

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 05 de marzo de 2025.

No. 19

Folleto Anexo

ACUERDO N° 060/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE VARSOVIA 1005



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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 060/2025

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 trece de noviembre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Varsovia 1005"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle Varsovia número 1005 de la Colonia Barrio el Palomar de esta ciudad, con superficie de **260.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar**.

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



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

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.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Varsovia 1005**"



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 20/2024**

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 13 de noviembre del año 2024, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. Ana Karen Bejarano Rubio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Varsovia 1005", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Varsovia número 1005 de la Colonia Barrio el Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 260.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal Para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Ana Karen Bejarano Rubio, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Varsovia 1005", 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 calle Varsovia número 1005 de la Colonia Barrio el Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 260.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

*"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".*

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE VARSOVIA 1005"



**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.**

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Ana Karen Bejarano Rubio**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Varsovia 1005**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Varsovia número 1005 de la Colonia Barrio el Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 260.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. Ana Karen Bejarano Rubio**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Varsovia 1005**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Varsovia número 1005 de la Colonia Barrio el Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 260.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar**, 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 "**Calle Varsovia 1005**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 15 de julio de 2024 signada por la C. Ana Karen Bejarano Rubio, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ana Karen Bejarano Rubio;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,612** de fecha 8 de septiembre de 2022, otorgada ante la Lic. María del Rosario Hernández Bejarano, Notaría Pública número 17 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron por una parte el señor Ingeniero Jesús Manuel Miranda Navarro como la parte vendedora y por la otra, la señora Ana Karen Bejarano Rubio

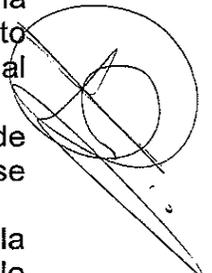
COTEJADO
Handwritten signatures and initials on the right margin.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE VARSOVIA 1005"

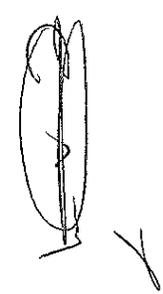
como la parte compradora, sobre el terreno ubicado en la calle Varsovia número 1005 de la Colonia Barrio el Palomar en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 260.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 99 del Libro 7057 con folio real 1096576 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2024-130047** expedido por Tesorería Municipal de fecha 10 de octubre de 2024;
5. **Oficio DASDDU/559/2024** de fecha 24 de julio del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 460/2024** de fecha 8 de agosto del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/560/2024** de fecha 24 de julio del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0945/2024** de fecha 1 de agosto del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona;
9. **Oficio DASDDU/617/2024** de fecha 13 de agosto del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó a la C. Gloria Margarita Cadena Aguiñaga, presidenta del comité de vecinos de la Colonia Palomar, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/625/2024** 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/770/2024** 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 del Acta de la Sesión Ordinario número 2 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de octubre del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/093/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15 de octubre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a Estudio de Prevención de Riesgos, el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/093/2024 de fecha 15 de octubre 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



Handwritten initials or signature.



Handwritten signature or initials at the bottom right.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE VARSOVIA 1005"



COMISIÓN MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a Estudio de Prevención de Riesgos y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 2 celebrada el día 10 de octubre 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 "**Calle Varsovia 1005**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Varsovia número 1005 de la Colonia Barrio el Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 260.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar**, 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:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Ana Karen Bejarano Rubio, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Varsovia 1005**", 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 calle Varsovia número 1005 de la Colonia Barrio el Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 260.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar**.

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



COTEJADO

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE VARSOVIA 1005"

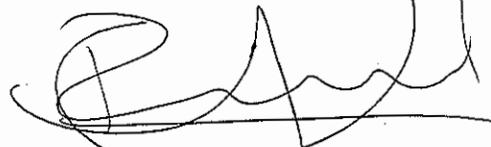
planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, 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 del Palacio Municipal, a los 13 días del mes de noviembre del año 2024.

Dado en el salón de usos múltiples de la Sección Municipal de El Sauz, a los 13 días del mes de noviembre del año 2024.

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



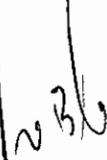
**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



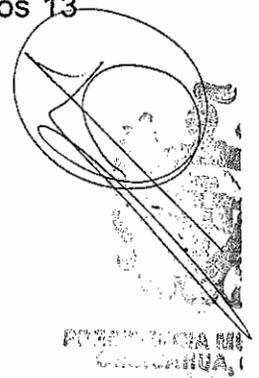
**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**





**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE VARSOVIA 1005"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Maria Guadalupe Aragón Castillo

**MARIA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. ANA KAREN BEJARANO RUBIO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE VARSOVIA 1005", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE VARSOVIA NÚMERO 1005 DE LA COLONIA BARRIO EL PALOMAR DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 260.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

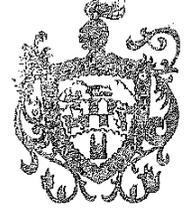


COTEJADO

X



[Handwritten signature]



PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/093/2024

Chihuahua, Chih., 15 de octubre de 2024

MTR. 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 **Ana Karen Bejarano Rubio** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle Varsovia No. 1005, de la Colonia Barrio el Palomar, con una superficie de **260.00m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle Varsovia 1005"** 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 **Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 a uso de suelo **Habitacional H60+ plurifamiliar**.

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/559/2024 de fecha 24 de julio de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Varsovia 1005"** 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. 460/2024 de fecha 08 de agosto 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Varsovia 1005"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/560/2024 de fecha 24 de julio de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0945/2024 de fecha 01 de agosto 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/617/2024 de fecha 13 de agosto de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Col. Palomar, no se recibe respuesta por parte del comité.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

COTEJADO

MUNICIPAL
CHIH.



Que por medio de **Oficio No. DASDDU/625/2024 de fecha 14 de agosto de 2024**, 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/770/2024 de fecha 20 de agosto 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 **"Calle Varsovia 1005"** fue presentado en la **Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de Octubre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

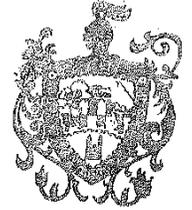
De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a Estudio de Prevención de Riesgos**, el cambio de uso de suelo **Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/559/2024 de fecha 24 de julio del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 460/2024 de fecha 08 de agosto de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/560/2024 de fecha 24 de julio de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN

7. Oficio No. DDHE/0945/2024 de fecha 01 de agosto de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/617/2024 de fecha 13 de agosto de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Col. Palomar, no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. DASDDU/625/2024 de fecha 14 de agosto de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/770/2024 de fecha 20 de agosto de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de octubre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Varsovia 1005".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ERIC JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

C.C.P. Archivo.
ADN/JECV/MBCH/ovea

COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

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

“Calle Varsovia - 1005”

Cambio de Uso de Suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H+60 plurifamiliar,
para el predio, ubicado en calle Varsovia No. 1005, colonia Barrio El Palomar,
de la ciudad de Chihuahua

Promotor

Ana Karen Bejarano Rubio

Rigoberto Sing Gamboa



Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesus Alfonso Vargas González

D.R.U 033

Julio de 2024

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Índice de contenido

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio
Estructura urbana
Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico
Medio natural
Medio construido
Usos de suelo
Equipamiento urbano
Movilidad
Infraestructura
Riesgos y vulnerabilidad
Imagen urbana
Análisis demográfico y vivienda
Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo
Políticas de desarrollo urbano
Estrategia general
Estrategia de usos de suelo
Estrategia de infraestructura
Estructura vial
Estrategia de infraestructura de telefonía
Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Anexos

Bibliografía
Créditos
Anexo gráfico: Planos,
Anexos:

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Introducción

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), y que consiste en el Cambio de Uso de Suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio localizado en la calle Varsovia No. 1005, de la colonia Barrio El Palomar, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m².

El predio se enfoca al reconocimiento de la "vivienda plurifamiliar existente en el predio", mediante el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar, compatible con otros usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

Con ello, se pretende contribuir al aprovechamiento de predios con infraestructuras y servicios, en zonas urbanas en proceso de consolidación, además de promover fuentes de empleo directos en la zona en que se localiza.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio ubicado en la calle Varsovia No. 1005 de la colonia Barrio El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 séptima actualización a Habitacional H+60 plurifamiliar. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

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

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

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

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

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

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²**Atribuciones de los Municipios**

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

Ámbito Estatal**Constitución Política del Estado de Chihuahua³**

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

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

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁴

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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.

Crterios 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.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁶

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H+60 plurifamiliar 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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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 Chihuahua⁷

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

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

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

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

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de 1,500 metros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo, el polígono agrupa algunas colonias como: San Felipe II etapa, San Felipe I etapa, División del norte, Quintas del sol, Los sicomoros, Unidad Chihuahua, Mirador, y Barrio San Pedro, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan se localiza en la calle Varsovia No. 1005, del Barrio El Palomar, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m². El PDU visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Recreación y Deporte. Ver imagen 1.

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



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Julio 2024.

Se enfoca a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H+60 plurifamiliar, para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

El predio de aplicación del plan colinda con la calle Varsovia No. 1005, de la colonia Barrio El Palomar, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la calle 10ª y la av. Melchor Ocampo, al norte, y la av. Mirador al sur.

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

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



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing maps. Julio 2024.

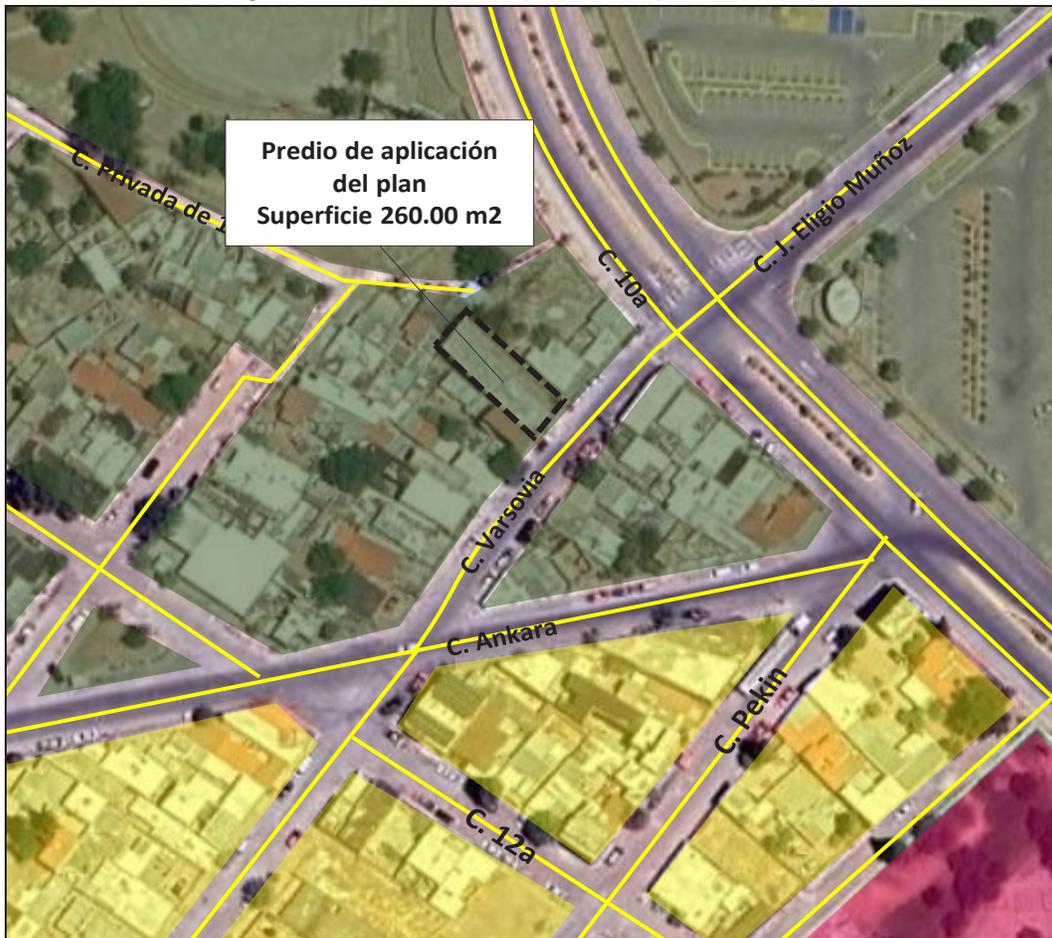
Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Melchor Ocampo y la av. Mirador, que comunica al predio con el Centro Urbano, importantes concentradores de diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como alta concentración de actividades económicas.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 21,612, volumen 877, en la cual comparecieron ante el Licenciada María del Rosario Hernández Bejarano, Notaria Pública Número Diecisiete, del Distrito judicial Morelos, los señores Jesús Manuel Miranda Navarro como la parte vendedora, y la señora Ana Karen Bejarano Rubio como la parte compradora, para celebrar un contrato de compra venta, respecto de la finca urbana ubicada en la calle Varsovia número 1005, de la colonia Barrio El Palomar, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m², el cual mide en su frente 10.00 metros con la calle Varsovia, en 26.00 metros por su costado derecho con propiedad de Francisco Torres, por su espalda 10.00 metros con propiedad del Seguro Social, y 26.00 metros por su costado izquierdo con propiedad privada. Ver imagen 3 a 4.

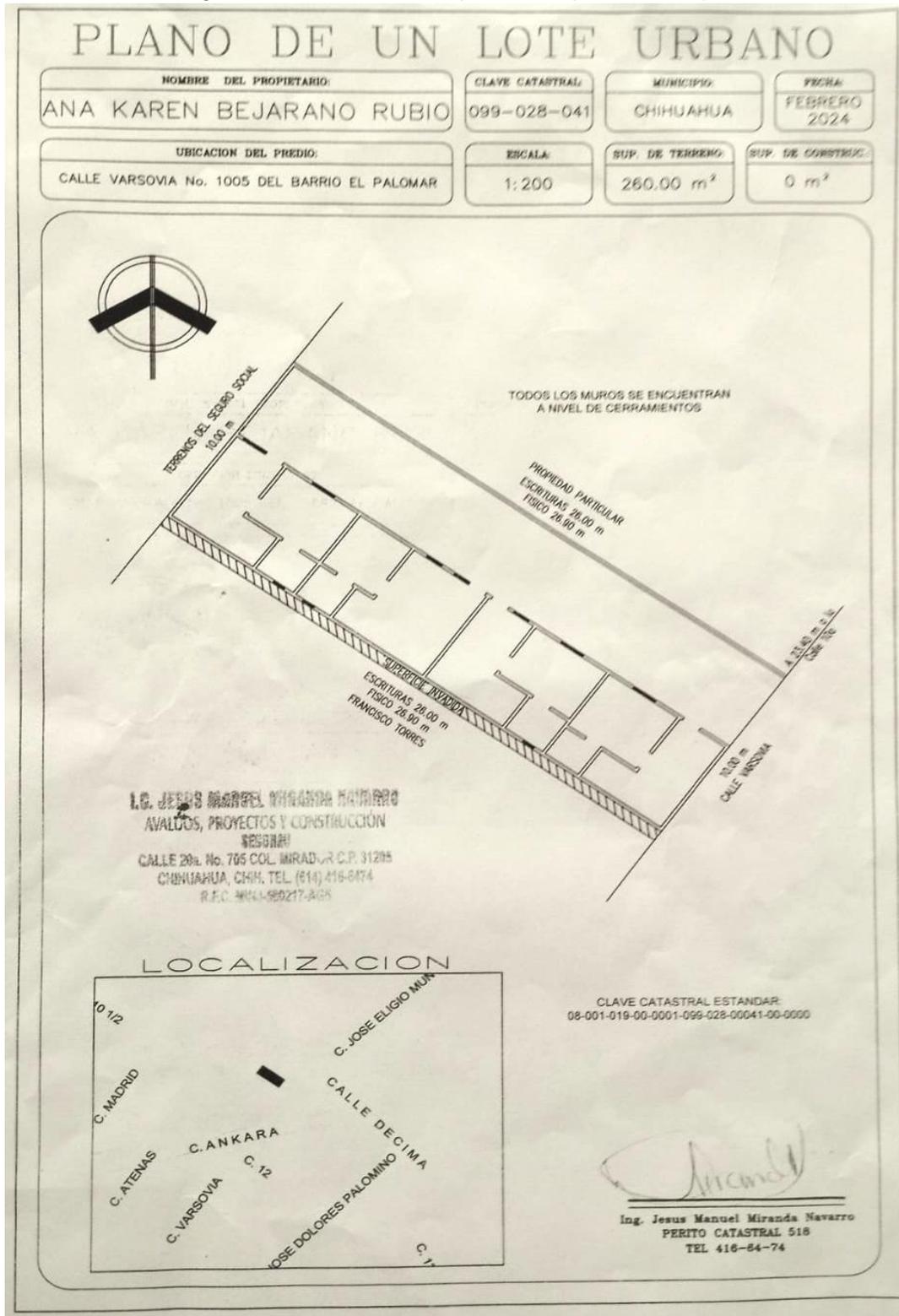
Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2019, bing maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 4. Plano catastral del predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, y los Corredores urbanos estratégicos como la av. Teófilo Borunda, Av. Mirador y Av. Ocampo, entre otras.

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

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades como la av. Mirador, y la av. Ocampo, cercana al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de las colonias.

La mezcla con diferentes usos comerciales, de servicios, consultorios, oficinas, estéticas, al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Habitacional H+60 plurifamiliar, y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

Esta condición de compatibilidad entre los servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio, que, con la aprobación de cambio de suelo propuesto para edificación de vivienda plurifamiliar, bajo el esquema de departamentos, se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

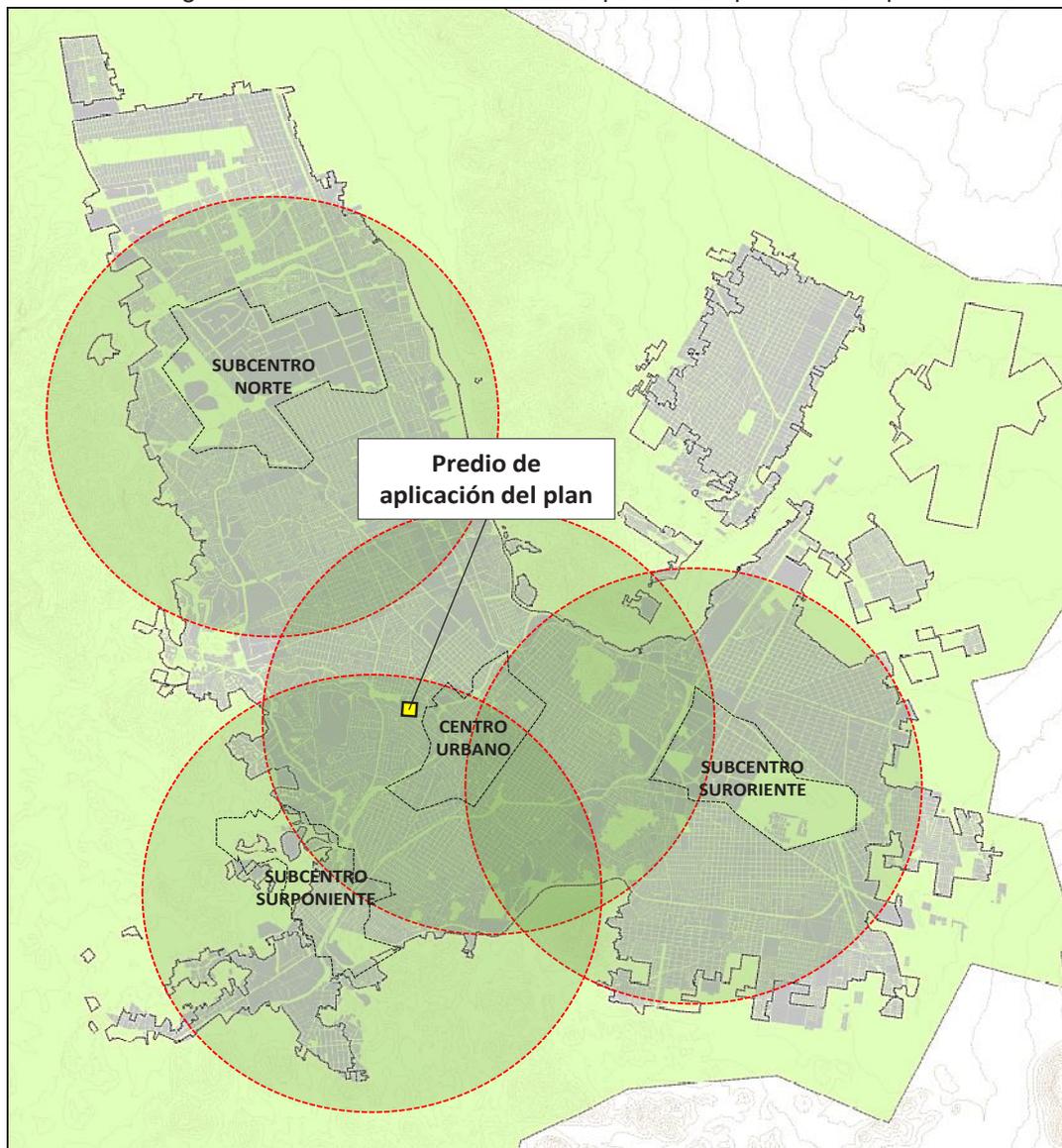
El esquema de accesos del predio de aplicación del plan por medio de la calle Varsovia, cercana a la calle 10a, no genera conflictos a los usos existentes, Ya que la conexión del predio de aplicación del plan al interior del polígono de estudio, se realiza a través de la av. Mirador, o la calle 10a, comunicándolo a vialidades como la av. Teófilo Borunda, av. Ocampo y av. Mirador, hacia diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad.

