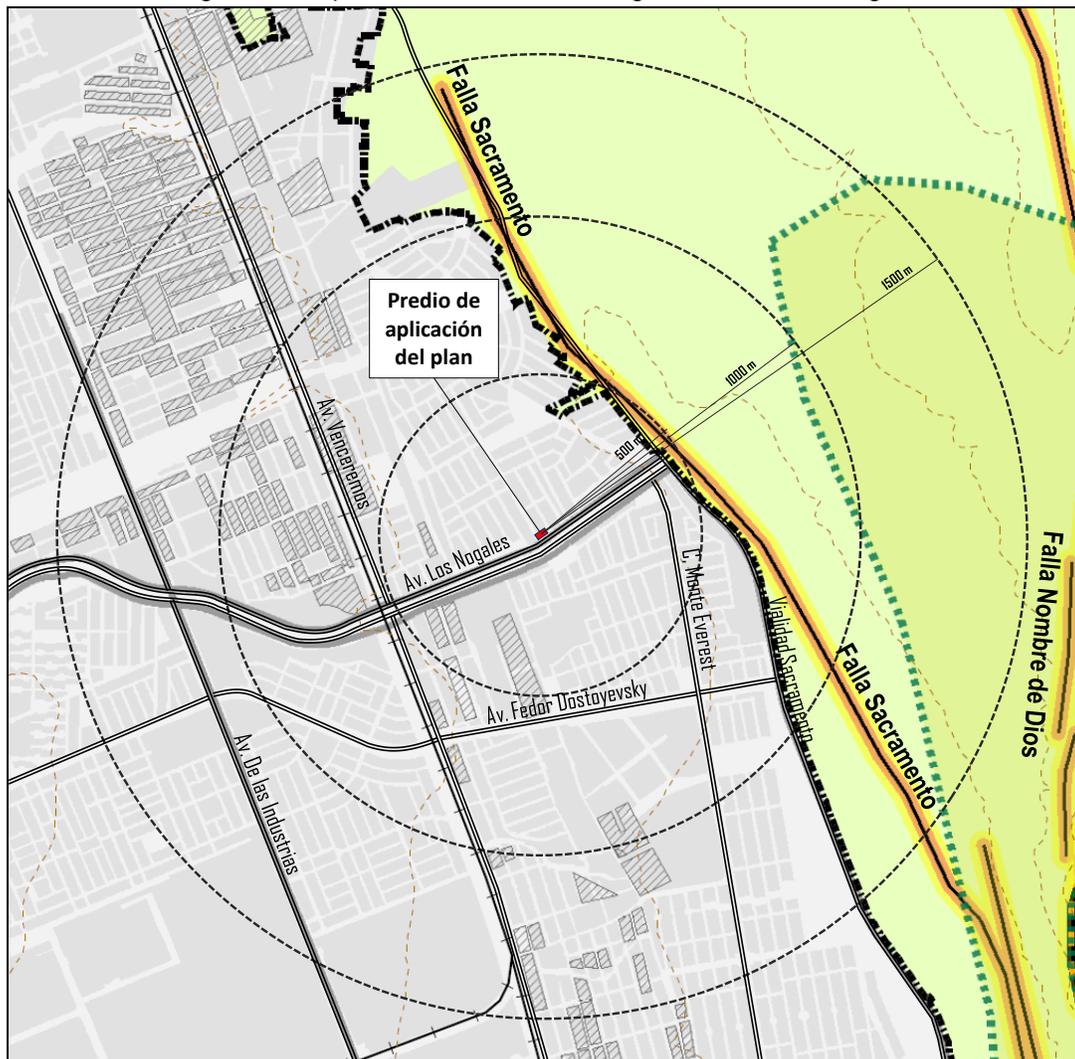
Riesgos y Vulnerabilidad

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 500 m al oriente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “Falla Sacramento” con una trayectoria en sentido norte-sur.

El elemento de riesgo geológico identificado en la zona de estudio no representa ninguna vulnerabilidad para las actividades existente al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios. Ver imagen 44.

Imagen 44. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



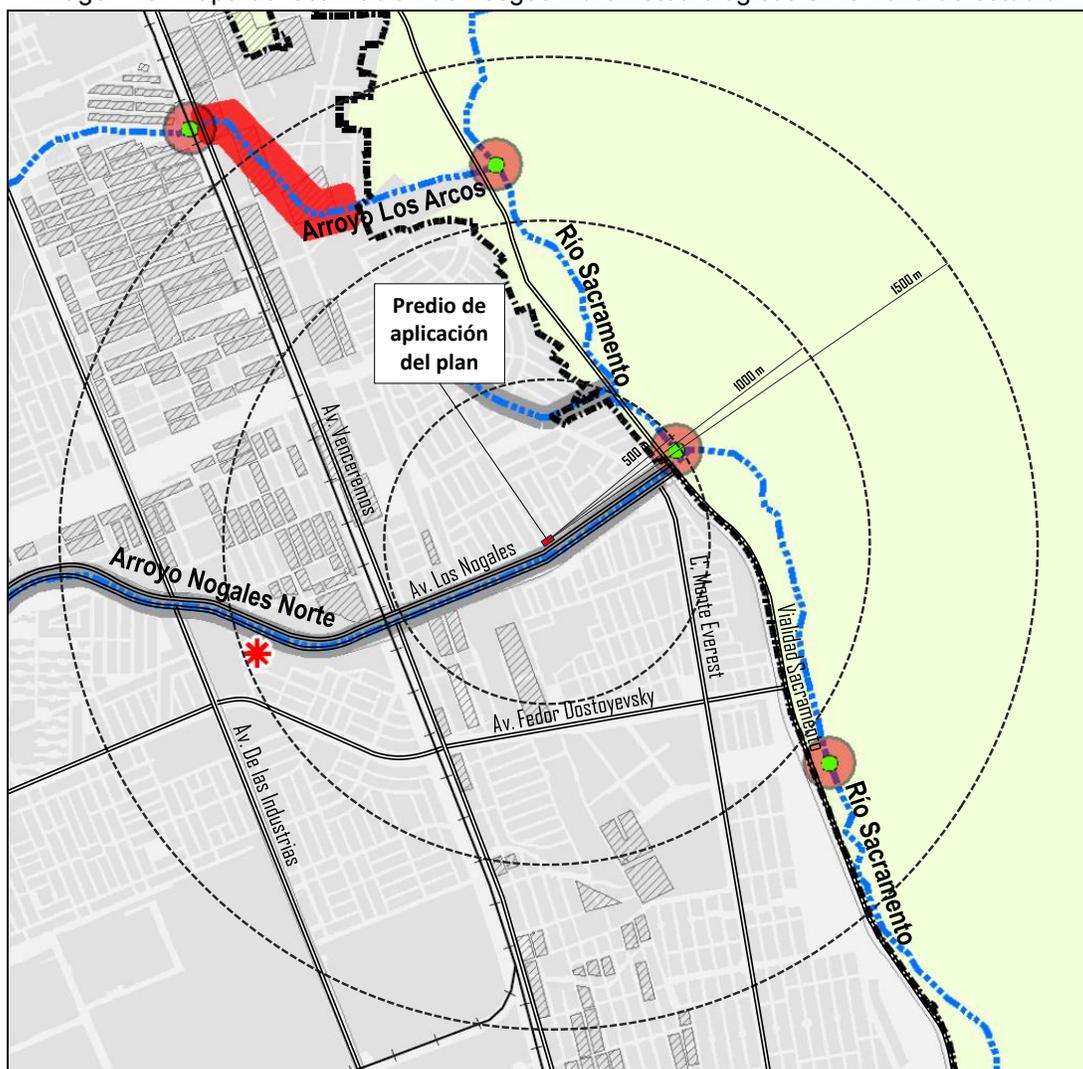
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Julio 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la Vialidad Los Nogales mediante la rasante de las calles con rumbo al arroyo Nogales Norte, localizado a aproximadamente 30 metros al sur del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Sacramento. El arroyo “Nogales norte” tiene encauzamiento en el tramo entre la av. Tecnológico y la Vialidad Sacramento, hasta la su integración con el río Sacramento.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 45 y 46.

Imagen 45. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



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

Imagen 46. Infraestructura pluvial, canalización del Arroyo Nogales norte.



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

Riesgos Antropogénicos.

Al interior del polígono de análisis, se identifican diversos sitios cuyas actividades concentran personas como: templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 200 m. y 1500 m., con relación al predio. Sin embargo, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan, y la actividad del establecimiento tipo “Tienda de abarrotes con venta de cerveza”.

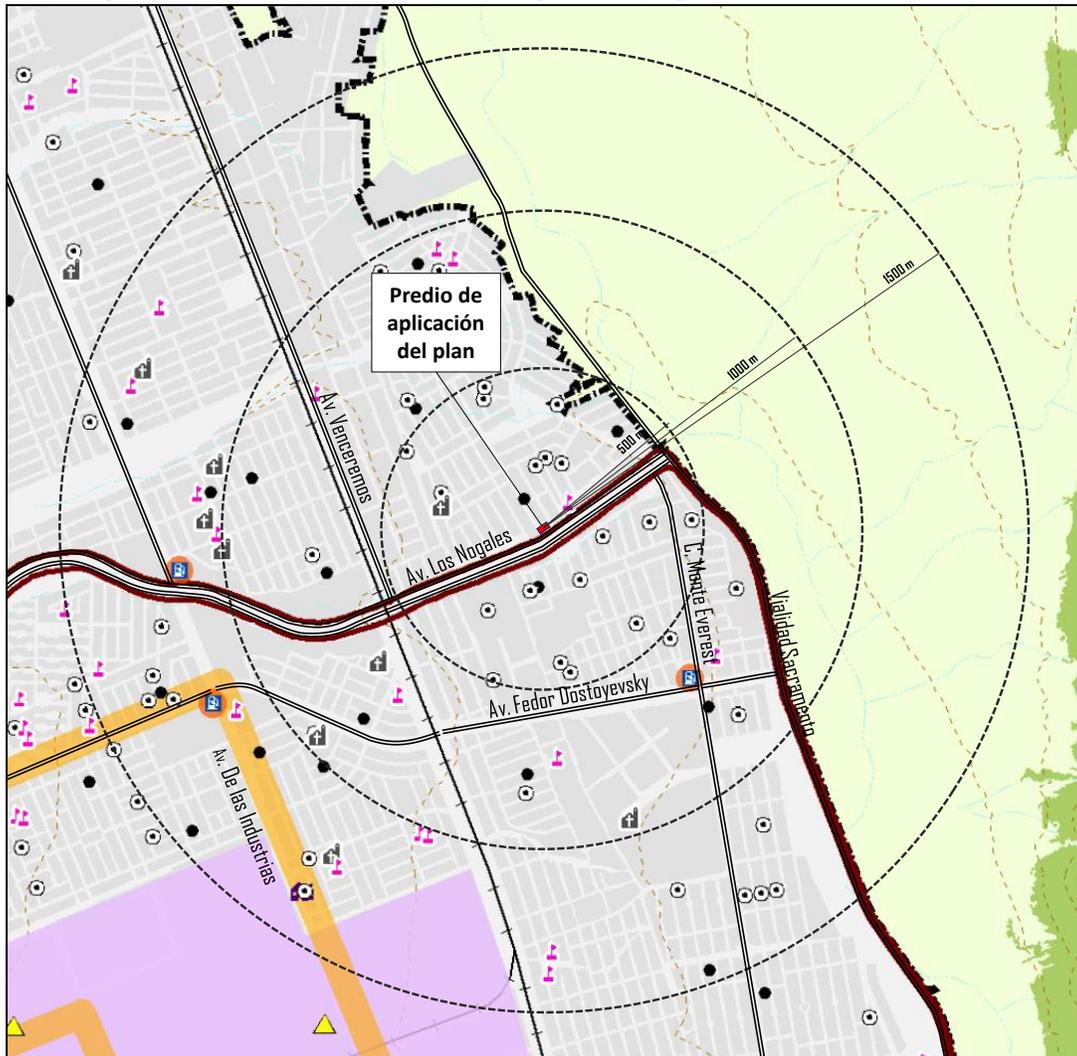
El elemento de riesgo más cercano al predio de aplicación del plan, se localiza a una distancia aproximada de 1,200 m al norte Estación de gas carburación, y en la acera opuesta de Vialidad Los Nogales, y corresponde a una estación de gasolina. Ver imagen 47 y 48.

Imagen 47. Riesgo antropogénico, estación de gas carburación.



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

Imagen 48. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



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

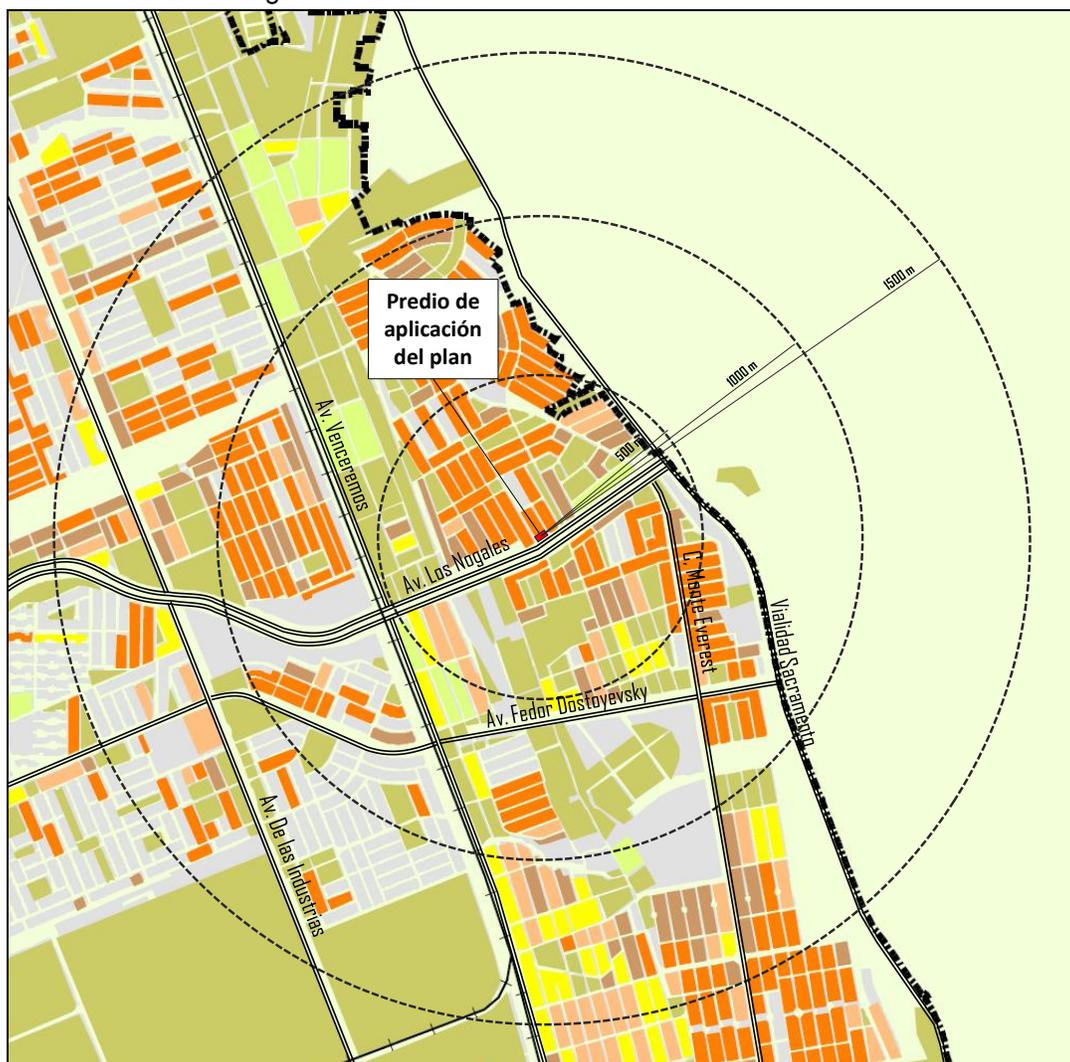
Al sur-oriente del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos No. 3. Su localización en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, a aproximadamente 3.5 km, al sur poniente del predio de aplicación del plan.

La ruta de emergencia a través de la av. Homero, continuando por la Av. De las Industrias, hasta la Vialidad Los Nogales. Este recorrido genera un tiempo menor a los 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias. La ruta considerable para atender los servicios de emergencia, tiene un tiempo de respuesta inferior a los 10 minutos, para una distancia de 3.5 km aproximadamente.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Atenas, Carolina, Quintas Carolinas etapa I, II, III y IV, Real de Minas, Real de Minas II, El Mineral, El Mineral II y III, Raymundo López, Pedro Domínguez, Francisco Ruiz Massieu, Río Sacramento norte, entre otras, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H45 y H60, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 49.

Imagen 49. 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 la Vialidad Los Nogales y la Av. Venceremos.

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

Se observa que existen predios con giros de comercio y servicios en uso habitacional. Estos espacios se encuentran dispersos en el polígono de estudio, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 50.

Imagen 50. Usos Comerciales cercanos al predio de aplicación del plan.



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

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de uso de suelo Comercio y Servicios en diversos lotes alrededor del predio de aplicación del plan, establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en los cuales se identifica el manejo de comercios.

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Habitacional H45, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; en una zona que tiene predios con aprovechamiento comercial y de servicios, compatibles con el uso Habitacional H45 en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la Vialidad Los Nogales, lo que permite tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la Vialidad Sacramento, o la av. Tecnológico.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento El Mineral. Particularmente, el predio de aplicación del plan cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la creación de la vivienda plurifamiliar, y comercio y servicios.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos norte.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico cercanos al predio, correspondiente a una estación de gasolina localizada en av. De las Industrias, y Vialidad Los Nogales, lo que no representa un riesgo para la actividad existente en el predio.
- El predio de aplicación del plan cuenta con Licencia de Uso de Suelo con Oficio No. AUA 07227/2023 de fecha 6 de junio de 2023, que señala como PROCEDENTE el establecimiento tipo “*Tienda de abarrotes con venta de cerveza*” emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, asigna el uso Habitacional H45, en la zona, se presentan predios que albergan comercios y servicios.

La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el cambio de uso de suelo habitacional H45, a “Comercio y Servicios” para el predio identificado como Lote 15, Manzana 18, del Fraccionamiento El Mineral, ubicado en Vialidad Los Nogales No. 4901, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 m², y así, cumplir con la normatividad urbana para el reconocimiento del establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza” mediante el uso de suelo Comercio y Servicios.

IV.NORMATIVIDAD

La normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios colindantes; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

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

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del uso “Comercio y Servicios”, solicitado para el predio de aplicación del plan.

Visión

Promover el aprovechamiento de un predio dotado con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de habitacional de H45 existente, a “Comercio y Servicios”, compatible con usos habitacionales existentes en su entorno.

Objetivos

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, se orienta al cambio de uso de suelo de Habitacional de H45 a “Comercio y Servicios”, para el predio ubicado en ubicado en Vialidad Los Nogales No. 4901, del Fraccionamiento El Mineral, con una superficie de 377.673 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante el desarrollo comercio y servicios en el predio que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar al desarrollo económico de la zona, mediante la actividad comercial que provea en la zona norte de la ciudad.
- Propiciar la compatibilidad del predio con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo “Comercio y Servicios”.

Políticas De Desarrollo.

La propuesta de uso de suelo “Comercio y Servicios”, se orientan al aprovechamiento de un predio que cuenta con infraestructuras y servicios para el reconocimiento del establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza” existente al interior del predio.

El uso de suelo “Comercio y Servicios” propuesto, se orienta a la consolidación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, cumplimiento así con la normatividad establecida para los predios con uso Comercio y Servicios establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

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

El uso de suelo propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso especiales y no habitables*”, establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio, como: lote mínimo de 300.00 m², y un frente mínimo de 12.00 m., lo cual se cumple, ya que el predio de aplicación del plan tiene una superficie de 377.673 m² y un frente de 27.28 m. con frente a la Vialidad Los Nogales. Ver tabla 3.

Tabla 3. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso especiales y no habitables.

Uso	Clave	Tipo	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Restricciones		Frente Mínimo (M)	Estacionamiento
							Frontal (m)	Colindancia (m)		
CYS	1	300	0.5	2	15%	5.0	SR	12%	Ver Nota 1	
	2	300	0.75	SP	10%	SR	SR	12%	Ver Nota 1	
	3	1600	0.75	4	30%	SR	SR	40%	Ver Nota 1	
EQP	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15%	Ver Nota 1	
	2	1200	0.6	1.8	25%	SR	SR	20%	Ver Nota 1	
	3	500	0.75	3	15%	SR	SR	15%	Ver Nota 1	
IAI		1000	0.75	1.5	25%	SR	SR	15%	Ver Nota 1	
	IBI		1000	0.75	1.5	25%	SR	SR	15%	Ver Nota 1
	MIAI		250	0.5	2	15%	SR	SR	10%	Ver Nota 1
ZEDEC	1	120	0.5	SP	60%	SR	SR	7%	2 cajones X vivienda	
	2	300	0.5	SP	60%	SR	SR	12%	Ver Nota 1	
	3	1600	0.5	SP	60%	SR	SR	40%	Ver Nota 1	

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

La modificación que sustenta el presente estudio de planificación permite promover el uso Comercio y Servicios para el predio de aplicación del plan, que se sujetará a las disposiciones contenidas en las “*Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo*”, referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización, para el establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza”. Ver tabla 4.

Tabla 4. Compatibilidad de uso de suelo.

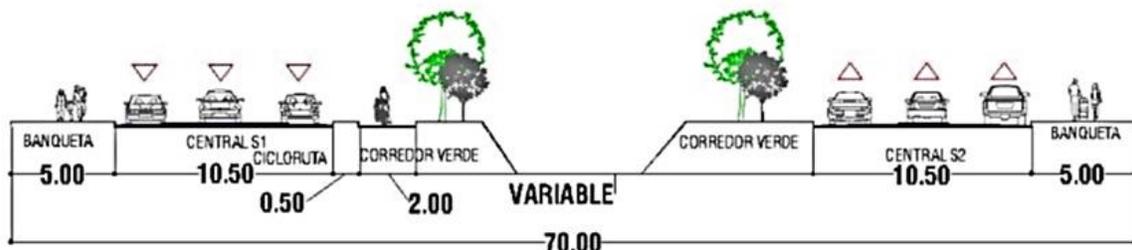
No.	USOS	HABITACIONAL													
		H4.0	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	H4.0	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
HABITACIONAL															
1	Comercio y Artículos no perecederos y Especialidades de más de 300m2	X		X		X		X		X		X		X	
2	Tiendas de Autoservicio hasta 300m2	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10
3	Peluquerías, Lavanderías, Tintorerías, Reparadoras de Art. Hogar más de 50m2	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10
4	Venta de Abarrotes, Elaboración y Expendios de Alimentos desde 51m2 hasta 300m2	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10
5	Refaccionarias y Ferreterías sin Venta de Materiales Pétreos hasta 300m2	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10
6	Cafés, Fondas y Restaurantes	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10
7	Oficinas desde 51m2 hasta 300m2	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10
8	Ropa y Calzado, Art, Domes., Videoclubs, Joyería, Papelería, Regalos y Libros hasta 300m2	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10
9	Sucursales de Bancos e Instalaciones Bancarias	X		X		X		X		X		X		X	
10	Veterinarias, Estética Canina y Tienda de Mascotas	X		X		X		X		X		X		X	
11	Estacionamiento de Vehículos	X		X		X		X		X		X		X	
12	Sitios de Taxis	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10
13	Talleres de Enderezado y Pintura de Vehículos	X		X		X		X		X		X		X	
14	Talleres de Servicio y Reparación hasta 300m2	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13
15	Talleres de Servicio y Reparación de más de 300m3	X		X		X		X		X		X		X	
16	Talleres de Servicio y Reparación hasta 300m2	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13
17	Lavado de Vehículos	X		X		X		X		X		X		X	
18	Expendio de Licor o Cerveza	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13	C	10,13
19	Baños Públicos, Sauna, Salones de Masaje	X		X		X		X		X		X		X	
20	Club Social t Salones de Fiestas Infantiles	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10

Fuente: "Tabla de compatibilidad de uso de suelo", PDU visión 2040 sexta actualización. 2021. Marzo 2023.

