

*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 N° 183/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

DIVISIÓN DEL NORTE 2304

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el artículo 93, fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los artículos 1 fracción VI y 25 fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 183/2024

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de agosto del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**División del Norte 2304**", en el predio ubicado en la avenida División del Norte número 2304 de la colonia Altavista de esta ciudad, con superficie de **287.402** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado** a **Mixto Intenso**.

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 quince días del mes de octubre 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. 15/2024

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de agosto del año 2024, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, 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 las ciudadanas Martha Cecilia, Carolina y Rosa Bertha, todas de apellidos Rico Sáenz, en su carácter de propietarias del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "División del Norte 2304", en el predio ubicado en la Av. División del Norte número 2304 de la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 287.402 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Mixto Intenso.... 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:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por las ciudadanas Martha Cecilia, Carolina y Rosa Bertha, todas de apellidos Rico Sáenz, en su carácter de propietarias del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**División del Norte 2304**", 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 ubicado en la Av. División del Norte número 2304 de la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 287.402 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Mixto Intenso**.

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"DIVISIÓN DEL NORTE 2304"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por las ciudadanas **Martha Cecilia, Carolina y Rosa Bertha, todas de apellidos Rico Saénz**, en su carácter de propietarias del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**División del Norte 2304**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. División del Norte número 2304 de la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 287.402 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por las ciudadanas **Martha Cecilia, Carolina y Rosa Bertha, todas de apellidos Rico Saénz**, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**División del Norte 2304**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. División del Norte número 2304 de la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 287.402 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**División del Norte 2304**", 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 ocursus de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por las ciudadanas Martha Cecilia, Carolina y Rosa Bertha, todas de apellidos Rico Saénz, en su carácter de propietarias del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Martha Cecilia Rico Saénz;

3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Carolina Rico Sáenz;
4. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rosa Bertha Rico Sáenz;
5. **Copia certificada de la Lectura de Testamento Público Abierto** de fecha 25 de junio del 2018, verificada por el C. Juez Primero de lo Civil por Audiencias de este Distrito Judicial Morelos, haciendo constar la última disposición del señor Alberto Rico González en el testamento otorgado el 8 de septiembre de 1992 mediante Escritura 7,111 otorgada ante el Lic. Jorge Neaves Navarro, Notario Público número 22 para el Distrito Judicial Morelos, done el señor Alberto Rico González instituye como únicas y universales herederas de todos sus bienes a sus hijas Carolina, Martha Cecilia y Rosa Bertha de la casa habitación marcada con el número 2304 de la Av. División del Norte de esta ciudad;
6. **Oficio DASDDU/1149/2023** de fecha 07 de diciembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 761/2023** de fecha 15 de diciembre del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo PDU2024 y un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental;
8. **Oficio DASDDU/1150/2023** de fecha 07 de diciembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DDHE/2038/2023** de fecha 13 de diciembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
10. **Oficio DASDDU/1205/2023** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/0010/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-77981** de fecha 31 de julio del 2024 expedido por Tesorería Municipal;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 59 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 04 de junio del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi

- Aguilar Gil, Eva América Mayagoitía Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos:
14. **Oficio DASDDU/561/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 26 de julio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y la compatibilidad quedara condicionada a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040 el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Mixto Intenso;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/561/2024 de fecha 26 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 Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y la compatibilidad quedara condicionada a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040 el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Mixto Intenso y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 59 celebrada el día 04 de junio del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**División del Norte 2304**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. División del Norte número 2304 de la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 287.402 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Mixto Intenso**, 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 las ciudadanas Martha Cecilia, Carolina y Rosa Bertha, todas de apellidos Rico Sáenz, en su carácter de propietarias del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**División del Norte 2304**", 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 ubicado en la Av. División del Norte número 2304 de la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 287.402 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Mixto Intenso**.

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 Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 14 días del mes de agosto 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 LAS CIUDADANAS MARTHA CECILIA, CAROLINA Y ROSA BERTHA, TODAS DE APELLIDOS RICO SAÉNZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIAS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "DIVISIÓN DEL NORTE 2304", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AV. DIVISIÓN DEL NORTE NÚMERO 2304 DE LA COLONIA ALTAVISTA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 287.402 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/561/2024

Chihuahua, Chih., 26 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 **Martha Cecilia Rico Sáenz, Carolina Rico Sáenz y Rosa Bertha Rico Sáenz** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Av. División del Norte No. 2304, de la Colonia Altavista, con una superficie de aplicación de **287.402m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"División del Norte 2304"** 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 **Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Intenso**.

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/1149/2023 de fecha 07 de diciembre de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"División del Norte 2304"** 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. 761/2023 de fecha 15 de diciembre 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"División del Norte 2304"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/1150/2023 de fecha 07 de diciembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/2038/2023 de fecha 13 de diciembre 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/1205/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles,

notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0010/2024 de fecha 11 de enero 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 **"División del Norte 2304"** fue presentado en la **Quincuagésima Novena Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **04 de junio 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 Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, y la compatibilidad quedara condicionada a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040**, el cambio de uso de suelo **Mixto Moderado a Mixto Intenso**.

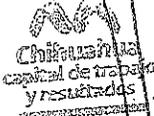
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
4. Oficios No. DASDDU/1149/2023 de fecha 07 de diciembre del 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 761/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/1150/2023 de fecha 07 de diciembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

7. Oficio No. DDHE/2038/2023 de fecha 13 de diciembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/1205/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0010/2024 de fecha 11 de enero 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 Quincuagésima Novena Sesión Ordinaria del día 04 de junio 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 "División del Norte 2304".

ATENTAMENTE



ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,
DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

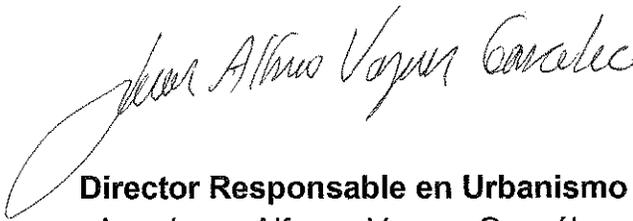
Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
denominado

“División del Norte 2304”

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Moderado a Mixto Intenso,
para una fracción de lote ubicado en la calle División del Norte 2304
colonia Altavista, Chihuahua

Promotor

C. Rosa Bertha Rico Sáenz



Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesus Alfonso Vargas González

D.R.U 033

Diciembre de 2023

Cambio de uso de suelo “División del norte 2304”

INDICE

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico:

Introducción

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), consistente en el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3) para una fracción del predio identificado con el número 2304, ubicado en la calle División del norte en la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m².

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040, sexta actualización, para el predio con uso Mixto moderado (M2).

Es ello que el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de cambio de uso de suelo propuesto, y obtener la autorización respectiva, en la que se haga constar el uso solicitado. Esta acción pretende contribuir al aprovechamiento de predios cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras.

I - Fundamentación Jurídica

La propuesta de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización¹, en la modalidad de cambio de uso de suelo para una fracción del predio urbano identificado con el número 2304, ubicado en la calle División del norte en la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de incremento de densidad de suelo. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

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

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

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de 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.

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a **Mixto intenso (M3) para una fracción del predio** identificado con el número 2304, de la calle División del norte, colonia Altavista en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m², se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible.

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

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua⁸

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

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

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

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

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

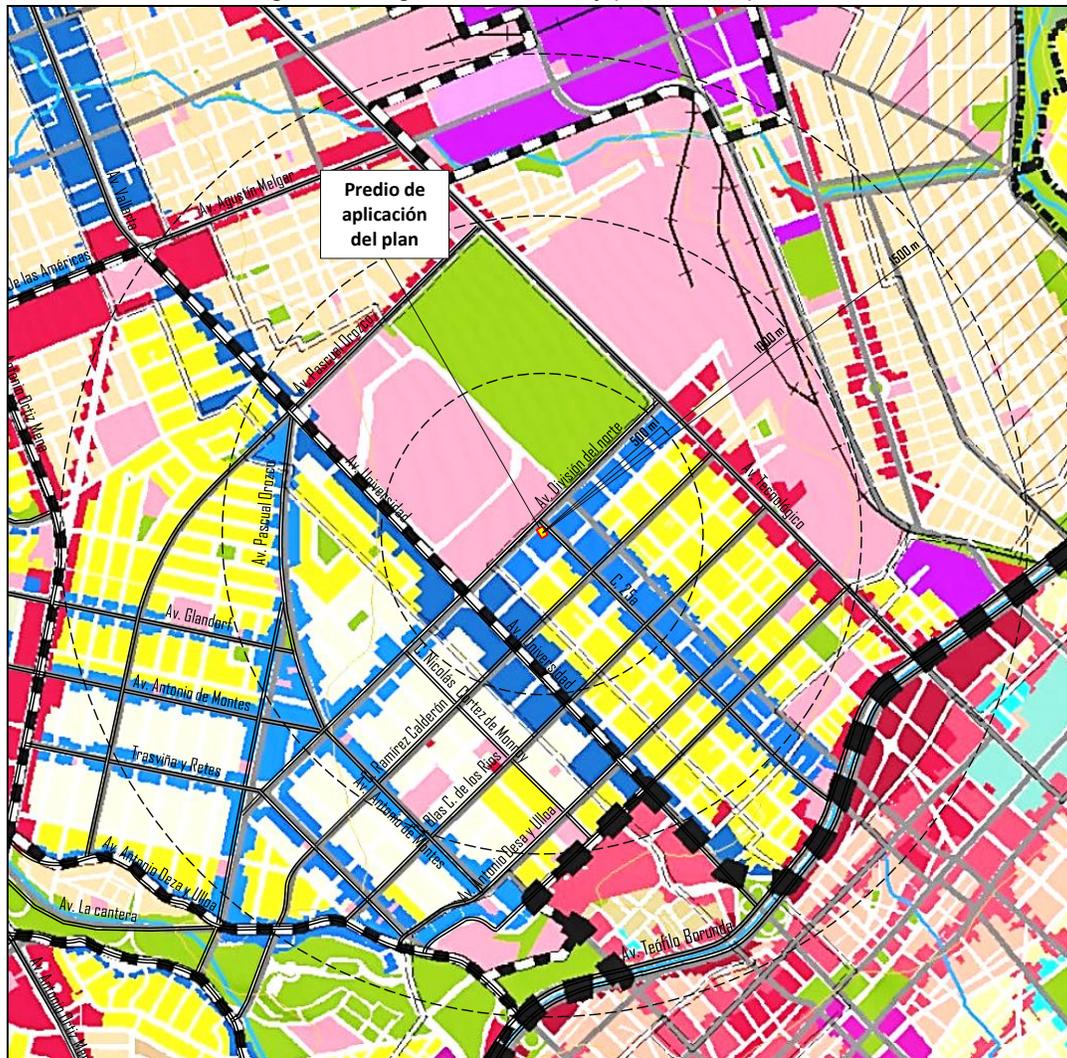
II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana denominado “**División del norte 2304**”, para el cambio de uso de suelo, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad.

Con ello, se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para una Fracción del predio localizado en la calle División del Norte No. 2304 de la colonia Altavista en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m²; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



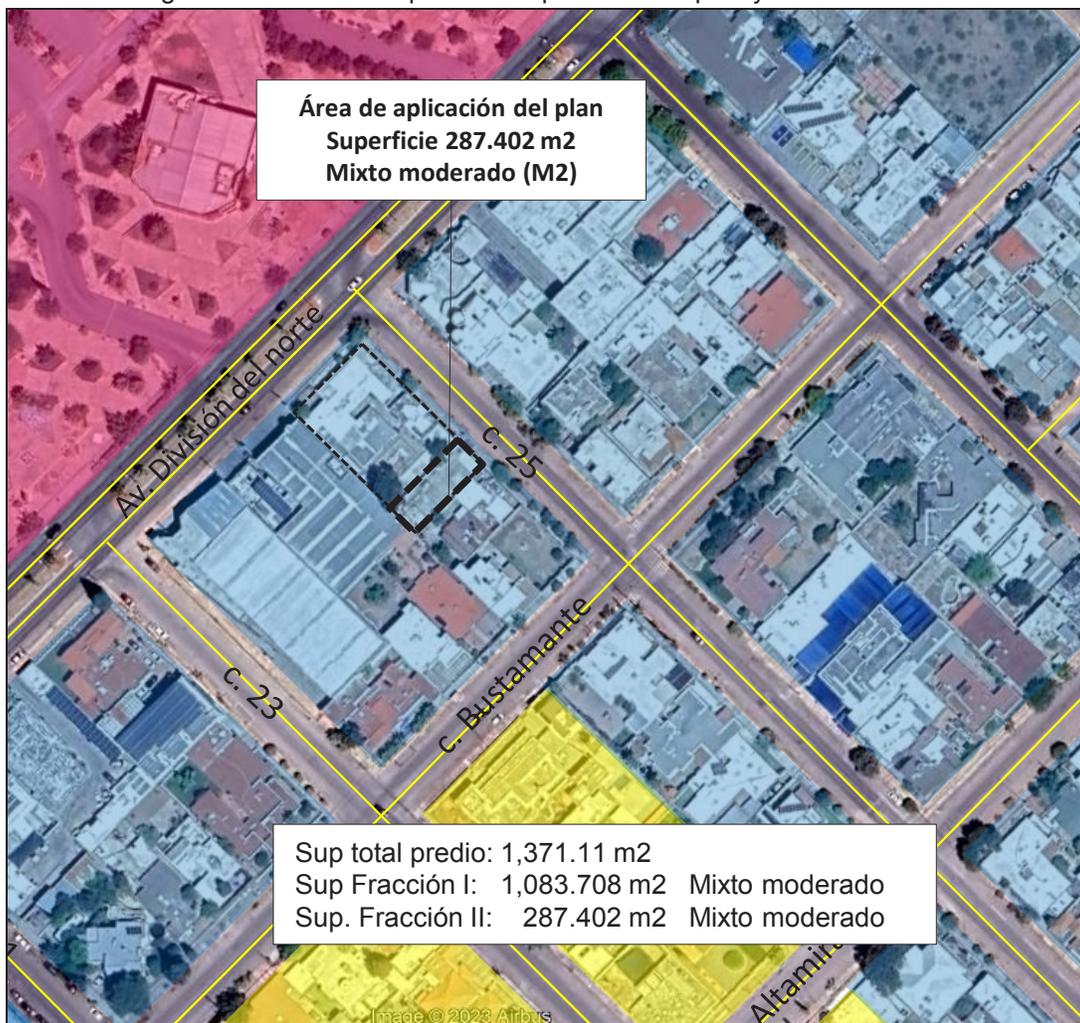
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2023.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3).

El predio colinda al nor-poniente con la av. División del norte, considerada como vialidad primaria, que se vinculan con vialidades primarias: av. Tecnológico y av. Universidad, al sur con la al Traviña y Retes, al nor-oriente la calle 25, y al sur-poniente con el lote 5 y 14, y al sur-oriental con propiedad privada.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Santo Niño, Altavista, Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe II etapa y San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H12, y H25, y uso mixto moderado y mixto intenso, sobre las vialidades primarias en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Ubicación del predio de aplicación del plan y usos colindantes.



Fuente: imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan denominado “Blas Cano de los Ríos 502”, mediante la Escritura número 39,270, Volumen 1921 de fecha 01 de julio de 2022, ante la Fe del Licenciado Héctor M Navarro Manzarrez Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, se hicieron constar la Consolidación del usufructo del que era propietaria la señora Enriqueta Prieto Domínguez, con la Nuda Propiedad de la que son propietarias la señora Silvia Mendoza Prieto y María Eugenia Mendoza Prieto, y establecer el contrato de compra-venta, que celebran por una parte la señora Silvia Mendoza Prieto como la parte vendedora y por la otra parte, la señora María Eugenia Mendoza Prieto, por la parte compradora respecto de la finac marcada con el número 502 de la calle Blas Cano de los Ríos del Fraccionamiento San Felipe del Real de esta ciudad, constituida sobre el Lote 1 de la Manzana C-4, con una superficie de 1,087 m2. Ver imagen 3 a la 5.

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



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

Imagen 4. Vista de la calle Blas Cano de los Ríos, colindante al predio de estudio.



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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Diciembre 2023.

Estructura urbana.

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

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

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias, con densidades H12 y H25 al norte y sur del polígono. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de uso mixto intenso sobre la av. Universidad, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto moderado se localiza colindante a la av. División del norte cercanas al predio de estudio. El predio se localiza colindante a la calle División del norte.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la av. División del norte y la calle 25^a, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias como la Av. Universidad y la av. Tecnológico, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

Este aprovechamiento orientado al uso Mixto intenso (M3) contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo es compatible con los usos habitacionales H12 y H25 predominantes en torno al predio, y que se encuentra cercano a la av. Universidad.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del centro urbano, y cercano a las vialidades primarias Tecnológico, y av. Universidad, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio. Ver imagen 6.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para una fracción del predio de aplicación del plan denominado "División del norte 2304", y que permita su aprovechamiento mediante la subdivisión, en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá el aprovechamiento de una fracción del predio de aplicación del plan, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, posibilitando la subdivisión del mismo, mediante el uso de suelo Mixto intenso (M3), y que dicha acción urbana contribuirá al mejor aprovechamiento del predio.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

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

Sector económico

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

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

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 2,540 viviendas, de las cuales 2428 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la colonia San Felipe II etapa, donde se ubica el predio de estudio, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de la zona en las últimas décadas, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que han quedado sujetos los fraccionamientos, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona. Ver imagen 7.