El predio se encuentra dotado con infraestructura y servicios públicos que permite el funcionamiento de la vivienda plurifamiliar, cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, y el mismo PDU visión 2040, vigente.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H60+ plurifamiliar, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 5.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 5. Estructura urbana entorno al predio de aplicación del plan.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

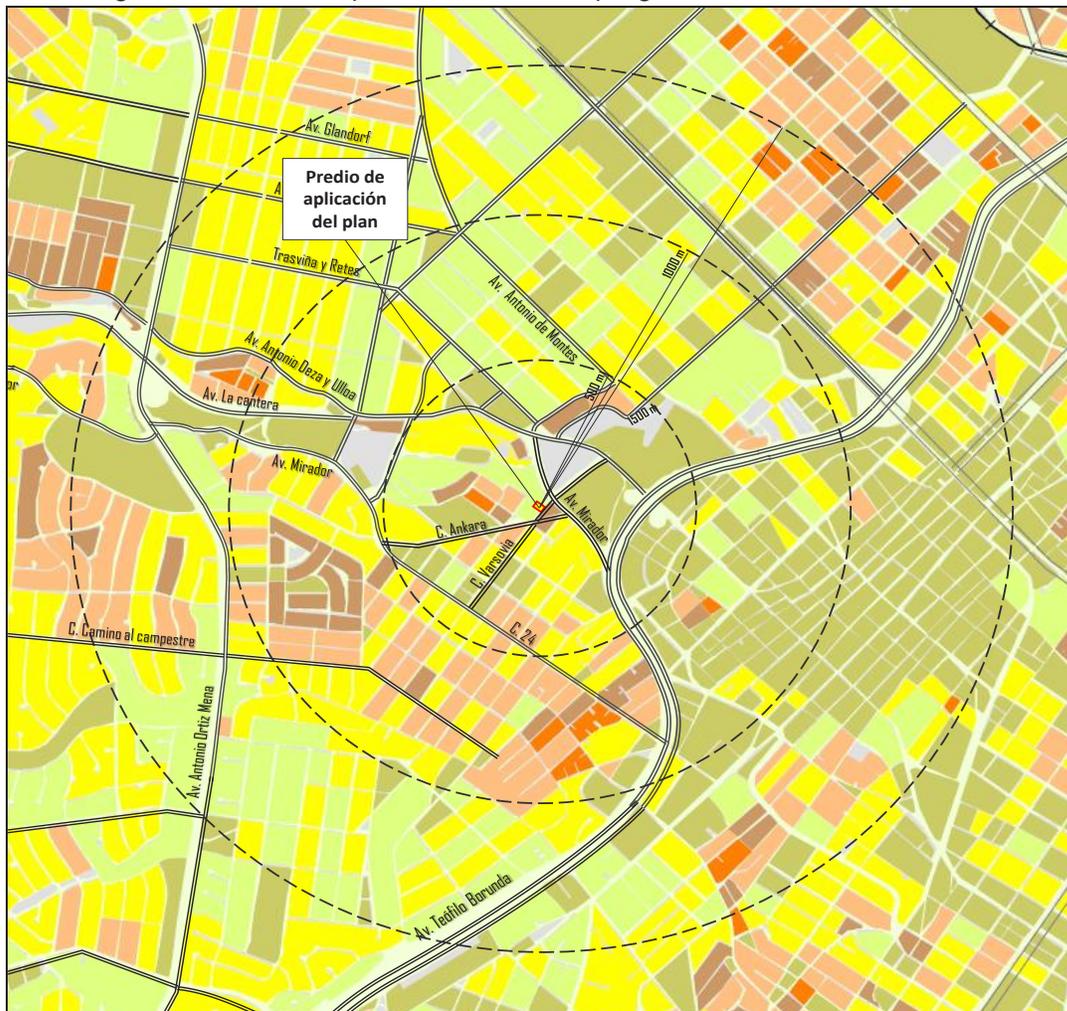
III Diagnóstico

Análisis demográfico

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

En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015. Particularmente, el polígono de análisis registró una población total de 41,219 habitantes, de los cuales 22,357 son población femenina, representando el 54.23%, y 18,862 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 45.77% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 6.

Imagen 6. Densidad de población total en el polígono de análisis, AGEB urbano.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Vivienda

La zona tiene vivienda integrada en fraccionamientos abiertos a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 11,544. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.57 habitantes por vivienda.

Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción continua de desarrollos habitacionales en décadas anteriores, y que favorecen la consolidación de la zona, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan. Se cuenta con cobertura de servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje, en viviendas y en comercio, y los servicios del polígono. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio de aplicación del plan, ya que cuenta con los servicios.

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

Aspecto económico.

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina. Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo, y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

Unidades económicas

De acuerdo a datos del DENUE, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 206 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENUE⁸, de los cuales, 86 establecimientos cuentan con uso de suelo Comercio y Servicios, 17 establecimientos con uso Comercio y servicios, los 103 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H25 y H35 sobre calles locales. Ver imagen 9.

En torno al predio de aplicación del plan, se observan varios establecimientos con diversos giros como: venta de alimentos, oficinas, comercios diversos como en el caso del predio de aplicación del plan.

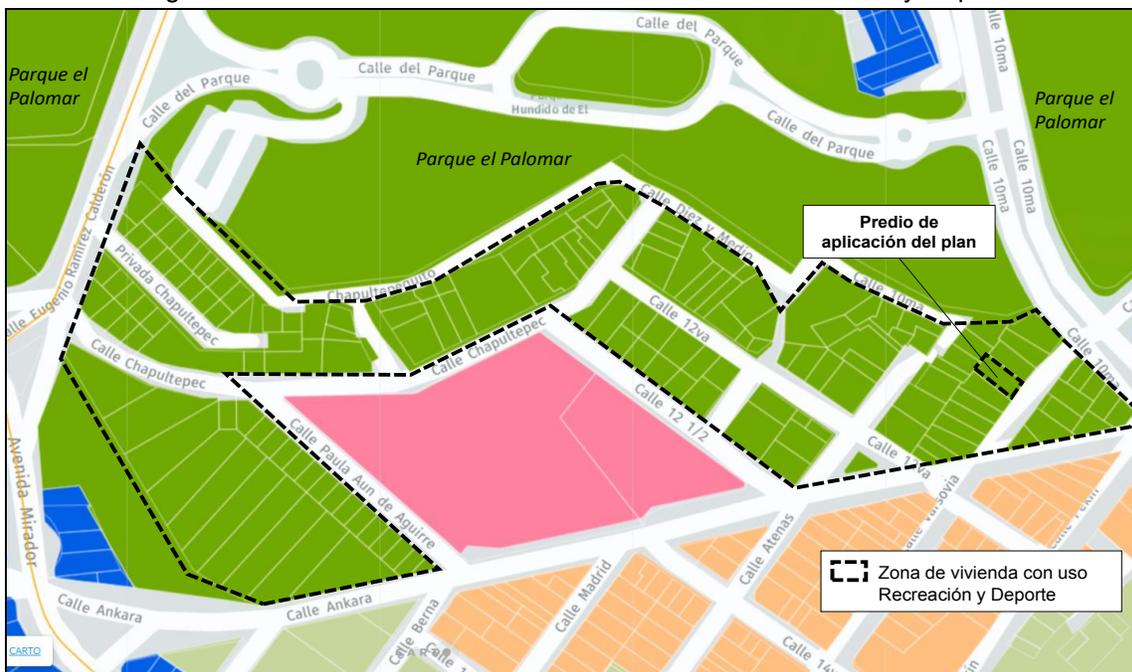
⁸ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

En el polígono de análisis se identifican numerosas viviendas consolidadas, en una zona urbanizada colindante a la zona de parque del Parque el Palomar que presentan el uso de suelo "Recreación y Deporte" según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, que cuentan con una antigüedad mayor a los 15 años.

De las 157 predios con uso de suelo Recreación y Deporte, de los cuales 1 es equipamiento (Jardín de niños), 3 corresponden a giros de comercios o servicios, y 12 predios conforman un establecimiento de carpintería y almacenamiento de madera. Ver imagen 7 y 8.

Imagen 7. Actividades en uso de suelo habitacionales Recreación y Deporte.



Fuente: Datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Imagen 8. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Predio de aplicación del plan

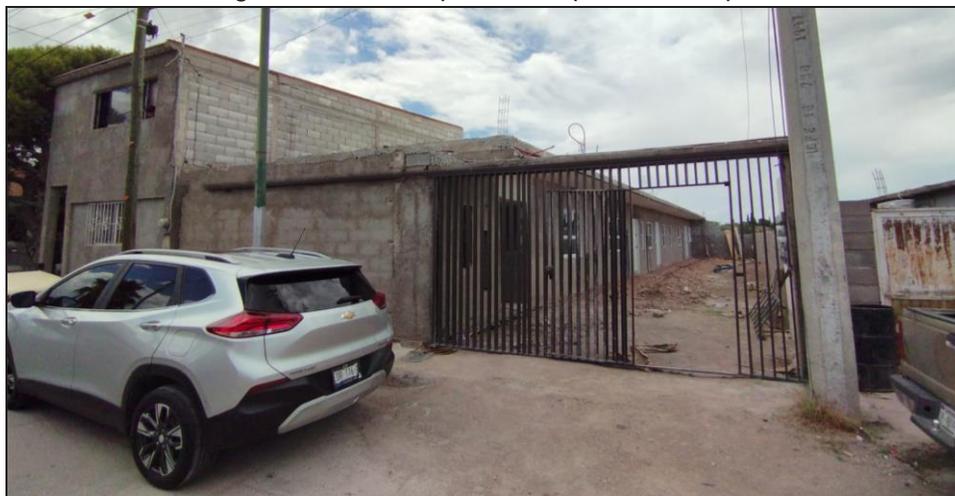
El predio urbano propuesto para cambio de uso de suelo, está ubicado en el No. 1005 de la calle Varsovia, en la colonia Barrio El Palomar, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Recreación y Deporte. Ver imágenes 9 y 10.

Imagen 9. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe maps. Julio 2024.

Imagen 10. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 11.

Imagen 11. Vista la calle Varsovia, colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle Varsovia, que cuenta con conexión hacia la calle 10ª, la av. Melchor Ocampo, y av. Mirador. Ver imágenes 12.

Imagen 12. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Medio Natural

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada "Semiárida" (BS1KW). El clima de esta región es de tipo "seco templado"; su verano presenta una temperatura entre 12° y 18°C, mientras el mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C.

Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 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 con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Septiembre 2023

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 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 con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Topografía.

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 10% y el 2% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo con forme se interna en la zona urbana, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

En la parte poniente de la zona de estudio, se presentan pendientes moderadas suaves que atraviesan la zona en sentido poniente - oriente, con pendientes entre el 10% y el 5%, con trayectoria al río Chuviscar.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de capacidad de conducción de escurrimientos pluviales hacia la calle Varsovia con rumbo a la calle 10ª y el río Chuviscar. Ver imagen 13.

Imagen 13. Mapa de topografía en el polígono de análisis.



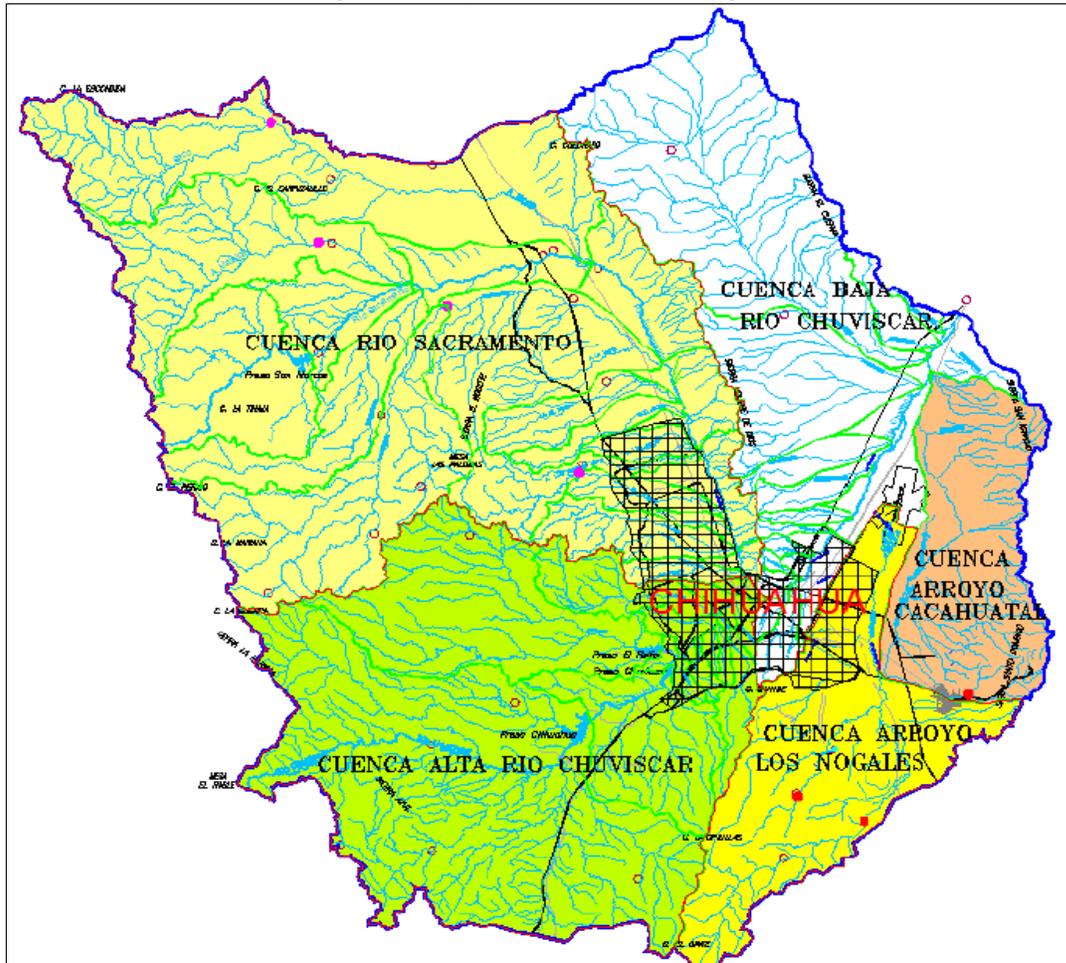
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Hidrología.

El polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar. La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas denominadas: "La Cantera", y "Plaza de toros". El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca denominada La Cantera. Ver imagen 14.

Imagen 14. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. 2009. Julio 2024.

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

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Aguas Superficiales.

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

El polígono de estudio cuenta con el arroyo "La Cantera", ubicado a aproximadamente 150.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, y el arroyo "Plaza de toros", a aproximadamente 900.00 m. al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Chuvíscar.

El arroyo "Plaza de toros" se genera al poniente y tiene una trayectoria a 4,566.00 m, cruza fraccionamientos como Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Los arquitos, y Las palmas Ampliación II donde se localiza el predio de estudio, con dirección al Río Chuvíscar. La trayectoria de la corriente de agua en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular. Ver imagen 15.

Imagen 15. Trayectoria del arroyo La Cantera, con rumbo al río Chuvíscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

El arroyo "La Cantera", cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Chuvíscar, cruza las colonias: La Cantera etapa, I, II, III, IV, Cumbres etapa I, II, III, IV, V, VI, Colinas del valle, Vistas del campestre, Campanario I, y II, Cumbres III.

En la zona se presentan puntos de riesgo localizado a aproximadamente 400.00 m. al oriente del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la av. Teófilo Borunda y la av. Melchor Ocampo. Este punto de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, a mediante el uso de suelo solicitado. y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de vivienda, mediante el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar, solicitado.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de análisis se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones de la av. Antonio Ortiz Mena, y banquetas en la colonia La Palma Ampliación II, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las colonias en la zona.

Además, existe vegetación en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del parque El Palomar, ubicado en la calle 10a, esquina con av. Melchor Ocampo, al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 16, y 17.

Imagen 16. Tipo de vegetación en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Imagen 17. Tipo de vegetación en banquetas de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

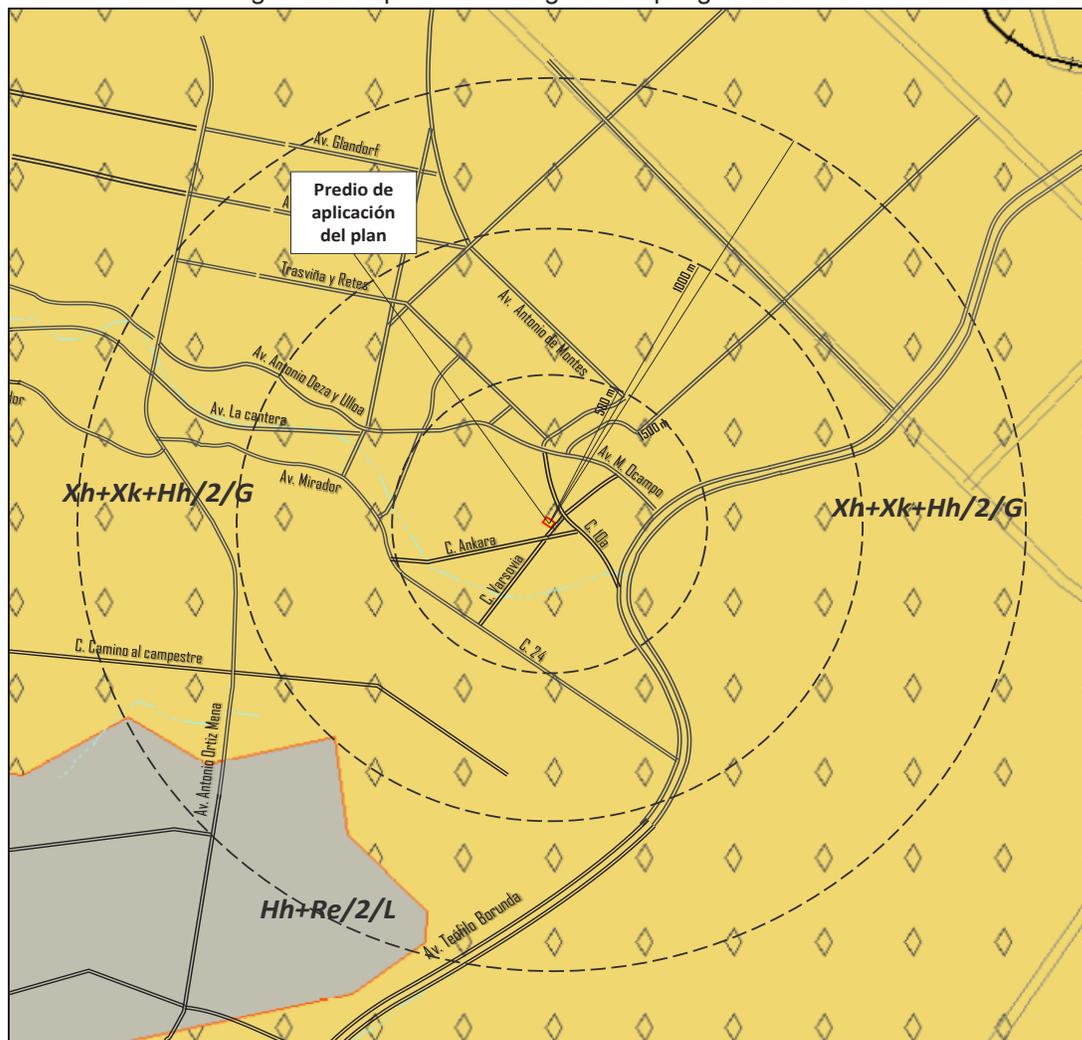
Composición del suelo.

Edafología.

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

Al surponiente del polígono de análisis se identifica suelo tipo tipo Litosol y suelo secundario Regosol éútrico de clase textural media ($I+Re+Hh/2$). Ver imagen 18.

Imagen 18. Mapa de edafología en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

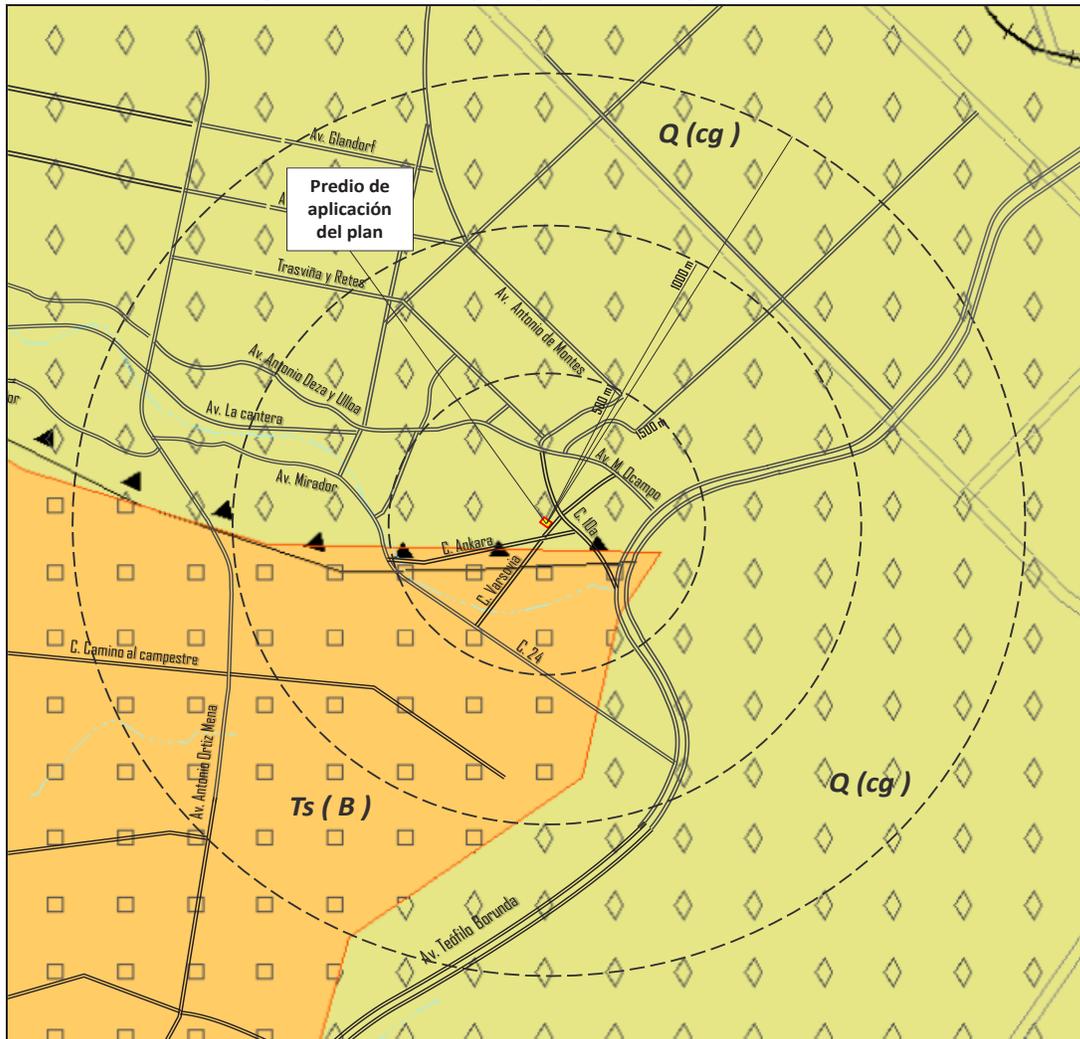
Geología.

En el área de estudio predomina el suelo compuesto por roca de tipo sedimentario en conglomerados Q (cg), predominante en la parte norte y sur del polígono de estudio;

Así mismo, se presenta un suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, Toba ácida, ubicado en la zona poniente del área de estudio Ts (B), y de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Cabe mencionar que esta zona actualmente se encuentra urbanizada, y el predio contiene edificaciones en su interior. Ver imagen 19.

Imagen 19. Mapa de geología en el polígono de análisis.



