Anexo al Periódico Oficial

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 07 de diciembre de 2024. **No. 98**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 180/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

REPÚBLICA DE ARGENTINA 513

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 180/2024

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 veinticuatro de julio del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Argentina 513"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 16, manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina número 513 de la Colonia Panamericana de esta ciudad, con superficie de **525.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.**

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 veintiocho días del mes de agosto 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. 14/2024

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 24 de julio del año 2024, dentro del punto número ocho 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 Andrés Ramírez Rodríguez y Sandra Luz Reyes Márquez, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "República de Argentina 513", en el predio identificado como lote 16, manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina número 513 de la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Andrés Ramírez Rodríguez y Sandra Luz Reyes Márquez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "República de Argentina 513", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 16, manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina número 513 de la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.

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 seis días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"REPÚBLICA DE ARGENTINA 513"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Andrés Ramírez Rodríguez y Sandra Luz Reyes Márquez,** en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Argentina 513",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 16, manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina número 513 de la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por los ciudadanos **Andrés Ramírez Rodríguez y Sandra Luz Reyes Márquez** en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Argentina 513",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 16, manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina número 513 de la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.**

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Argentina 513**", 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 ocurso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos Andrés Ramírez Rodríguez y Sandra Luz Reyes Márquez, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Andrés Ramírez Rodríguez;

3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sandra Luz Reyes Márquez;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 8,558** de fecha 20 de diciembre de 2022, otorgada ante el Lic. Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 del Distrito Judicial Morelos, donde comparecen por una primera parte Armando Camarena Amezaga, casado en sociedad conyugal con la C. Sandra Luz Reyes Márquez, como la parte vendedora y por una segunda parte el Lic. Andrés Ramírez Rodríguez como la parte compradora, sobre la finca urbana marcada con el número 513, ubicada en la calle República de Argentina, lote 16 de la manzana 31 de la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 85 del Libro 7057 de la Sección Primera, con folio real 1097329 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2024-369127,** expedido por Tesorería Municipal, el día 11 de junio de 2024;
6. **Oficio DASDDU/013/2024** de fecha 10 de enero de 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 049/2024** de fecha 24 de enero de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a cumplir y presentar la información correspondiente que justifique el número de espacios de estacionamiento de vehículos y en su caso la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona;
8. **Oficio DASDDU/014/2024** de fecha 10 de enero del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0059/2024** de fecha 17 de enero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
10. **Oficio DASDDU/0171/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/0222/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 58 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 23 de mayo del 2024, Regidores Liliana Armendáriz Granados, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia

Padilla, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

13. **Oficio DASDDU/403/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de julio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a cumplir y presentar la información correspondiente que justifique el número de espacios de estacionamiento de vehículos y en su caso la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/403/2024 de fecha 10 de julio de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a cumplir y presentar la información correspondiente que justifique el número de espacios de estacionamiento de vehículos y en su caso la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión 58 celebrada en fecha 23 de mayo de 2024, en la que se aprobó el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85, por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Argentina 513**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre el predio identificado como lote 16, manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina número 513 de la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Andrés Ramírez Rodríguez y Sandra Luz Reyes Márquez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Argentina 513"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 16, manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina número 513 de la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.**

TERCERO. Una vez aprobado, 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.

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

Dado en el Gimnasio Adaptado de la ciudad de Chihuahua, a los 24 días del mes de julio del año 2024.

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

LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS ANDRÉS RAMÍREZ RODRÍGUEZ Y SANDRA LUZ REYES MÁRQUEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "REPÚBLICA DE ARGENTINA 513", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 16, MANZANA 31, UBICADO EN LA CALLE REPÚBLICA DE ARGENTINA NÚMERO 513 DE LA COLONIA PANAMERICANA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 525.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO Y AUMENTO DE COS A 0.85.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/403/2024

Chihuahua, Chih., 10 de julio de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud **de Andrés Ramírez Rodríguez y Sandra Luz Reyes Márquez.** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 16, Manzana 31, ubicado en calle Republica de Argentina No. 513, de la Colonia Panamericana, con una superficie de **525.00m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Republica de Argentina 513"** 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 H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/013/2024 de fecha 10 de enero de 2024,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Republica de Argentina 513"** 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. 049/2024 de fecha 24 de enero 2024,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Republica de Argentina 513".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/014/2024 de fecha 10 de enero de 2024** 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/0059/2024 de fecha 17 de enero del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/0171/2024 de fecha 01 de marzo de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria 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/0222/2024 de fecha 11 de marzo de 2024** 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 **"Republica de Argentina 513"** fue presentado en la **Quincuagésimo Octavo Sesión ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **23 de mayo del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a cumplir y presentar la información correspondiente que justifique el numero de espacios de estacionamientos de vehículos y en su caso la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona,** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35** a **Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/013/2024 de fecha 10 de enero del 2024, 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. 049/2024 de fecha 24 de enero de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/014/2024 de fecha 10 de enero de 2024 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/0059/2024 de fecha 17 de enero del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa que no se cuenta con Comités de Vecinos
8. Oficio No. DASDDU/0171/2024 de fecha 01 de marzo de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0222/2024 de fecha 11 de marzo de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Quincuagésimo Octavo Sesión Ordinaria del día 23 de mayo del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Republica de Argentina 513".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
visión 2040, sexta actualización
denominado

"República de Argentina 513"

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85
Para el Lote 16, Manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina No. 513,
Colonia Panamericana, de la ciudad de Chihuahua

Promotor
C. Andrés Ramírez Rodríguez
C. Sandra Luz Reyes Márquez

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

Diciembre de 2023

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana denominado **“**República de Argentina 513”, se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización (PDU visión 2040 sexta actualización), y que consiste en el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 establecido por el PDU visión 2040 sexta actualización a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, para el predio de 525.00 m2, localizado en la calle República de Argentina No. 513 en la Colonia Panamericana, de la ciudad de Chihuahua.

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento tipo “Oficinas” mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, compatible con los usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 sexta actualización, para el predio con uso de suelo habitacional H35.

Así bien, se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan el incremento de densidad habitacional propuesta, para obtener la autorización respectiva en la que se haga constar el Cambio de Uso de Suelo para el predio en función del uso Mixto Moderado (M2) y COS 0.85 .

Con ello, se pretende contribuir a la densificación de predios con usos habitacionales cercanos a vialidades primarias que estructuran la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El estudio de planeación urbana denominado **"**República de Argentina 513", para el predio identificado con el número 513 de la calle República de Argentina, en la Colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m2, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [1]

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

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

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano[2]

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

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

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

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

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua [3]

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

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

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

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 Chihuahua[4]

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.

Articulo7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:
II. A Nivel Municipal:
a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua[5]

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

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano
Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:
VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

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

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua[6]

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:
III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:
I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:
I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:
I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, 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 Articulo 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 fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua [7]

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

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

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

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

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

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio, analiza las condiciones del sitio, considerando un radio de 1,500 metros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo, el polígono de análisis agrupa algunas colonias como: Los Frailes, san Felipe etapa V, Colinas del sol etapa I, Arboledas etapa I, II y III, San Andrés, Charros, Fidel Velázquez, Las granjas, y Panamericana, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan, considerado para el presente estudio de cambio de uso de suelo se ubica en la calle República de Argentina No. 513, de la colonia Panamericana, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m2. El PDU visión 2040, sexta actualización 2021, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imagen 1.

Imagen 1. Polígono de análisis y localización del predio de aplicación del plan.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Lo anterior, se orienta a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto moderado (M2) y COS 0.85, para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle República de Argentina, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la av. Francisco Villa, al norte, y la av. De las Américas al sur.

A lo largo de la trayectoria de estas calles, se da el acceso a diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, y vivienda. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan y usos en el polígono de análisis.

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

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Vallarta, y el Perif. De la Juventud, que comunica al predio con el Sub centro norte, y el Centro Urbano, importantes concentradores de diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como alta concentración de actividades económicas.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 8558, volumen 274, en la cual comparecieron ante el Licenciado Víctor Manuel González López, Notario Público Número Diecinueve, del Distrito judicial Morelos, el señor Armando Camarena Amezaga, como la parte vendedora, y por la otra parte el Licenciado Andrés Ramírez Rodríguez, como la compradora, que han convenido celebrar un contrato de compra venta, respecto de la finca urbana marcada con el número 513 de la calle República de Argentina, identificado como Lote 16, de la Manzana 31, colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m2. Ver imagen 3 a 5.

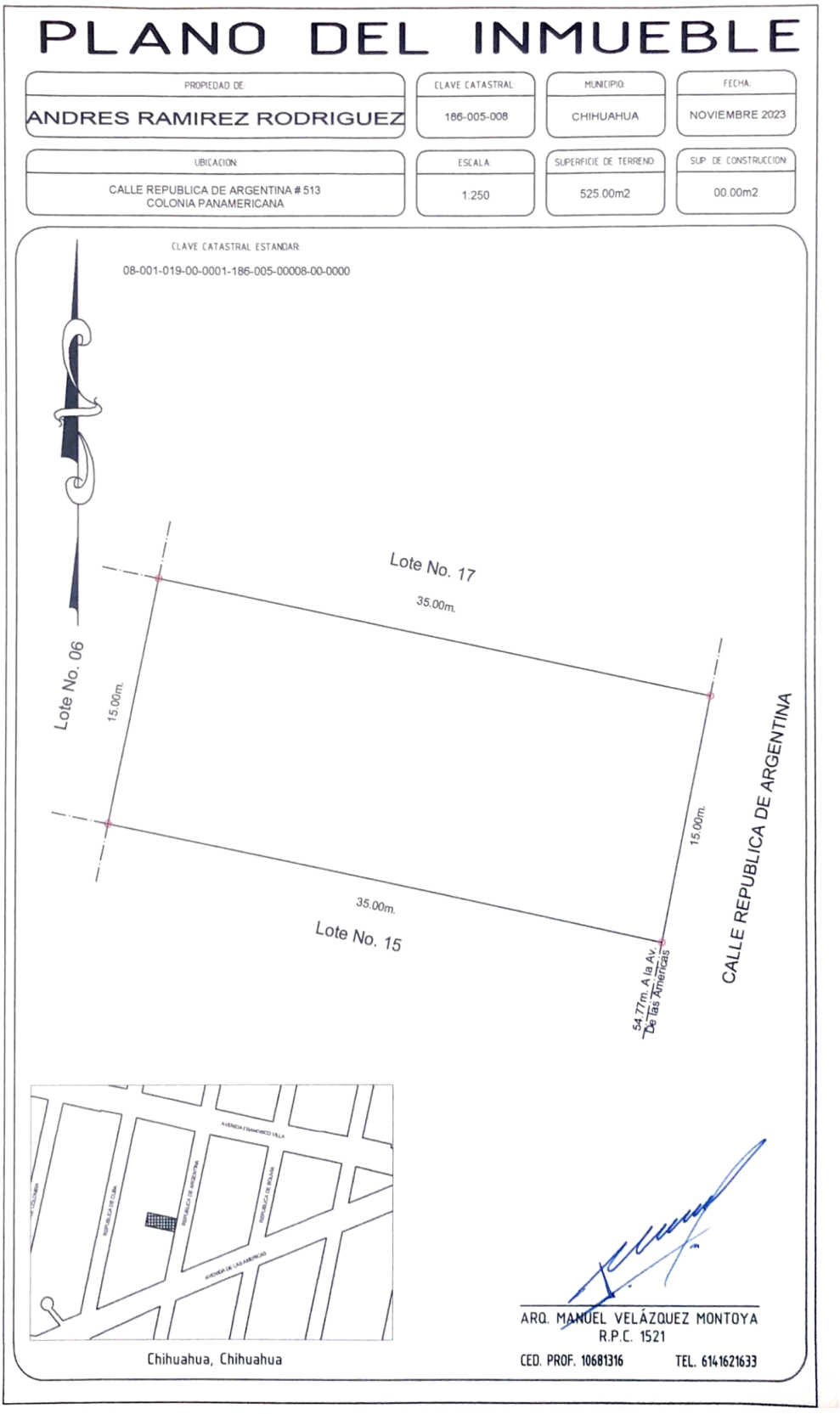
Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.

Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2019, bing maps. Diciembre 2023..

Imagen 4. Vista exterior del predio de aplicación del plan.

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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Diciembre 2023.

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, industrial, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, y los Corredores urbanos estratégicos como la av. Francisco Villa, av. De las Américas, entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda de densidad media, integrada en colonias y fraccionamientos, con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades primarias como la av. Francisco Villa, y la av. De las Américas, cercana al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de las colonias.

La mezcla con diferentes usos comerciales, de servicios profesionales, consultorios y oficinas, al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

Esta condición de compatibilidad entre los servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio, que, con la aprobación de cambio de suelo propuesto para un establecimiento tipo “Oficinas”, se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

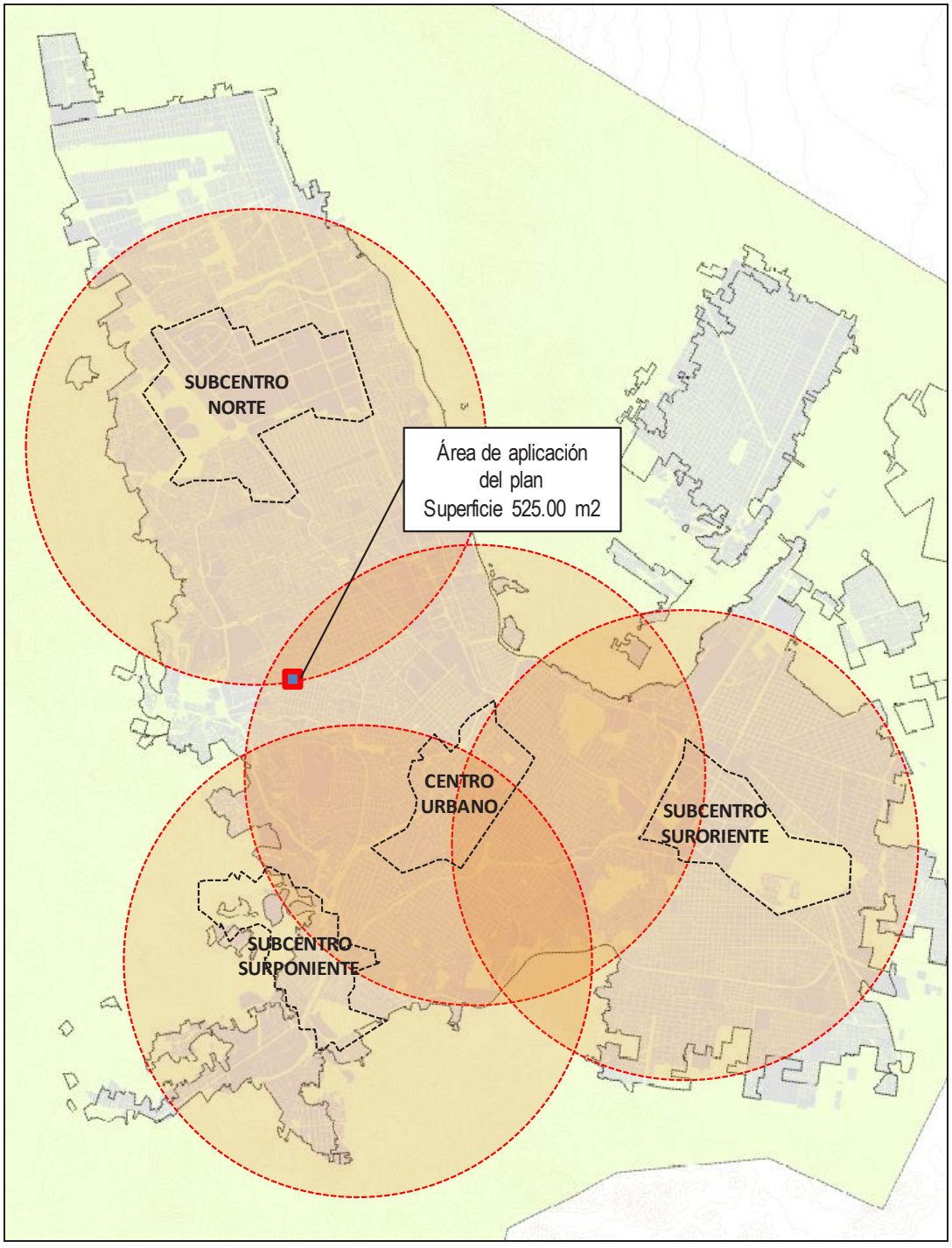
El esquema de accesos del predio de aplicación del plan por medio de la calle República de Argentina, entre la av. Francisco Villa y av. De las Américas, no genera conflictos a los usos existentes.

La conexión del predio de aplicación del plan al interior del polígono de estudio, se realiza a través de la av. Francisco Villa, y la av. De las Américas, comunicándolo a través de la av. Universidad y el Perif. De la Juventud, hacia diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad.

El predio se encuentra dotado con infraestructura y servicios públicos que permite el funcionamiento de un establecimiento tipo “Oficinas”, como otros establecimientos de servicios existentes en el polígono de análisis, cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, y el mismo PDU visión 2040, sexta actualización.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana entorno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexa actualización. Diciembre 2023.

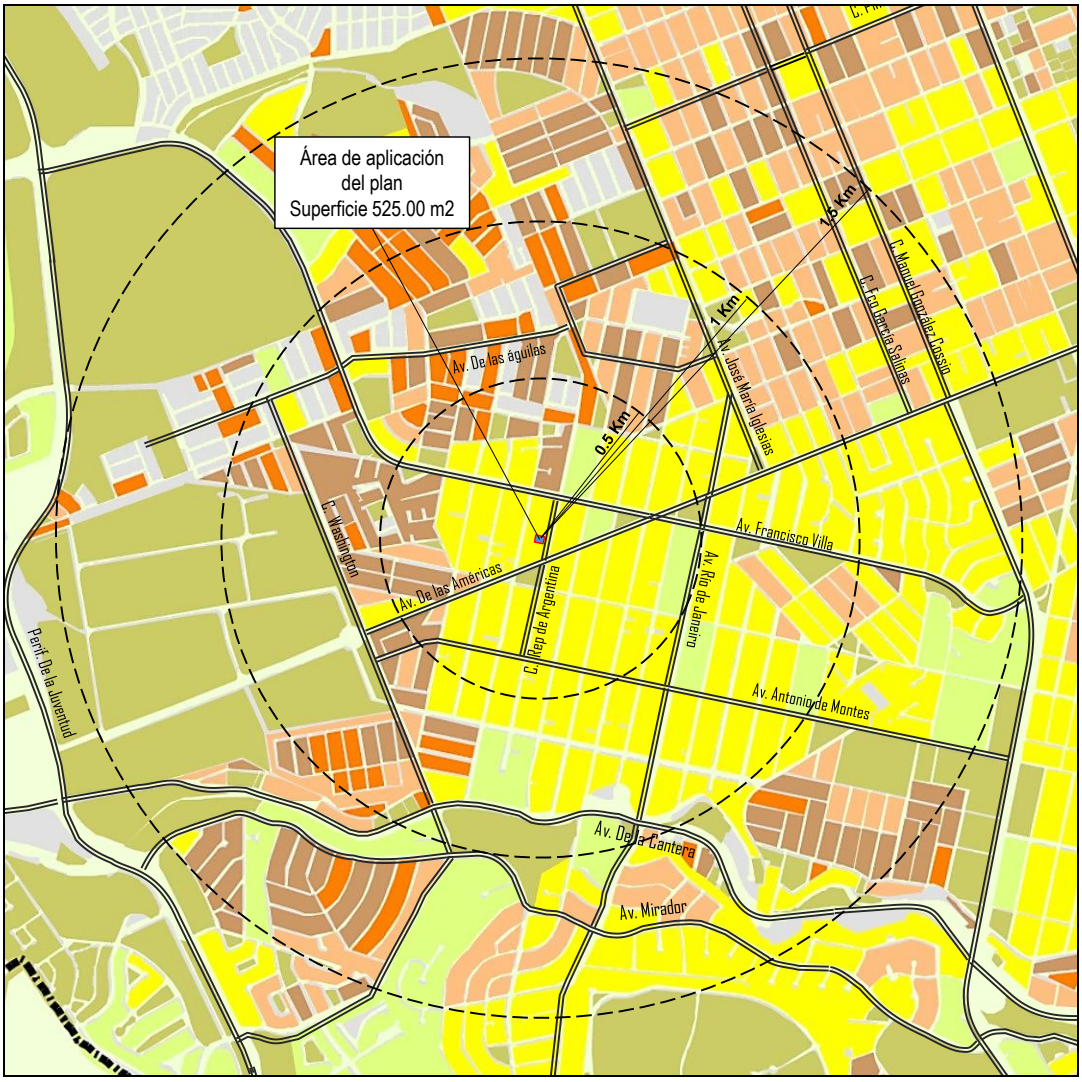
III Diagnóstico

Análisis demográfico

Según datos del INEGI, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015. Particularmente, el polígono de análisis registró una población total de 41,219 habitantes, de los cuales 22,357 son población femenina, representando el 54.23%, y 18,862 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 45.77% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

Imagen 7. Densidad de población total en el polígono de análisis, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Vivienda

La zona se caracteriza por tener vivienda integrada en colonias con densidades media, abierta a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 11,544. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.57 habitantes por vivienda.

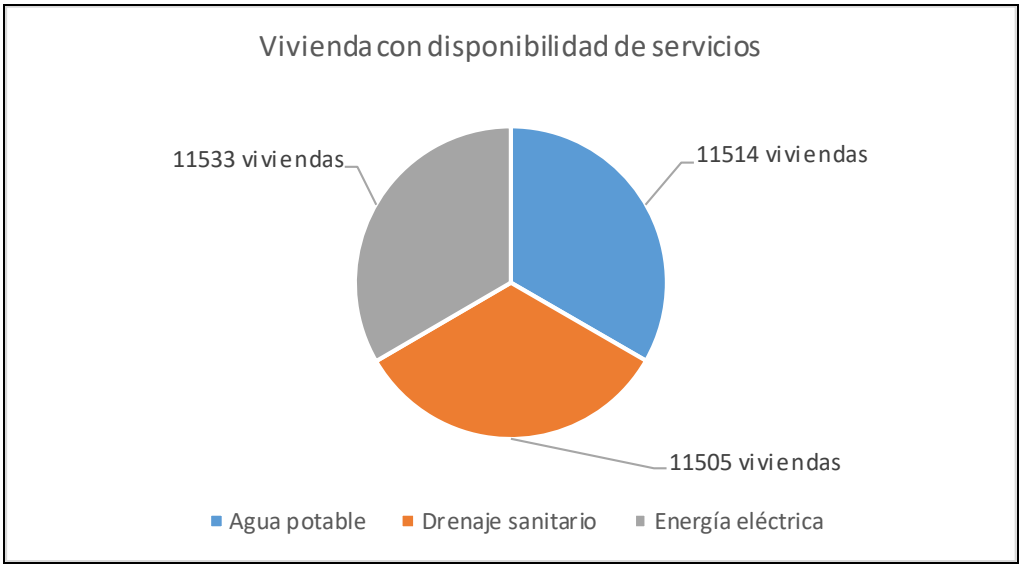
Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción continua de desarrollos habitacionales en décadas anteriores, y que favorecen la consolidación de la zona, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

En el polígono de análisis se cuenta con cobertura de servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para el comercio, y los servicios que ahí se ubican. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio de aplicación del plan, ya que cuenta con los servicios.

Del total de las 11,544 viviendas existentes en la zona de estudio, 11,533 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.9%. Así mismo, 11,514 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.74%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 11,505, representando el 99.66%. Ver imagen 8.

Imagen 8. Densidad de población total en el polígono de estudio, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del SCINCE INEGI. Diciembre 2023.[8]

[8] Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2022.

Aspecto económico.

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina.

Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo, y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

Unidades económicas

De acuerdo a datos del DENUE, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 265 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENUE[9], de los cuales, 146 establecimientos cuentan con uso de suelo Mixto moderado, 51 establecimientos con uso Comercio y servicios, los 68 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H25 y H35 sobre calles locales. Ver imagen 9.

Particularmente, sobre la calle República de Cuba donde se ubica el predio de aplicación del plan, se observan 11 establecimientos con diversos giros como: venta de alimentos, oficinas, comercios diversos como en el caso del predio de aplicación del plan. Ver tabla 1.

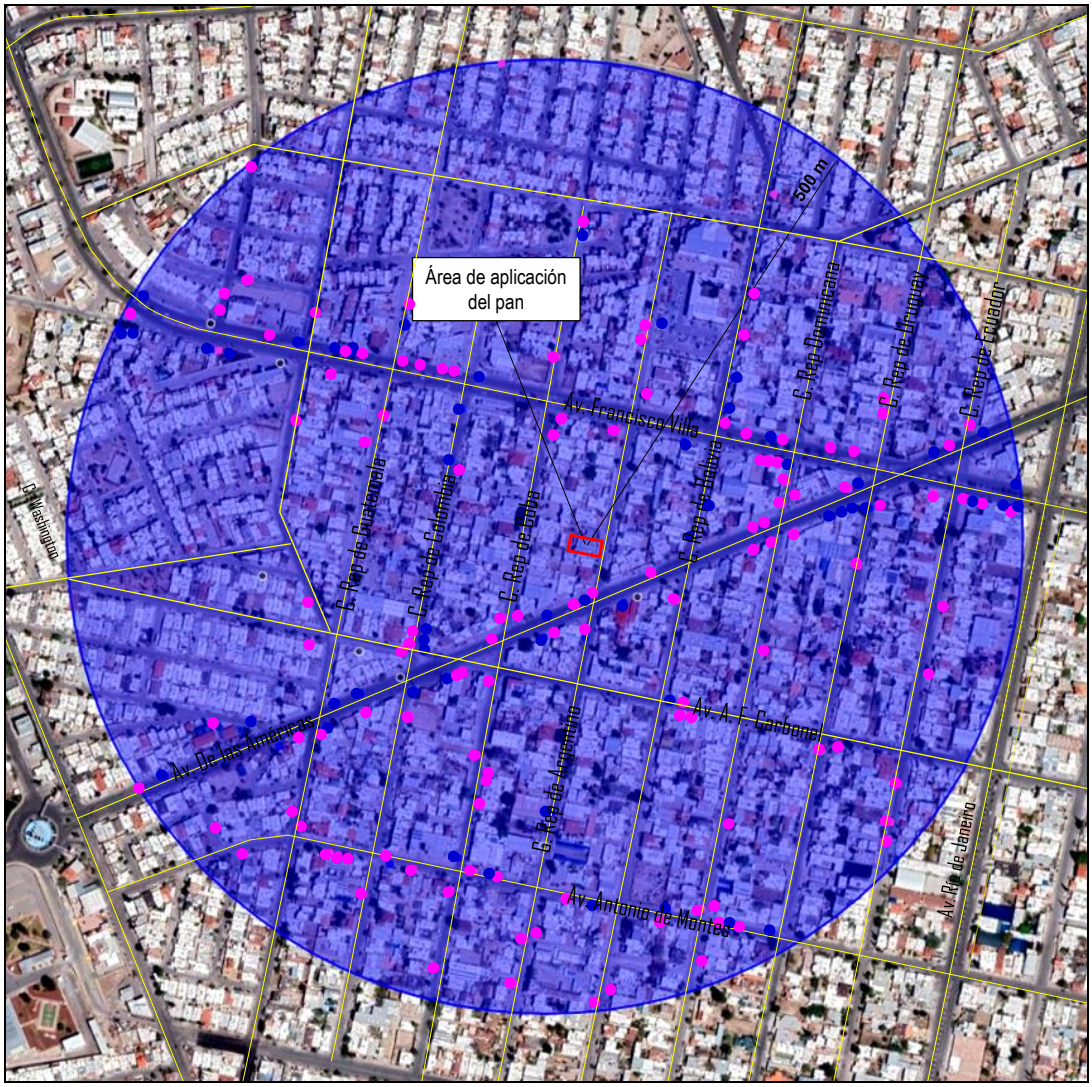
Ver tabla 1. Unidades económicas en torno a 500 metros del predio de aplicación del plan.

Unidades económicas	Distancia en 200 metros
Comercio al por menor	70
Servicios financieros y de servicios	9
Sericios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	18
Servicios profesionales, científicos y técnicos	33
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	17
Servicios educativos	16
Servicios de salud y de asistencia social	59
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	6
Servicios de alojamiento temporal y depreparación de alimentos	37

Fuente: Elaboración con datos del DENUE, y datos de campo. Diciembre 2023.

[9] Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Imagen 9. Unidades económicas, 500 metros en torno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos del DENUE, INEGI. Diciembre 202[10].

En el polígono de análisis se presentan diversos giros relacionados al comercio o servicios en lotes que tienen asignado un uso de suelo Habitacional con densidades de H25, H35 y H45, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

A continuación, se presenta la ubicación de diversos casos identificados en un rango de 500 metros en torno al predio de aplicación del plan. Ver imagen 10. Ver tabla 2.

[10] DENUE. *(Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas). INEGI, 2021.*

Tabla 2. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 350 metros.

Caso	Uso de suelo		Girpo Actual en el Predio	SUPERFICIE M2
	PDU	Existente		
1	Habitacional H25	Comercio y servicios	Cristales y espejos de Chihuahua S.A. de C.V.	525.00
2	Habitacional H25	Comercio y servicios	Consultorios médicos "Clínica Panamericana"	525.00
3	Habitacional H35	Comercio y servicios	Centro de salud y bienestar "Neuro Alpha Center"	525.00
4	Habitacional H35	Comercio y servicios	Oficinas de servicios	525.00
5	Habitacional H35	Comercio y servicios	Salón de fiestas infantiles	350.00
6	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller mecánico "2 Castillos"	397.00
7	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller mecánico Automotríz	525.00
8	Habitacional H35	Comercio y servicios	Restaurante ¨La cocina de Cuy"	1050.00
9	Habitacional H35	Comercio y servicios	Refaccionaria automotriz volkswagen ¨Salinas	525.00
10	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller pintura automotriz "Arner body shop"	1,775.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Diciembre 202.

Imagen 10. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 350 metros.

Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Diciembre 2023.

El caso 1: Cristales y espejos de Chihuahua S.A. de C.V. localizado en la calle República de Argentina no. 303, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de Comercio y servicios. El predio tiene una superficie de 525.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Argentina, con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 11 y 12.

Imagen 11. Cristales y espejos de Chihuahua S.A. de C.V.

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

Imagen 12. Cristales y espejos de Chihuahua S.A. de C.V.

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

El caso 2: Consultorios médicos "Clínica Panamericana", localizado en la calle República de Argentina no. 309, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de Comercio y servicios. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Argentina, con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 13 y 14.

Imagen13. Consultorios médicos "Clínica Panamericana".

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

Imagen 14. Consultorios médicos "Clínica Panamericana".

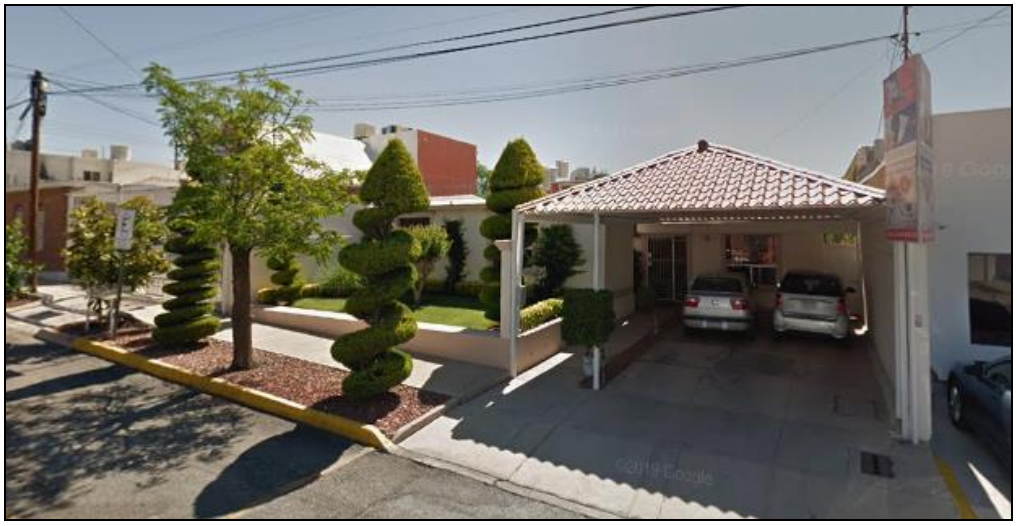
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

El caso 3. Centro de salud y bienestar "Neuro Alpha Center", localizado en la calle República de Cuba No. 524, al norte del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de consultorios médicos. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo define con uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Cuba, con conexión a la Av. Francisco Villa. Ver imágenes 15 y 16.

Imagen15. Centro de salud y bienestar "Neuro Alpha Center".

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

Imagen 16. Centro de salud y bienestar "Neuro Alpha Center".



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

El caso 4: Oficinas de servicios, localizado en la calle República de Cuba No. 522, al norte del predio de estudio. Corresponde a un establecimiento de oficinas. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea el acceso a través de la calle República de Cuba con conexión hacia la Av. Francisco Villa. Ver imágenes 17 y 18.

Imagen 17. Oficinas de servicios.

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

Imagen 18. Oficinas de servicios.

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

El caso 5: Salón de fiestas infantiles, localizado en la calle República de Cuba No. 508, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de eventos. El predio tiene una superficie aproximada de 350.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Cuba, con conexión hacia la av. De las Américas. Ver imágenes 19 y 20.

Imagen19. Salón de fiestas infantiles.

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

Imagen 20. Salón de fiestas infantiles.

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

El caso 6: Taller mecánico "2 Castillos", localizado en la calle República de Cuba No. 513, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo taller mecánico. El predio tiene una superficie aproximada de 397.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Cuba, con conexión a la av. De las Américas. Ver imágenes 21 y 22.

Imagen 21. Taller mecánico "2 Castillos".

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

Imagen 22. Taller mecánico "2 Castillos".

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

El caso 7: Taller mecánico Automotriz, localizado en la calle República de Colombia No. 516, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo taller mecánico. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Colombia, con conexión hacia la av. Francisco Villa. Ver imágenes 23 y 24.

Imagen 23. Taller mecánico Automotriz.

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

Imagen 24. Taller mecánico Automotriz.

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

El caso 8: Restaurante ¨La cocina de Cuy", localizado en la calle República de Colombia 501, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo preparación y venta de alimentos. El predio tiene una superficie aproximada de 1,050.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Colombia, con conexión hacia la av. De las Américas. Ver imágenes 25 y 26.