Medio Natural

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada “Semiárida”, identificada como (BS1KW), correspondiente a los datos de temperatura y precipitación total mensual y anual. El clima de esta región, se caracteriza por ser de tipo seco templado, con verano cálido, presentando una temperatura media anual entre 12° y 18°C, su mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C. Presenta un régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5% y 10.2 % con respecto al total presentada en el año.

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

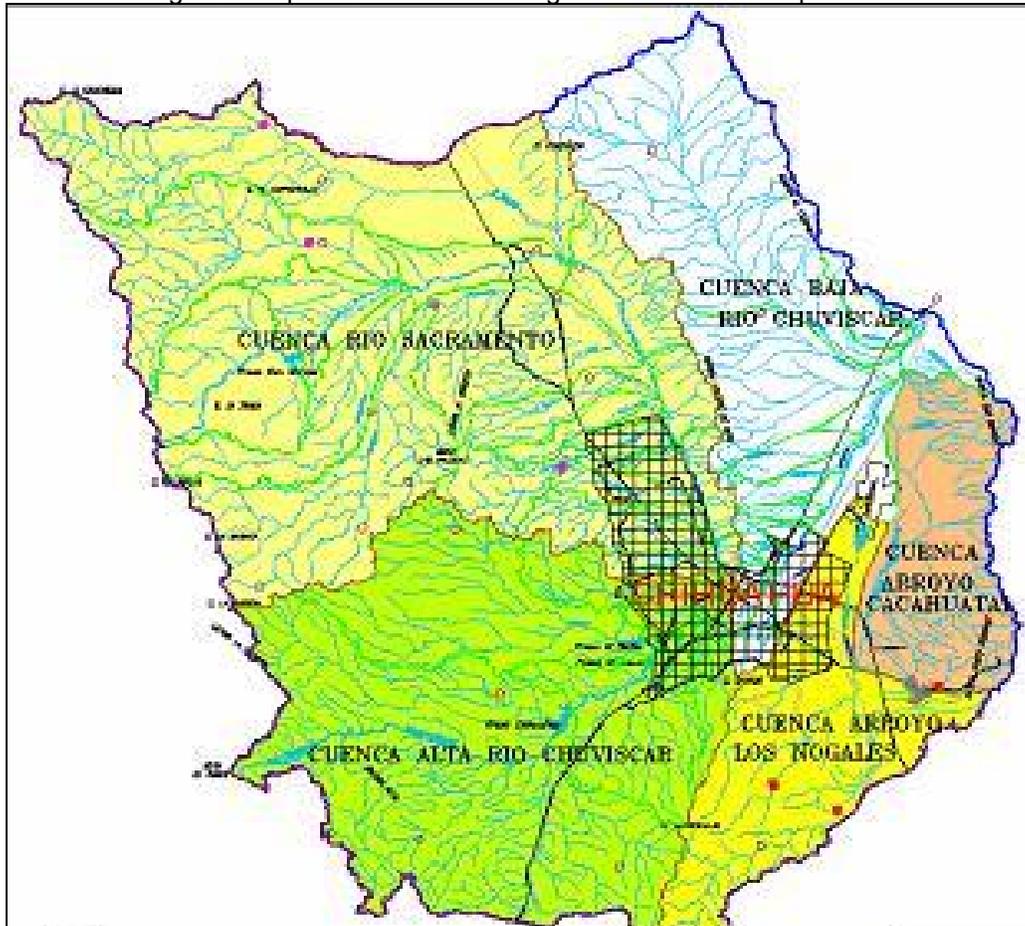
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

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

Hidrología.

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

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas en el centro de población.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Abril 2022.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica "Cuenca Alta Río Chuvíscar", abarcan parte de la zona poniente, y sur poniente del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Chuvíscar.

Aguas Superficiales.

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

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

Su trayectoria cruza las colonias: Panamericana, Américas, Burócrata estatal, San Felipe V etapa”, San Felipe IV etapa, Parque de San Felipe, Universidad, y San Felipe Del Real, que integran la zona de estudio, donde se localiza el predio de estudio.

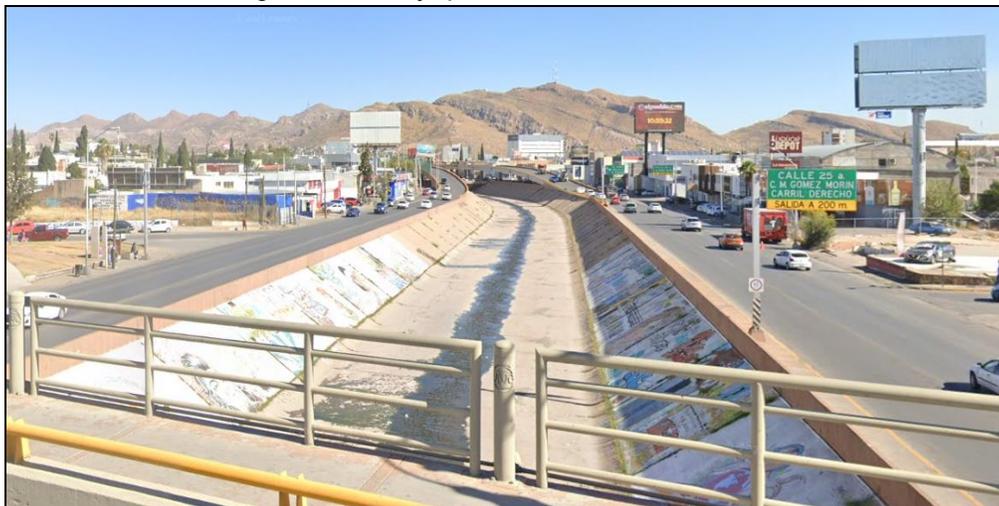
La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la calle División del norte, hacia la calle 25a con rumbo hacia el río Chuviscar, ubicado a aproximadamente 850 m al sur del predio. Ver imagen 8 y 9.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre calle 25a.



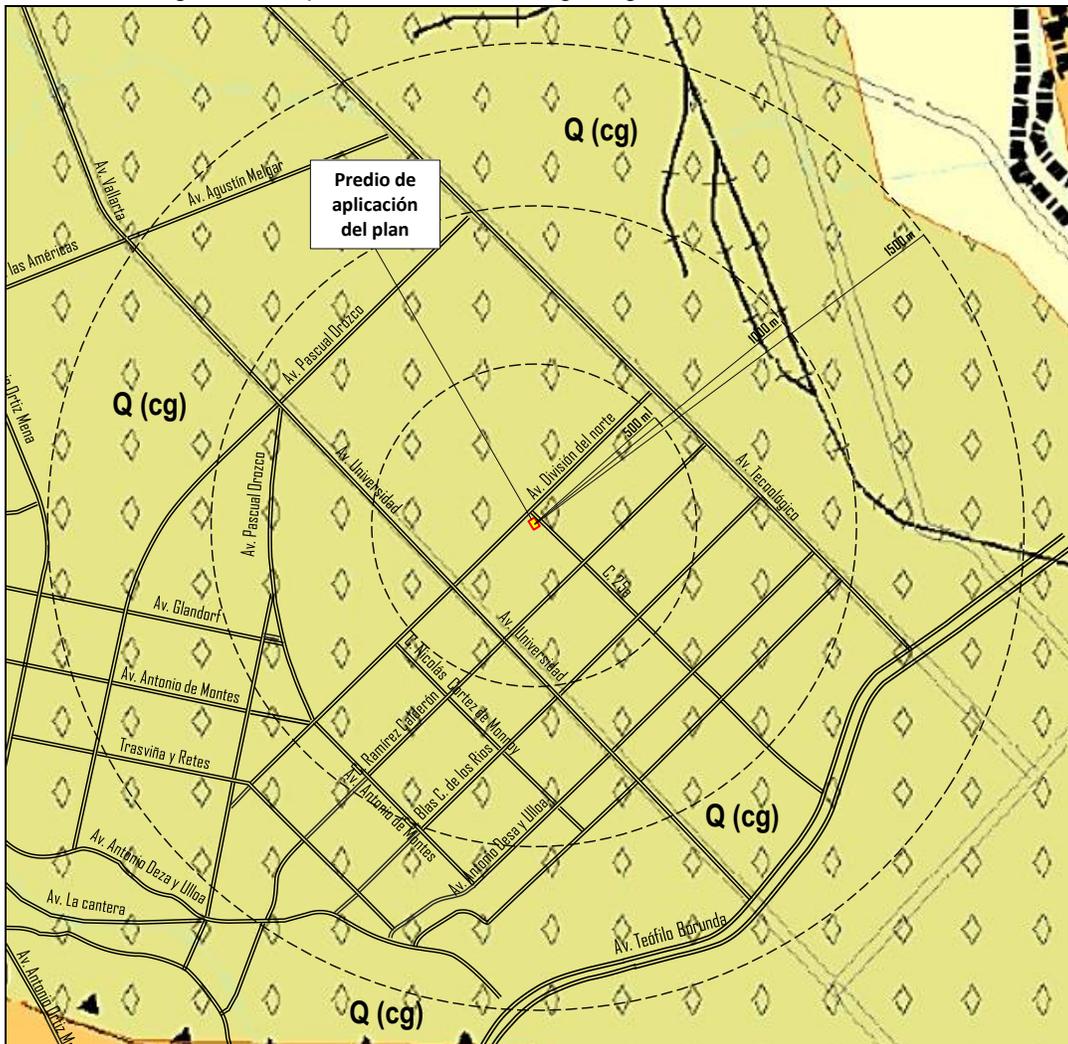
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Imagen 9. Desalojo pluvial hacia el Río Chuviscar.



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

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



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

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



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

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 14.

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



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

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, cuenta con escasa vegetación al interior del mismo, y que es típica de la zona. Ver imagen 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación en viviendas de la calle División del norte y calle 25a.



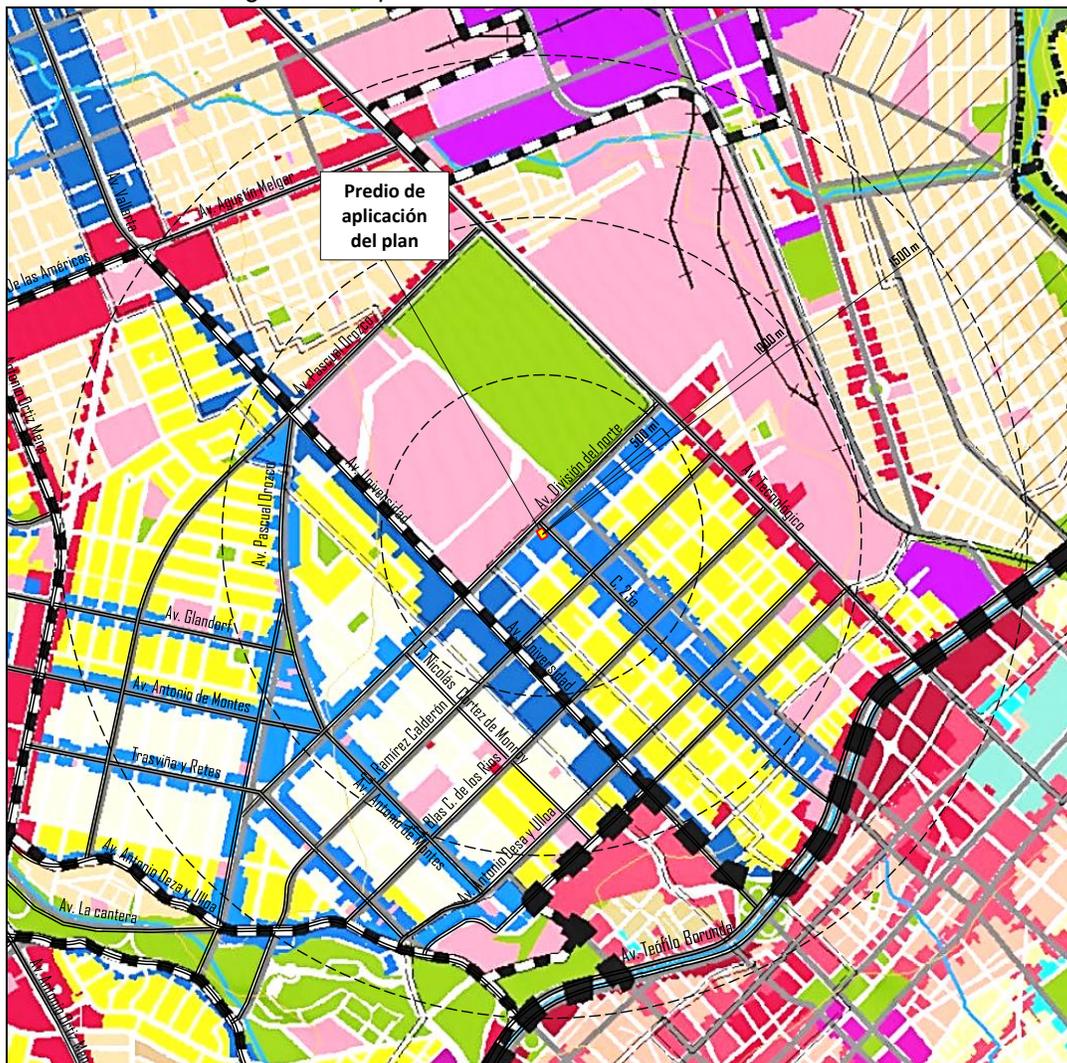
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H12 y H25 por su vivienda de media densidad integrada en fraccionamientos y colonias, así como Mixto moderado y mixto alto, y comercio y servicios localizados en vialidades primarias que cruzan la zona como la av. División del norte, la av. Tecnológico, y la av. Universidad. Ver imagen 16.

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



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

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte, localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: La Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), el Hospital General Morelos del IMSS, el parque El Palomar, y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes como la Estación de Bomberos, la ciudad deportiva, el Teatro de los Héroes. Ver imagen 17.

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

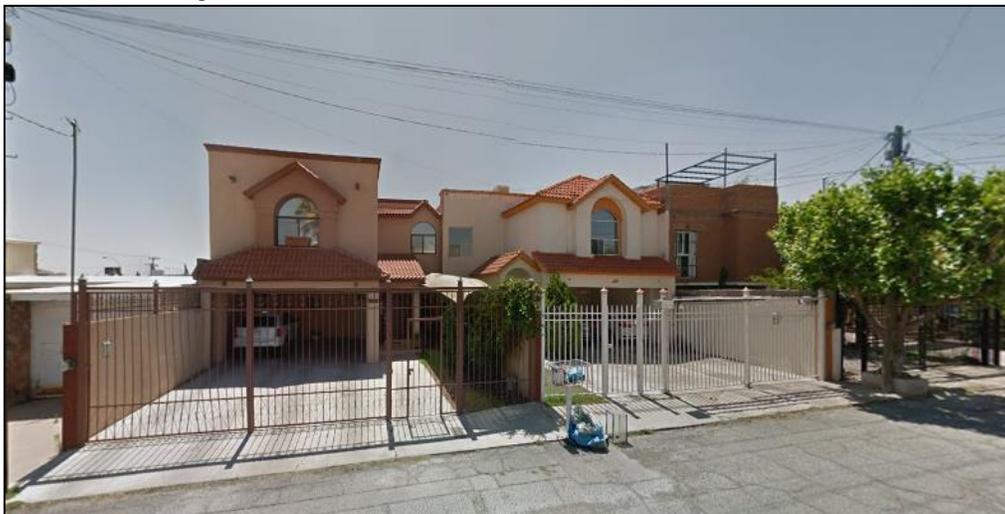


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H12, y H25, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por los fraccionamientos: Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe III etapa, San Felipe II etapa, San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real, Altavista, donde se localiza el predio de estudio. La vivienda existente en la zona presenta una tipología por autoconstrucción. Ver imagen 18.

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



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

Equipamiento.

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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua, La ciudad Deportiva, el hospital "Morelos" del IMSS, entre otros. Cercanos a la zona de estudio, se identifican la Estación de Bomberos No. 2, el Conalep, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de equipamiento en la zona de estudio, parque el Palomar.



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

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. División del norte, la av. Tecnológico y la av. Universidad, que forman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto, y comercio y servicios, por parte del PDU visión 2040, sexta actualización, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversos fraccionamientos de uso habitacional, y que al ser una zona consolidada sin reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda mayormente densificadas, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada. Ver imagen 19.

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



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

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. División del norte, o la av. Universidad.

El uso de suelo que promueve el presente estudio de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3) para una Fracción del predio de aplicación del plan, se sustenta en la existencia de este tipo de uso dentro de la zona, y que es compatible con ellos. Ver imagen 20.