Vialidad.

El acceso al predio de aplicación del plan es por medio de Vialidad Los Nogales, que es considerada como vialidad de Primer Orden, según la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. 2021. Ver Imagen 51.

Imagen 51. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



Av. Cristobal Colón Fontanarrosa a Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

La tabla de “Normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, indica que a la “Vialidad Los Nogales” le corresponde la sección tipo “Primaria de distribución” de 50.00 m. Sin embargo, la sección existente de 70.00 m. cumple para este tipo vialidades. La accesibilidad no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso con las áreas de vivienda de la zona, descrito en el diagnóstico. Ver tabla 5.

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

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

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

Infraestructura.

Agua potable. El abastecimiento se provee a través de la red de infraestructura que 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.

Alcantarillado sanitario. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se conecta a la red por medio de la Vialidad Los Nogales, y que conduce las descargas con rumbo a la Planta de tratamientos de aguas residuales norte.

Energía eléctrica. La distribución se otorga por medio de la red de alta tensión de 220 kva, localizada sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasen, y que provee el servicio a la zona norponiente de la ciudad, y a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo Nogales norte que cruza la zona de estudio, con rumbo al Río Sacramento.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, para la finca urbana identificada como Lote 15, Manzana 18, ubicada en Vialidad Los Nogales No. 4901, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 m², para el reconocimiento del establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza” existente al interior del predio, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a “Comercio y Servicios”, similar a diversos predios en la zona de estudio.

El cambio de uso de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad.

La propuesta de uso de suelo “Comercio y Servicios” para el predio de aplicación del plan, estará sujeta normativamente a las disposiciones de “*Compatibilidad de Usos de Suelo*”, y de “*Dosificación de Uso de suelo y Normatividad Usos Especiales y No Habitables*”, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Objetivo general

Promover la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para el predio urbano identificado como Lote 15, Manzana 18, ubicada en Vialidad Los Nogales No. 4901, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 m², para el reconocimiento del establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza” existente al interior del predio mediante el uso Comercio y Servicios.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de habitacional H45 a “Comercio y Servicios”, se sustenta en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- La convivencia del uso propuesto es compatible con la vivienda H45 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento del fraccionamiento El Mineral.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, a través de la consolidación de la zona.

Usos de suelo

El predio de aplicación del plan identificado como Lote 15, Manzana 18, del Fraccionamiento El Mineral, ubicado en Vialidad Los Nogales No. 4901, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 m², tiene el uso de suelo habitacional H45, y se propone cambiar a “Comercio y Servicios”, para el reconocimiento del establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza”, compatible con el uso Habitacional predominante en la zona.

Infraestructura

Con la obtención del uso de suelo solicitado, se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la Vialidad Los Nogales, compatible con el uso de suelo habitacional al solicitado, según la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, a la Vialidad Los Nogales 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 Vialidad Los Nogales, con rumbo hacia la planta de tratamiento norte.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, y al predio de aplicación del plan, a través de la red de 220 kva, existente en la calle Hidroeléctrica Chicoasén.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso de suelo “Comercio y Servicios”, para el reconocimiento del establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza” existente al interior del predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

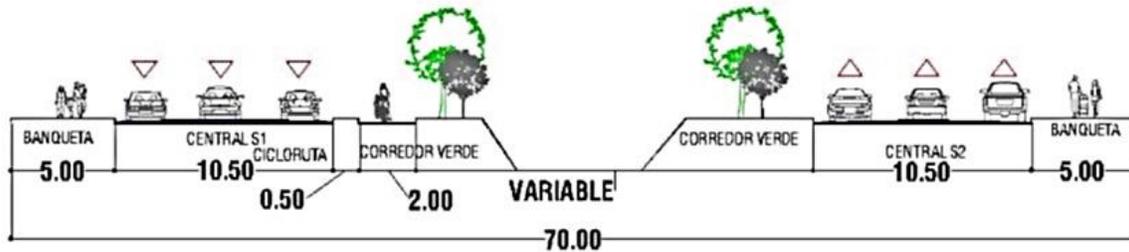
Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia para el predio de estudio es la Vialidad Los Nogales que favorece los accesos y salidas, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando la zona con otros destinos a través de la av. Tecnológico o Vialidad la Sacramento.

El uso propuesto, no modifica la estructura vial de la Vialidad Los Nogales, al contar con alineamiento en la etapa de creación del Fraccionamiento El Mineral.

Vialidad Los Nogales, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 70.00 m, tres carriles por sentido, camellón central con arroyo Los Nogales para separación de sentidos de ancho variable, y banquetas peatonales de 5.00 m. Ver Imagen 52.

Imagen 52. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



Av. Cristobal Colón Fontanarrosa a Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Los cajones de estacionamiento que requiera el uso propuesto, se definen de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizadas con infraestructuras, servicios y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar un mayor aprovechamiento en el predio de estudio mediante el reconocimiento del establecimiento tipo "Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza" existente al interior del predio que se ubica en la Vialidad Los Nogales No. 4901, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 m².

El aprovechamiento en el predio de estudio, mediante el uso de suelo "Comercio y Servicios" solicitado, se sujetará a los requerimientos normativos establecidos en el PDU, visión 2040, en su sexta actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el cambio de uso de suelo de habitacional H45 a “Comercio y Servicios”, para el predio urbano, identificado como Lote 15, Manzana 18, del Fraccionamiento El Mineral, ubicado en Vialidad Los Nogales No. 4901, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 377.673 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 promovido para el predio de aplicación del plan localizado en Vialidad Los Nogales No. 4901, promueve el reconocimiento del establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza” existente en el predio que cuenta con infraestructura, y servicios.

Así mismo, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante el aprovechamiento urbano similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU visión 2040, sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio de aplicación del plan 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 uso solicitado.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo para el uso “Comercio y Servicios”, para el predio ubicado en Vialidad Los Nogales No. 4901, del Fraccionamiento El Mineral, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Comercio y Servicios, en el predio con una superficie de 377.673 m², y con frente de 27.28 m con respecto a Vialidad Los Nogales, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, vigente.

El predio de aplicación del plan cuenta con Licencia de Uso de Suelo con Oficio No. AUA 07227/2023 de fecha 6 de junio de 2023, que señala como PROCEDENTE el establecimiento tipo “*Tienda de abarrotes con venta de cerveza*” emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano.

La etapa operacional prevé cajones de estacionamientos al interior del predio, de conformidad con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, para obtener la licencia de uso de suelo, 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 6.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso del uso “Comercio y Servicios”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo “Comercio y Servicios”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo “Comercio y Servicios”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 6. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Comercio y Servicios					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Comercio y Servicios				X		
Obtener licencia de uso de suelo Comercio y Servicios					X	

Fuente: Elaboración propia, Julio de 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, promueve el reconocimiento de un establecimiento tipo “Tienda de Abarrotes con venta de cerveza” en una zona que cuenta con infraestructura y servicios. Por lo tanto, la aprobación del cambio de uso de suelo de habitacional H45 a “Comercio y Servicios”, promovido, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

VII. Bibliografía

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

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

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

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

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

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

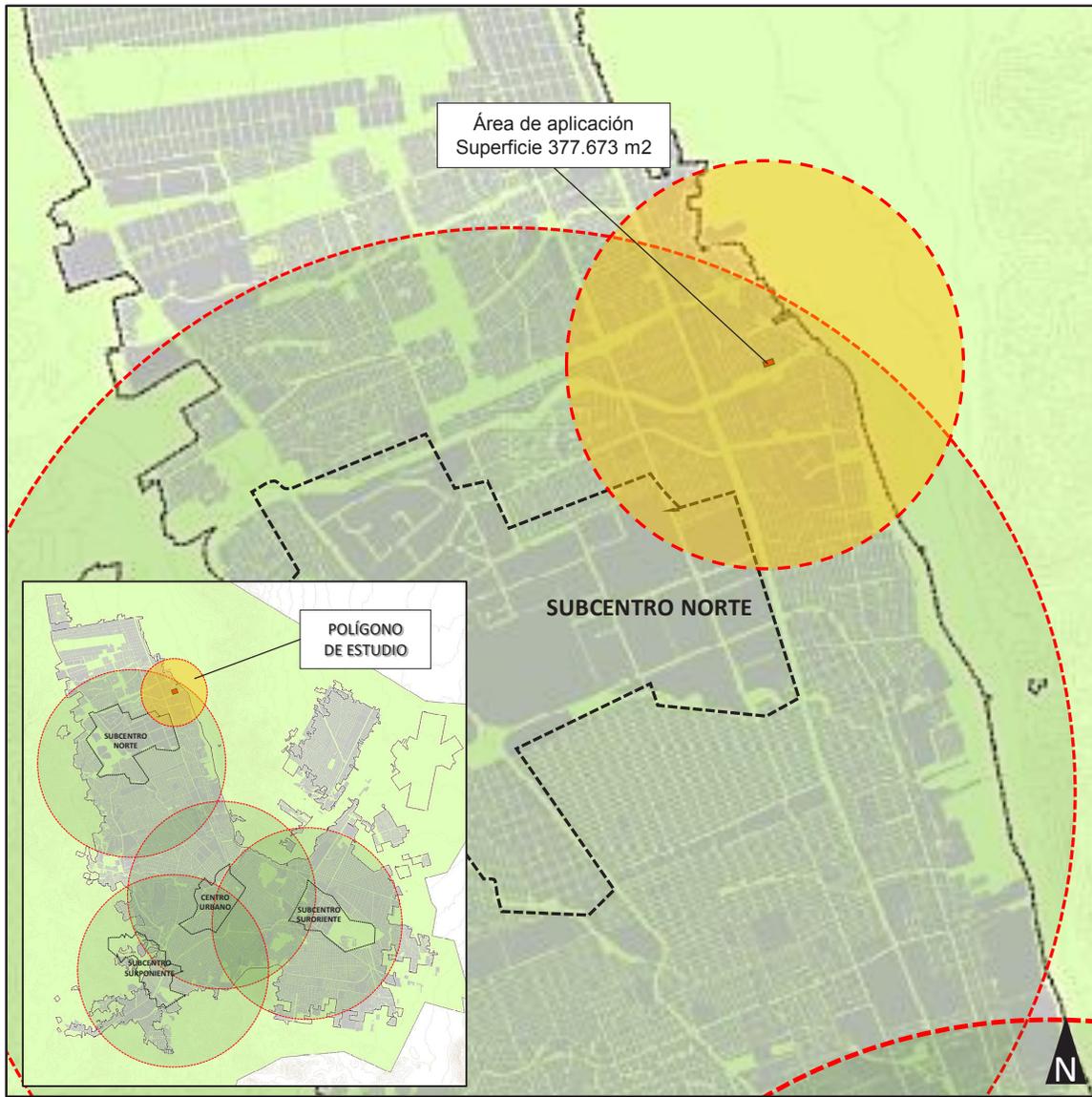
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana: Llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04-Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Secciones viales
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Agua potable
- 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 Especifica</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>▨ Area 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 H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

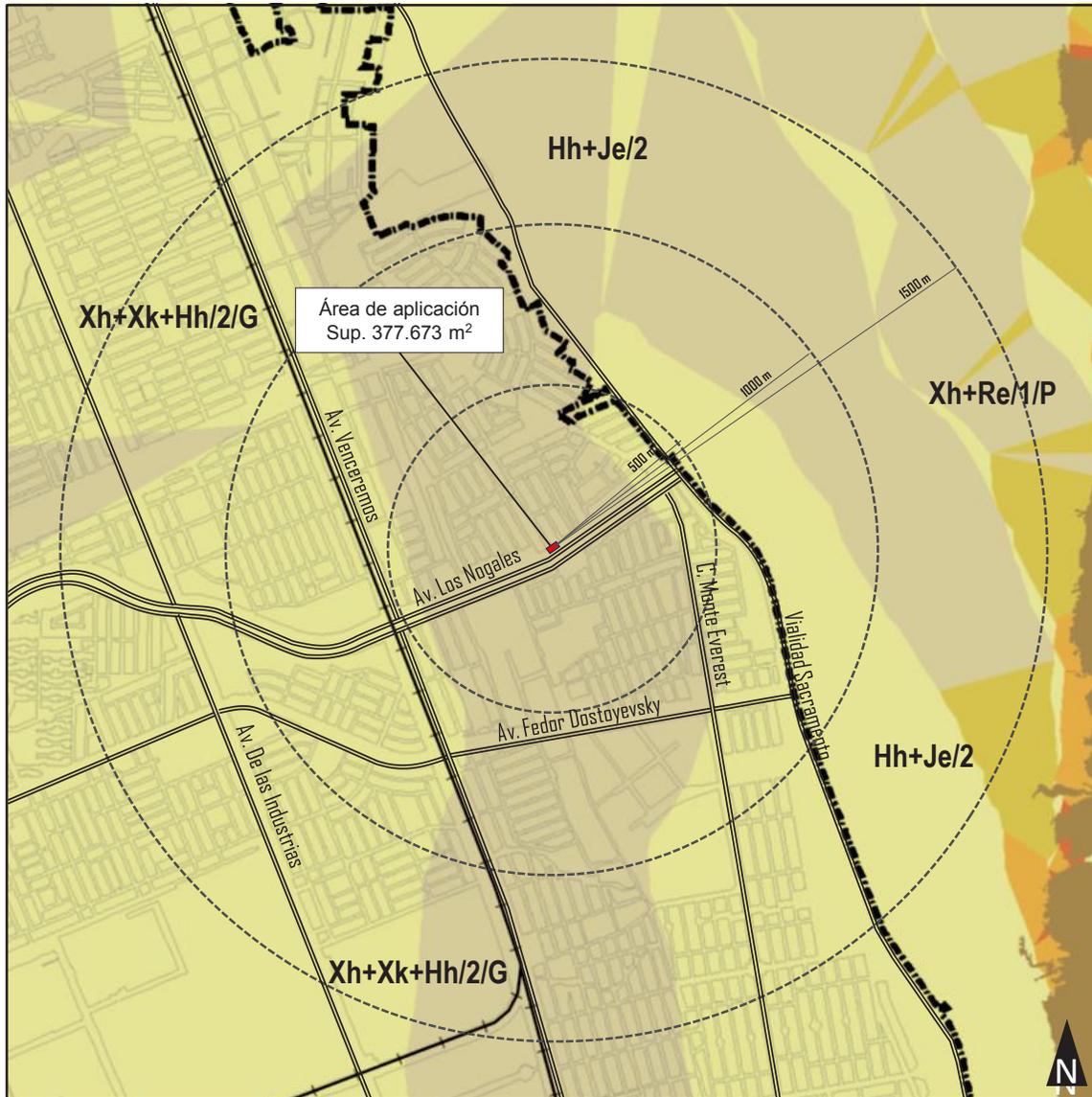


Simbología	
<p>Relieve</p> <p>--- Curvas de nivel</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>□ Límite del Área Urbana</p> <p>■ Límite del Centro de Población</p>
<p>Hidrografía</p> <p>Arroyos</p> <p>■ Cuerpos de agua</p>	<p>Catastro</p> <p>Traza Urbana</p>
<p>Vías de comunicación</p> <p>□ Número de Carretera</p> <p>— Carretera Principal</p> <p>— Ferrocarril</p>	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Topografía y Pendientes

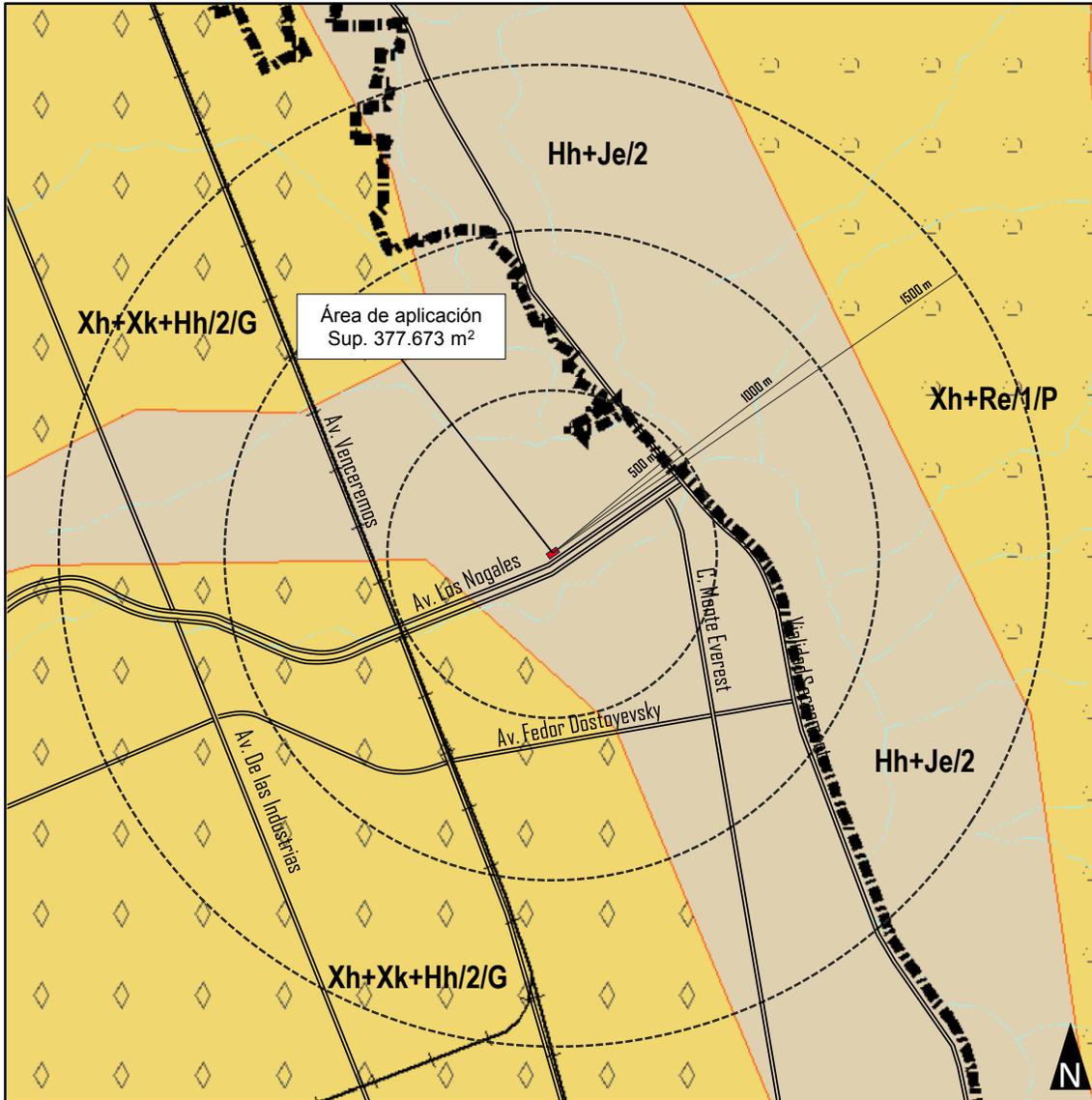


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0- 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 18 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)
Hidrografía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

Topografía y Pendientes	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Edafología.

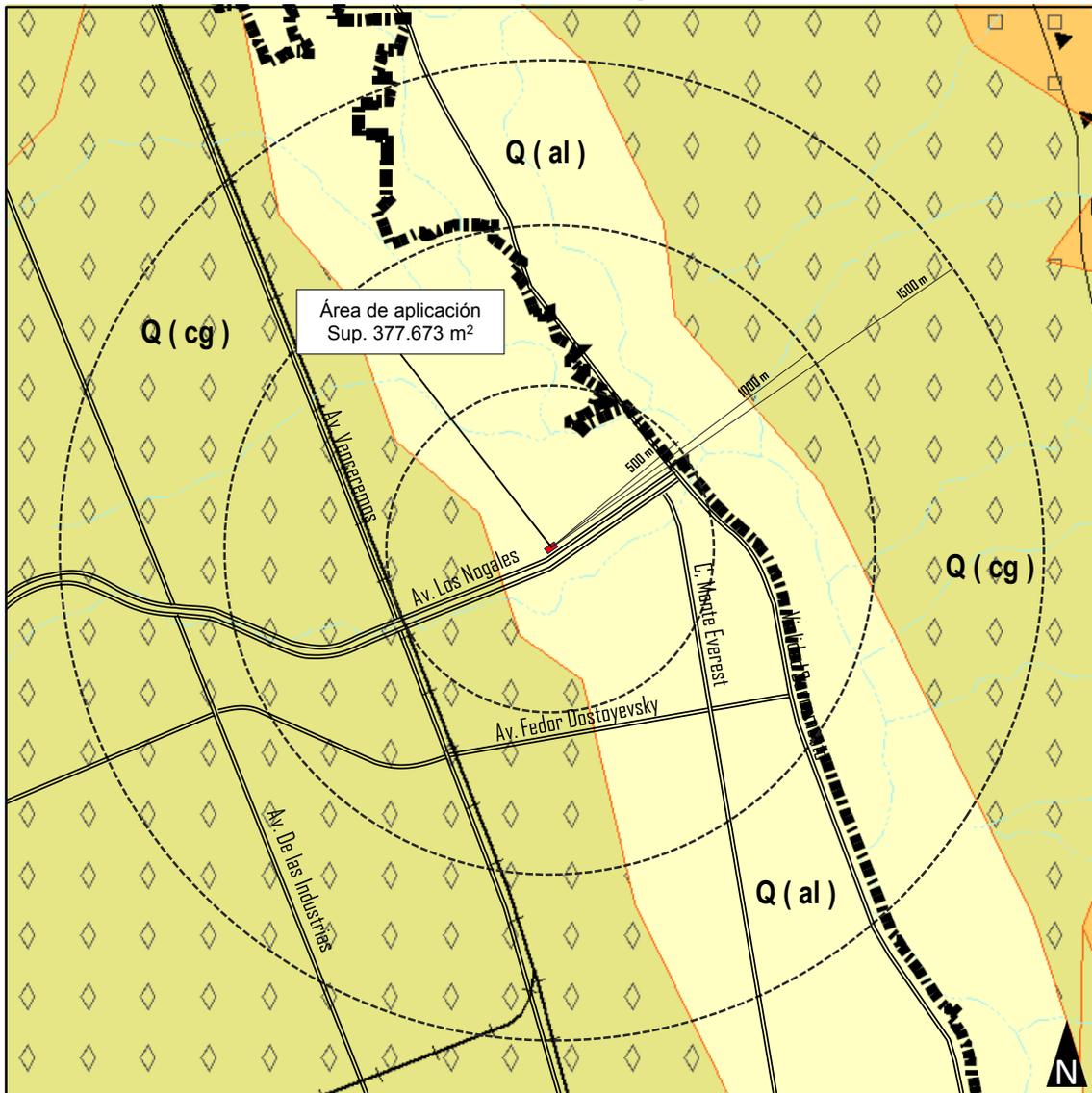


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castañozem (K, Ki, Kh, Kk) Lúvico Háptico Cálceo Feozem (H) Háptico Fluvisol (J) Háptico Éútrico Calcáreo Calcáreo Litosol (I) Regosol (R) Cálceo Éútrico Rendzina (E) Solonchak (Z) Vertisol Crómico (V, Vc) Xerosol (X) Cálceo Háptico Lúvico Yermosol (Y) Cálceo Lúvico YI	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálcea PCP Petrocálcea Profunda	Fases Químicas Salina (S) Salina Sódica (sn) Fuertemente Salina (S) Salina Fuertemente Sódica (S) Sódica (n) Fuertemente Salina Sódica (Sn) Fuertemente Sódica (N) Fuertemente Salina Fuertemente Sódica (SN)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGIG (INEGI)	

Edafología	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Geología.