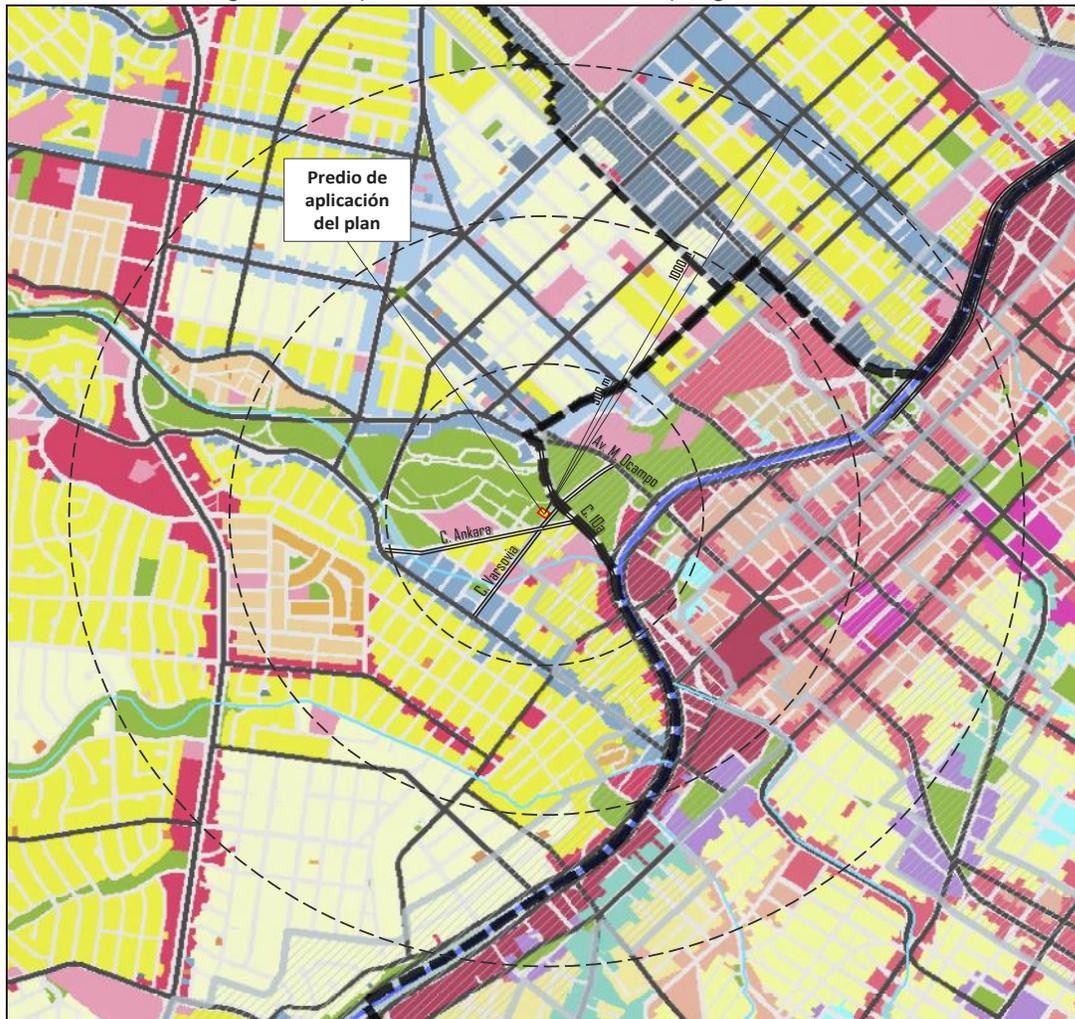
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Medio Físico**Usos del suelo**

Los usos de suelo existentes en el polígono de estudio, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como equipamiento disperso, comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras. Ver imagen 20.

Imagen 20. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Uso Habitacional. El uso habitacional predominante en el polígono de análisis, es la vivienda con densidades H12, H25, y H35, y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias: San Felipe I, San Felipe II, Los Sicomoros, División del Norte, Quitas del Sol, Unidad Chihuahua, Los arquitos, y Mirador, Barrio El Palomar, donde se ubica el predio de aplicación del plan. En la zona cruzan vialidades como la av. Mirador, al av. Melchor Ocampo, Blvd. Antonio Ortíz Mena, entre otras. Ver imagen 21.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 21. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Recreación y Deporte. El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque "México" ubicado en la calle PI De las Américas. Ver imagen 22.

Imagen 22. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque "México".

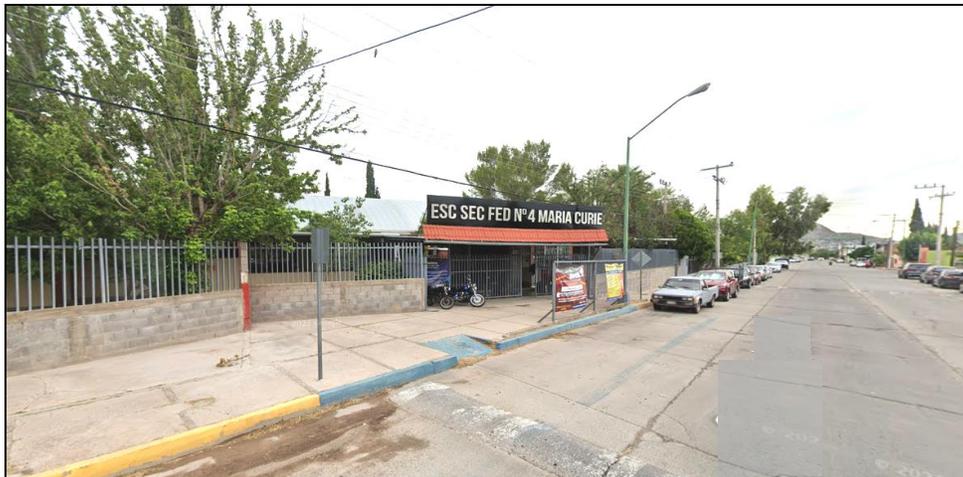


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps Julio 2024.

Equipamiento. Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria Federal No. 4, Primaria Estatal "Maria Curie", de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque "Los Tronquitos". Se identifican elementos de tipo deportivo como el parque deportivo "El Palomar", así como, estaciones de gasolina, sobre vialidades primarias av. Antonio Ortiz Mena y av. I. Politécnico Nacional. Ver imagen 23.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 23. Equipamiento educación, Secundaria 4 "Maria Curie", en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Mixto moderado. En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la av. Mirador, la av. Antonio Ortíz Mena, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 24.

Imagen 24. Usos de suelo mixto en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Al interior del polígono de análisis, se aprecia la existencia de diversos predios subutilizados, o baldíos sin aprovechamiento urbano como el ubicado en calle 12ª y calle Pekin, de la colonia Barrio el Palomar. Ver imagen 26.

Imagen 26. Predios subutilizados al interior del polígono de estudio, C. 12a.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Las características de desarrollo económico de la zona han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional, con aprovechamientos alternos orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician en ocasiones su remodelación, para el desarrollo de nuevos proyectos que, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 27.

Imagen 27. Predios con usos comerciales o servicios en vivienda.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen urbana

El polígono de análisis está consolidado en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada bajo el esquema de colonias cuya densidad es de tipo media, presentando una o dos plantas, y en algunos casos, con jardín al frente del predio. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

El arroyo "La Cantera", ubicado a aproximadamente 150.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, presenta un cauce regularmente confinado a cielo abierto, y en otros tramos confinado, presentando una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Chuviscar. Ver imagen 29.

Imagen 29. Trayectoria del arroyo La cantera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

La zona está caracterizada por tener actividades económicas tipo establecimientos comerciales y de servicios, localizados sobre la trayectoria de las avenidas que cruzan la zona, como la av. Mirador, así como establecimientos distribuidos al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 30.

Imagen 30. Tipología de comercios existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Existen importantes vialidades que a lo largo de su trayectoria como la av. Mirador, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 31.

Imagen 31. Consolidación vial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el aprovechamiento para un establecimiento tipo "Impresiones publicitarias" mediante el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar, solicitado.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

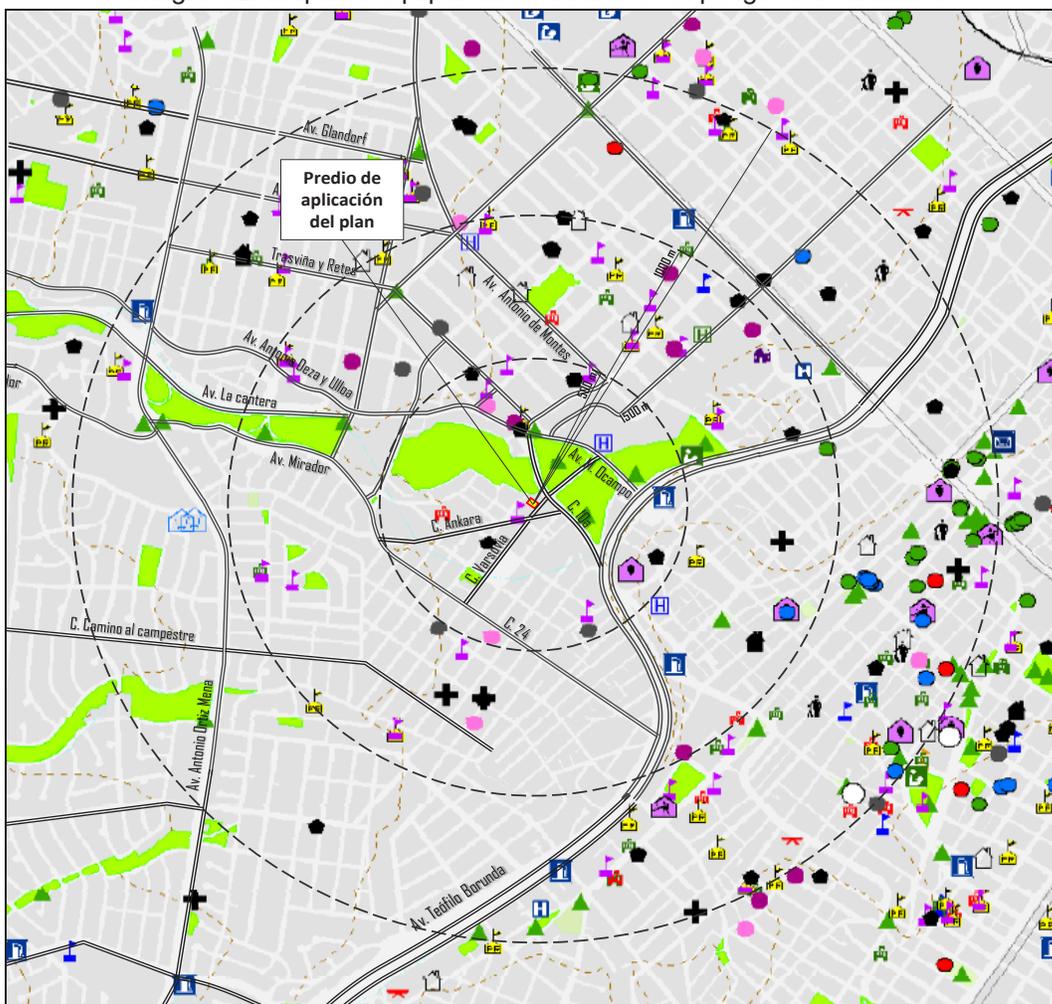
Equipamiento

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

El polígono de análisis se ubica en la parte nor-poniente de la zona urbana, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la av. Mirador, la av. Ocampo, y la av. Teófilo Borunda, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la av. Mirador, la av. Ocampo, y la av. Antonio Ortiz Mena, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 32, y tabla 3.

Imagen 32. Mapa de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

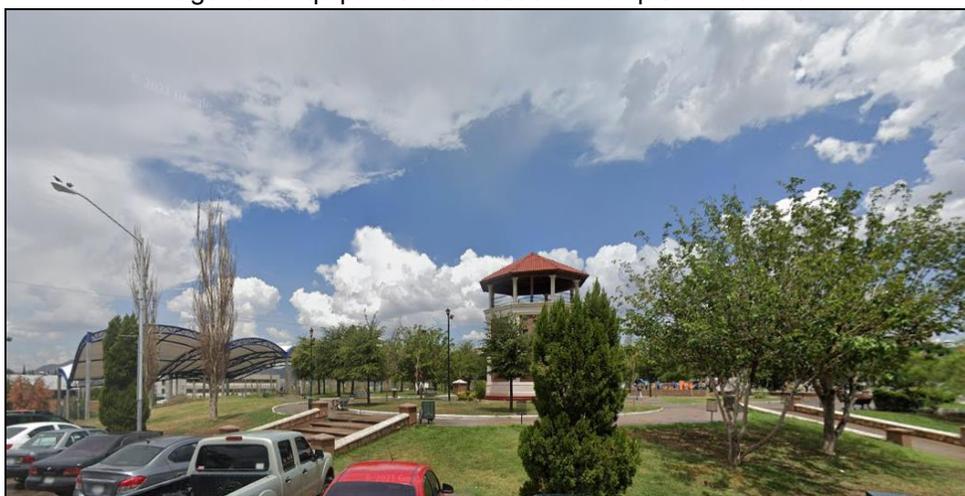
Tabla 3. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

Elemento	Distancia al predio			Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	1000m	1500m y más		
Educación y cultura					
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	X	Centro urbano	Urbana
Colegio de Bachilleres		X		Barrial	Sub centro
Salud y asistencia social					
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"			X	Barrial	Sub centro
Hospital y consultorios "Clínica 33-IMSS"			X	Barrial	Sub centro
Recreación					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Parque Urbano "El palomar"		X		Barrial	Sub centro
Deporte					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo			X	Barrial	Sub centro
Servicios urbanos					
Estación de bomberos "Estación 2"		X		Corredor urbanc	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbanc	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbanc	Urbano

Fuente: Elaboración con datos PDU, visión 2040, sexta actualización, y datos de campo. Julio 2024.

Recreación y Deporte. Se compone por elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como el parque "El Palomar", ubicado en la calle 10a, y av. Melchor Ocampo localizado al norte del predio de aplicación del plan. Ver imágenes 33.

Imagen 33. Equipamiento recreativo. Parque "El Palomar".

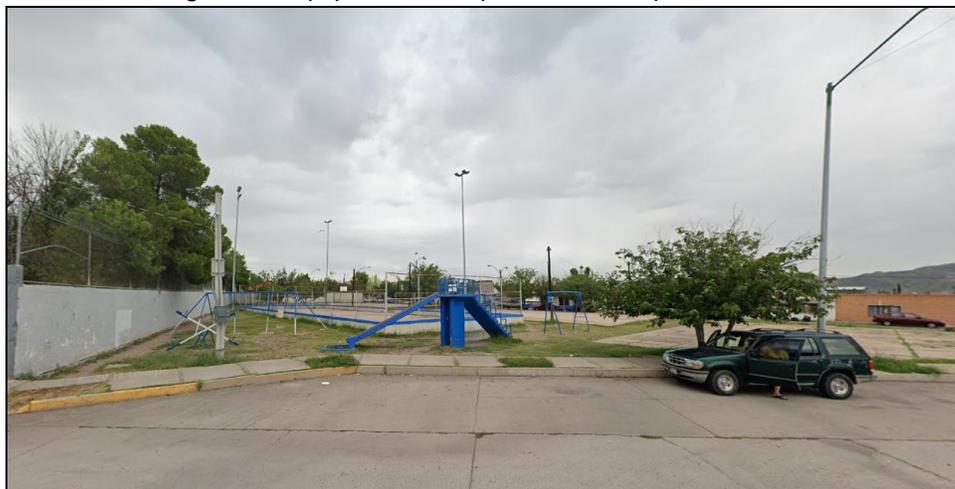


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque "hundido o Chalpultepequito" que forma parte del conjunto del parque "El Palomar", ubicado entre la calle 10ª, y la calle Ramírez Calderón al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 34.

Imagen 34. Equipamiento deportivo. el Parque "Federal 4".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Educación. Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de jardín de niños "Ana María Gallaga No. 1003", la primaria "Rosaura Bravo", la secundaria Federal No.4, "Marie Curie", así como el Colegio de Bachilleres plantel 1, entre otros. Ver imagen 35 a 36.

Imagen 36. Equipamiento educación, Secundaria Federal No.4, "Marie Curie".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

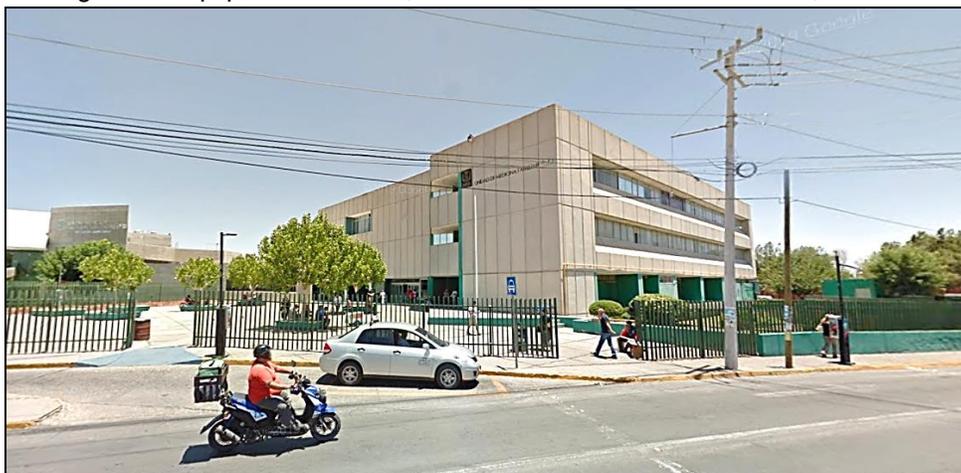
Imagen 36. Equipamiento educación, Kinder "Ana María Gallaga No. 1003".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Salud. En el polígono de análisis se identifica la Unidad de Medicina Familiar 33, y consultorios privados que dan servicio en la zona. Así mismo se identifica las instalaciones del Hospital general "José María Morelos" del IMSS, en la intersección de la av. Teófilo Borunda y av. Universidad. cuyo servicio abarca el polígono de estudio. Ver imágenes 37.

Imagen 37. Equipamiento salud, "Unidad de Medicina Familiar 33", del IMSS.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Transporte. Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la av. Antonio Ortiz Mena, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 38.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 38. Equipamiento de transporte, av. Antonio Ortíz Mena.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Existen las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Universidad, a aproximadamente 1,100 m al noroeste del predio de aplicación del plan con un recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad.

Servicios públicos. Al interior del polígono de análisis, se identifican servicios públicos como estaciones de gasolina en la av. Teófilo Borunda y Blvd . José Ortíz Mena. Ver imagen 39.

Imagen 39. Equipamiento de servicios. Gasolineras en av. Antonio Ortíz Mena



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

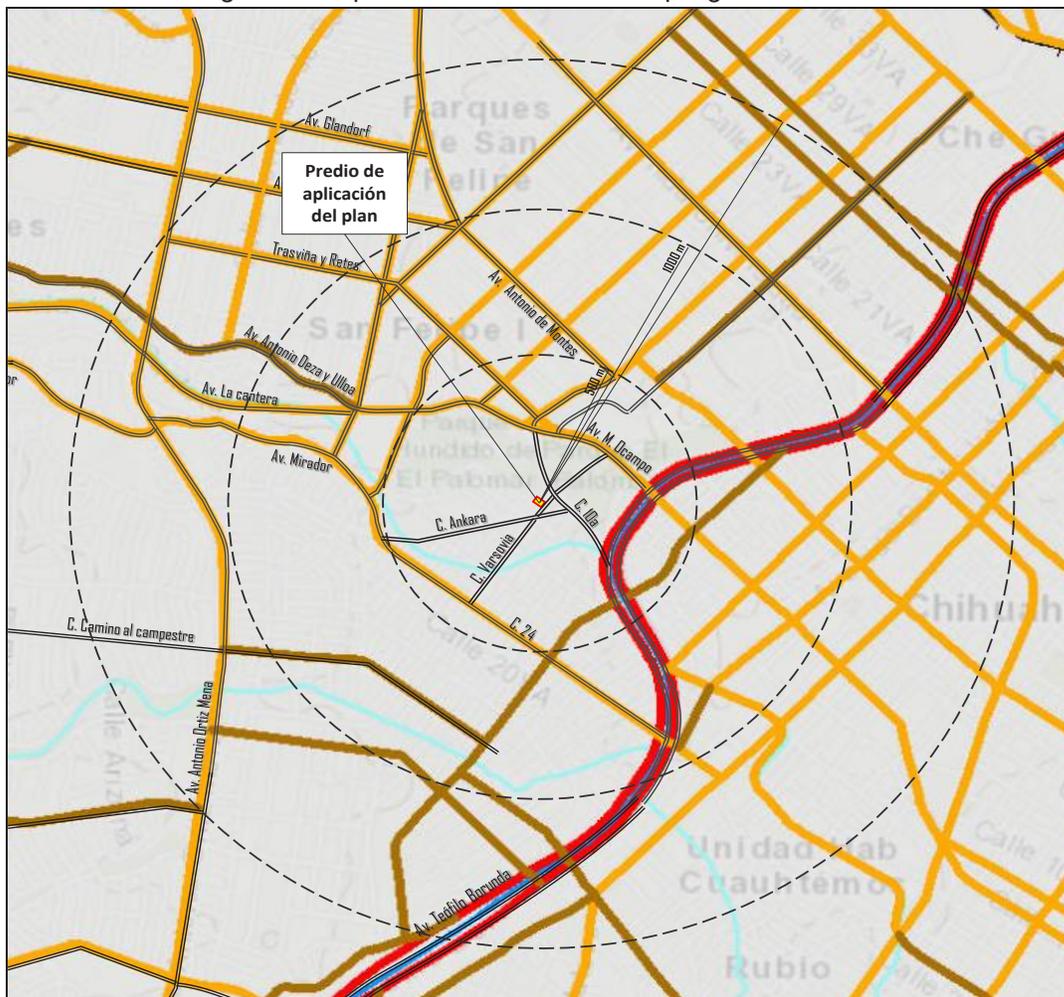
MOVILIDAD

La estructura vial existente cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales del polígono de análisis, y permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante vialidades primarias como la av. Antonio Ortiz Mena, y su conexión con la av. Melchor Ocampo, entre otras.

Estructura vial

Las vialidades de mayor importancia en el polígono de análisis son la av. Antonio Ortiz Mena, la av. Mirador, la av. Melchor Ocampo consideradas primarias, y las vialidades locales calle Varsovia, la calle Ankara, según la estructura vial del PDU, visión 2040, séptima actualización. La calle Carsovia, considerada como vialidad local, se conecta directamente con cualquiera de estas dos vías hacia otros sitios de la ciudad. Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de estructura vial en el polígono de análisis.

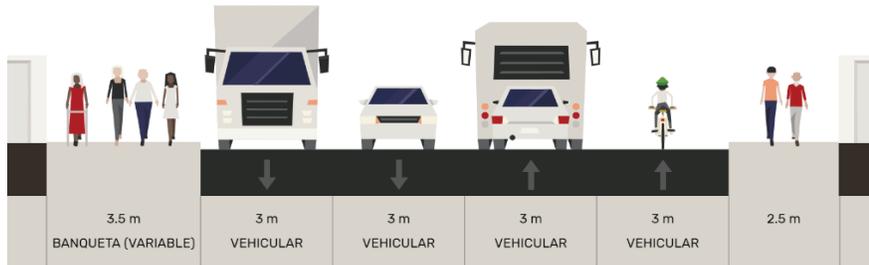


Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Vialidad Primaria. PA-125D. La Avenida Mirador, es una vialidad Primaria con sección de 18.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 3.50 y 2.50 m. Ver Imagen 41 y 42.

Imagen 41. Vialidad Primaria, Av. Mirador.



Av. Antonio Ortíz Mena a Av. Teófilo Borunda.

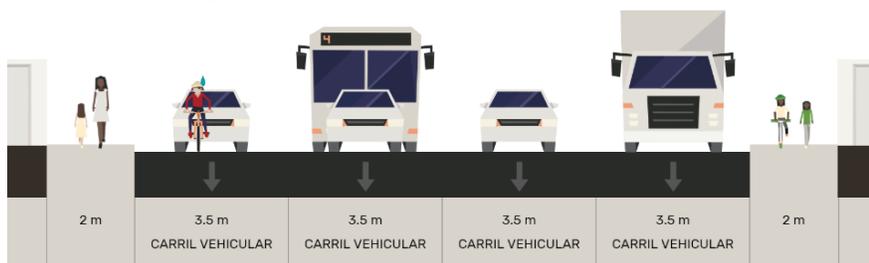
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Imagen 42. Vialidad Primaria, Av. Mirador.



Vialidad Primaria. PA-121B. La avenida Melchor Ocampo; es una vialidad colectora con sección de 18.00 m, con cuatro carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 43 y 44.

Imagen 43. Vialidad primaria. Melchor Ocampo.