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



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

Imagen 23. Vista del predio de aplicación del plan por la calle Blas Cano de los Ríos.



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

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda agrupada en fraccionamientos, la cual presenta un estado de consolidación; y se presenta con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

La zona de estudio, y principalmente sobre la calle División del norte presenta uso Mixto moderado (M2), y se encuentra a menos de 300 metros de la av. Universidad, y colinda con la av. División del Norte. El uso existente en estas vialidades, es compatible con el uso Mixto intenso (M3) que se propone para una Fracción del predio de aplicación de plan.

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

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

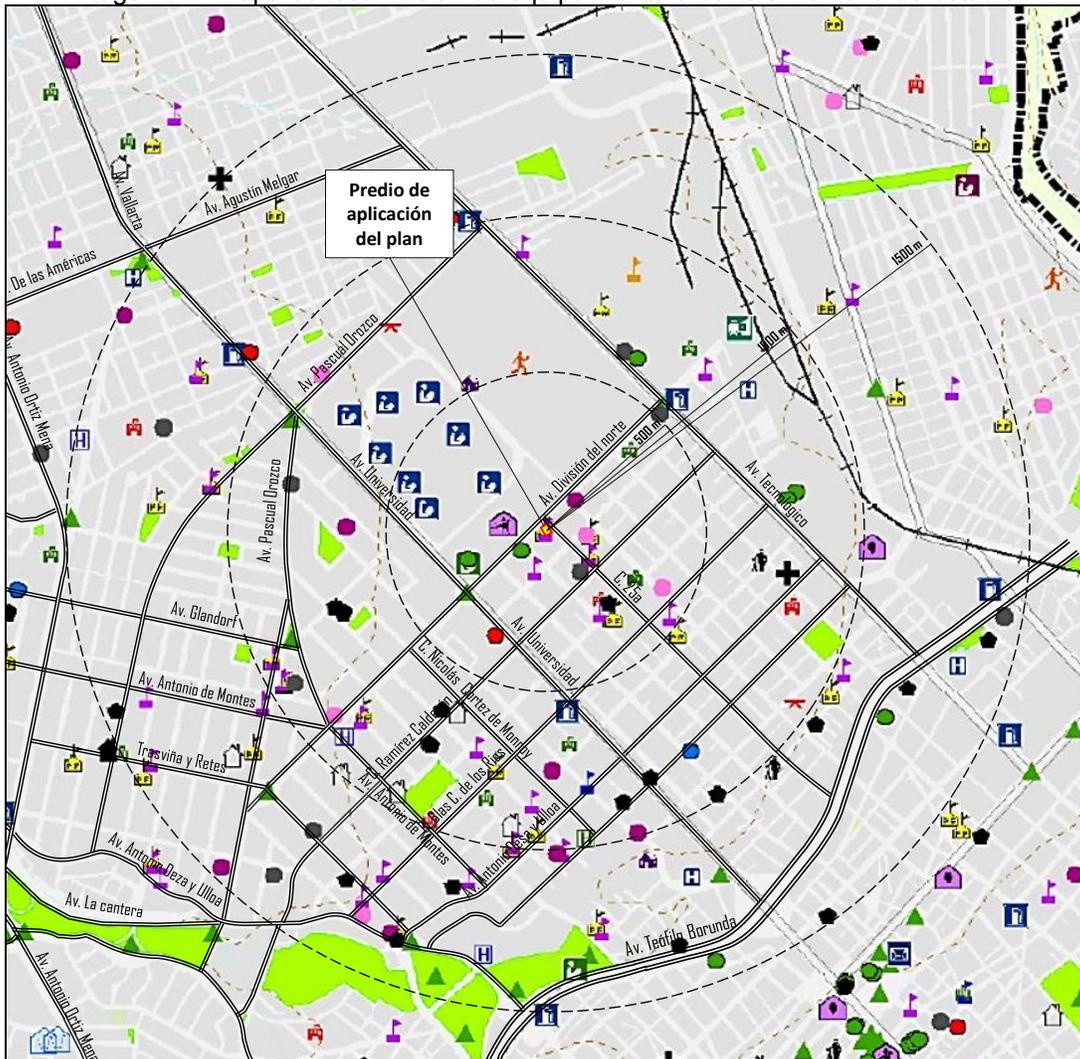
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la av. División del norte, y de la calle 25a, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la av. Universidad hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el aprovechamiento en la Fracción, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

EQUIPAMIENTO

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

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



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

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre la vialidad primaria Av. Universidad, y que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 300 metros del predio de aplicación del plan.

Particularmente, cercana al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre la av. Universidad, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento transporte existente

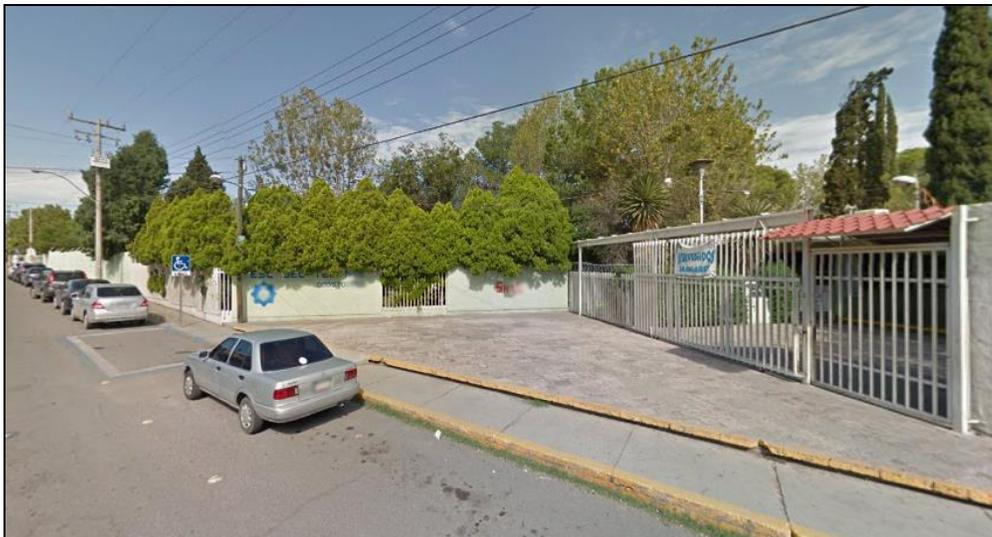


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria como la “Escuela Secundaria Técnica 2” sobre la calle Francisco Pimentel. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento educación; Escuela Secundaria Técnica 2.

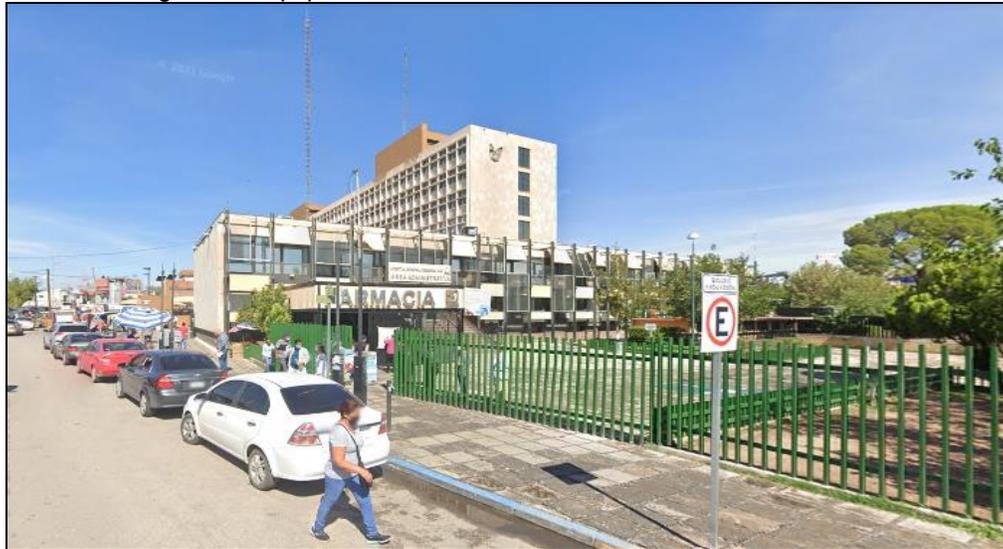


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como el Hospital del IMSS “General José María Morelos” localizado a 700 metros al sureste del predio de aplicación del plan, en la av. Universidad y av. Teófilo Borunda, y el Hospital del ISSSTE “Lázaro Cárdenas”, localizado a aproximadamente 2,000 metros al norte del predio; se ubican la av. Universidad y av. De las Américas. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento de salud existente en la zona de estudio.



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

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento recreativo existente en el conjunto del parque El Palomar a una distancia aproximada de 1200 m al sur-poniente del predio de aplicación de plan, y el parque San Felipe a 500 m. Ver imagen 28.

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



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

Equipamiento servicios urbanos

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

La ubicación del equipamiento genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango de tiempo aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la av. La cantera, la av. Trasviña y Retes, la calle Blas Cano de los Ríos, hasta la calle Nicolás Cortez de Monroy, Ver imagen 29.

Imagen 29. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 2.



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

MOVILIDAD

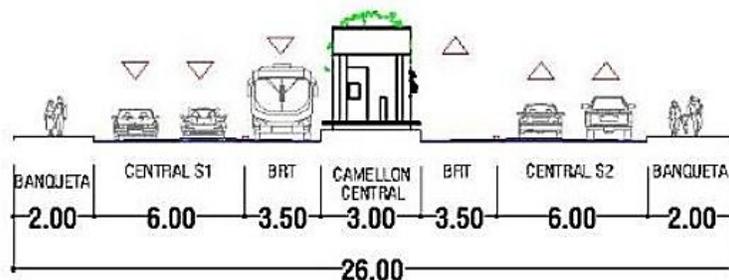
La estructura de movilidad en la ciudad de Chihuahua se relaciona estrechamente con el esquema de crecimiento y la infraestructura disponible para su funcionamiento. Esta condición de desarrollo subordina los medios disponibles de transporte, donde el vehículo particular, satisface la demanda de traslados.

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos predominantes en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como la calle 25^a, la av. División del norte y su conexión con la av. Universidad, y al av. Tecnológico, y el centro urbano, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Vialidades primarias

La av. Universidad, es una vialidad Primaria con sección de 26.00 m, con tres carriles por sentido, uno de ellos exclusivo para transporte público, camellón central para separación de sentidos de circulación de 3.00 m, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 31 y 32.

Imagen 31. Vialidad Primaria, Av. Universidad.



Av. Tecnológico a Av. Teófilo Borunda.
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

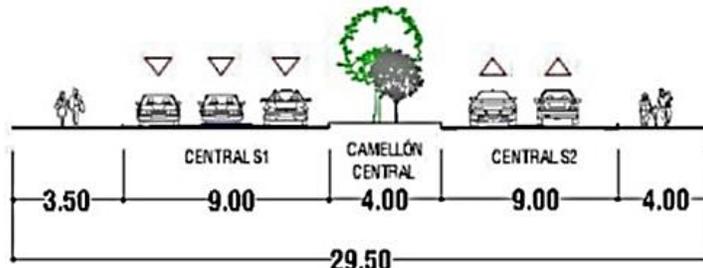
Imagen 32. Vialidad Primaria, Av. Universidad.



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

La calle División del norte; vialidad primaria con sección de 29.50 m, tres carriles de circulación por sentido, camellón central y banquetas peatonales de 3.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, División del norte.



Av. Universidad a Av. Tecnológico
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

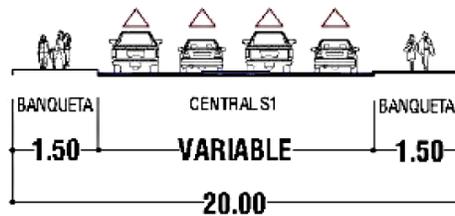
Imagen 36. Vialidad primaria, División del norte.



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

La calle 25a; vialidad primaria con sección de 20.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, 25a.



Av. División del norte a Av. Benito Juárez.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 36. Vialidad primaria, c.25a.



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

Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur de la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 38.

Imagen 38. Ruta de transporte público sobre la av. Universidad.



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

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio cruzan por la Av. De las Américas, la av. Glandorf, av. Antonio de Montes, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la av. Universidad. Ver imagen 39.

Imagen 39. Ruta de transporte público sobre calle Trasviña y Retes



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

Imagen 43. Infraestructura de energía eléctrica en calle Cedro.



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

Imagen 44. Infraestructura de energía eléctrica en la calle Antonio Deza y Ulloa.



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

Imagen 45. Infraestructura de energía eléctrica en calle Blas cano de los Ríos.



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

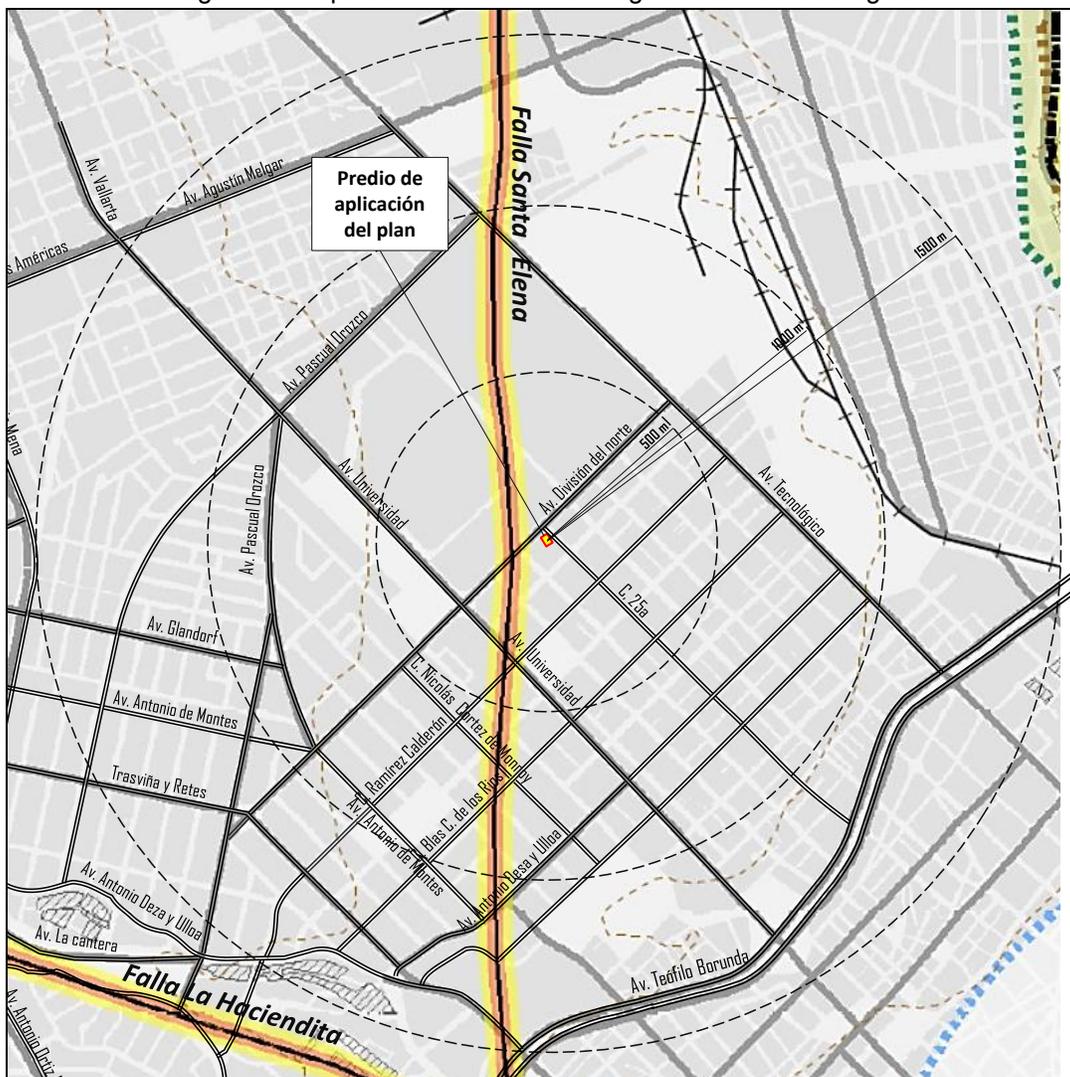
Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 100 metros al poniente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “Falla Santa Elena” con una trayectoria en sentido norte-sur, Otra falla geológica denominada “La Haciendita” localizada a 1700 m al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, y pendientes del 2%.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona de estudio no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso propuesto al interior de la Fracción del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3). Ver imagen 48.

Imagen 48. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



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

Imagen 50. Infraestructura pluvial, canalización. Río Chuiscar.



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

Riesgos químicos y tecnológicos.

Dentro de los riesgos antropogénicos, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 700 metros al surponiente del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Universidad y calle Blas cano de los Ríos. Ver imagen 51.

Imagen 51. Riesgo antropogénico, estación de gasolina.