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

Geología	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS "VIALIDAD LOS NOGALES – 4901"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Uso de suelo.

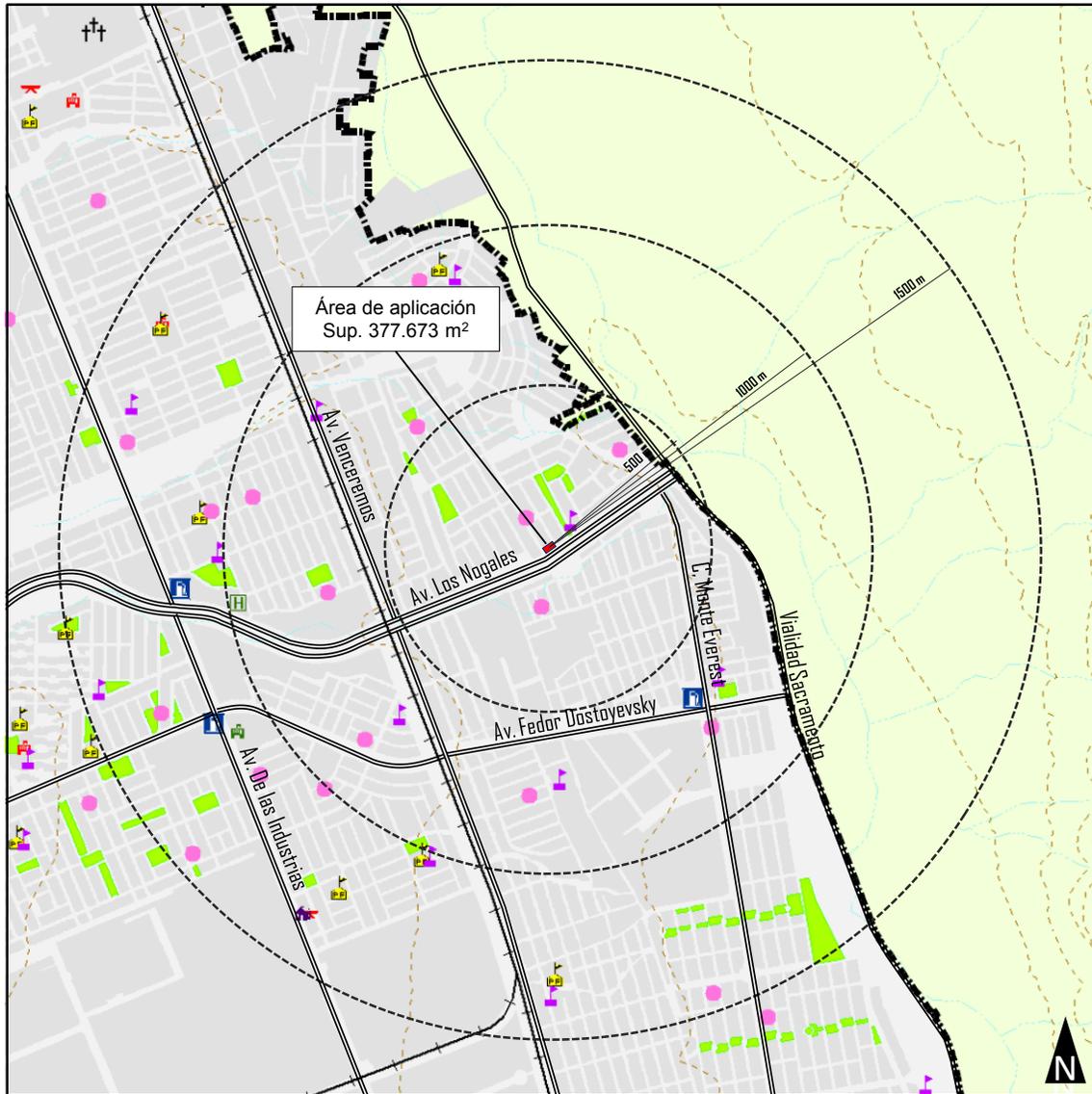


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesino de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional de 13 - 25 viv/ha Habitacional de 26 - 35 viv/ha Habitacional de 36 - 45 viv/ha Habitacional de 46 - 60 viv/ha Habitacional de más de 60 viv/ha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto 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	Unidades de gobierno Limite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones
		Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Corredor Servicios Generales PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano	

Uso de Suelo Existente CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	JULIO 2023 D-06
---	---------------------------

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

Plano D-07 Equipamiento

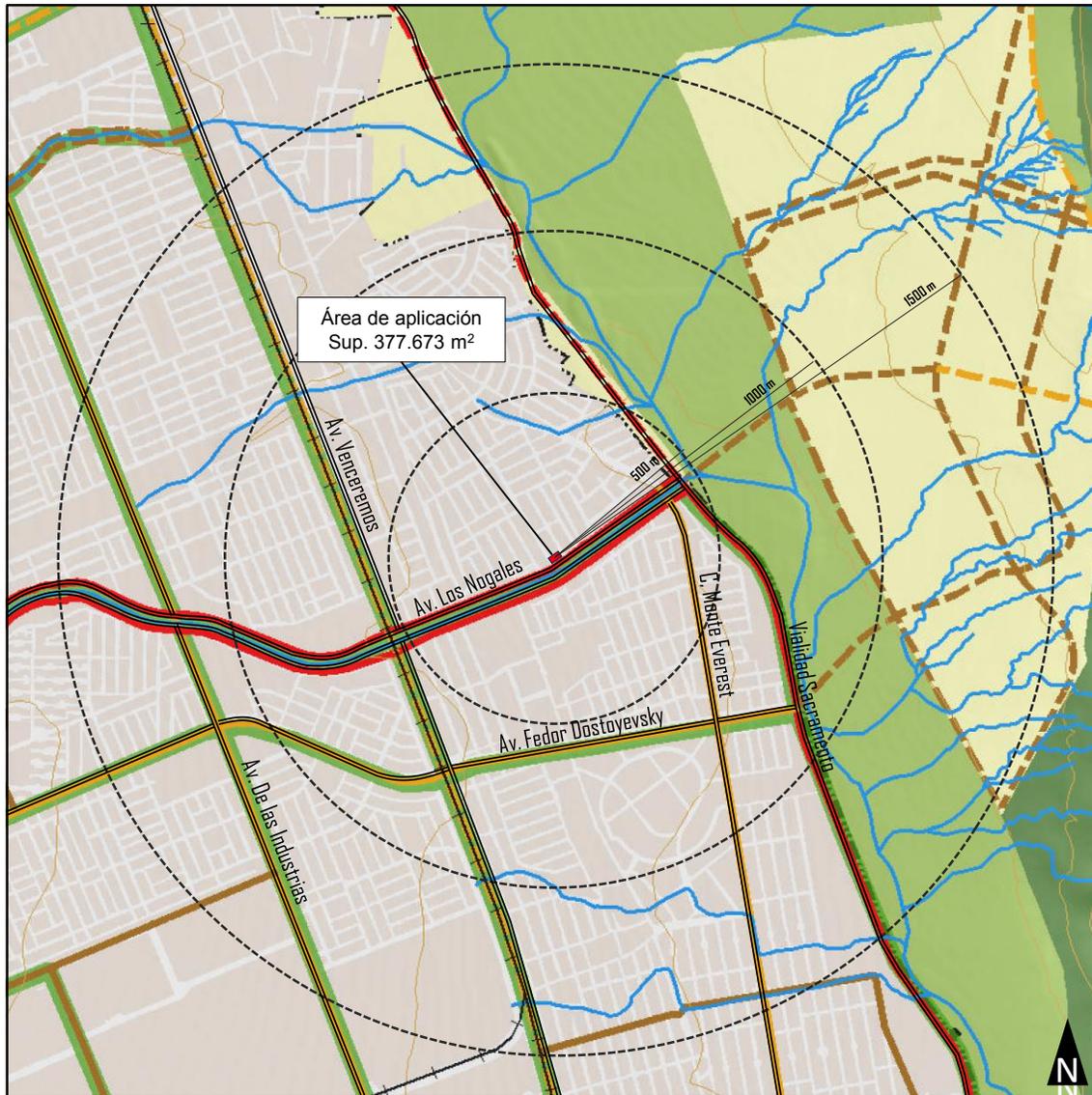


Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal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

Equipamiento	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-07

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

Plano D-08: Estructura Vial.

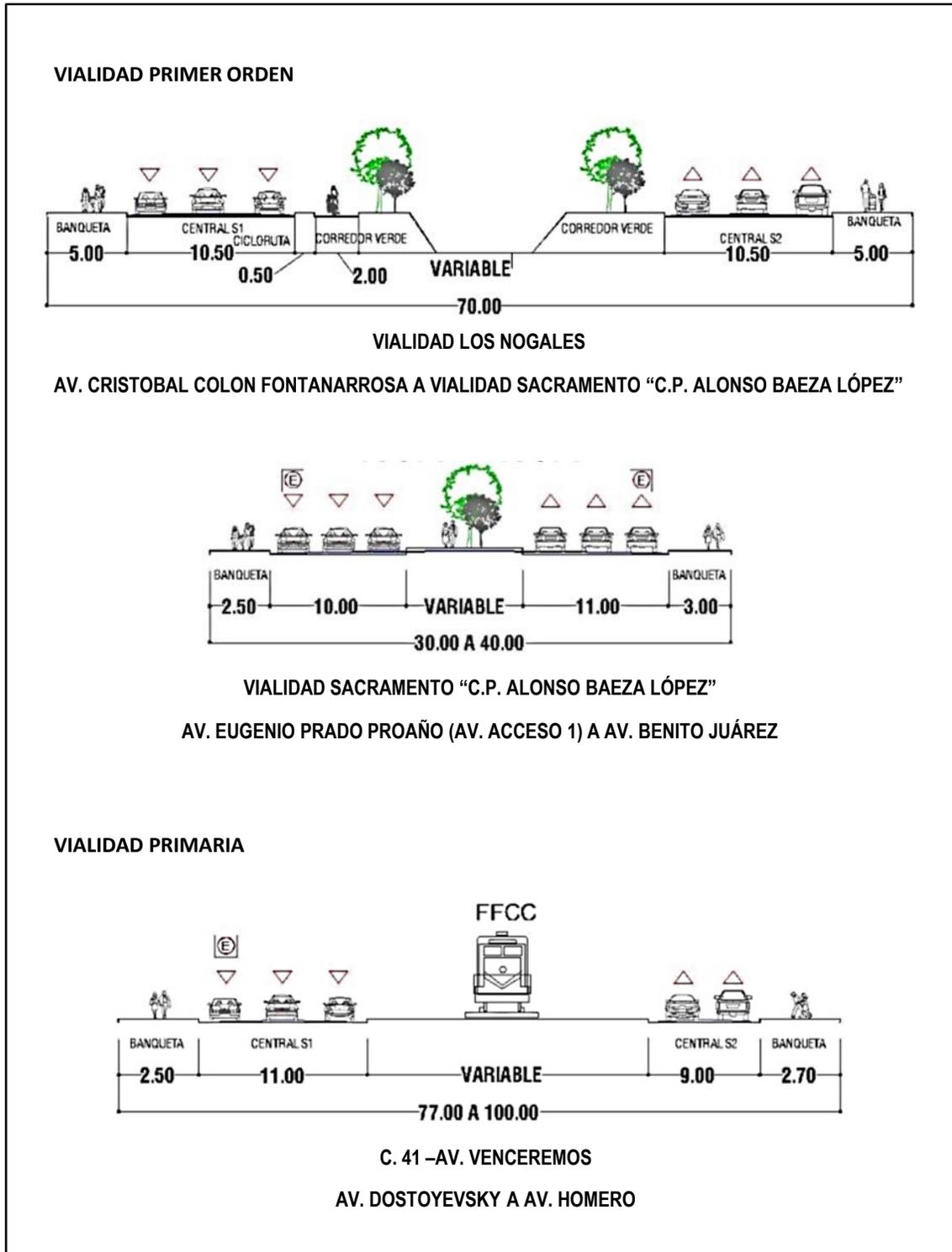


Simbología		
Relieve	Unidades de Gobierno	Tránsito y Transporte
Curvas de nivel	Límite del Área Urbana	Regional
	Límite del Centro de Pob	Regional Propuesta
Hidrografía	Catastro	De Primer Orden
Arroyos	Traza Urbana	De Primer Orden Propuesta
Cuerpos de agua		Primaria
Vías de comunicación		Primaria Propuesta
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 H45 A COMERCIO Y SERVICIOS "VIALIDAD LOS NOGALES – 4901"	D-08

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

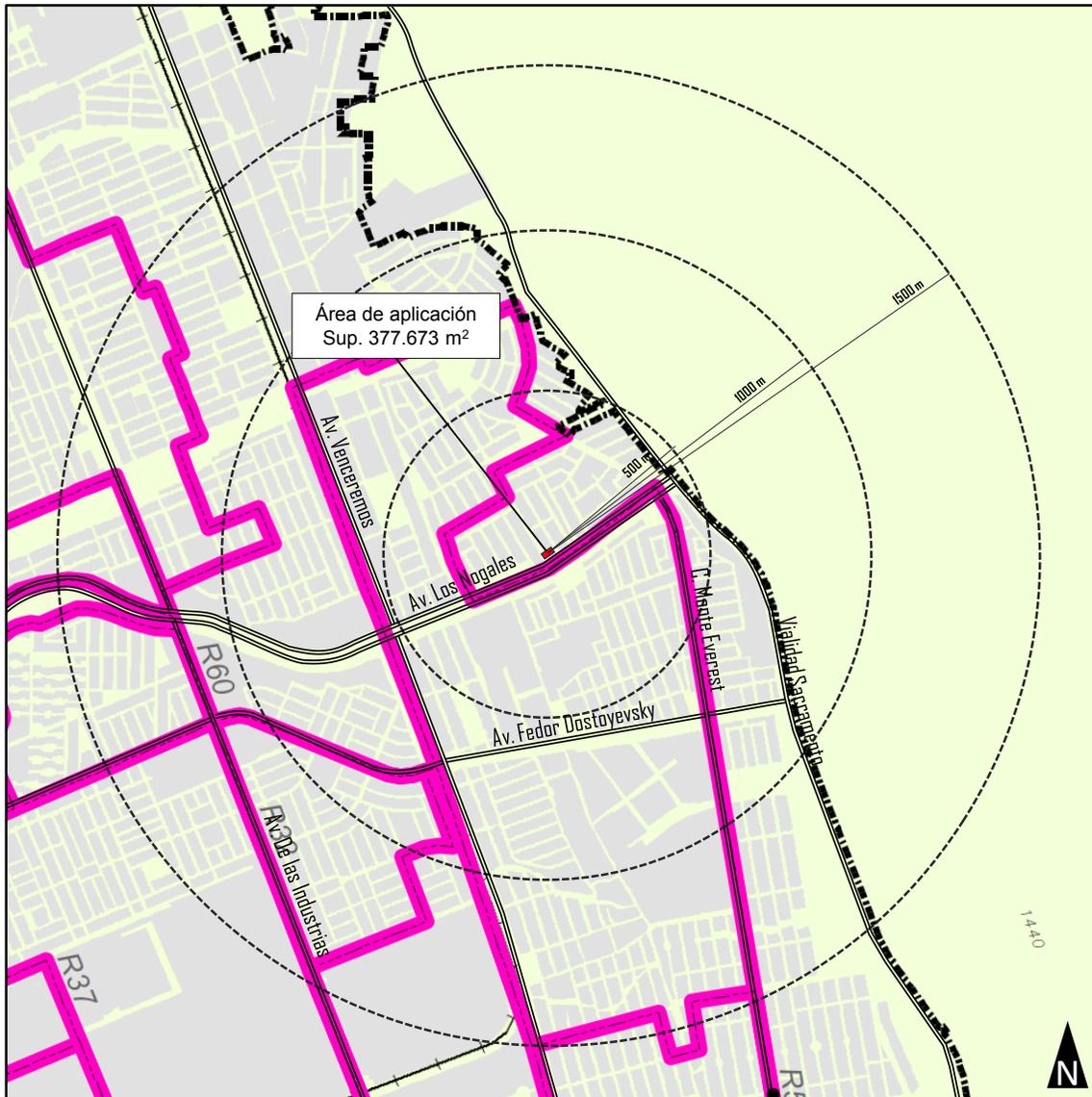
Plano D-09: Estructura Vial, Sección vial



Estructura vial-Secciones viales	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS "VIALIDAD LOS NOGALES – 4901"	D-09

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

Plano D-10: Rutas de Transporte.

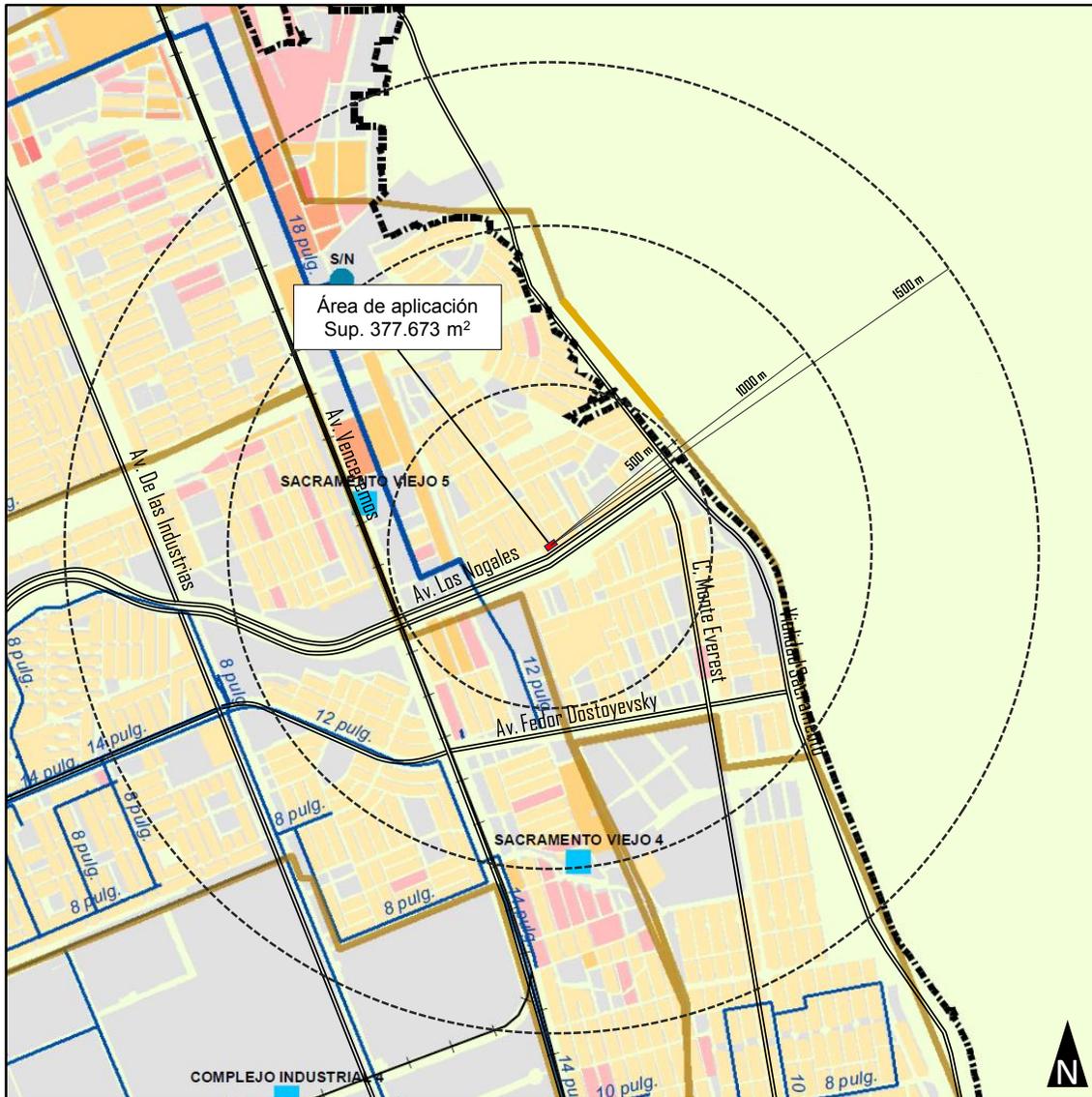


Simbología		
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público [Pink Line] Ruta Urbana [Green Line] Ruta Intraurbana
Hidrografía [Blue Line] Arroyos [Blue Box] Cuerpos de agua	Catastro [Dotted Line] Traza Urbana	
Vías de comunicación [Box] Número de Carretera [Thick Line] Carretera Principal [Thin Line] Ferrocarril		

Rutas de Transporte	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-11: Infraestructura Hidráulica.