Av. Antonio Ortíz Mena a Av. Benito Juárez.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 44, Vialidad primaria. Melchor Ocampo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Julio 2024.

Vialidad local. La calle 10a; es una vialidad local con sección de 28.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 2.50 m. Ver Imagen 45 y 46.

Imagen 45. Vialidad primaria. C. 10a.



Av. Melchor Ocampo a Av. Teófilo Borunda.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Imagen 46. Vialidad primaria. C. 10a.

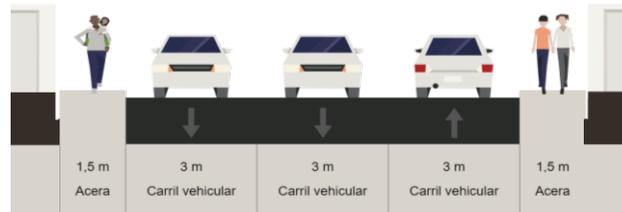


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo “Calle Varsovia - 1005”

Vialidad local. La calle Varsovia; es una vialidad local con sección de 12.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 47 y 48.

Imagen 47. Vialidad primaria. C. Varsovia.



Av. Mirador a C. 10a.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Imagen 48. Vialidad primaria. C. Varsovia.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Julio 2024.

Transporte Público

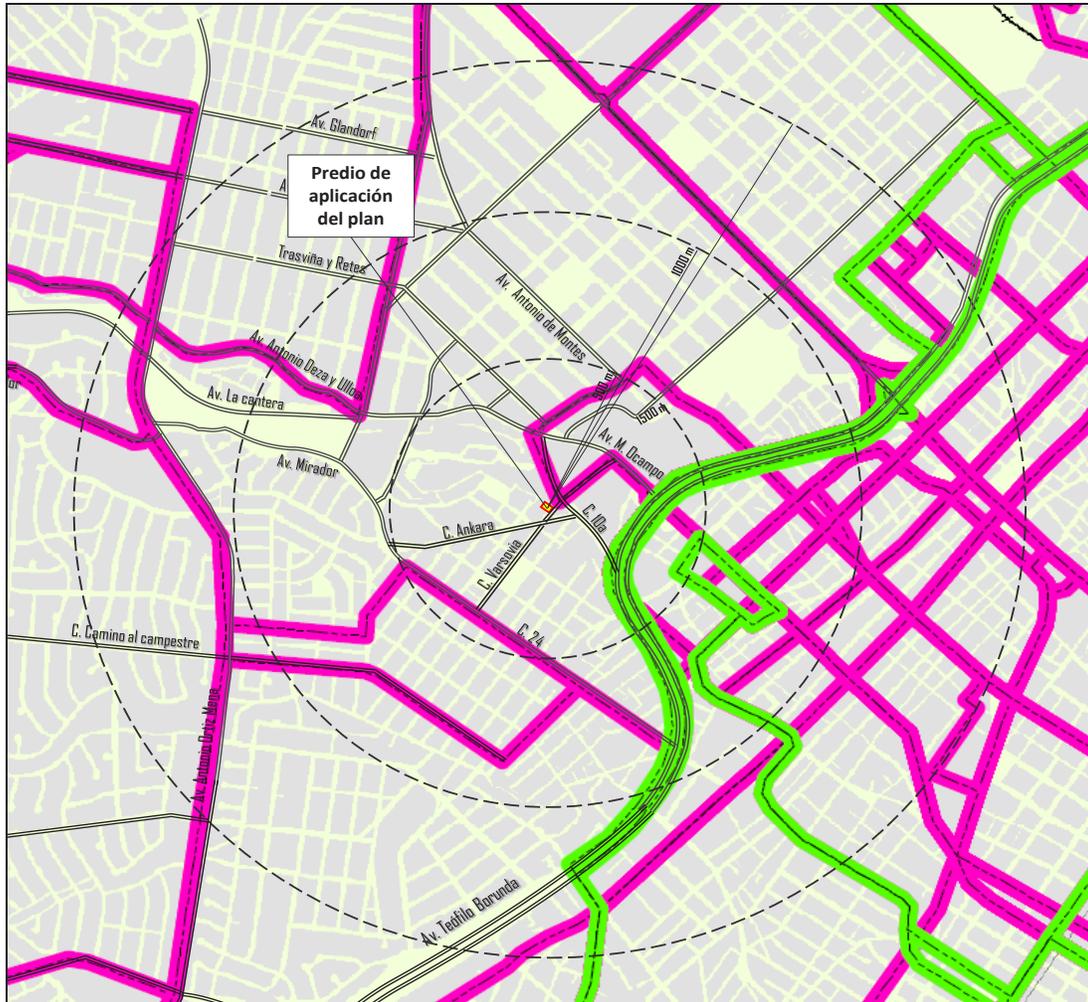
El polígono de análisis cuenta con diversas rutas de transporte público que dan servicio al predio. Estas rutas son de tipo Convencional, y son las siguientes: la Ruta RC-Tec II Directo, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Tec II Inverso, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Circunvalación 1-Baja Zarco; la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

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por la av. Antonio Ortíz Mena, el trayecto de servicio, estas rutas dan servicio a diversas colonias como son: Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, , Los arquitos, Mirador, Barrio El Palomar, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 50.

La mayoría de las rutas de transporte identificadas en el polígono de estudio, cruzan por la av. Antonio Ortíz Mena. En su mayoría, estas rutas se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 600 metros del predio de aplicación. Ver imagen 49 a 50.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 49. Mapa de rutas de transporte en la zona de estudio.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Imagen 50. Vehículos de transporte público urbano en la Av. Antonio Ortíz Mena.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Julio 2024.

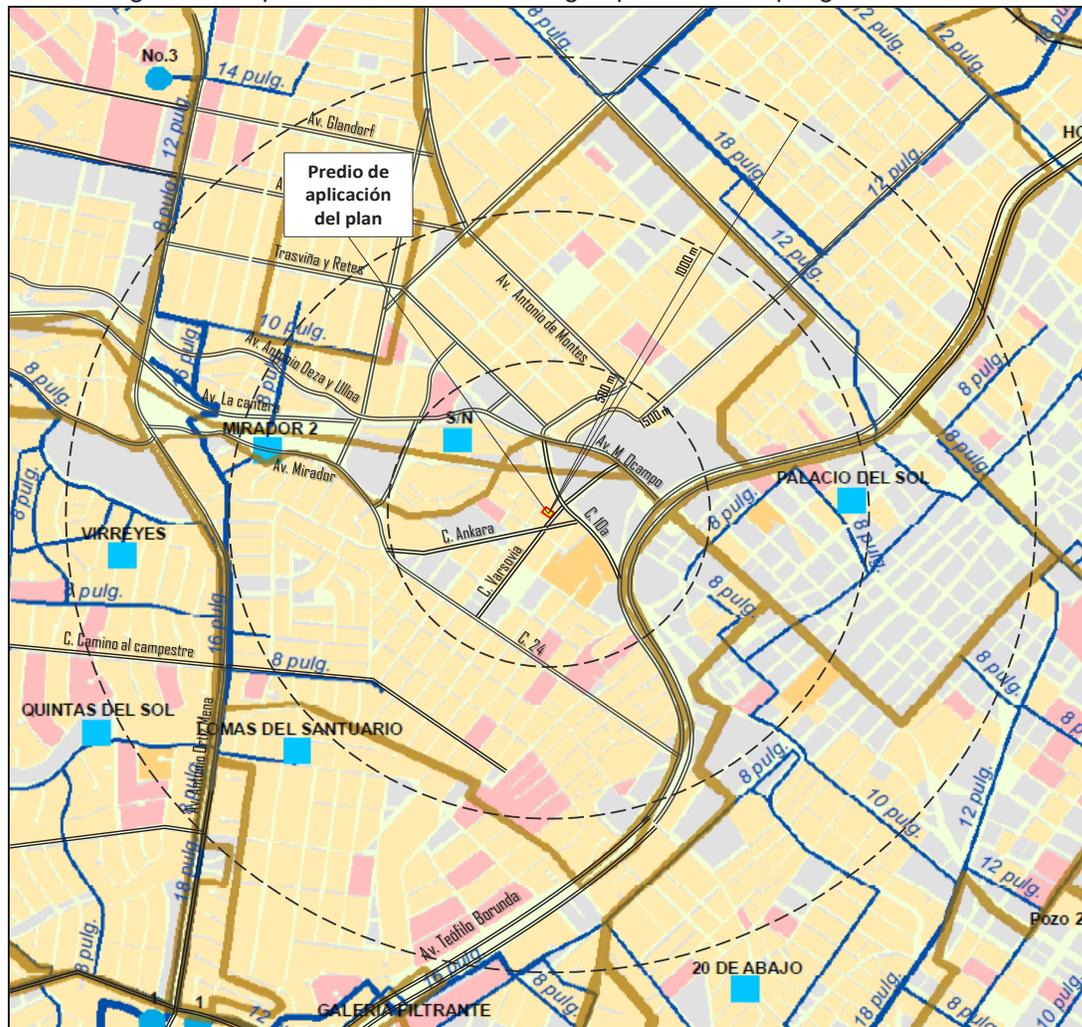
Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Infraestructura

Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8", 12", 18" de diámetro. Existe una red en la trayectoria de la av. Antonio Ortíz Mena con 12" pulgadas de diámetro, y de 8" pulgadas de diámetro sobre la trayectoria de la calle Varsovia. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8" de diámetro sobre la Varsovia. Ver imagen 51.

Imagen 51. Mapa de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

En el polígono de análisis se cuenta con los pozos denominados "Mirador 2", "S/N", "Virreyes" y "Mirador", ubicados entre 400.00 m y 1,300.00 m al poniente del predio de aplicación del plan, abastecen de agua a las colonias existentes en el polígono de análisis.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Alcantarillado Sanitario.

En el polígono de análisis, existen colectores con diámetros de 10", 12", 15" y 30" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona, sobre la trayectoria del arroyo "La cantera".

Las descargas generadas por los usos habitacionales y comerciales al interior del polígono de análisis son captadas y conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 52.

Imagen 52. Mapa infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle Varsovia, que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 100.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido nor poniente - sur poniente.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Energía Eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del arroyo "La Cantera" a aproximadamente a 350 m, al suroeste del predio de aplicación del plan. Ver imagen 53.

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

Imagen 53. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imagen 54.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 54. Vista de red eléctrica en av. De la Cantera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Drenaje Pluvial.

El arroyo "La Cantera", ubicado a aproximadamente 150.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, presenta un cauce regularmente confinado a cielo abierto, y en otros tramos confinado, presentando una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Chuviscar. Ver imagen 55.

Imagen 55. Esguimientos pluviales en el arroyo La cantera.

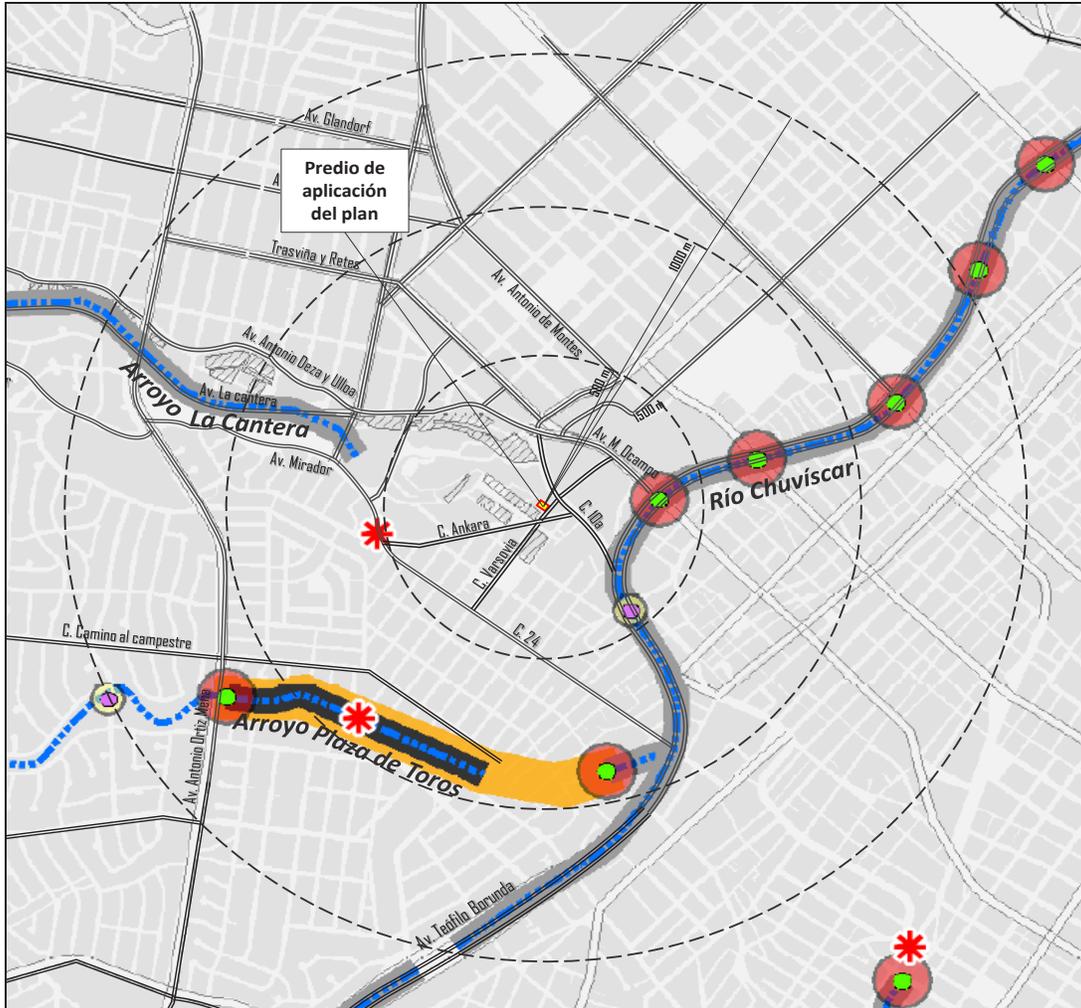


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Los arroyos "Plaza de toros" y "La Cantera" se ubican a aproximadamente a 900.00 m, y 200,00 m al sur del predio de aplicación del plan, con trayectoria en sentido poniente-oriente hacia el río Chuviscar. No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano propuesto para el predio de aplicación el plan. Los esguimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle Varsovia hacia la calle 10ª con trayectoria al Río Chuviscar. Ver imagen 56 a 57.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 56. Infraestructura de pluvial en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024..

Imagen 57. Esgurrimientos pluviales por calle 10a hacia el río Chuvíscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican elementos de riesgo geológico en la zona de estudio, el cuál corresponde a la denominada "Falla La Haciendita", ubicada a aproximadamente a 100.00 metros al sur del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido poniente-oriente paralelo a la trayectoria del arroyo La cantera. Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio es regular, compuesta por pendientes suaves, lo que lo haciendolo viable para el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para el desarrollo de vivienda plurifamiliar al interior del predio de aplicación del plan que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 58.

Imagen 58. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.



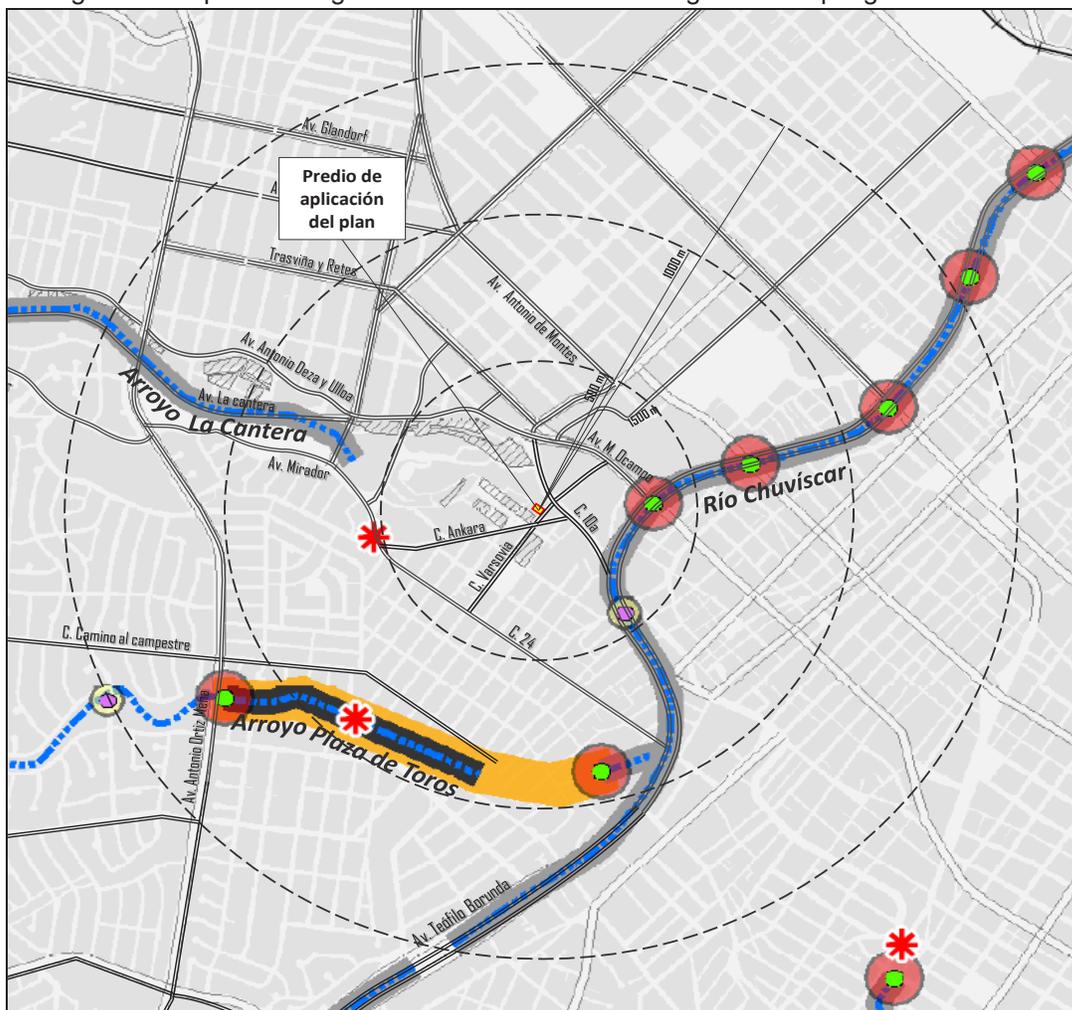
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Riesgos Hidro meteorológicos.

El Atlas de Riesgos identifica un punto de riesgo localizado a aproximadamente 400.00 m. al sureste del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la av. Teófilo Borunda y la intersección con la av. Melchor Ocampo, sobre la rasante de las calles. Este punto de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, mediante el uso de suelo solicitado. para vivienda plurifamiliar mediante el uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar". Ver imagen 59.

Imagen 59. Mapa de Riesgos naturales Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Arroyo La cantera.

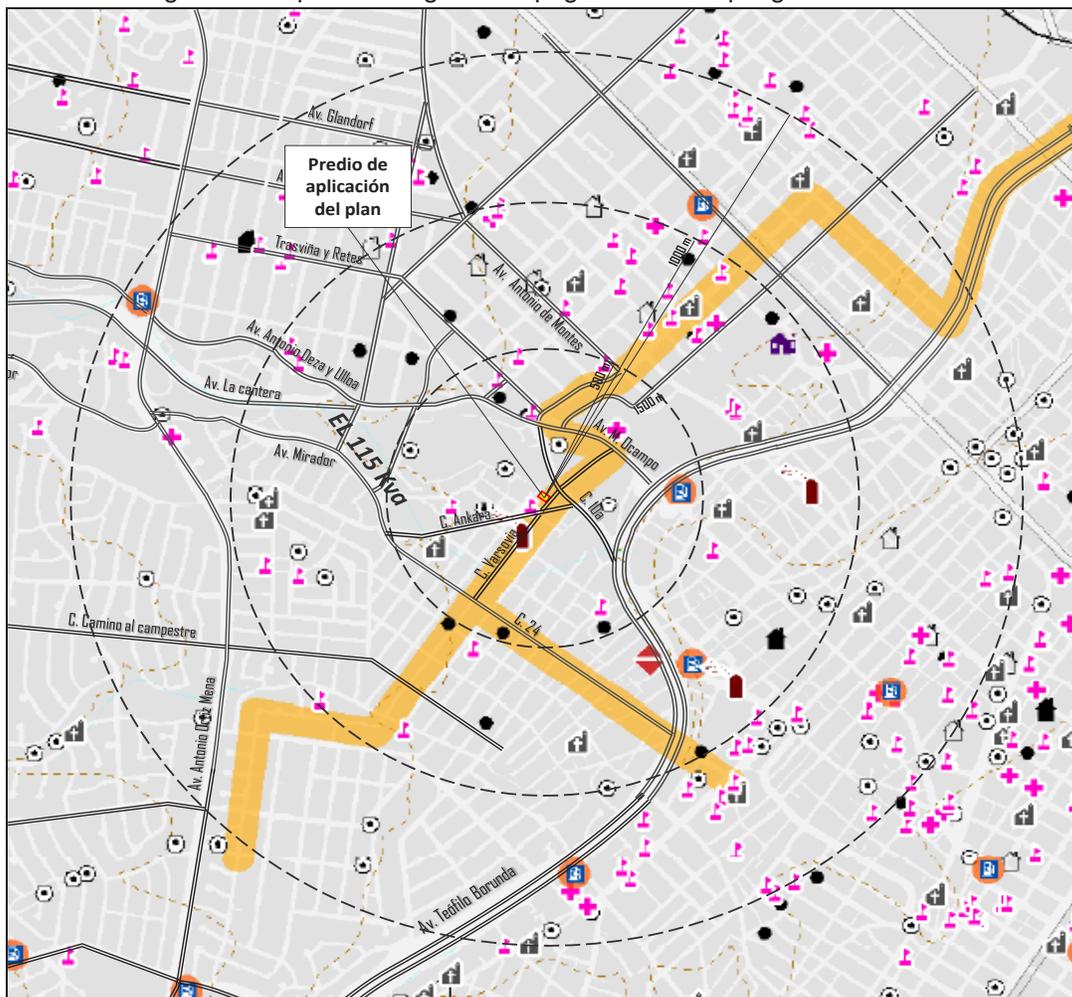
El arroyo "La Cantera", ubicado a aproximadamente 150.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, presenta un cauce regularmente confinado a cielo abierto, y en otros tramos confinado, presentando una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis se identifica elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos de servicio, equipamientos tipo: escuelas, parques, hospitales, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 200 metros y 1,500 metros. Ver imagen 60.

Imagen 60. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a diversas gasolineras localizadas sobre la av. Antonio Ortiz Mena, la av. Teófilo Borunda. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al sureste, a una distancia de aproximadamente 450.00 metros, sobre la av. Melchor Ocampo y av. Teófilo Borunda. Ver imagen 61.