Imagen 25. Restaurante ¨La cocina de Cuy".

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

Imagen 26. Restaurante ¨La cocina de Cuy".

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

El caso 9. Refaccionaria automotriz Volkswagen ¨Salinas", localizado en la calle República de Colombia No. 525, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de Comercio y servicios. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Colombia, con conexión hacia la Av. Francisco Villa. Ver imágenes 27 y 28.

Imagen 27. Refaccionaria automotriz Volkswagen ¨Salinas.

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

Imagen 28. Refaccionaria automotriz Volkswagen ¨Salinas.

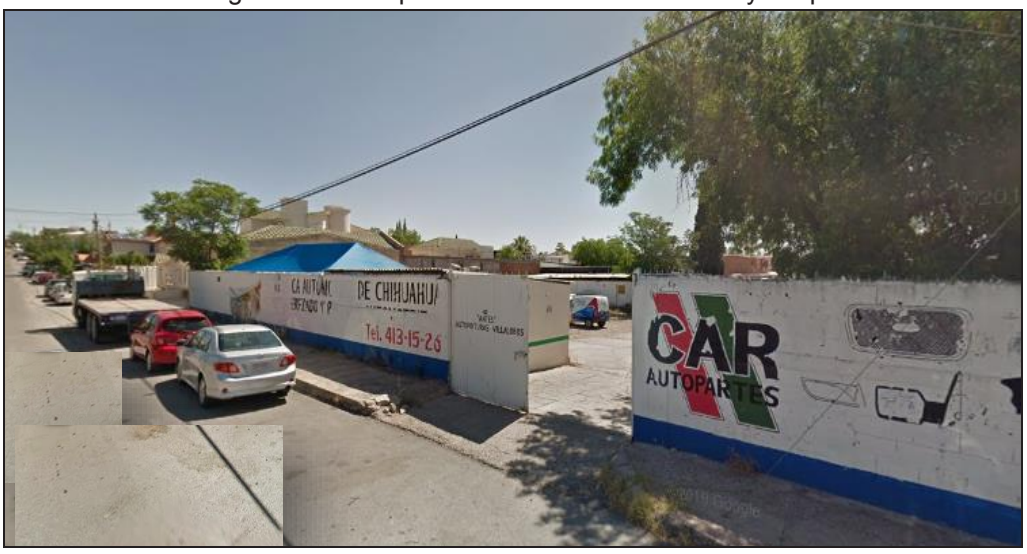
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

El caso 10: Taller pintura automotriz "Arner body shop", localizado en la calle República de Guatemala No. 508, al poniente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo taller de pintado automotriz. El predio tiene una superficie aproximada de 1,775.00 m2. El PDU visión 2040 sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea el acceso a través de la calle República de Colombia, con conexión hacia la av. De las Américas. Ver imágenes 29 y 30.

Imagen 29. Taller pintura automotriz "Arner body shop".

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

Imagen 30. Taller pintura automotriz "Arner body shop".



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

Predio de aplicación del plan

El predio urbano propuesto para cambio de uso de suelo, está ubicado en el No. 513 de la calle República de Argentina, en la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 31 y 32.

Imagen 31. Localización del predio de aplicación del plan.

Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe maps. Diciembre 2023.

Imagen 32. Vista del predio de aplicación del plan.

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

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 33.

Imagen 33. Vista la calle República de Argentina, colindante al predio de aplicación del plan.

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

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle República de Argentina, que cuenta con conexión hacia la Av. Francisco Villa, al norte, av. De las Américas, al sur. Ver imágenes 34.

Imagen 34. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.

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

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” (BS1KW). El clima de esta región es de tipo “seco templado”; su verano presenta una temperatura entre 12° y 18°C, mientras el mes más frio presenta una temperatura entre -3°C y 18°C.

Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 3.

Tabla 3.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 con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Diciembre 2023.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 4.

Tabla 4. 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 con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Diciembre 2023.

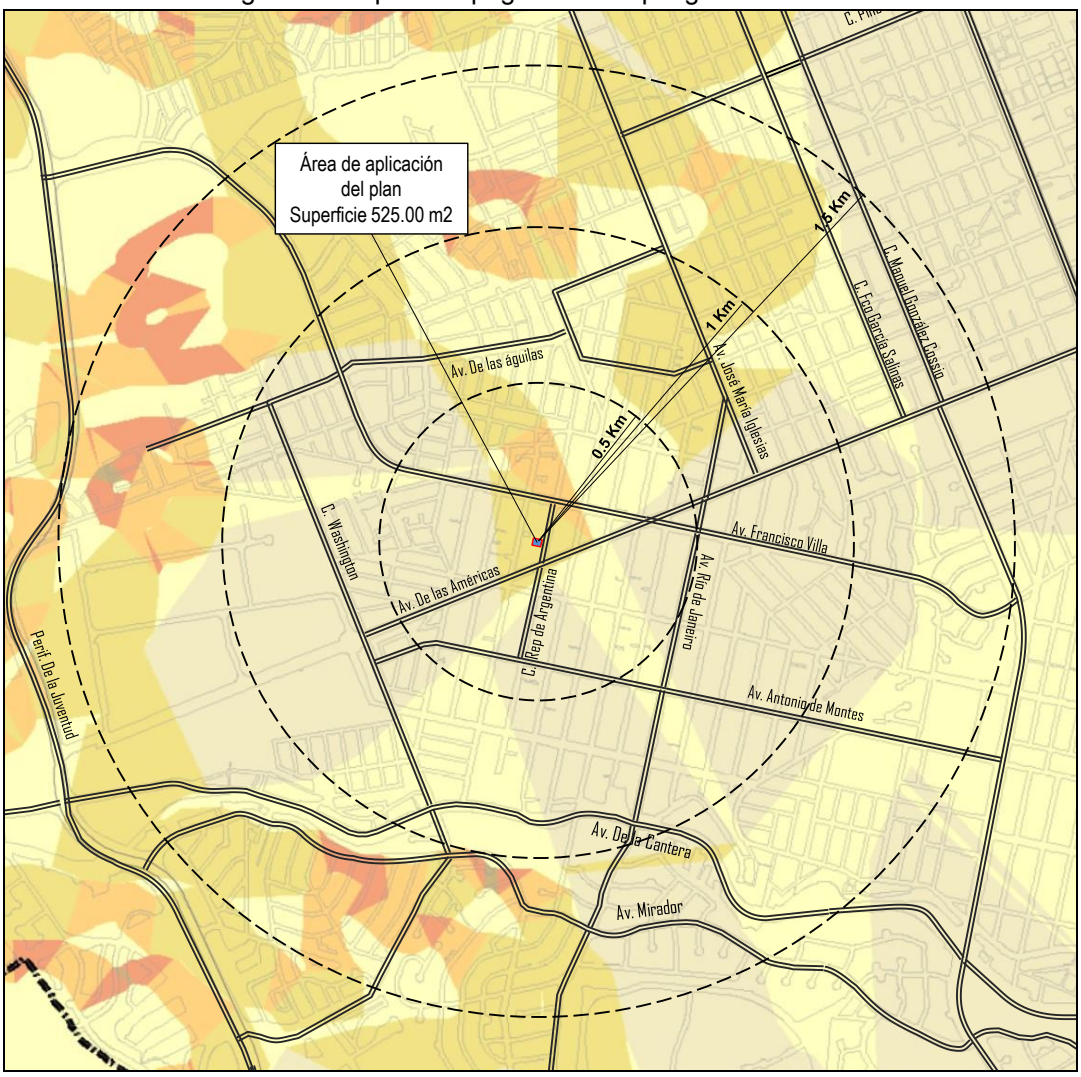
Topografía.

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 15% y el 5% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo con forme se interna en la zona urbana, con trayectoria hacia el río Sacramento.

En la parte poniente de la zona de estudio, se presentan pendientes moderadas suaves que atraviesan la zona en sentido poniente - oriente, con pendientes entre el 15% y el 5%, con trayectoria al río Sacramento.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales hacia la calle República Argentina. Ver imagen 35.

Imagen 35. Mapa de topografía en el polígono de análisis.

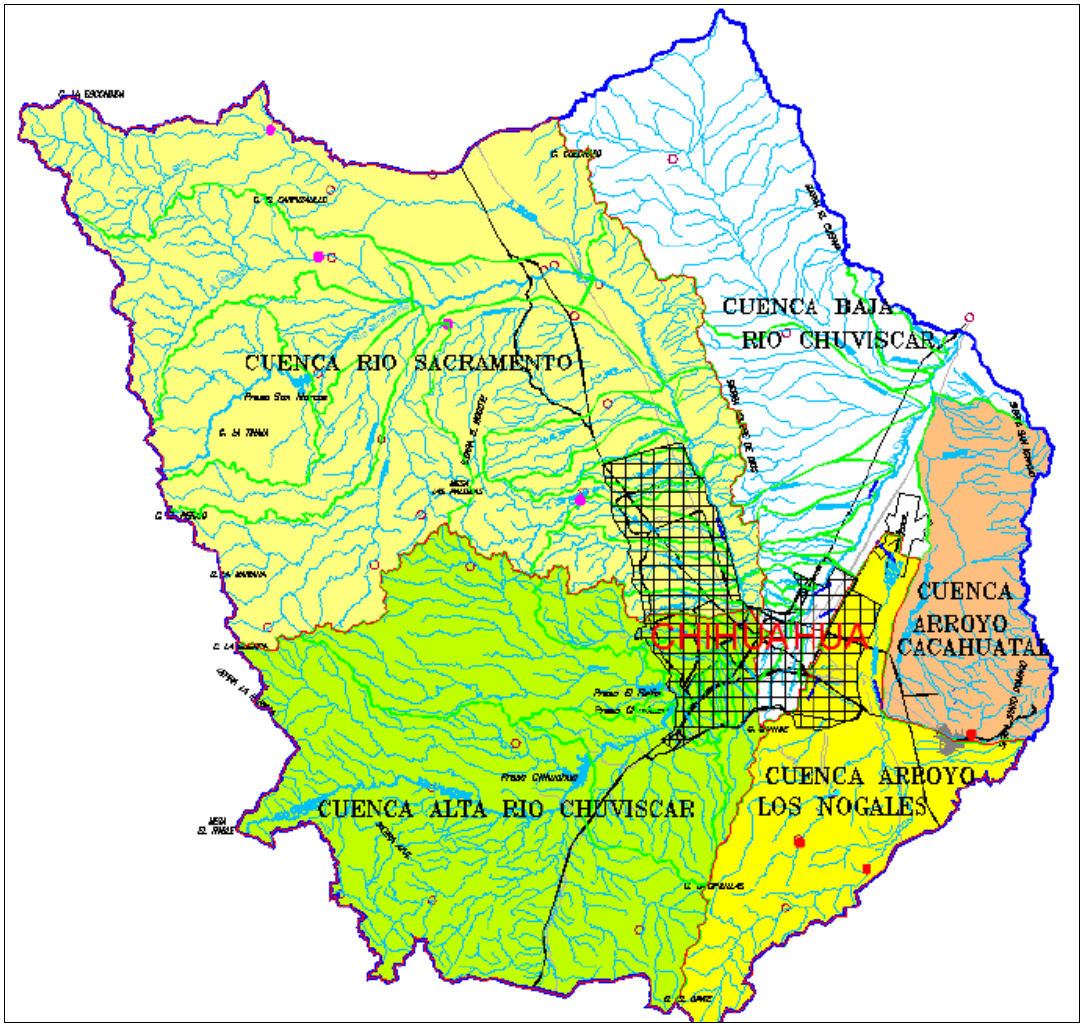


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, tercera actualización. 2021. Diciembre 2023.

Hidrología.

Se observa que el polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar. La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas denominadas: “La Galera sur”, y “La Cantera”. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca denominada La Cantera. Ver imagen 36.

Imagen 36. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. 2009. Diciembre 2023.

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona sur poniente de la Cuenca Alta Río Chuviscar, siguiendo la trayectoria rumbo al río Chuviscar, y que abarcan la zona sur poniente del área urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio de aplicación del plan ocurren principalmente hacia el sureste, cruzando la zona de estudio, a través de las calles locales, con dirección al arroyo La Cantera, en trayectoria al río Sacramento.

Aguas Superficiales.

La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales de las presas El Rejón, Chuvíscar, y Chihuahua, ubicadas al sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importante son el río Sacramento, al oriente, y el Río Chuvíscar ubicado al sur del polígono de análisis.

El polígono de estudio cuenta con los arroyos “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente 650 m. al norte del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Cantera”, a aproximadamente 800 m. al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento, y el río Chuviscar, respectivamente.

El arroyo “La Galera sur” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km sin revestir, 0.622 km con canal rectangular, 0.743 km tienen arbolado, y 0.565 km con canal rectangular subterráneo. y cauce sin revestir. Ver imagen 37.

Imagen 37. Trayectoria del arroyo La Galera sur, en intersección con el parque Los Frailes.

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

Arroyo la Cantera. El arroyo “La Cantera” se genera en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua tiene una trayectoria a 1,500 m al sur del predio, de estudio, con dirección al Río Chuviscar. La trayectoria de la corriente de agua en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular. Arroyo la Galera sur

En la zona se presenta un punto de riesgo localizado a aproximadamente 650 m. al norte del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo “La Galera sur”, en la intersección con la calle Fray Bartolomé de las Casas, Otro punto de riesgo se ubica a aproximadamente 900 m. al sur del predio, en la trayectoria del arroyo “La Cantera”, en la intersección con la av. George Washington, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) solicitado.

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de análisis se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones de la av. Francisco Villa, y banquetas en la colonia Panamericana, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las colonias en la zona.

Además, existe vegetación en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del parque Los Frailes, ubicado en la calle República de Uruguay esquina con calle Fray Francisco de Jiménez, al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 38, y 39.

Imagen 38. Tipo de vegetación en el polígono de análisis.

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

Imagen 39. Tipo de vegetación en banquetas de la zona.

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

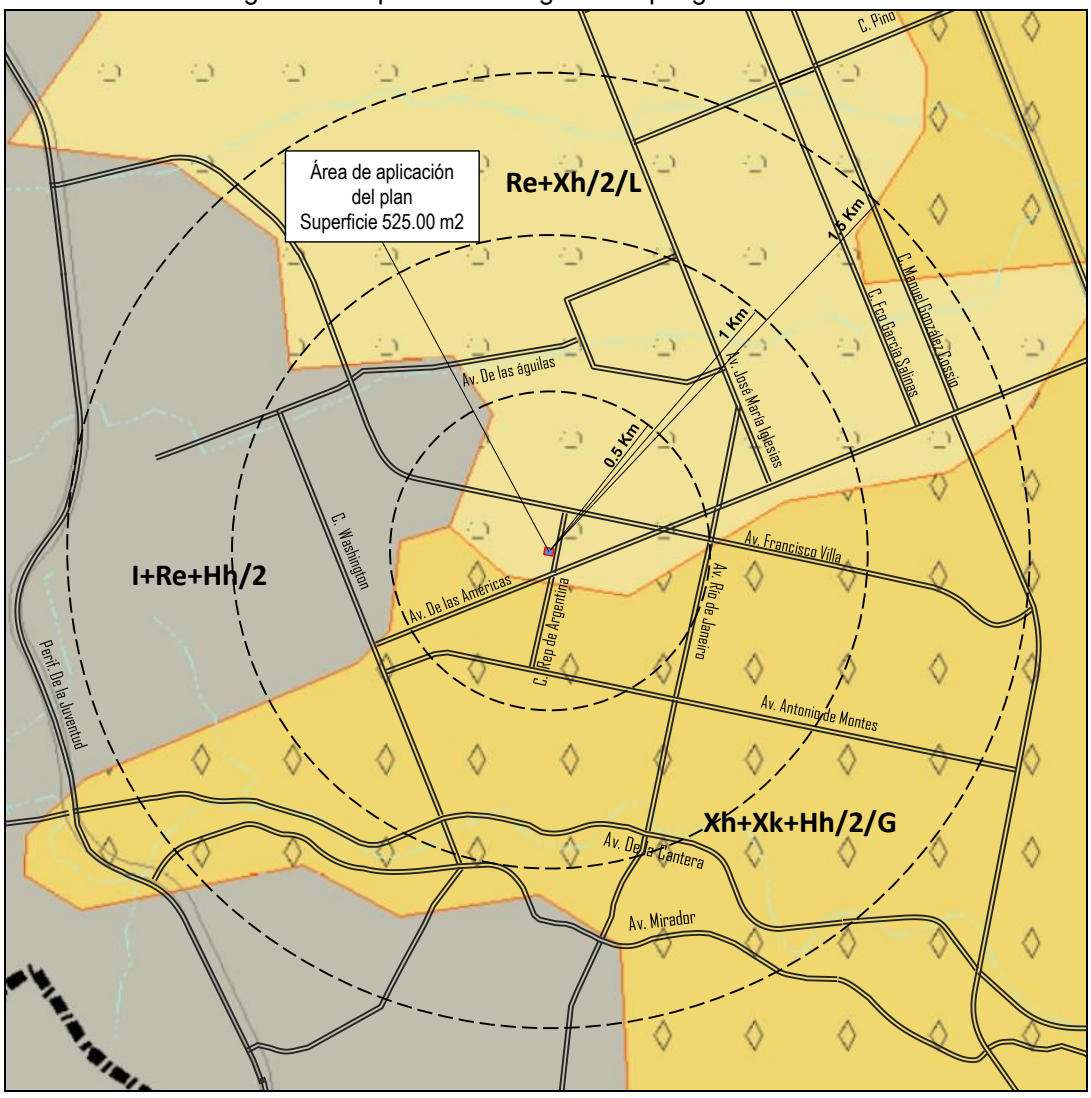
Composición del suelo.
Edafología.

El suelo del área de estudio, está compuesto por suelo tipo Xerosol háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálsico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico (Xh+Xk+Hh/2/G) predominante en la zona sur, y oriente del área de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan tiene un suelo tipo pedregoso, de clase textural media de tipo Regosol éutrico y suelo secundario Xerosol háplico (Re+Xh/2/P), con clase textural media característico de la zona norte del área de estudio.

Se observa que la zona poniente del área de estudio se caracteriza por suelo tipo Litosol y suelo secundario Regosol éutrico de clase textural media (I+Re+Hh/2). Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de edafología en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

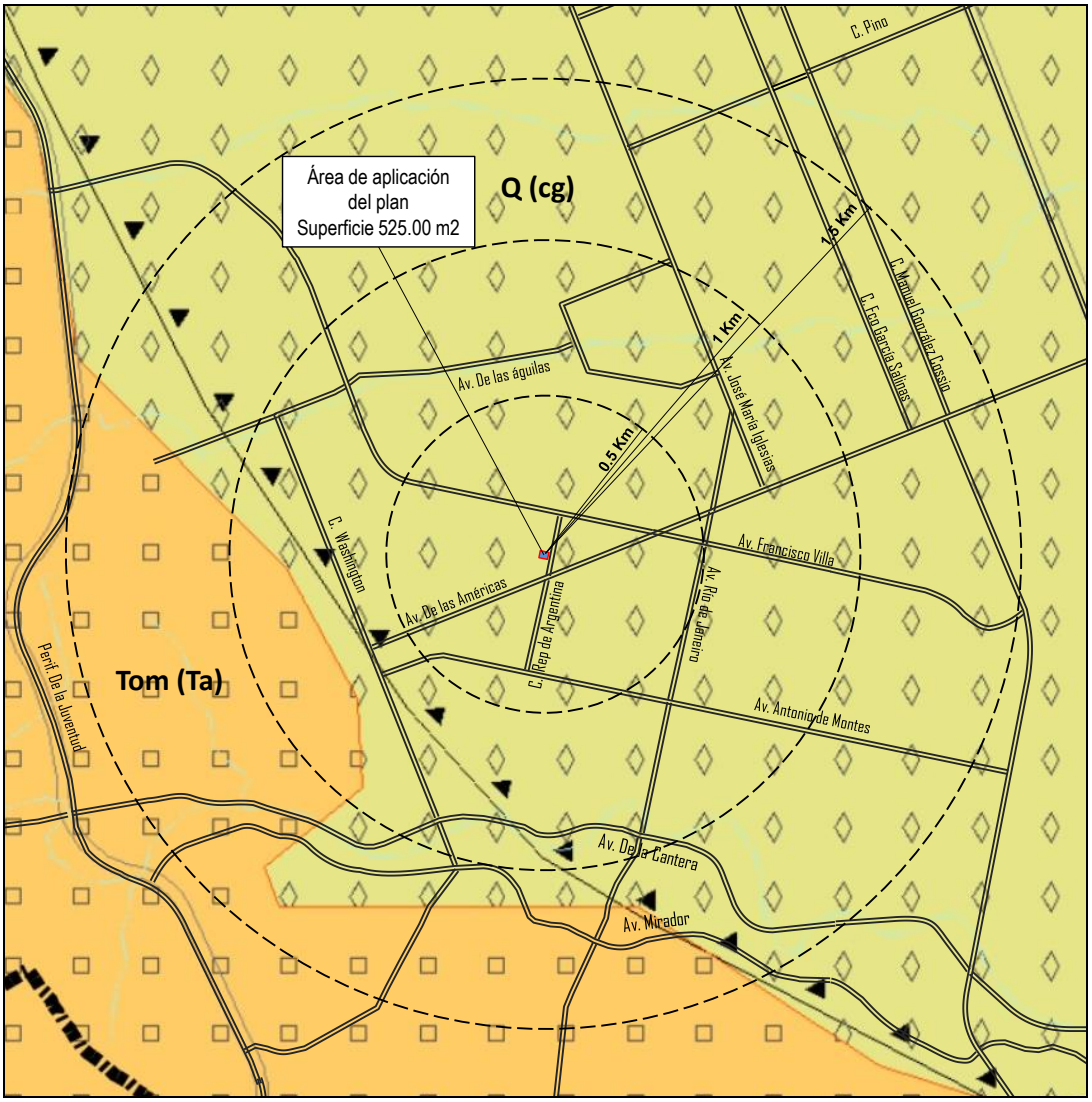
Geología.

En el área de estudio predomina el suelo de roca de tipo sedimentario en conglomerados Q(cg), predominante en la zona central de la zona urbana; y de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo.

Así mismo, se presenta un suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, Toba ácida, ubicado en la zona poniente del área de estudio. Ver imagen 41.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Cabe mencionar que esta zona actualmente se encuentra urbanizada, y el predio contiene edificaciones en su interior.

Imagen 41. Mapa de geología en el polígono de análisis.



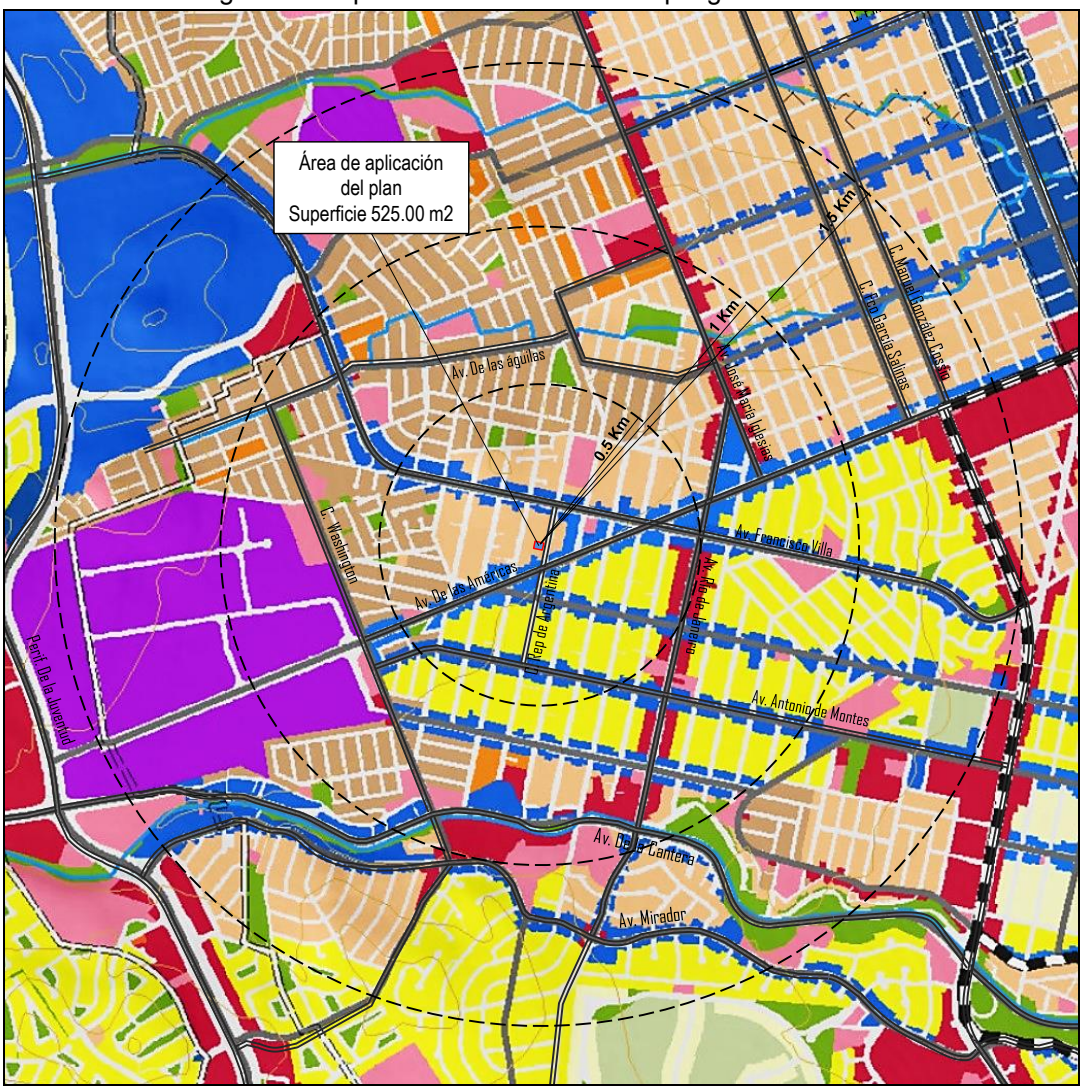
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

Medio Físico

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de estudio, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como equipamiento disperso, comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras. Ver imagen 42.

Imagen 42. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



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

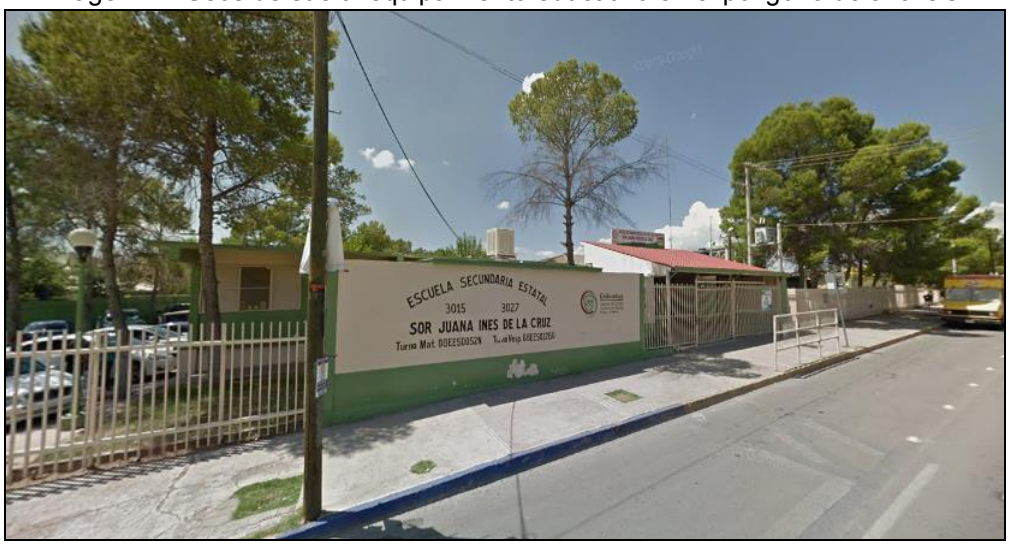
Uso Habitacional. El uso habitacional predominante en el polígono de análisis, es la vivienda con densidades H25, H35, H45 y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias Arboledas etapa I, II, y II, Colinas del sol etapa I, San Pablo, Los frailes, Charros, Las granjas, Fidel Velázquez, Burócrata estatal, San Felipe V etapa, y Panamericana, donde se ubica el predio de aplicación del plan. En la zona cruzan vialidades como: av. Francisco Villa, y av. De las Américas, entre otras. Ver imagen 43.

Imagen 43. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.

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

Equipamiento. Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria Estatal No. 3015, Primaria federal “Simón Bolivar”, de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque “Colinas”. Se identifican elementos de tipo deportivo como el parque deportivo “Los Charros”, así como, estaciones de gasolina, sobre vialidades primarias av. De las Américas, y av. Francisco Villa. Ver imagen 44.

Imagen 44. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.



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

Recreación y Deporte. El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque ubicado en la calle República de Uruguay y calle Fray Francisco de Jiménez. Ver imagen 45.

Imagen 45. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque “Fidel Velázquez”.

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

Mixto moderado. En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la av. Francisco Villa, la av. De las Américas, av. Río de Janeiro, Blvd. Antonio Ortíz Mena, y la propia calle República de Argentina, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 46.

Imagen 46. Usos de suelo comercial y servicios en el polígono de estudio.

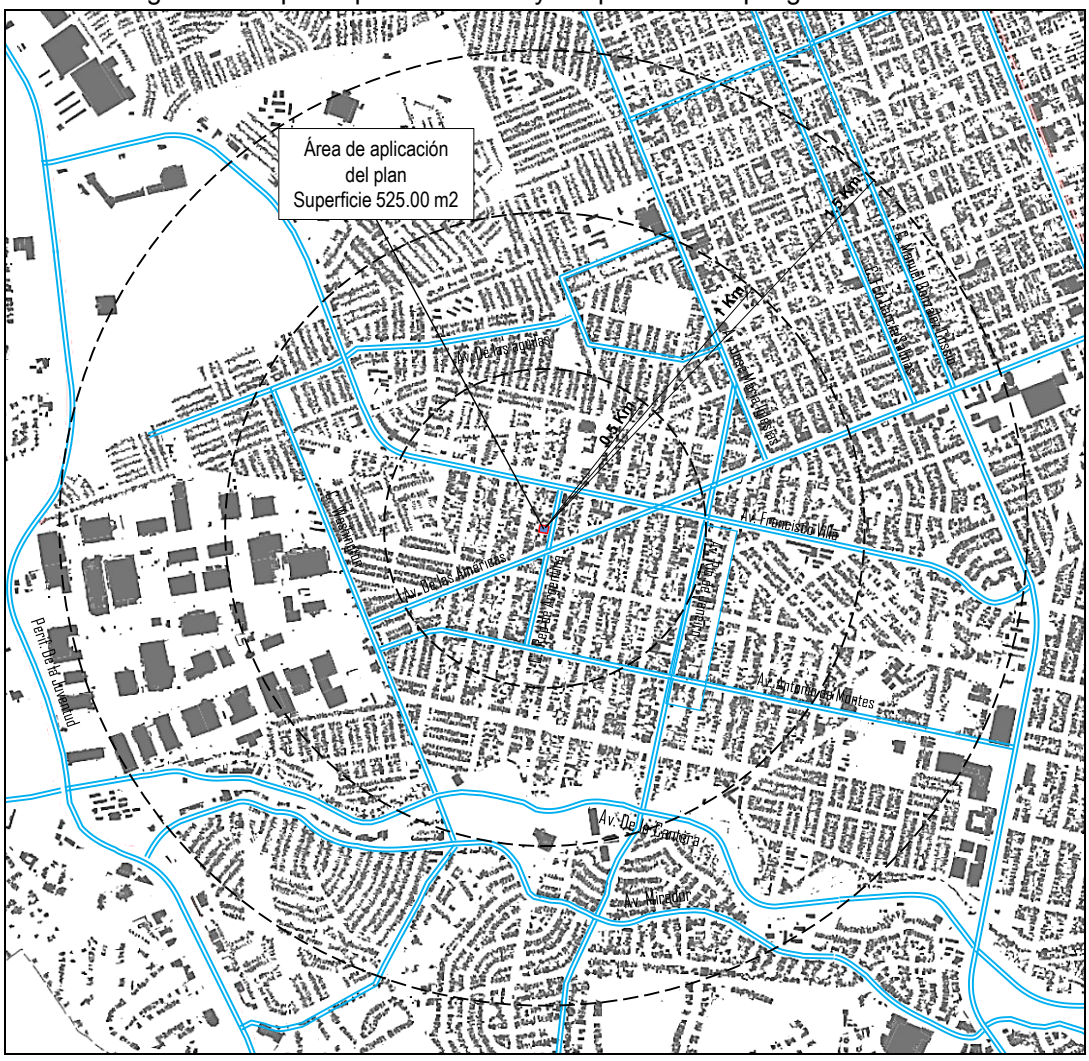
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps Diciembre 2023.

Predios baldíos

La ciudad de Chihuahua presenta un crecimiento urbano condicionado por las estrategias de la estructura urbana y la zonificación secundaria establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

Según datos del Implan, en la ciudad de Chihuahua existe aproximadamente un 11% del área urbana total que está conformada por espacios vacíos, caracterizada por predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran, representando aproximadamente un total de 919.35 has incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana. Ver imagen 47.

Imagen 47. Mapa de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

Estos espacios intra urbanos repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, propician el consumo periférico de suelo, y en ocasiones afectando o disminuyendo las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Al interior del polígono de análisis, se aprecia la existencia de diversos predios subutilizados, como el ubicado en calle Fray Juan Juárez y calle Fray Diego de Rivas; y que se han quedado sin aprovechar su potencial urbano a partir de la creación de la colonia. Ver imagen 48.

Imagen 48. Predios subutilizados al interior del polígono de estudio.

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

Las características de desarrollo económico de la zona han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional, con aprovechamientos alternos orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician en ocasiones su remodelación, para el desarrollo de nuevos proyectos, como el aprovechamiento propuesto para el predio de aplicación del plan, mediante un establecimiento tipo “oficinas”, cuyo aprovechamiento urbano, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 49.