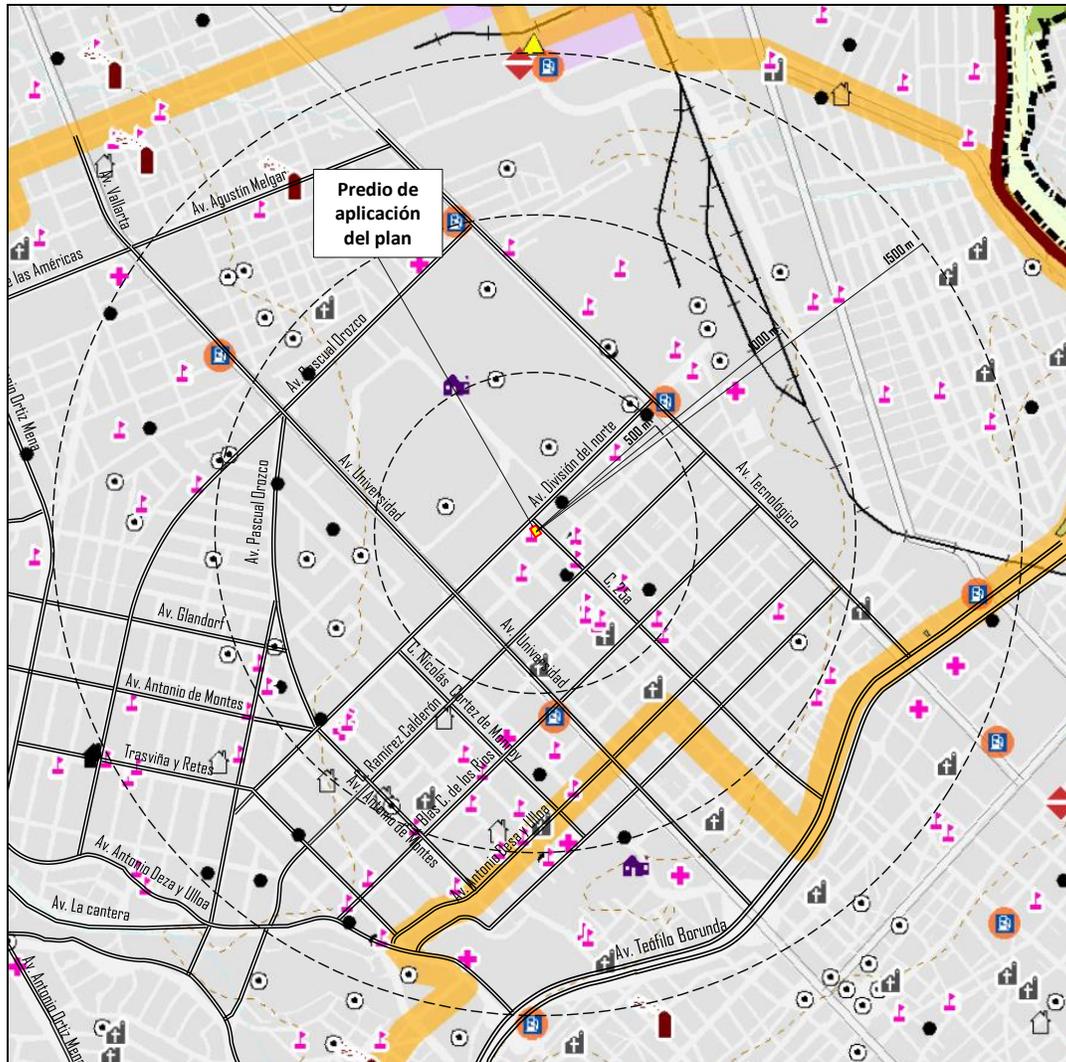
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Existe una línea de conducción de gas a una distancia aproximada de 700 m al sur del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la calle Trasviña y Retes.

Además, se identifican sitios que concentran personas como: oficinas, consultorios médicos, templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 100 m. y 1500 m.

En la colonia San Felipe Del Real, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

Imagen 52. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.

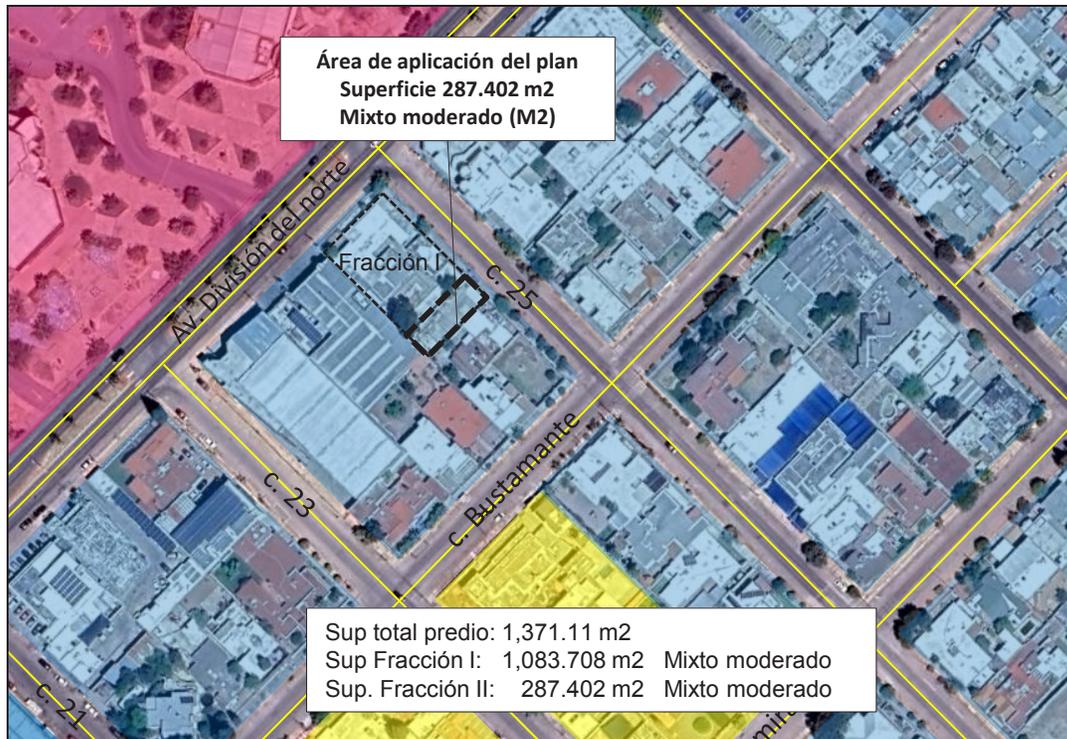


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2023.

Al poniente del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos No. 2. Su localización a aproximadamente 3.5 km, en la calle George Washington, contigua al Parque Industrial de las Américas. La ruta de emergencia a través de la calle George Washington, y av. De las Américas, su continuación por la Av. Universidad y la av. División del norte hasta la calle 25, genera un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias. La ruta de servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta teniendo un máximo de 9 minutos, para una distancia de 3.9 km aproximadamente.

Predio de estudio: Por su parte, el área propuesta para cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3), cuenta con una superficie total de 287.402 m², tiene frente a la calle 25^a, de la colonia Altavista. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Mixto moderado (M2). La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle 25^a. Ver imágenes 76 y 77.

Imagen 76. Ubicación del predio de estudio, calle División del norte y calle 25a.



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

Imagen 77. Vista noreste del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



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

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. En esta fracción se pretende su subdivisión, cumpliendo para ello, los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 78 y 79.

Imagen 78. Imagen 4. Vista de la calle 25a, colindante al predio de estudio.



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

Imagen 79. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



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

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Mixto moderado, colindante a la vialidad División del norte, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen en la zona, predios que cuentan con uso habitacional H+60, compatibles con el uso habitacional H12 y H25 en la zona de estudio.
- La fracción del predio propuesta para cambio de uso de suelo cuenta con frente a la calle 25^a, lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la Av. Universidad, entre otras.
- La calle 25^a permitirá el acceso al predio, una vez obtenido el uso de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo Mixto intenso (M3), que se propone en el predio.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento Altavista. Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona. así como del predio, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. II ubicada en la calle George Washington, colindante al Parque Industrial Las Américas.
- Se identifica riesgos de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Universidad y calle Blas Cano de los Ríos. El arroyo La Cantero, con trayectoria hacia el río Chuviscar, no representa un riesgo para la fracción del predio propuesta para cambio de uso de suelo.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2), a Mixto intenso (M3) para la fracción de 287.402 m² con frente a la calle 25^a, en el predio localizado en la calle División del norte No., 2304 en la colonia Altavista, de la ciudad de Chihuahua.

IV. NORMATIVIDAD

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

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

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para el predio denominado "División del norte 2304".

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio "Blas cano de los Ríos 502" dotado con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a **Mixto intenso (M3)**, compatible con los existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, se orienta al cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a **Mixto intenso (M3)**, ubicado en la calle División del norte 2304 502 de la colonia Altavista en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m², se orienta a:

- Promover la consolidación del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera.
- Promover la subdivisión de una fracción del predio mediante el uso de suelo Mixto intenso (M3) propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

La propuesta de cambio de uso de suelo se orienta a la consolidación de los barrios y colonias de la ciudad, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo.

La propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para una fracción del predio de aplicación del plan ubicado en la calle División del norte No. 2304 de la colonia Altavista, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m²,

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H12, y H25, Equipamiento, Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Mixto intenso (M3) propuesto para la Fracción del predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las **“Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo”**, referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización.

El uso de suelo **“Mixto intenso (M3)”** propuesto para la Fracción del predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la **“Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso Mixto”**, estableciendo las condiciones de aprovechamiento a las que se sujetará el predio denominado “División del norte 2304”, y que entre otras establece un frente mínimo de 10.00 metros y una superficie mínima de 120.00 m²; donde la Fracción del predio de aplicación del plan, cuenta con un frente de 10.70 ml hacia la calle 25, y una superficie de 287.402 m², siendo mayor que el establecido para el Mixto intenso (M3). Ver tabla 5.

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

Uso	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/H A	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MÍNIMO (M)	RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENDO	35	140	120	0.8	3.0	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00		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: PDU, visión 2040, quinta actualización. 2016. Diciembre 2023.

En relación a lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso Mixto intenso (M3). Ver imagen 80.

Imagen 80. Polígono del predio de estudio, según escrituras.



Vialidad.

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle 25a, para el aprovechamiento del uso Mixto intenso (M3) propuesto para la fracción de 287.402. Esto, mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el apartado de diagnóstico del presente estudio.

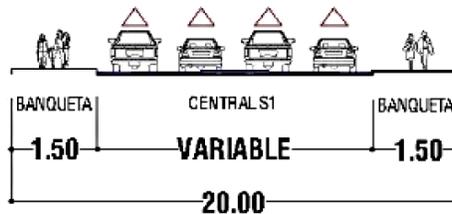
La calle 25a es considerada como vialidad secundaria, según la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. 2021.m. El predio de estudio debe respetar el alineamiento, a las calle División del norte y calle 25ª, con sección vial de 29.50 m. y 20.00 m. respectivamente, generadas en la etapa de urbanización de la colonia Altavista, en el tramo donde se localiza. Ver tabla 6.

La sección vial de la calle 25ª con frente a la Fracción propuesta para cambio de uso de suelo, son viables para el aprovechamiento solicitado, el cual no generará afectaciones a su funcionamiento vial, y en la etapa proyectual se sujetarán a lo que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Vialidades primaria

La calle 25a; vialidad primaria con sección de 20.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

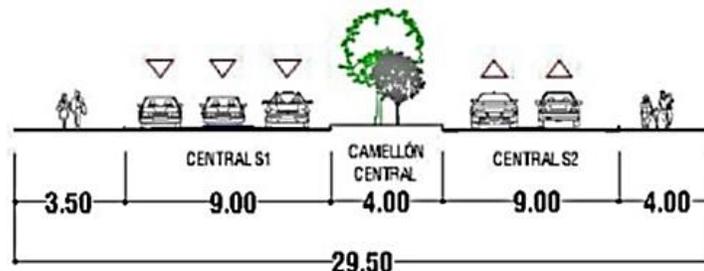
Imagen 35. Vialidad secundaria, 25a.



Av. División del norte a Av. Benito Juárez.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

La calle División del norte; vialidad primaria con sección de 29.50 m, tres carriles de circulación por sentido, camellón central y banquetas peatonales de 3.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, División del norte.



Av. Universidad a Av. Tecnológico
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

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

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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013. Septiembre 2022.

Infraestructura.

Agua potable. El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red creada para dar abasto a los fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombes y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle División del norte. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias, y de los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica en la calle 31a hacia la av. Teófilo Borunda, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, proveniente de la calle Cedro y Av. Universidad, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el río Chuviscar que cruza al sur de la zona de estudio. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del área de estudio, son conducidos hacia la calle 25a, con rumbo al río Chuviscar.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la calle División del norte No. 2304, de la colonia Altavista, con una superficie total de 1087.10 m², la cual se orienta al cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3) para la fracción del predio con una superficie de 287.402 m² con frente a la calle 25^a, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona de estudio.

La propuesta de cambio de densidad de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso Mixto moderado (M2), que permita incrementar su potencial de aprovechamiento urbano del suelo, dotado con infraestructuras para la vivienda.

El presente estudio se orienta a promover el cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3) para promover la subdivisión del predio con frente a la calle 25^a, de la colonia Altavista, en la ciudad de Chihuahua.

La propuesta de uso de suelo Mixto intenso (M3) para el predio de estudio estará sujeta normativamente a las disposiciones de *Compatibilidad de Usos de Suelo*, y de *Dosificación de y Normatividad uso Mixto*, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para una fracción del predio ubicado en la av. División del norte No. 2304, de la colonia Altavista, con una superficie total de 287.402 m², que permita la subdivisión de esta fracción del predio, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El uso de suelo propuesto, permite promover la subdivisión de la fracción del predio con una superficie de 287.402 m², con frente a al calle 25^a.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 vigente, a través de la consolidación de la zona.

Usos de suelo

El predio ubicado en la calle División del norte No. 2304, de la colonia Altavista, con una superficie total de 1371.11 m², tiene el uso de suelo Mixto moderado (M2), y se propone cambiar a Mixto intenso (M3) para la fracción con una superficie de 287.402 m² con frente a la calle 25^a, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3), promueve la subdivisión de la fracción del predio propuesta para cambio de uso de suelo.

Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3), se promueve la subdivisión de la fracción del predio con frente a la 25a, y que colinda con predios de uso mixto moderado, compatibles al solicitado; permitiendo así, incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece para la zona, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Infraestructura.

- Agua potable. El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red creada para dar abasto a los fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle División del norte. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.
- Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias, y de los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las

áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica en la calle 31a hacia la av. Teófilo Borunda, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

- Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, proveniente de la calle Cedro y Av. Universidad, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle 25a que da frente a la fracción del predio propuesta para cambio de uso de suelo Mixto intenso (Me), favoreciendo el esquema de accesos y salidas, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a como la Av. universidad y av. Teófilo Borunda.

La propuesta de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle 25a, que colinda con la fracción del predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia Altavista.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle 25^a.

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizadas servidas con infraestructuras y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar aprovechamiento a la Fracción del predio de estudio con frente a la calle 25a, de la colonia Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m².

Esta acción urbana, permitirá promover la subdivisión de la fracción del predio, mediante la obtención del uso de suelo Mixto intenso (M3) solicitado; observando para ello, los requerimientos normativos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para una Fracción del predio de 287.402 m² con frente a la calle 25^a; de conformidad con la normatividad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo Mixto intenso (M3), promovido para una fracción del predio localizado en la calle División del norte No. 2304, promueve la subdivisión, que permita el aprovechamiento de la Fracción del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante usos similares en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio para el cambio de uso de suelo, cuenta con Escritura, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **Mixto intenso (M3)**, para una Fracción del predio de 287.402 m² del predio ubicado en la calle División del norte No. 2304, de la colonia Altavista, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto intenso, que considera una superficie de lote de 120.00 m², y 10.00 m de frente; teniendo el predio de aplicación una superficie de 287.402 m², y con frente de 10.70 m. con respecto a la calle 25a, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica que en su oportunidad se promueva.

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo a Mixto intenso (M3), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo a Mixto intenso (M3), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto intenso (M3)					X	X
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto intenso (M3)				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto intenso (M3)					X	

Fuente: Elaboración propia, Diciembre 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

VII. BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

Ley de 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.

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.

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.

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.