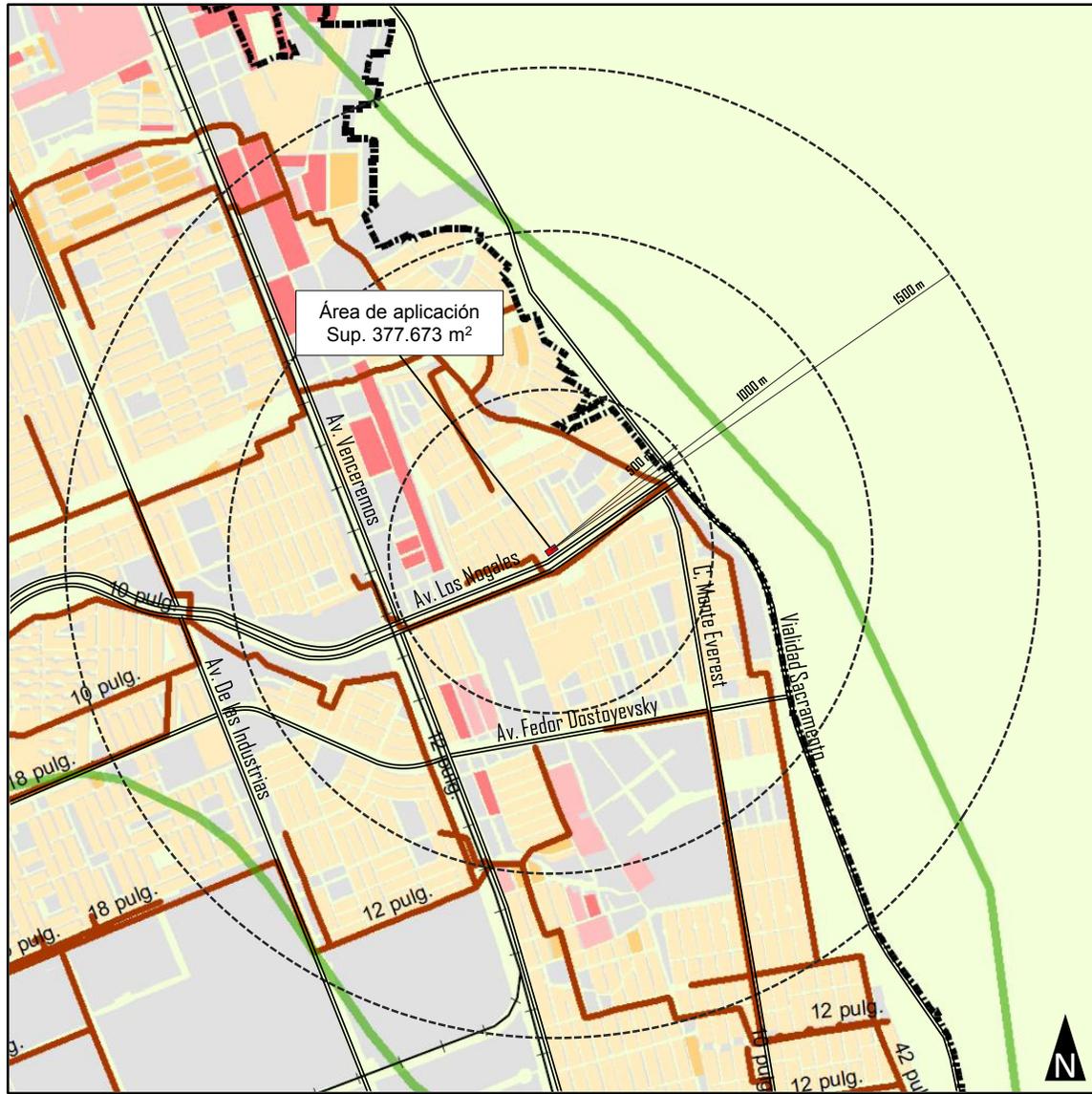


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Area de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 -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

Infraestructura de Agua Potable	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-11

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

Plano D-12: Infraestructura de Drenaje sanitario.

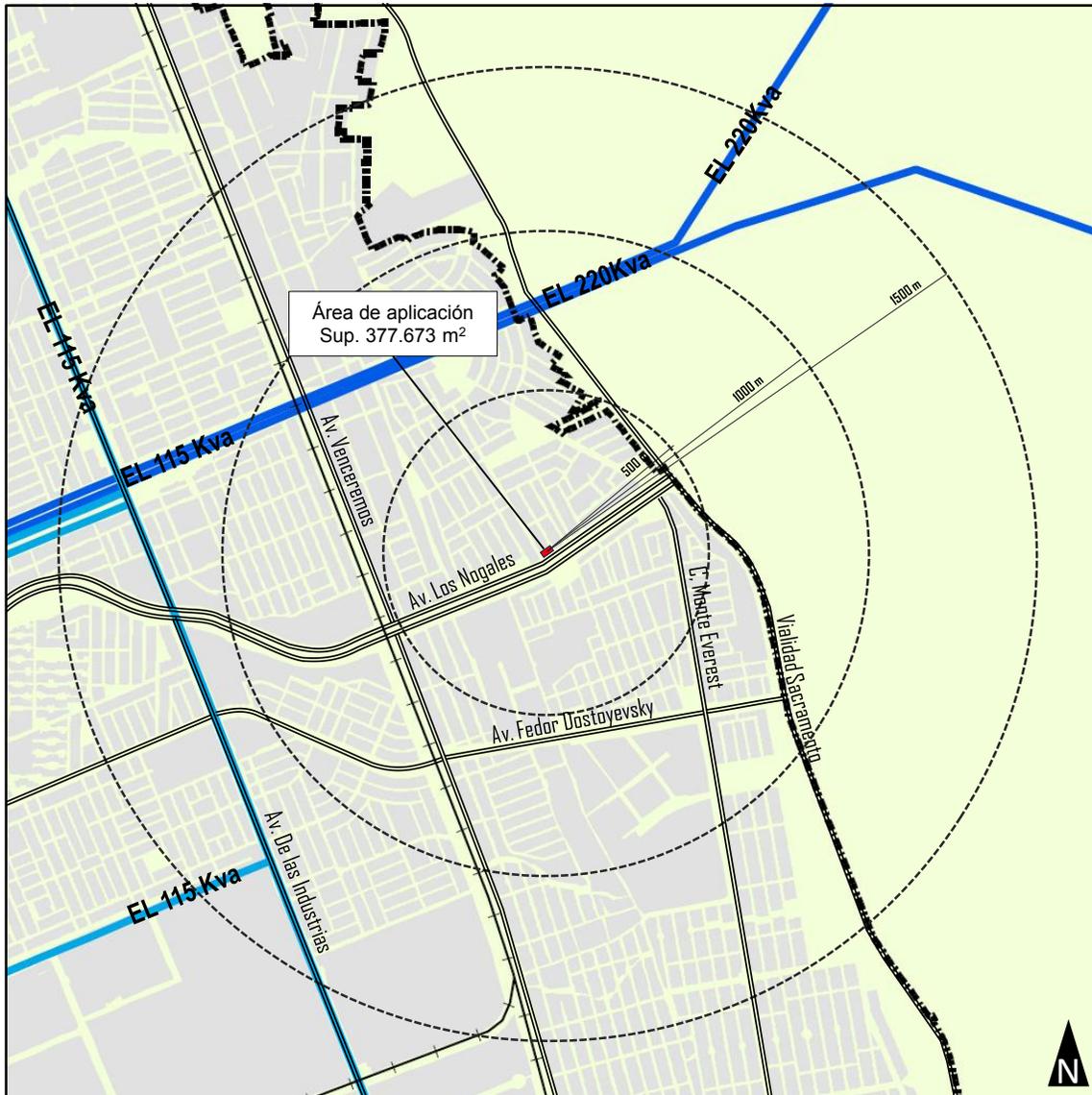


Simbología				
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Población	Infraestructura [Brown Box] Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombesos Categoría ■ Pozo ■ Pozo y Rebombeo ■ Rebombeo ● Tanque ● Tanque elevado ● Tanque y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

Infraestructura de Alcantarillado	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-13: Infraestructura de Electrificación.

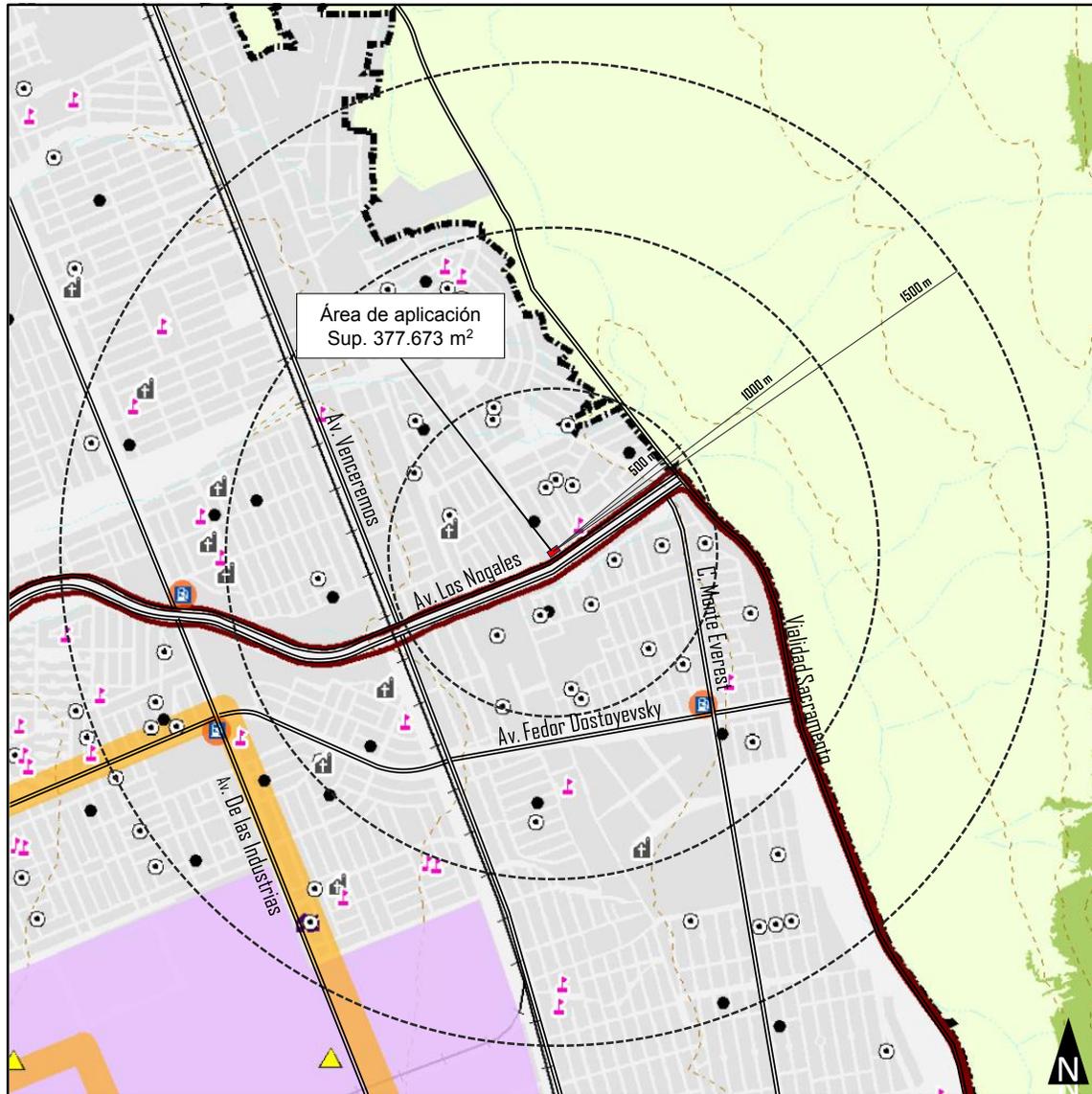


Simbología		
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Limite del Area Urbana [Dotted Box] Limite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad - Sin dato - 115 Kva - 230 Kva [Red Square] Subestación Eléctrica
Hidrografía [Blue Line] Arroyos [Blue Area] Cuerpos de agua	Catastro [Grey Area] Traza Urbana	
Vías de comunicación [Square] Número de Carretera [Thick Line] Carretera Principal [Thin Line] Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Riesgos antropogénicos.

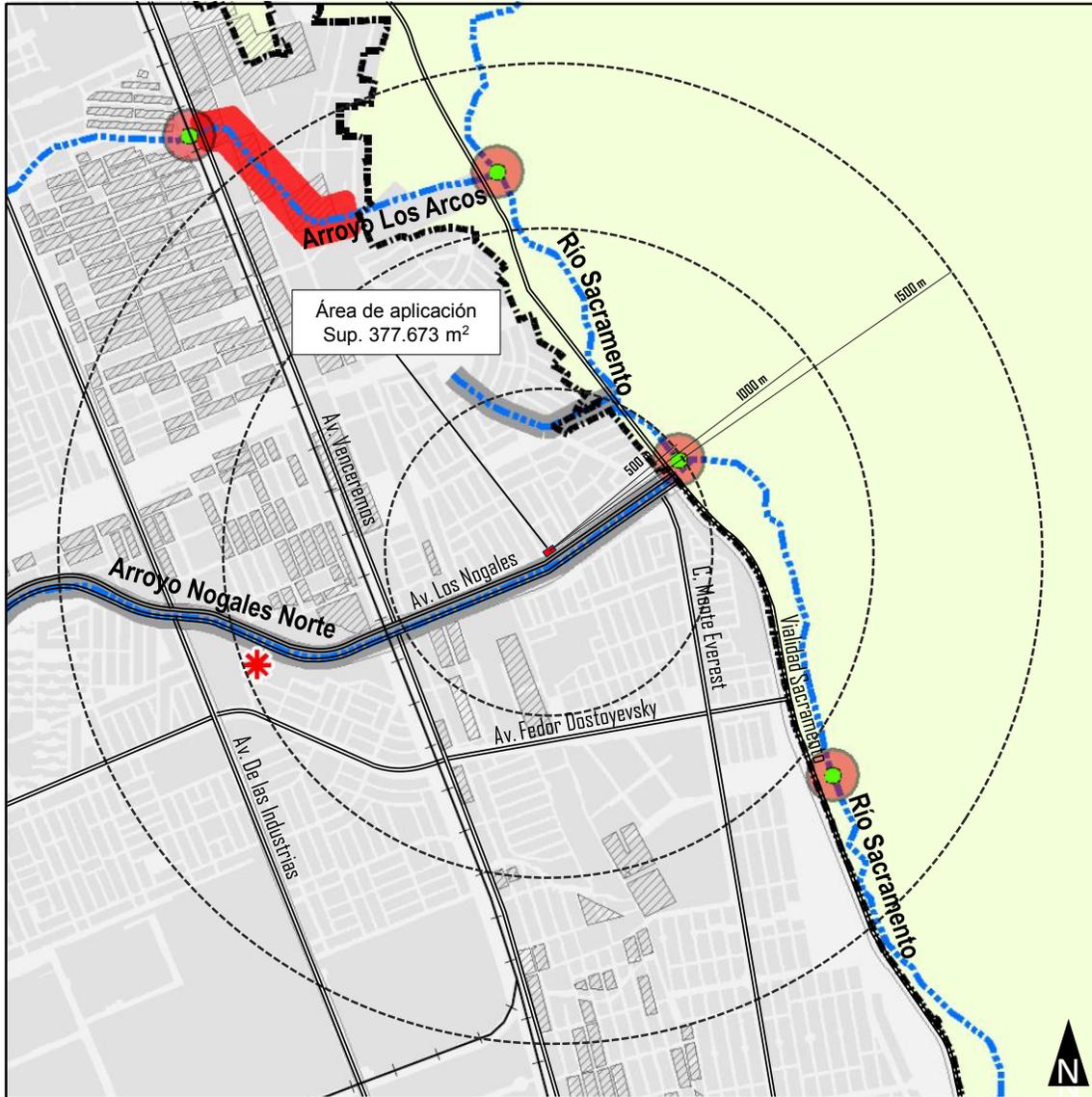


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto Industria y Servicios Urbanos	Comercio Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos	Transporte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

Riesgos Antropogénicos	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Riesgos hidrometeorológicos.

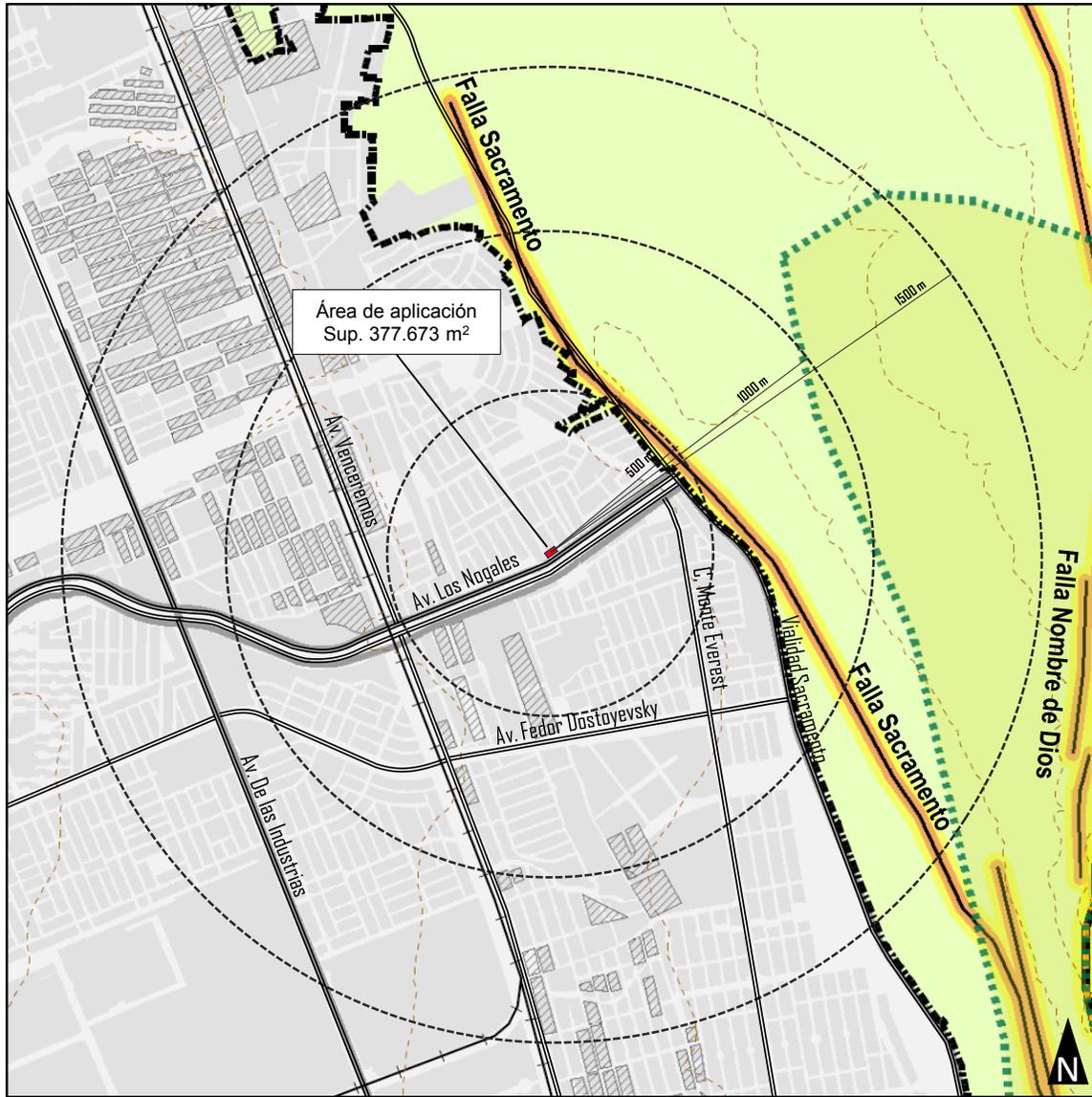


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria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

Riesgos Hidrometeorológicos	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Riesgos Geológicos.

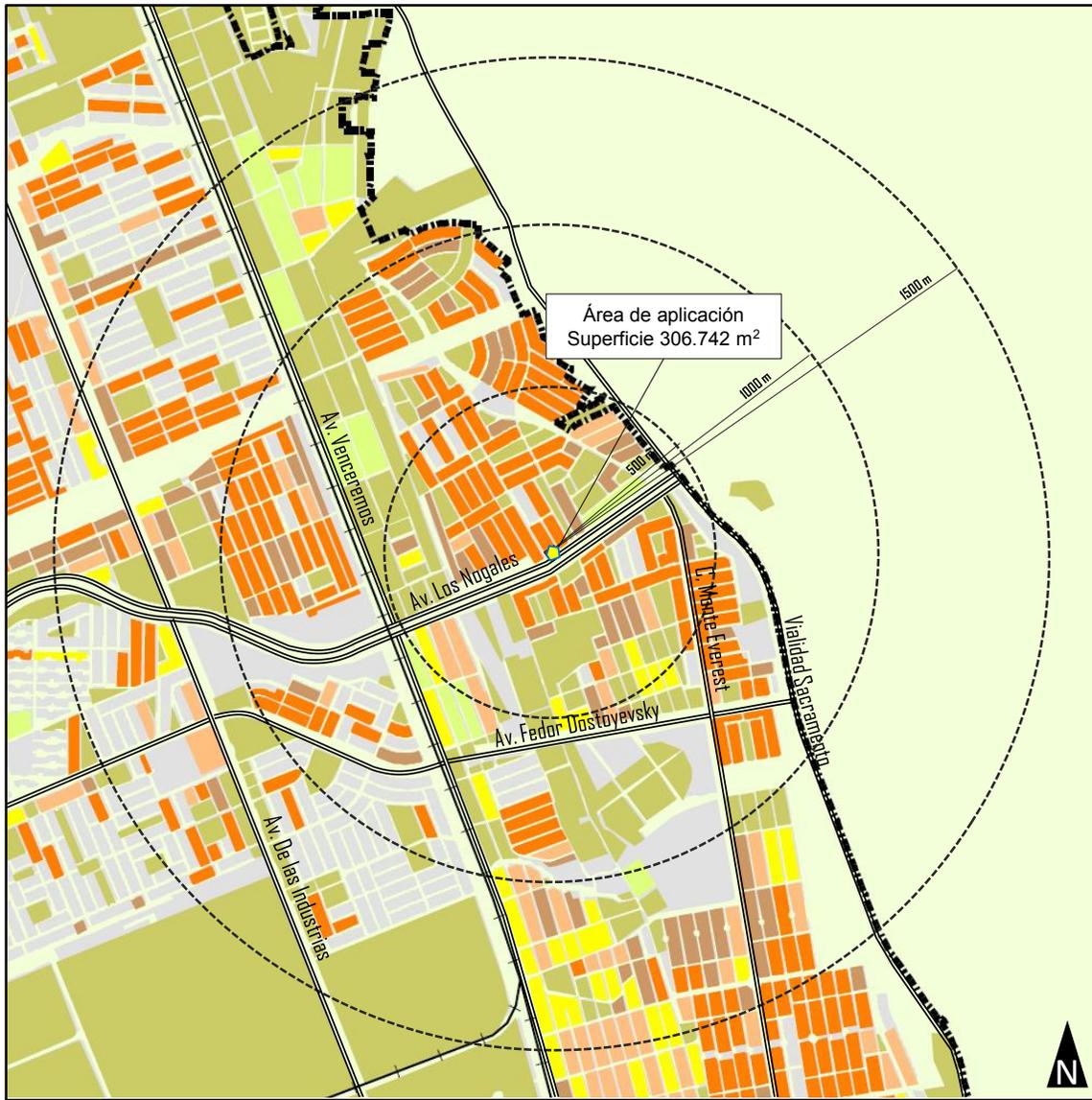


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana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

Riesgos Geológicos	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS "VIALIDAD LOS NOGALES – 4901"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-17: Densidad de vivienda.



Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Limite del Area Urbana [Dotted Box] Limite 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 [Blue Box] Cuerpos de agua	Catastro [Black Line] Traza Urbana	
Vías de comunicación [Square] Número de Carretera [Grey Line] Carretera Principal [Black Line] Ferrocarril		

Densidad de Vivienda	JULIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

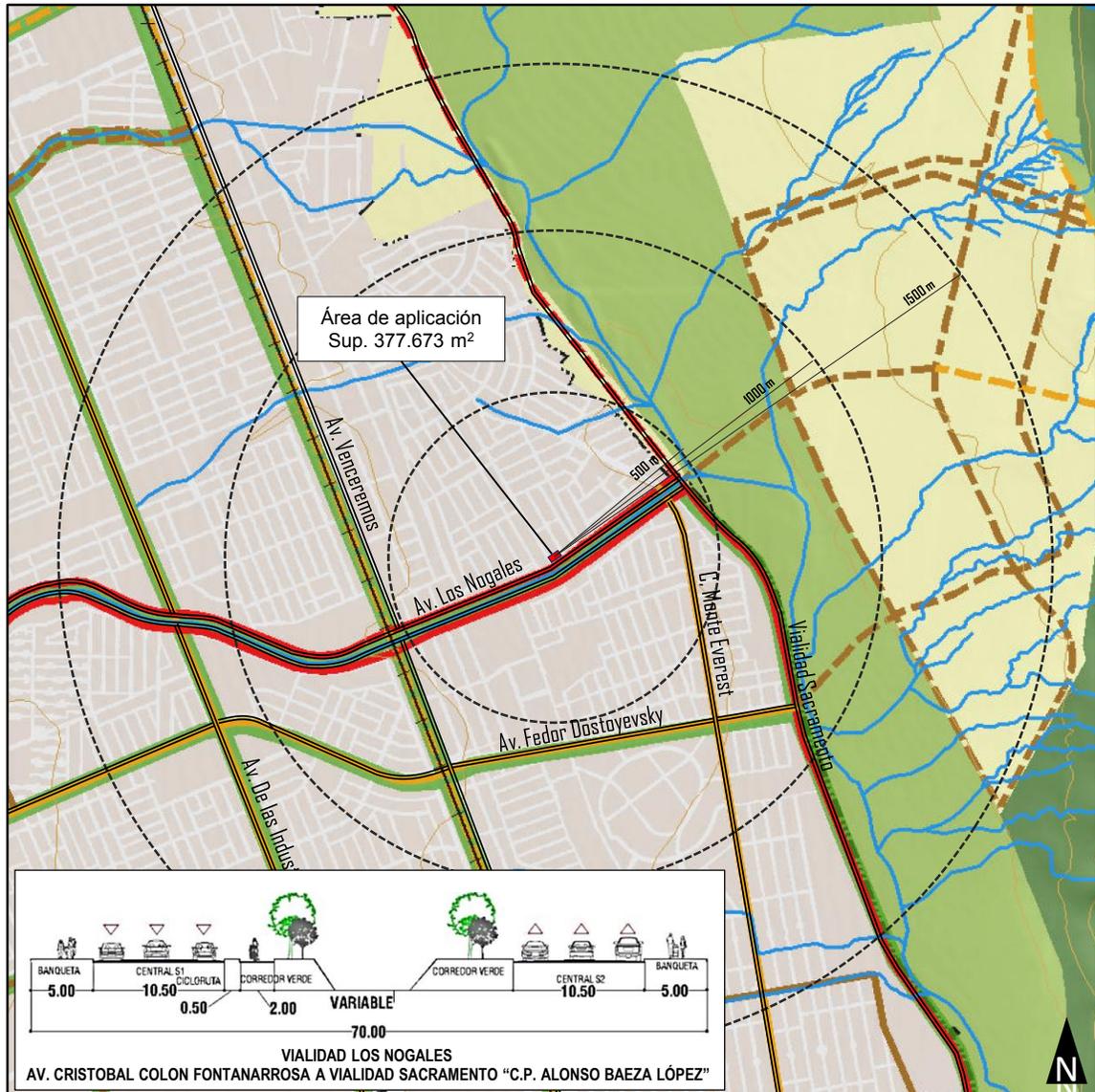


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 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	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	Unidades de gobierno Limite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones
Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano			

Uso de Suelo Propuesto CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS “VIALIDAD LOS NOGALES – 4901”	JULIO 2023 E-01
---	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Pob	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 [Blue Box] 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 H45 A COMERCIO Y SERVICIOS "VIALIDAD LOS NOGALES – 4901"	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

Guillermo Ruiz Bencomo, Irma Trejo Castillo,
Irma Kariana Ruiz Trejo, Victoria Guadalupe Ruiz Trejo,
Cynthia Karime Ruiz Trejo, Itzell Karelly Ruiz Trejo

Elaboró

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

Adrián Vargas González
Análisis territorial y Cartografía

Brenda Vargas González
Análisis normativo y Estrategia

Julio de 2023

ANEXOS

Escrituras

Plano Catastral

Identificación promotor

Predial

Escrituras

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



-----V O L U M E N CIENTO CINCUENTA Y CUATRO -----

----- NUMERO DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO -----

--- EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, siendo los catorce días del mes de Mayo 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 CON RESERVA DE DOMINIO** que celebran: -----

--- Por una parte, la señora **MARISELA RUVALCABA RIVERA**, como Parte Vendedora y, por la otra, los señores **GUILLERMO RUIZ BENCOMO**, **IRMA TREJO CASTILLO**, **IRMA KARIANA RUIZ TREJO**, **VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO**, **CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO** e **ITZELL KARELLY RUIZ TREJO**, como Parte Compradora; de conformidad con las siguientes Declaraciones y Clausulas: -----

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

--- I.- Manifiesta la señora **MARISELA RUVALCABA RIVERA**, que es propietaria y se encuentra en posesión de la Finca Urbana (Local Comercial) marcada con el Numero 4901 cuatro mil novecientos uno de la Vialidad Los Nogales de esta Ciudad y Terreno en el cual se encuentra construida que lo es el Lote 15 quince de la Manzana 18 dieciocho del Fraccionamiento El Mineral; inmueble que tiene una superficie de 377.6730 trescientos setenta y siete metros sesenta y siete decímetros treinta centímetros cuadrados y los siguientes lados, distancias y colindancias: Por su frente, una línea quebrada compuesta de dos fracciones que miden, la primera, una línea curva de 27.28 veintisiete metros veintiocho centímetros, con Vialidad Los Nogales y la segunda, una línea curva de 7.21 siete metros veintiún centímetros, con la intersección que forman la Vialidad Los Nogales y Calle Mineral Las Adargas; por su costado derecho, 6.90 seis metros noventa centímetros, con la Calle Mineral Las Adargas; por su espalda, 36.00 treinta y seis metros, con los Lotes Números 14 catorce y 16 dieciséis y, por su costado izquierdo, una línea quebrada compuesta de dos fracciones que miden, la primera, 5.38 cinco metros treinta y ocho centímetros, con la Calle Mineral La Milagrosa y la segunda, 6.70 seis metros setenta centímetros, con la intersección que forman las Calles Mineral La Milagrosa y Vialidad Los Nogales. -----

--- II.- Continúa manifestando la señora **MARISELA RUVALCABA RIVERA**, que el Inmueble descrito en la Declaración que antecede, lo adquirió en su estado civil de soltera, por Compra Venta que celebró con el señor **JUAN RAUL AGUIRRE DIAZ**, según consta en la Escritura Pública Número 5,700 cinco mil setecientos, otorgada en esta Ciudad el día 17 diecisiete de Septiembre de 2003 dos mil tres, ante la fé del Licenciado Armando Barraza Bustillos, Notario Público Número Veintitrés para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, y cuyo Primer Testimonio se inscribió bajo el Número 9 nueve a folios 9 nueve del Libro Número 3719 tres mil setecientos diecinueve de la Sección Primera de la Oficina del Registro Público de la

Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha de 9 nueve de Diciembre de 2003 dos mil tres.-----

--- III.- Continúa manifestando la señora MARISELA RUVALCABA RIVERA, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble descrito en la Declaración I Primera se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, al corriente en el pago del impuesto predial, de los derechos por servicio de agua, y no existe adeudo por concepto de pavimento.-----

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

----- **CLAU S U L A S:** -----

PRIMERA.- La señora **MARISELA RUVALCABA RIVERA**, vende con reserva de dominio y los señores **GUILLERMO RUIZ BENCOMO** e **IRMA TREJO CASTILLO** compran el **USUFRUCTO VITALICIO** del inmueble descrito en la Declaración I Primera de esta Escritura.-----

Así mismo, la señora **MARISELA RUVALCABA RIVERA** vende con reserva de dominio y las señoras **IRMA KARIANA RUIZ TREJO**, **VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO**, **CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO** e **ITZELL KARELLY RUIZ TREJO** compran en mancomún, proindiviso y por partes iguales la **NUDA PROPIEDAD** del inmueble descrito en la Declaración I Primera de esta Escritura.-----

SEGUNDA.- El precio de la operación es la suma de **\$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, correspondiendo al terreno la cantidad de **\$1'321,855.50 (UN MILLON TRESCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)** y a las construcciones la cantidad de **\$678,144.50 (SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)**.-----

Así mismo le corresponde a la Nuda Propiedad la cantidad de **\$1'000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, y al Usufructo Vitalicio también la cantidad de **\$1'000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.-----

La parte compradora se obliga a cubrir a la Parte Vendedora el precio de la operación, en la siguiente forma:-----

--- a).- Con la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, importe que la Parte Vendedora declara, bajo protesta de decir verdad, haber recibido el día **2 dos** de **Mayo** de **2018 dos mil dieciocho** de la Parte Compradora a su entera satisfacción, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) **002150093301124061 cero cero dos uno cinco cero cero nueve tres tres cero uno uno dos cuatro cero seis uno**, que corresponde a la cuenta bancaria número **09330112406 cero nueve tres tres cero uno uno dos cuatro cero seis** de la que la Parte Vendedora es titular en **"BANCO NACIONAL DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL "GRUPO FINANCIERO BANAMEX"**.-----

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



--- b).- En este acto entrega la cantidad de \$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), importe que la Parte Vendedora declara haber recibido de la Parte Compradora a su entera satisfacción, mediante Cheque de Caja Número 0000443 cero cero cero cero cuatro cuatro tres, de fecha 11 once de Mayo de 2018 dos mil dieciocho, expedido por "BANCO SANTANDER (MEXICO)", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO a favor de la Parte Vendedora.-----

--- c).- Y el resto, o sea la cantidad de \$1'000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), será cubierto por la Parte Compradora a la Parte Vendedora, a más tardar el día 13 trece de Julio de 2018 dos mil dieciocho, mediante transferencia electrónica de fondos o cheque de caja.-----

TERCERA.- La enajenación que por medio de esta Escritura se formaliza causa el Impuesto al Valor Agregado, ascendiendo el monto del impuesto que la parte vendedora traslada a la parte compradora, a la cantidad de \$108,503.12 (CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS TRES PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) equivalente a la tasa del 16% dieciséis por ciento sobre el precio pactado para las construcciones en la Cláusula que antecede.-----

CUARTA.- Convienen las partes en que mientras no esté cubierto totalmente el precio de la operación, la parte vendedora se reservará el dominio del inmueble señalado, de acuerdo con lo dispuesto por los Artículos 2210 dos mil doscientos diez, 2211 dos mil doscientos once y demás relativos del Código Civil del Estado de Chihuahua, en vigor y en tanto, la parte compradora no podrá exigir el levantamiento de la reserva de dominio.-----

QUINTA.- En caso de que la parte compradora dejare de cubrir en su oportunidad el pago indicado en el inciso c) de la Cláusula Segunda de este instrumento, dará derecho a la parte vendedora a pedir la rescisión de este contrato o a exigir el cumplimiento del mismo en todas sus partes.-----

SEXTA.- El inmueble descrito en la Declaración I Primera de este instrumento, se enajena libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose la parte vendedora al saneamiento para el caso de evicción, y recibiendo la parte compradora el título anterior de propiedad.-----

SEPTIMA.- Para la interpretación y cumplimiento de todos los efectos legales de este Contrato, las partes se someten expresamente a los Tribunales de esta Ciudad de Chihuahua, renunciando a cualquier fuero que pudiese corresponderles por razón de su domicilio.-----

OCTAVA.- Todos los gastos que demande esta Escritura, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la cancelación de la Reserva de Dominio en su caso, serán por cuenta de la parte compradora.-----

NOVENA.- En caso de fallecimiento de uno de los Usufructuarios su parte acrecerá a la del otro.-----

DECIMA.- La parte compradora se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.-----

-----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 "1" uno, Plano, "2" dos, Avalúo, "3" tres, Nota a la Tesorería Municipal, "4" cuatro, Nota a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, "5" cinco y "6" seis, Notas a la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado y "7" siete, 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:-----
- La señora **MARISELA RUVALCABA RIVERA**, Mexicana, originaria de la Ciudad de México, nacida el día 6 seis de Marzo de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, soltera, con domicilio en la Calle Cordillera de Talamasca Número 6425 seis mil cuatrocientos veinticinco del Fraccionamiento Cordilleras de esta Ciudad, Jubilada y exenta en el pago del Impuesto sobre la Renta.-----
- Los señores **GUILLERMO RUIZ BENCOMO** e **IRMA TREJO CASTILLO**, Mexicanos, originarios de Gómez Farías, Chihuahua, casados bajo el régimen de sociedad conyugal, matrimonio civil celebrado en Gómez Farías, Chihuahua, el día 6 seis de Diciembre de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, con domicilio en la Avenida Libertad Sin Número de la Colonia Socorro Rivera de Gómez Farías, Chihuahua y accidentalmente en esta Ciudad; el primero, nacido el día 25 veinticinco de Diciembre de 1963 mil novecientos sesenta y tres, Comerciante, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin comprobarlo y con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes RUBG631225LS0 letras r u b g seis tres uno dos dos cinco letras l s cero; la segunda, nacida el 2 dos de Abril de 1969 mil novecientos sesenta y nueve, Comerciante, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin comprobarlo y con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes TECI6904021F6 letras t e c i seis nueve cero cuatro cero dos uno letra f seis.-----
- La señora **IRMA KARIANA RUIZ TREJO**, Mexicana, originaria de Ciudad Madera, Chihuahua, nacida el día 10 die de Julio de 1996 mil novecientos noventa y seis, soltera, con domicilio en la Avenida Libertad Sin Número de la Colonia Socorro Rivera de Gómez Farías, Chihuahua y accidentalmente en esta Ciudad, Estudiante y exenta en el pago del Impuesto sobre la Renta.-----

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



-- La señora **VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO**, Mexicana, originaria de esta Ciudad, nacida el día 27 veintisiete de Junio de 1999 mil novecientos noventa y nueve, soltera, con domicilio en la Avenida Libertad Sin Número de la Colonia Socorro Rivera de Gómez Farías, Chihuahua y accidentalmente en esta Ciudad, Estudiante y exenta en el pago del Impuesto sobre la Renta.-----

-- La señora **CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO**, Mexicana, originaria de Gómez Farías, Chihuahua, nacida el día 25 veinticinco de Octubre de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, con el señor **IGNACIO EVERARDO FELIX LOPEZ**, matrimonio civil celebrado en Gómez Farías, Chihuahua, el 25 veinticinco de Noviembre de 2016 dos mil dieciséis, con domicilio en la Avenida Libertad Sin Número de la Colonia Socorro Rivera de Gómez Farías, Chihuahua y accidentalmente en esta Ciudad, Empleada, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin comprobarlo y con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes RUTC891025UH2 letras r u t c ocho nueve uno cero dos cinco letras u h dos.-----

-- La señora **ITZELL KARELLY RUIZ TREJO**, Mexicana, originaria de Ciudad Cuauhtémoc, Chihuahua, nacida el día 20 veinte de Noviembre de 1992 mil novecientos noventa y dos, soltera, con domicilio en la Avenida Libertad Sin Número de la Colonia Socorro Rivera de Gómez Farías, Chihuahua y accidentalmente en esta Ciudad, Empleada, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin comprobarlo y con Cédula del Registro Federal de Contribuyentes RUT192112053A letras r u t i nueve dos uno uno dos cero cinco tres letra a.-----

- 6.- Que el texto del Artículo 38 treinta y ocho de la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos 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.-----

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

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 esta Escritura, y respondieron en sentido negativo.

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

F I R M A D O S- GUILLERMO RUIZ B.- IRMA TREJO C.- Firmas ilegibles de los señores MARBELA RUVALCABA RIVERA, IRMA KARIANA RUIZ TREJO, VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO, CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO e ITZELL KARELLY RUIZ TREJO.---

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE el 14 de Mayo de 2018.- Firmado M. O'Reilly.- El sello de autorizar.- Estados Unidos Mexicanos.- El Escudo Nacional.- Lic. Manuel Alberto O'Reilly Atolmi.- Notario Público Número Uno Dto. Morelos, Chihuahua, Chih.

A U T O R I Z A C I O N :- EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, siendo los cuatro días del mes de Junio de dos mil dieciocho, autorizo definitivamente la anterior Escritura, por haberse cumplido con todos los requisitos legales y fiscales correspondientes.- Doy fe.- Firmado M. O'Reilly.- El sello de autorizar.

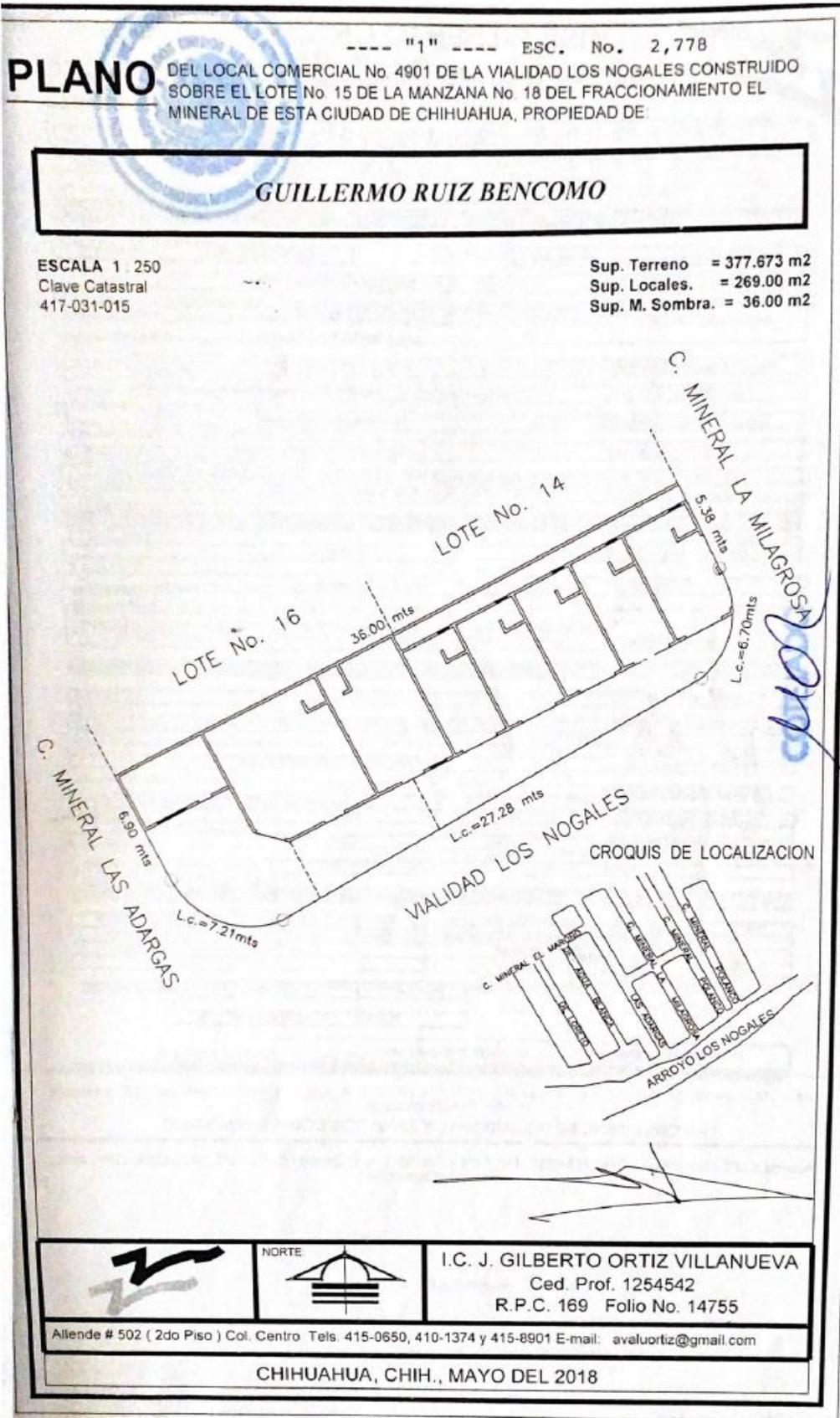
..... I N S E R T O S:

.....

.....

.....

.....





----- "2" ----- ESC. No. 2,778
JOSÉ GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA
 INGENIERO CIVIL

FOLIO
 2019-004-MAY-18

AVALUO

I.- Antecedentes:

CLAVE CATASTRAL	417-021-015	FECHA DE DICTAMEN	14-may-18
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	MARISELA RUVALCABA RIVERA		
UBICACION DEL INMUEBLE:	DE LA FINCA URBANA LOCAL COMERCIAL No. 4901 UBICADO EN LA VIALIDAD LOS NOGALES CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE No. 15 DE LA MANZANA No. 18 DEL FRACCIONAMIENTO EL MINERAL DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH.		
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA:	LOCALES COMERCIALES		
PROPOSITO DEL AVALUO:	AVALUO PARA EFECTOS DE CONOCER SU VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO		
SOLICITANTE DEL DICTAMEN:	GUILLERMO RUIZ BENCOMO		
PERITO VALUADOR:	I. C. JOSE GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA		
CEDULA PROFESIONAL:	CEDULA PROFESIONAL DE MAESTRIA EN VALUACION No. 545967 EXPEDIDA POR LA S.E.P.		
CEDULA PROFESIONAL:	CEDULA PROFESIONAL DE ESPECIALISTA EN VALUACION No. 5357181 EXPEDIDA POR LA S.E.P.		

II.- Características Urbanas:

CLASIFICACION DE LA ZONA:	COMERCIAL
USO DE SUELO:	COMERCIAL
SERVICIOS PUBLICOS:	COMPLETOS: AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELECTRICA, TELEFONIA, ALUMBRADO PUBLICO, PAVIMENTO ASFALTICO, ESCUELA, Y SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA.