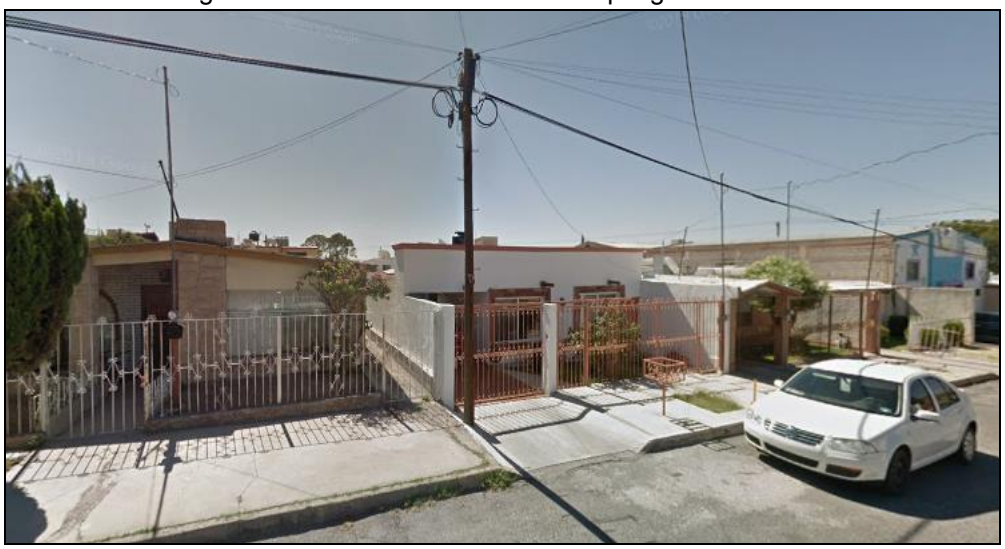
Imagen 49. Predios con usos comerciales o servicios en usos de vivienda.

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

Imagen urbana

El polígono de análisis está consolidado en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada bajo el esquema de colonias cuya densidad es de tipo media, presentando una o dos plantas, y en algunos casos, con jardín al frente del predio. Ver imagen 50.

Imagen 50. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



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

El arroyo “La Cantera” ubicado a aproximadamente 850.00 metros al sur del predio de aplicación del plan, cruza la zona con una trayectoria en sentido poniente-oriente, presenta un cauce mediante ducto rectangular en diversos tramos y cruces con vialidades. Ver imagen 51.

Imagen 51. Trayectoria del arroyo La Cantera.

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

La zona está caracterizada por tener actividades económicas tipo establecimientos comerciales y de servicios, localizados sobre la trayectoria de las avenidas que cruzan la zona, como la av. De las Américas, así como establecimientos distribuidos al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

Imagen 52. Tipología de comercios existente en el polígono de análisis.

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

Existen importantes vialidades para comunicar la zona servidas con infraestructuras y servicios a lo largo de su trayectoria como la av. De las Américas, o la av. Francisco Villa, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 53.

Imagen 53. Consolidación vial en el polígono de análisis.

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

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el aprovechamiento para un establecimiento tipo “Oficinas” mediante el uso de suelo solicitado Mixto Moderado (M2) y COS 0.85.

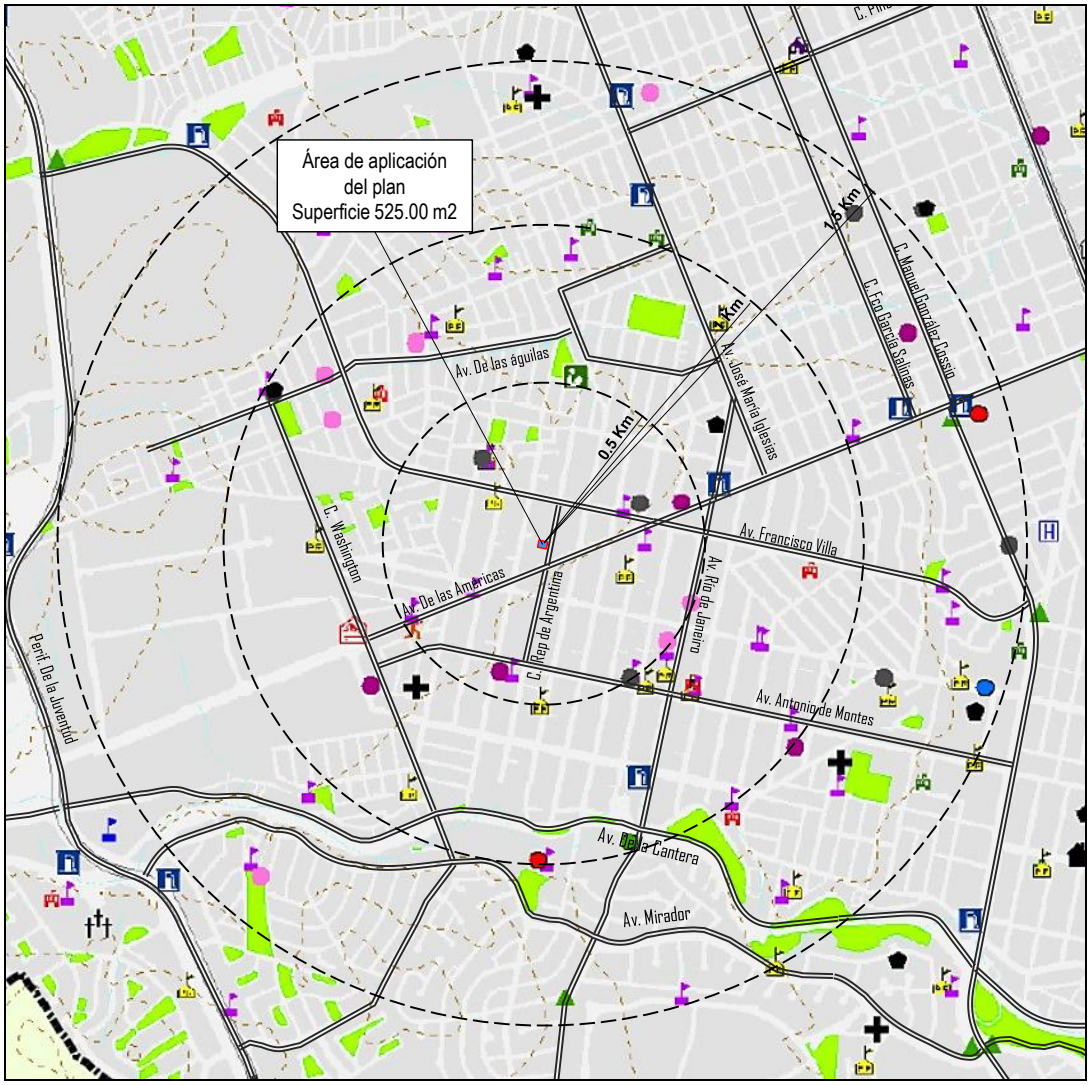
Equipamiento

El equipamiento identificado en el polígono de análisis, se ubica distribuido al interior de los fraccionamientos y colonias, caracterizado por espacios recreativos, deportivos, y educativos en los niveles: pre-escolar, primaria, secundaria, para servicio de la población de la zona.

El polígono de análisis se ubica en la parte nor-poniente de la zona urbana, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la av. Francisco Villa, la av. José María Iglesias, y al av. De las Américas, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la av. Francisco Villa, la av. José María Iglesias y la av. De las Américas, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 54, y tabla 5.

Imagen 54. Mapa de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

Tabla 5. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

Elemento	Distancia al predio			Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	1000m	1500m y más		
Educación y cultura					
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	X	Centro urbano	Urbana
Colegio de Bachilleres		X		Barrial	Sub centro
Salud y asistencia social					
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"			X	Barrial	Sub centro
Hospital y consultorios "Star Medica"			X		
Recreación					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Deporte					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo “Los frailes”			X	Barrial	Sub centro
Servicios urbanos					
Estación de bomberos		X		Corredor urbano	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbano	Urbano

Fuente: Elaboración con datos PDU, visión 2040, sexta actualización 2021 y datos de campo. Diciembre 2023.

Educación. Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de jardín de niños “Luis Urías B”: de la primaria federal “Simón Bolívar”, la secundaria estatal 3044, la secundaria estatal 3015, así como el Colegio de Bachilleres plantel 4, entre otros. Ver imagen 55 a 56.

Imagen 55. Equipamiento educación, Jardín de niños “Luis Urías B”, en la zona de estudio.

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

Imagen 56. Equipamiento educación, primaria federal “Simón Bolívar”, en la zona de estudio.

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

Recreación y Deporte. La cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, con elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como parque “Fidel Velázquez”, ubicado en la calle Brasilia y la calle A. F. Carbonell, y el parque “Los Charros”, ubicado en la calle Raúl Contreras y la calle E. Cavazos localizados todos al poniente del predio de aplicación del plan, entre otros. Ver imágenes 57.

Imagen 57. Equipamiento recreativo. Parque “Los Frailes”.

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

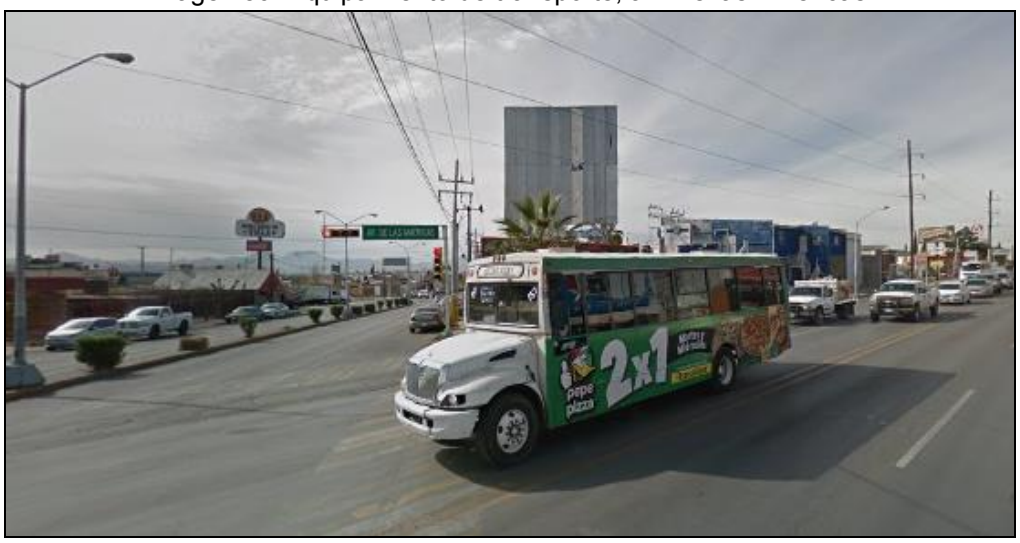
El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque “Los Frailes”, ubicado en la calle República de Uruguay y calle Fray Francisco de Jiménez, localizado al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 58.

Imagen 58. Equipamiento deportivo. el Parque “Los Frailes”,”.

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

Transporte. Se observan rutas de trasporte urbano de pasajeros en la av. De las Américas, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 59.

Imagen 59. Equipamiento de transporte, av. De las Américas.



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

Dentro de este rubro de equipamientos, se identifican las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Universidad, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad. Ver imagen 60.

Imagen 60. Equipamiento existente en polígono de estudio, Ruta troncal 1 de transporte.

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

Salud. Cercano al polígono de análisis se identifican las instalaciones del hospital general "Presidente Lázaro Cárdenas", cuya cobertura de servicio abarca el polígono de estudio. Además, existen, clínicas médicas y consultorios privados que dan servicio en la zona. al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Ver imágenes 61.

Imagen 61. Equipamiento salud, Hospital "Lázaro Cárdenas" cercano al polígono de estudio.

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

Además, se observan diversos establecimientos de servicios de salud, los cuales se ubican principalmente sobre las vías principales, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades.

Servicios públicos. Al interior del polígono de análisis, se identifican elementos de servicios públicos de como Mausoleos y crematorio “Luz eterna”. localizado en el Periférico De la juventud, al poniente del polígono de análisis. Ver imágenes 62.

Imagen 62. Equipamiento de servicios. Mausoleos y crematorio “Luz eterna”.

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

Existen, además, estaciones de gasolina ubicadas sobre la av. De las Américas, en av. Francisco Villa, y Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la Av. Tecnológico, al oriente y sur del polígono de análisis. Ver imagen 63.

Imagen 63. Equipamiento de servicios. Gasolineras en av. De las Américas

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

También se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos II, la cual se localizan sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, al sur poniente del polígono de estudio.

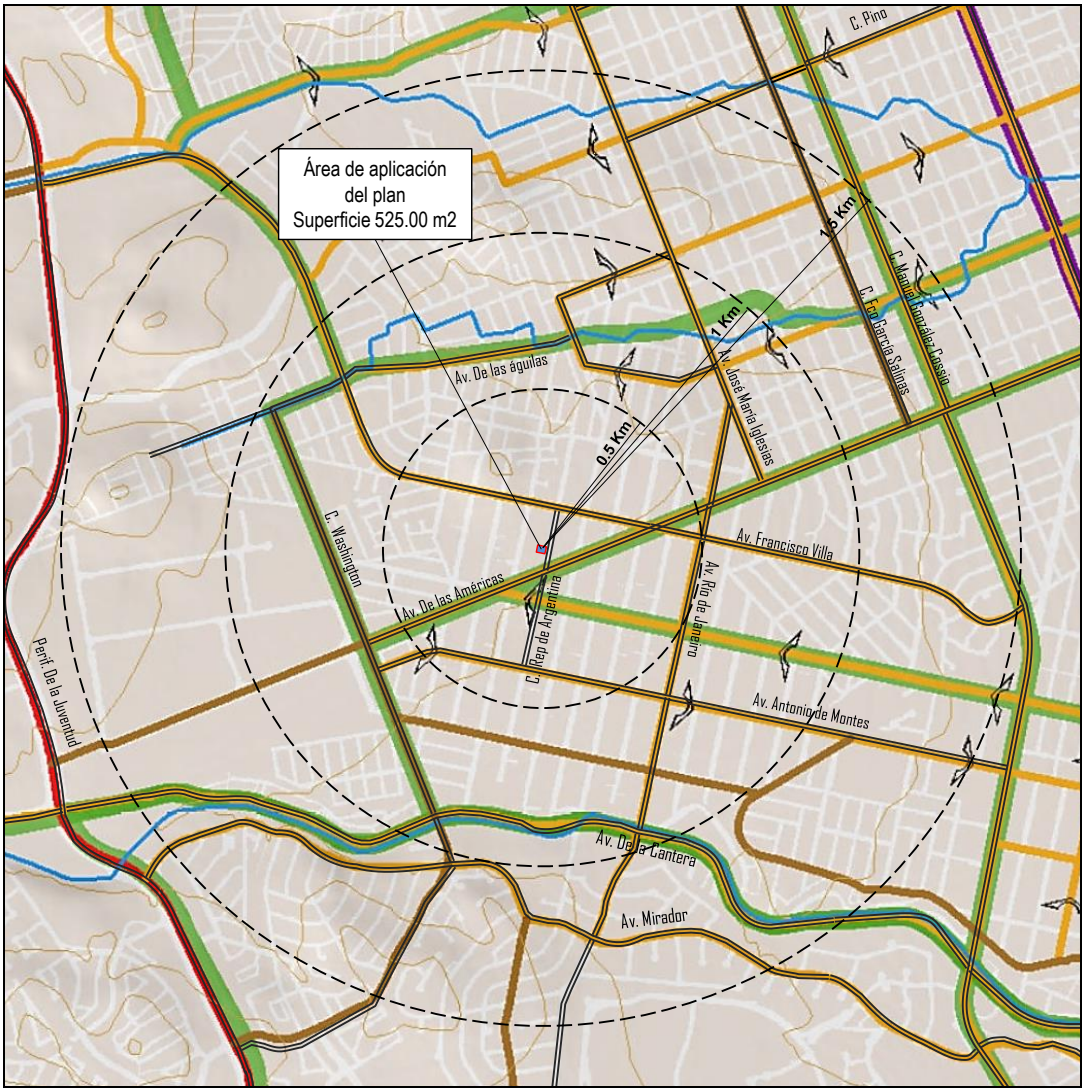
MOVILIDAD

La estructura vial existente cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales del polígono de análisis, y permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante vialidades primarias como la av. Francisco Villa, y su conexión con el Periférico De la Juventud, entre otras

Estructura vial

Las vialidades de mayor importancia en el polígono de análisis son la av. De las Américas y la av. Francisco Villa consideradas Primarias, según la estructura vial del PDU, visión 2040, sexta actualización. La calle República de Argentina, considerada como vialidad local, se conecta directamente con cualquiera de estas dos vías hacia otros sitios de la ciudad. Ver imagen 64.

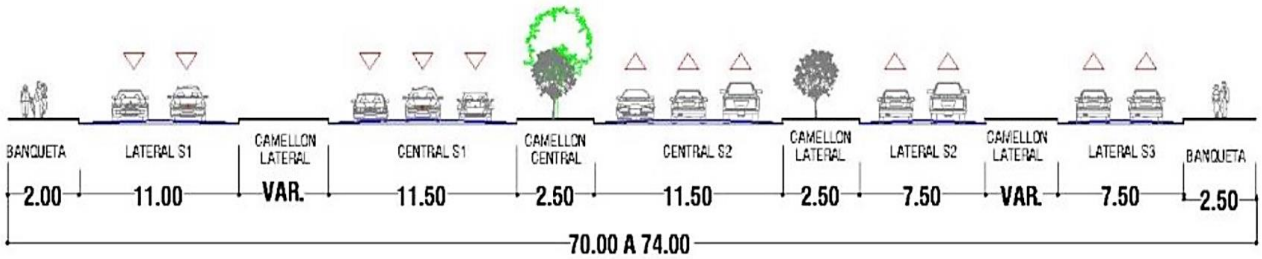
Imagen 64. Mapa de estructura vial en el polígono de análisis.



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

Vialidad de Primer orden. El periférico De la Juventud, vialidad de Primer Orden con sección variable de 70.00m 74.00m, con tres carriles centrales por sentido, camellón central de 2.50m, dos carriles laterales de por sentido 11.00m y camellones de ancho variable, y banquetas peatonales laterales de 2 m y 2.5 m. Ver Imagen 65 y 66.

Imagen 65. Vialidad De Primer Orden, *Perif. De la Juventud.*



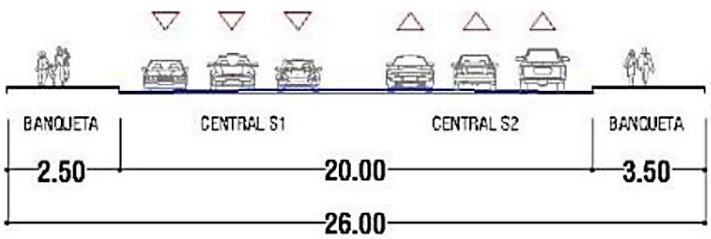
Av. De la Cantera a Av. Instituto Politécnico Nacional.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Imagen 66. Vialidad primer orden, Perif. De la Juventud.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Diciembre 2023.

Vialidad primaria. La avenida De las Américas; es una vialidad primaria con sección de 26.00m, con tres carriles de circulación por sentido, sin camellón central, y banquetas peatonales de 2.50m, a 3.50m respectivamente. Ver Imagen 67 y 68.

Imagen 67. Vialidad primaria. *Av. De las Américas.*



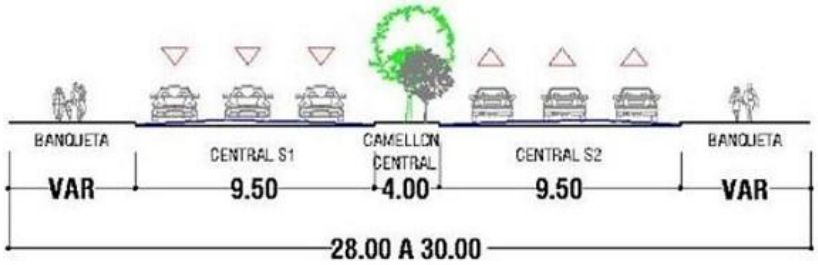
Av, G. Washington a Av. Tecnológico.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Imagen 68, Vialidad primaria. Av. De las Américas

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Diciembre 2023

Vialidad primaria. La avenida Francisco Villa, vialidad primaria con sección de 28.00 m a 30.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, y camellón central para separación de sentidos de circulación, y banquetas peatonales laterales de ancho variable. Ver Imagen 69 y 70.

Imagen 69. Vialidad primaria, Av. Francisco Villa



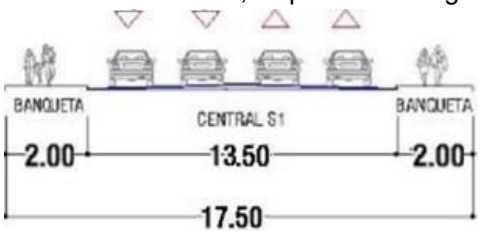
Perif. De la Juventud a Av. Río de Janeiro.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Imagen 70. Vialidad primaria, Av. Francisco Villa.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Diciembre 2023.

Vialidad Local. La calle República de Argentina, es una vialidad de tipo local, con sección vial de 17.50 m, con cuatro carriles de circulación, y banquetas laterales peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 71 y 72.

Imagen 71. Vialidad local, República de Argentina.



Av. Francisco Villa a av. De la cantera.
Fuente: visita de campo, y vista Street view google maps. Diciembre 2023

Imagen 72. Estructura vial local, calle República de Argentina.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Diciembre 2023.

El cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle República de Argentina.

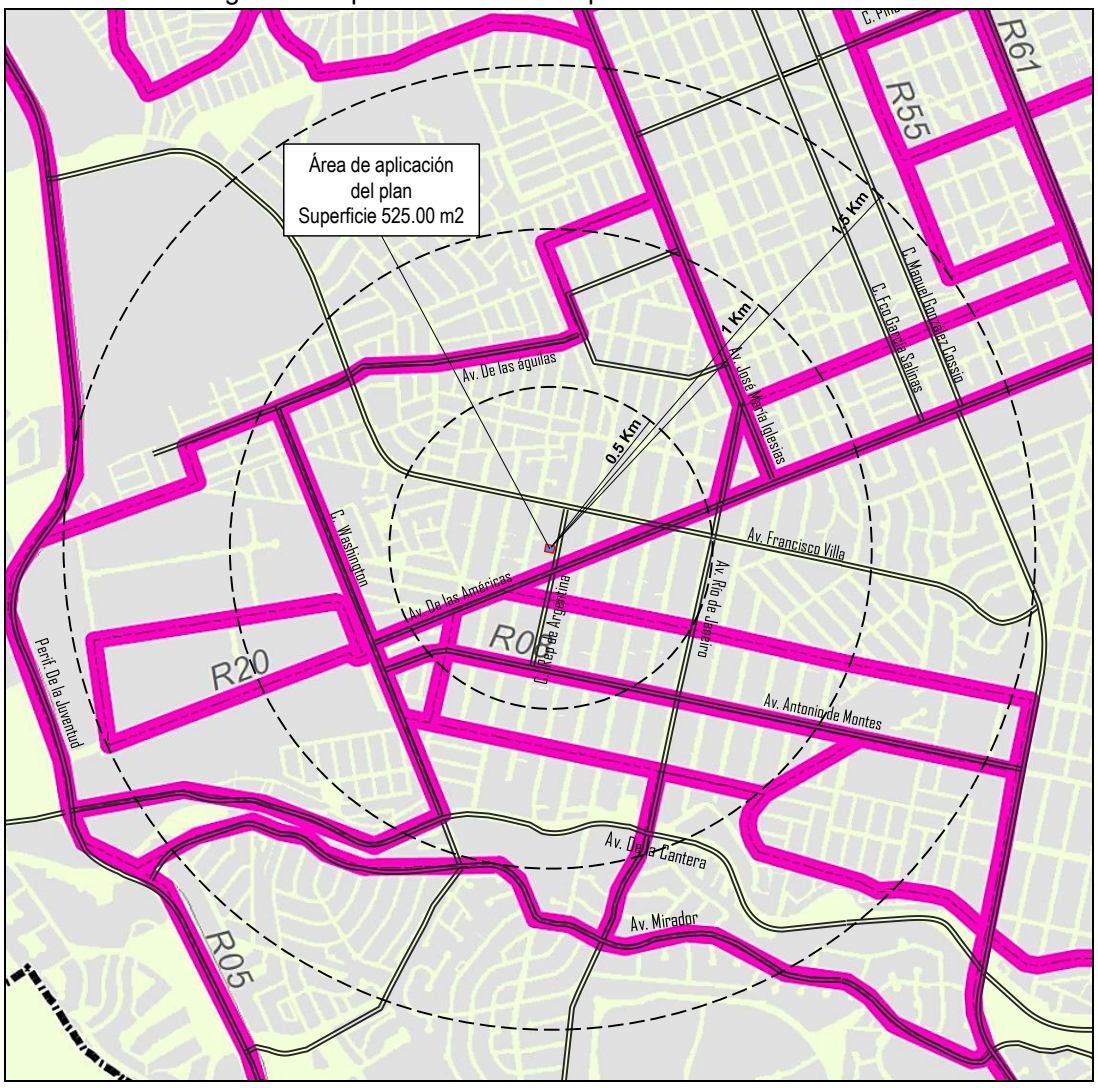
Localmente, la vialidad local República de Argentina, que da frente al predio de aplicación del plan, posibilita el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida.

Transporte Público

El polígono de análisis cuenta con diversas rutas de transporte público que dan servicio al predio. Estas rutas son de tipo Convencional, y son las siguientes: la Ruta RC-Tec II Directo, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Tec II Inverso, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Circunvalación 1-Baja Zarco, sobre la av. José María Iglesias; la Ruta RC-3, sobre al av. De las américas. La ruta Circunvalación-Panamericana, sobre la calle George Washington.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por la av. De las Américas, el trayecto de servicio, estas rutas dan servicio a diversas colonias como son: Los Frailes, San Felipe etapa V, Colinas del sol etapa I, Arboledas etapa I, II y III, San Andrés, Charros, Fidel Velázquez, Las granjas, Panamericana, entre otras. Ver imagen 73.

Imagen 73 Mapa de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración con datos Arcgis. Rutas de transporte Chihuahua capital. 2021. Diciembre 2023.

La mayoría de las rutas de transporte identificadas en el polígono de estudio, cruzan por la calle José María iglesias, av. De las Américas, y la Av. Juan Escutia. En su mayoría, estas rutas se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 100 metros del predio de aplicación. Ver imagen 74.

Imagen 74. Vehículos de transporte público urbano en la Av. José maría Iglesias.

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

Algunas rutas que cruzan por el polígono de estudio, intersectan con la Ruta Troncal 1, localizada a sobre la Av. Universidad, a aproximadamente 2 km del predio de aplicación del plan, y cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a destinos urbanos distantes. Ver imagen 75.

Imagen 75. Vehículos de transporte público urbano en el polígono de estudio.

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

Infraestructura

Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8” de diámetro sobre la trayectoria de la av. De las Américas, y 10” pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la av. Francisco Villa, respectivamente. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la av. De las Américas que derivar a la calle República de Argentina. Ver imagen 76.

Imagen 76. Mapa de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

En el polígono de análisis se cuenta con los pozos denominados “Panamericana 2“, “Panamericana 6”, y “Panamericana 8”, ubicados entre 500 m y 1200 m ubicados al poniente del predio de aplicación del plan, abastecen de agua a las colonias existentes en el polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el servicio de agua potable al predio de aplicación del plan, que ya cuenta con la prestación del mismo JMAS.

Alcantarillado Sanitario.

En el polígono de análisis, existen colectores con diámetros de 15”, y 18” pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona.

Las descargas generadas por los usos habitacionales y comerciales al interior del polígono de análisis son captadas y conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 77.

Imagen 77. Mapa infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle República de Argentina que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la av. De la Cantera, colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 800.00 m. al sur del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido nor poniente - sur ponente.

Energía Eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, que parte de la subestación eléctrica ubicada en la av. Tecnológico y av. Agustín Melgar a aproximadamente a 2,600 m, al nor-oriente del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la calle Cedro, av. Delas Américas, y av. Francisco Villa al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 78.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución al interior del polígono de análisis, el cual contiene diversas colonias, habitacionales, además de usos comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

Imagen 78. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imagen 79.

Imagen 79. Vista de red eléctrica en av. Francisco Vila y calle República de Argentina.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Diciembre 2023.

Drenaje Pluvial.

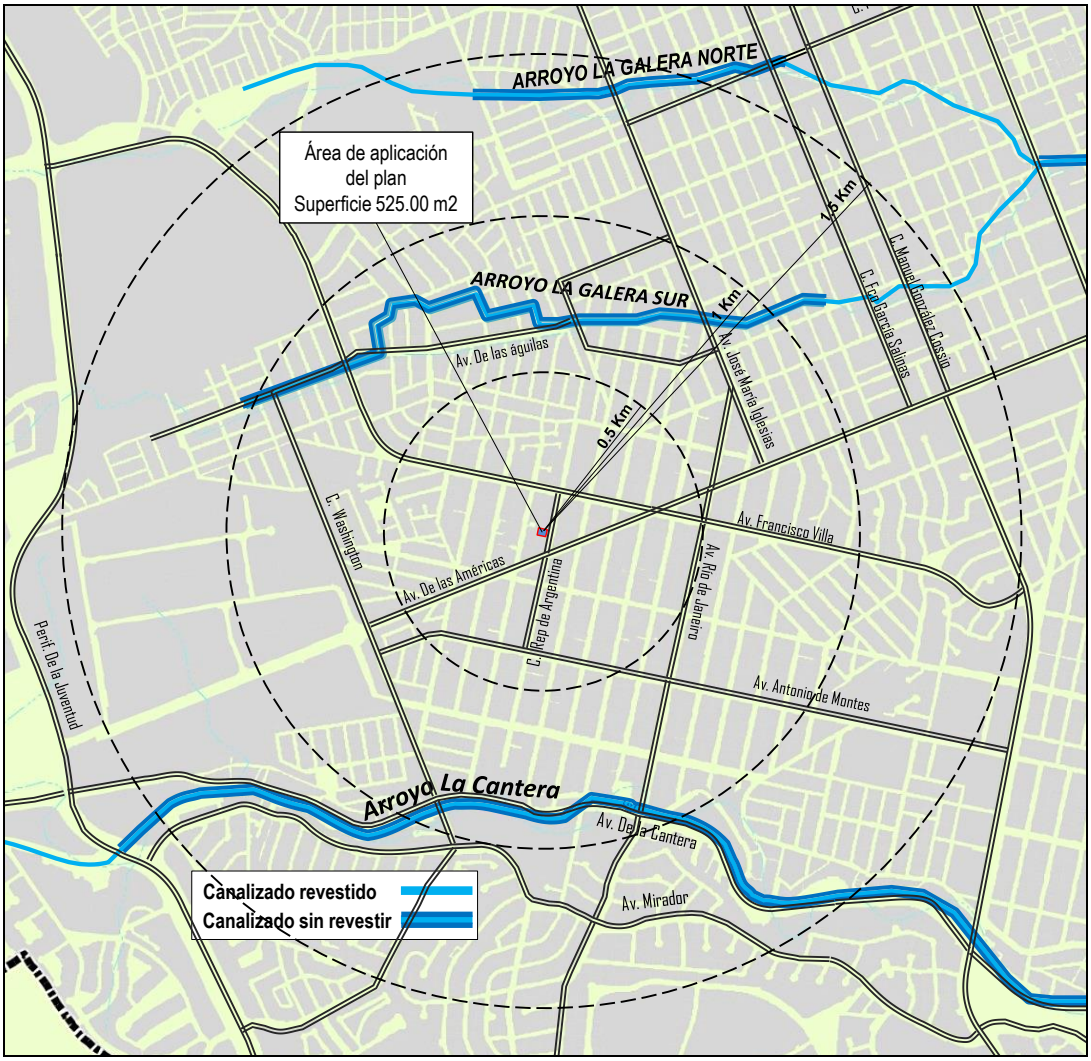
Las micro cuencas hidrológicas en el polígono de estudio corresponden a los arroyos “La Galera Sur” y “La Cantera”, cuyos escurrimientos tienen su origen en la zona poniente de la ciudad, y que cruza el polígono de análisis, en sentido poniente - oriente, convirtiéndose en afluente del río Sacramento y del río Chuviscar, respectivamente. Ver imagen 80.

Imagen 80. Escurrimientos pluviales en el arroyo La Cantera.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Diciembre 2023.

Los arroyos “La Galera sur” y “La Cantera” se ubican a aproximadamente a 650 metros al norte, y 800 metros al sur del predio de aplicación del plan. con una trayectoria en sentido sur oriente–nor poniente hacia el río Sacramento y río Chuviscar respectivamente. No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano propuesto para el predio de aplicación el plan. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle República de Cuba con trayectoria al arroyo La Cantera. Ver imagen 81 a 82.

Imagen 81. Infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

Imagen 82. Escurrimientos pluviales por calle República de Argentina hacia arroyo La Cantera.