De manera particular, se observa que existe una línea de gas de baja presión para uso doméstico sobre la trayectoria de la calle Varsovia, colindante al predio de aplicación del plan.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

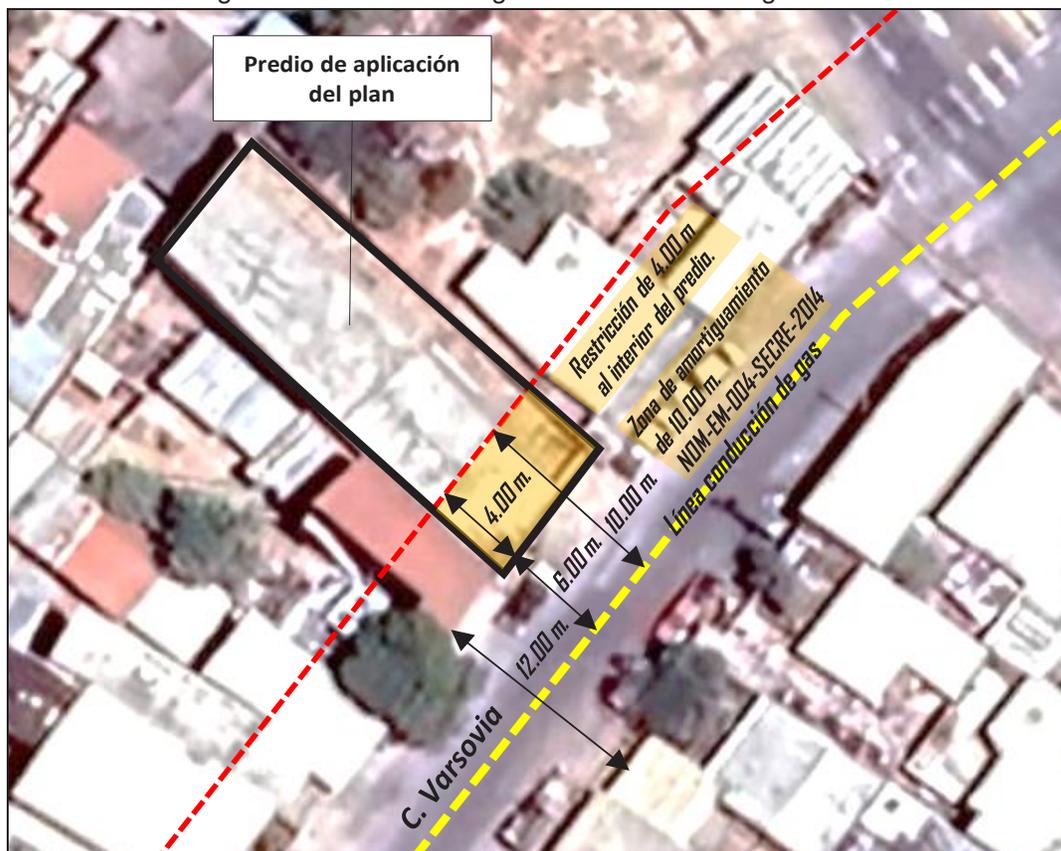
Mitigación de riesgo antropogénico

El aprovechamiento urbano en el predio de aplicación del plan por medio del uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar propuesto, que posibilite la vivienda tipo departamentos para renta, considera la atención del riesgo de tipo antropogénico generado por la existencia de la línea de distribución de gas licuado que cruza la zona sobre la trayectoria de la calle Varsovia, colindante con el predio de aplicación del plan.

Para su atención, se considera la restricción de salvaguarda que mitigue la vulnerabilidad generada por esta infraestructura, mediante una separación de 10 metros con respecto al ducto de transporte de gas licuado y la vivienda al interior del predio, según la "Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014. Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos obtenidos de la refinación del petróleo. DOF".

Esta zona de amortiguamiento de 10.00 metros, considera 6.00 metros hacia la calle Varsovia a partir del eje de la línea de gas, y 4.00 metros hacia el interior del predio a partir del paramento con la calle Varsovia, para el desplante de la vivienda. Ver imagen 61.

Imagen 61. Zona de amortiguamiento de línea de gas licuado.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

La calle Varsovia que permite el acceso al predio de aplicación del plan, es una vialidad local con sección de 12.00 m. sobre la cual se indica que cruza la trayectoria de un ducto de transporte de gas licuado, según el Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua 2006, P.O. 99, del 12 de diciembre de 2009 y del . Ver Imagen 62.

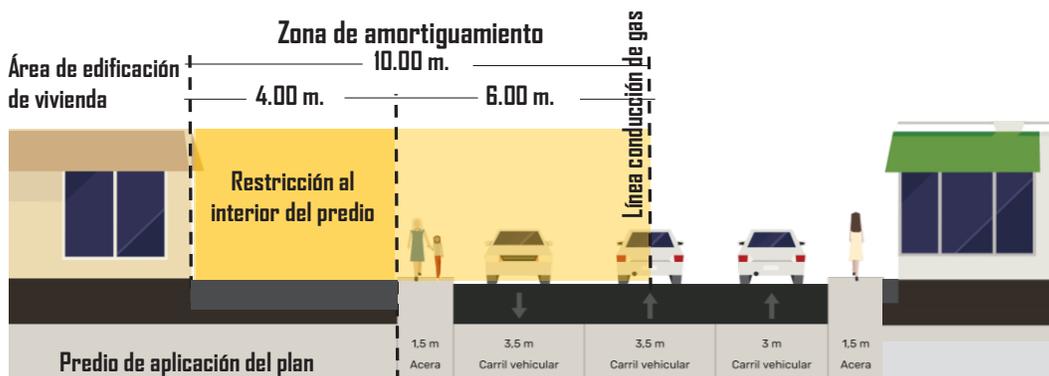
Imagen 62. Vialidad primaria. C. Varsovia.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Julio 2024.

La medida de mitigación de riesgo que genera esta infraestructura en la zona de análisis, y de manera particular, en el predio de aplicación del plan, considera generar una zona de amortiguamiento entre el ducto de gas y la edificación al interior del predio, que para salvaguarda de un eventual riesgo por explosión tenga a la vivienda en el predio fuera de esta zona Ver imagen 63.

Imagen 63. Zona de amortiguamiento de ducto de gas en la calle Varsovia



Fuente: Elaboración propia con datos de la NOM-EM-004-SECRE-2014. Julio 2024.

Se identifica en la zona elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a diversas gasolineras, la más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al sureste, a una distancia de aproximadamente 450.00 metros, sobre la av. Melchor Ocampo y av. Teófilo Borunda. Ver imagen 64.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Imagen 64. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en av Teófilo Borunda.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio en la zona se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 3,800 m al norponiente del predio de aplicación.

La ruta más viable, es por medio de la av. G. Washington, av. La cantera, av. Mechor Ocampo, Calle Eligio Muñoz y calle Varsovia. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta de al menos los 10 minutos. Ver imagen 65.

Imagen 65. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 2.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

La ubicación de estos elementos de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento para vivienda plurifamiliar", mediante el uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar", solicitado, en el predio de aplicación del plan.

Síntesis del Diagnostico

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Conclusiones

- El polígono de análisis cuenta con usos de suelo habitacional H12, H25, y H35, y zonas de mixto intenso y mixto moderado en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de recreación y deporte, y educativo.
- El predio de aplicación del plan tiene el uso Recreación y Deporte, y se propone cambiar a "Habitacional H+60 plurifamiliar", para promover vivienda plurifamiliar.
- El predio cuenta con frente a la calle Varsovia reconocida como vía pública, que conduce el flujo vehicular hacia la Av. Melchor Ocampo y la Av Mirador, conectando con otras zonas de la ciudad. Sobre la calle Varsovia, se propone el acceso para la vivienda plurifamiliar que se desarrolla en el predio de aplicación del plan.
- Se cuenta con la cobertura infraestructuras y servicios de alumbrado, y pavimentación en las colonias existentes en el polígono de estudio. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con acceso a las redes de agua potable y energía eléctrica, que posibiliten el desarrollo de vivienda plurifamiliar.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio, se integra por parques, áreas verdes, así como escuelas distribuidos al interior de las colonias. Particularmente, se cuenta con la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la av. G. Washington.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, es una línea de gas con trayectoria sobre la calle Varsovia, cuya atención considera una zona de amortiguamiento de 10 metros, con 6.00 m hacia la calle Varsovia a partir del eje de la línea de gas, y 4.00 m hacia el interior del predio a partir del paramento con la calle Varsovia, para el desplante de la vivienda, que mitigue la vulnerabilidad generada por esta infraestructura, mediante una separación, según la *"Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014. Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos obtenidos de la refinación del petróleo. DOF"*.
- La "Falla La Haciendita", se ubica a aproximadamente a 100.00 m al sur del predio, y el punto de riesgo hidro meteorológico más próximo se ubica a aproximadamente 400.00 m al oriente, sobre la trayectoria de la av. Teófilo Borunda y la av. Melchor Ocampo. Ninguno de estos elementos, representa riesgo para las actividades que se promueven, en el predio de aplicación del plan.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a "Habitacional H+60 plurifamiliar", para el predio ubicado en la calle Varsovia No. 1005, de la Colonia Barrio El Palomar, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m².

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

IV. Normatividad

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. De manera particular, su compatibilidad con el uso "Habitacional H+60 plurifamiliar", de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio de aplicación del plan, y su integración en la zona. La modificación menor al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, identifica particularmente, las directrices del desarrollo para esta zona de la Ciudad.

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

Los lineamientos para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, con el uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar", propuesto para el predio ubicado en la calle Varsovia No. 1005, de la colonia Barrio El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m².

Visión

Promover vivienda plurifamiliar en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Recreación y Deporte a "Habitacional H+60 plurifamiliar", compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 vigente, para el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a "Habitacional H+60 plurifamiliar", para el predio localizado en la calle Varsovia No. 1005, de la colonia Barrio El Palomar, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m². se orienta a:

- Promover la integración del predio mediante el uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar", que es compatible con los usos habitacionales existentes en la zona.
- Alentar la consolidación de la ciudad, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

Políticas de Desarrollo.

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

- El cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso "Habitacional H+60 plurifamiliar", para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, según la normatividad establecida el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, vigente.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, en la "Tabla de compatibilidad de usos de suelo" donde se considera el giro "**Habitacional plurifamiliar**" para el desarrollo de departamentos en renta el cual es "**Permitido**" para el uso de suelo "**Habitacional plurifamiliar**", propuesto para el predio de aplicación del plan. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo..

Actividad	Descripción	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
Habitacional	Unifamiliar	P	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	X	P	P	P	P	P	P

P	Permitido
---	-----------

X	Prohibido
---	-----------

3	Condicionado
---	--------------

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización. 2024. Julio 2024.

La normatividad establecida para el uso Habitacional en la "Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso habitacional plurifamiliar", establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, como: superficie privativa habitable: "**45.00 m²**", densidad "**Según proyecto**"; la cual se cumplen al tener el predio de estudio una total de **260.00 m²**, para el desarrollo de 5 departamentos, una vez se autorice el uso de suelo solicitado. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso Habitacional pluriifamiliar.

Código	Densidad Bruta máxima viv/ha	Densidad Neta máxima viv/ha	Sup Privativa Habitable (m ²)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/1.50	NO ESP.	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.
H25	25	37.5	45.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/NE/1.00	NO ESP.	
H35	35	52.5	45.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/SR/SR	NO ESP.	
H45	45	67.5	45.00	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	
H60	60	90	45.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H+60	SP	SP	45.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización. 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle Varsovia, para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, en construcción, mediante el uso "Habitacional H+60 plurifamiliar" propuesto, y cumplir según el Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Se considera que no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que este uso, es compatible con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

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

La calle Varsovia, hay sido constituida como vía pública durante la creación de la colonia Barrio El Palomar. La estructura vial del PDU visión 2040 séptima actualización la jerarquiza como calle de tipo "local"; y según la *Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*, debe tener una sección mínima de 13.00 m.

La calle Varsovia presenta una sección vial de 12.00 m, inferior a la establecida en la norma, sin embargo, esta calle ha sido constituida como vía pública previamente, lo que posibilita el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante 5 departamentos de renta. El proyecto deberá respetar el alineamiento existente con respecto a la calle Varsovia, mediante la cual se propone el esquema de accesos y salidas al predio de aplicación del plan. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

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

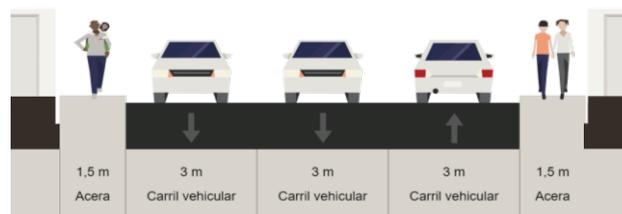
Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

El uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar" propuesto para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante al edificación de 5 departamentos para renta en construcción, no generará afectaciones al funcionamiento de la calle Varsovia, constituida como vía pública,

Vialidad local. La calle Varsovia; es una vialidad local con sección de 12.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 66.

Imagen 66. Vialidad primaria. C. Varsovia.



Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Julio 2024.

Infraestructura.

Agua potable. El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombes, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de vivienda plurifamiliar propuesto para el predio. El predio de estudio actualmente cuenta con acceso a servicio de agua potable, provista por la JMAS.

Drenaje sanitario. En el polígono de análisis, existen colectores, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona. De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle Varsovia, que conduce las descargas captadas al colector general colindante a la trayectoria del arroyo La Cantero, localizado a aproximadamente 100.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido noroeste - sureste.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del arroyo "La Cantero" a aproximadamente a 300 m, al sur del predio de aplicación del plan. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la CFE. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de la vivienda en su etapa de ocupación,

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle Varsovia, y son conducidos por las vialidades de la zona al arroyo La cantera. El cambio de uso de suelo a "Habitacional H+60 plurifamiliar", para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, en construcción, al interior del predio de aplicación del plan que cuenta con infraestructura para satisfacer las necesidades de este aprovechamiento.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Atención de riesgos antropogénicos.

La atención de los riesgos antropogénicos en la zona de análisis consideran la definición de zonas de amortiguamiento para la salvaguarda de personas, edificaciones e infraestructuras, que mitigue la vulnerabilidad que su localización genera en su entorno. Particularmente, la atención de la actividad habitacional al interior del predio de aplicación del plan se atenderá mediante los lineamientos normativos que establece la Norma oficial Mexicana que a continuación se describe: Ver Imagen 67.

NORMA Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014, Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos líquidos obtenidos de la refinación del petróleo. DOF: 16/10/2014

6.7 Instalación de la tubería en una zanja.

Los ductos de transporte se deben instalar en una zanja de tal manera que la tubería se adapte y ajuste al fondo de ésta sobre una superficie uniforme con objeto de minimizar los esfuerzos. Al efectuar el tendido de la tubería, se debe inspeccionar ésta y su recubrimiento para verificar que no presente daños ocasionados durante el transporte y manejo. La tubería debe ser izada y bajada a su posición final dentro de la zanja con equipo y accesorios adecuados y seguros.

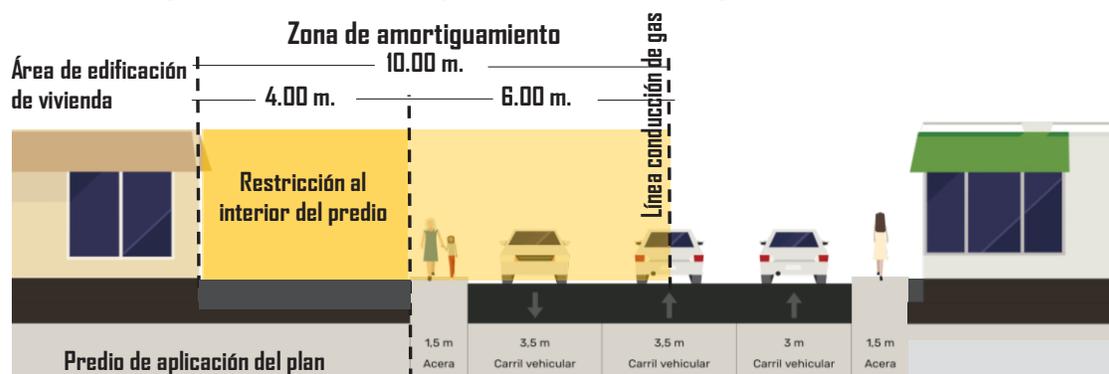
6.7.1 El tendido de los ductos del Sistema de transporte debe realizarse de forma que:

b) *Se cumpla con las distancias mínimas indicadas en el numeral 6.7.4, respecto de otras instalaciones, áreas de almacenamiento de sustancias inflamables o peligrosas, estaciones de servicio de hidrocarburos diversos, líquidos o gaseoso, derechos de vía de otros servicios, edificaciones y zonas urbanas, con objeto de minimizar el riesgo de accidentes e impacto a la población y sus bienes en caso de ocurrir un incidente.*

6.7.4 *En la separación de ductos con otras instalaciones, se deberá cumplir con las consideraciones siguientes:*

6.7.4.6 *"Se deberá guardar una distancia mínima de 10 metros de cualquier edificación, con objeto de proporcionar una zona de amortiguamiento y de maniobras de emergencia en caso de presentarse un incidente."*

Imagen 67. Zona de amortiguamiento de ducto de gas en la calle Varsovia



Fuente: Elaboración propia con datos de la NOM-EM-004-SECRE-2014. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

V. Estrategia**Propuesta de Desarrollo**

El presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a "Habitacional H+60 plurifamiliar", para el predio ubicado en la calle Varsovia No. 1005, en la colonia Barrio El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m².

El uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar" propuesto, es compatible con la actividad tipo "Habitacional H+60 plurifamiliar", según la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" contenida en el PDU, visión 2040 séptima actualización 2024.

El predio propuesto para el uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar", colinda con la calle Varsovia, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos para renta.

Con la propuesta de cambio de uso de suelo, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta en construcción y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en cuanto a la ocupación del suelo de uso "Habitacional H+60 plurifamiliar", donde el predio de aplicación del plan tiene una superficie de 260.00 m².

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo como "Habitacional H+60 plurifamiliar", para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, en construcción, en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso existente en los predios colindantes en la zona de estudio.

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H+60 plurifamiliar, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto, y el uso existente en la zona permite la consolidación mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio provisto con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio PDU Visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 68.

Imagen 68. Uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar en el predio de aplicación del plan.



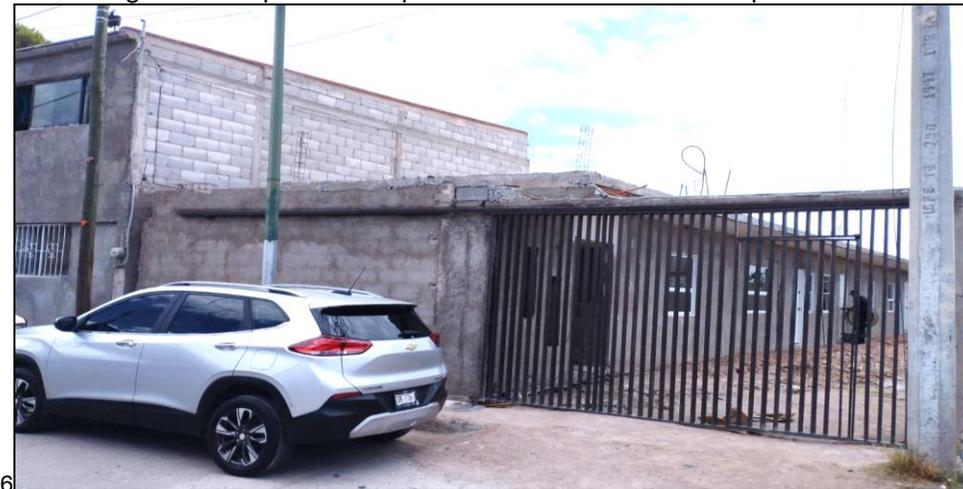
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización. 2021. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Estrategia de ocupación del predio

El cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H+60 plurifamiliar, se orienta al desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante al edificación de 5 departamentos para renta en construcción, con el uso "Habitacional H+60 plurifamiliar" propuesto", en el predio de aplicación del plan, con superficie de 260.00 m², con acceso a la calle Varsovia. Ver Imagen 69.

Imagen 69. Propuesta de aprovechamiento Habitacional plurifamiliar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024.

Estrategia de Infraestructura

La autorización del cambio de uso de suelo, promueve el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, en construcción, en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

Agua potable.

- El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8", 12", 18" de diámetro. Existe una red en la trayectoria de la av. Antonio Ortíz Mena con 12" pulgadas de diámetro, y de 8" pulgadas de diámetro sobre la trayectoria de la calle Varsovia. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8" de diámetro sobre la Varsovia.

Drenaje sanitario.

- En el polígono de análisis, existen colectores con diámetros de 10", 12", 15" y 30" pulgadas de diámetro, que conducen las descargas de la zona, hacia el arroyo "La cantera". El predio de estudio emplea la red existente en la calle Varsovia, que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 100.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido nor poniente - sur ponente.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al PDU visión 2040, se enfoca a promover el Cambio de Uso de Suelo de **Recreación y Deporte** por el PDU visión 2040 séptima actualización a **Habitacional H+60 plurifamiliar**, para el predio identificado como ubicado en la **calle Varsovia No. 1005**, en la **colonia Barrio el Palomar** de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de **260.00 m2**.

El uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar" propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, en construcción", que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras y servicios urbanos.

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

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar" solicitado.

El predio de aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo, tiene frente a la calle Varsovia establecida como vía pública reconocida, la cual permiten los accesos y salidas, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la av. Mirador, y av. Melchor Ocampo.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo tipo "Habitacional H+60 plurifamiliar", que considera una unidad privativa de 45.00 m2, donde el predio de aplicación del plan mide de 260.00 m2, de acuerdo a la "*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*".