III.- Descripción General del Inmueble

USO ACTUAL DE INMUEBLE:	COMERCIAL
TIPO DE CONSTRUCCION:	T1= LOCALES COMERCIALES T2= MALLA SOMBRA
CALIDAD DE LA CONSTRUCCION:	MEDIANA CALIDAD DE CONSTRUCCION
NIVELES DE CONSTRUCCION:	UNO
ESTADO DE CONSERVACION:	REGULAR
CALIDAD DE PROYECTO:	REGULAR
EDAD:	15 AÑOS
VIDA ÚTIL REMANENTE:	45 AÑOS CON MANTENIMIENTO ADECUADO

IV.- Terreno (Medidas y colindancias)

FRENTE:	L.c = 27.28 MTS CON VIALIDAD LOS NOGALES Y L.c = 7.21 MTS. CON C. MINERAL LAS ADARGAS Y VIALIDAD LOS NOGALES	C. DERECHO:	6.90 MTS CON C. MINERAL LAS ADARGAS
FONDO:	38.00 MTS CON LOTES No. 14 Y 15	C. IZQUIERDO:	5.38 MTS CON C. MINERAL LA MILAGROSA Y L.c = 6.70 MTS. C. MINERAL LA MILAGROSA Y VIALIDAD LOS NOGALES

AREA TOTAL:	377.673
SEGUN:	PLANO DE MAYO DEL 2018

FACTORES DE EFICIENCIA:	LOTE TIPO FACTOR 1.00
-------------------------	-----------------------

INMOBILIARIOS, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Allende # 502 (2do. Piso) Tels. 415-0650, 410-1374 y 415-8901 Col. Centro C.P. 31000 Chihuahua, Chih., Méx.
 avaluortiz@gmail.com



JOSÉ GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA

INGENIERO CIVIL

FOLIO
2018-1804 MAY 18

V.- Elementos de Construcción.

A)- OBRA NEGRA:

CIMENTOS	ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO CICLOPEO CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO
ESTRUCTURA	MUROS DE CARGA DALAS, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO REFORZADO
MUROS	DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA
ENTREPISOS	NO TIENE
TECHOS	POLINES DE ACERO
AZÓTEAS	LAMINA GALVANIZADA
BARDAS	DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA

B)- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES

APLANADOS	EXTERIORS	MEZCLA CON MORTERO CEMENTO ARENA
	INTERIORS	YESO REGLEADO
PINTURA	EXTERIOR	VINILICA
	INTERIOR	VINILICA Y ESMALTE
PLAFONES		NO TIENE
PISOS		FIRME DE CONCRETO Y DUELA LAMINADA
LANBRINES		NO TIENE
ESCALERAS		NO TIENE
ZOCLOS		NO TIENE
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES		NO TIENE

C)- CARPINTERIA:

	PUERTAS INTERIORS TIPO TAMBOR
--	-------------------------------

D)- INSTALACIONES:

	NO TIENE
HIDRAULICA	CONECTADAS A LA RED MUNICIPAL A BASE DE COBRE Y P. V. C
SANITARIA	
MUEBLES Y ACCESORIOS BANO	MUEBLES DE BANO DE COLOR Y CALIDAD COMERCIAL
ELECTRICA	ENTUBADAS Y OCLULTAS A BASE DE POLIDUCTO Y CABLE THW
GAS	ENTUBADO

E)- HERRERIA:

VENTANAS Y PUERTAS	VENTANERIA DE ALUMINIO
REJAS/BOAL	NO TIENE

F)- FACHADA:

	EN CORTE RECTO
--	----------------

G)- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS:

ESPECIALES	REJAS
BARDAS	DE BLOCK DE CONCRETO ASENTADO CON MORTERO CEMENTO ARENA
OTROS	FIRMES

INMOBILIARIOS, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Allende # 502 (2do. Piso) Tels. 415-0650, 410-1374 y 415-8901 Col. Centro C.P. 31000 Chihuahua, Chih., Méx.
avaluortiz@gmail.com



JOSÉ GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA
INGENIERO CIVIL

FOLIO
2018/00000000

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo.

AVALUO PARA EFECTOS DE CONOCER SU VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO
* AL INMUEBLE SE LE REALIZARON MEJORAS EL 30 DE DICIEMBRE DEL 2004 POR CONCEPTO DE 171.00m2 DE AMPLIACION DE LOCALES COMERCIALES POR UN MONTO DE \$ 587,240.00 PESOS M.N

VII.- Valor Físico o Directo.

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:		VARIABLE				
VALORES DE CALLE O DE ZONA:		\$3,500.00				
FRACCION	AREA M2	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
PRIVATIVA	377.873	\$3,500.00	1.00	NINGUNO	\$3,500.00	\$ 1,321,855.50
AREA TOTAL	377.87					
SUB-TOTAL (1):						\$1,321,855.50

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	AREA M2.	V.U.R.N.	FACTOR DE DEMERITO	V.U.N.R.	VALOR PARCIAL
TERRAZALES	289.00	\$ 4,000.00	0.55	\$2,200.00	\$ 637,800.00
T.M. SOBRIA	36.00	\$ 1,000.00	0.55	\$550.00	\$ 19,800.00
SUB-TOTAL (2):					\$611,600.00

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

ELEM. ACC. Y OBRAS COMP. EQUIPOS	UNIDAD	V.U.R.N.	FACTOR DE DEMERITO	CANTIDAD	V.U.N.R.	VALOR PARCIAL
OBRA COMPLEMENTARIAS						\$66,544.50
SUB-TOTAL (3):						\$66,544.50

VALOR REDONDEADO (1)+(2)+(3): **\$2,000,000.00**

PARA LOS EFECTOS QUE HAYA LUGAR, EL VALOR REFERIDO DE LAS CONSTRUCCIONES AL DIA ASCIENDE A:

VIII.- Conclusion

VALOR FISICO = **\$2,000,000.00**
(CON LETRA Y NUMERO)

(DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.)

AL DIA: mayo 14, 2018

INMOBILIARIOS, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Aliende # 502 (2do. Piso) Tels. 415-0650, 410-1374 y 415-8901 Col. Centro C.P. 31000 Chihuahua, Chih., Méx
avaluortiz@gmail.com

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

76630
CH 3048

ESC. No. 2,778
FECHA 14 MAYO
DÍA MES

NORMAL COMPLEMENTARIA

TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIH.

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

NÚMERO DE ESCRITURA 2,778	FECHA DE ESCRITURA MAYO 14 DE 2018	FECHA DE ELABORACIÓN MAYO 14 DE 2018	VOLUMEN 154
------------------------------	---------------------------------------	---	----------------

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE

CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO

ADQUIRENTE(S)		ENAJENANTE(S)	
APELLIDO PATERNO: RUIZ BENCOMO GUILLERMO APELLIDO MATERNO: TREJO CASTILLO IRMA NOMBRE(S): RUIZ TREJO IRMA KARIANA RUIZ TREJO VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO ITZELL KARELLY	APELLIDO PATERNO: RUVALCABA RIVERA MARISELA APELLIDO MATERNO:		

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN

FINCA URBANA (LOCAL COMERCIAL) No. 4301 DE LA VIALIDAD LOS NOGALES DE ESTA CIUDAD, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE 15 DE LA MANZANA 18 DEL "TRACC. EL MINERAL", CON SUP. DE 377.6730 M2

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: CHIHUAHUA, CHIH. NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 417-031-015

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

VALORES			
CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	1,321,855.50	678,144.50	2,000,000.00
AVALUO MUNICIPAL			2,000,000.00
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			2,000,000.00

LIQUIDACIÓN 2,000,000.00

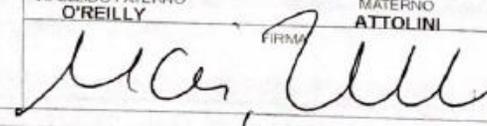
OPERACION EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

CVE	CONCEPTO	IMPORTE		CVE	CONCEPTO	IMPORTE
		REGIMEN ANTERIOR	REGIMEN ACTUAL			
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	\$	2,000,000.00	6	DIFERENCIA (4-5)	\$
2	REDUCCIÓN		0.00	7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN	XXX.XXXXXXXX
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)		2,000,000.00	8	NETO (6-7)	1,600.00
4	IMPUESTO 2%		40,000.00	9	RECARGOS C.E.	41,600.00
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLIGANTE EN DECLARACIÓN No.		/	10	SANCIÓNES	70.00
				11	TOTAL A PAGAR	41,670.00

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO: O'REILLY MATERNO: ATTOLINI NOMBRE(S): LIC. MANUEL ALBERTO





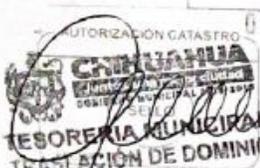
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	FECHA
				DÍA MES AÑO

AUTORIZACIÓN CATASTRO

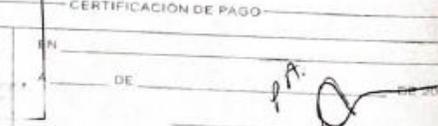
TESORERÍA MUNICIPAL CHIHUAHUA

TRANSLACIÓN DE DOMINIO









FIRMA DEL CAJERO RECIPIENTE

IMPRESIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA

ESTA NOTA FUE PAGADA

SECRETARÍA DE HACIENDA

C. I. 35,7992 DEL DÍA 05/06/14

----- "4" ----- ESC. No. 2,778



ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES



Hoja 1 de 2

Identificación: OEAM780822AF2

Nombre: O'REILLY ATTOLINI MANUEL ALBERTO

Tipo de declaración:	Normal		
Tipo de periodicidad:	Sin Periodo		
Fecha de causación:	14/05/2018		
Fecha y hora de presentación:	29/05/2018 14:00	Medio de presentación:	Internet
Código de operación:	263132099		

Conceptos que declara:

Concepto de pago 1:	ISR FEDATARIOS PÚBLICOS Y RETENCIONES ENAJENACIÓN DE BIENES		
Monto a cargo:	5,797		
Monto actualizado:	0		
Morosos:	0		
Cantidad a cargo:	5,797		
Cantidad a pagar:	5,797		
Concepto de pago 2:	IVA ACTOS ACCIDENTALES		
Monto a cargo:	108,503		
Monto actualizado:	0		
Morosos:	0		
Cantidad a cargo:	108,503		
Cantidad a pagar:	108,503		



COTE

Digital : P2B/ZQ5cWncaYWzghMVfIDuo5BdMkVbS4IzeH0EBIKU4hDhL3Tp6FiMBFYKsfesVCHTclRZy+WgcMzaQusglqb+bMaCAY14qDwm4POHpz+AB+KqsQ8kiL3fkcF0GJuOHrdAv3Zz/8FqL81NFFmdVns8ChBZmJYEnXsKej1e8=



SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES



SAT
Servicio de Administración Tributaria

RFC: DEAM780822AF2

Nombre: O'REILLY ATTOLINI MANUEL ALBERTO

Tipo de declaración: Normal

Tipo de periodicidad: Sin Periodo

Fecha de causación: 14/05/2018

Fecha y hora de presentación: 29/05/2018 14:00 Medio de presentación: Internet

Numero de operación: 263132899

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: **0218 1DRG 9100 2018 5260** Importe total a pagar: **\$114,300**

Vigente hasta: **04/06/2018**



02181DRG910020185260 114300



Sello Digital :

P2B/ZQ5cWNcaYYWzghMVfIDuo5BdMk/tS4IzeHQEBIKU4hDhL3Tp6FIMBFYKslesVCHTciRZy+WgcMzaOusgqb+bmCAI
m4POHpZ+A6+KqaQ8kL3KcFoGJuOHrdAv3Zz/BjFqLl1NFPmdVns8Ct8ZmUYEnXsKej1e8=



Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte RFC: BMN-930209-927

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales

Medio de Presentación: Internet (BXI)
Fecha de Pago: 31/May /2018
Hora de Pago: 12:59 horas
Cuenta Origen: CUENTA ENLACE PERSONAL - 0424602367
Línea de Captura: 02181DRG910020185260
Importe Pagado: \$114,300.00 MN
Comisión: \$0.00 MN
IVA Comisión: \$0.00 MN
Tipo de Pago: PAGOS DE IMPUESTOS REFERENCIADOS
Número de Operación: 522322815118
Llave de Pago: 7D5AD36756



Operación realizada a través de los equipos de cómputo que procesan las peticiones de la Banca por Internet y que se ubican en la ciudad de México, D.F.
Para el caso de aclaración respecto a la operación celebrada, solicítala a través de los siguientes teléfonos, en un lapso no mayor a 90 días naturales a partir de la fecha señalada en el presente comprobante: México D.F. (55)5140 5600 ? Monterrey (81) 81569600 - Guadalajara (33) 3669 9000 - Resto del país 01 600 226 6783

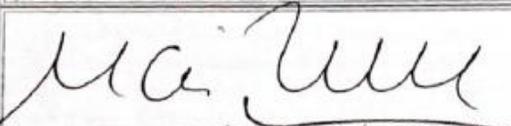
COTEJ

Grupo Financiero Banorte. Derechos reservados

CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN DE BIENES

Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Tipo de bien inmueble que se enajena	
Especifique tipo de inmueble de que se trate	
Indique si obtuvo ingresos exentos de casa habitación	
Número de escritura o instrumento público	
Fecha de firma de escritura o instrumento público	
Volumen	
Folios	
Libro	
Sección	
Foja	
Gravamen del inmueble	
Fecha de entero de ISR ante la Federación	
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco	
Fecha de entero de ISR ante la entidad federativa	
Número de operación del pago de ISR ante la entidad federativa	
Número de metros cuadrados totales de terreno	
Número de metros cuadrados totales de construcción	
Detalle de pago del inmueble. (1)	
Tipo de pago	
Forma de pago	TRANSFERENCIA
Monto	
Institución financiera	
Número de cuenta	BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A. 093301540
Detalle de pago del inmueble. (2)	
Tipo de pago	
Forma de pago	CHEQUE DE CAJA
Monto	
Institución financiera	
Número de cuenta	BANCO SANTANDER S.A. 00000000000000000000
Detalle de pago del inmueble. (3)	
Tipo de pago	
Forma de pago	OTRO
Monto	
Institución financiera	
Número de cuenta	FINANCIAMIENTO 10000000000000000000
Datos de la operación del enajenante (1)	
Registro federal de contribuyentes	RURM540306LGA
Clave única de registro de población	RURM540306MDFBVR02
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	RUVALCABA RIVERA MARISELA
Proporción correspondiente (tratándose de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal)	100.0000
Monto de la contraprestación o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	2000000
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	0
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	1274911
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	7250089
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	51792
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	673207
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	5797
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	36094

Monto de la actividad gravada para efectos del IVA	678144
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero	108503
Nacionalidad	MEXICANA
Nacionalidad	1
Entidad federativa	8
Municipio o delegación	CHIHLUAHUA
Calle	CORDILLERA DE TALAMANCA
Numero o letra exterior	8425
Numero o letra interior	
Colonia	CORDILLERAS
Código Postal	31124
Localidad	CHIHLUAHUA
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (1)	
Registro federal de contribuyentes	RUBG631225LS0
Clave única de registro de población	RUBG631225HCH2NL04
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	RUIZ BENCOMO GUILLERMO
Entidad federativa	8
Municipio o delegación	GOMEZ FARIAS
Calle	LIBERTAD
Numero o letra exterior	S/N
Numero o letra interior	
Colonia	SOCORRO RIVERA
Código Postal	31900
Localidad	GOMEZ FARIAS
Nacionalidad	MEXICANA
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (2)	
Registro federal de contribuyentes	TECI6904021F6
Clave única de registro de población	TECI690402MCHRSR05
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	TREJO CASTILLO IRMA
Entidad federativa	8
Municipio o delegación	GOMEZ FARIAS
Calle	LIBERTAD
Numero o letra exterior	S/N
Numero o letra interior	
Colonia	SOCORRO RIVERA
Código Postal	31900
Localidad	GOMEZ FARIAS
Nacionalidad	MEXICANA
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (3)	
Registro federal de contribuyentes	RUT1960710AA2
Clave única de registro de población	RUT1960710MCH2RR18
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	RUIZ TREJO IRMA KARIANA
Entidad federativa	8
Municipio o delegación	GOMEZ FARIAS
Calle	LIBERTAD
Numero o letra exterior	S/N
Numero o letra interior	
Colonia	SOCORRO RIVERA
Código Postal	31900
Localidad	GOMEZ FARIAS
Nacionalidad	MEXICANA
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (4)	
Registro federal de contribuyentes	XAXX010101000
Clave única de registro de población	RUTV990627MCH2RC07
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	RUIZ TREJO VICTORIA GUADALUPE
Entidad federativa	8
Municipio o delegación	GOMEZ FARIAS

Calle	
Numero o letra exterior	
Numero o letra interior	
Colonia	SOCORRO RIVERA
Codigo Postal	
Localidad	GOMEZ FARIA
Nacionalidad	MEXICANA
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (5)	
Registro federal de contribuyentes	RUTC891100
Clave unica de registro de población	RUTC891023MCH000
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	RUIZ TREJO CYNTHIA KAROL
Entidad federativa	
Municipio o delegación	GOMEZ FARIA
Calle	
Numero o letra exterior	
Numero o letra interior	
Colonia	SOCORRO RIVERA
Codigo Postal	
Localidad	GOMEZ FARIA
Nacionalidad	MEXICANA
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (6)	
Registro federal de contribuyentes	RUT19211000
Clave unica de registro de población	RUT1921120MCH000
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	RUIZ TREJO ITZELL KAROL
Entidad federativa	
Municipio o delegación	GOMEZ FARIA
Calle	
Numero o letra exterior	
Numero o letra interior	
Colonia	SOCORRO RIVERA
Codigo Postal	
Localidad	GOMEZ FARIA
Nacionalidad	MEXICANA
DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
Registro federal de contribuyentes	OEAM780200
Clave unica de registro de población	OXAM780221CH000
Apellido paterno, materno y nombre	O'REILLY ATTOLINI MANUEL ALBERTO
Señale la periodicidad de la declaración que presenta	Por operación
Mes Inicial	
Mes Final	
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria	
Señale el tipo de operación que declara	Enajenación de Bienes
Ejercicio	
 FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
 SELLO DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (En caso de haberlo)	
FIRMA DE RECIBIDO POR EL CONTRIBUYENTE	

Este contenido será modificado temporalmente en atención a las disposiciones legales y normativas en materia electoral, con motivo del inicio de periodo de campaña



(http://www.gob.mx/) > Inicio (DNOTLogout.asp?Accion=SI)
> Carga de archivo (DNOTUpload.asp) > **Notificación**

OEAM780822AF2

[Cerrar sesión](#)

Declaración informativa de notarios públicos y demás federatarios

Notificación

Handwritten signature

¡Recepción Exitosa ! El presente acuse confirma que el archivo fue recibido y será procesado por el SAT. Como resultado de la validación puede ser aceptado o rechazado, por lo que este documento no ampara el cumplimiento de su obligación, sugiriendo que espere a que el Servicio de Administración Tributaria confirme la aceptación mediante la recepción del acuse con cadena original y sello digital.

El estado de su declaración es el siguiente:

Contribuyente: **OEAM780822AF2**
Archivo recibido: **OEAM780822AF20NOT39I1IC15V18501.dec**
Tamaño de archivo: **2762 bytes**
Fecha de recepción: **31/5/2018**
Hora de recepción: **13:51:56**
ID de recepción: **14110095**

Esperamos por favor su acuse, el cual le llegará a la dirección de su correo electrónico. Si no recibe de inmediato, le recomendamos acceder al servicio de "Reimpresión de acuses", en el portal del SAT, donde lo podrá obtener oportunamente.



SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS PÚBLICOS Y DEMÁS FEDATARIOS

Nombre del Notario Público o Fedatario:	MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI
R.F.C. del Notario Público o Fedatario:	OEAM780822AF2
Nombre del Archivo Electrónico:	OEAM780822AF20NOT3911ICI5V18501 dec
Fecha y Hora de Presentación de la Declaración:	31/05/2018 13:51
Número de Operación del Acuse:	78CFD
Ejercicio:	2018
Tipo de Declaración:	Normal
Periodo:	Mayo - Mayo
Periodicidad:	Por Operación
Total de Operaciones de Enajenación de Bienes:	1
Total de Operaciones de Adquisición de Bienes:	0
Total de Operaciones de Omisión de Presentación de Solicitud de Inscripción o avisos de liquidación o cancelación de Personas Morales:	0
Total de Operaciones de Socios o Accionistas:	0
Total de Operaciones del Aviso de Actividades Vulnerables en la Transmisión o Constitución de Derechos Reales sobre Inmuebles:	1
Total de ISR Calculado y Enterado por Enajenación de Bienes:	\$ 5,797
Total de IVA Pagado por Cuenta de Terceros:	\$ 108,503

Fecha y Hora de Emisión de Este Acuse: 5/31/2018 2:18:15 PM

Cadena Original:

[|10001=OEAM780822AF2|10002=OXAM780822HCHXTN03|10021=2018|10100=05|10101=05|10102=2|20001=19080|20002=14110095|40002=20180531|40003=13:51|121=1|421=1|521=2|621=2|721=2|821=1|100121=1|100221=5797|100321=108503|100125=1|30003=000001000007000112188|]

Sello Digital:

[|Aq7V9AyE2qbrYD4OfkTVw6Ue+Vd2J25CIDgkrm8K+IELDrRU7adFCMjNkWBLLDUx051N09/dEw5HDezLn4CM5oAKDUjBRxc2dO3/bfCpTY)A/m4Hbq976EGIU/Va4TwUjofW9ImTTdmRETQ)YBAN4ogqIEkCCp35MbXhE=|]

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales puede acudir a la Administración Local de Servicios al Contribuyente que le corresponda a través de la dirección www.sat.gob.mx

12

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARÍA DE HACIENDA
CERTIFICADO DE PAGO



RECAUDACION/OFCINA CHIHUAHUA/Z FECHA / HORA CAJA OPERACION
22/05/2018 11:13 AM 1 *2548400*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : DEAM780822AF2
NOTARIO : D REILLY ATTOLINI MANUEL ALBERTO
DIRECCION : C PRESA DEL MARQUEZ 2114
COLONIA : LOMAS DEL SANTUARIO
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE / ENAJENANTE

TIPO DECLARACION : NORMAL PERIODO : 14/05/2018
RFC CONTRIBUYENTE : RURM19540306UQA
CONTRI/ENAJENANTE : RUBALCABA RIVERA MARISELA
DIR. DEL INMUEBLE : C VIALIDAD LOS NOGALES 4901
COLONIA : EL MINERAL
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
ESCRITURA : 2778
VALOR INMUEBLE : 2000000

DESCRIPCION DEL PAGO

CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	36,254.00
ESTIMULO CEDULAR ENAJE INMUEB 30 POR CIE	-10,876.00
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1,015.00
TOTAL	26,393.00

SON VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.