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

Riesgos y Vulnerabilidad

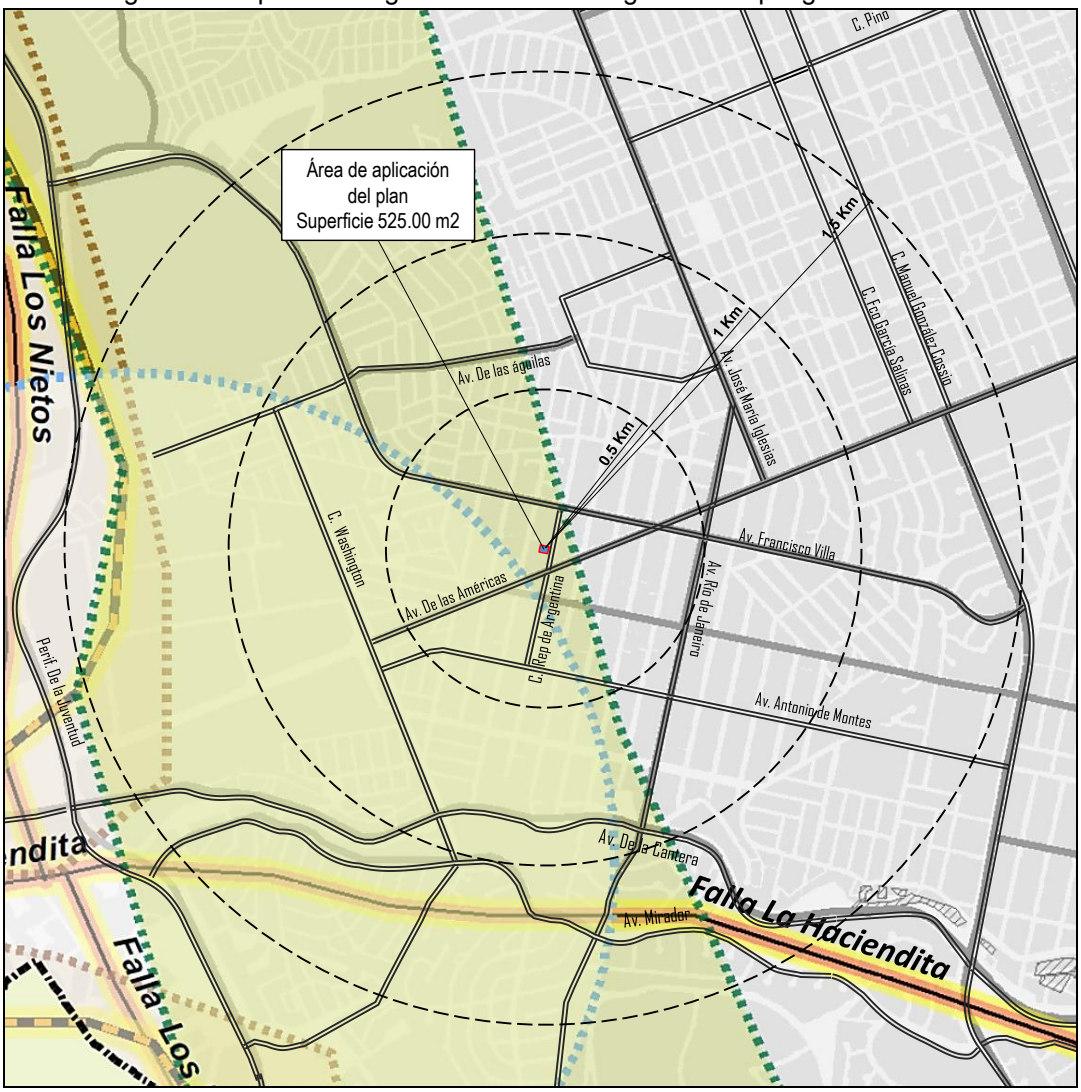
Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican elementos de riesgo geológico en la zona de estudio, el cuál corresponde a la denominada “Falla Los Nietos”, ubicada a aproximadamente a 1,700 metros al ponente del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido norte-sur paralelo a la trayectoria del Perif. De la Juventud.

Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio es regular, compuesta por pendientes suaves, lo que lo haciendolo viable para el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para el establecimiento tipo “consultorio de ginecología”, que se pretenden implementar al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 83.

Imagen 83. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.

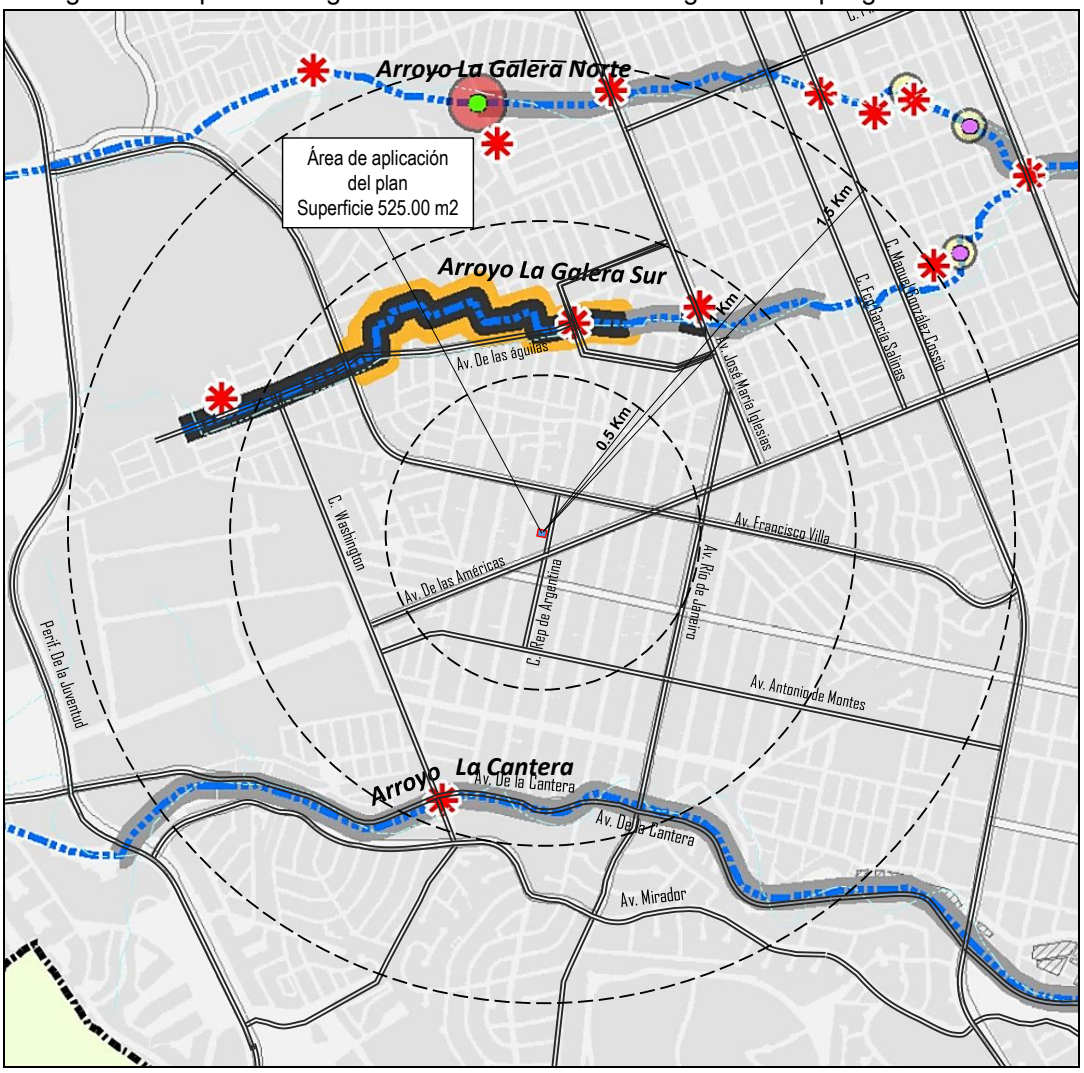


Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de análisis se identifica el arroyo “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente 650 metros al norte, del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Cantera”, a aproximadamente 800 metros al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento, y el río Chuviscar, respectivamente. Ver imagen 84.

Imagen 84. Mapa de Riesgos naturales Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

Arroyo la Galera sur

El arroyo “La Galera sur” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km son sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, 0.743 km son de zona arbolada, y 0.565 km son de canal rectangular subterráneo. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sin revestir.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente; se identifica un punto de riego sobre la trayectoria del arroyo “La Galera sur”, en la intersección con la calle Fray Bartolomé de las Casas, localizado a aproximadamente 650 m. al norte del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “Oficinas”, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85 solicitado. Ver imagen 85.

Imagen 85. Punto de riesgo en trayectoria del arroyo La Cantera, y av. George Washington.

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

Otro punto de riesgo se ubica a aproximadamente 900 m. al sur del predio de aplicación del plan, en la trayectoria del arroyo “La Cantera”, en la intersección con la av. George Washington. Sin embargo, como se menciona para el caso del arroyo “La Galera sur”, tampoco genera riesgo alguno para el aprovechamiento urbano mediante un establecimiento tipo “consultorios de ginecología”, que se propone para el predio de aplicación el plan Ver imagen 86.

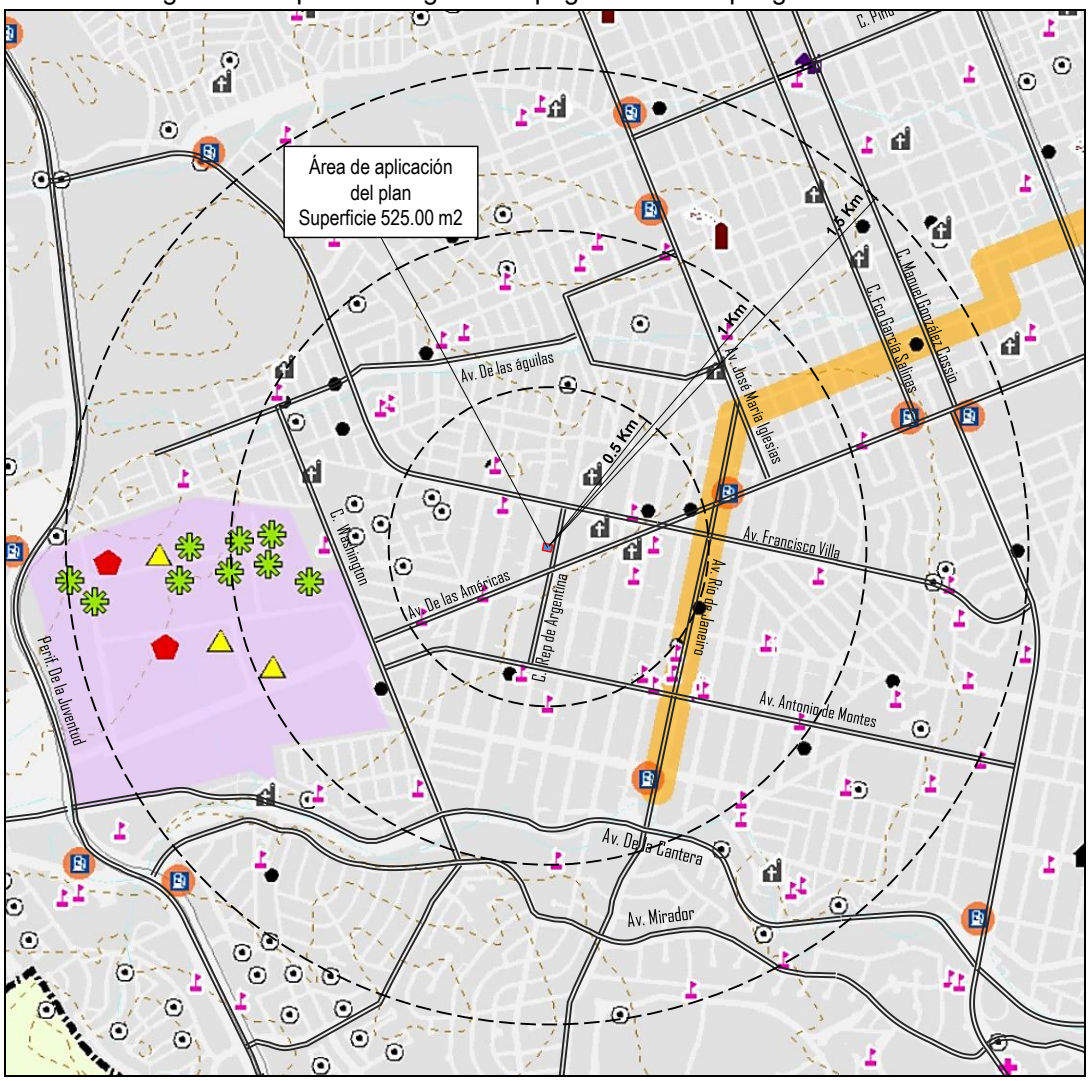
Imagen 86. Punto de riesgo en trayectoria del arroyo La Galera sur, y la calle Fray B. de las Casas.

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

Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis se identifica elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos de servicio, equipamientos tipo: escuelas, parques, hospitales, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 150 metros y 1,500 metros. Existe, además, una línea de gasoducto sobre la trayectoria de la av. Río de janeiro en el tramo de la av. José M. Iglesias y la av. De la Cantera, a aproximadamente 550 m al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 87.

Imagen 87. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2023.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a diversas gasolineras localizadas sobre al av. De las Américas, av. Río de janeiro y av. José M. Iglesias. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza a aproximadamente 600 metros, ubicada en la av. De las Américas y av. Río de Janeiro. Ver imagen 88.

Imagen 88. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en av. De las Américas.

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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio en la zona se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 2.5 km al sur poniente del predio de aplicación.

La ruta más viable, es por medio de la av. G. Washington, y la av. De las Américas, hasta la calle República de Argentina. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta de al menos los 10 minutos. Ver imagen 89.

Imagen 89. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 2.

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

La ubicación de estos elementos de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “oficinas”, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0solicitado, en el predio de aplicación del plan.

Síntesis del Diagnostico

- El polígono de análisis cuenta con usos de suelo habitacional H35, y H45, mixto moderado, mixto intenso, equipamiento, comercio y servicios, e Industrial, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. En la zona predomina el uso Vivienda de Densidad H35, complementados por zonas de mixto intenso y mixto moderado en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de recreación y deporte, y educativo, al interior del polígono de estudio.

- El predio de aplicación del plan tiene asignado el uso Habitacional H35, y se propone cambiar a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, para promover un establecimiento tipo “Oficinas”, al interior del predio.

- El predio cuenta con frente a la calle República de Argentina reconocida como vía pública, que conduce el flujo vehicular hacia la av. De las Américas, y la av. Francisco Villa, conectividad con otras zonas de la ciudad, a través de vialidades como la Av. Universidad. Sobre la calle República de Argentina, se propone el esquema de accesos para el establecimiento tipo “Oficinas” en el predio de aplicación del plan.

- Existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de estudio, así como los servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, para el funcionamiento de un establecimiento tipo “Oficinas” mediante el uso de suelo solicitado.

- El equipamiento urbano existente al interior del polígono de estudio, se integra principalmente por parques, áreas verdes, así como escuelas distribuidos al interior de las colonias. Particularmente, se cuenta con la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la Av. George Washington.

- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, se localiza al oriente del predio, a aproximadamente 600 m, en la intersección de la av. De las Américas y la av. Río de Janeiro. La denominada “Falla la Haciendita”, cruza al sur del polígono de análisis, a una distancia aproximada de 1,200 m; y el punto de riesgo hidro meteorológico más cercano al predio, se ubica a aproximadamente 900 metros al sur sobre la trayectoria del arroyo “La Cantera” y la av. G. Washington. Ninguno de estos elementos, representa riego para las actividades que se promueven, mediante el cambio de uso de suelo.

- La presente modificación menor al PDU, visión 2040, vigente, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, para el predio ubicado en calle República de Argentina No. 513, de la, en la colonia Panamericana, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00 m2.

IV. Normatividad

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio, y que son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y de manera particular, su compatibilidad con el uso “Mixto Moderado (M2) y COS 0.85”, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio de aplicación del plan, y su integración en la zona.

La modificación menor al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, identifica particularmente, las directrices del desarrollo para esta zona de la Ciudad.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Los lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo “Mixto Moderado (M2) y COS 0.85”, propuesto para el predio localizado en la calle República de Argentina No. 513, Colonia Las Panamericana, con una superficie de 525.00 m2.

Visión

Promover un establecimiento tipo “Oficinas” en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Habitacional H35 a “Mixto Moderado (M2) y COS 0.85”, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “**Mixto Moderado (M2) y COS 0.85**”, para el predio localizado en la calle República de Argentina No. 513, Colonia Panamericana, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 525.00. se orienta a:

- Promover la integración del predio con el uso habitacional H35 de su entorno inmediato, mediante el uso de suelo “Mixto Moderado (M2) y COS 0.85”, que es compatible con los usos habitacionales existentes en la zona en que se localiza el predio.

- Alentar la consolidación de la ciudad, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

Políticas de Desarrollo.

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

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso “Mixto Moderado (M2) y COS 0.85”, para el predio de aplicación del plan con uso habitacional H35, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad establecida para los usos Mixtos en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, y que destaca: la superficie **mínima de predio 250 m2**, y el **Frente mínimo de 15.00 m** para el caso **Mixto Moderado (M2) y COS 0.85**; las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 525.00 m2**, y un **frente total de 15.00 m** hacia la calle República de Argentina, para el establecimiento tipo ***“Oficinas***”, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

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

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

La normatividad de usos de suelo establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo“ donde se considera el giro “***VII Comercio y Servicios Distrital”, “No. 7 Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2***” para un establecimiento tipo “***Oficinas***” el cual es “**Permitido”** para el uso de suelo **“Mixto Moderado (M2) y COS 0.85**”, propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo. III Equipamiento barrial y distrital.

No.	Usos	Habitacional													"M3" Mixto Intenso		"M2" Mixto Moderado		"M3" Mixto Bajo		"MS1" Mixto Suburbano		"MS2" Mixto Suburbano II		"C y S" Comercio y	
		H4.1		H12		H25		H35		H45		H60		H60+													
	VIII Comercio y de Servicios Distrital																										
1	Comercio de artículos no peredecederos y especialidades de más de 300m2	X		X		X		X		X		X		X		P		P		P		P		P		P	
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	P		P		P		P		P		P	
3	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras art. Del Hogar más de 50m2	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	P		P		P		P		P		P	
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	P		P		P		P		P		P	
5	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales petreos hasta 300m2	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	P		P		P		P		P		P	
6	Cafés, Fondas y Restaurantes	C	3, 11	C	3, 11	C	3, 11	C	3, 11	C	3, 11	C	3, 11	C	3, 11	P		P		P		P		P		P	
7	Oficinas desde 51m2 hasta 300m2	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	P		P		P		P		P		P	
8	Ropa y Calzado, Art. Domes., VideoClubs, Joterías, Papelería, Regalos y Libros, hasta 300m2	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	P		P		P		P		P		P	
9	Sucursales de banco e Instalaciones bancarias	X		X		X		X		X		X		X		P		P		P		P		P		P	
10	Veterinarias, Estética canina, y Tiendas de mascotas	X		X		X		X		X		X		X		C	13	C	13	C	13	C	13	C	13	C	13
11	Estacionamiento de vehícukos	X		X		X		X		X		X		X		C	2	C	2	X		C	2	C	2	C	2
12	Sitios de taxis	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	P		P		P		P		P		P	
13	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	X		X		X		X		X		X		X		C	13	C	13	X		C	13	C	13	C	13
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	C	13	C	13	C	13	C	13	C	13	C	13
15	Talleres de servicio y reparación de más de 300m2	X		X		X		X		X		X		X		C	13	C	13	X		C	13	C	13	C	13
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	C	13	C	13	C	13	C	13	C	13	C	13
17	Lavado de vehículos	X		X		X		X		X		X		X		P		P		X		P		P		P	
18	Expendios de licor o cerveza	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	C	3, 10	P		P		C	3,10	P		P		P	
19	Baños públicos, Sauna, Salones de masajes	X		X		X		X		X		X		X		P		P		X		P	6, 13	P		P	
20	Club social y Salones de fiestas infantiles	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	C	10	P		P		P		P	6, 13	P		P	

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

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

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle República de Argentina, para el aprovechamiento de un establecimiento tipo **"Oficinas**", mediante el uso "**Mixto moderado (M2) y COS 0.85"** propuesto, y con ello, dar cumplimiento al **Artículo 86** del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

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

La calle República de Argentina fue constituida como vía pública desde la creación de la colonia Panamericana. La estructura vial del PDU visión 2040 sexta actualización la jerarquiza como calle de tipo “local”; y según la *Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones,* debe tener una **sección mínima de 13.00 m**. Físicamente, la calle **República de Argentina presenta una sección vial de 17.50 m**, lo que posibilita el aprovechamiento solicitado para un establecimiento tipo “Oficinas”. El proyecto deberá respetar el alineamiento existente con respecto al desarrollo que pretenda en el predio de estudio. Ver tabla 8.

Tabla 8. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

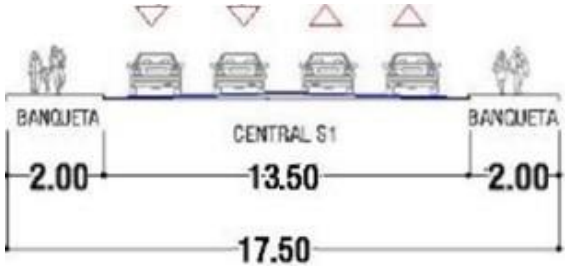
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estaciona miento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	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 estaciona-miento 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 estaciona-miento ambos lados	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Diciembre 2023.

El uso de suelo “Mixto moderado (M2) y COS 0.85” propuesto en el predio de aplicación del plan, para el desarrollo de un establecimiento tipo “Oficinas”, no generará afectaciones al funcionamiento de la calle República de Argentina, mediante la cual se propone el esquema de accesos y salidas.

La calle República de Argentina, es una vialidad de tipo local, con sección vial de 17.50 m, con cuatro carriles de circulación, y banquetas laterales peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 90.

Imagen 90. Vialidad local, República de Argentina.



Av. Francisco Villa a av. De la cantera.
Fuente: visita de campo, y vista Street view google maps. Diciembre 2023.

Infraestructura.

Agua potable.
El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombeos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de un establecimiento tipo “Oficinas”, que se proponga en su momento para el predio. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Drenaje sanitario.
El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios. De manera particular, el predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la av. De las Américas que derivar a la calle República de Argentina, con rumbo al colector localizado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 900 m. al sur del predio de aplicación del plan.

Energía eléctrica.
La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de 115 kva sobre al av. Francisco Villa, y redes de baja tensión, y una de ellas pasa sobre la calle República de Argentina. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de un establecimiento tipo “Oficinas”, que se proponga para el predio.

Drenaje pluvial.
Los escurrimientos pluviales generados en la cuenca donde se ubica el polígono de análisis, se realizan sobre las rasantes de las calles. Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle República de Argentina, con rumbo al arroyo La Cantera, localizado al sur del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Chuviscar.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

El presente estudio de modificación menor al PDU, visión 2040 sexta actualización 2021, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, propuesto para el predio localizado en la calle República de Argentina No. 513, Colonia Panamericana, con una superficie de 525.00 m2.

El uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85 propuesto, es compatible con el establecimiento tipo “Oficina”, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 sexta actualización 2021.

El predio propuesto para el uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, colinda con la calle República de Argentina, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento tipo “Oficinas”.

Con la propuesta, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el establecimiento tipo “Oficinas” propuesto, y que es similar a los ya existentes cercanos al predio de aplicación del plan y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en cuanto a la ocupación del suelo de uso **Mixto Moderado (M2**) y COS 0.85, con un **Lote mínimo de 250 m2**, y el **Frente mínimo de 15.00 m ,** donde el **predio de aplicación del plan tiene una superficie de 525.00 m2, y un frente físico de 15.00 m,** con respecto a la vía pública reconocida, denominada República de Argentina.

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo como Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, para promover un establecimiento tipo “Oficinas”, en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso habitacional H35 existente en los predios colindantes en la zona de estudio.

El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H35 existente, y el uso Mixto Moderado (M2) y COS 0.85 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.

- El aprovechamiento del predio provisto con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio PDU Visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 91.

Imagen 91. Uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85 en el predio de aplicación del plan.

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

Estrategia de ocupación del predio

El cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, se orienta al para promover un establecimiento tipo “Oficinas”, en el predio de aplicación del plan, con superficie de 525.00 m2, y 15.00 ml de frente, colindante a la calle República de Argentina.

Estrategia de Infraestructura

Con la autorización del cambio de uso de suelo, se pretende para el desarrollo futuro de un establecimiento tipo “Oficinas” en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

Agua potable. El polígono de estudio cuenta con red de distribución de agua potable con una red de 10” pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la a. De las Américas, y la av. Francisco Villa, conectado al pozo ”Panamericana 6”, y pozo “No. 5”. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre la av. De las Américas, y calle República de Argentina. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Drenaje sanitario. El polígono de estudio tiene colectores con diámetros de 10” a 18” de diámetro, que conducen las descargas provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios en las colonias, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. De manera particular, el predio de aplicación del plan se conecta a través de la red de 8” de diámetro sobre la av. De las Américas que derivar a la calle República de Argentina, con rumbo al colector localizado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 900 m. al sur del predio de aplicación del plan.

Energía eléctrica.
La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de 115 kva sobre al av. Francisco Villa, y redes de baja tensión, y una de ellas pasa sobre la calle República de Argentina. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de un establecimiento tipo “Oficinas”, que se proponga para el predio.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle República de Argentina, y conducidos por las vialidades de la zona, con dirección al arroyo La Cantera. El cambio de uso de suelo a “Mixto moderado (M2) y COS 0.85”, permitirá el desarrollo para un establecimiento tipo “Oficinas”, al interior del predio de aplicación del plan que cuenta con infraestructura para satisfacer las necesidades de este aprovechamiento.

Estrategia Vial
El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Mixto moderado (M2) y COS 0.85, tiene frente a la calle República de Argentina, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la av. Francisco Villa, y la av. De las Américas. La propuesta de uso de suelo Mixto moderado (M2) y COS 0.85 no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle República de Argentina colindante. Razón por la que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al PDU visión 2040, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, propuesto para el predio localizado en la calle República de Cuba No. 513, Colonia Panamericana, con una superficie de 525.00 m2.

El uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85 propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de un establecimiento tipo “Oficinas”, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85 solicitado.

El predio de aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo, tiene frente a la calle República de Argentina establecida como vía pública reconocida, la cual permiten los accesos y salidas, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. De las Américas, y la Av. Francisco Villa.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo tipo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85, que considera un lote mínimo de 250.00 m2 y un frente mínimo de 15.00 m, de acuerdo a la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, para el predio de aplicación del plan que tiene 525.00 m2, y 15.00 m de frente a la calle República de Argentina.

Una vez autorizada la solicitud de modificación del Plan de Desarrollo de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 0.85 propuesto para el Lote 16, Manzana 31, de la colonia Panamericana, identificado con el número 513 de la calle República de Argentina, y una superficie de 525.00 m2, se promoverá la constancia oficial correspondiente, que acredite el uso de suelo solicitado.

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso Habitacional H35 a **Mixto moderado (M2) y COS 0.85,** consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 9.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Mixto moderado (M2) y COS 0.85, solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia de uso de correspondiente al uso de suelo Mixto moderado (M2) y COS 0.85, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo Mixto moderado (M2) y COS 0.85, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Tabla 9. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85					X	X
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2) y COS 0.85					X	

Fuente: Elaboración propia. Diciembre 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto moderado (M2) y COS 0.85, promueve la ocupación del suelo de un predio ya urbanizado localizado en una zona provista con infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

Ley 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.

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.

Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. 2004 POE No. 85, el 25 de octubre de 2004.

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.

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

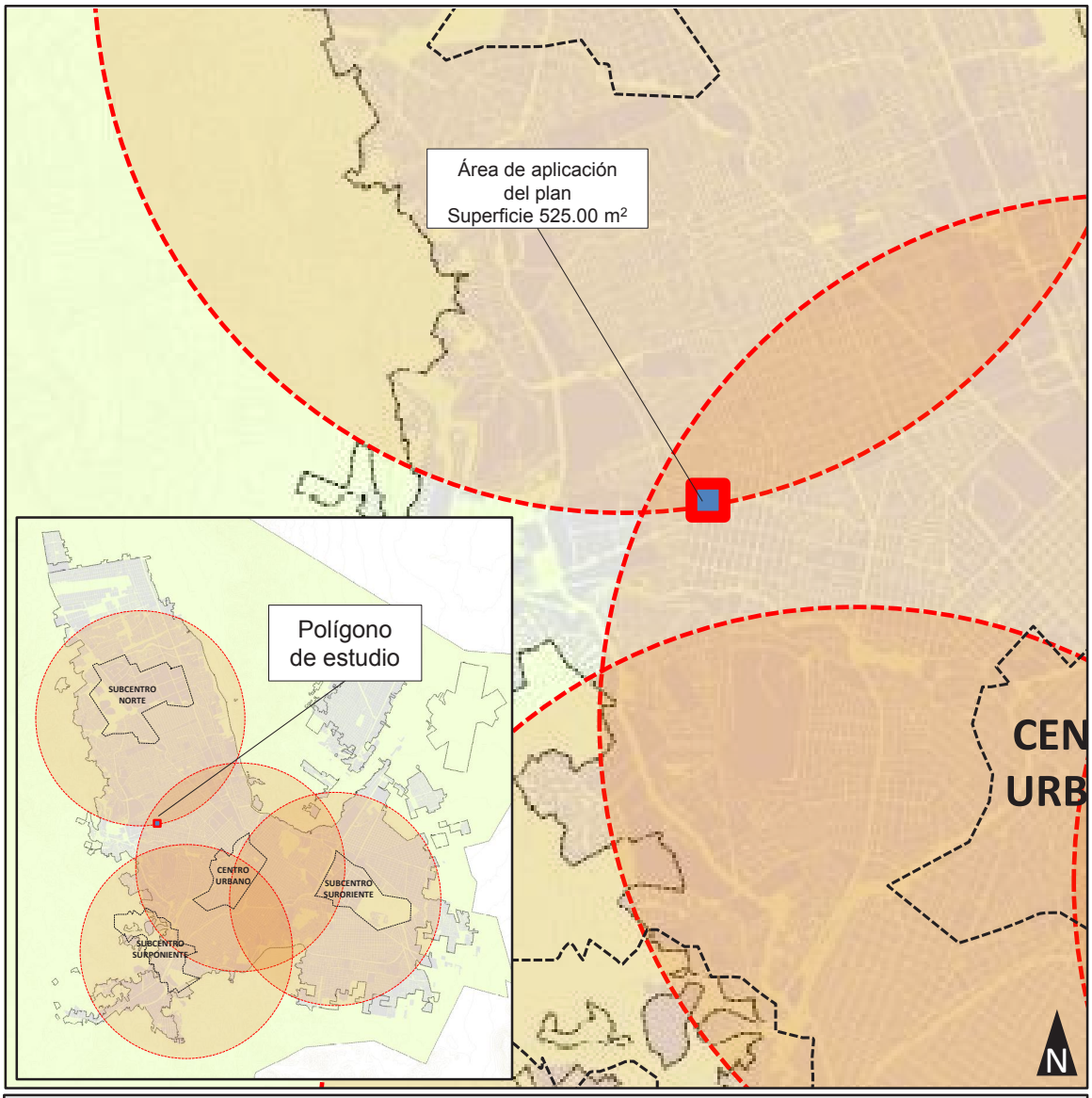
www. Implancuu.carto.com 2022.