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

PLANOS

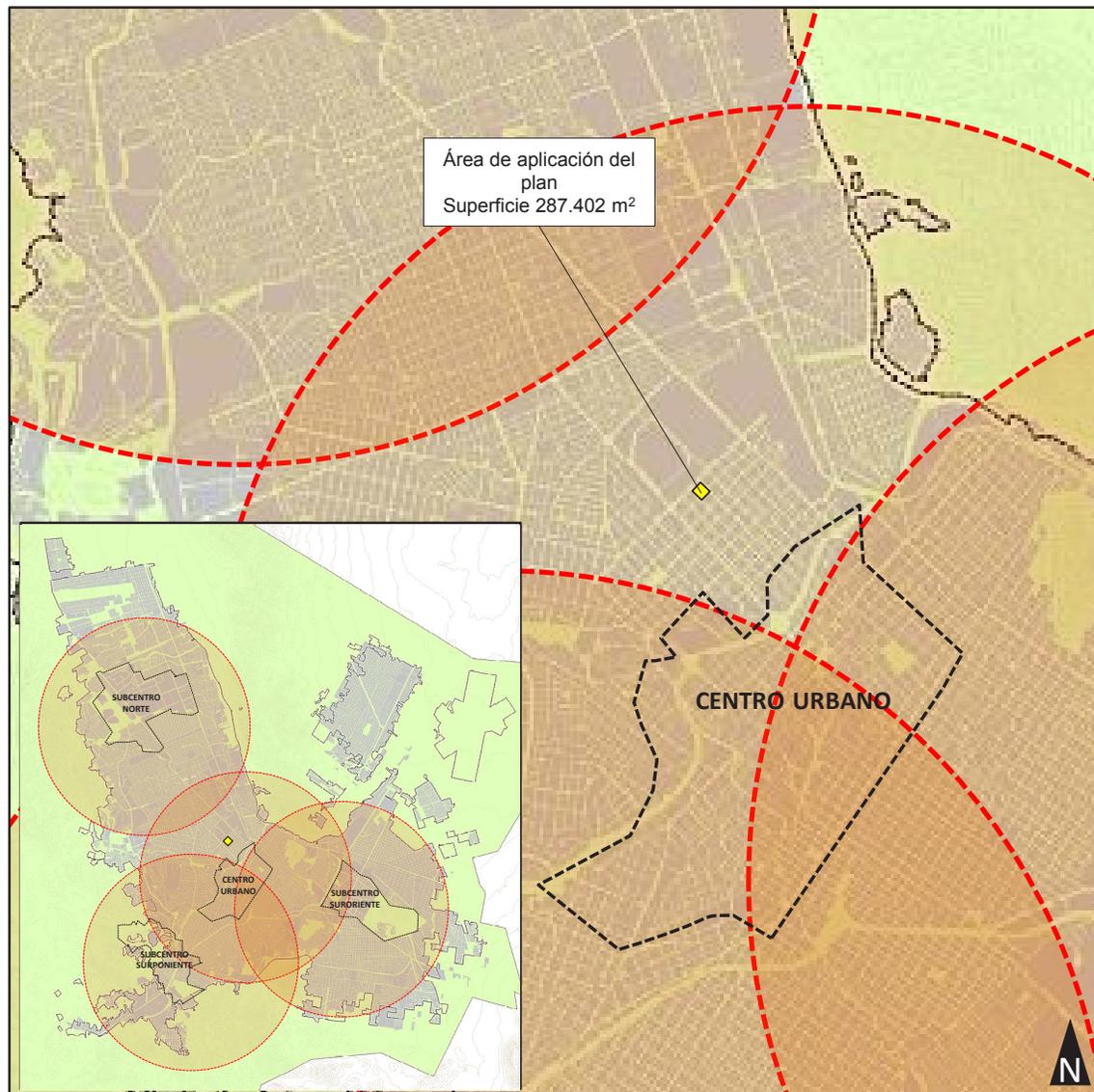
Diagnóstico

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

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Simbología	
Relieve ----- Curvas de nivel	Area para Planeación Específica [Red dashed line] Zonas de Integración al Desarrollo [Black dashed line] Centro Urbano y Subcentros [Black dotted line] Polígonos de Actuación [Grey shaded area] Corredores de Movilidad
Hidrografía Arroyos [Blue shaded area] Cuerpos de agua	Condicionante Para Usos [Diagonal lines] Área de Borde [Blue diagonal lines] Condicionado Pluvial [Yellow shaded area] Área de Riesgo [Cross-hatched area] Uso No Conforme
Vías de comunicación [Square with number] Número de Carretera [Thick grey line] Carretera Principal [Thin grey line] Ferrocarril	

Estructura Urbana	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

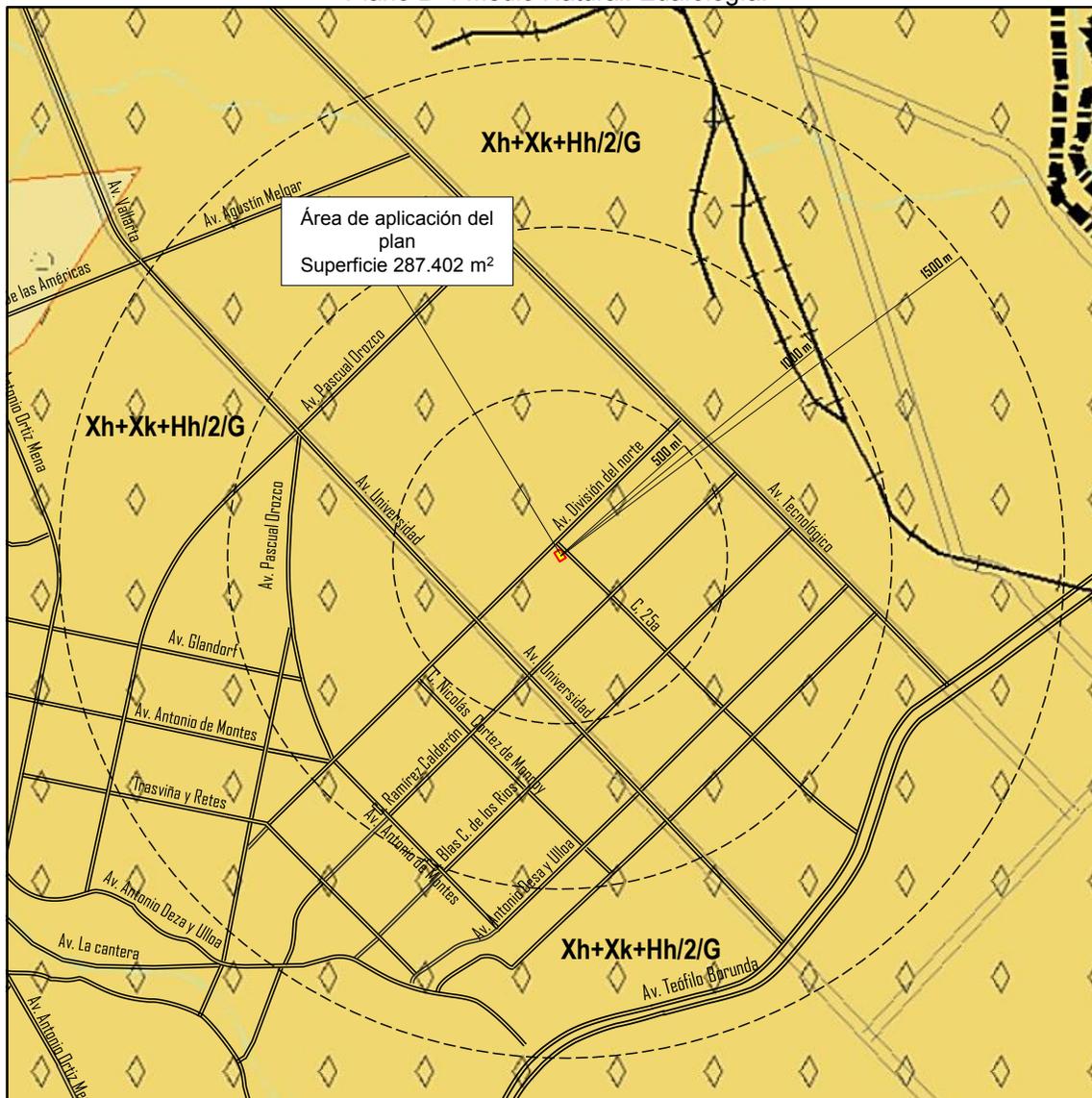


Simbología	
<p>Relieve</p> <p>----- Curvas de nivel</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>▭ Límite del Área Urbana</p> <p>▭ Límite del Centro de Población</p>
<p>Hidrografía</p> <p>Arroyos</p> <p>■ Cuerpos de agua</p>	<p>Catastro</p> <p>Traza Urbana</p>
<p>Vías de comunicación</p> <p>□ Número de Carretera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

<p>Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)</p>	<p>DICIEMBRE 2023</p>
<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"</p>	
<p>D-02</p>	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



Simbología					
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castañozem Lúvico Háptico Cálxico Rendizina Solonchak Vertisol Crómico Vc Feozem Háptico H Hh Fluvisol Eútrico J Je Jc Cálxico Litosol I Regosol Cálxico R Rc Re Eútrico Y Yc Yl Ym Yl Ym	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocállica PCP Petrocállica Profunda	Fases Químicas Salina (De 4 a 16 mmol/L a 25°C) s Salina Sódica sn Fuertemente Salina (Mayor de 16 mmol/L a 25°C) S Salina Fuertemente Sódica S Sódica (De 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) n Fuertemente Salina Sódica sn Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable) N Fuertemente Salina Fuertemente Sódica SN	Clase Textural (En los 30 cm. superiores de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

Edafología	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología

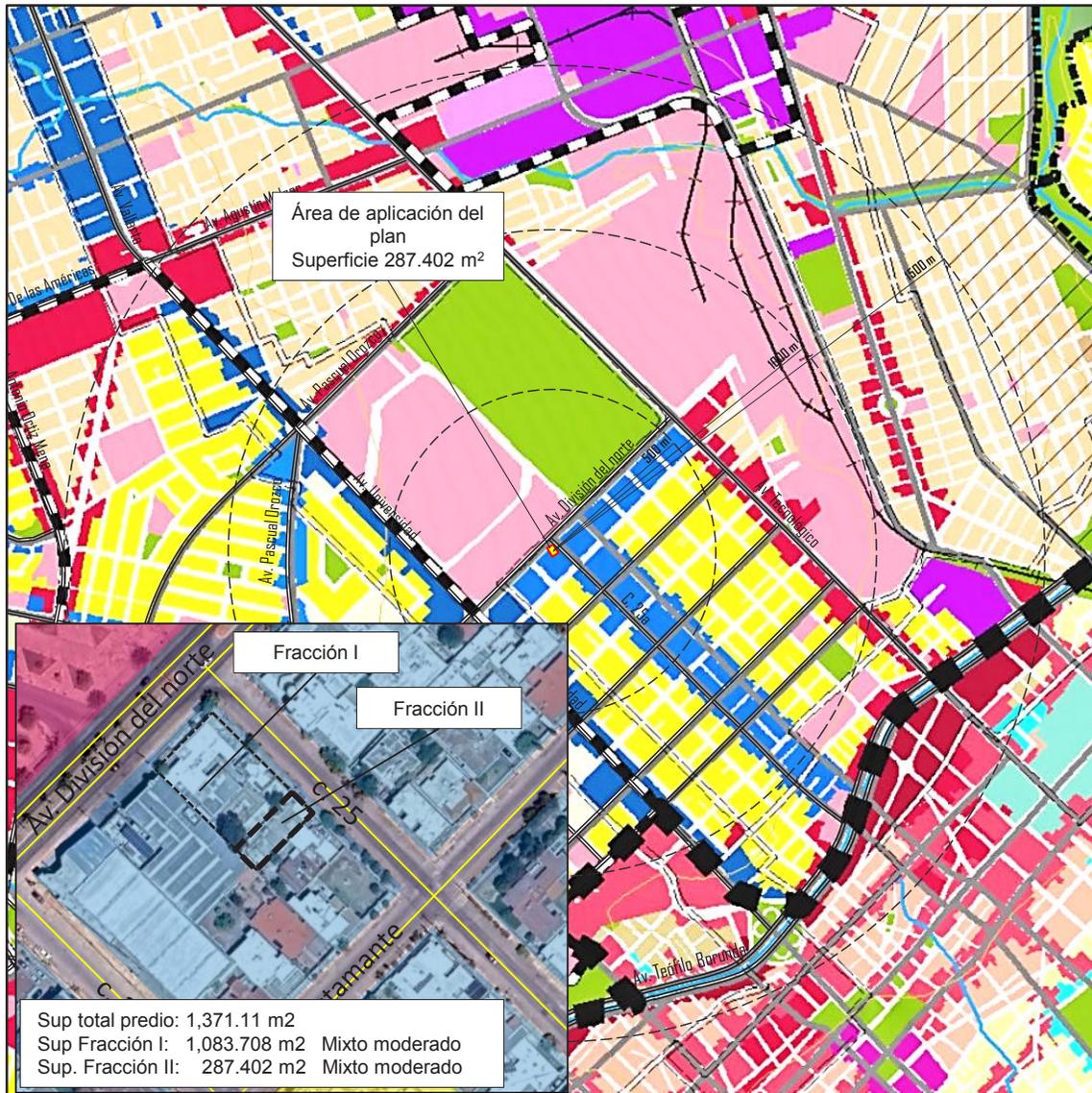


Simbología				
<p>Relieve</p> <p>----- Curvas de nivel</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>▭ Límite del Área Urbana</p> <p>▭ Límite del Centro de Población</p>	<p>Unidades de Roca</p> <p>Rocas Igneas Intrusivas</p> <p>Si Sienita</p> <p>Gr Granito</p> <p>Gd Granodiorita</p> <p>Mz Monzonita</p> <p>D Diorita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

Geología	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

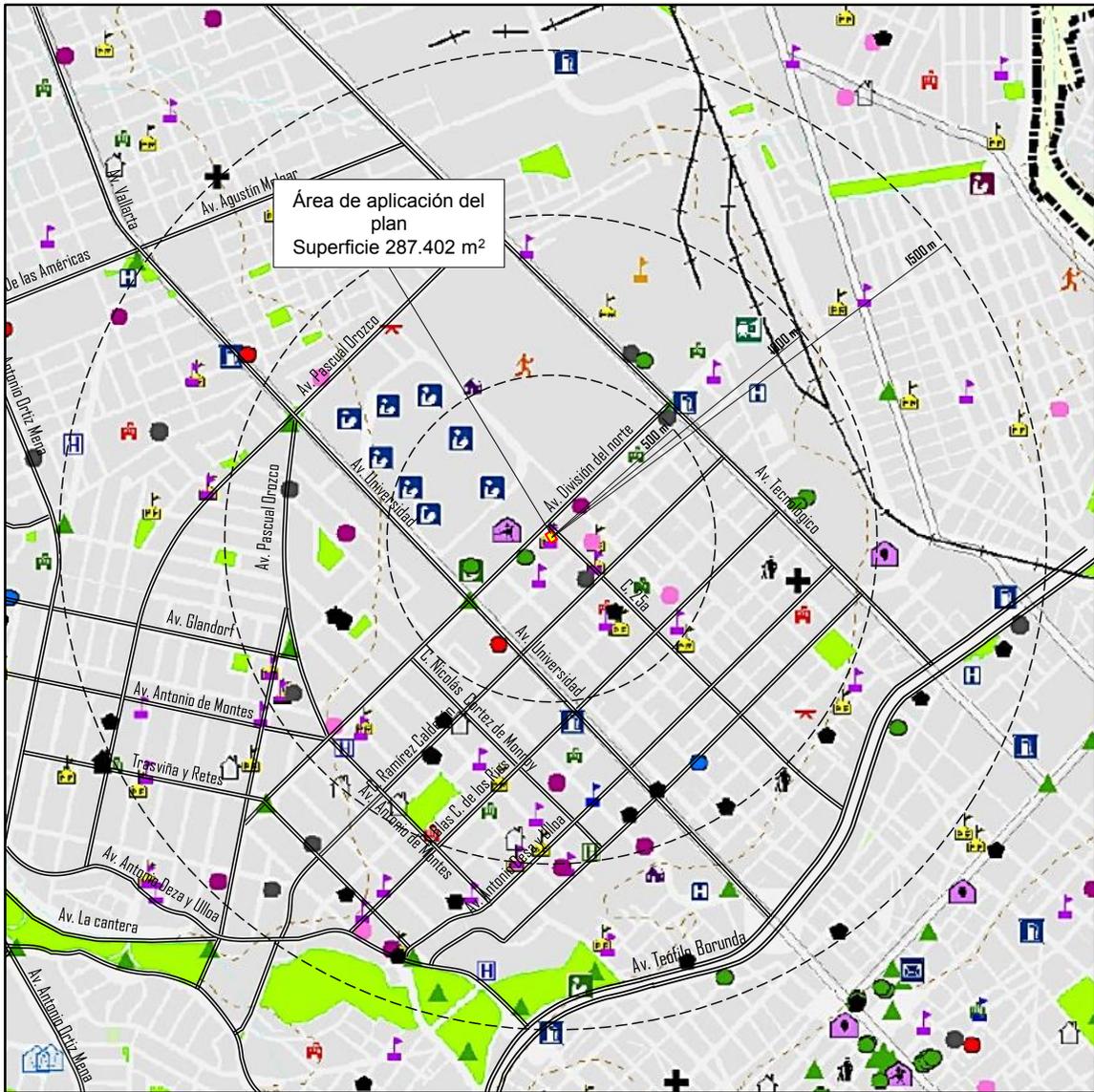


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Existente	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO “DIVISION DEL NORTE 2304”	D-06