201802548400-CE01397723-518-2113058

NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI ENMIGAR O GUARDAR EN PLASTICO

PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTANDOS:
BUZON.CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX
TU OPINION ES IMPORTANTE.

COLECCION

"6" ESC. No. 2,778 15-C



SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



Chihuahua
GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARÍA DE HACIENDA

**PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
A ENTIDADES FEDERATIVAS.
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

ANTES DE RECIBIR EL LEONADO LEA LAS INSTRUCCIONES (CAMBIADAS EN DEFENSORIA)
(Impulsado a la derecha, con caracteres distintos a los anteriores)

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (1)

OXAM780822HCHXTN03

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE PUBLICACIÓN (1)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 14 MES 05 AÑO 2018

No. ESCRITURA: 2,778

DECLARANTE (APELLIDO, PATERNO, MATERNO Y NOMBRES) O'REILLY ATTOLINI MANUEL ALBERTO

EN LA LETRA DE LA DECLARACIÓN (EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCION FISCAL, INDICAR LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR)

Tipo de declaración: NORMAL COMPLEMENTARIA CORRECCION FISCAL

Número de Complementaria: [] Clave de la Entidad Federativa: **B** (16000)

Día: [] Mes: [] Año: []

PAGO DEL IMPUESTO

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Antes de 2009 (90 siempre))	110001	36254	D. MULTA POR CORRECCION FISCAL	100013	[]
PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (de acuerdo a la información antes de presentar y al monto ya actualizado, incluyendo la parte del CTF)	180003	[]	E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	800000	36254
RETRASOS	100008	[]			

CAPITULO IV DEL TITULO IV DE LA LEY DEL ISR: ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 127-LISR)

A. GANANCIA BRUTA	112504	725089	F. MONTO PASADO (en la declaración que existió) CON ANTERIORIDAD	201015	[]
B. PAGO (a por 1000 ISR)	112548	36254	G. CANTIDAD A CARGO (d = el monto B es mayor) Resto este importe al campo A	201016	36254
C. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTICULO 138 DE LA LEY	112553	42051	H. PAGO EN CASOS (a = el importe es mayor)	201017	[]
D. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (a.e.e. de mayor)	112561	36254			

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: RUM540305UQA

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE PUBLICACIÓN: []

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES: RUVALCABA RIVERA MARISELA

INSTRUCCIONES

1. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para este estatus. En el caso de tenerlo a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra y azul.

2. En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentarse el pago en la Entidad en donde se encuentra el inmueble que se enajena.

3. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), lo anotarán a 16 posiciones en el espacio correspondiente.

4. Los datos referidos a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día, un número, dos para el mes, y cuatro para el año.

Ejemplo: 17 de junio de año 2009. DÍA 17 MES 06 AÑO 2009

DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS

En caso de presentar oportunamente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior impresa "D" en el formato 2009102 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración correcta anterior.

EN CORRECCION FISCAL: Cuando la autoridad en el momento de sus facultades de inspección determine errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su declaración fiscal, emite la "D" en el formato 200902 y anotará el monto de la multa correspondiente al campo D, MULTA POR CORRECCION FISCAL. En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa en la forma fiscal, todo lo congresado sobre la que no se resuelve y validará el campo e, MONTO PASADO (en la declaración que existió) CON ANTERIORIDAD para antes de los (añadidos) que haya pagado previamente.

Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Manuel O'Reilly

LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

01 Aguascalientes	02 Campeche	03 Coahuila de Zaragoza	04 Chihuahua	05 Colima	06 Durango	07 Guerrero	08 Hidalgo	09 Jalisco	10 México	11 Michoacán	12 Morelos	13 Nayarit	14 Nuevo León	15 Oaxaca	16 Puebla	17 Querétaro	18 San Luis Potosí	19 Sonora	20 Tabasco	21 Tlaxcala	22 Veracruz	23 Yucatán	24 Zacatecas
-------------------	-------------	-------------------------	--------------	-----------	------------	-------------	------------	------------	-----------	--------------	------------	------------	---------------	-----------	-----------	--------------	--------------------	-----------	------------	-------------	-------------	------------	--------------

1. El importe de pago establecido por el fisco público, se deberá anotar los datos del mismo.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

Original: Oficina recaudadora 1a Copia: Fedatario Público 2a Copia: Contribuyente

UBICACION DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA	MUNICIPIO	CHIHUAHUA
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLONIA	FRACC. EL MINERAL
CALLE	VIALIDAD LOS NOGALES		
Nº. VIO LETRA EXTERIOR	4901	Nº. VIO LETRA INTERIOR	
		CODIGO POSTAL	
		TELEFONO	

COPIA



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARÍA DE HACIENDA
CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/CAJERINA CHIHUAHUA/22 FECHA / HORA CAJA OPERACION
22/05/2018 11:25 AM 1 *2548816*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : DEAM780822AF2
NOTARIO : O REILLY ATTOLINI MANUEL ALBERTO
DIRECCION : C PRESA DEL MARQUEZ 2114
COLONIA : LOMAS DEL SANTUARIO
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE / ENAJENANTE

TIPO DECLARACION : NORMAL PERIODO : 14/05/2018
RFC CONTRIBUYENTE : RUM19540306UQA
CONTRI/ENAJENANTE : RUBALCABA RIVERA MARISELA
DIR. DE INMUEBLES : VIALIDAD LOS NOGALES 4901
COLONIA : EL MINERAL
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
ESCRITURA : 277B
VALOR INMUEBLE :

DESCRIPCION DEL PAGO

ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES ISR	36,254.00
TOTAL	36,254.00

SON TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N.

COTEJADO



201802548816-IF01397723-218-Z113081

NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI ENMIGAR O GUARDAR EN PLASTICO

PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTANOS:
BUZON.CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX
TU OPINION ES IMPORTANTE.

--- "7" --- ESC. No. 2,778



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: RUBALCABA RIVERA MARISELA
EDAD: 53
SEXO: M

DOMICILIO: C MINA BISMARCK 17114 FRADO VILLA DEL REAL 31903 CHI-HUANUA, CHH
FOLIO DE REGISTRO: 2002 00
CLAVE DE ELECTOR: RERVMRS4032609M000
ESTADO: 08 MUNICIPIO: 0001 SECCION: 2660



ESTO OCCURRIÓ EL 10 DE JUNIO DE 2024 EN EL PUNTO DE VOTACIÓN...
EL VOTANTE DECLARA QUE EN EL MOMENTO DE VOTAR EL CÍRCULO DE COLORES EN ESTE DOCUMENTO SE CORRESPONDE A QUE ESTE VOTÓ.

SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

26068829
825990710902



MÉXICO **INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: RUIZ BENCOMO GUILLERMO
FECHA DE NACIMIENTO: 25/12/1963
SEXO: M

DOMICILIO: AV LIBERTAD Y 14A SIN COL SOCORRO RIVERA 31900 GÓMEZ FARIAS, CHH
CLAVE DE ELECTOR: R22N1GL43122708H200
FOLIO DE REGISTRO: 1051 02
ESTADO: 08 MUNICIPIO: 025 SECCION: 1059
LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2015 VIGENCIA: 2025



SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

Guillermo Bencomo

IDMEX1350612473<<1059062672643
6312257H2512314MEX<02<<03636<3
RUIZ<BENCOMO<<GUILLERMO<<<<<<<<

MÉXICO **INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: TREJO CASTILLO IRMA
FECHA DE NACIMIENTO: 02/04/1959
SEXO: M

DOMICILIO: C LIBERTAD Y 8A SIN COL SOCORRO RIVERA 31900 GÓMEZ FARIAS, CHH
CLAVE DE ELECTOR: TRCS/R59040208M000
FOLIO DE REGISTRO: 1051 02
ESTADO: 08 MUNICIPIO: 025 SECCION: 1059
LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2015 VIGENCIA: 2025



SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

Irma Trejo C.

IDMEX1350612314<<1058062511755
6904029M2512314MEX<02<<03635<3
TREJO<CASTILLO<<IRMA<<<<<<<<<<<

MÉXICO **INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: RUIZ IRMA KARIANA
FECHA DE NACIMIENTO: 10/07/1936
SEXO: M

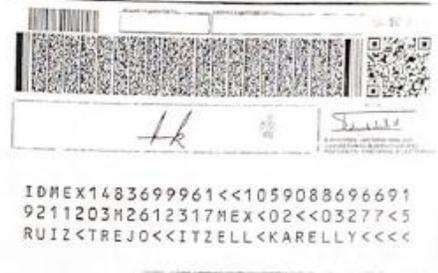
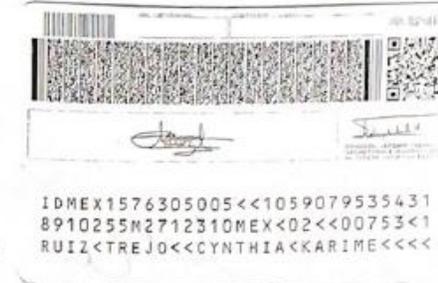
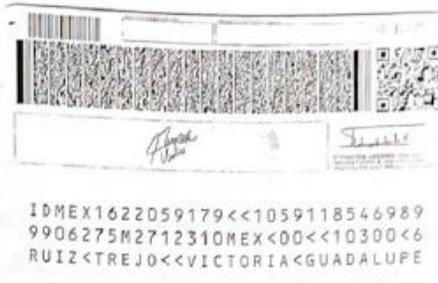
DOMICILIO: AV LIBERTAD SIN COL SOCORRO RIVERA 31900 GÓMEZ FARIAS, CHH
CLAVE DE ELECTOR: RZTR/R90071008M000
FOLIO DE REGISTRO: 2014 00
ESTADO: 08 MUNICIPIO: 025 SECCION: 1059
LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2014 VIGENCIA: 2024



SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

Kariana Ruiz

IDMEX1210694054<<1059098608586
9607103N2412311MEX<00<<03926<7
RUIZ<TREJO<<IRMA<KARIANA<<<<<<<



COPY

EL LICENCIADO MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: Que la presente copia concuerda fiel y exactamente en todas sus partes con su original al cual me remito según cotejo llevado a cabo, el que después de sellar y rubricar devolví al interesado. CHIHUAHUA, CHIH., A CATORCE DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO DOY FE

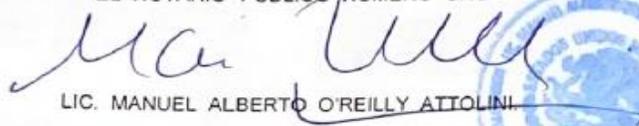
EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO.

Manuel Alberto O'Reilly Attolini
LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI



ES PRIMER TESTIMONIO, QUE SE SACO DEL PROTOCOLO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS NUMERO CIENTO CINCUENTA Y CUATRO, PARA USO DE LOS SEÑORES GUILLERMO RUIZ BENCOMO, IRMA TREJO CASTILLO, IRMA KARIANA RUIZ TREJO, VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO, CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO E ITZELL KARELLY RUIZ TREJO; VA EN CATORCE HOJAS DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS, SE SACO COPIA Y SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.- DOY FE-----

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO



LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI



COPIADO

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

INGRESO: 06 DE JUNIO DE 2018 12:16:26 PM. NÚMERO: 2018-62302 FOLIO ELECTRÓNICO: 2018-86649
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 13 DE JUNIO DE 2018
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 2778, VOLUMEN 154, EL DÍA 14 DE MAYO DE 2018.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO	MORELOS
TRÁMITE	COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO
VENEDOR(ES)	MARISELA RIVALCABA RIVERA
OBJETO	MUNICIPIO: CHIHUAHUA LOCALIDAD: CHIHUAHUA COLONIA: EL MINERAL
COMPRADOR(ES)	GUILLERMO RUIZ BENCÓMIGO QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE USUFRUCTO, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 25 DE DICIEMBRE DE 1963 OCUPACIÓN COMERCIANTE CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RUT6031225150 Y CON DOMICILIO EN AVENIDA LIBERTAD SIN DE LA COLONIA SOCORRO RIVERA, DE GÓMEZ FARIAS, CHIHUAHUA, ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL, CONYUGUE IRMA TREJO CASTILLO IGNACIO EVERARDO FÉLIX LÓPEZ QUIEN ADQUIERE EL 12.5% DE DERECHOS DE NUDA PROPIEDAD Y CON DOMICILIO EN AVENIDA LIBERTAD SIN DE LA COLONIA SOCORRO RIVE RA DE GÓMEZ FARIAS, CHIHUAHUA, ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL IRMA KARJANA RUIZ TREJO QUIEN ADQUIERE EL 25% DE DERECHOS DE NUDA PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 10 DE JULIO DE 1996 OCUPACIÓN ESTUDIANTE CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RUT1960710AA2 Y CON DOMICILIO EN CALLE AVENIDAD LIBERTAD SIN DE LA COLONIA SOCORRO RIVERA, DE LA COLONIA GÓMEZ F ARIAS, CHIHUAHUA, ESTADO CIVIL SOLTERO(A) IRMA TREJO CASTILLO QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE USUFRUCTO, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 02 DE ABRIL DE 1969 OCUPACIÓN COMERCIANTE CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES TEC10904021F6 Y CON DOMICILIO EN AVENIDAD LIBERTAD SIN DE LA COLONIA SOCORRO RIVERA, DE GÓMEZ FARIAS, CHIHUAHUA, ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL ITZELL KARELLY RUIZ TREJO QUIEN ADQUIERE EL 25% DE DERECHOS DE NUDA PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 20 DE NOVIEMBRE DE 1992 OCUPACIÓN EMPLEADA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RUT B21120553 A Y CON DOMICILIO EN AVENIDA LIBERTAD SIN DE LA COLONIA SOCORRO RIVERA DE GÓMEZ FARIAS, CHIHUAHUA, ESTADO CIVIL SOLTERO(A) CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO QUIEN ADQUIERE EL 12.5% DE DERECHOS DE NUDA PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 25 DE OCTUBRE DE 1989 OCUPACIÓN EMPLEADA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RUT C9310250H2 Y CON DOMICILIO EN AVENIDA LIBERTAD SIN DE LA COLONIA SOCORRO RIVERA DE GÓMEZ FARIAS, CHIHUAHUA, ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL, CONYUGUE IGNACIO EVERARDO FÉLIX LÓPEZ VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO QUIEN ADQUIERE EL 25% DE DERECHOS DE NUDA PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 27 DE JUNIO DE 1999 OCUPACIÓN ESTUDIANTE CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RUT Y950275G7 Y CON DOMICILIO EN CALLE AVENIDAD LIBERTAD SIN NÚMERO DE LA COLONIA SOCORRO RIVERA DE GÓMEZ FARIAS S, CHIHUAHUA, ESTADO CIVIL SOLTERO(A)
CERTIFICADO DE PAGO:	RECIBO NO. 2702339, IMPORTE \$15,839.00 M.N.

Página 1 de 2

b).- Con la cantidad de **\$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que declaro bajo protesta de decir verdad, haber recibido de la Parte Compradora a entera satisfacción el día **6 de Julio de 2018**, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) **002150093301124061**, que corresponde a la cuenta bancaria número **09330112406** de la que la Parte Vendedora es titular en "BANCO NACIONAL DE MEXICO", **SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL "GRUPO FINANCIERO BANAMEX"**.

CHIHUAHUA, CHIH., JULIO 10 DE 2018.

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-

En virtud de que la Parte Compradora señores GUILLERMO RUIZ BENCOMO, IRMA TREJO CASTILLO, IRMA KARIANA RUIZ TREJO, VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO, CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO e ITZELL KARELLY RUIZ TREJO cumplieron a satisfacción todas y cada una de las obligaciones contraídas en el Contrato de Compra Venta con Reserva de Dominio formalizado en la Escritura Pública Número 2778, otorgada en esta Ciudad el día 14 catorce de Mayo de 2018 dos mil dieciocho, ante la fé del Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno para el Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, solicito se cancele la referida Reserva de Dominio.

El Primer Testimonio de la Escritura de referencia se inscribió en el Folio Real 1434707 de la Inscripción 48 del Libro Número 6160 de la Sección Primera de la Oficina del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha 13 de Junio de 2018.

Dicho Contrato de Compra Venta se celebró respecto de la Finca Urbana (Local Comercial) marcada con el Número 4901 de la Vialidad Los Nogales de esta Ciudad y Terreno en el cual se encuentra construida, que lo es el Lote Número 15 de la Manzana 18 del Fraccionamiento EL Mineral, con superficie de 377.6730 metros cuadrados.

Manifiesto bajo protesta de decir verdad, haber recibido a entera satisfacción la cantidad \$1'000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), de la siguiente forma:

a).- Con la cantidad de \$200,000.00 (DOCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que declaro bajo protesta de decir verdad, haber recibido de la Parte Compradora a entera satisfacción el día 6 de Julio de 2018, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 002150093301124061, que corresponde a la cuenta bancaria número 09330112406 de la que la Parte Vendedora es titular en "BANCO NACIONAL DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL "GRUPO FINANCIERO BANAMEX".

b).- Con la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que declaro bajo protesta de decir verdad, haber recibido de la Parte Compradora a entera satisfacción el día 6 de Julio de 2018, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 002150093301124061, que corresponde a la cuenta bancaria número 09330112406 de la que la Parte Vendedora es titular en "BANCO NACIONAL DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL "GRUPO FINANCIERO BANAMEX".

c).- Con la cantidad de \$220,000.00 (DOCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que declaro bajo protesta de decir verdad, haber recibido de la Parte Compradora a entera satisfacción el día 6 de Julio de 2018, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 002150093301124061, que corresponde a la cuenta bancaria número 09330112406 de la que la Parte Vendedora es titular en "BANCO NACIONAL DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL "GRUPO FINANCIERO BANAMEX".

d).- Con la cantidad de \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que declaro bajo protesta de decir verdad, haber recibido de la Parte Compradora a entera satisfacción el día 9 de Julio de 2018, mediante transferencia electrónica de fondos a la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 002150093301124061, que corresponde a la cuenta bancaria número 09330112406 de la que la Parte Vendedora es titular en "BANCO NACIONAL DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL "GRUPO FINANCIERO BANAMEX".

A T E N T A M E N T E


SRA. MARISELA RUVALCABA RIVERA.

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, siendo los diez días del mes de Julio del año dos mil dieciocho, ante mi LICENCIADO MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI, NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, compareció el señora , persona a quien doy fé de conocer y que en mi concepto tienen capacidad legal, quien manifestó que ratifica en todas sus partes el contenido del documento que antecede y que reconocen como suyas y de su puño y letra la firma que con su nombre aparece al calce del mismo, por ser las que usan en todos sus negocios.-----

--- Doy fé que la compareciente manifestó por sus generales ser:-----

--- La señora **MARISELA RUVALCABA RIVERA**, Mexicana, originaria de la Ciudad de México, nacida el día 6 seis de Marzo de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, soltera, con domicilio en la Calle Cordillera de Talamanca Número 6425 seis mil cuatrocientos veinticinco del Fraccionamiento Cordilleras de esta Ciudad, Jubilada y exenta en el pago del Impuesto sobre la Renta.-----

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

--- Que informé a la compareciente 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 Acta, mismos que se harán públicos en caso de que este Instrumento sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.-----

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

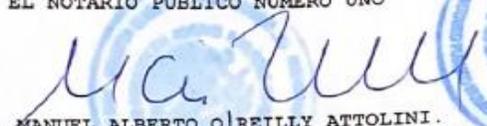
a).- Que la compareciente me proporcionó para su identificación sus datos personales asentados en la presente Acta y recabé, para verificar su identidad, Copia Certificada de su identificación, misma que se anexa a la presente Acta con el Número "1" uno, para que forme parte integrante de la misma.-----

b).- Que solicité a la compareciente me informara si tiene conocimiento de la existencia de un dueño beneficiario del acto jurídico considerado como actividad vulnerable, consignado en esta Acta, y respondió en sentido negativo.---

PARA CONSTANCIA SE EXTIENDE ESTA CERTIFICACION A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA. LEIDA QUE FUE POR EL COMPARECIENTE, HABIENDOLE EXPLICADO SU VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES, Y ESTANDO CONFORME CON SU TENOR Y CONTENIDO, LA RATIFICO Y FIRMO EN ESTA MISMA FECHA, EN UNION DEL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE.- DOY FE.-----


SRA. MARISELA RUVALCABA RIVERA.

AUTORIZO LA PRESENTE ACTA
EL NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO


LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI.

Se tomó razón en el Libro Número UNO de
Registro de Actos fuera de Protocolo, bajo el Número
519 con fecha 10 de JULIO
de 20 18 DOY FE.-----
EL NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO.


LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA.-
P R E S E N T E.-

En virtud de la anotación anterior he cancelado parcialmente la Matriz de la Escritura contenida en el presente Testimonio, única y exclusivamente por lo que se refiere a la **RESERVA DE DOMINIO** sobre el inmueble descrito en la Declaración I Primera, inutilizándose éste último en la misma forma, habiéndose girado el Oficio respectivo al C. Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua.



CHIHUAHUA, CHIH., JULIO 10 DE 2018.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO

LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI.



C. JEFE DE LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD DEL DISTRITO MORELOS, ESTADO DE
CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-

MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI, NOTARIO, PÚBLICO NÚMERO
UNO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
ESTADO DE CHIHUAHUA, atentamente comparezco y expongo:

Que mediante Escritura Pública Número 2,778 del Protocolo
Número 154 de fecha 14 de Mayo de 2018, otorgada en esta Ciudad,
ante la fe del Suscrito, se hizo constar el **CONTRATO DE COMPRA
VENTA CON RESERVA DE DOMINIO**, que celebraron, por una parte, la
señora **MARISELA RUVALCABA RIVERA**, como "PARTE VENDEDORA" y, por
la otra parte, los señores **GUILLERMO RUIZ BENCOMO, IRMA TREJO
CASTILLO, IRMA KARIANA RUIZ TREJO, VICTORIA GUADALUPE RUIZ TREJO,
CYNTHIA KARIME RUIZ TREJO e ITZELL KARELLY RUIZ TREJO**, como
"PARTE COMPRADORA"; respecto de la Finca Urbana (Local Comercial)
marcada con el Número 4901 de la Vialidad Los Nogales de esta
Ciudad y Terreno en el cual se encuentra construida, que lo es el
Lote Número 15 de la Manzana 18 del Fraccionamiento EL Mineral,
con superficie de 377.6730 metros cuadrados.