Planos

Diagnóstico
D-01 Estructura urbana
D-02 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 Sección vial
D-10 Rutas de transporte
D-11 Infraestructura hidráulica
D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
D-13 Infraestructura de electrificación
D-14 Riesgo antropogénico
D-15 Riesgo hidro meteorológico
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. PDU visión 2040.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Area para Planeación Específica
Zonas de Integración al Desarrollo
Centro Urbano y Subcentros
Polígonos de Actuación
Corredores de Movilidad

Condicionante Para Usos
Area de Borde
Condicionado Pluvial
Área de Riesgo
Uso No Conforme

Estructura Urbana	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

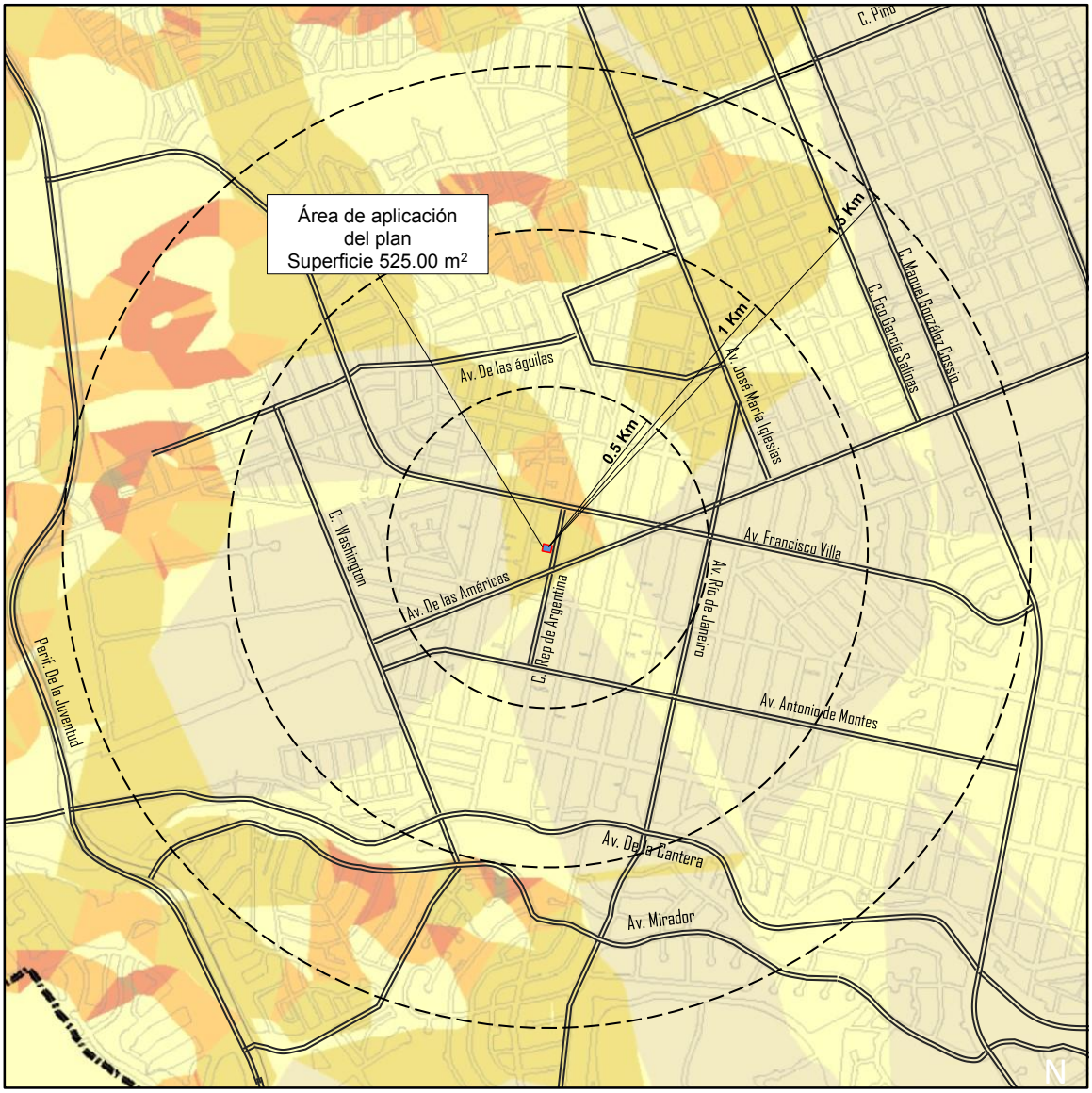
Catastro
Traza Urbana

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación
- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Población

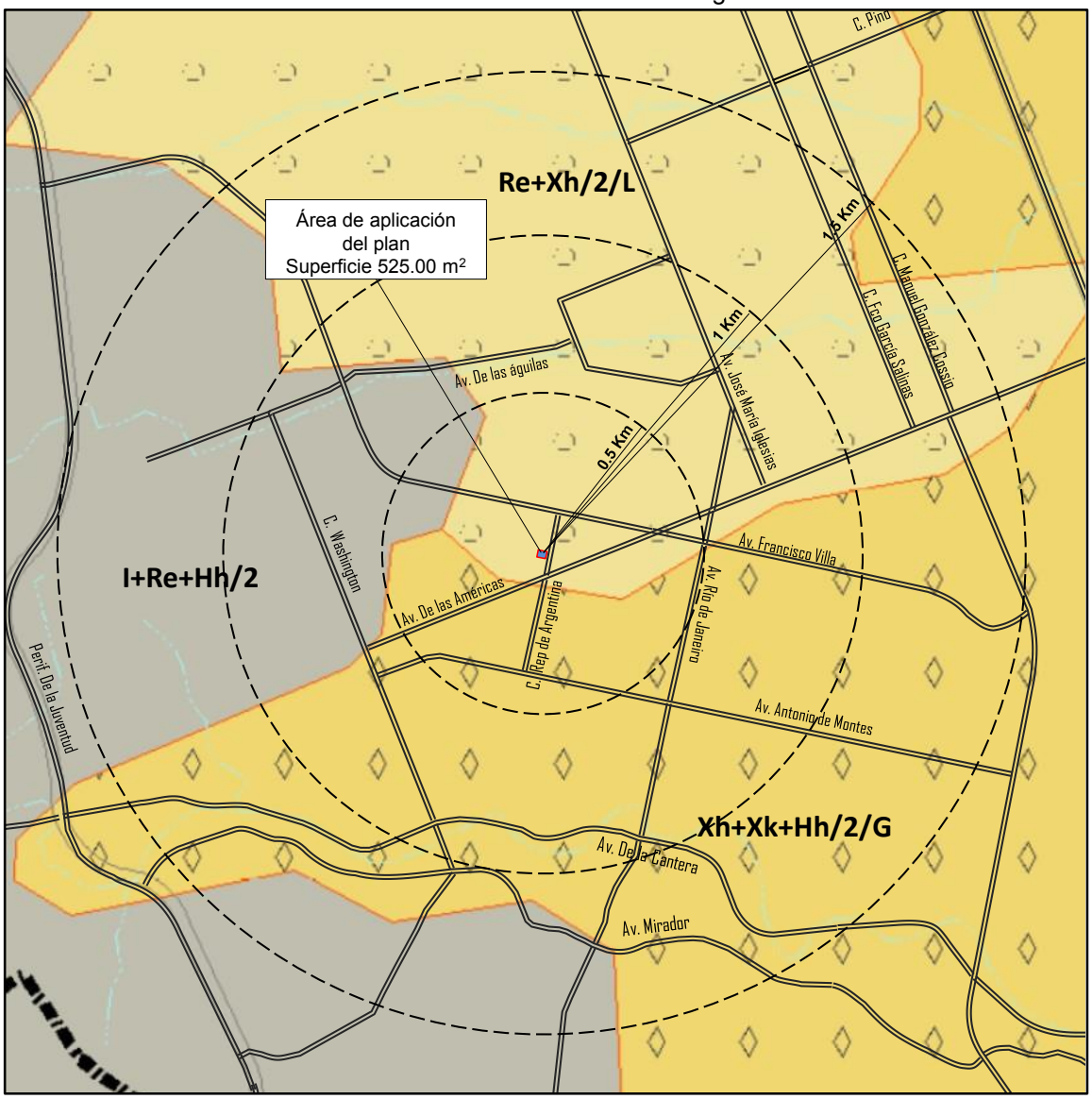
Catastro
- Traza Urbana

Pendientes
- Pendiente plana (0- 2 %)
- Pendiente muy suave (2 - 5 %)
- Pendiente (5 - 12 %)
- Pendiente Moderada (12 - 18 %)
- Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
- Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación
- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Población

Catastro
- Traza Urbana

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

K, Kl, Kh, Kk	Castañozem: Lúvico, Háplico, Cálcico	E	Rendizina
		Z	Solonchak
H, Hh	Feozem: Háplico	V, Vc	Vertisol: Crómico
J, Je, Jc	Fluvisol: Éutrico, Calcárico	X, Xk, Xh, Xl	Xerosol: Cálcico, Háplico, Lúvico
I	Litosol	Y, Yc, Yl	Yermosol: Cálcico, Lúvico
R, Rc, Re	Regosol: Calcárico, Éutrico		

Fases Físicas
- G: Gravosa
- L: Lítica
- LP: Lítica Profunda
- P: Pedregosa
- PC: Petrocálcica
- PCP: Petrocálcica Profunda

Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo)
- Gruesa 1
- Media 2
- Fina 3

Fases Químicas (hasta 100 cm. de profundidad)
- Salina (De 4 a 16 mmhos/cm. a 25°C) ..... s
- Fuertemente Salina (Mayor de 16 mmhos/cm. a 25°C) ..... S
- Sódica (De 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) ..... n
- Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable) ..... N
- Salina Sódica ..... sn
- Salina Fuertemente Sódica ..... S
- Fuertemente Salina Sódica ..... Sn
- Fuertemente Salina Fuertemente Sódica ..... SN

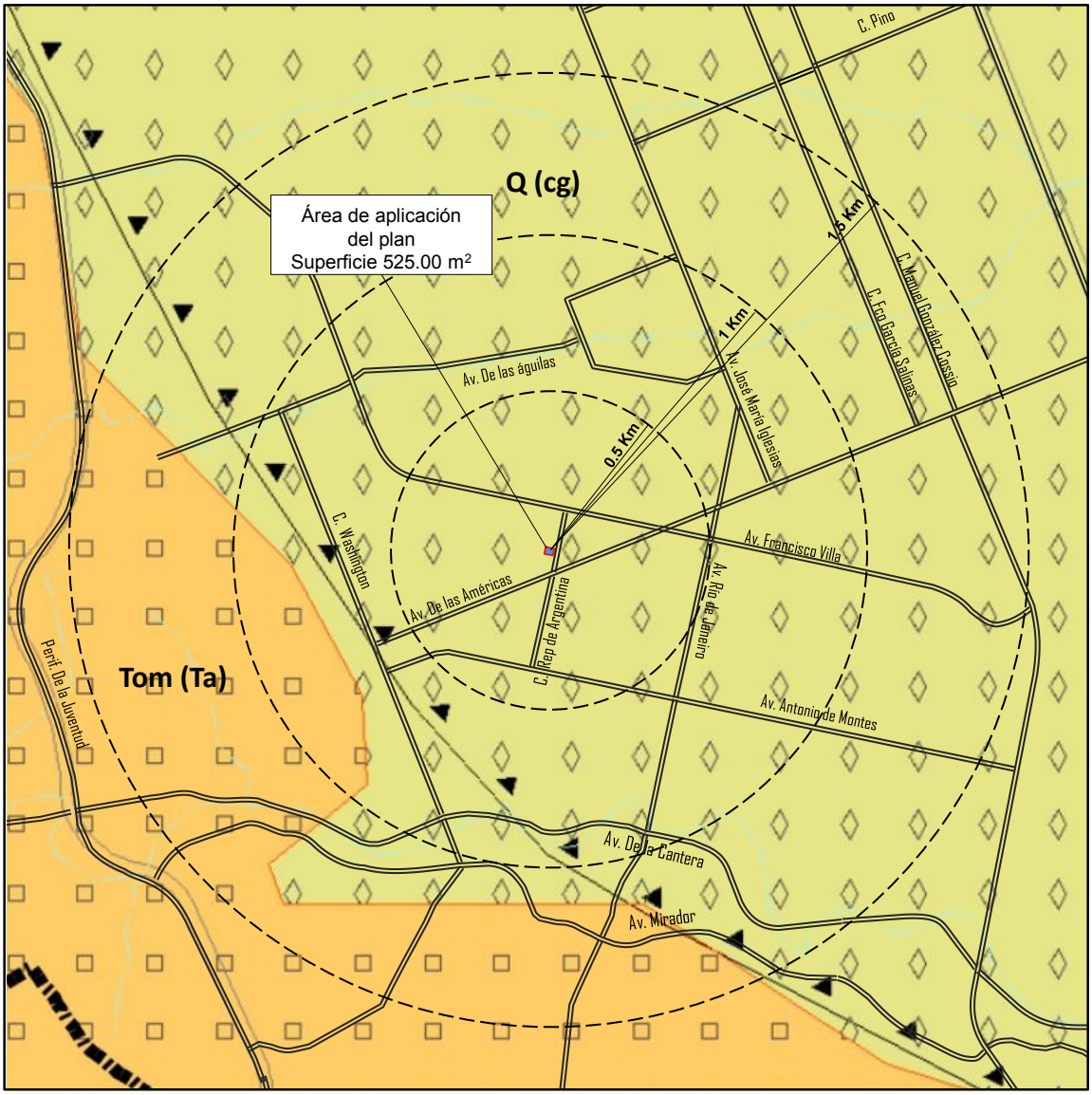
Ejemplo Rc + Xh/2
Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica

Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGIG (INEGI)

Edafología	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación
- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Población

Catastro
- Traza Urbana

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas
- Si Sienita
- Gr Granito
- Gd Granodiorita
- Mz Monzonita
- D Diorita

Rocas Igneas Extrusivas
- R Riolita
- R-Ta Riolita-Toba ácida
- A Andesita
- B Basalto
- Ta Toba ácida
- Ti Toba intermedia

Rocas Sedimentarias
- cz Caliza
- vc Volcanoclástico
- lu-ar Lutita-Arenisca
- cz-y Caliza-Yeso
- cz-lu Caliza-Lutita
- ar-Ti Arenisca-Toba intermedia
- ar-cg Arenisca-Conglomerado
- lu Lutita
- ar Arenisca
- cg Conglomerado

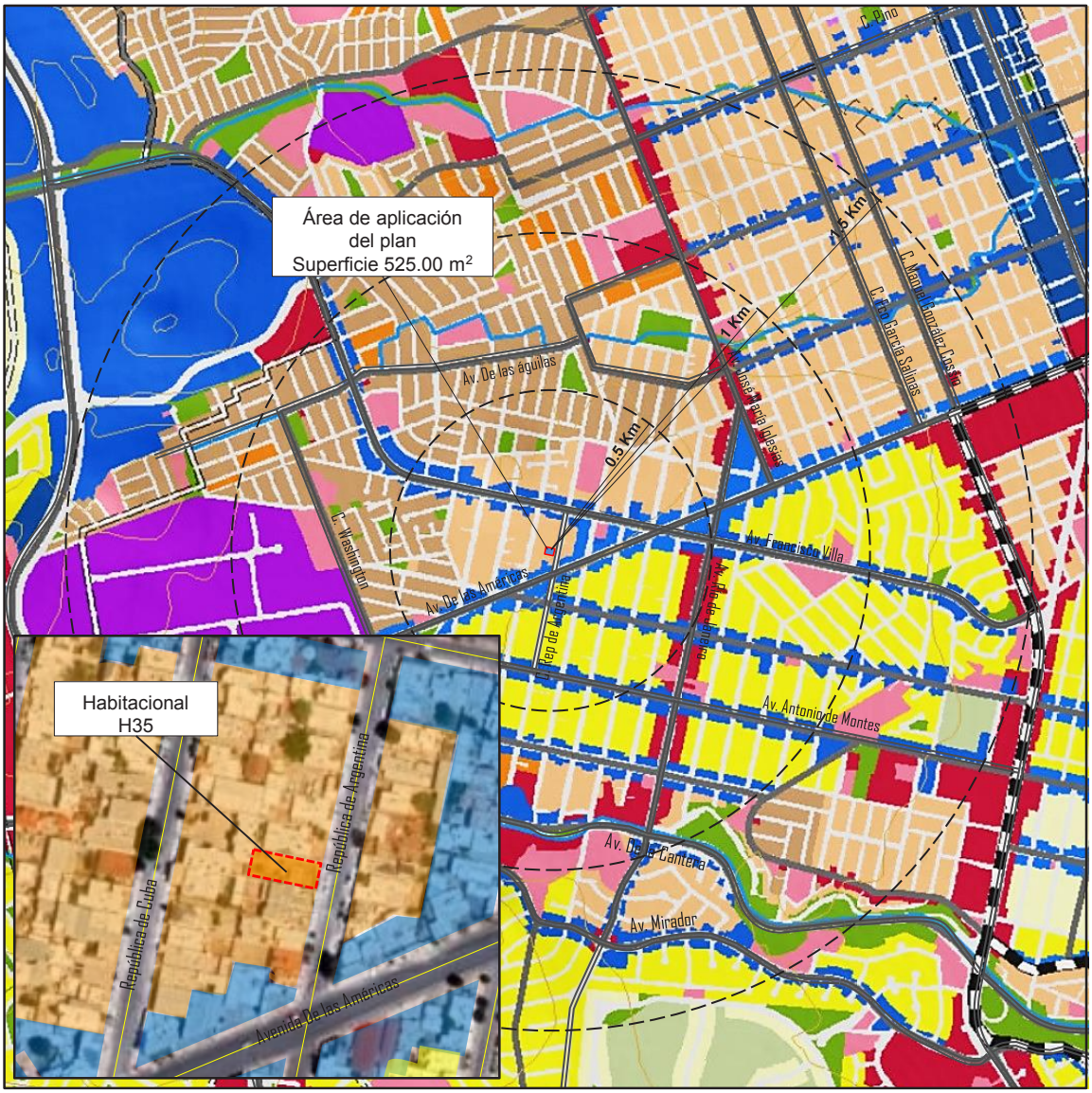
Rocas Metamorficas
- Gn Gneis

Suelos
- al Aluvial
- la Lacustre
- eo Eólico

Geología	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023..

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



Simbología

Hidrografía
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de gobierno
Límite del Area Urbana
Centro de Población

Catastro
Edificaciones

Area para Planeación Específica
Zonas de Integración al Desarrollo
Centro Urbano y Subcentros
Polígonos de Actuación
Corredores de Movilidad

Condicionante Para Usos
Area de Borde
Condicionado Pluvial
Área de Riesgo
Uso No Conforme

Usos de Suelo

Habitacional
Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
Habitacional de 5 - 12 viv/ha
Habitacional de 13 - 25 viv/ha
Habitacional de 26 - 35 viv/ha
Habitacional de 36 - 45 viv/ha
Habitacional de 46 - 60 viv/ha
Habitacional de mas de 60 viv/ha

Comercio y Servicios
Comercio y Servicios

Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Mixto Suburbano
Mixto Suburbano II

Industria
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
Area Natural de Valor Ambiental
Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
Vivienda Densidad Baja
Vivienda Densidad Alta
Vivienda Servicios Profesionales
Vivienda Servicios Comercio

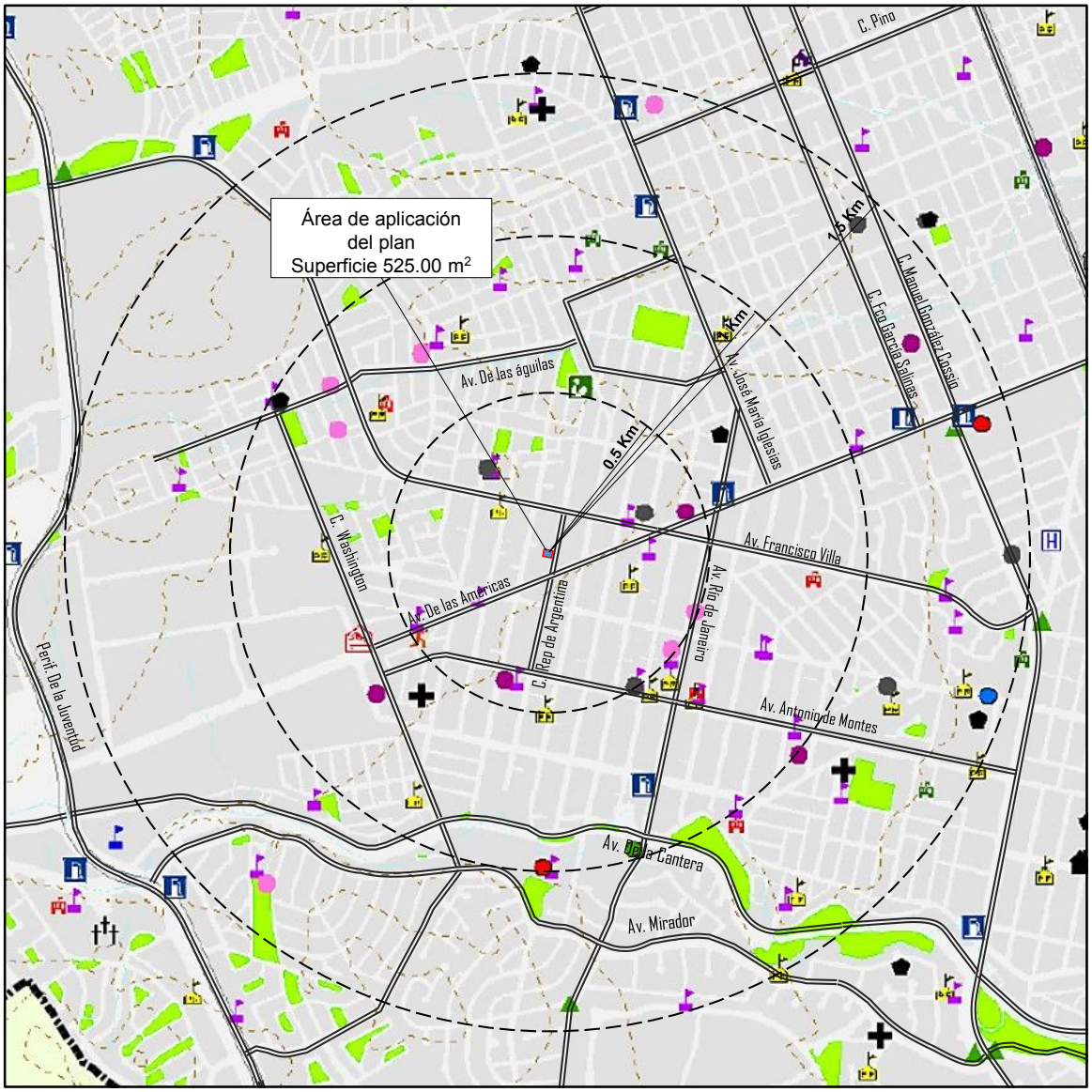
PPC - Corredores y Comercio
Corredor Impacto Alto
Corredor Impacto Medio
Comercio Servicios Generales
Corredor Patrimonial

PPC - Nodos
Nodo Barrial
Nodo Emblemático
Nodo Urbano

Uso de Suelo Existente	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

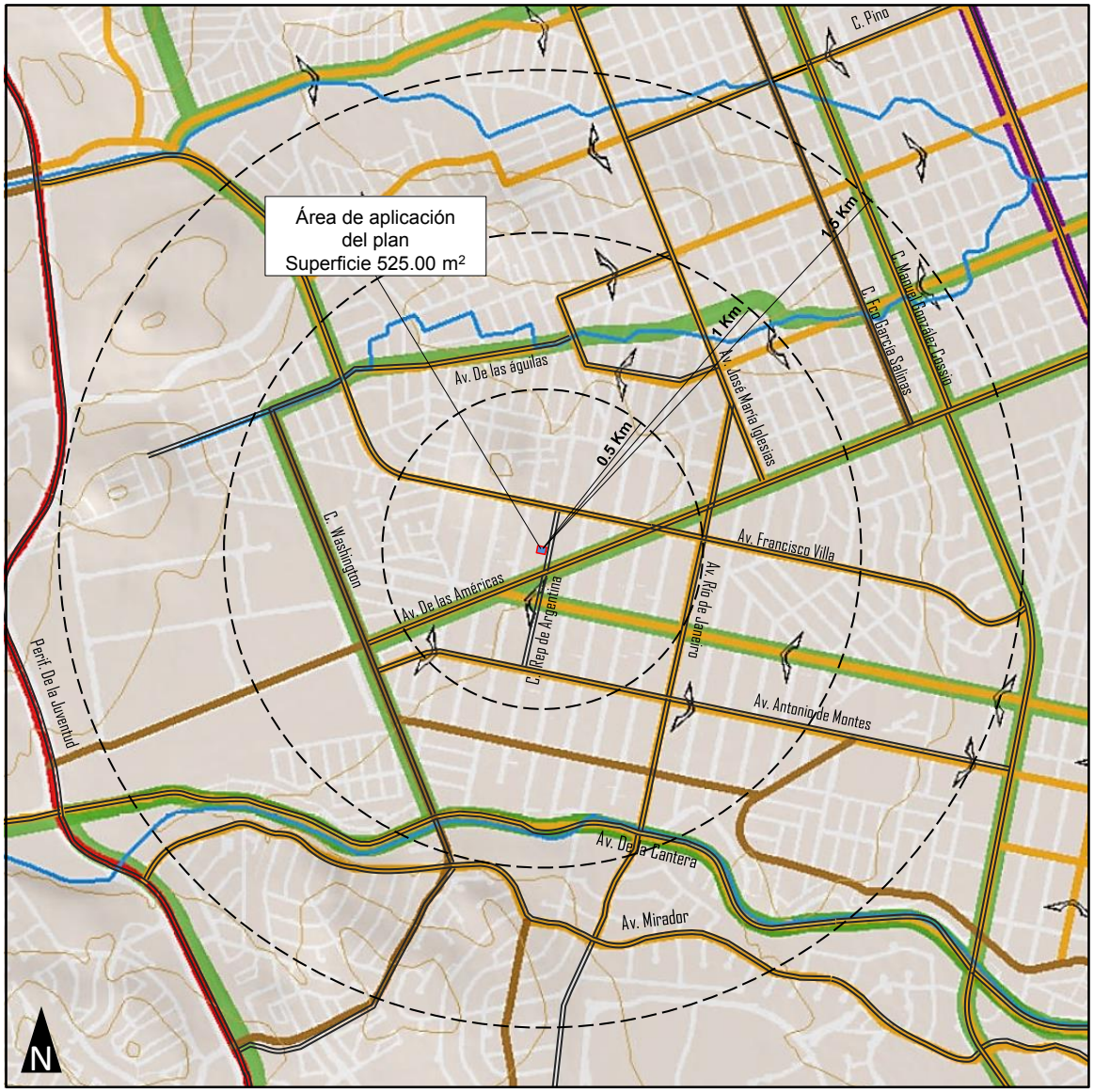
Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



Equipamiento	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación
- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Pobl

Catastro
- Traza Urbana

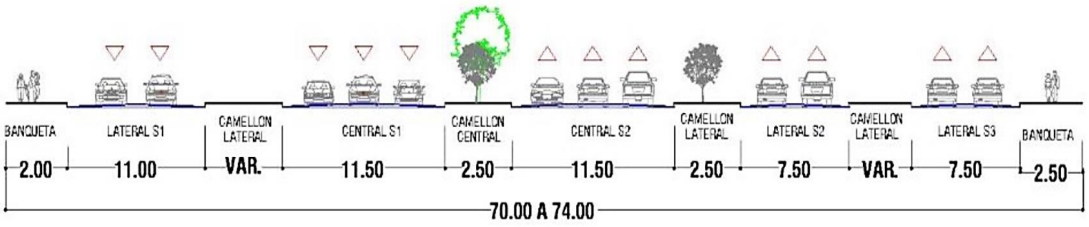
Tránsito y Transporte
- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta
- Sistema BRT - Troncal 1
- Transporte No Motorizado

Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-08

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

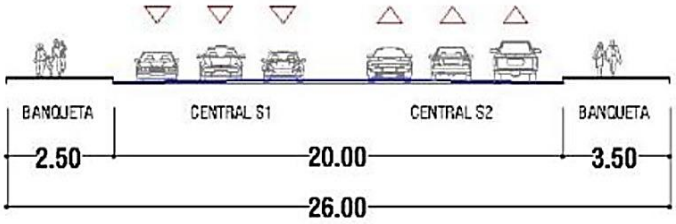
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.

VIALIDAD PRIMER ORDEN

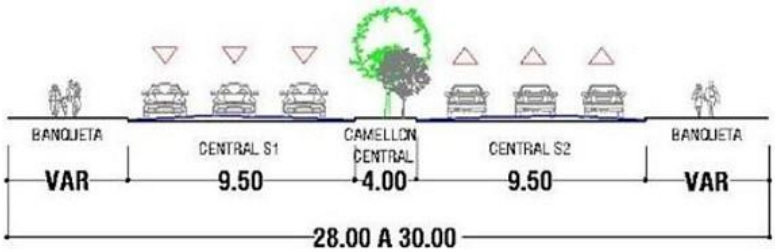


AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO"
AV. DE LA CANTERA A AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL

VIALIDAD PRIMARIA

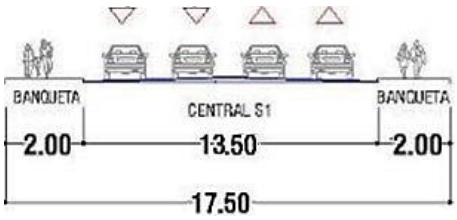


AV, DE LAS AMERICAS
AV, G. WASHINGTON A AV. TECNOLÓGICO



AV. FRANCISCO VILLA
PERIF. DE LA JUVENTUD A AV. RÍO DE JANEIRO

VIALIDAD LOCAL

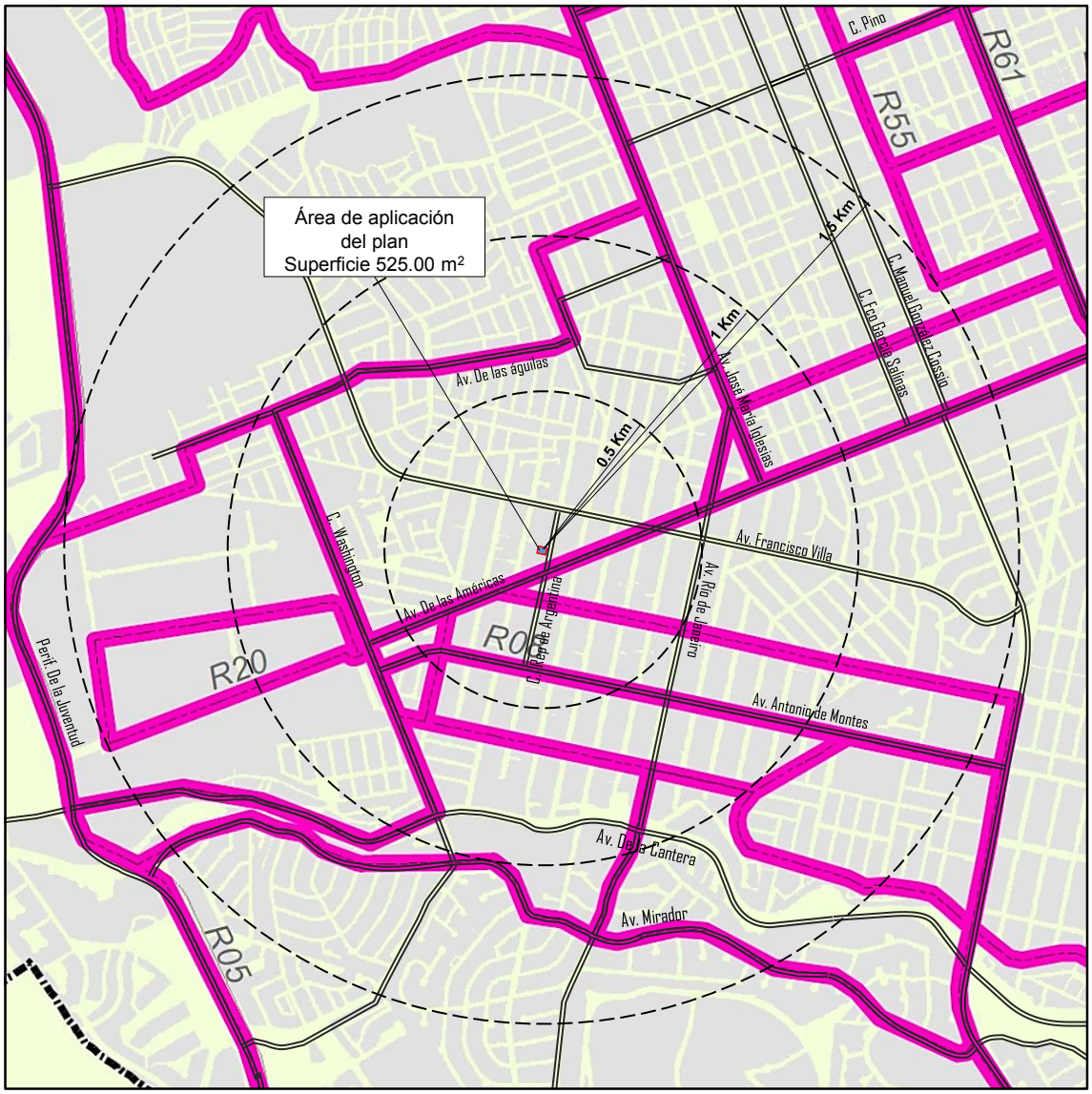


C. REPÚBLICA DE ARGENTINA
AV. FRANCISCO VILLA A AV. DE LA CANTERA

Estructura vial-Secciones viales	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-09

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población

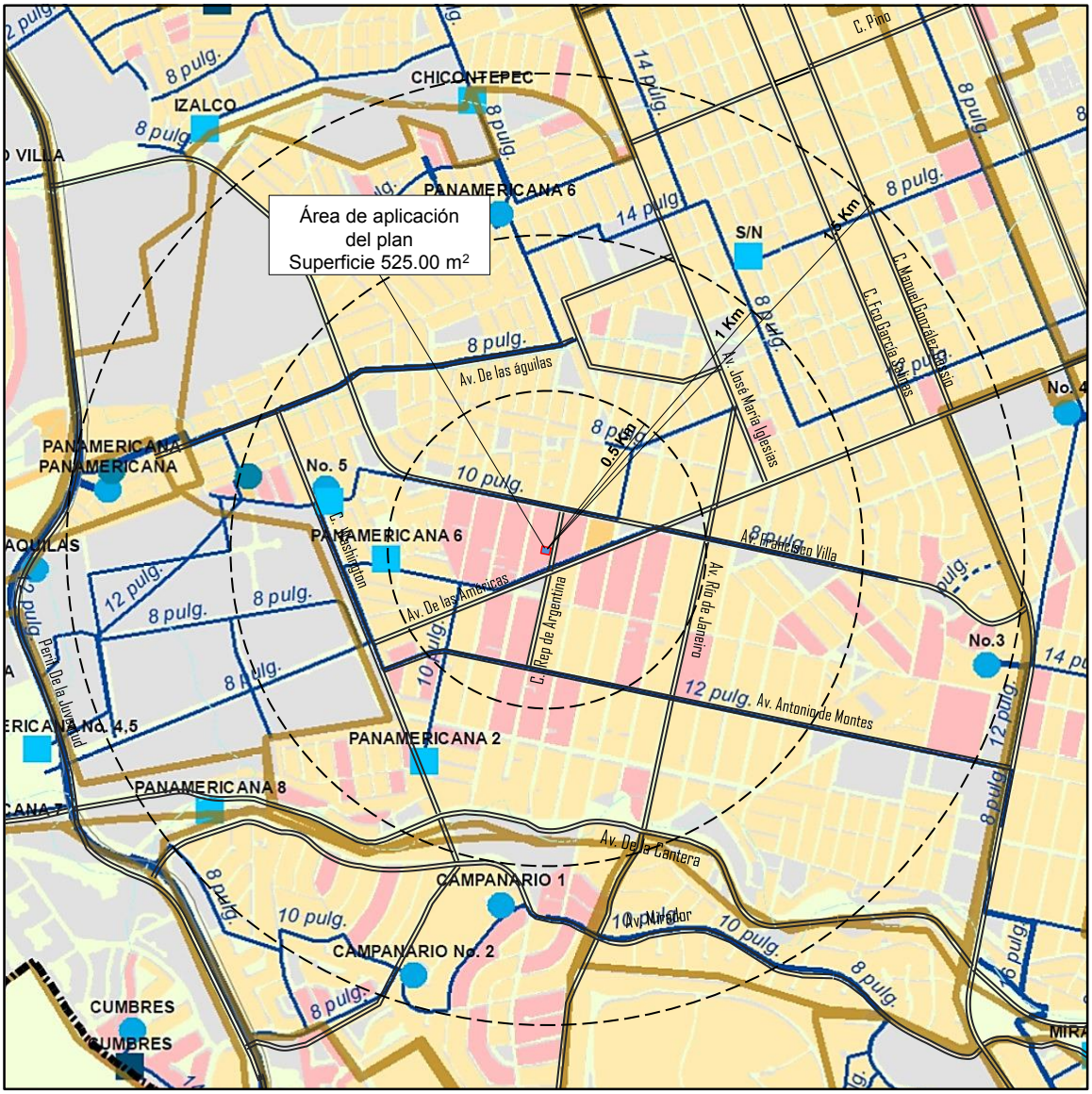
Catastro
Traza Urbana

Rutas de Transporte Público
Ruta Urbana
Ruta Intraurbana

Rutas de Transporte	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

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



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación
- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Población

Catastro
- Traza Urbana

Infraestructura
- Area de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombeos
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%

Infraestructura de Agua Potable	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 “REPUBLICA DE ARGENTINA 513”	D-11