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

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población 	<p>Equipamiento Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal <p>Asistencia Social</p> <ul style="list-style-type: none"> Asilo Atención de enfermedades Casa hogar Centro comunitario Centro de rehabilitación Gestión política Grupos vulnerables 	<p>Comercio y Abasto</p> <ul style="list-style-type: none"> Abasto Comercio <p>Cultura</p> <ul style="list-style-type: none"> Biblioteca Pública Biblioteca Universitaria Centro de Cómputo o Informáticos Museo Teatro <p>Comunicaciones y Transporte</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficina de Correos Autobuses Ferrocarril Aeropuerto 	<p>Educación</p> <ul style="list-style-type: none"> Preescolar Primaria Secundaria Media Profesional técnico Profesional <p>Guarderías</p> <ul style="list-style-type: none"> Guardería IMSS Guardería SEDESOL Guardería (otra) <p>Salud</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro de salud Hospital Unidad médico familiar 	<p>Servicios Urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> Cementerio Comandancia de policía Estación de bomberos Gasera Gasolinera Relleno sanitario <p>Recreación y Deporte</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumento Plaza Parque / Jardín Unidad deportiva Unidad recreativa
---	--	---	--	---

Equipamiento

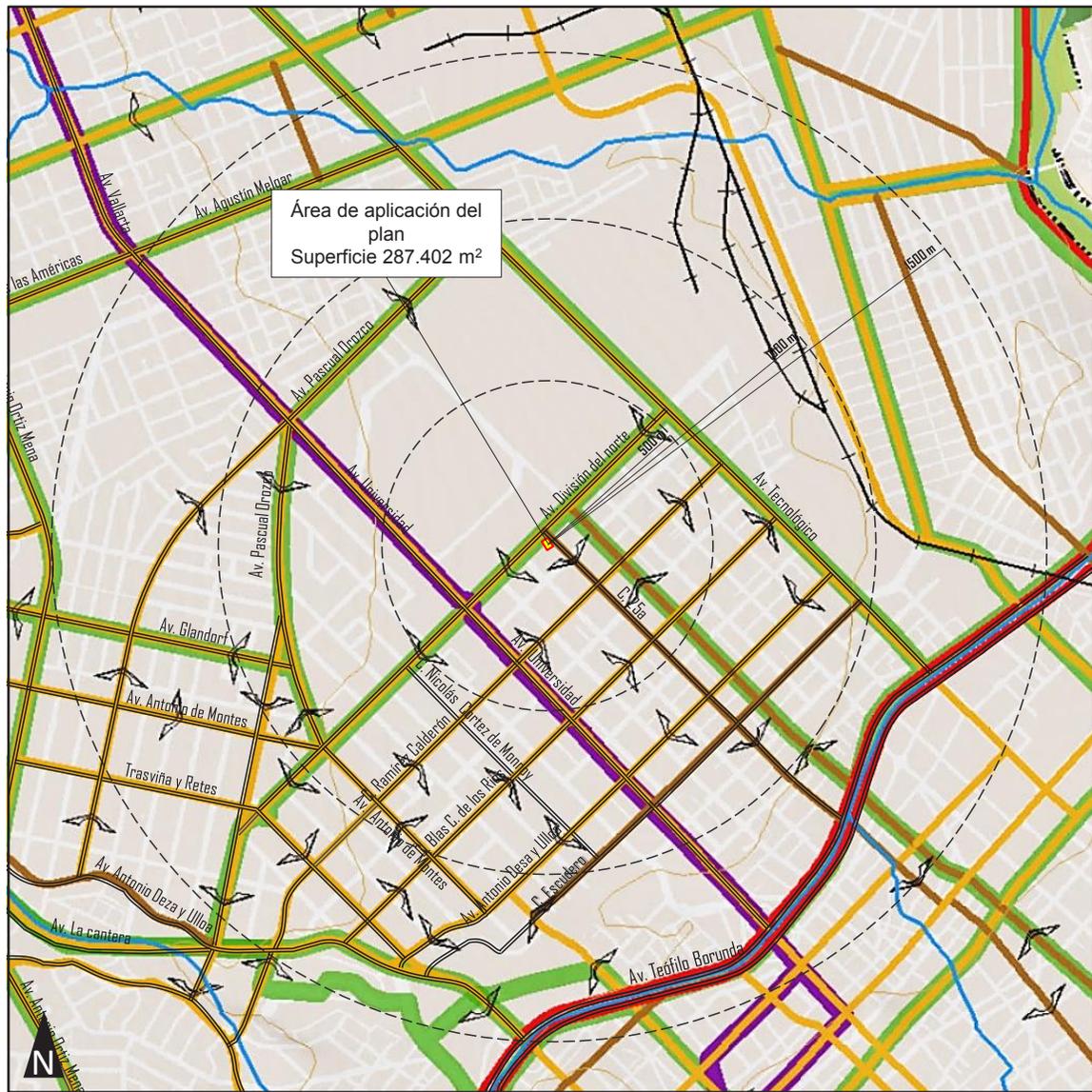
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO
"DIVISION DEL NORTE 2304"

DICIEMBRE
2023

D-07

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



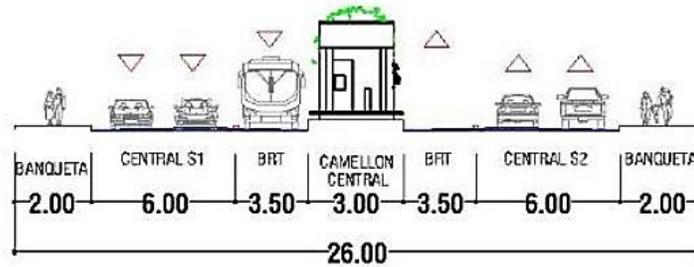
Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Icon] Límite del Área Urbana [Icon] Límite del Centro de Pob	Tránsito y Transporte — Regional - - - Regional Propuesta — De Primer Orden - - - De Primer Orden Propuesta — Primaria - - - Primaria Propuesta — Secundaria - - - Secundaria Propuesta — Sistema BRT - Troncal 1 — Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos [Icon] Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-08

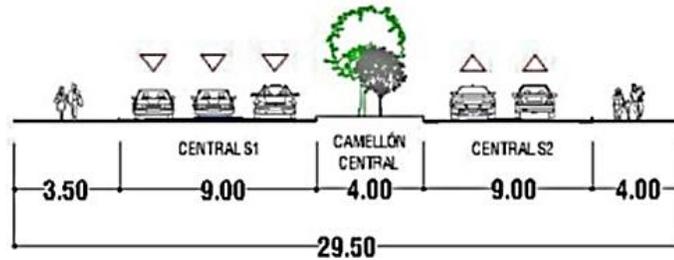
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

VIALIDAD PRIMARIA

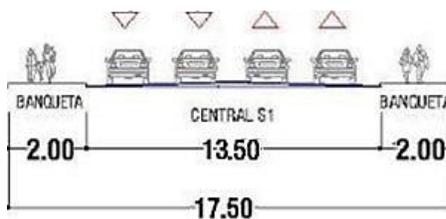


**AV. UNIVERSIDAD
AV. TECNOLÓGICO A AV. TEÓFILO BORUNDA**



**AV. DIVISIÓN DEL NORTE
AV. UNIVERSIDAD A AV. TECNOLÓGICO**

VIALIDAD LOCAL

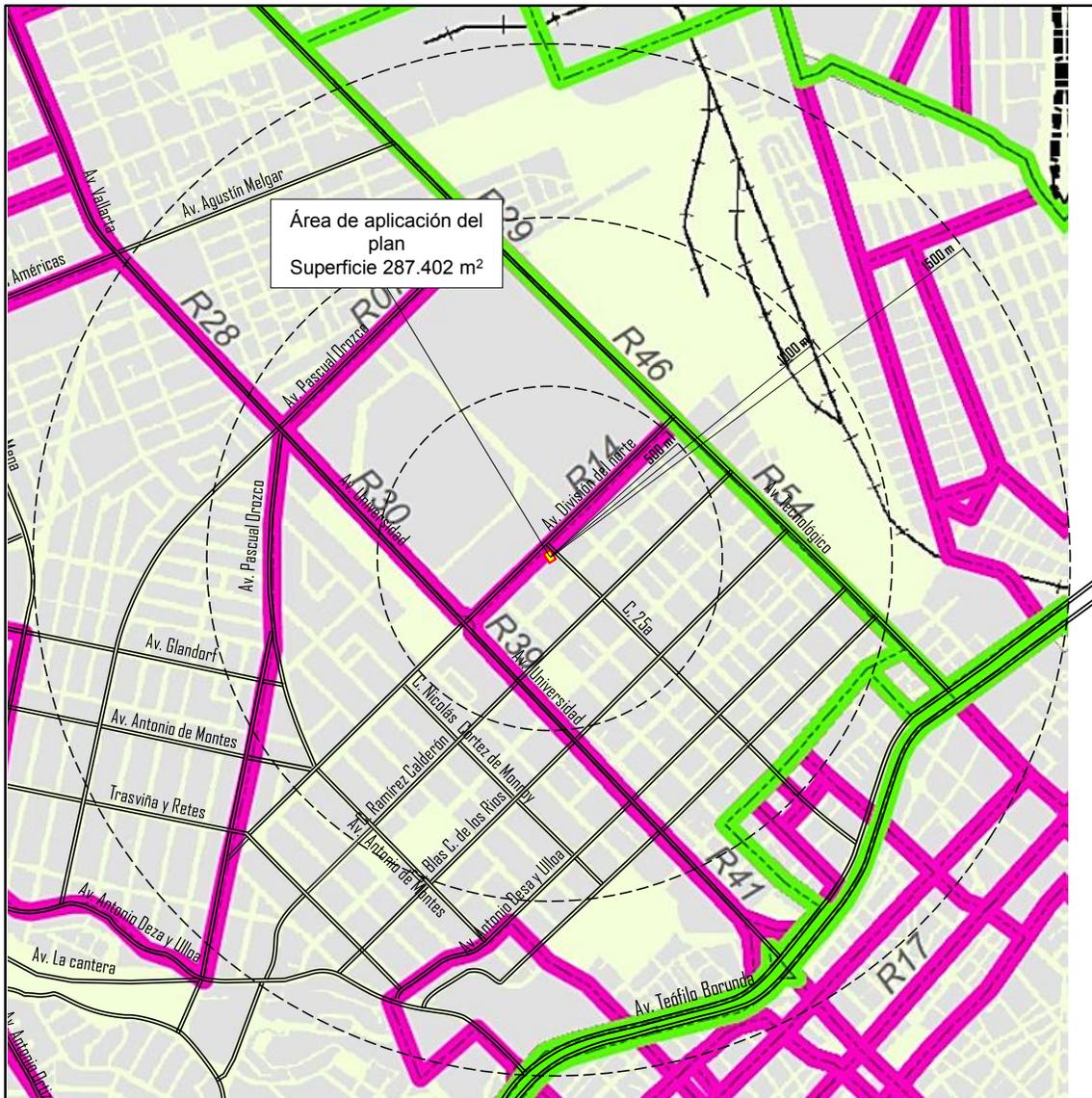


**C. 25
AV. DIVISION DEL NORTE A AV. TEÓFILO BORUNDA**

Estructura vial-Secciones viales	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-09

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



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

Rutas de Transporte	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	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	Geostatística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Infraestructura de Agua Potable	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO “DIVISION DEL NORTE 2304”	D-11

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

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

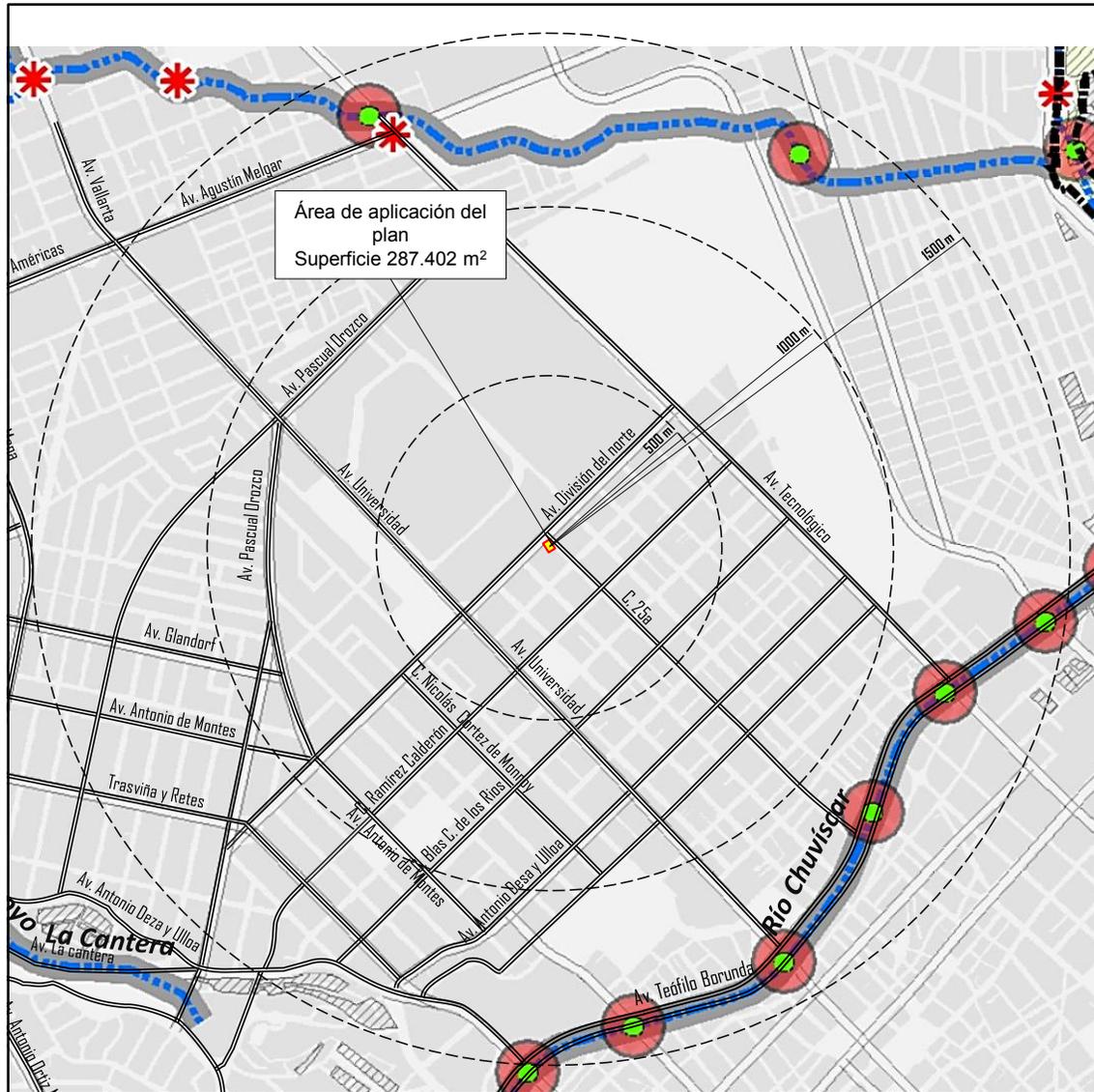


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Area de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8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

Infraestructura de Alcantarillado CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	DICIEMBRE 2023 D-12
---	----------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.