El Primer Testimonio de la Escritura de referencia se inscribió
en el Folio Real 1434707 de la Inscripción 48 del Libro Número
6160 de la Sección Primera de la Oficina del Registro Público de
la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha
13 de Junio de 2018. SOLICITANDO ATENTAMENTE SEA CANCELADA
PARCIALMENTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE REFERENCIA, ÚNICA Y
EXCLUSIVAMENTE POR LO QUE SE REFIERE A LA **RESERVA DE
DOMINIO**, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA LEY DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

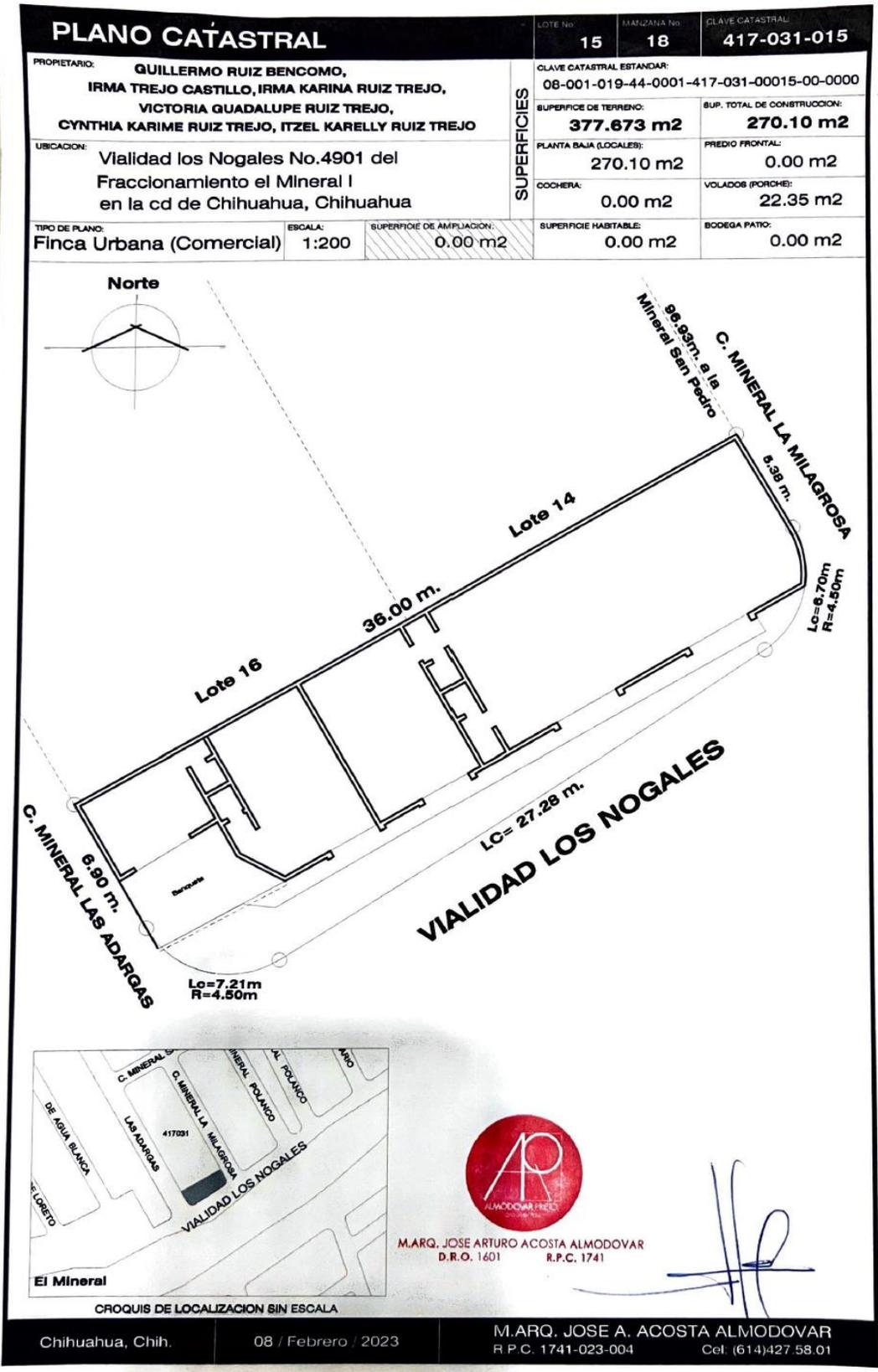
PROTESTO LO NECESARIO.
CHIHUAHUA, CHIH., JULIO 10 DE 2018.

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO

LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI



Plano Catastral



Identificación del promotor

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
RUIZ
BENCOMO
GUILLERMO

SEXO H

DOMICILIO
AV LIBERTAD Y 14A S/N
COL SOCORRO RIVERA 31900
GOMEZ FARIAS, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR RZBNGL63122508H200

CURP
RUBG631225HCHZNL12

AÑO DE REGISTRO
1991 03

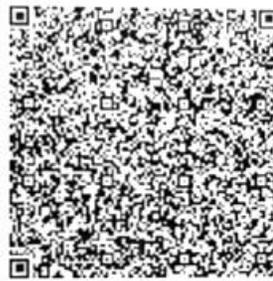
FECHA DE NACIMIENTO SECCIÓN VIGENCIA
25/12/1963 1059 2021 - 2031

Guillermo Ruiz B.



EFICACIA DEL VOTO

CONFECCIÓN DEL VOTO



8003419

[Signature]
SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2206005328<<1059062672645
6312257H3112319MEX<03<<54931<8
RUIZ<BENCOMO<<GUILLERMO<<<<<<<

 **MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR**

NOMBRE
RUIZ
TREJO
ITZELL KARELLY

DOMICILIO
AV LIBERTAD Y 14A S/N
COL SOCORRO RIVERA 31900
GOMEZ FARIAS, CHIH.

FECHA DE NACIMIENTO
20/11/1992

SEXO M

CLAVE DE ELECTOR RZTRIT92112008M800

CURP RUT1921120MCHZRT00 **AÑO DE REGISTRO** 2011 02

ESTADO 08 **MUNICIPIO** 025 **SECCIÓN** 1059

LOCALIDAD 0001 **EMISIÓN** 2016 **VIGENCIA** 2026



HR  

IDMEX1483699961<<1059088696691
9211203M2612317MEX<02<<03277<5
RUIZ<TREJO<<ITZELL<KARELLY<<<<

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
RUIZ
TREJO
IRMA KARIANA

DOMICILIO
AV LIBERTAD S/N
COL SOCORRO RIVERA 31900
GOMEZ FARIAS, CHIH.

FECHA DE NACIMIENTO
10/07/1996

SEXO M

CLAVE DE ELECTOR RZTRIR96071008M800

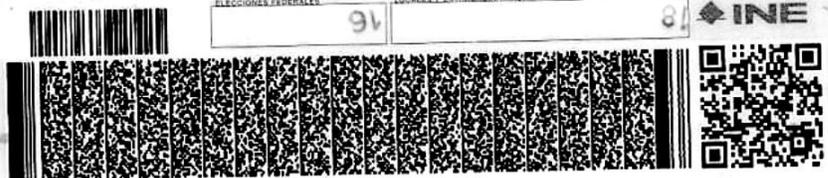
CURP RUT1960710MCHZRR18 AÑO DE REGISTRO 2014 00

ESTADO 08 MUNICIPIO 025 SECCIÓN 1059

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2014 VIGENCIA 2024

ELECCIONES FEDERALES 91 LOCALES Y EXTRAORDINARIAS 81

INE



0003411

[Signature]

EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1210694054<<1059098608586
9607103M2412311MEX<00<<03926<7
RUIZ<TREJO<<IRMA<KARIANA<<<<<<

 **MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR**



NOMBRE
RUIZ
TREJO
VICTORIA GUADALUPE
DOMICILIO
C SIN NOMBRE S/N
COL SOCORRO RIVERA 31900
GOMEZ FARIAS. CHIH.
CLAVE DE ELECTOR RZTRVC99062708M800
CURP RUTV990627MCHZRC07

FECHA DE NACIMIENTO
27/06/1999
SEXO M

AÑO DE REGISTRO 2017 00
ESTADO 08 MUNICIPIO 025 SECCIÓN 1059
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2017 VIGENCIA 2027

ELECCIONES FEDERALES LOCALS Y EXTRAORDINARIAS


EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1622059179<<1059118546989
9906275M2712310MEX<00<<10300<6
RUIZ<TREJO<<VICTORIA<GUADALUPE

**MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR**

NOMBRE
RUIZ
TREJO
CYNTHIA KARIME

DOMICILIO
AV LIBERTAD Y 14A S/N
COL SOCORRO RIVERA 31900
GOMEZ FARIAS, CHIH.

FECHA DE NACIMIENTO
25/10/1989

SEXO M

CLAVE DE ELECTOR RZTRCY89102508M700

CURP RUTC891025MCHZRY04

AÑO DE REGISTRO 2007 02

ESTADO 08

MUNICIPIO 025

SECCIÓN 1059

LOCALIDAD 0001

EMISIÓN 2017

VIGENCIA 2027




ELECCIONES LOCALES Y EXTRAORDINARIAS

21

INE




[Signature]

[Signature]

EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1576305005<<1059079535431
8910255M2712310MEX<02<<00753<1
RUIZ<TREJO<<CYNTHIA<KARIME<<<<

 **MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
 RUIZ
 TREJO
 ITZELL KARELLY

DOMICILIO
 AV LIBERTAD Y 14A S/N
 COL SOCORRO RIVERA 31900
 GOMEZ FARIAS, CHIH.

FECHA DE NACIMIENTO
 20/11/1992

SEXO M

CLAVE DE ELECTOR RZTRIT92112008M800

CURP RUT1921120MCHZRT00 **AÑO DE REGISTRO** 2011 02

ESTADO 08 **MUNICIPIO** 025 **SECCIÓN** 1059

LOCALIDAD 0001 **EMISIÓN** 2016 **VIGENCIA** 2026




ELECCIONES FEDERALES LOCALS Y EXTRAORDINARIAS 




HR 


 EDMUNDO JACOBO MOLINA
 SECRETARIO EJECUTIVO DEL
 INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1483699961<<1059088696691
 9211203M2612317MEX<02<<03277<5
 RUIZ<TREJO<<ITZELL<KARELLY<<<<

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
 FELIX
 LOPEZ
 IGNACIO EVERARDO

FECHA DE NACIMIENTO
 15/03/1989

SEXO H

DOMICILIO
 AV LIBERTAD Y 14A S/N
 COL SOCORRO RIVERA 31900
 GÓMEZ FARIAS, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR FLLPIG89031508H200

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO FELI890315HCHLPG18

AÑO DE REGISTRO 2007 04

ESTADO 08 **MUNICIPIO** 025 **SECCIÓN** 1059

LOCALIDAD 0001 **EMISIÓN** 2018 **VIGENCIA** 2028




INE




[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ID: EX1770192067<<1059077207373
 8903152H2812313MEX<04<<27991<1
 FELIX<LOPEZ<<IGNACIO<EVERARDO<

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: 08 de Febrero de 2023
Transacción: 2023-150761
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-417-031-00015-00-0000

Datos del contribuyente

Nombre: RUIZ BENCOMO GUILLERMO
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE LOS NOGALES 4901 EL MINERAL I
CHIHHUAHUA CHIHHUAHUA CHIHHUAHUA
Total pagado: \$6,334.00

RFC: Sin RFC
Correo electrónico: Sin correo

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2023/1-2023/6	1	\$6,706.32
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2023/1-2023/6	1	\$804.78
310101001	INGRESO POR CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA 3% EXPO-CHIHUAHUA	2023/1-2023/6	1	\$177.06
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023/1-2023/6	1	\$236.04
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023/1-2023/1	1	\$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023/1-2023/1	1	\$9.62
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	S/D-2023/1	1	\$0.12

TOTAL: \$6,334.00

(SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023/1 HASTA 2023/6 TASA: 0.006
VALOR CATASTRAL: \$1,530,013.60 SUP. TERR: 377.67 m² SUP. CONS: 269 m²

Cadena Original

||002|2023-150761|GUILLERMO RUIZ BENCOMO|IN|22/01/2023 13:24:01|6334||

Sello Digital

302c02147e04839024eda10d1e2dc107150c71a5ff29e3360214622908ef32e1d7cd4f4cc9b6a7758ce7089a1c7a

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>.



Constancia de zonificación



SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA,
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
 OFICIO NO. **AUA 04662/2023**
 CLAVE CATASTRAL **417-031-015**
 ASUNTO: **CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**
 Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 4 de Abril de 2023

A QUIEN CORRESPONDA

Presente.-

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

Actividad analizada: Tienda de abarrotes con venta de cerveza		
Superficie de Terreno: 377.673 m2. Sup. Proyecto 270.10 m2		
Predio urbano identificado como Lote 15 de la Manzana 18 , ubicado en la Avenida los Nogales No. 4901 en el Fraccionamiento el Mineral de esta Ciudad.		
COLINDANCIA:		
Lado Noreste:	5.38 mts.	con Calle Mineral la Milagrosa
Lado Sudeste:	41.19 mts.	L.C. con Avenida los Nogales
Lado Sudoeste:	6.90 mts.	con Calle Mineral las Adargas
Lado Noroeste:	36.00 mts.	con Lote No. 14, 16

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

Se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo **Habitacional H45** con superficie mínima por lote de 90.00 m² y 6.00 mts de frente.

CONDICIONANTES DE PROYECTO

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

- > **Condicionado a habilitar los espacios de estacionamiento requeridos dentro del predio, para el giro manifestado, según los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.**
- > **Resolución del Estudio de Impacto Ambiental, emitido por la autoridad competente.**
- > **Se prohíbe el uso de la vía Pública para acondicionamiento de estacionamiento, de acuerdo al artículo 111, fracción II del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, por lo que deberá implementar las medidas necesarias para su prevención.**
- > **Deberá respetar el derecho de vía en Avenida los Nogales, sección vial 70.00 metros.**
- > **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el capítulo 10.2.3 del Plan de Desarrollo Urbano 2040 para las áreas de borde.**
- > **Deberá respetar la restricción federal de 10.00 mts. a ambos lados a partir del hombro del cauce del arroyo sin canalizar o 5.00 mts. a ambos lados a partir del hombro del cauce del arroyo canalizado, de acuerdo a la Ley de Aguas Nacionales.**
- > **Condicionado a no sobre pasar los 300 m2 del área del proyecto, de acuerdo a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.**

(Firma manuscrita)

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA.
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
 OFICIO NO. **AUA 04662/2023**
 CLAVE CATASTRAL **417-031-015**
 ASUNTO: **CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 4 de Abril de 2023

Actividad analizada: **Tienda de abarrotes con venta de cerveza**
Superficie de Terreno: 377.673 m2. Sup. Proyecto 270.10 m2
 Predio urbano identificado como **Lote 15 de la Manzana 18**, ubicado en la **Avenida los Nogales No. 4901** en el **Fraccionamiento el Mineral** de esta Ciudad.
COLINDANCIA:
 Lado **Noreste:** **5.38 mts.** con Calle Mineral la Milagrosa
 Lado **Sudeste:** **41.19 mts.** L.C. con Avenida los Nogales
 Lado **Sudoeste:** **6.90 mts.** con Calle Mineral las Adargas
 Lado **Noroeste:** **36.00 mts.** con Lote No. 14, 16

RESTRICCIONES GENERALES

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

Nota.-

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

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO
 URBANO Y ECOLÓGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ADN 'JCCV' MVC



Lucencia de Uso de Suelo



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 07227/2023
CLAVE CATASTRAL: 417-031-015
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/4

Chihuahua, Chih., a 6 de Junio de 2023

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO *** TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA LOS NOGALES No. 4901, EN EL FRACCIONAMIENTO EL MINERAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 377.673 M2 Y SUPERFICIE DE PROYECTO DE 270.10 M2.(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

ESTA DIRECCIÓN CONSIDERA PROCEDENTE Y AUTORIZA EL USO DE SUELO PROPUESTO, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN XXXVIII, 11 FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, 59, 60, 69, 77, 94 Y 114 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ARTÍCULOS 7 FRACCIÓN XVI, 13 FRACCIÓN IX INCISO A), 87, 210 FRACCIÓN II, 213, 217, 237 Y 316 FRACCIÓN II DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTICULO 72, FRACCIONES II, III Y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 69 FRACCIONES I, XII Y XVII Y 73 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 4 FRACCIÓN XXXII, 9 FRACCIÓN III Y V, 11 FRACCIONES I, VI Y VII, 43, 66 FRACCIONES I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 5 FRACCIONES I, XII, XIII Y XVI Y 27 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN UN SECTOR CON USO DE SUELO H45 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR LOTE 90.00 METROS CUADRADOS Y 6.00 METROS DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO Y EL FACTOR ESTABLECIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO C.O.S. DE 0.6 Y UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO C.U.S. 1.5

DEBERÁ RESPETAR LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD I.P., OTORGADO POR ESTA DIRECCIÓN A TRAVÉS DE LA SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA, MEDIANTE EL OFICIO No. DDUE.SE.PAOE 584/2023 (EXPEDIENTE No. RIA 0267/2023), DE FECHA 16-05-2023.

ESTE CERTIFICADO SE OTORGA CONDICIONADO A CONTAR CON DICTAMEN Y PLACA DE AFORO, DE LO CONTRARIO DICHO DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ.

LA PRESENTE LICENCIA DE USO DE SUELO ESTARÁ CONDICIONADA A LO SIGUIENTE:

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

[Firma manuscrita]



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
 OFICIO NO. AJA 07227/2023
 CLAVE CATASTRAL: 417-031-015
 ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
 Página 2/4

Chihuahua, Chih., a 6 de Junio de 2023

***** TIENDA DE ABARROTÉS CON VENTA DE CERVEZA *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA LOS NOGALES No. 4901, EN EL FRACCIONAMIENTO EL MINERAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 377.673 M2 Y SUPERFICIE DE PROYECTO DE 270.10 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).**

- CONDICIONADO A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI CONGESTIONEN LAS VIALIDADES.
- QUEDA PROHIBIDO LA OBSTRUCCIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON CUALQUIER TIPO DE ELEMENTO.
- DEBERÁ REALIZAR ACTIVIDADES DE FUMIGACIÓN DE MANERA PERIÓDICA CON LA FINALIDAD DE PREVENIR LA GENERACIÓN DE FAUNA NOCIVA.
- ESTA LICENCIA DE USO DE SUELO NO AUTORIZA LA COLOCACIÓN DE NINGÚN TIPO DE PUBLICIDAD EN EL DOMICILIO ANTES REFERIDO, EN EL CASO DE QUE YA CUENTE CON PUBLICIDAD INSTALADA, Y SEA FACTIBLE SU REGULARIZACIÓN, DEBERÁ LLEVAR A CABO EL TRAMITE CONDUCTENTE EN EL DEPARTAMENTO DE TRÁMITES Y LICENCIAS, O BIEN REALIZAR EL RETIRO DE LA MISMA; SI LA PUBLICIDAD SE COLOCASE SIN LA LICENCIA DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS CORRESPONDIENTE, ESTA DEPENDENCIA QUEDARA EN FACULTADES DE APLICAR LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS A QUE HAYA LUGAR, DE CONFORMIDAD EN EL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- SE PROHIBE EL USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA ACONDICIONAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL ART. 111 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, POR LO QUE DEBERÁ IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU PREVENCIÓN.
- DEBERÁ CONTAR CON UN PROGRAMA PERMANENTE DE LIMPIEZA, ASÍ COMO EL APROPIADO ACOMODO DE MATERIALES, LO ANTERIOR CON EL OBJETIVO DE MANTENER EL ORDEN Y SEGURIDAD EN LAS OPERACIONES DEL ESTABLECIMIENTO Y ÁREAS COLINDANTES.
- PARA LAS ACTIVIDADES QUE GENERAN RUIDO, VIBRACIONES, ENERGÍA TÉRMICA, ENERGÍA LUMÍNICA U OLORES, DEBERÁ CONTAR CON LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DISPOSITIVOS, MATERIALES, ASÍ COMO DEBERÁN LLEVARSE A CABO ACCIONES PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS PARA EVITAR LOS EFECTOS NOCIVOS DE TALES CONTAMINANTES; ASÍ MISMO DEBERÁ CUMPLIR CON LOS LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES ESTABLECIDOS NORMAS OFICIALES MEXICANAS Y DEMAS DISPOSICIONES APLICABLES.
- DEBERÁ ACREDITAR EL REQUERIMIENTO DE ÁREAS VERDES PARA EL GIRO SOLICITADO, EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ANEXO 3 EN SU ARTICULO 151, FRACCIÓN VI EL CUAL SEÑALA QUE EL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, DEBE SER ARBORIZADA A RAZÓN DE UN ÁRBOL POR CADA DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUANDO SE TRATE DE UNA LÍNEA, EN CASO DE DOS LÍNEAS O MÁS DEBERÁ DE PLANTARSE UNO POR CADA SEIS CAJONES.





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
 OFICIO NO. AJA 07227/2023
 CLAVE CATASTRAL: 417-031-015
 ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
 Página 3/4

Chihuahua, Chih., a 6 de Junio de 2023

***** TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA LOS NOGALES No. 4901, EN EL FRACCIONAMIENTO EL MINERAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 377.673 M2 Y SUPERFICIE DE PROYECTO DE 270.10 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).**

- DEBERÁ UTILIZAR ÚNICAMENTE MATERIALES BIODEGRADABLES EN LAS BOLSAS PLÁSTICAS QUE SE DISTRIBUYAN AL CONSUMIDOR FINAL PARA TRANSPORTACIÓN, CARGA O TRASLADO DE MERCANCÍA EN EL ESTABLECIMIENTO DEL PROYECTO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 21, FRACCIÓN IX, DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. FRACCIÓN ADICIONADA MEDIANTE DECRETO NO. LXV/RFLY/0838/2018 XIV P.E. PUBLICADO EN EL P.O.E. NO. 69 DEL 29 DE AGOSTO DE 2018.
- DEBERÁ RESPETAR LA RESTRICCIÓN FEDERAL DE 10.00 MTS. A AMBOS LADOS A PARTIR DEL HOMBRO DEL CAUCE DEL ARROYO SIN CANALIZAR O 5.00 MTS. A AMBOS LADOS A PARTIR DEL HOMBRO DEL CAUCE DEL ARROYO CANALIZADO, DE ACUERDO A LA LEY DE AGUAS NACIONALES.
- DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL CAPITULO 10.2.3 DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 PARA LAS ÁREAS DE BORDE.
- DEBERÁ RESPETAR EL DERECHO DE VÍA EN AVENIDA LOS NOGALES, SECCIÓN VIAL 70.00 METROS.
- CONDICIONADO A NO SOBRE PASAR LOS 300 M2 DEL ÁREA DE PROYECTO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.
- LA PRESENTE LICENCIA DE USO DE SUELO TIENE UNA VIGENCIA A PARTIR DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022.

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE 5 AÑOS.

ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA.

ESTA LICENCIA PODRÁ SER REVOCADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CONDICIONANTES.

ESTA LICENCIA NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA, HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
 614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA,
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR,
 OFICIO NO. AUA 07227/2023
 CLAVE CATASTRAL: 417-031-015
 ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
 Página 4/4

Chihuahua, Chih., a 6 de Junio de 2023

***** TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA LOS NOGALES No. 4901, EN EL FRACCIONAMIENTO EL MINERAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 377.673 M2 Y SUPERFICIE DE PROYECTO DE 270.10 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).**

ESTE DOCUMENTO AMPARA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL GIRO MANIFESTADO, EN CASO DE CUALQUIER ACTIVIDAD DISTINTA A LA REFERIDA, DEBERÁ HACER LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES ANTE ESTA DIRECCIÓN

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
 SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

ADN/SJH/NCC
 2d

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
 "2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"



SIN TEXTO

SIN TEXTO