Una vez autorizada la solicitud de modificación del Plan de Desarrollo de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a "Habitacional H+60 plurifamiliar" propuesto para el predio ubicado en la calle Varsovia No. 1005, en la colonia Barrio el Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m2, se promoverá la constancia oficial correspondiente, que acredite el uso de suelo solicitado.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de Recreación y Deporte a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio localizado en la calle Varsovia No. 1005, del Barrio El Palomar, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 260.00 m2, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 7.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar", solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia de uso de correspondiente al uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar", ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar", ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de incremento de potencial urbano Habitacional H60+ plurifamiliar					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar				X		
Obtener licencia de uso de suelo Habitacional H60+ Plurifamiliar					X	

Fuente: Elaboración propia. Julio 2024.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a "Habitacional H+60 plurifamiliar", promueve la ocupación del suelo de un predio ya urbanizado localizado en una zona provista con infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 01-06-2021.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. séptima actualización, POE No. 24 del 23 de marzo de 2024.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.
- Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.
- Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.
- Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.
- Carto implan. Junio 2022. [Http://implancuu.carto.com](http://implancuu.carto.com), junio 2022.
- <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards/637fa82a9dcb4e059b3f919e01ab7040>
- Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014. Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos obtenidos de la refinación del petróleo. DOF. 16/10/2014. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5364263&fecha=16/10/2014#gs.c.tab=0
- Visor de estructura vial, Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, séptima actualización, Implan. <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards/637fa82a9dcb4e059b3f919e01ab7040>

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

PLANOS

Diagnóstico

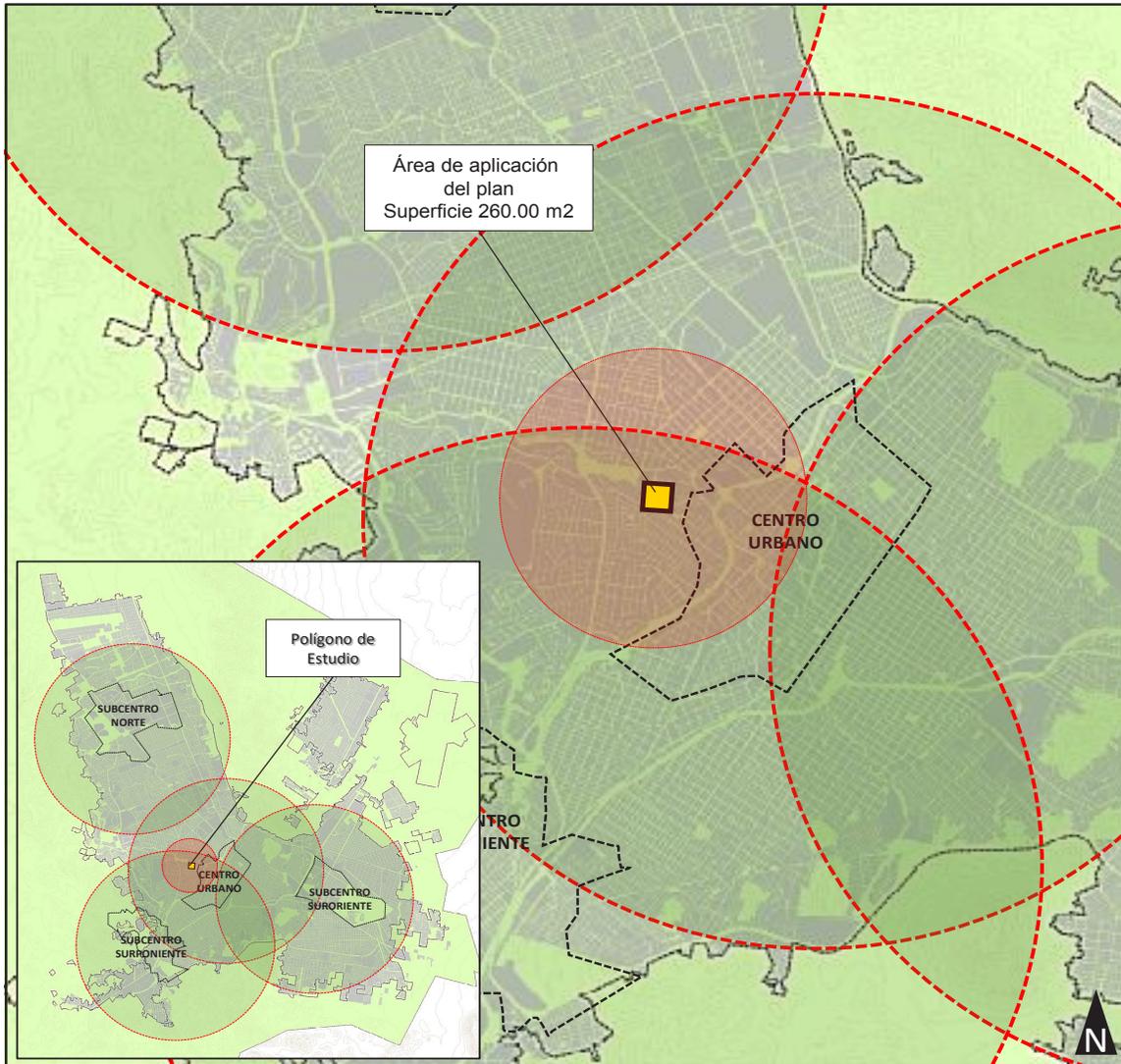
- D-01 Estructura urbana
- D-02 Llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura hidráulica
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13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

Estrategia

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

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-01: Estructura urbana: localización. PDU visión 2040.



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

Estructura Urbana	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Simbología

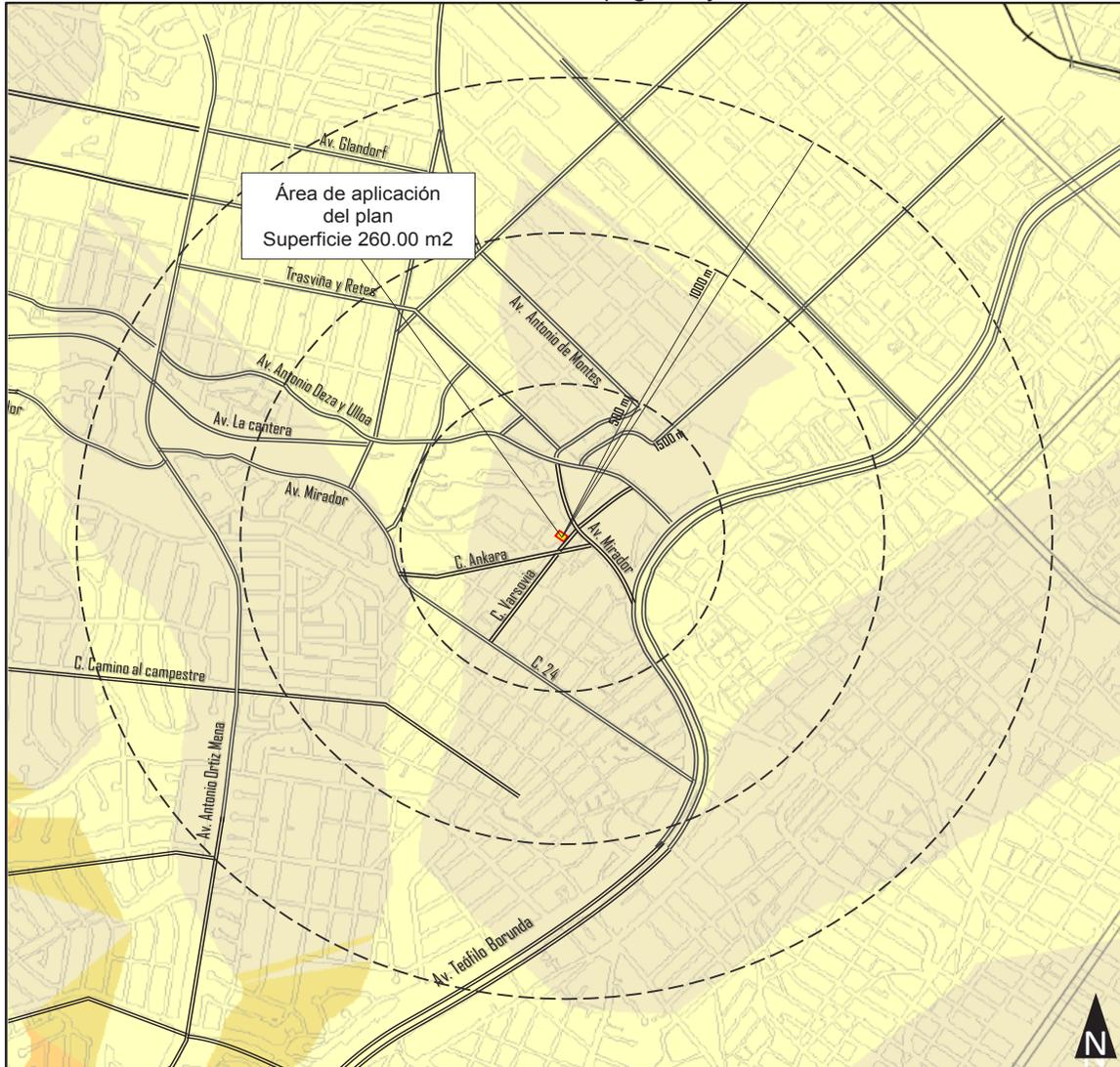
- | | |
|--|---|
| <p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Curvas de nivel | <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población |
| <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> — Arroyos ■ Cuerpos de agua | <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> — Traza Urbana |
| <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril | |

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



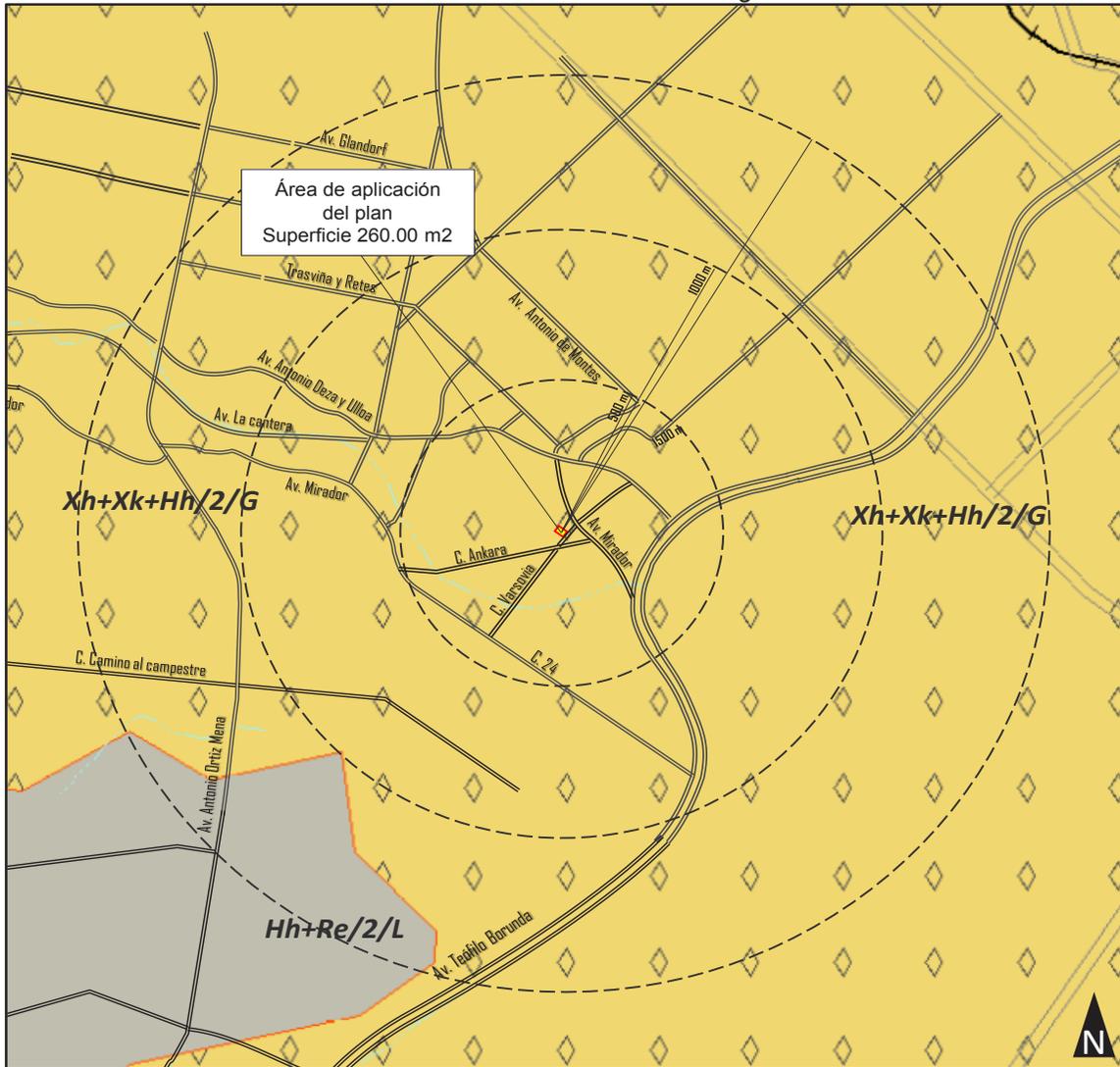
Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Población	Pendientes [Light Yellow] Pendiente plana (0- 2 %)
Hidrografía [Blue Line] Arroyos [Blue Area] Cuerpos de agua	Catastro [Red Line] Traza Urbana	[Light Orange] Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Vías de comunicación [Square] Número de Carretera [Thick Line] Carretera Principal [Thin Line] Ferrocarril		[Yellow] Pendiente (5 - 12 %)
		[Orange] Pendiente Moderada (12 - 18 %)
		[Red-Orange] Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
		[Dark Orange] Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



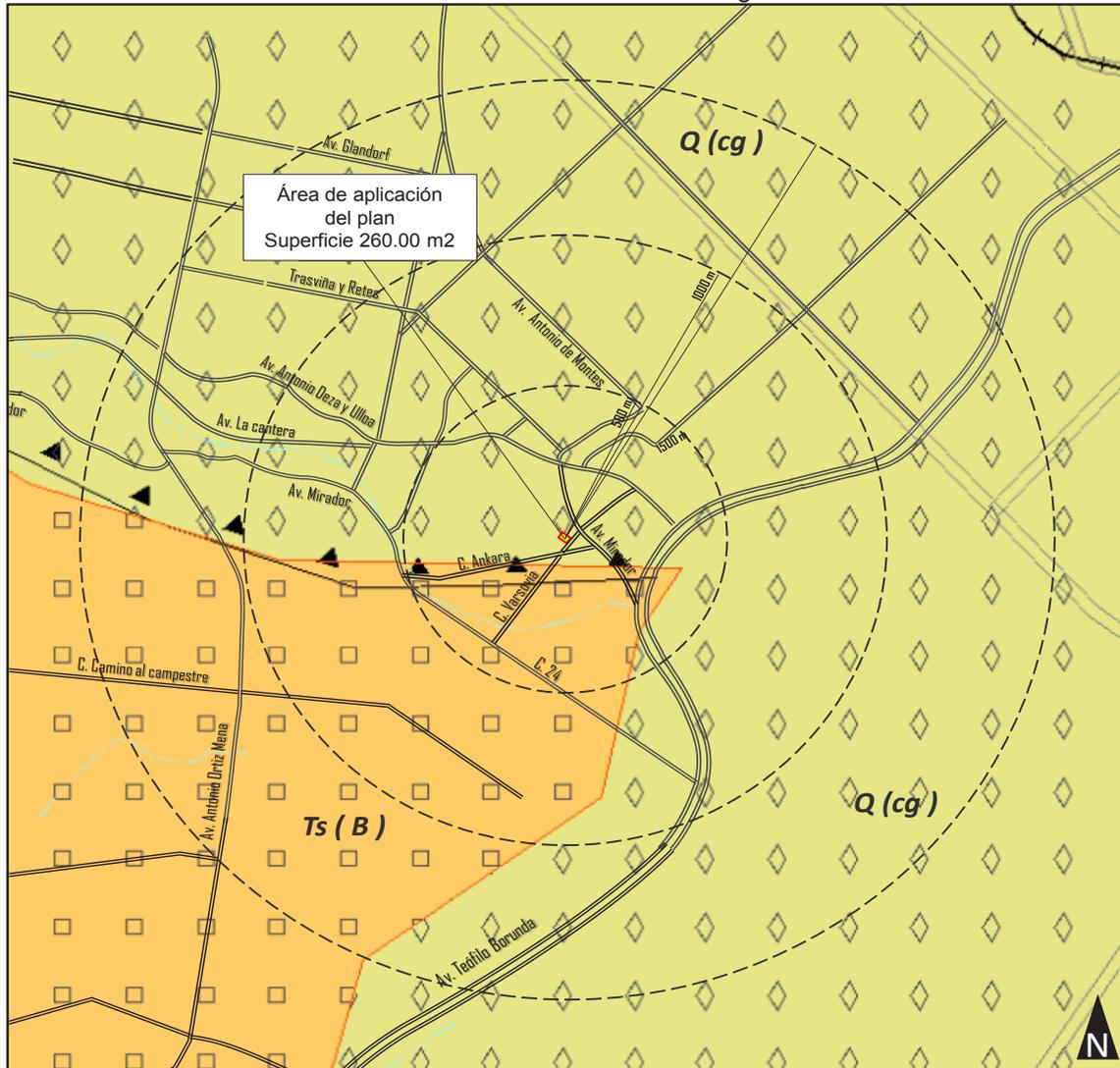
Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañozem Kl Lúvico Kh Háptico Kk Cálxico H Feozem Hh Háptico J Fluvisol Je Eútrico Jc Calcárico I Litosol R Regosol Rc Calcárico Re Eútrico	Unidades de Suelo E Rendizina Z Solonchak V Vertisol Vc Crómico X Xerosol Xk Cálxico Xh Háptico Xi Lúvico Y Yermosol Yc Cálxico Yi Lúvico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálxica pcp Petrocálxica Profunda Clase Textural (En los 50 cm. superiores de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Fases Químicas (hasta 100 cm. de profundidad) Salina s Salina Sódica sn Fuertemente Salina S Fuertemente Salina Sódica S Sódica n Fuertemente Salina Sódica Sn Fuertemente Sódica N Fuertemente Salina Fuertemente Sódica SN Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Primario + Suelo Secundario/Clase Textura de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGG (INEGI)		
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Edafología	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



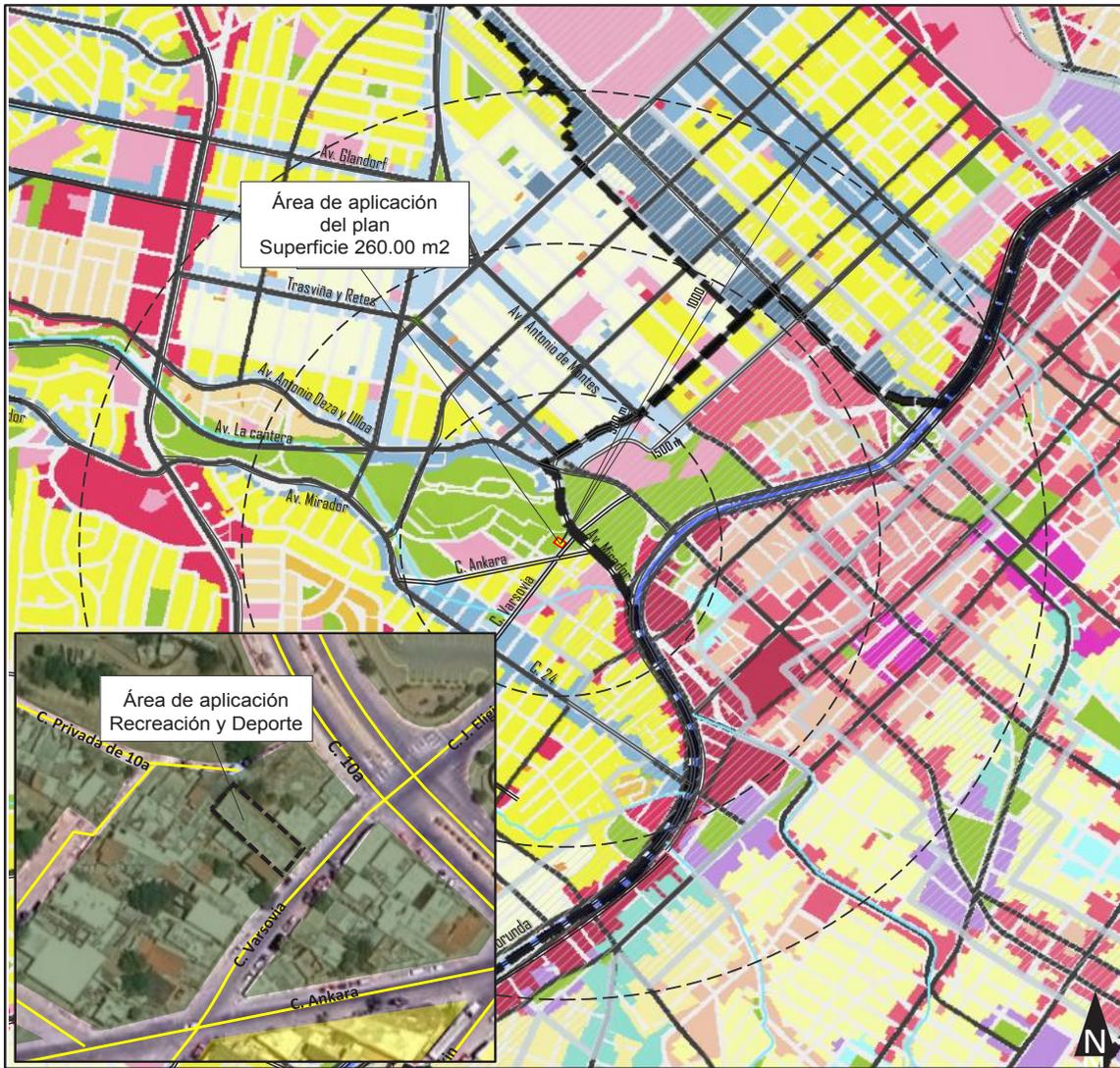
Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [---] Límite del Área Urbana [---] Límite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	Rocas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

Geología	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-05

Fuente Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



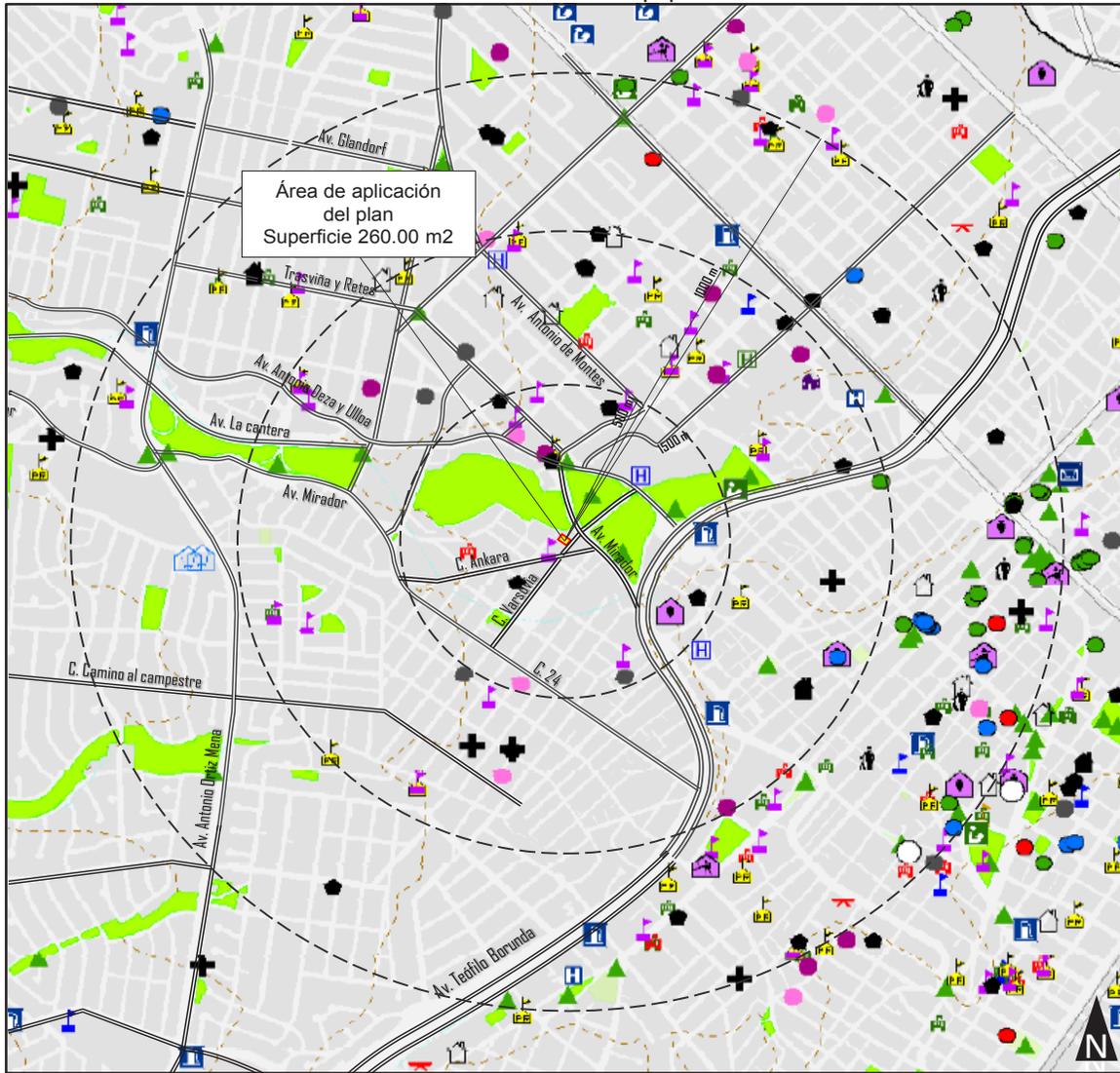
Simbología		Usos de Suelo	
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Existente	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024..