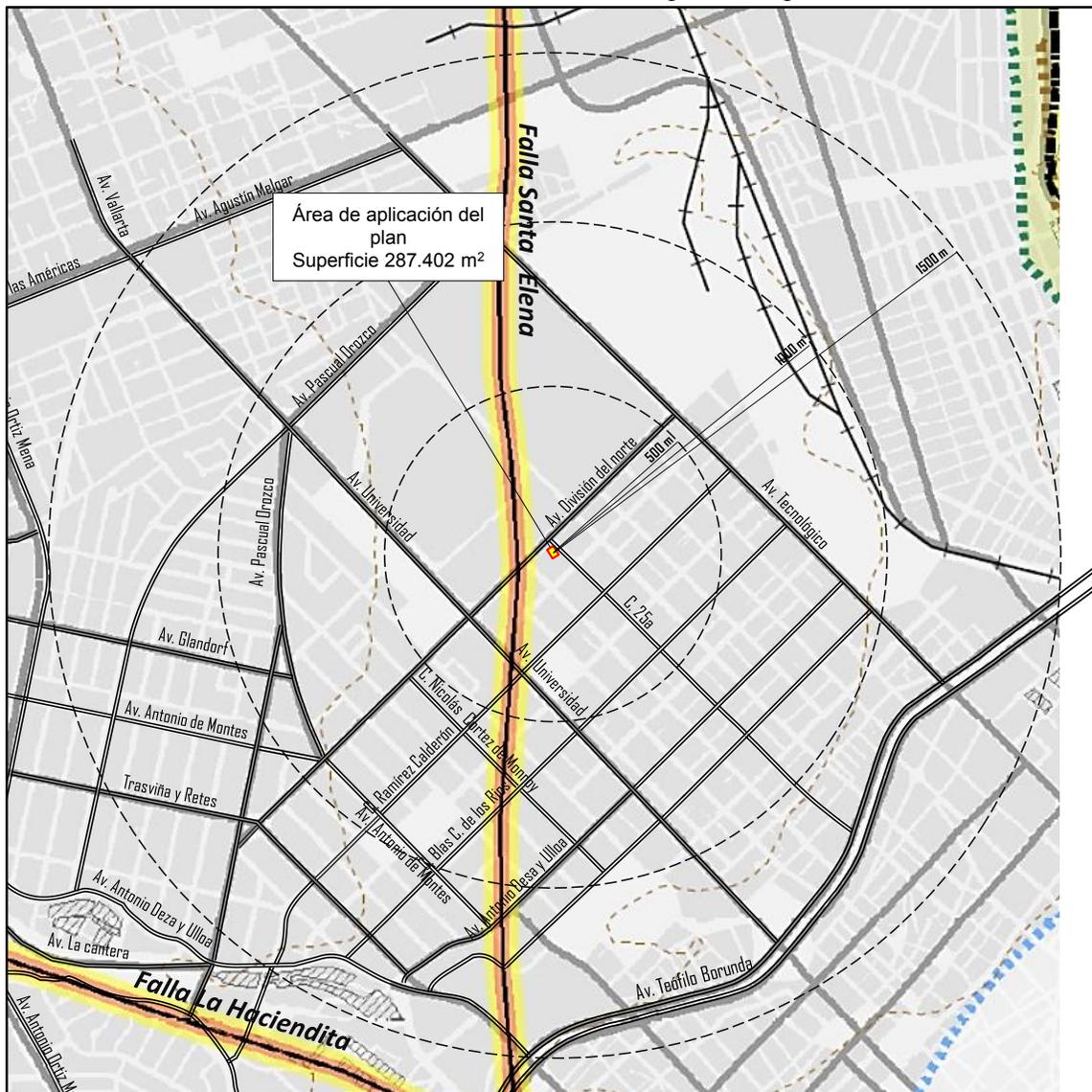


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al limite de su capacidad (85 - 100%) Escorrentamiento Sobre Canal Sobre Calle Cauce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

Riesgos Hidrometeorológicos	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO “DIVISION DEL NORTE 2304”	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

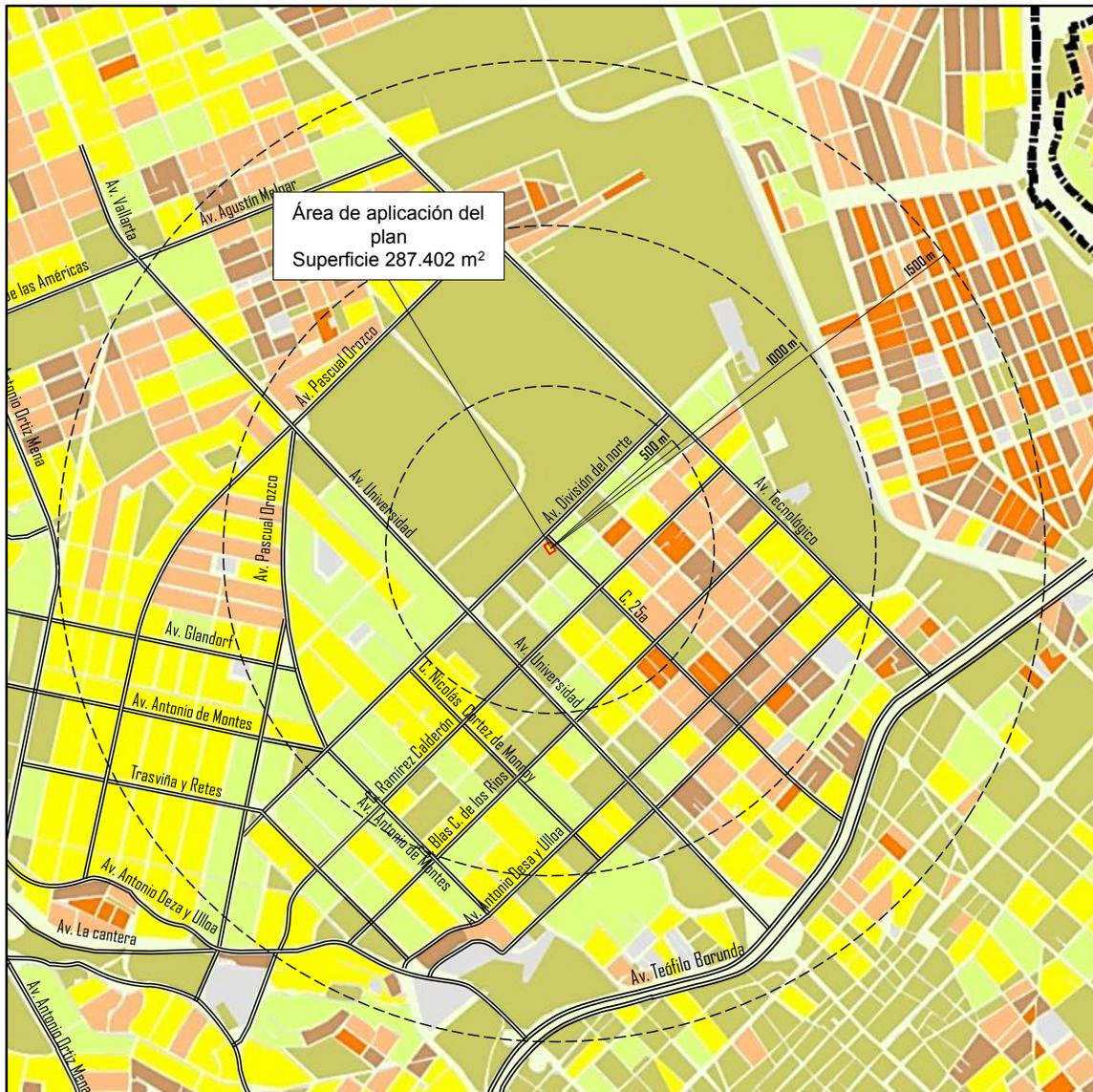


Simbología			
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas [] Puntos de Riesgo [] Falla [] Área de Influencia 25 m. [] 50 m.	Riesgo por Erosión [] Riesgo por Erosión
Hidrografía [] Arroyos [] Cuerpos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

Riesgos Geológicos	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

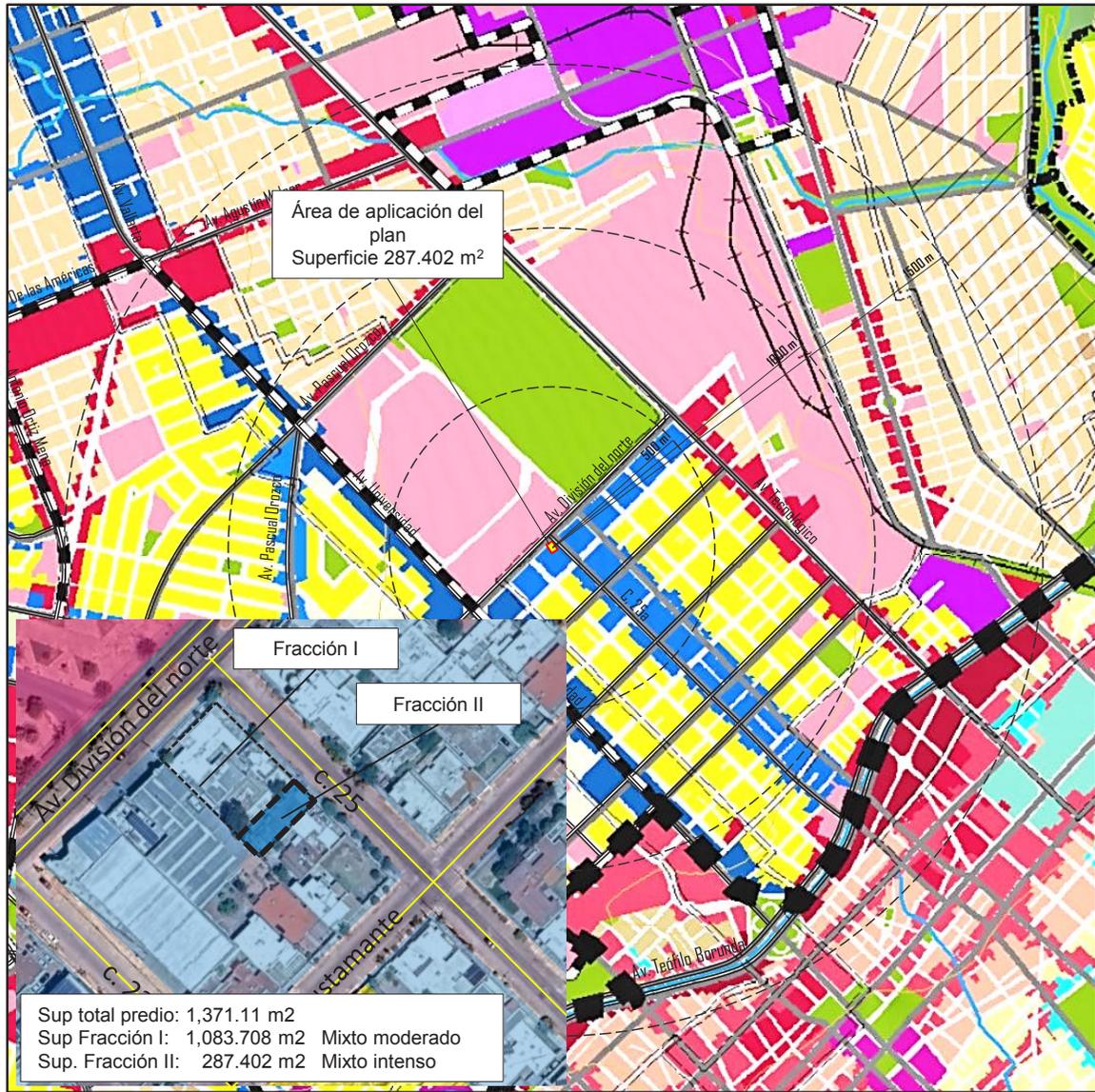


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vias de comunicación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

Densidad de Vivienda	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

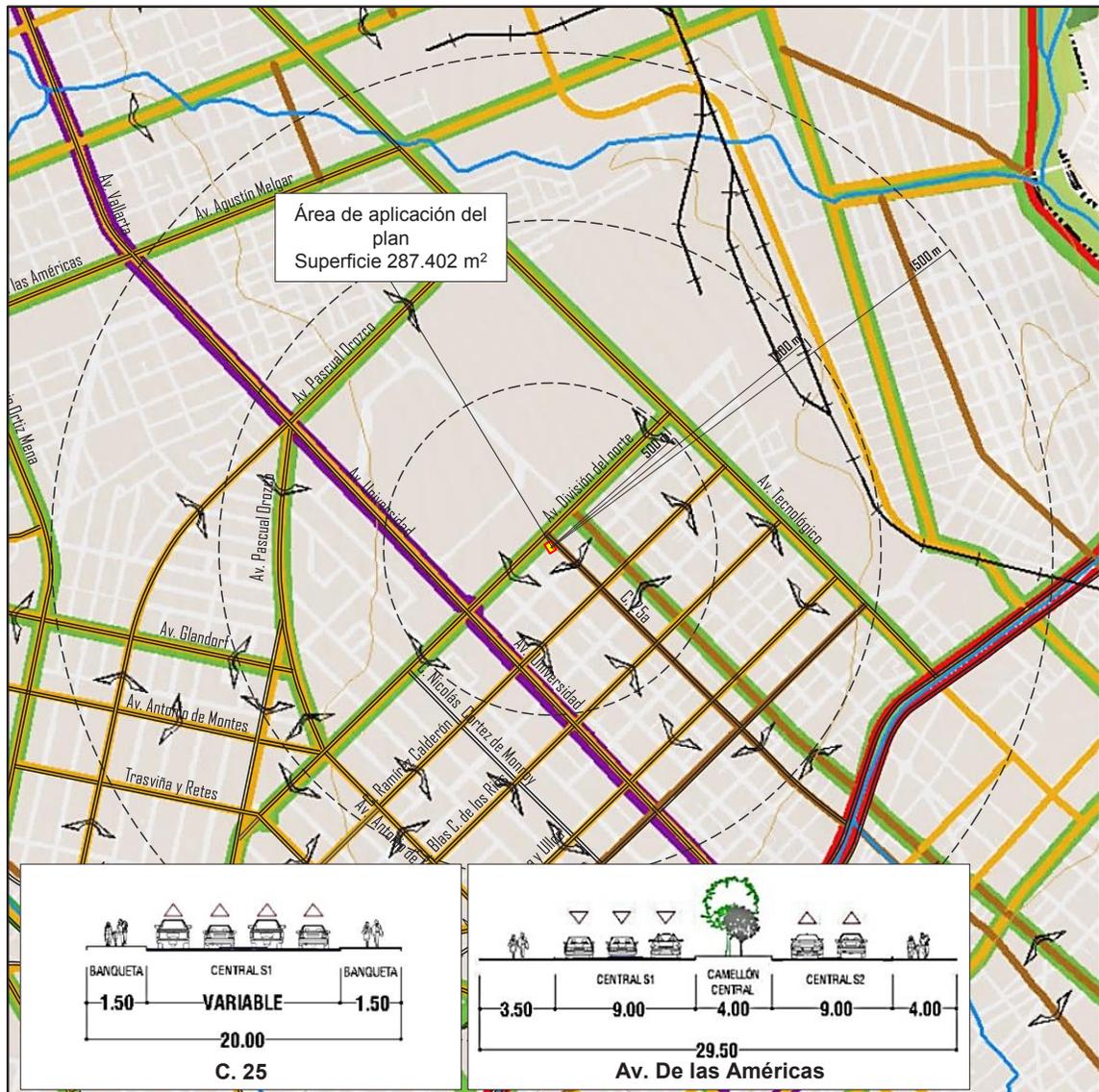


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25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

<h2>Uso de Suelo Propuesto</h2> <p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"</p>	DICIEMBRE 2023 <h1>E-01</h1>
--	------------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



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

Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO “DIVISION DEL NORTE 2304”	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

C. Rosa Bertha Rico Saenz

Elaboró

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

Diciembre de 2023

Anexos

Escrituras

Plano catastral

Predial 2022

Identificación promotor

Escrituras

Alas veintinueve dias del mes de junio de mil novecientas noventa y cuatro, se expidio en catorce fojas utiles el Primer testimonio para uso de los herederos. Conste

265

VOLUMEN TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO

FOJA 14 SEPTIEN MIL SEPTECIENTOS CUARENTA Y OCHO

En la Ciudad de San Salvador, Estado de Guatemala, a los veintinueve dias del mes de octubre de mil novecientas noventa y tres, ante el Licenciado JORGE BEAUS PAVANES, Notario Publico, Numero Veintidós, en actual ejercicio en el Distrito Barrios, comparecieron el señor Licenciado ALBERTO RICO SÁENZ y ROSA BERTHA RICO SÁENZ, manifestando:

— Que con fecha once de junio de mil novecientos noventa y tres falleció su padre, el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZÁLEZ, quien el ocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos otorgó Testamento Público Abierto, habiendo instituido como sus Unicos y Universales herederos por partes iguales, a HECTOR ALFREDO, CARLOS GUSTAVO, CARMOLINA, MARTHA CECILIA, todos de apellidos RICO SÁENZ y a los Declarantes, a quienes por otra parte los designó albaceas mancomunados, estableciendo por otra parte diversos legados.

— Que primeramente y como Albaceas de la Sucesión Testamentaria y bienes de su Padre el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZÁLEZ designados en el Testamento Abierto, comparecen a este otorgamiento con el fin de iniciar el trámite extrajudicial de la misma.

— Que además de los señores Licenciado ALBERTO RICO SÁENZ y ROSA BERTHA RICO SÁENZ, quienes comparecen como herederos, legatarios y albaceas, también comparece la cónyuge supérstite y legataria señora CAROLINA SÁENZ BACA DE RICO y los herederos y legatarios HECTOR ALFREDO RICO SÁENZ, CARLOS GUSTAVO RICO SÁENZ, CAROLINA RICO SÁENZ y MARTHA CECILIA RICO SÁENZ.

— En uso de la palabra los señores Licenciado ALBERTO RICO SÁENZ y ROSA BERTHA RICO SÁENZ, como albaceas de lo

COTEJADO

ERANO
SISTRO
IEDAD

TESTAMENTARIA A BIENES DEL SEÑOR LICENCIADO ALBERTO RICO GONZALEZ

En virtud de la autorización que me confiere el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Oaxaca, por medio de este instrumento el TRAMITE EXTESTAMENTARIO

la testamentaria a bienes de su Padre el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ, exhibiendo al efecto la siguiente documentación:-

I.- A).- Copia certificada por el Licenciado Manuel E. Russel, Notario Público Número Ocho para este Distrito de copia certificada del acta de defunción correspondiente al señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ.