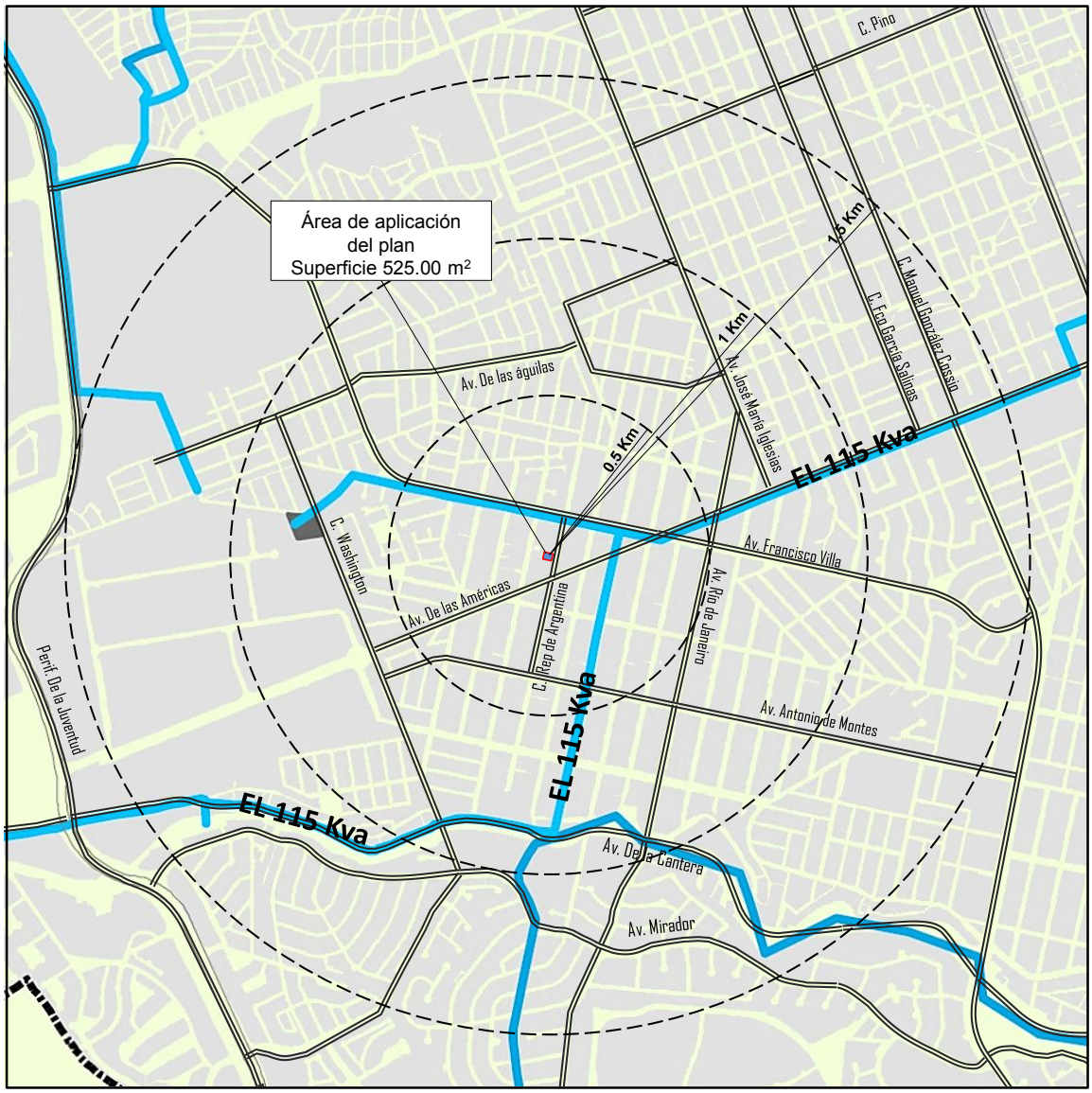
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

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

Infraestructura de Alcantarillado	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

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



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población

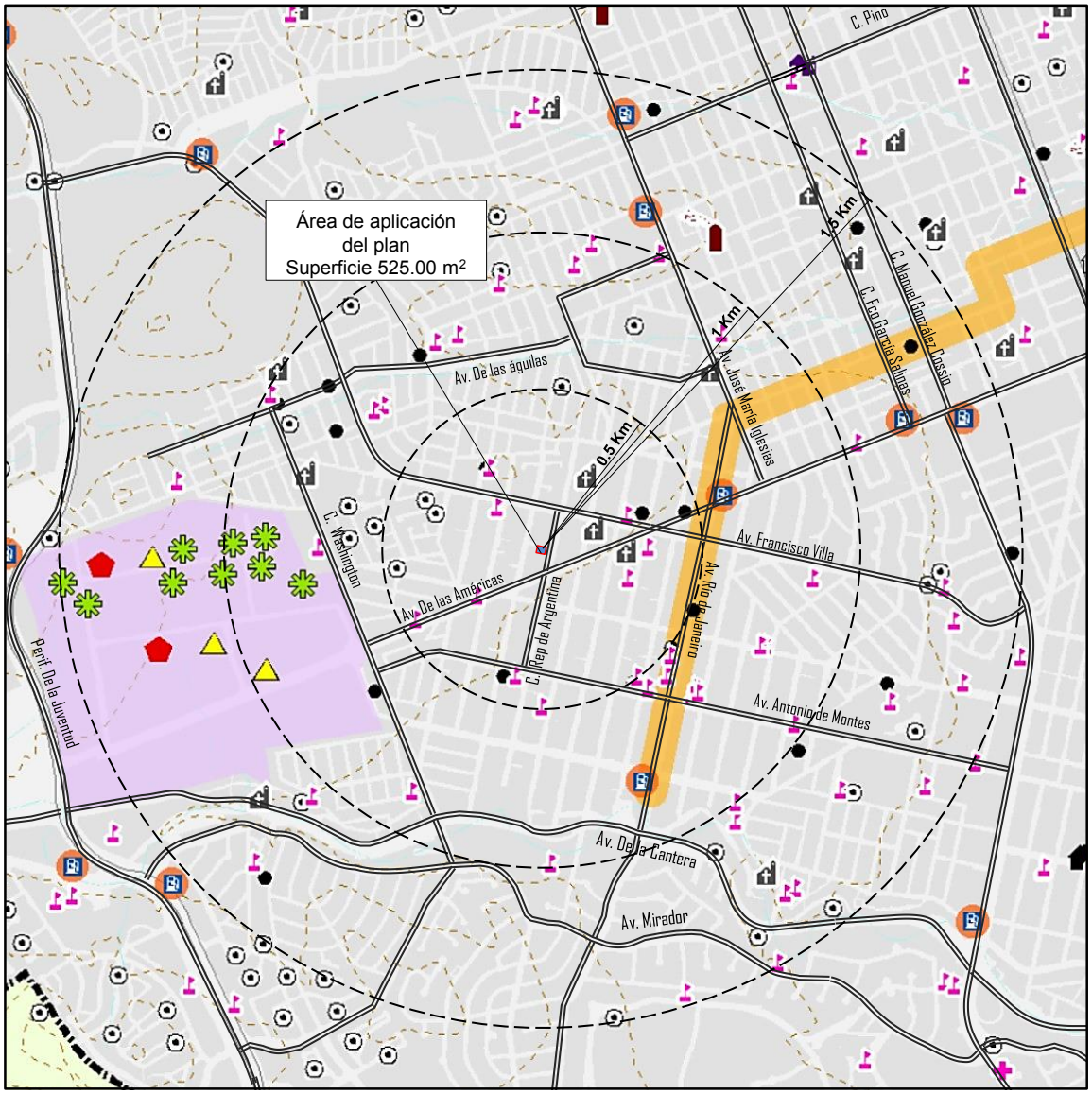
Catastro
Traza Urbana

Servicios Urbanos
Electricidad
Sin dato
115 Kva
230 Kva
Subestación Eléctrica

Infraestructura de Electrificación	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.



Simbología

Hidrografía
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de gobierno
Límite del Area Urbana
Centro de Población

Catastro
Edificaciones

Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

Concentradores de Personas
Educación
Religión
Servicio de Salud
Espacios y Recreativos y Abiertos
Guardería
Centro Comunitario
Casa Hogar
Asilo

Industria y Servicios Urbanos
Nivel de Riesgo
Bajo
Medio
Alto
Industria y Servicios Urbanos

Almacenamiento y Venta de Combustibles
Gasolinera
Gaseras

Tratamiento de Aguas Residuales
Planta de Tratamiento

Comercio
Taller de Pintura
Manejo de Materiales Peligrosos
Disposición de Residuos

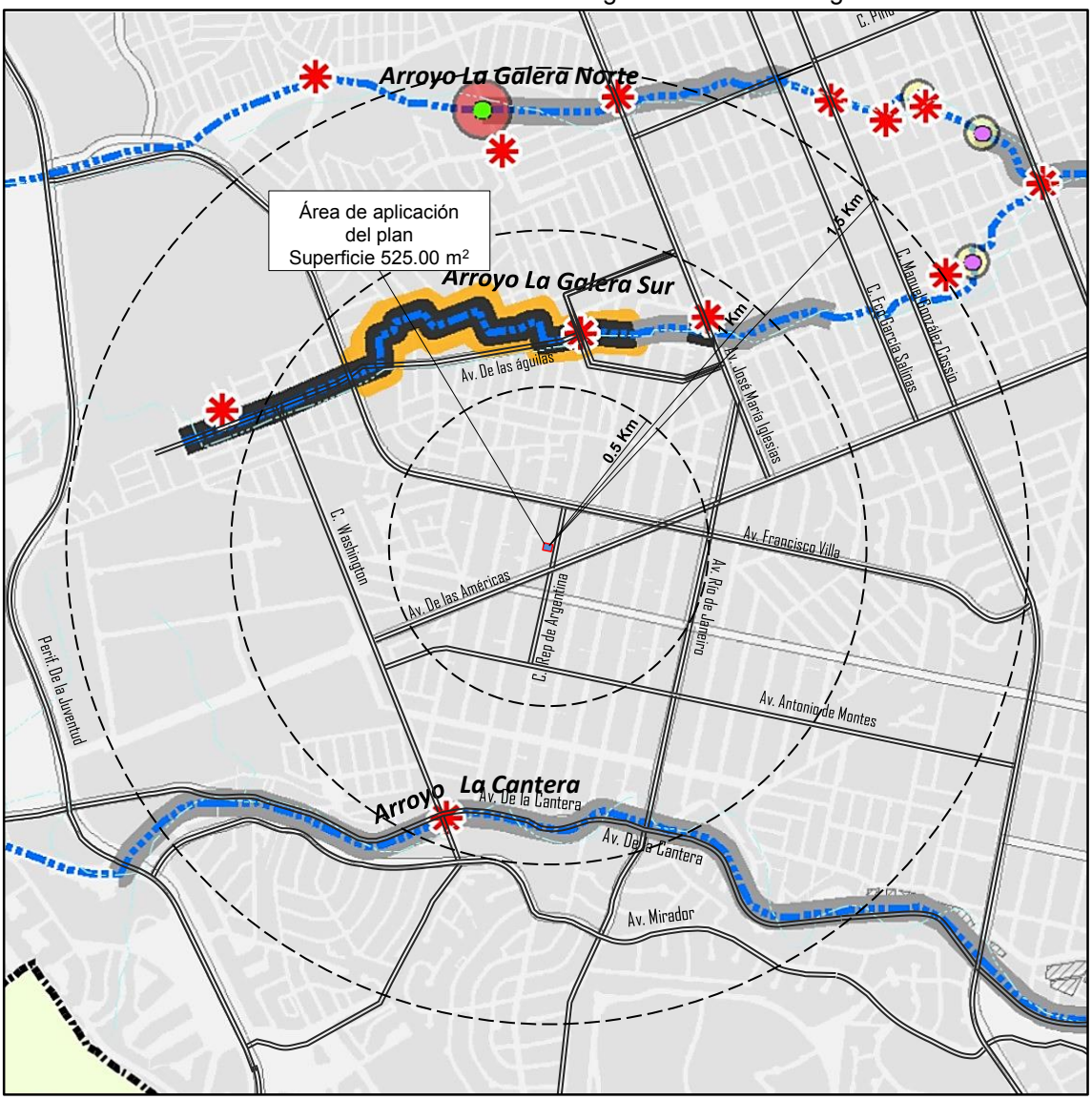
Transporte
T. de Materiales Peligrosos

Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia
Salvaguarda (50 m)
Salvaguarda (100 m)
Radio de Amortiguamiento
A Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.
B Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.
C PEMEX, 400 m.

Riesgos Antropogénicos	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación
- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Población

Catastro
- Traza Urbana

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)
- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%

Escurrimiento
- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria
- Z. de Atención Prioritaria 2007

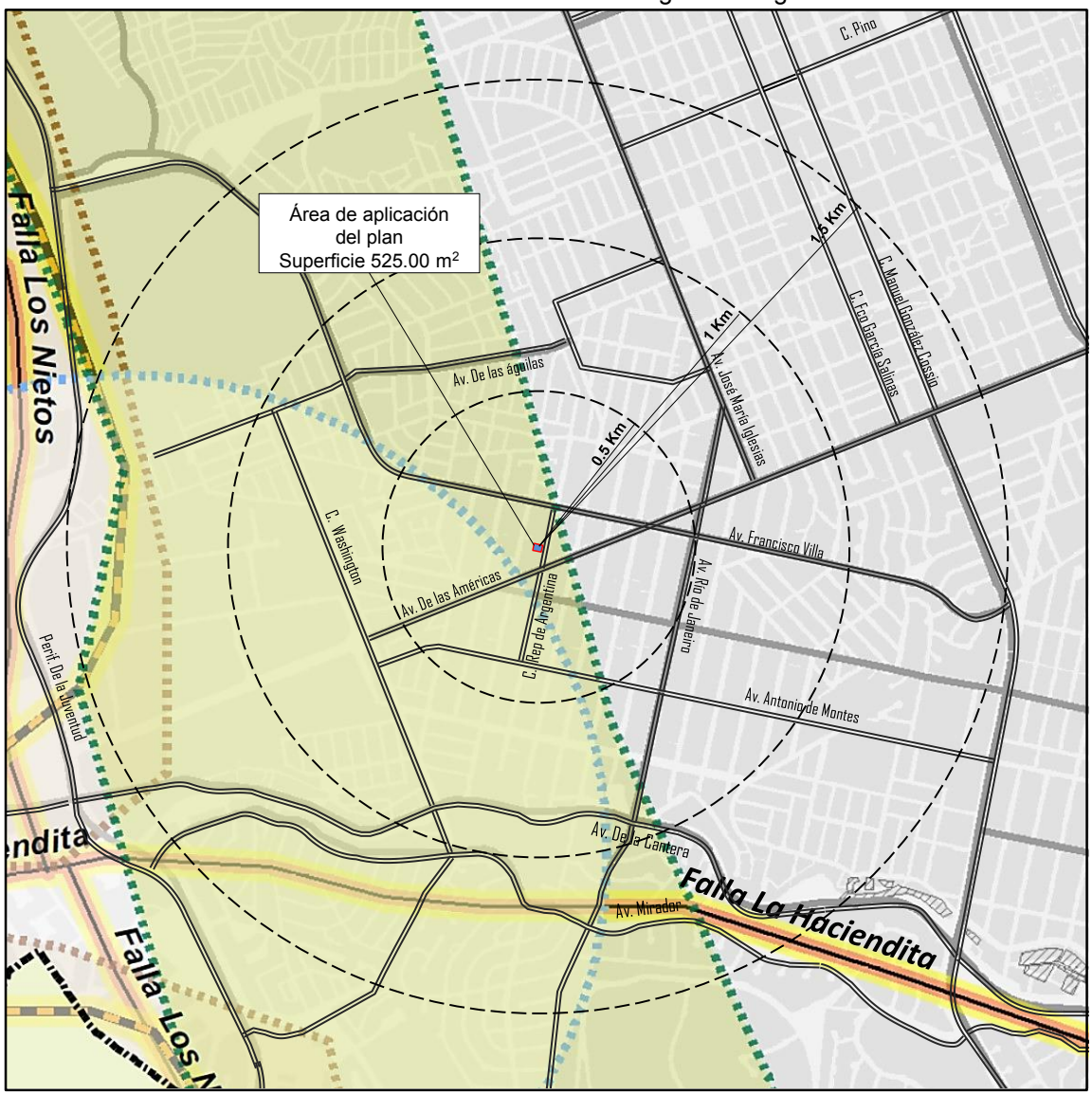
Riesgo de Inundación
- Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Alto
- Medio

Riesgos Hidrometeorológicos	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas
Puntos de Riesgo
Falla
Area de Influencia 25 m.
50 m.

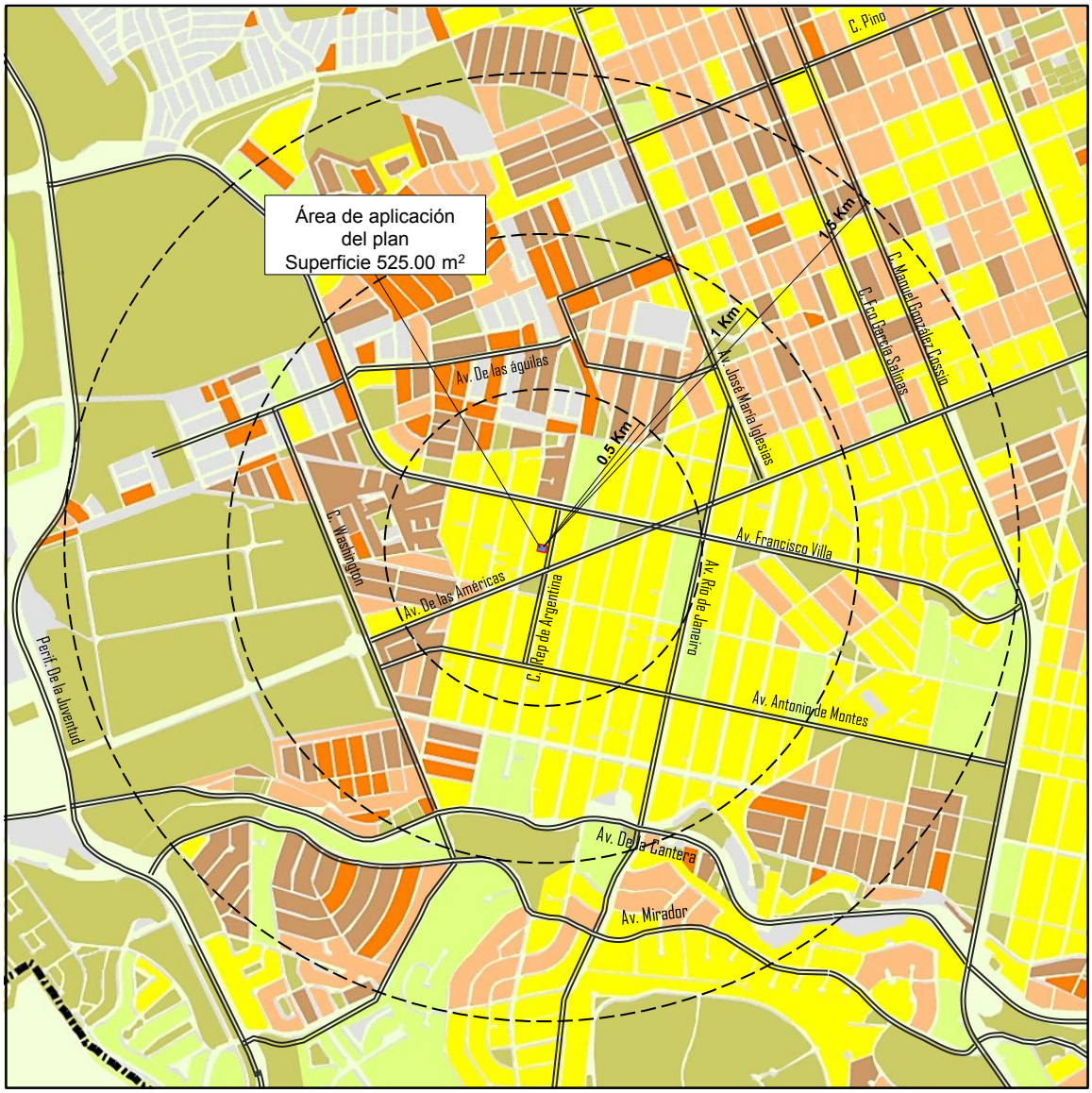
Riesgo por Erosión
Riesgo por Erosión

Riesgo por Deslizamiento
Zonas de Riesgo por Deslizamiento
Deslizamientos
Area Influencia 50 mts.

Riesgos Geológicos	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

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



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población

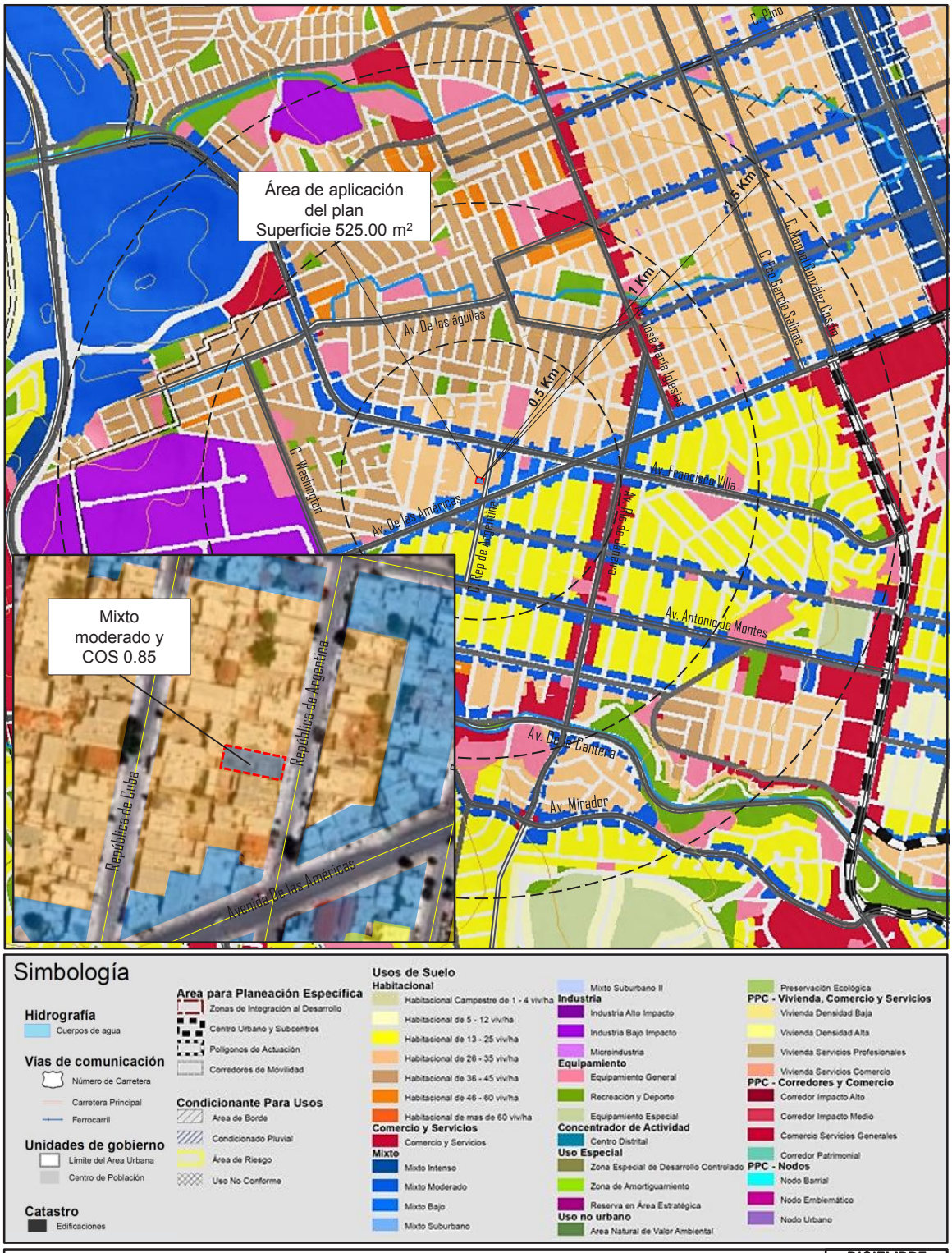
Catastro
Traza Urbana

Geoestadística
Densidad de Vivienda
Total de Viviendas / Sup. Has.
0 - 4
4.1 - 12
13 - 25
26 - 35
36 - 45
46 - 60

Densidad de Vivienda	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

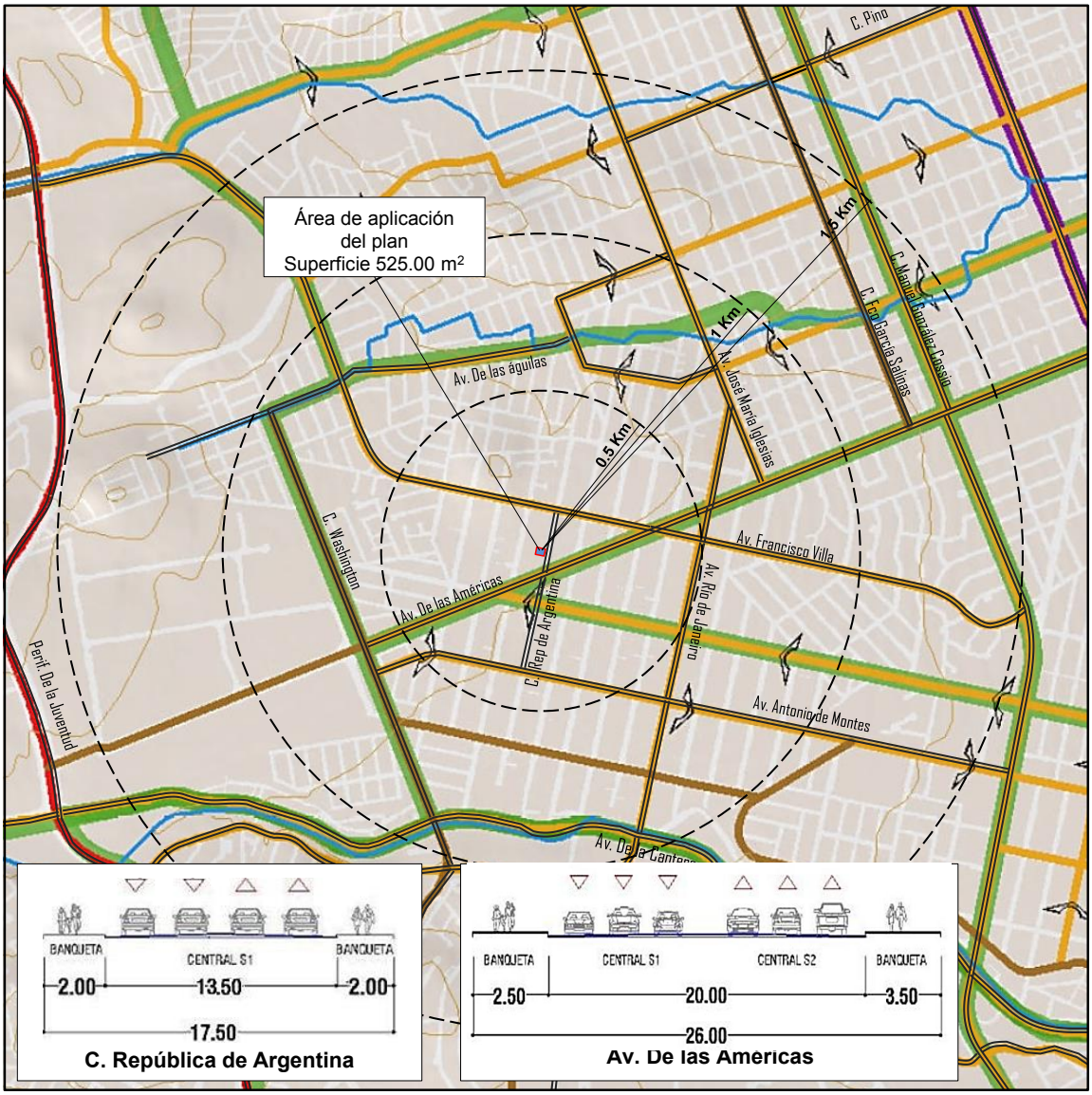
Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



Uso de Suelo Propuesto	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación
- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Pob

Catastro
- Traza Urbana

Tránsito y Transporte
- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta
- Sistema BRT - Troncal 1
- Transporte No Motorizado

Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2) Y COS 0.85 "REPUBLICA DE ARGENTINA 513"	E-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Diciembre 2023.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendóza
Presidente Municipal suplente

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor
C. Andrés Ramírez Rodríguez
C. Sandra Luz Reyes Márquez

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

Diciembre de 2023

Anexos

Escrituras
Plano catastral
Predial domiciliar
Identificación promotor

Escrituras

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ
NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE
Calle Altamirano No. 2305 Col. Altavista
CHIHUAHUA, CHIH.

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

---------- **PROTOCOLO** ----------
---------- **VOLUMEN 274 DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO** ----------
----**NUMERO 8558 OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO.**---
En la ciudad de Chihuahua, capital del estado del mismo nombre, a los veinte días del mes de diciembre de 2022 dos mil veintidós ante mí, **LICENCIADO VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ, NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE, PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA,** comparecen por una parte:---------
El señor **ARMANDO CAMARENA AMEZAGA,** por sus propios derechos, a quien en lo sucesivo se designará por su nombre o como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por la otra parte el señor Licenciado **ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ,** a quien en lo sucesivo se designará por su nombre o como **"LA PARTE COMPRADORA",** con el objeto de hacer constar **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:----------
---------- **D E C L A R A C I O N E S** ----------
Primera.- Declara el señor ARMANDO CAMARENA AMEZAGA, que:--------
A).- Es dueño y se encuentra en posesión de la LA FINCA URBANA MARCADA CON EL NÚMERO 513 QUINIENTOS TRECE, UBICADA EN LA CALLE REPÚBLICA DE ARGENTINA Y LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, QUE LO ES EL LOTE 16 DIECISEIS, DE LA MANZANA 31 TREINTA Y UNO, DE LA COLONIA PANAMERICANA DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 525.00 QUINIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS, que mide y linda: Por el frente 15.00 quince metros con calle República de Argentina; Por el costado derecho 35.00 treinta y cinco metros con el lote número 15 quince; Por el fondo 15.00 quince metros con el lote número 6 seis; y Por el costado izquierdo 35.00 treinta y cinco metros con el lote número 17 diecisiete.----------
Inmueble que queda graficado en el plano que en este acto exhiben los comparecientes y que el suscrito Notario agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo marcado con el **NUMERO "1" UNO.-**
B).- Adquirió el inmueble antes descrito, mediante adjudicación que a su favor se hizo en la Continuación y Conclusión del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de su madre la señora Lucila Amézaga Wagner, mediante escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y uno, otorgada en esta ciudad, con fecha 12 doce de agosto del 2022 dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Néstor Guerreros Caro Sánchez, Aspirante al ejercicio del Notariado, Notario Auxiliar de la Notaria Pública Número Veintinueve, para el Distrito Judicial Morelos, en funciones por separación temporal de su titular Licenciado Víctor Eugenio Anchondo Santos, y cuyo primer testimonio obra inscrito bajo 49 cuarenta y nueve del libro número 6985 seis mil novecientos ochenta y cinco de la sección Primera, **Folio Real número 1097329 uno cero nueve siete tres dos nueve** del Registro Público de la Propiedad del distrito judicial Morelos, estado de Chihuahua.----------
C).- Se practicó avalúo respecto del inmueble materia de la operación, documento que agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo marcado con el **NUMERO "2" DOS.**----------

COTEJADO

D).- El inmueble materia de esta escritura pública se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, agua y pavimento, según se acredita con los certificados de pago correspondientes, que agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo marcados con los **NUMEROS "3" TRES, "4" CUATRO Y "5" CINCO.**----------

E).- Se solicita a la oficina de la Dirección de Desarrollo y Ecología, del Departamento de Administración del Plan Director, Licencia de Uso de Suelo, que agregare al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo en su legajo respectivo marcado con el **NÚMERO "6" SEIS.**----------

Segunda.- Por último manifiesta el señor ARMANDO CAMARENA AMEZAGA, que tiene concertada la celebración de un contrato de Compraventa, respecto del inmueble descrito en la declaración primera de esta escritura pública con el señor Licenciado ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ, sujetando dicha operación al tenor de las siguientes: ----------

---------- **C L A U S U L A S** ----------

PRIMERA.- El señor **ARMANDO CAMARENA AMEZAGA,** vende al Licenciado ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ, quien compra LA FINCA URBANA MARCADA CON EL NÚMERO 513 QUINIENTOS TRECE, UBICADA EN LA CALLE REPÚBLICA DE ARGENTINA Y LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, QUE LO ES EL LOTE 16 DIECISEIS, DE LA MANZANA 31 TREINTA Y UNO, DE LA COLONIA PANAMERICANA DE ESTA CIUDAD,, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, con las medidas, colindancias y superficie determinadas en el inciso A) de la declaración primera de esta escritura pública, y cuyos datos de identificación se dan y tienen por reproducidos en la presente cláusula como si se insertasen a la letra.----------

SEGUNDA.- Ambas partes manifiestan bajo protesta de decir verdad, que el precio convenido por la presente operación de compraventa es la cantidad de $2'920,000.00 DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que LA PARTE COMPRADORA, paga a LA PARTE VENDEDORA, mediante título valor de los denominados cheque de caja número 4480468 cuatro cuatro ocho cero cuatro seis ocho, de fecha veintiuno de diciembre del 2022 dos mil veintidós, expedido por Banco SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.---- Por lo que se otorga a LA PARTE COMPRADORA, por medio de esta cláusula formal recibo de dicha suma y la carta de pago más eficaz que a su seguridad conduzca.----------

TERCERA.- Manifiesta LA PARTE VENDEDORA, en su carácter indicado, que la operación que se contiene en esta escritura pública, la celebra en el concepto de hallarse el inmueble objeto de la misma libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose expresamente al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley.----------

CUARTA.- LA PARTE COMPRADORA se compromete a cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley de Prevención y Gestión Integral de los residuos del Estado de Chihuahua, respecto de lo siguiente:----------

ARTICULO 38 TREINTA Y OCHO.- Los propietarios y poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ
NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE
Calle Altamirano No. 2305 Col. Altavista
CHIHUAHUA, CHIH.

encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieren a terceros los inmuebles que hubieren sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán de 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 demás fedatarios públicos insertaran 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.----------

QUINTA.- LA PARTE COMPRADORA se obliga a respetar los planes o programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, en especial, el uso o destino del predio objeto de esta escritura y la definición de área urbanizable de la misma Ley. El uso del inmueble es habitacional.-------

SEXTA.– LA PARTE COMPRADORA, se da por recibida a su entera satisfacción del inmueble que en este acto adquiere, no así del título anterior.-----

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

UNO.- Que no conozco a los comparecientes quienes se identificaron con documentos oficiales, y tienen a mi juicio capacidad legal para obligarse y contratar, pues no observé en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural ni tengo aviso fehaciente de autoridad competente de que estén sujetos a interdicción. Documento que en copia certificada agrego en al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo en su legajo respectivo marcado con el **NÚMERO "7" SIETE.----------**

DOS.- Que los comparecientes manifestaron bajo protesta de decir verdad ser: mexicanos, ----------

__El señor **ARMANDO CAMARENA AMEZADA,** quién es originario de esta ciudad, con fecha de nacimiento el día 11 once de agosto de 1951 mil novecientos cincuenta y uno, comerciante, con registro federal de contribuyentes CAAA510811GP5 ce a a a cinco uno cero ocho uno uno ge pe cinco, soltero y con domicilio en calle República de Argentina número 513 quinientos trece de la colonia Panamericana, de esta ciudad. ----------