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



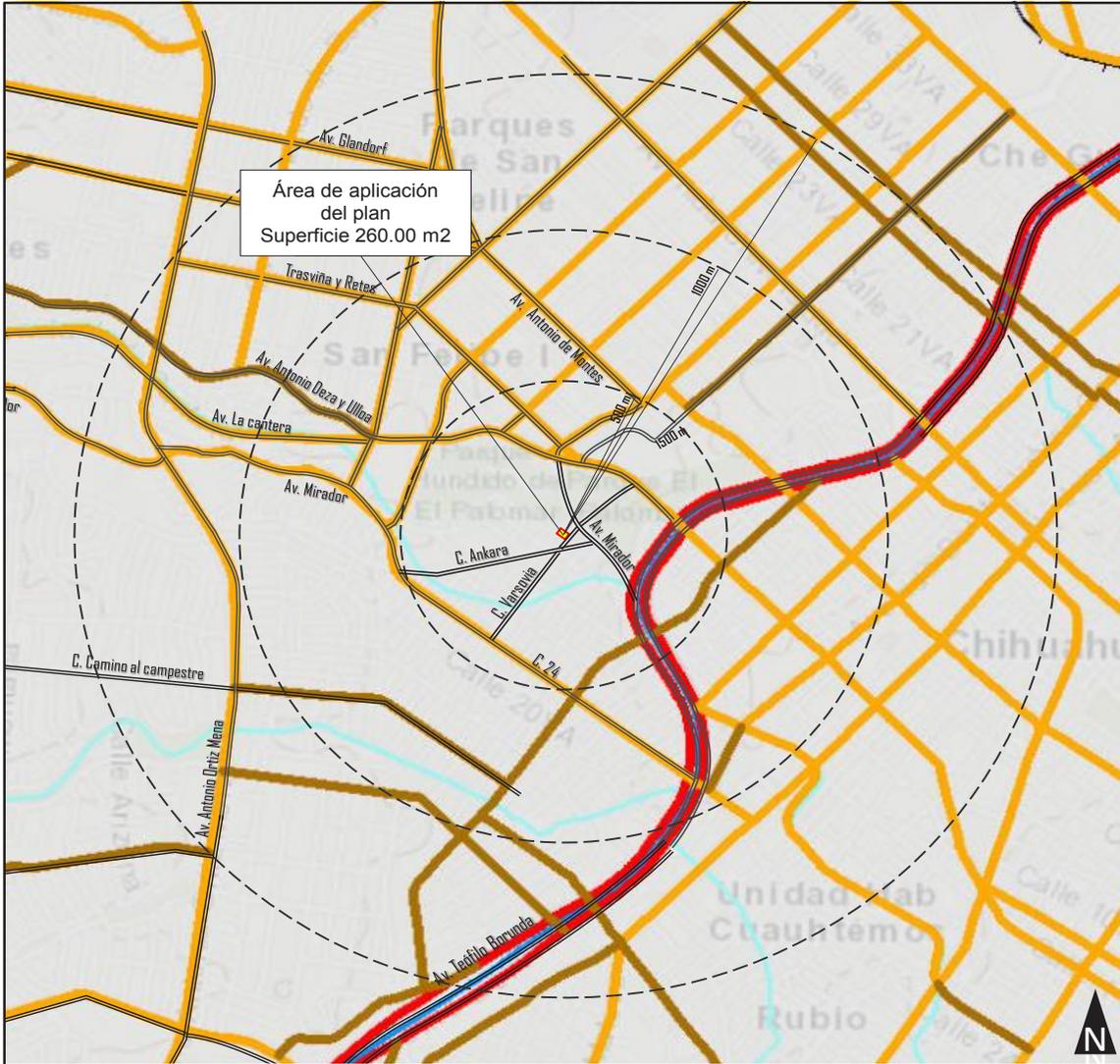
Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal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

Equipamiento	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



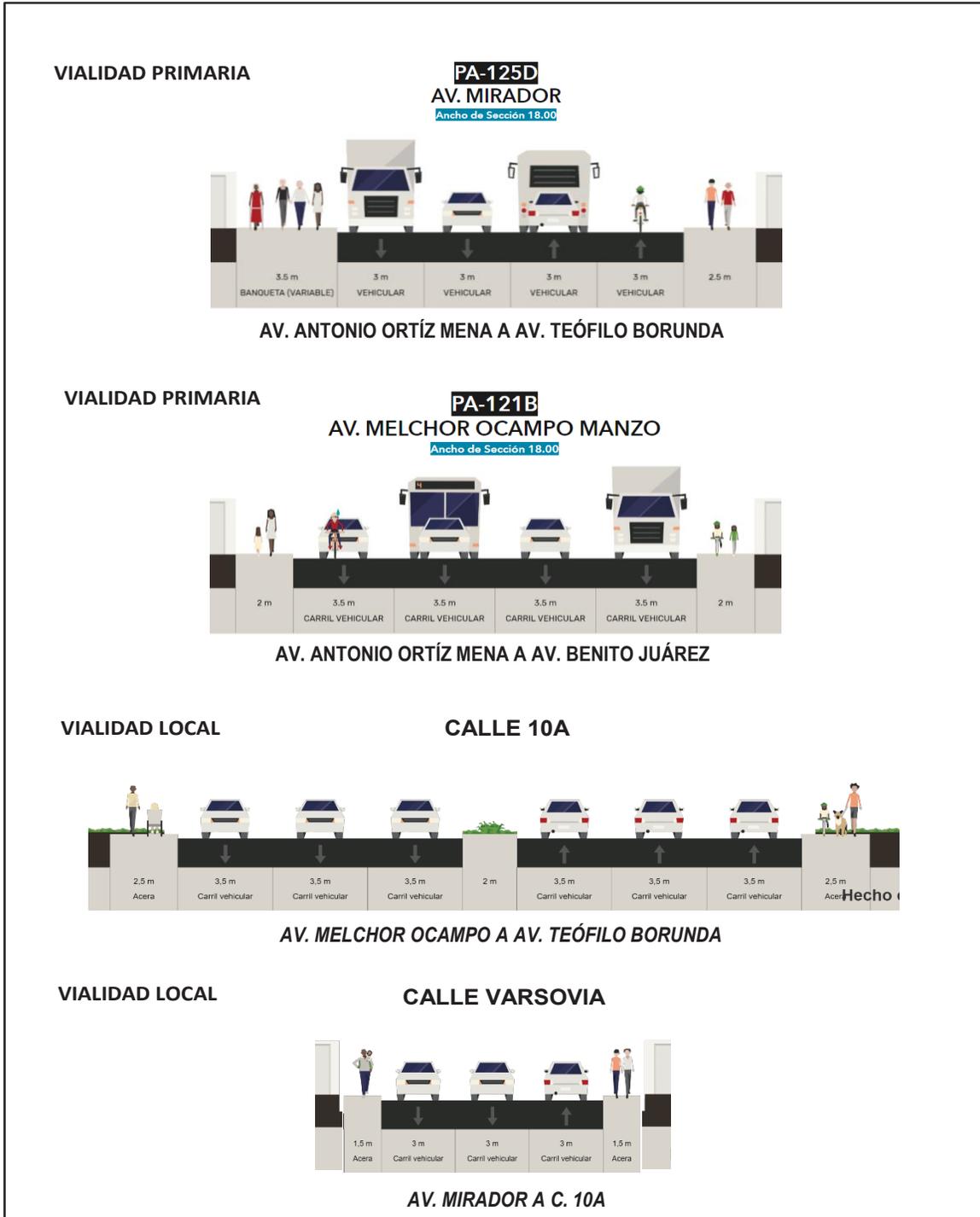
Simbología		
<p>Relieve</p> <p>--- Curvas de nivel</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>□ Limite del Area Urbana</p> <p>□ Limite del Centro de Pobl</p>	<p>Tránsito y Transporte</p> <p>— Regional</p> <p>--- Regional Propuesta</p> <p>— De Primer Orden</p> <p>--- De Primer Orden Propuesta</p> <p>— Primaria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

Estructura Vial	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-08

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.

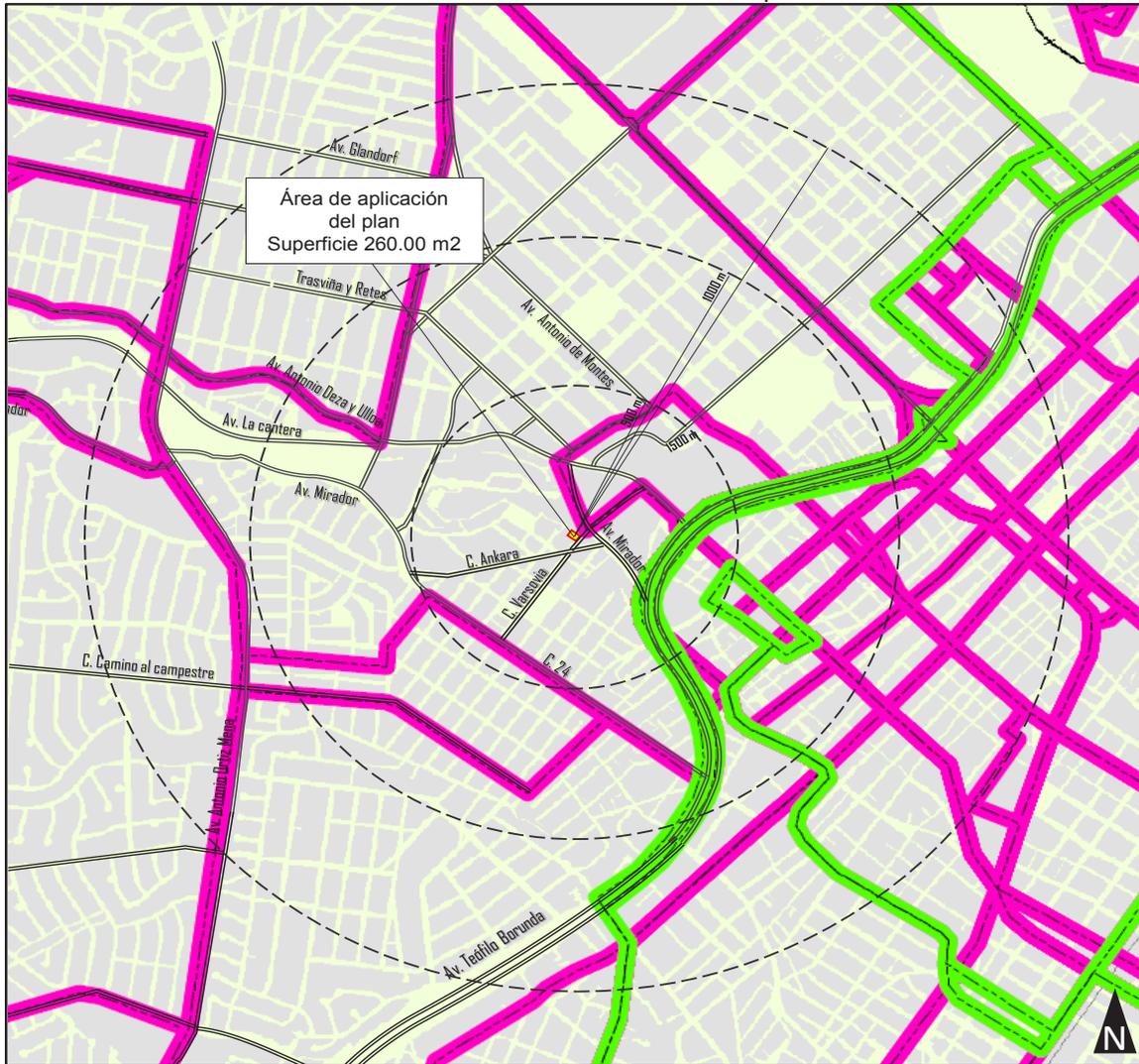


Estructura vial-Secciones viales	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-09

F Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



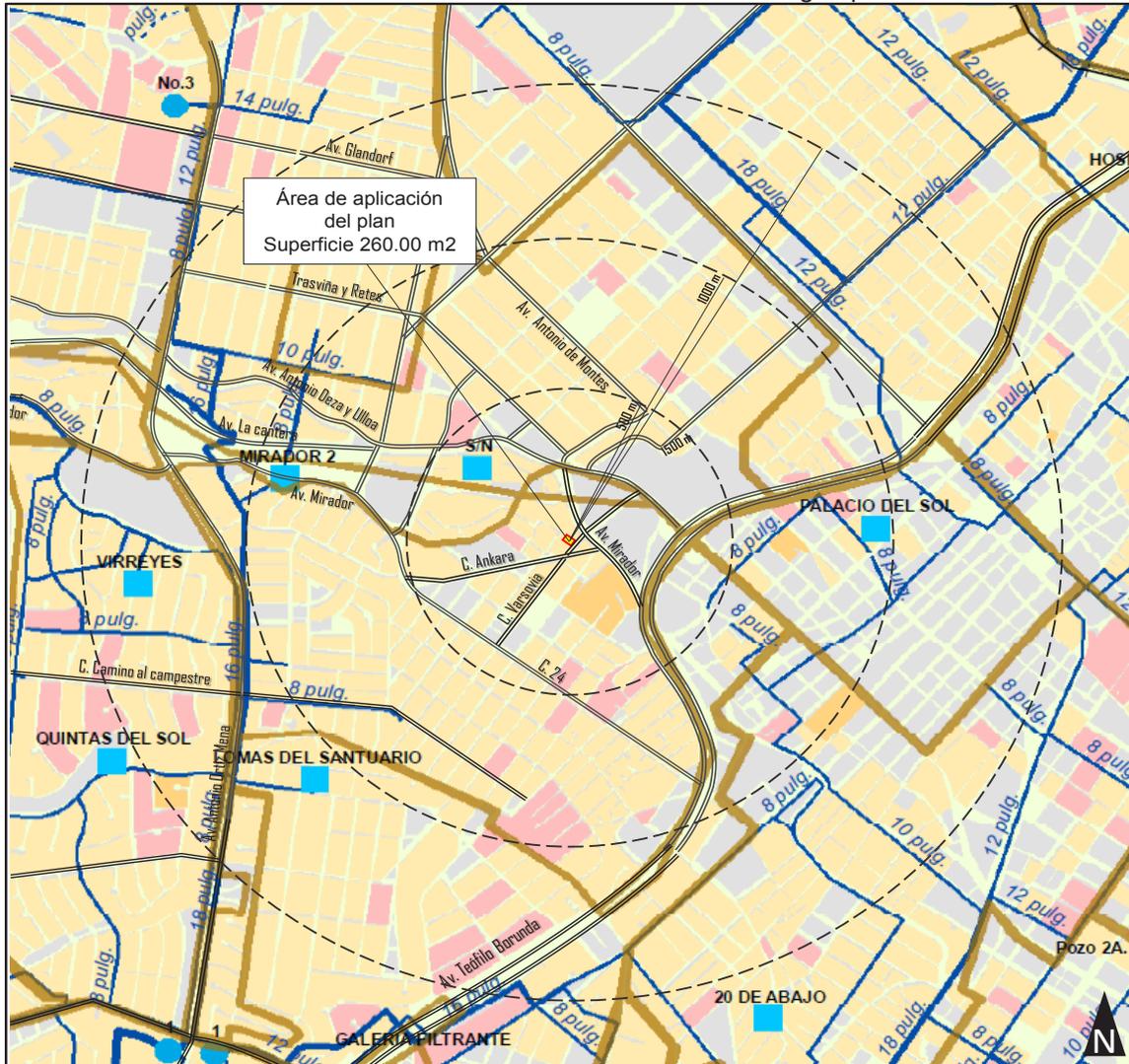
Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público [] Ruta Urbana [] Ruta Intraurbana
Hidrografía [] Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro [] Traza Urbana	
Vías de comunicación [] Número de Carretera [] Carretera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

Rutas de Transporte	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024..

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Tanques, Pozos y Rebombeos Categoría Pozo Pozo y Rebombeo Rebombeo Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombeo	8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Agua Potable	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-11

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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 Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombesos Categoría Pozo Pozo y Rebombesos Rebombesos Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombesos	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 Alcantarillado	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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



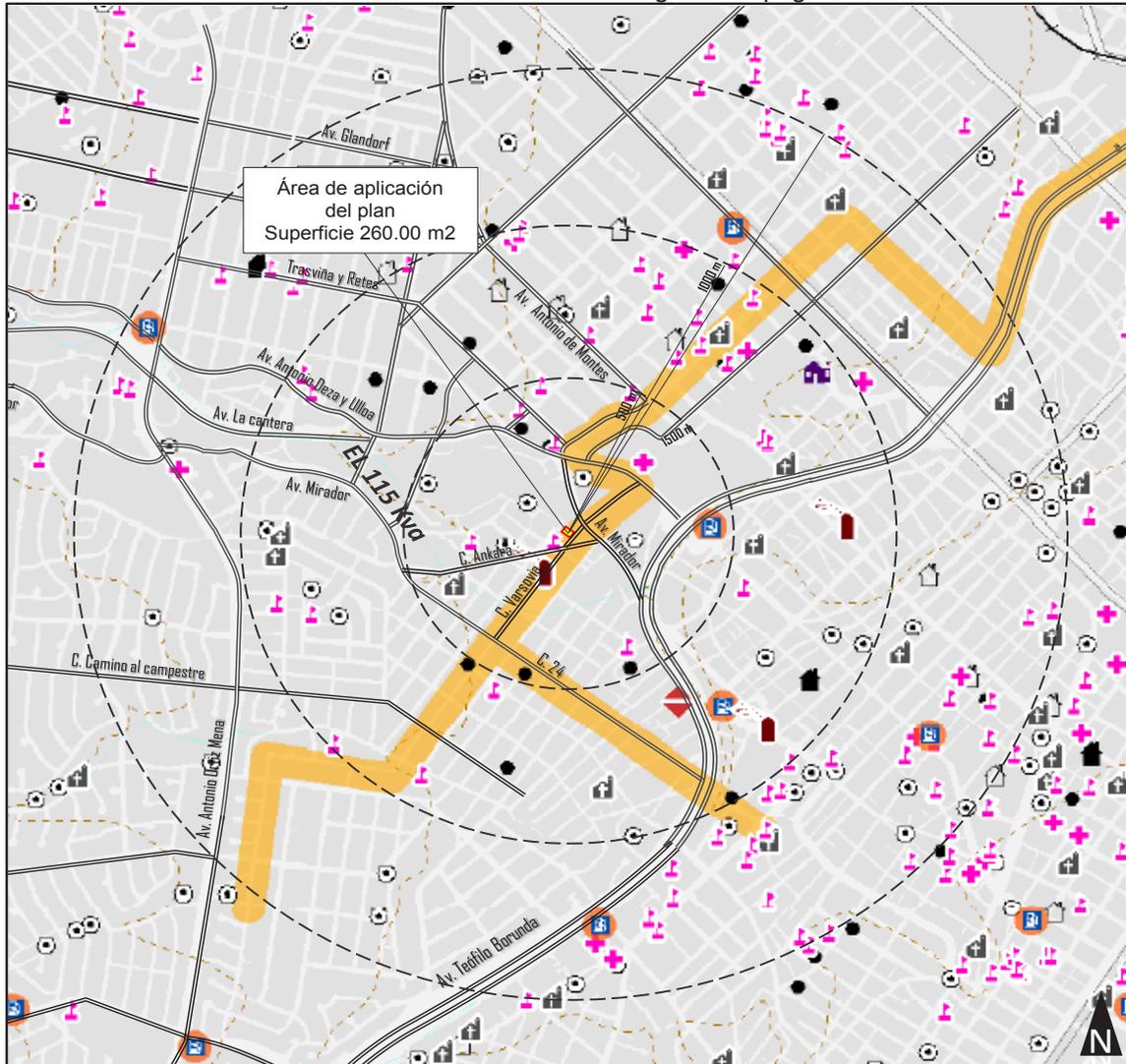
Simbología		
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Icon] Límite del Área Urbana [Icon] Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad - - - - - Sin dato [Icon] 115 Kva [Icon] 230 Kva [Icon] Subestación Eléctrica
Hidrografía [Icon] Arroyos [Icon] Cuerpos de agua	Catastro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

Infraestructura de Electrificación	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.