II.- Primer Testamento de la Escritura Pública Número 7,111 siete mil ciento once, otorgada en esta ciudad y en esta misma Notaría, a ocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos, instrumento que contiene el Testamento Público Abierto del señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ.

III.- Que de la documentación que exhiben desprende:-

A).- Que el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ falleció en esta ciudad el día nueve de junio de mil novecientos noventa y tres.

B).- Que con fecha ocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos y ante el Notario Público Número Veintidós del Distrito Morelos, Licenciado José Heaves Navarero y los testigos señores Licenciado Vicente Grajeda Pedruera, Doctor Carlos Alberto Rico Boya y Eusebio Farah Piñón, el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ otorgó Testamento Público Abierto.

COTEJADO

267

REGISTRO DE PROPIEDAD
MARIANO
JAU
L
PROPIEDAD
TARIADO

C) Que en el referido Testamento el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ, reconoció los derechos que por gananciales correspondían a la señora CAROLINA SAENZ BACA DE RICO e instituyó como sus Unicos y Universales herederos a sus hijos los señores ALBERTO, HECTOR ALFREDO, CARLOS GUSTAVO, CAROLINA, MARTHA CECILIA y ROSA BERTHA, todos de apellidos RICO SAENZ, designando albaceas a los Declarantes.-----

D).- Que por otra parte el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ estableció diversos legados, los cuales se darán a conocer en este acto a los comparecientes.-----

EL NOTARIO QUE ACTUA, HACE CONSTAR:-----

I.- Que se procedió a dar lectura al Testamento Publico Abierto otorgado por el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ en la Escritura Pública Número 7,111 siete mil ciento once ya citada.-----

II.- Que los comparecientes con los distintos caracteres con que intervienen manifestaron: Que son conformes con el testamento contenido en la Escritura Pública cuyo Primer testimonio se ha exhibido y al cual se le acaba de dar lectura; que reconocen la validez de los legados contenidos en el testamento de referencia; y aceptan la herencia y los legados que les correspondan, reconociéndose unos a otros sus derechos hereditarios.-----

III.- Que los señores Licenciado ALBERTO RICO SAENZ y ROSA BERTHA RICO SAENZ manifestaron:-----

A).- Que aceptan el cargo de Albaceas Testamentarias de la Sucesión a Bienes de su Padre, señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ y protestan desempeñarlo fiel y lealmente.-----

B).- Que van a proceder a elaborar el Inventario de la mencionada Sucesión.-----

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

COTEJADO

que los comparecientes son de su personal
 conciente y hábiles - al efecto para contratar y
 obtenerse, habiendo manifestado en sus generales ser
 Mexicanos; la señora DOLORES SAENZ RICO DE RICO,
 originaria de esta ciudad de Chihuahua, nacida el tres de
 noviembre de mil novecientos veinte, viuda, dedicada al
 hogar, sin ser causante en el pago del Impuesto sobre la
 Renta, y con domicilio en la Avenida División del Norte
 número 2304 dos mil trescientos cuatro de esta ciudad; el
 señor Licenciado ALBERTO RICO SAENZ, originario de Eagle,
 Texas, Estados Unidos de Norteamérica, nacido
 veintinueve de marzo de mil novecientos cincuenta y tres,
 soltero, Abogado, causante y al corriente en el pago del
 Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de
 Contribuyentes Número RISA-530329-156 letras RISA quón
 quinientos treinta mil trescientos veintinueve quón uno
 letra S seis, y con domicilio en la Avenida División del
 Norte número 2304 dos mil trescientos cuatro de esta
 ciudad; la señora ROSA BERIHA RICO SAENZ, originaria de
 esta ciudad de Chihuahua, nacida el cuatro de junio de
 mil novecientos sesenta y dos, casada, dedicada al hogar,
 sin ser causante en el pago del Impuesto sobre la Renta,
 y con domicilio en Huerta "La Troja", Colonia Juárez,
 Chihuahua; el señor Ingeniero HECTOR ALFREDO RICO SAENZ,
 originario de esta ciudad de Chihuahua, nacido el tres de
 julio de mil novecientos cincuenta y cinco, casado,
 Ingeniero Zootecnista, causante y al corriente en el pago
 del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de
 Contribuyentes Número RISH-550703 letras RISH quón
 quinientos cincuenta mil seiscientos tres, y con
 domicilio en la calle Once número 805 seiscientos nueve
 en Ciudad Guerrero, Chihuahua; el señor Licenciado CARLOS
 GUSTAVO RICO SAENZ, originario de esta ciudad de

ERANO
A
REGISTRO
PROPIEDAD
ARIADO

Chihuahua, nacido el veintiocho de agosto de mil novecientos cincuenta y seis, casado, abogado, sin causante por no ejercer ninguna actividad en territorio nacional, con Registro Federal de Contribuyentes Número RISC-560928 letras RISC quinientos sesenta mil ochocientos veintiocho, y con domicilio en la Avenida Gómez Morin número 1900 mil novecientos, Departamento 2 dos de esta ciudad; la señora Licenciada CAROLINA RICO SAENZ, originaria de esta ciudad de Chihuahua, nacida el cinco de febrero de mil novecientos cincuenta y ocho soltera, Licenciada en Comunicación, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Contribuyentes Número RISC-580205 letras RISC quinientos ochenta mil doscientos cinco, y con domicilio en la Avenida Gómez Morin número 1900 mil novecientos, Departamento 3 tres de esta ciudad; la señora Licenciada MARTHA CECILIA RICO SAENZ, originaria de esta ciudad de Chihuahua, nacida el cuatro de junio de mil novecientos sesenta, casada, Licenciada en Psicología, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Contribuyentes Número RISM-600604 letras RISM quinientos seiscientos mil seiscientos cuatro, y con domicilio en la Avenida Gómez Morin número 1900 mil novecientos Departamento 4 cuatro de esta ciudad.-----

II.- El Notario que actúa, en los términos del Artículo 633 seiscientos treinta y tres del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dará a conocer las declaraciones de los señores Licenciado ALBERTO RICO SAENZ y ROSA BERTHA RICO SAENZ mediante dos publicaciones que se harán de siete en siete días en el Periódico El Herald de Chihuahua que se edita en esta Ciudad y en el Periódico Oficial del Estado; procediendo además a

...director el espaldamento del respectivo Fideicomiso de Propiedad y del Habilitado, si fuesen sobre la existencia de cualquier otro testamento diverso al que se refiere el testimonio que se ha exhibido.

III.- Se agrega al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcados con las letras "A" y "B" respectivamente, Copia certificada del acta de defunción exhibida y el Primer Testimonio de la Escritura Pública Número 7,111 siete mil ciento once citada en este instrumento.

IV.- Que en su oportunidad agregaré al apéndice del Protocolo en que se asienta esta escritura, marcados con las letras "C" y "D" respectivamente, Nota enviada a la Recaudación de Rentas y Comprobante de pago.

V.- Que del lo anterior a los comparecientes explicándoles a quienes corresponde conforme a la Ley el valor y consecuencias legales del acto y habiendo manifestado su conformidad y ratificado sus términos, firmaron para constancia. - DOY FE.

[Handwritten signatures and stamps follow]

[Handwritten note:] ... a fin de ... el día de diciembre de mil ...

[Handwritten note:] Acta de defunción en Chile, Chile a las veintinueve días del mes de junio de mil novecientos veintinueve y cuatro, despues de haber acordado que para presentar las notas correspondientes, quedando por todo recibida la ...

ESTRO
PIEDAD
RIADO

CATEADO



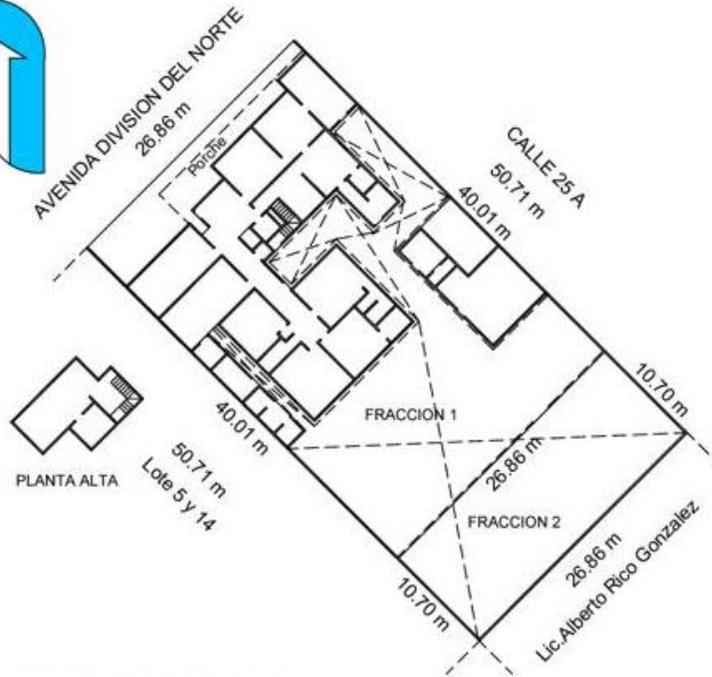
Plano catastral

PLANO de la Propuesta de subdivision del Lote 6 Y 15 Cuadra 8 ubicada en el No.2304 de la Avenida Division del Norte de la Colonia Altavista de esta ciudad, propiedad de:

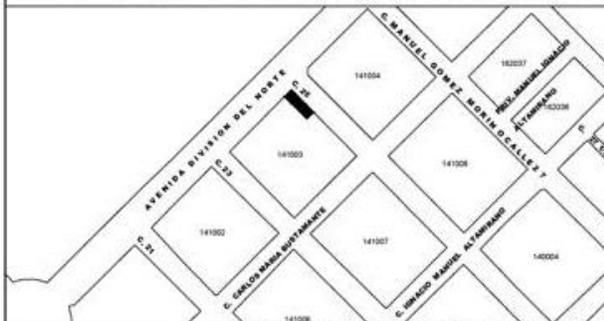
MARTHA CECILIA RICO SAENZ, ROSA BERTHA RICO SAENZ Y CAROLINA RICO SAENZ

Escala 1:500
Clave Catastral:
141-003-001
Clave Catastral Estandar:
08-001-019-00-0001-141-003-00001-00-0000
Lote No. 6 y 15 Cuadra 8

Sup. Tno.Total = 1371.11 m²
Sup. Tno.Fraccion 1 = 1083.708 m²
Sup. Const. = 567.33 m²
volados. = 28.89 m²
Porche = 32.74 m²
Sup. Tno.Fraccion 2 = 287.402 m²



CROQUIS DE LOCALIZACION



Chihuahua, Chih., Septiembre del 2022.

Ing. Edgar Medina Valerio
R.P.C. 1861
Tel./Ofi. 614-575-04-84
Tel./Cel.614-537-03-37

Predial 2022



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

TESORERÍA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA
ESTADO DE CUENTA

No. 2023101261943



2023101261943999990022371310123

CLAVE CATASTRAL	NOMBRE	PAGUE ANTES DE		
08-001-018-003-001-141-003-00001-00-0000	ALBERTO RICO GONZALEZ	31-01-2023		
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR				
141-003-001				
DOMICILIO				
AVENIDA DIVISION DEL NORTE 2304 ALTAVISTA C.P. 31200 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA				
INFORMACIÓN IMPORTANTE	CLAVE	CONCEPTO	PERIODO	IMPORTE
Informe importante de Predial	120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL del 2023 / 1 al 2023 / 6	2023/1	\$23,738.04
	4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO del 2023 / 1 al 2023 / 6	2023/1	-\$2,848.50
	310101001	INGRESO POR CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA 3% EXPO-CHIHUAHUA del 2023 / 1 al 2023 / 6	2023/1	\$626.70
	310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO del 2023 / 1 al 2023 / 6	2023/1	\$835.50
	310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR del 2023 / 1 al 2023 / 1	2023/1	\$9.62
	310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR del 2023 / 1 al 2023 / 1	2023/1	\$9.62
	31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA		\$0.02
VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO PESOS 00/100 M.N.				TOTAL \$22,371.00
BANAMEX	082501 - 202310126194337505234	SANTANDER	7638 - 202310126194352385239	
BANCOMER	661171 - 202310126194337505234	SCOTIABANK	1064 - 202310126194337505234	
BANORTE	20369 - 202310126194337505234	SMART	- 2023101261943	
HSBC	6662 - 202310126194337505234	BANCO AZTECA	- 202310126194337505234	
TASA: 0.006 VALOR CATASTRAL: \$4,388,632.33 SUP.TERR: 1375.00 SUP.CONS: 834.00				ORIGINAL CONTRIBUTUYENTE

Pago de servicio exitoso
10 enero 2023, 10:11 h

\$22,371.00
Este pago no genera comisión



MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Nº Convenio 000661171
Referencia 20231012619433750523

Cuenta de Débito
CUENTA
+ 59216

Concepto
4

Guía CIE
3440151

Folio
2334291061

BBVA

 **MÉXICO** INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR


Martha Cecilia Rico Saenz

NOMBRE
RICO
SAENZ
MARTHA CECILIA

SEXO M

DOMICILIO
C 27 1900 DEP 3
COL. ALTAVISTA 31200
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR RCSNMR60060408M101

CURP RISM600604MCHCNR02

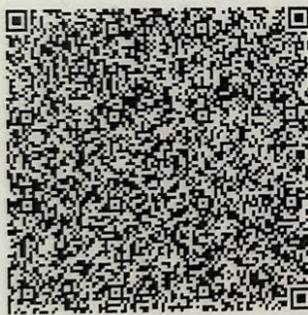
AÑO DE REGISTRO 1994 02

FECHA DE NACIMIENTO 04/06/1960

SECCIÓN 0810

VIGENCIA 2021 - 2031

 ELECCIONES FEDERALES LOCALES Y EXTRAORDINARIAS 

B008836

Edmundo Jacobo Molina
EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

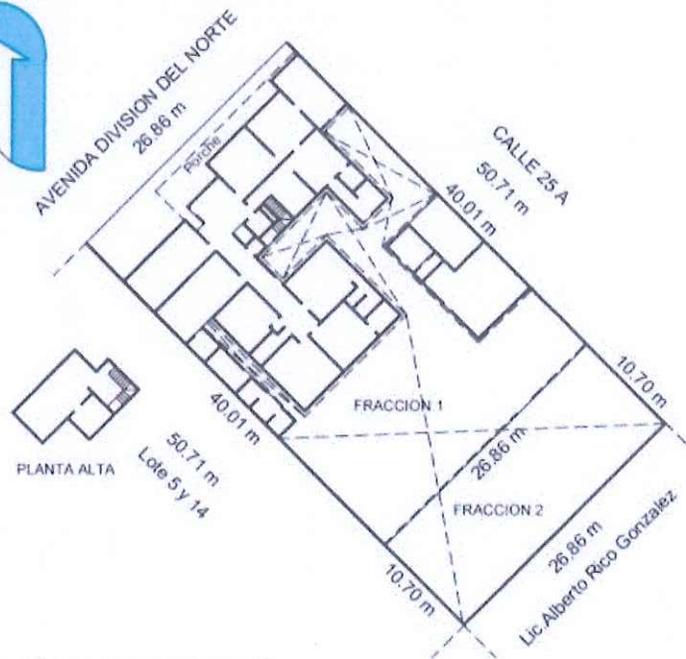
IDMEX2130205229<<0810061993449
6006048M3112319MEX<02<<14115<2
RICO<SAENZ<<MARTHA<CECILIA<<<<

PLANO de la Propuesta de subdivisión del Lote 6 Y 15 Cuadra 8 ubicada en el No.2304 de la Avenida Division del Norte de la Colonia Altavista de esta ciudad, propiedad de:

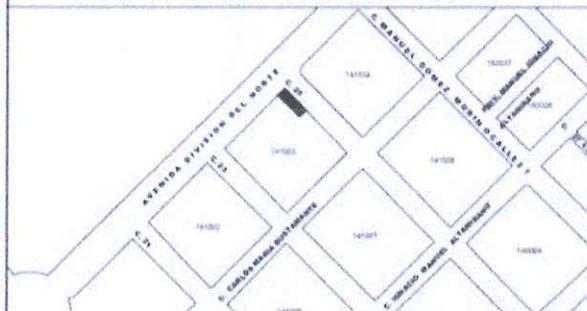
MARTHA CECILIA RICO SAENZ, ROSA BERTHA RICO SAENZ Y CAROLINA RICO SAENZ

Escala 1:500
Clave Catastral:
141-003-001
Clave Catastral Estandar:
08-001-019-00-0001-141-003-00001-00-0000
Lote No. 6 y 15 Cuadra 8

Sup. Tno.Total = 1371.11 m2
Sup. Tno.Fraccion 1 = 1083.708 m2
Sup. Const. = 567.33 m2
volados. = 28.89 m2
Porche = 32.74 m2
Sup. Tno.Fraccion 2 = 287.402 m2



CROQUIS DE LOCALIZACION



Chihuahua, Chih., Septiembre del 2022.

Ing. Edgar Medina Valerio
R.P.C. 1861
Tel./Ofi. 614-575-04-84
Tel./Cel 614-537-03-37

SIN TEXTO