__ El señor **ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ,** originario de esta ciudad, con fecha de nacimiento el día 22 veintidós de diciembre de 1962 mil novecientos sesenta y dos, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Sandra Luz Reyes Márquez, en esta ciudad, el día veintisiete de enero de mil novecientos ochenta y siete, con domicilio en calle República Dominicana número 718 setecientos dieciocho de la colonia Panamericana de esta ciudad, dedicado al Arrendamiento de inmuebles, con Registro Federal de Contribuyentes RARA621222B37 letras ere a ere a números seis dos uno dos dos letra be números tres siete.----------

TRES.- Que la parte vendedora, manifiesta bajo protesta de decir verdad que la enajenación del inmueble materia del presente instrumento es la primera enajenación de casa habitación que realiza dentro de los pasados tres años calendario y que no causa Impuesto Sobre la Renta, en los términos de lo

COTEJADO

dispuesto por fracción XIX décimo novena del Artículo 93 noventa y tres de la Ley de la materia, ni el impuesto Cedular a los ingresos Derivados de la Enajenación de Inmuebles, al que se refiere los artículos 190-B ciento noventa guion letra "B" y 190-J ciento noventa guion letra "j", de la Ley de Hacienda del Estado de Chihuahua, por tratarse de su casa habitación la que ha habitado por más de un año, manifestando asimismo que el inmueble señalado siempre lo ha considerado como una vivienda permanente a su disposición, manteniendo la parte vendedora sus relaciones personales y económicas más estrechas en esta Ciudad, lo que acredita con su credencial para votar, que doy fe de tener a la vista y que agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo en su legajo respectivo marcado con el **NÚMERO "8" OCHO.** ----------

CUATRO.- En este acto se hace saber a **LA PARTE VENDEDORA** que se dará aviso al Servicio de Administración Tributaria de la operación efectuada, igualmente se la hace saber que en los términos del artículo 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto sobre la Renta, es su obligación manifestar a la autoridad tributaria de la presente operación, para lo cual agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo, marcado con el **NUMERO "9" NUEVE,** declaraciones, folios y acuses de aceptación.----------

CINCO.- AVISO DE PRIVACIDAD.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, les informo del aviso de privacidad de esta Notaría y que el mismo queda a su disposición en la Calle Altamirano dos mil trescientos cinco, Colonia Altavista, Código Postal treinta y un mil doscientos Chihuahua, Chihuahua o al Teléfono (614) 411-2492 seiscientos catorce, cuatro uno uno dos cuatro nueve dos.----------

SEIS.- Que todo lo inserto y relacionado en esta escritura, concuerda fiel y correctamente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.----

SIETE.- Que posteriormente se girará la Nota a la Oficina Fiscal Municipal, documento que agregaré al apéndice de esta escritura, en el legajo correspondiente, marcada con el **NÚMERO "10" DIEZ** y con el **"11" ONCE** Factura de Honorarios.----------

OCHO.- Que los comparecientes leyeron la presente escritura, les expliqué su valor y consecuencias legales del acto y estando conformes con su redacción y contenido la firman para constancia.- **DOY FE.**----------

ARMANDO CAMARENA AMEZAGA.- FIRMADO.- ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ.- FIRMADO.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE EL 20 VEINTE DE DICIEMBRE DE 2022 DOS MIL VEINTIDOS.- DOY FE.- SELLO DE AUTORIZAR.- UNA FIRMA CORRESPONDIENTE AL SEÑOR LICENCIADO VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ.- FIRMADO.- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE EL 28 VEINTIOCHO DE FEBRERO DE 2023 DOS MIL VEINTITRES.- DOY FE.- SELLO DE AUTORIZAR.- UNA FIRMA CORRESPONDIENTE A LA NOTARIA AUXILIAR LICENCIADA TERESITA GALLEGOS CONTRERAS.- FIRMADO.----------

---------- **I N S E R T O S** ----------

PLANO

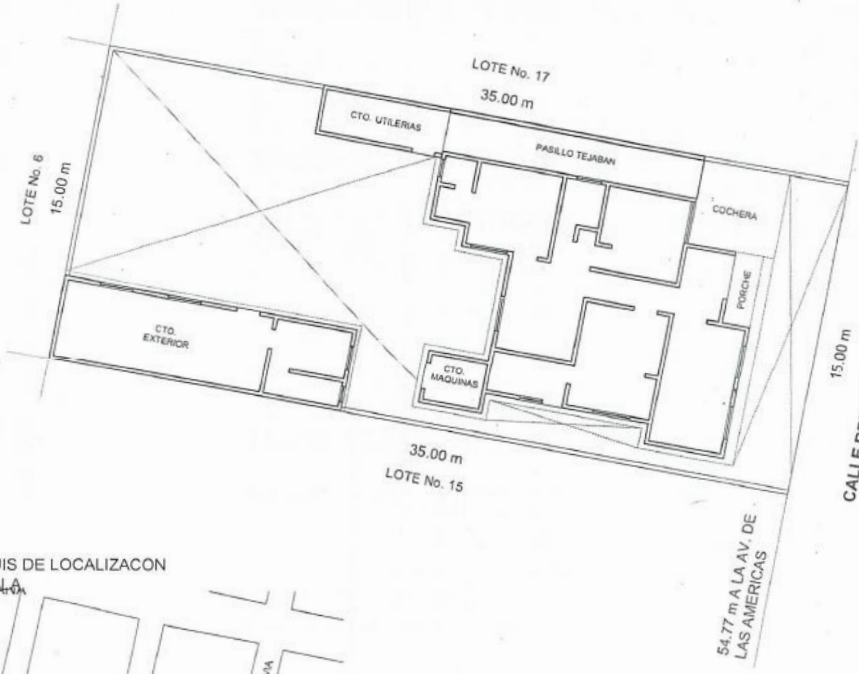
DE LA CASA HABITACION UBICADA EN LA CALLE REPUBLICA DE ARGENTINA NO. 513, DE LA COLONIA PANAMERICANA, DE ESTA CIUDAD CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, PROPIEDAD:

ANDRÉS RAMÍREZ RODRÍGUEZ

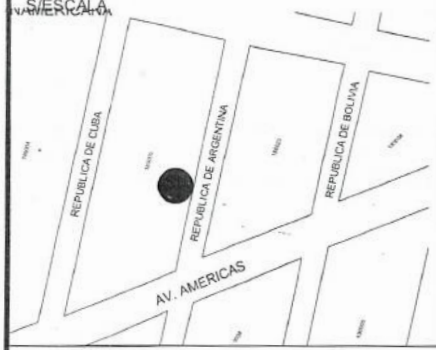
SUP. TERRENO:	525.00 m2
SUP. CONSTRUCCION:	279.52 m2
SUP. HABITACIONAL:	135.86 m2
SUP. COCHERA:	17.74 m2
SUP. PORCHE:	4.40 m2
SUP. PASILLO TEJABAN:	24.80 m2
SUP. CTO. MAQUINAS:	7.52 m2
SUP. CTO. UTILERIA:	14.28 m2
SUP. VOLADOS:	20.42 m2
SUP. CTO. EXTERIOR:	54.50 m2

NORTE

ESCALA: 1/250
MANZANA: 31
LOTE: 16
SECTOR: 186



CROQUIS DE LOCALIZACON
S/ESCALA



FOLIO: 341

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
08-001-019-00-0001-186-005-00008-00-0000

CLAVE CATASTRAL
186-005-008

CHIHUAHUA, CHIH. DICIEMBRE DE 2022

ARQ. MANUEL ALBERTO
HERRERA COVARRUBIAS
R.P.C. 1833

COTEJADO

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO

ESPECIALISTA EN VALUACION

FOLIO
665

I.- Antecedentes:

CLAVE CATASTRAL:	186 - 005 - 008	FECHA DE DICTAMEN:	19-dic-2022
CLAVE ESTANDAR:	08-001-019-00-0001-186-005-00008-00-0000		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	EN EL No. 513 DE LA CALLE REPUBLICA DE ARGENTINA, COLONIA PANAMERICANA, CHIHUAHUA, CHIH.		
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA:	CASA HABITACION.		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA.		
SOLICITANTE DE AVALÚO:	NOTARIA PUBLICA NUM. 19.		
PROPOSITO DEL AVALUO:	DETERMINAR EL VALOR FISCAL DEL INMUEBLE PARA EFECTOS DE ESCRITURACION.		
PERITO VALUADOR:	RAMIRO H. CALDERON COLOMO. REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION NUM. 031812E-S-III y RPV Num. 129.		

II.- Características Urbanas:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL
USO DE SUELO:	HABITACIONAL.
SERVICIOS PÚBLICOS:	AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTO ASFALTICO, TELEFONIA, ALUMBRADO PUBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO.

III.- Descripción General del Inmueble

USO ACTUAL DE INMUEBLE:	HABITACIONAL.	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	CASA HABITACION DE 1 NIVEL.	
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	T1= CASA HABITACION. T2= COCHERA y PORCHE. T3= DEPTO. TRASERO. T4= PASILLO y CUARTO DE UTILERIAS. T5= CUARTO DE MAQUINAS. T6= VOLADOS. BUENA CALIDAD DE CONSTRUCCION.	
NIVELES DE CONSTRUCCION:	1 (UNO).	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR	
CALIDAD DE PROYECTO:	FUNCIONAL.	
EDAD Y VIDA UTIL REMANENTE:	EDAD:	40 AÑOS
	VIDA UTIL REMANENTE:	20 AÑOS.

IV.- Terreno (Medidas y colindancias)

FRENTE:	15.000	M. CON CALLE REPUBLICA DE ARGENTINA.
FONDO:	15.000	M. CON LOTE No. 6.
COSTADO DERECHO:	35.000	M. CON LOTE No. 15.
COSTADO IZQUIERDO:	35.000	M. CON LOTE No. 17.

AREA TOTAL:	525.000 M².

CALLE MORELOS No. 506 TELS. Y FAX (01-614) 415-33-95 Y 410-91-52 ZONA CENTRO
CHIHUAHUA, CHIH. C.P. 31000 E-mail: ramiro_calderon@yahoo.com.mx

ING. RAMIRO H. CALDERON RAMO
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

FACTORES DE EFICIENCIA:	FOLIO 666
1.00 x 1.00 x 1.00	

IV.- Elementos de Construcción.

A).- OBRA NEGRA:

CIMIENTOS:	ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO CICLOPEO.
ESTRUCTURA:	DALAS, CASTILLOS Y ELEMENTOS DE CONCRETO.
MUROS:	T1 y T5= LADRILLO RECOCIDO. T2, T3 y T4= DE BLOCK DE CONCRETO. T6= NO TIENE.
ENTREPISOS:	NO TIENE.
TECHOS:	T1, T2, T3, T5 y T6= LOSA DE CONCRETO. T4= ESTRUCTURA METALICA.
AZOTEAS.	T1, T2, T3, T5 y T6= IMPERMEABILIZADO. T4= LAMINA GALVANIZADA y TANSLUCIDA.
BARDAS.	DE BLOCK DE CONCRETO.

B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES

	EXTERIORES	INTERIORES	
APLANADOS:	MEZCLA.	YESO.	
	EXTERIOR	INTERIOR	
PINTURA:	VINILICA.	VINILICA.	
PLAFONES:	T1= YESO y FALSOS DE YESO. T2, T3, T5 y T6= YESO. T4= NO TIENE.		
PISOS:	T1= CERAMICA y MOSAICO. T3= CERAMICA. RESTO FIRME DE CONCRETO.		
LAMBRINES:	T1= AZULEJO. T3= CERAMICA. RESTO NO TIENE.		
ESCALERAS.	NO TIENE.		
ZOCLOS:	T1= HULE. RESTO NO TIENE.		
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO TIENE.		

C).- CARPINTERÍA:

PUERTAS INTERIORES DE MADERA DE PINO.

D).- INSTALACIONES:

HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

ENTUBADA y OCULTA.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

ENTUBADA y OCULTA.

E).- HERRERÍA:

VENTANAS DE ALUMINIO

CALLE MORELOS No. 506 TELS. Y FAX (01-614) 415-33-95 Y 410-91-52 ZONA CENTRO
CHIHUAHUA, CHIH. C.P. 31000 E-mail: ramiro_calderon@yahoo.com.mx

COTEJADO

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO
ESPECIALISTA EN VALUACION

FOLIO 666

F).- FACHADA:

MEZCLA CON PINTURA.

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

BARANDAL, BARDAS y OBRA EXTERIOR.

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo.

VII.- Valor Físico o Directo.

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:	VARIABLE.
VALORES DE CALLE O DE ZONA:	$3,700.00

FRACCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
I	525.00 M².	$ 3,700.00	1.00%	NINGUNO	$ 3,700.00	$ 1,942,500.00
II					$ -	$ -
III					$ -	$ -
IV					$ -	$ -
V					$ -	$ -

SUB-TOTAL (1)= $ 1,942,500.00

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	ÁREA m2.	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO	DEMÉRITO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
T1	135.86 M².	$ 5,750.00	30%	$ 4,025.00	$ 546,836.50
T2	22.14 M².	$ 2,870.00	30%	$ 2,009.00	$ 44,479.26
T3	54.50 M².	$ 4,490.00	30%	$ 3,143.00	$ 171,293.50
T4	39.08 M².	$ 3,130.00	30%	$ 2,191.00	$ 85,624.28
T5	7.52 M².	$ 3,130.00	30%	$ 2,191.00	$ 16,476.32
T6	20.42 M².	$ 970.00	30%	$ 679.00	$ 13,865.18

SUB-TOTAL (2): $ 878,575.04

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

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL

DESCRIPCION	VALOR PARCIAL
BARANDAL, BARDA Y OBRA EXTERIOR	$ 98,924.96

sub.-TOTAL (3): $ 98,924.96

VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3). 2,920,000.00

CALLE MORELOS No. 506 TELS. Y FAX (01-614) 415-33-95 Y 410-91-52 ZONA CENTRO
CHIHUAHUA, CHIH. C.P. 31000 E-mail: ramiro_calderon@yahoo.com.mx

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

FOLIO	666

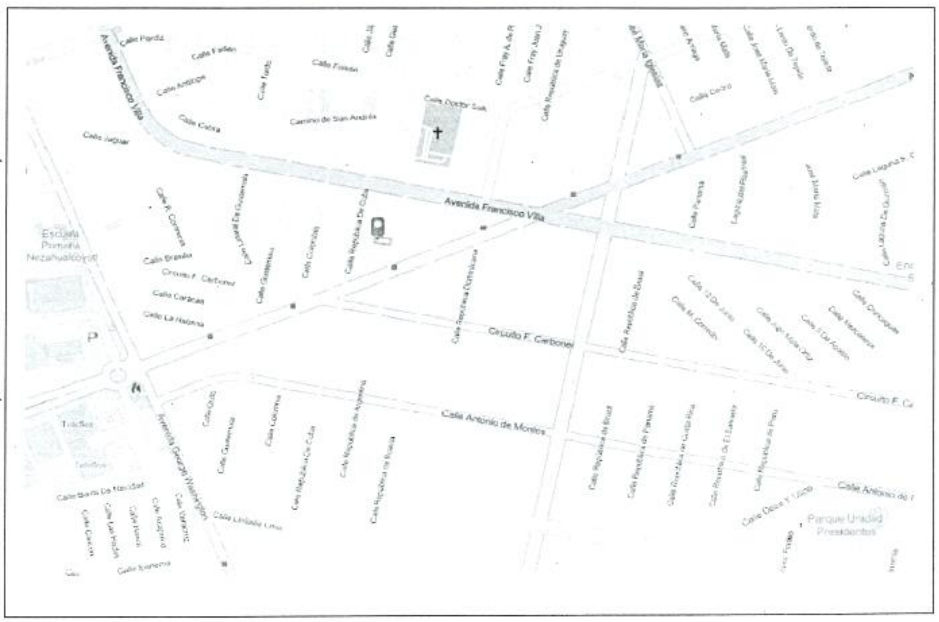
VIII.- Conclusión

VALOR FISCAL:	$ 2,[illegible],000.00

------ (DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.) ------

RAMIRO H. CALDERON COLOMO
REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES
AUTORIZACIÓN NUM. 031812E-S-III y RPV Num. 129.

IX.- Croquis de Localización.

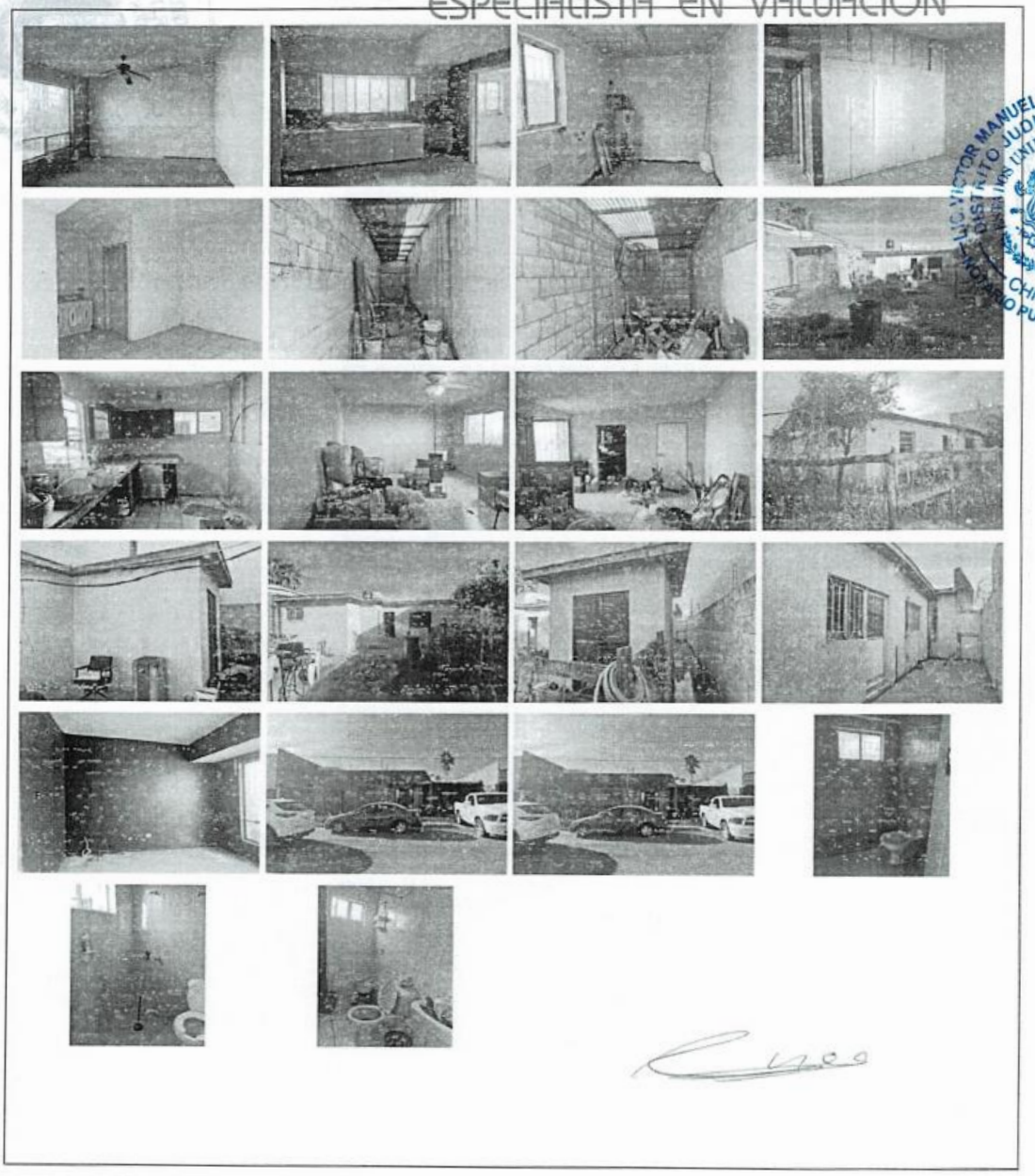


CALLE MORELOS No. 506 TELS. Y FAX (01-614) 415-33-95 Y 410-91-52 ZONA CENTRO
CHIHUAHUA, CHIH. C.P. 31000 E-mail: ramiro_calderon@yahoo.com.mx

COTEJADO

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO
ESPECIALISTA EN VALUACION

X.- Memoria Fotográfica



LIC. VICTOR MANUEL GON. DISTRITO JUDICIAL ESTADOS UNIDOS ME CHIHUAH NOTARIO PUBLICO

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

CALLE MORELOS No. 506 TELS. Y FAX (01-614) 415-33-95 Y 410-91-52 ZONA CENTRO
CHIHUAHUA, CHIH. C.P. 31000 E-mail: ramiro_calderon@yahoo.com.mx

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

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

Certificado de Pago

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

Fecha de Emisión: 14 de Diciembre de 2022
Transacción: 2022-489145
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-186-005-00008-00-0000
Clave:
Número de Corte: 2022-10187
Número de Caja: 17267

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CAMARENA AMEZAGA ARMANDO
RFC: Sin RFC
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE REP. DE ARGENTINA. 513 31210 PANAMERICANA CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: $1,944.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
1990101	DIFERENCIA DE PREDIAL	2022 / 4 - 2022 / 4	1	$1,943.31
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2022 / 4 - 2022 / 4	1	$0.69

TOTAL: $1,944.00

(UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2022 / 4 HASTA 2022 / 4 TASA: 0.006
VALOR CATASTRAL: $2,263,342.29 SUP. TERR: 525.00 m² SUP. CONS: 279.52 m²

14 DIC 2022
PAGADO
TESORERIA MUNICIPAL

Cadena Original
||002|2022-489145|CAMARENA AMEZAGA ARMANDO|CA|14/12/2022 11:11:00|1944||

Sello Digital
302c021422b6cb00de8973ce502ae6006f6f880f8f96e32102143af50d61687384f79272f927973ddca43542ca5b

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.

Página 1 de 1

COTEJADO

ANEXO 4
ESCRITURA 85
VOLUMEN 2

LIC. VICTOR MANUEL GONZ
DISTRITO JUDICIAL
ESTADOS UNIDOS MEX
CHIHUAHUA
NOTARIO PUBLICO N

RECIBO DE PAGO

CHIHUAHUA GOBIERNO DEL ESTADO Juntos Si podemos

JMAS JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

073 CIS CENTRO DE INFORMACIÓN Y SERVICIO

Contrato: o79114 **Clase Usuario:** Casa habitacion

Fecha Servicio: Noviembre

Nombre: ELSA WAGNER VDA DE A

Direccion: REP DE ARGENTINA 513,PANAMERICANA

Sector: 25 **Ruta:** 2505 **Secuencia:** 161 Num Cuenta: 2509038000004

Consumo: 11 **Lec. Anterior:** 4,100 **Lec. Actual:** 4,100 **Medidor:** 72500

Clave: **Total a Pagar:** $221.00

Agua potable, doméstico D	210.07
Derecho Federal de Extracción	8.29
Drenaje, doméstico D	2.12
IVA	0.34
Cargos del mes	220.82
Anticipo Aplicado	0.63
Redondeo	0.81
Total del mes	221.00
Adeudo Total	220.19

Consumos:

DIC/2021(11) ENE/2022(11) FEB/2022(11) MAR/2022(11)
ABR/2022(11) MAY/2022(11) JUN/2022(11) JUL/2022(11)
AGO/2022(11) SEP/2022(11) OCT/2022(11) NOV/2022(11)

En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su informacion en www.jmaschih.gob.mx. Esto debido a los cambios en el timbrado

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B	183101107911437091226	Santander	1338/107911437091293
Bancomer	0698946/107911437091293	Scotia	1096/107911437091293
Banorte	82293/107911437091213	Bajio/HSBC	443/107911437091293

CONVENIOS alsuper Soriana Formación del Ahorro OXXO extra

642

Numero de Contrato
o79114

Fecha de Vencimiento
21-diciembre-2022

Fecha de Suspensión
22/12/2022

Total a Pagar
$ 221.00

CóDi

0011007911400000221003

pagos digitales

Blvd : Ortiz Mena # 2203
Colonia : Virreyes I
Ciudad : Chihuahua
Telefono : (614) 689-4000

Cargos

Pago JmasChihuahua	$221.00
Folio Servicio	6105892
Folio PD	098000049576
Folio Banco	001039

Informacion Pago
BANORTE
Venta

Afiliacion	7954450
Terminal Id	901239074
Referencia	580028935596
Numero Control	098000049578
Numero Tarjeta	**********3767
Exp. Tarjeta	2511
Tipo Tarjeta	CREDITO
Tipo Transaccion	VISA
Banco Emisor	BANORTE
Numero Autorizacion	001039
Importe	$221.00

Nombre Comercio
Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua
Direccion Comercio
Av. Melchor Ocampo #1604 ,Col. Centro
Telefono Comercio
(614) 429-3300

AUTORIZACION CON FIRMA ELECTRONICA

AID	A0000000031010
TAG 9F12	VISA CREDITO
TVR	0080008000
TSI	F800

Fecha - Hora : 10/dic/22 - 14:58
Cajero :ChihJmasSaucito3
Caja : 1
No. Contrato :075114
Usuario :ELSA WAGNER VDA DE A
Direccion :REP DE ARGENTINA 513

Codigo	Concepto	Importe
000:	Pago De JmasChihuahua	$221.00

Subtotal :$221.00
Iva :$0.00
Total :$221.00

Tipo Movimiento: PAGADO
Gracias Por Su Pago en Cajeros Digitales

EL LICENCIADO VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE, EN EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO.....
Que la presente copia constante de 1 hoja(s) es fiel reproducción del documento original, al cual me remito según cotejo llevado a cabo. Documento(s) que tuve a la vista y devuelvo al interesado. .....
Chihuahua, Chihuahua; a 20 de Diciembre de dos mil 22 . DOY FE.

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE
LIC. VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ.

COTEJADO

CONSTANCIAS DE NO ADEUDO

Chihuahua capital de trabajo y resultados

CUM Consejo de Urbanización Municipal

ANEXO 5
ESCRITURA 8558
VOLUMEN 274

Constancia No. 061403

LIC. VICTOR MANUEL GO... DISTRITO JUDICIA... ESTADOS UNIDOS... CHIHUA... NOTARIO PUBLI...

CONSTANCIA DE NO ADEUDO

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle **REPUBLICA DE ARGENTINA # 513** de la colonia y/o fraccionamiento **PANAMERICANA** de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.

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

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

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a **15** dias del mes de **DICIEMBRE** de **2022**.

Atentamente.

Lic. BRENDA GUTIERREZ GARCIA
DEPARTAMENTO DE EJECUCIÓN

Chihuahua capital de trabajo y resultados

CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE CHIHUAHUA

Recibo de Ingresos No. 1338475

VIGENCIA DOS MESES

Chihuahua capital de trabajo y resultados
Gobierno Municipal 2021-2024

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PÚBLICO NUMERO DIECINUEVE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 16824/2022**
CLAVE CATASTRAL: **186-005-008**
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 14 de Diciembre de 2022

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO *** **HABITACIONAL** *** PARA UN PREDIO UBICADO EN **LA CALLE REPUBLICA DE ARGENTINA No. 513, EN LA COLONIA PANAMERICANA** DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE **525.00 M2**.(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR: QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 11, FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, ARTÍCULOS 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 59, 60, 69, 77 Y 94 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTICULO 13 FRACCIÓN IX INCISO A) 83, 210 FRACCIÓN II, 213, 214 Y 374 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y, ARTICULO 72, FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 69, 72 Y 73 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 9, FRACCIÓN III, V, ARTÍCULO 11, FRACCIÓN I, VI Y VII, ARTÍCULO 66, FRACCIÓN I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, XII, XIII Y XVI, 18 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:

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO **M2 - MIXTO MODERADO**, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 250.00 M2 Y 15.00 MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA. ASIMISMO; DEBERÁ RESPETAR UN **C.O.S. DE 0.70** Y UN **C.U.S. 2.5**.

NOTAS:

- LA PRESENTE SE OTORGA YA QUE EL PARTICULAR MANIFIESTA LA NECESIDAD DE REALIZAR TRAMITE ANTE NOTARIA, EN CASO DE TRATARSE DE UN PROCEDIMIENTO DISTINTO AL MANIFESTADO DEBERÁ REALIZAR LOS TRÀMITES CORRESPONDIENTES.

- DEBERÁ ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL SERVICIO DE AGUA PRESTADO POR LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO (JMAS) EN CUMPLIMIENTO CON LA LEY DEL AGUA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ CONDICIONADO DE TAL FORMA QUE NO GENERE CONTAMINACIÓN, NI ENTORPEZCA LA CIRCULACIÓN VIAL, NI PEATONAL, DEBERÁ CONTAR CON EL ESTACIONAMIENTO ADECUADO A SUS NECESIDADES.

A. LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE **5 AÑOS.**

B. **ESTA LICENCIA 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.**

Chihuahua capital de trabajo y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

COTEJADO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 16824/2022**
CLAVE CATASTRAL: **186-005-008**
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 14 de Diciembre de 2022

*** HABITACIONAL *** PARA UN PREDIO UBICADO EN **LA CALLE REPUBLICA DE ARGENTINA No. 513, EN LA COLONIA PANAMERICANA** DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE **525.00 M2.** (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRAFICA).

C. 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..

D. 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.

1

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

ADN / SJH / MVC

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

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

EL LICENCIADO VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE, EN EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO----------
Que la presente copia constante de 1 hoja(s) es fiel reproducción del documento original, al cual me remito según cotejo llevado a cabo. Documento(s) que tuve a la vista y devuelvo al interesado. ----------
Chihuahua, Chihuahua, a 20 de diciembre de dos mil 24 . DOY FE.

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE
LIC. VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ.

COTEJADO

En CHIHUAHUA, CHIHUAHUA a 21 de diciembre de 2022.

NOTARIO VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 19
EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
P R E S E N T E:

Quien suscribe, **ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ**, por este medio y de conformidad con el Convenio de Apoyo y Colaboración (el "Convenio") celebrado por el Instituto Nacional Electoral (el "INE") y el "Colegio Nacional del Notariado Mexicano", A.C. (el "Colegio"), **doy mi consentimiento para que los datos contenidos en mi credencial para votar expedida por el INE con CIC/OCR 0774002840238, sea verificada en términos del Convenio bajo su responsabilidad.**

Para los efectos a que haya lugar manifiesto que la credencial para votar que le exhibo es auténtica y ha sido obtenida cumpliendo todos los requisitos que, para su emisión y entrega, ha señalado el INE.

La presente autorización para llevar a cabo la consulta se otorga de conformidad con la cláusula sexta del Convenio una vez que en la notaría a su cargo, me ha sido explicado el beneficio que conlleva el tratamiento de datos a través del Servicio de Verificación. Así mismo declaro que me ha sido exhibido y explicado el aviso de privacidad y el tratamiento que se dará a mis datos personales en términos de la Leyes de la materia.

Esta autorización se otorga, de forma exclusiva, para que Usted lleve a cabo la verificación de los datos de mi credencial para votar, que exhibo como identificación para el otorgamiento del instrumento o la petición del trámite que voy a realizar ante su fe y, por lo tanto, no manifiesta un consentimiento para que se utilice en o para cualquier otro fin distinto que el ya señalado.

Con la firma del presente, además de dar mi consentimiento en términos del Convenio, libero al INE y al Colegio, de cualquier responsabilidad, de cualquier tipo, en relación a la consulta de verificación que Usted vaya a realizar.

Atentamente,

ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ

1/12/22, 9:34 Resultado de solicitud :: 3.1.3 r 13.11.20

Petición: **52CE-0F72-371A-5C5**

Fecha y hora: 21/12/22 10:34:35

ANÁLISIS GENERAL
66%

CAMPOS CORRECTOS
100%

MANO IZQUIERDA

21/12/22, 9:34 Resultado de solicitud :: 3.1.3 r 13.11.20

Petición: **52CE-0F72-371A-5C5**

Fecha y hora: 21/12/22 10:34:35

ANÁLISIS GENERAL
66%

CAMPOS CORRECTOS
100%

MANO DERECHA
100.0%

MANO IZQUIERDA
0.0%

Situación registral:

VIGENTE

Anverso

Nombre:	CORRECTO
Apellido Paterno:	CORRECTO
Apellido Materno:	CORRECTO
Año de registro:	CORRECTO
Año de emisión:	CORRECTO
Número de Emisión:	CORRECTO
Clave Elector:	CORRECTO
CURP:	CORRECTO

Reverso

OCR:	CORRECTO

Tiempo de procesamiento: 1,686 ms

COTEJADO

En CHIHUAHUA, CHIHUAHUA a 20 de diciembre de 2022.

NOTARIO VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 19
EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
P R E S E N T E:

Quien suscribe, **ARMANDO CAMARENA AMEZAGA**, por este medio y de conformidad con el Convenio de Apoyo y Colaboración (el "Convenio") celebrado por el Instituto Nacional Electoral (el "INE") y el "Colegio Nacional del Notariado Mexicano", A.C. (el "Colegio"), **doy mi consentimiento para que los datos contenidos en mi credencial para votar expedida por el INE con CIC/OCR 0774004190607, sea verificada en términos del Convenio bajo su responsabilidad.**

Para los efectos a que haya lugar manifiesto que la credencial para votar que le exhibo es auténtica y ha sido obtenida cumpliendo todos los requisitos que, para su emisión y entrega, ha señalado el INE.

La presente autorización para llevar a cabo la consulta se otorga de conformidad con la cláusula sexta del Convenio una vez que en la notaría a su cargo, me ha sido explicado el beneficio que conlleva el tratamiento de datos a través del Servicio de Verificación. Así mismo declaro que me ha sido exhibido y explicado el aviso de privacidad y el tratamiento que se dará a mis datos personales en términos de la Leyes de la materia.

Esta autorización se otorga, de forma exclusiva, para que Usted lleve a cabo la verificación de los datos de mi credencial para votar, que exhibo como identificación para el otorgamiento del instrumento o la petición del trámite que voy a realizar ante su fe y, por lo tanto, no manifiesta un consentimiento para que se utilice en o para cualquier otro fin distinto que el ya señalado.

Con la firma del presente, además de dar mi consentimiento en términos del Convenio, libero al INE y al Colegio, de cualquier responsabilidad, de cualquier tipo, en relación a la consulta de verificación que Usted vaya a realizar.

Atentamente,

ARMANDO CAMARENA AMEZAGA

Folio de consulta: 52CE-0F72-362F-471

20/12/22, 13:06 Resultado de solicitud :: 3.1.3 r 13.11.20

Petición: **52CE-0F72-362F-471**

Fecha y hora: [illegible]

ANÁLISIS GENERAL
99%

CAMPOS CORRECTOS
100%

MANO DERECHA
99.9999%

MANO IZQUIERDA
99.9985%

Situación registral:

VIGENTE

Anverso

Nombre:	CORRECTO
Apellido Paterno:	CORRECTO
Apellido Materno:	CORRECTO
Año de registro:	CORRECTO
Año de emisión:	CORRECTO
Número de Emisión:	CORRECTO
Clave Elector:	CORRECTO
CURP:	CORRECTO

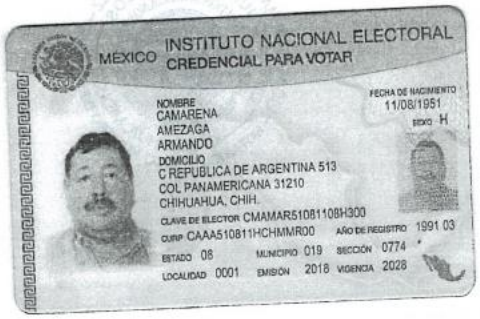
Reverso

OCR:	CORRECTO

Tiempo de procesamiento: 1,440 ms

COTEJADO

ANEXO 8
ESCRITURA 8558
VOLUMEN 274



LIC. VICTOR MANUEL GONZ... DISTRITO JUDICIAL ... ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ... CHIHUAHUA, MEXICO ... NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

EL LICENCIADO VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE, EN EJERCICIO PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO.....
Que la presente copia constante de 1 hoja(s) es fiel reproducción del documento original, al cual me remito según cotejo llevado a cabo. Documento(s) que tuve a la vista y devuelvo al interesado. .....
Chihuahua, Chihuahua, a 20 de Diciembre de dos mil 22 . DOY FE.

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ ... DISTRITO JUDICIAL MORELOS ... ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ... CHIHUAHUA, MEXICO ... NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE
LIC. VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ.

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

RFC:	GOLV470907F17
Nombre	VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ

Tipo de declaración:	Normal		
Periodo de la declaración:	Por Operación	**Ejercicio:**	2022
Número de operación:	230020007707	**Fecha y hora de presentación:**	13/01/2023 13:44

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE QUIÉN REALIZA LA ACTIVIDAD VULNERABLE

RFC DE QUIÉN REALIZA LA ACTIVIDAD VULNERABLE	GOLV470907F17
CLAVE DE LA ACTIVIDAD VULNERABLE	FEDATARIOS PÚBLICOS

DATOS DEL AVISO

REFERENCIA DEL AVISO	8558
PRIORIDAD DE AVISO	NORMAL
TIPO DE ALERTA	SIN ALERTA

DATOS DE LA PERSONA QUE SOLICITA LA FORMALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP)	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO
RARA621222837	RARA621222HCHMDN11	22/12/1962	ANDRES	RAMIREZ	RODRIGUEZ

DETALLE DE LA(S) OPERACIÓN(ES) O ACTO(S)

¿DESEAS AGREGAR OPERACIONES ACUMULADAS?	NO

DATOS DE LA OPERACIÓN O ACTO

FECHA DE LA OPERACIÓN O ACTO	TIPO DE TRANSMISIÓN O CESIÓN
20/12/2022	COMPRAVENTA DE INMUEBLES

COTEJADO

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles

SAT

RFC:	GOLV470907F17
Nombre	VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ

Tipo de declaración:	Normal		
Período de la declaración:	Por Operación	**Ejercicio:**	2022
Número de operación:	230020007707	**Fecha y hora de presentación:**	13/01/2023 13:44

LIC. VICTOR MANUEL GONZA... DISTRITO JUDICIAL M... ESTADOS UNIDOS MEXI... CHIHUA... NOTARIO PUBLIC

DATOS DE LOS ADQUIRIENTES O CESIONARIOS (PERSONA FÍSICA)

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP)	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO
RARA621222B37	RARA621222HCHMDN11	22/12/1962	ANDRES	RAMIREZ
APELLIDO MATERNO	**PAÍS DE NACIONALIDAD**	**ACTIVIDAD ECONÓMICA U OCUPACIÓN**	**TIPO DE DOMICILIO**	**ENTIDAD FEDERATIVA**
RODRIGUEZ	MÉXICO	COMERCIO - VENDEDORES ESPECIALIZADOS	NACIONAL	CHIHUAHUA
CALLE, AVENIDA O VÍA	**NÚMERO EXTERIOR**	**NÚMERO INTERIOR**	**CORREO ELECTRÓNICO**	**CÓDIGO POSTAL**
REPUBLICA DOMINICANA	718			31210
COLONIA	**LOCALIDAD O MUNICIPIO**	**NÚMERO DE TELÉFONO**		
PANAMERICANA	CHIHUAHUA			

DATOS DE LOS VENDEDORES O CEDENTES (PERSONA FÍSICA)

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP)	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO
CAAA5108116P5	CAAA510811HCHMMR00	11/08/1951	ARMANDO	CAMARENA
APELLIDO MATERNO	**PAÍS DE NACIONALIDAD**	**ACTIVIDAD ECONÓMICA U OCUPACIÓN**	**TIPO DE DOMICILIO**	**ENTIDAD FEDERATIVA**
AMEZAGA	MÉXICO	COMERCIO - VENDEDORES ESPECIALIZADOS	NACIONAL	CHIHUAHUA
CALLE, AVENIDA O VÍA	**NÚMERO EXTERIOR**	**NÚMERO INTERIOR**	**CORREO ELECTRÓNICO**	**CÓDIGO POSTAL**
REPUBLICA ARGENTINA	513			31210
COLONIA	**LOCALIDAD O MUNICIPIO**	**NÚMERO DE TELÉFONO**		
PANAMERICANA	CHIHUAHUA			

DATOS DE LOS INMUEBLES

TIPO DE BIEN INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	VALOR PACTADO DEL INMUEBLE EN MONEDA NACIONAL	DIMENSIONES DEL INMUEBLE EN METROS CUADRADOS DEL TERRENO	DIMENSIONES DEL INMUEBLE EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS
CASA /CASA EN CONDOMINIO		2,920,000.00	525.00	279.52
FOLIO REAL O ANTECEDENTES REGISTRALES DEL INMUEBLE	**NÚMERO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO**	**VALOR AVALÚO O CATASTRAL DEL INMUEBLE**	**ENTIDAD FEDERATIVA**	**CALLE, AVENIDA O VÍA**
1097329	8558	2,920,000.00	CHIHUAHUA	REPUBLICA DE ARGENTINA
NÚMERO EXTERIOR	**NÚMERO INTERIOR**	**CÓDIGO POSTAL**	**COLONIA**	**LOCALIDAD O MUNICIPIO**
513		31210	PANAMERICANA	CHIHUAHUA

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — SAT — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

RFC:	GOLV470907F17
Nombre	VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ

Tipo de declaración:	Normal		
Periodo de la declaración:	Por Operación	**Ejercicio:**	2022
Número de operación:	230020007707	**Fecha y hora de presentación:**	13/01/2023 13:44

LIQUIDACIONES DE LA OPERACIÓN O ACTO

FECHA DE PAGO	FORMA DE PAGO	INSTRUMENTO MONETARIO CON EL QUE SE REALIZÓ LA OPERACIÓN O ACTO	TIPO DE MONEDA O DIVISA DE LA OPERACIÓN O ACTO	MONTO DE LA OPERACIÓN O ACTO EN MONEDA NACIONAL
20/12/2022	CONTADO	CHEQUE DE CAJA	PESO MEXICANO	2,920,000.00

Hoja 3 de 3

COTEJADO

HACIENDA

ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

SAT

Nombre del Notario Público o Fedatario	VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
RFC del Notario Público o Fedatario	GOLV470907F17
Fecha y hora de presentación:	13/01/2023 13:44
Número de operación:	230020007707
Ejercicio:	2022
Tipo de declaración:	Normal
Periodo:	20/12/2022
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles

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 revisión de la autoridad fiscal.

Sello digital :

niPZs1TmNH0hNRf4dIGuZM8B8ZrzU95F+67hrG6ToKjBQ4PDAHCaEkNyBeGKVqgM40XXJy21QJ0NIAGrrWdKyy8yTt1auseC0Vrn
8XAch7Xzdtyb2K1hmW8sYILJKF8US0gFkbdD8WZ/dWWaCLmKIkLpnTM2Bwfs6tdOlVGtbdc=

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

RFC:	GOLV470907F17
Nombre	VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ

Tipo de declaración:	Normal		
Periodo de la declaración:	Por Operación	**Ejercicio:**	2022
Número de operación:	230020007646	**Fecha y hora de presentación:**	13/01/2023 13:11

DATOS DE LA OPERACIÓN

NÚMERO DE ESCRITURA	8558
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA	20/12/2022
TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO	CASA HABITACIÓN

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	ESPECIFIQUE	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
2,920,000.00	TRANSFERENCIA	SCOTIABANK INVERLAT, S.A.		00100000000	

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
NACIONAL	CAAA5108116P5		ARMANDO	CAMARENA	

APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	NÚMERO DE FOLIO
AMEZAGA	CAAA510811HCHMMR00			

DATOS INFORMATIVOS

¿EL CONTRIBUYENTE OBTUVO INGRESOS EXENTOS POR ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS?	NO

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
NACIONAL	RARA621222B37		ANDRES	RAMIREZ	

APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	NÚMERO DE FOLIO
RODRIGUEZ	RARA621222HCHMDN11			

COTEJADO

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

SAT

RFC:	GOLV470907F17
Nombre	VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
Tipo de declaración:	Normal
Período de la declaración:	Por Operación
Ejercicio:	2022
Número de operación:	230020007646
Fecha y hora de presentación:	13/01/2023 13

LIC. VICTOR MANUEL G... DISTRITO JUDICIAL ESTADOS UNIDOS ... CHIHU... NOTARIO PUBLI...

PAGO

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
2,920,000.00	2,920,000.00		0.00	0.00
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	**GANANCIA ACUMULABLE**	**GANANCIA NO ACUMULABLE**	**ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN**	**NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN**
0.00				
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	**ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**TOTAL DE ISR PAGADO**
				0.00

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

¿LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OBTUVIERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL?	NO

HACIENDA

ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — SAT — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

Nombre del Notario Público o Fedatario	VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
RFC del Notario Público o Fedatario	GOLV470907F17
Fecha y hora de presentación:	13/01/2023 13:11
Número de operación:	230020007646
Ejercicio:	2022
Tipo de declaración:	Normal
Periodo:	20/12/2022
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Enajenación de bienes

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 revisión de la autoridad fiscal.

Sello digital :

niPZs1TmNH0hNRf4dIGuZM8B8ZrzU95F+67hrG6ToKjBQ4PDAHCaEkNyBeGKVqgM40XXJy21QJ0NIAGrrWdKyy8yTt1auseC0Vrn
8XAch7Xzdtyb2K1hmW8sYILJKF8US0gFkbdD8WZ/dWWaCLmKIkLpnTM2Bwfs6tdOlVGtbdc=

COTEJADO

000-23-14068

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

DECLARACIÓN NÚMERO 19005207

■ NORMAL ☐ COMPLEMENTARIA FECHA: 04/01/23

ANEXO 10
ESCRITURA 8558
VOLUMEN 274

C. TESORERO MUNICIPAL EN: **CHIHUAHUA CHIH**

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

ESCRITURA NÚMERO	FECHA FIRMA	FECHA DE ELABORACIÓN	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DE REGISTRO	
				INSCRIPCIÓN	LIBRO
8558	20/12/2022	20/12/2022	274	49	983
				FOLIO REAL	169233

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE:

COMPRAVENTA

ADQUIRIENTE(S)			ENAJENANTE(S)		
APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
RAMIREZ RODRIGUEZ		ANDRES	CAMARENA	AMEZAGA	ARMANDO

09 ENE 2023

DOMICILIO DEL ADQUIRIENTE PARA NOTIFICAR	UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN
MISMO	FINCA URBANA MARCADA CON EL NUMERO 513, UBICADA EN LA CALLE REPUBLICA DE ARGENTINA Y LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA , QUE ES EL LOTE 16, DE LA MANZANA 31, DE LA COLONIA PANAMERICANA DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 525.00 M2
MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE	**CLAVE CATASTRAL 186-005-008**
CHIHUAHUA CHIH	08-001-019-00-0001-186-005-00008-00-0000

DESTINO DEL INMUEBLE ■ CASA HABITACIÓN ☐ DEPTOS. NO. DE DEPTOS. ☐ OTROS:

VALORES

CONCEPTO	VALOR DE TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALÚO BANCARIO, CABIN O CORREDOR	$1,942,500.00	$977,500.00	$2,920,000.00
AVALÚO MUNICIPAL	**VALOR CONCLUIDO**		
IMPORTE DE OPERACIÓN			$2,920,000.00

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL ESTIMULO, LA DEDUCCIÓN O LA EXENCIÓN Art 158,fracc III del codigo municipal del edo de chih
P.O.E. G. 54432 09/01/2023

CONCEPTO	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
BASE GRAVABLE	$2,920,000.00	DIFERENCIA CRUZ ROJA	$0.97
DEDUCCIÓN Y/O EXENCIÓN NOTA NO.241286	$1,285,047.00	DECLARACIÓN No. A LA QUE RECTIFICA	
REDUCCIÓN LEY DE INGRESOS		4% IMPUESTO UNIVERSITARIO	$1,307.96
BASE DEL IMPUESTO	$1,634,953.00	OTROS IMPUESTOS C.E.	$233.01
IMPUESTO 2%	$32,699.06	**TOTAL A PAGAR**	$34,241.00

DATOS DEL QUIEN PAGA EL IMPUESTO

SELLO DEL NOTARIO

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
GONZÁLEZ	LÓPEZ	LIC. VÍCTOR MANUEL

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: GOLV470907F17

No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL: DIECINUEVE MORELOS

PARA USO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

ESTA OPERACIÓN QUEDA INSCRITA EN				FECHA		
INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	DÍA	MES	AÑO

AUTORIZACIÓN DE CATASTRO

10 ENE 2023

FECHA Y FIRMA

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

01 FEB 2023

PAGADO
TESORERÍA MUNICIPAL

EL ENTERO Y EL PAGO DEL IMPUESTO, NO LIMITA LA FACULTAD DE ESTA AUTORIDAD FISCAL PARA REVISAR Y DETERMINAR CRÉDITO FISCAL POR DIFERENCIAS. ARTÍCULO 56 DEL CÓDIGO FISCAL DE CHIHUAHUA, DE APLICACIÓN SUPLETORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

NJLC

CALCULACIÓN DE DOMINIO

ESTA NOTA FUE PAGADA CON C.I. 232635 DEL DÍA 01-F-6/2023

Chihuahua capital de trabajo y resultados

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

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

Certificado de Pago

Traslado de Dominio

Fecha de Emisión: 01 de Febrero de 2023
Transacción: 2023-232635
Número de Nota: 000-23-14068
Clave Catastral: 08-001-019-00-0001-186-005-00008-00-0000
Clave Catastral Anterior: 186-005-008

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: RAMIREZ RODRIGUEZ ANDRES
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE REP. DE ARGENTINA. 513 31210 PANAMERICANA CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: $34,241.00

RFC:
Correo electrónico: Sin correo

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120201001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	01-02-2023	1	$32,699.06
170102001	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO	01-02-2023	1	$595.12
170102001	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO	01-02-2023	1	$-595.12
12020102	IMPTO UNIV TRASLACION DE DOMINIO	01-02-2023	1	$1,307.96
310104001	INGRESO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER	01-02-2023	1	$134.43
310107002	CONTRIBUCION DE BOMBEROS TD	01-02-2023	1	$8.96
310108002	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS TD	01-02-2023	1	$44.81
310105001	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA-TD	01-02-2023	1	$44.81
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	01-02-2023	1	$0.97

TOTAL: $34,241.00

Número de nota: 000-23-14068 **Clave catastral:** 08-001-019-00-0001-186-005-00008-00-0000 **Notario:** NOTARIA 19

(TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS 00/100 M.N.)

Chihuahua capital de trabajo y resultados

01 FEB. 2023

PAGADO
TESORERÍA MUNICIPAL

Cadena Original
||006|2023-232635|RAMIREZ RODRIGUEZ ANDRES|CA|01/02/2023 13:02:14|34241||

Sello Digital
302c021422dd42812aa6d0b410898398f94568c4e56bd7ab021438379588156f7bd64eed03d2bfadb9b492f5adeb

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.

Cédula de Identificación Fiscal
SHCP SAT
MCI651010V22
Registro Federal de Contribuyentes
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

Pág 1 de 1

COTEJADO

COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET CFDI V4.0 **Folio: 007583**

Tipo comprobante	Fecha de emisión	Folio fiscal (UUID)	Folio
I - Ingreso	2023-02-28T12:01:06	C1A0674F-AE9E-4EDD-96DA-92970ED5D7EF	007583

Método de pago	Forma de pago	Moneda	Exportación
PUE - Pago en una sola exhibición	01 - Efectivo	MXN	01 - No Aplica

ANEXO 11
ESCRITURA 8558
VOLUMEN 274

EMISOR
VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
GOLV470907F17
Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales
Domicilio fiscal: 31200
CSD: 00001000000503822069

RECEPTOR
ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ
RARA621222B37
Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales
Domicilio fiscal: 31200
Uso de CFDI: G03 - Gastos en general.

No. Escritura: 8,558
Abogado(s): JCD

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ NOTARIO PUBLICO DISTRITO JUDICIAL CHIHUAHUA ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Cantidad	Clave unidad	Clave Servicio/Producto SAT	Valor unitario	Descuento	Importe
1	E48 - SERVICIOS	80121704	$35,000.000000	$0.00	$35,000.00

Descripción: HONORARIOS NOTARIALES POR ELABORACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA NO. 8558
Objeto impuesto: 02 - Si objeto de impuesto
Impuesto trasladado: IVA **Base:** 35,000.00 **Tasa:** 0.160000 **Importe:** $5,600.00

Subtotal:	$35,000.00
Traslado I.V.A. Tasa 0.160000:	$5,600.00
TOTAL:	$40,600.00

Provisión para efectuar, por cuenta del cliente, pago de impuestos, derechos y/o gastos

Derechos de inscripción al registro público de la propiedad:	$17,245.43
(Desglose en anexo de la última página) otros derechos:	$11,970.00
Impuesto sobre adquisición de inmuebles:	$34,241.00
CANTIDAD TOTAL A PAGAR:	$104,056.43

Importe con letra: CIENTO CUATRO MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 43/100 MXN

En la(s) siguiente(s) página(s) se detalla el complemento de notarios para operaciones de enajenación de bienes inmuebles.

TotalNot

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI
PDF generado el: 2023-02-28T13:01:11-06:00

COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET CFDI V4.0 **Folio: 007583**

Tipo comprobante	Fecha de emisión	Folio fiscal (UUID)
I - Ingreso	2023-02-28T12:01:06	C1A0674F-AE9E-4EDD-96DA-92970EDB...

Método de pago	Forma de pago	Moneda	Exportación
PUE - Pago en una sola exhibición	01 - Efectivo		

EMISOR
VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
GOLV470907F17
Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales
Domicilio fiscal: 31200
CSD: [illegible]0503822069

RECEPTOR
ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ
RARA621222B37
Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales
Domicilio fiscal: 31200
Uso de CFDI: G03 - Gastos en general.

No. Escritura: 8,558
Estado(s): CHIHUAHUA

LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ — DISTRITO JUDICIAL MORELOS — ESTADOS UNIDOS MEXICANOS — CHIHUAHUA, MEXICO — NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE

DETALLE DEL COMPLEMENTO PARA CFDI EN OPERACIONES DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES CELEBRADAS ANTE NOTARIO VERSION 1.0

DATOS DEL NOTARIO

Notario No.	CURP	Entidad federativa	Adscripción
19	GOLV470907HCHNPC05	08 - Chihuahua	CHIHUAHUA

DATOS DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	Calle	No.ext.	Colonia		
03 - Construcción habitacional	REPUBLICA DE ARGENTINA	513	PANAMERICANA		
Ciudad	**Referencia**	**Municipio**	**Entidad federativa**	**C.P.**	**País**
CHIHUAHUA	31 16	CHIHUAHUA	08 - Chihuahua	31210	MEX

DATOS DE LA OPERACIÓN

No.instrumento	Fecha de firma	Monto de operación	Subtotal	IVA
8,558	2022-12-20	$2,920,000.00	$2,920,000.00	$0.00

DATOS ENAJENANTE(S)
« COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL: NO »

RFC	CURP	Nombre(s)	Apellido paterno	Apellido materno	% Enajenado
CAAA510811GP5	CAAA510811HCHMMR00	ARMANDO	CAMARENA	AMEZAGA	100.00%

DATOS ADQUIRIENTE(S)
« COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL: NO »

RFC	CURP	Nombre(s)	Apellido paterno	Apellido materno	% Adquirido
RARA621222B37	RARA621222HCHMDN11	ANDRES	RAMIREZ	RODRIGUEZ	100.00%

TotalNot

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI
PDF generado el: 2023-02-28T13:01:11-06:00
www.totalnot.mx

Página 2 de 3

COTEJADO

COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET CFDI V4.0 **Folio: 007583**

Tipo comprobante	Fecha de emisión	Folio fiscal (UUID)	Folio
I - Ingreso	2023-02-28T12:01:06	C1A0674F-AE9E-4EDD-96DA-92970ED5D7EF	007583

Método de pago	Forma de pago	Moneda	Exportación
PUE - Pago en una sola exhibición	01 - Efectivo	MXN	01 - No Aplica

EMISOR
VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
GOLV470907F17
Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales
Domicilio fiscal: 31200
CSD: 00001000000503822069

RECEPTOR
ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ
RARA621222B37
Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales
Domicilio fiscal: 31200
Uso de CFDI: G03 - Gastos en general.

No. Escritura: 8,558
Abogado(s): JCD

LIC. VICTOR MANUEL GO[...] NOTARIO PUBLIC[O] DISTRITO JUDICIAL [...] CHIHUA[HUA] ESTADOS UNIDOS M[EXICANOS]

ANEXO: DESGLOSE DE "OTROS DERECHOS"

Descripción concepto	Importe
PLANO	$920.00
COSTO DE AVALUO	$10,071.00
GASTOS Y GESTIONES	$979.00
TOTAL OTROS DERECHOS:	$11,970.00

Sello digital del emisor:
cPxX2sxbn8RbEazJYhw17aPX6/RrqVjXNMrumw/TeKdjR+G295/OOkY+FVmxqf4OTuCt+VYqPa5nsxmtAdd7p7JWE3ki6LtwIbYla/xYsXRDNer02R6aqPH2ksgoldoQunHC+0MVlzvYcyFc1wpBperlgPoY306BON7A0g96YAt0g5p12LSFdMDvOF+F
8+33mPFb8lhouK0gr PoZ8KH6Z7gRHN1G2F+yb38sm01OmwJ/rzvN7fiXQXGcq+Z2sKb9Og4qn1yejAX1e+MulsDlqHOFE7/SCyA+z1FPKOAZHgoqFBh/ZGOn+iCev3V9clydlmVA6R3YsVa76PIFsrg==

Sello digital del SAT:
[illegible]D9wo4kTaPyDYCDXtiVegpoq9x6AxNNKECl21ZXqWm+Kk1yJlZig030tDjKBM6Hs+pX5wBoAu7Nc2/eGlHw4CvBFt74/aG8lEKCw3RL0qSbaMBlB8cTnxGDMD/RCwFTPRJV/YUOqVedFNIFGEVIRsGnrkPWrAB0jLP
yUPxqERSYmok3pmaSUnlczJoTS0Pm6p+k9qXhqQDeYIJjdxQs0n9r8dQAR7ZXnVBQvu4RJYrQwkONely3qFOOlt6Nk9pReoVlflQUuy5Wyh1AqEIQ5WBBMx5nUD9U9ATLEylEyll11UmnTDUH737g==

Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:
||1.1|c1a0674f-ae9e-4edd-96da-92970ed5d7ef|2023-02-28T13:01:09|CAD100607RY8|cPxXZxsbn8bEazJYhw17aPX6/RrqVjXNMrumw/TeKdjR+G295/OOkY+FVmxqf4OTuCt+VYqPa5nsxmtAdd7p7JWE3ki6LtwIbYla/xYsXRDNer02R6aqPH2ks
[illegible]wpBperlgPoY306BON7A0g96YAt0g5p12LSFdMDvOF+F1F+83mPFb8lhouK0gr PoZ8KH6Z7gRHN1G2F+yb38sm01OmwJ/rzvN7fiXQXGcq+Z2sKb9Og4qn1yejAX1e+MulsDlqHOFE7/SCyA+z1FPKOAZHgoqFBh/Z
[illegible]V9clydlmVA6R3YsVa76PIFsrg==|00001000000507247013||

Fecha de certificación: 2023-02-28T13:01:09 **No. Certificado:** 00001000000507247013

TotalNot

SE EXPIDIO PRIMER TESTIMONIO EN 18 DIECIOCHO HOJAS PARA USO DEL **SEÑOR ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ.** ----------
EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CHIH, A LOS 28 VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRES. - **DOY FE.** ----------

NOTARIA AUXILIAR DE LA NOTARIA NUMERO DIECINUEVE

LIC. TERESITA GALLEGOS CONTRERAS

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

INGRESO: 11 DE ABRIL DE 2023 09:54:03 AM. **NÚMERO: 2023-82764** **FOLIO ELECTRONICO:** 2023-130330

REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 12 DE ABRIL DE 2023.

DOCUMENTO: INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 8558, VOLUMEN 274, EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2022.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS

TRAMITE: **COMPRAVENTA SIMPLE - .**

VENDEDOR(ES) ARMANDO CAMARENA AMEZAGA

OBJETO MUNICIPIO: **CHIHUAHUA**
LOCALIDAD: **CHIHUAHUA**
COLONIA: **PANAMERICANA**

COMPRADOR(ES) ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANO, NACIDO (A) EL DIA 22 DE DICIEMBRE DE 1962, DE OCUPACION ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, CON RFC RARA621222B37 , CON DOMICILIO EN CALLE REPUBLICA DOMINICANA NUMERO 718 , COLONIA PANAMERICANA, EN ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON SANDRA LUZ REYES MARQUEZ.

SANDRA LUZ REYES MARQUEZ QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD , CON DOMICILIO EN CALLE REPUBLICA DOMINICANA NUMERO 718 , COLONIA PANAMERICANA, EN ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON ANDRES RAMIREZ RODRIGUEZ.

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2339837, IMPORTE $18,593.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1097329	FINCA URBANA	16-31	525.0000 METROS CUADRADOS	186-005-008	83	7057	I

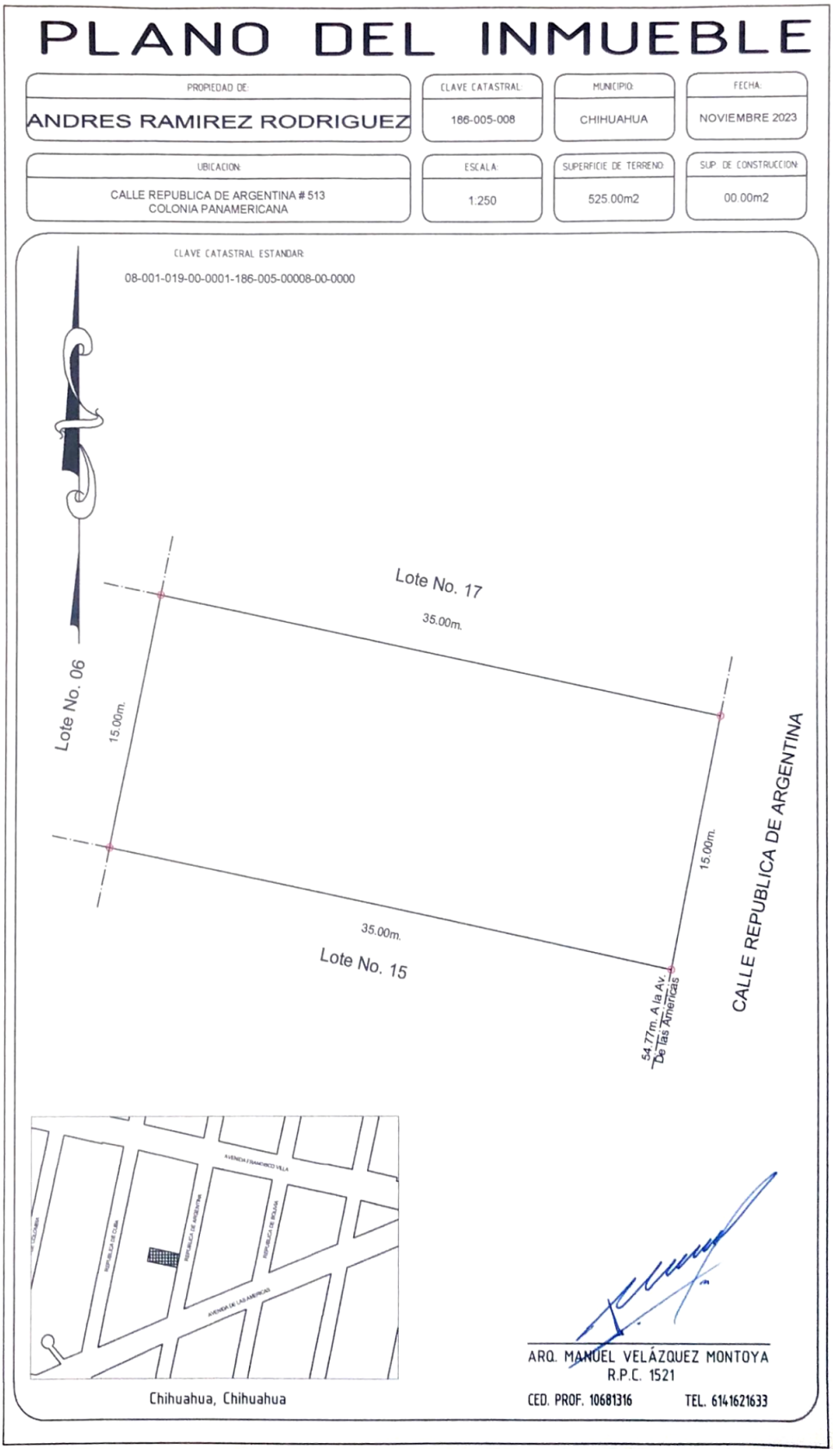
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

a357af9fe3314c79939966adc3757ba1
JONATHAN RUIZ LANDEROS
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Página 1 de 1

Plano catastral



Predial domicilio

Chihuahua capital de trabajo y resultados

Gobierno Municipal 2021-2024

Certificado de Pago

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

Fecha de Emisión: 22 de Junio de 2023
Transacción: 2023-372048
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-186-005-00008-00-0000
Clave: 186-005-008
Número de Corte: 2023-6276
Número de Caja: 50607

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: RAMIREZ RODRIGUEZ ANDRES RFC: Sin RFC
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE REPUBLICA DE ARGENTINA 513
C.P.31210 PANAMERICANA CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: $14,355.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$13,460.04
170101001	INGRESO POR RECARGOS	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$336.50
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$538.38
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$0.84
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$9.62

TOTAL: $14,355.00

(CATORCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023 / 1 HASTA 2023 / 6 TASA: 0.006
VALOR CATASTRAL: $2,655,626.38 SUP. TERR: 525.00 m² SUP. CONS: 279.52 m²

Chihuahua capital de trabajo y resultados Gobierno Municipal 2021-2024

22 JUN. 2023

PAGADO

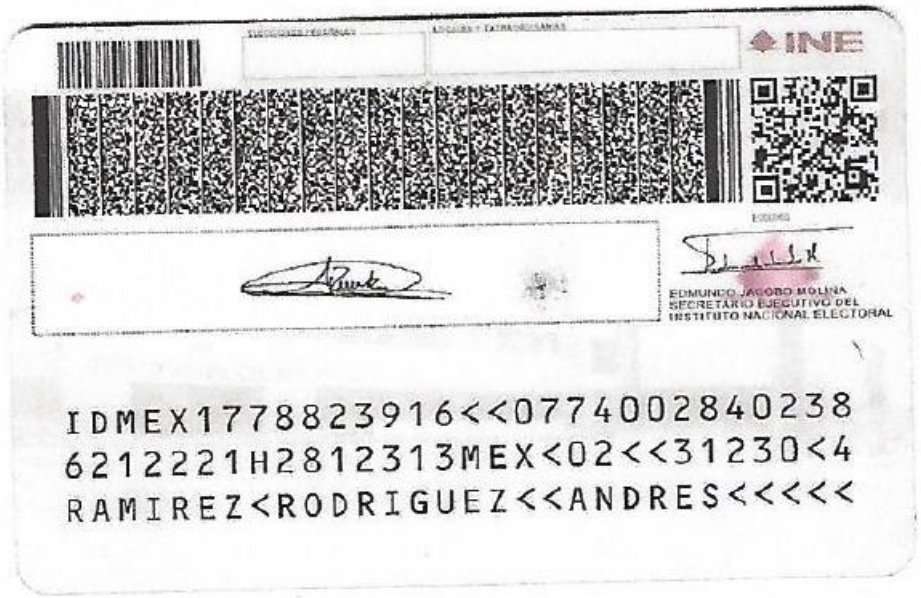
TESORERIA MUNICIPAL

Cadena Original
||002|2023-372048|RAMIREZ RODRIGUEZ ANDRES|CA|22/06/2023 12:39:19|14355||

Sello Digital
302c02143e9246fe86f0c6b859c9bf99cfeb5f707a9eb47b02147c9b1be897f48a17c80ab5d8a0b89880c8700567

Aviso Importante
"Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del Impuesto". El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21, 22 párrafo primero y tercero, 38 fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1,4,28 Fracción I inciso a, 30, 31, 31 bis, 32, 33, 35, 36, 39, 41 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2023, 3 fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X ,XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 Fracción II, 23, 24, 25 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la Gaceta Municipal no. 271-I de fecha 26 de Diciembre del año 2022.

Identificación promotor



MÉXICO
INSTITUTO NACIONAL
CREDENCIAL PARA VOTAR
NOMBRE
REYES
MARQUEZ
SANDRA LUZ
SEXO M
DOMICILIO
BLVD BUGAMBILIAS 2137
COL BUGAMBILIAS 45237
ZAPOPAN, JAL
CLAVE DE ELECTOR RYMRSN61032108M600
CURP
REMS610321MCHYRN04
AÑO DE REGISTRO
1991 04
FECHA DE NACIMIENTO
21/03/1961
SECCIÓN
3220
VIGENCIA
2023 - 2033

INE
C005167
EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
IDMEX2437928472<<3220007924865
6103213M3312315MEX<04<<07594<5
REYES<MARQUEZ<<SANDRA<LUZ<<<<<