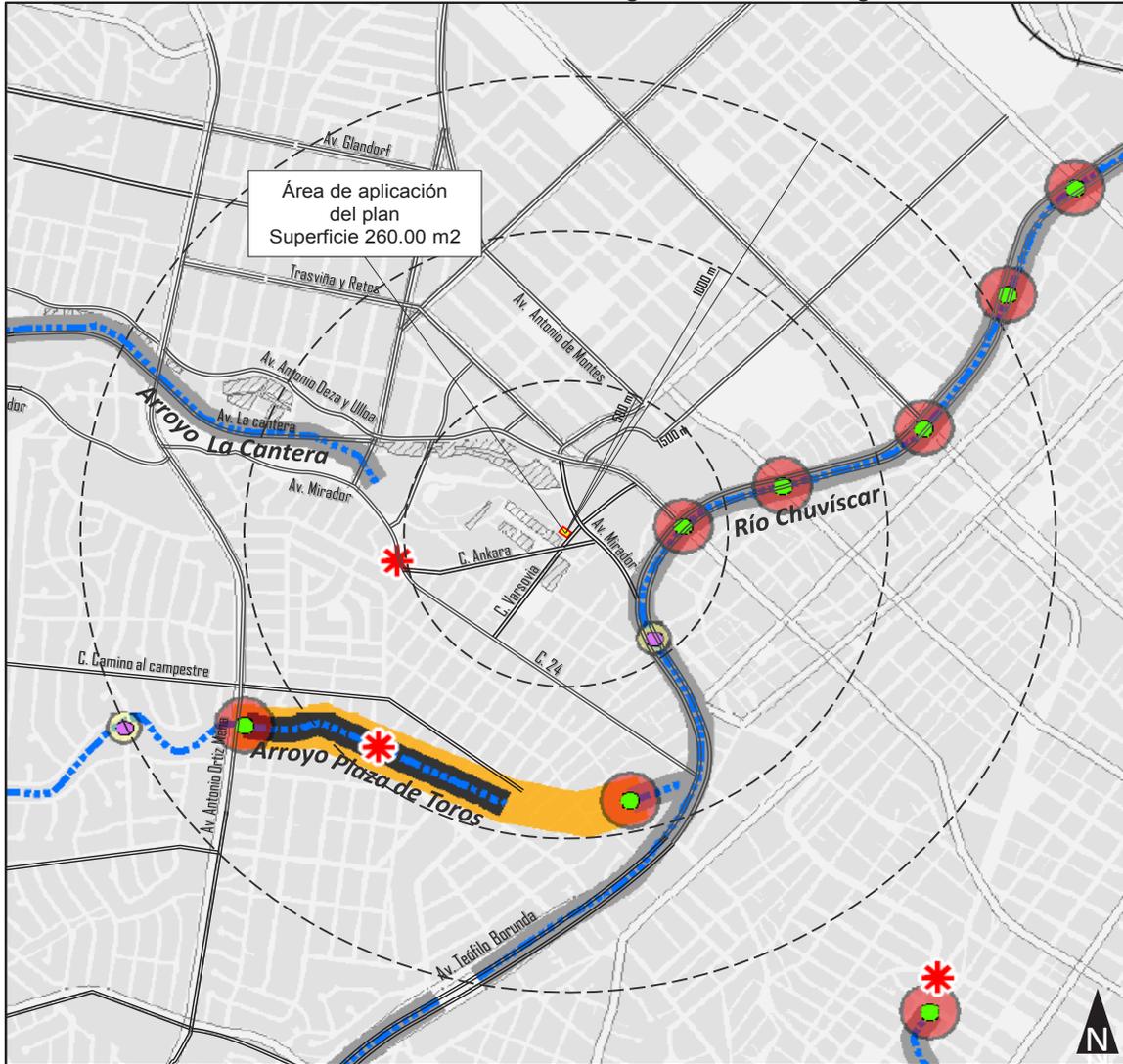
Simbología				
Hidrografía Cuercos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto ■ Industria y Servicios Urbanos	Comercio Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos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

Riesgos Antropogénicos	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



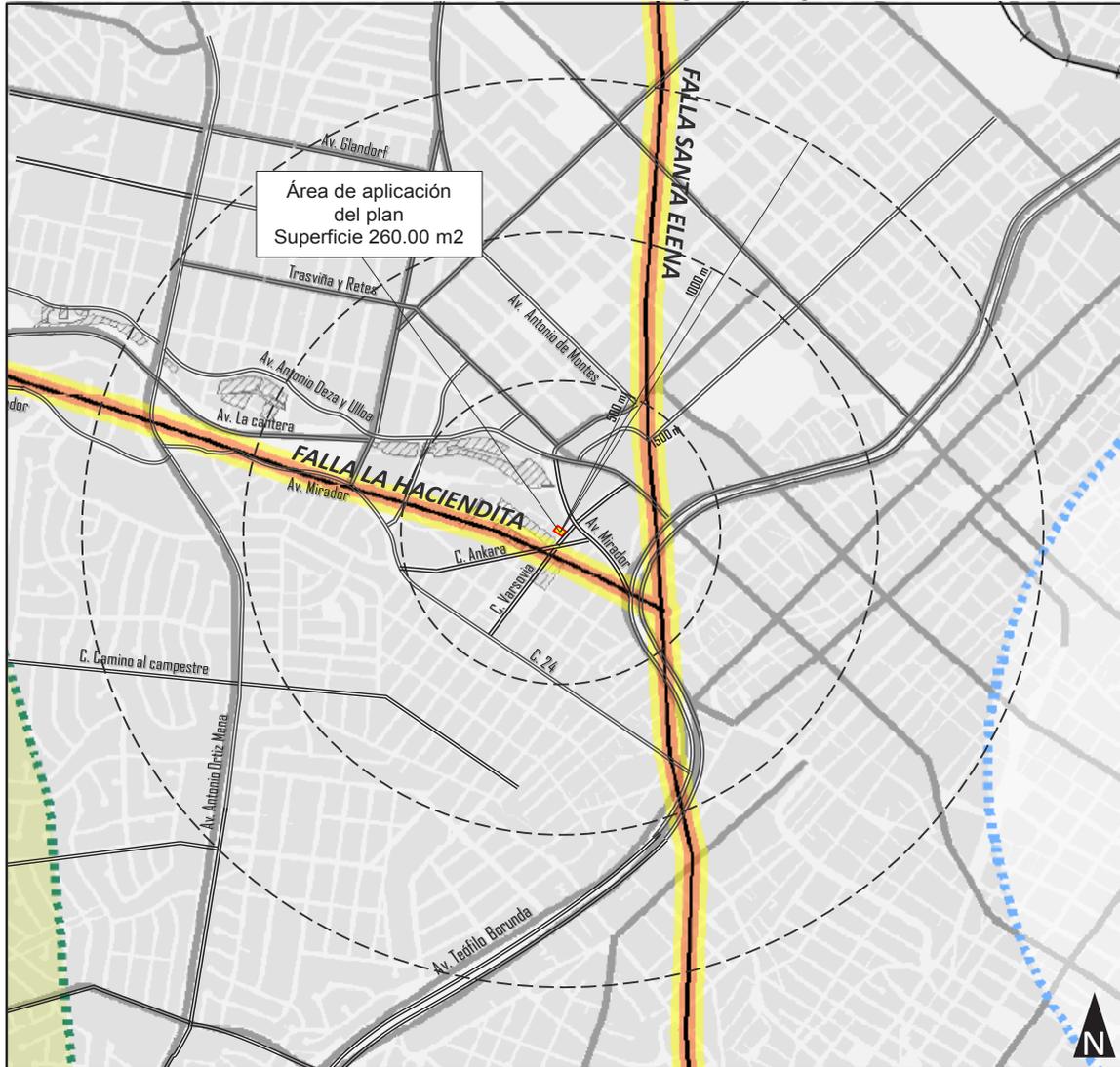
Simbología			
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención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

Riesgos Hidrometeorológicos	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



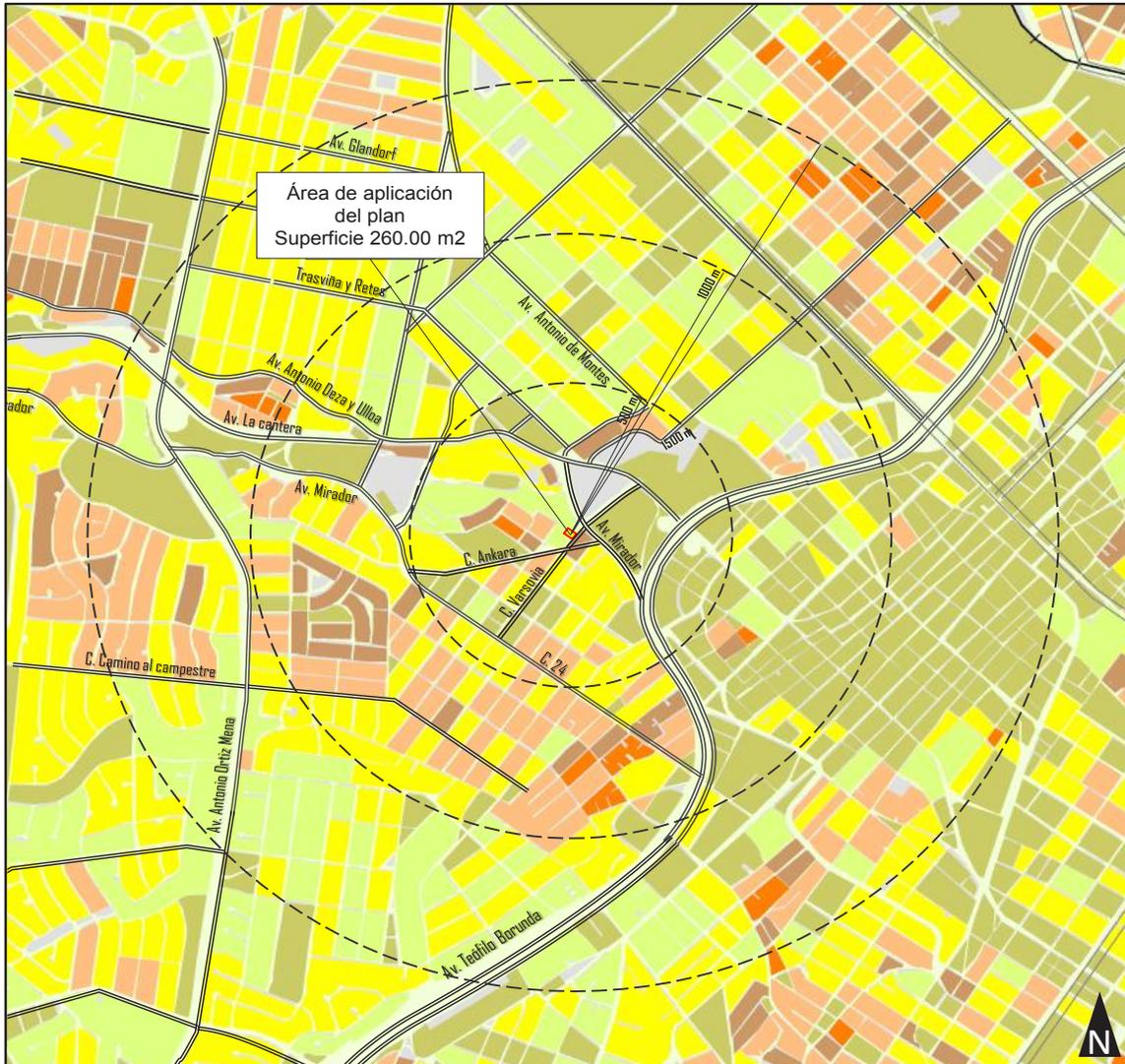
Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [---] Límite del Área Urbana [---] Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas [---] Puntos de Riesgo [---] Falla [---] Área de Influencia 25 m. [---] 50 m.	Riesgo por Erosión [---] Riesgo por Erosión
Hidrografía [---] 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	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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



Simbología

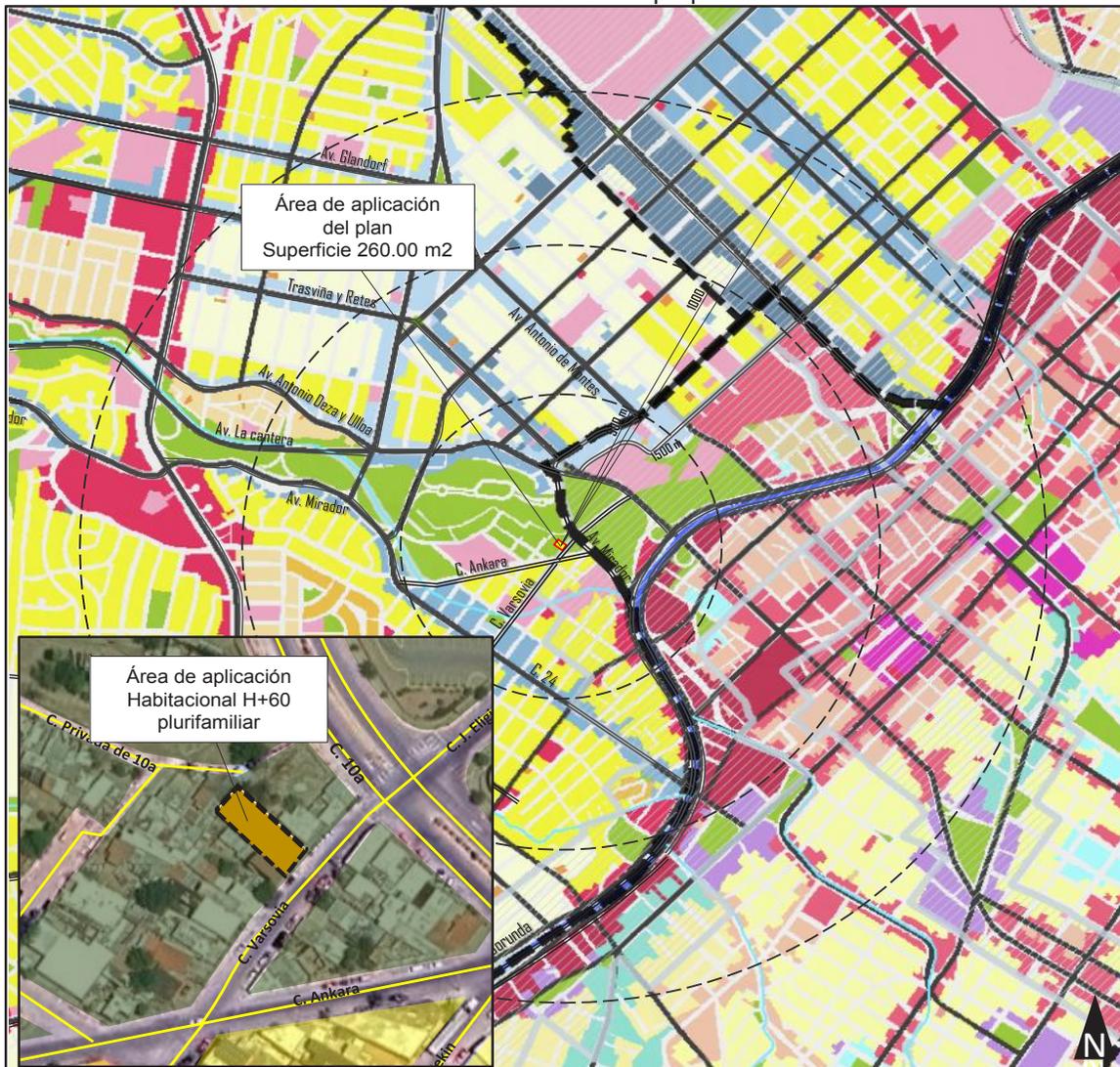
<p>Relieve</p> <p>Curvas de nivel</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>Limite del Area Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p>	<p>Geoestadística</p> <p>Densidad de Vivienda</p> <p>Total de Viviendas / Sup. Has.</p> <p>0 - 4</p> <p>4.1 - 12</p> <p>13 - 25</p> <p>26 - 35</p> <p>36 - 45</p> <p>46 - 60</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>		

Densidad de Vivienda	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



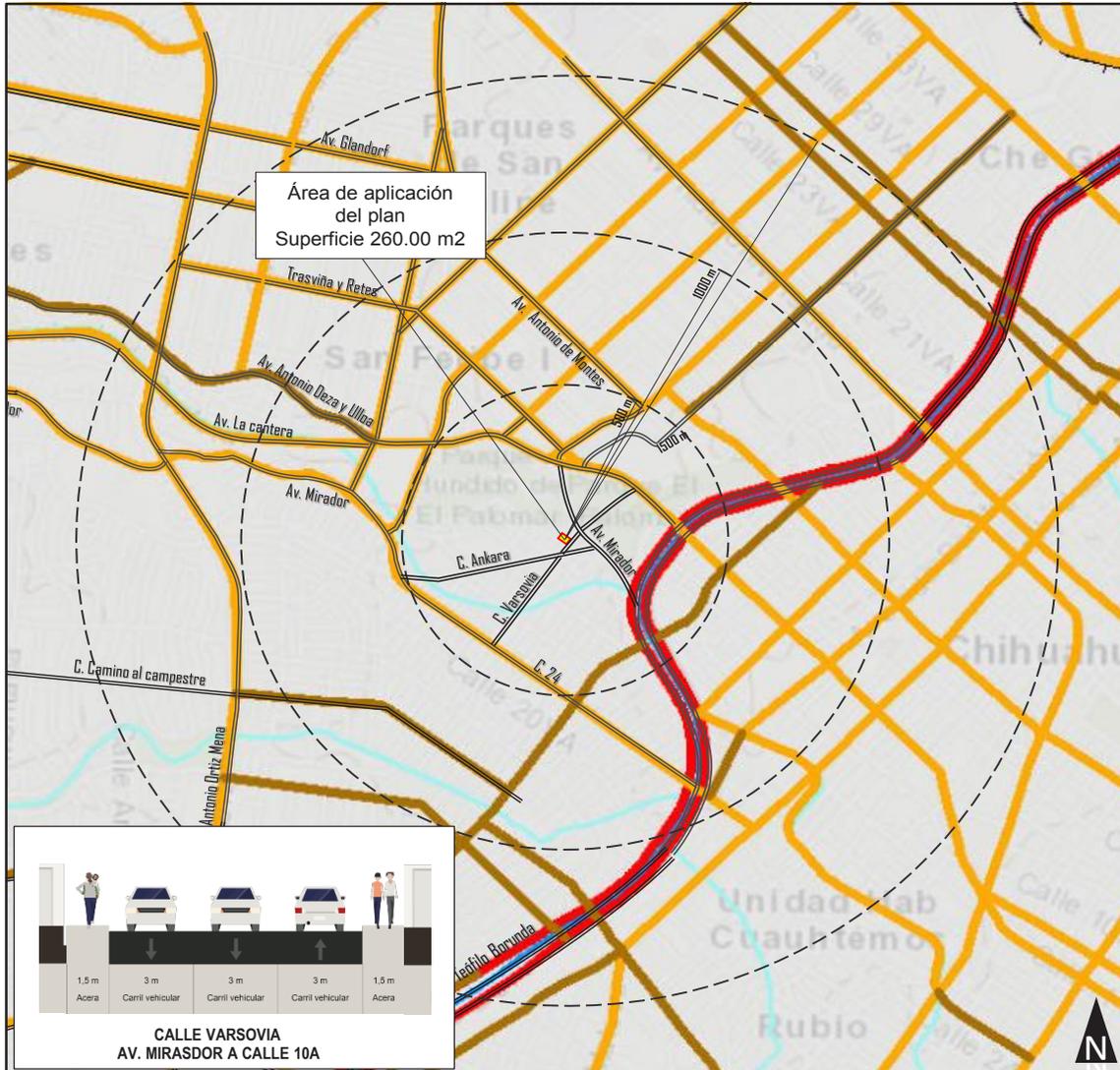
Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Limite del Area Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Area para Planeación Especifica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos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

Uso de Suelo Propuesto	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] 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 [] Cuerpos de agua	Catastro [] Traza Urbana	
Vías de comunicación [] Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

Estructura Vial	JULIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE VARSOVIA – 1005"	E-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Julio 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

CRÉDITOS

Gobierno Municipal

Lic. Jorge Cruz Ruseek
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

C. Joel Fernando Gutiérrez Delgado

Elaboró

Director Responsable en Urbanismo

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

Noviembre de 2023

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Anexos

Escrituras

Plano catastral

Predial domiciliar

Identificación promotor

<-.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Escrituras

NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE

AV. CALIFORNIA 5101, DESPACHO 105, EDIFICIO VERTICE
TELEFONOS 430-03-15, 430-03-16 Y 430-09-52
FRACCIONAMIENTO LAS HACIENDAS, CHIHUAHUA, CHIH.

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO

TITULAR

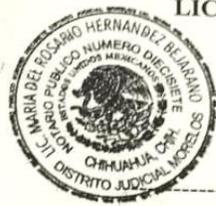
CONTIENE: Primer testimonio de la escritura en la que se hizo constar: **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran por una parte, el **Ingeniero JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO**, como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por la otra, la señora **ANA KAREN BEJARANO RUBIO**, como "**LA PARTE COMPRADORA**", respecto del lote de terreno urbano marcado con el número 1005 mil cinco de la Colonia Barrio el Palomar de esta ciudad con superficie de 260.00 M2.

ESCRITURA NÚMERO 21612

DEL VOLUMEN 877

CHIHUAHUA, CHIH., A 13 DE ABRIL DE 2023

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"



LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO 1
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612

----- VOLUMEN OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE -----

----- NUMERO VEINTIUN MIL SEISCIENTOS DOCE -----

En la Ciudad de Chihuahua, a los ocho días del mes de Septiembre de dos mil veintidós, ante mí, Licenciada **MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO**, Titular de la Notaría Pública Número Diecisiete, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron por una parte, el señor Ingeniero **JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO**, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por la otra, la señora **ANA KAREN BEJARANO RUBIO**, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE COMPRADORA**" y expusieron:-----

Que tienen concertado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, cuyos requisitos formales vienen a satisfacer en este acto, sujetándolo a los siguientes **ANTECEDENTE, DECLARACIONES y CLAUSULAS**:--

----- **A N T E C E D E N T E** : -----

UNICO.- Mediante escritura pública 17619 diecisiete mil seiscientos diecinueve, otorgada en esta Ciudad, el treinta y uno de julio de dos mil catorce, ante la fe de la Suscrita Notaria y cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 101 ciento uno, a folios 101 ciento uno del Libro 5530 cinco mil quinientos treinta de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, correspondiéndole al inmueble objeto del presente instrumento el folio real 1096576 un millón noventa y seis mil quinientos setenta y seis de la citada Dependencia, se formalizó contrato de compraventa mediante el cual el señor Ingeniero **JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO** adquirió estando casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora María de Jesús Barraza Beltrán, por compra que hizo al señor **GERARDO BERMUDEZ PICHARDO**, el lote de terreno urbano ubicado en la calle Varsovia número 1005 mil cinco de la Colonia Barrio El Palomar de esta Ciudad, con superficie de 260.00 M2. doscientos sesenta metros cuadrados, que mide 10.00 Mts. diez metros de frente por 26.00 Mts. veintiséis metros de fondo y linda: Por su frente, con la Calle Varsovia; por su costado derecho, con propiedad del señor Francisco Torres; por su espalda, con terrenos propiedad del Seguro Social y por su costado izquierdo, con propiedad privada.-----

----- **D E C L A R A C I O N E S** : -----

PRIMERA.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad el señor Ingeniero **JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO**:-----

a).- Que tiene concertado contrato de compraventa con la señora **ANA KAREN BEJARANO RUBIO**, respecto del inmueble descrito en el Antecedente Unico de esta escritura, que en este acto vienen a formalizar, del cual, para su mejor identificación, se agrega plano al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado como **anexo 1 uno**.-----

b).- Que el inmueble objeto del presente contrato:-----

___ Se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio.-----

___ Se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, según lo acredita con el comprobante de pago, así como de cualquier adeudo de

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

2

índole fiscal y no causa derechos por servicio de agua por tratarse de un lote sin construcción alguna. -----

___ No se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno.-----

c).- Que solicitó y obtuvo licencia de uso de suelo, según consta en oficio número AUA 09630/2022 (AUA cero nueve seis tres cero diagonal dos mil veintidós) expedida en esta Ciudad, el veinticinco de julio de dos mil veintidós, por la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y el Subdirector de Administración Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de esta Ciudad, en la que señala que el uso de suelo para el inmueble objeto del presente instrumento es de recreación y deporte, documento que en copia certificada por la Suscrita Notaria se agrega al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente marcado como **anexo 2 dos**.-----

SEGUNDA.- Continúa manifestando bajo protesta de decir verdad el señor Ingeniero **JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO**, para efectos fiscales: -----

UNO.- Respecto al Impuesto al Valor Agregado, éste no se paga en virtud de que el inmueble objeto del presente contrato, es únicamente suelo. **DOS.-** Respecto al Impuesto sobre la Renta por enajenación de bienes, tener que hacer un pago provisional de conformidad con la liquidación que contiene la información relativa a la determinación del cálculo de dicho impuesto. -----

TERCERA.- Por último, manifiestan bajo protesta de decir verdad las partes que intervienen por sus propios derechos en el presente otorgamiento, que no existe el dueño beneficiario a que alude la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.-----

Expuesto lo anterior se otorgan las siguientes: -----

----- **CL A U S U L A S:** -----

PRIMERA.- El señor Ingeniero **JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO** vende y la señora **ANA KAREN BEJARANO RUBIO**, compra y adquiere para sí, el **lote de terreno urbano ubicado en la calle Varsovia número 1005 mil cinco de la Colonia Barrio El Palomar de esta Ciudad, con superficie de 260.00 M2. doscientos sesenta metros cuadrados**, cuyas medidas y colindancias quedaron descritas en el Antecedente Unico de esta escritura, teniéndose por reproducidas en la presente cláusula como si en ella se insertasen de nuevo.-----

SEGUNDA.- El precio de la presente operación lo es la cantidad de **\$170,820.00 (CIENTO SETENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS 00/100) Moneda Nacional**, que "**LA PARTE VENDEDORA**" manifiesta haber recibido con anterioridad al otorgamiento del presente instrumento de "**LA PARTE COMPRADORA**", a su entera satisfacción.-----

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

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



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO 3
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612



QUINTA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a respetar los planes y programas de desarrollo a que se refiere el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 (dos mil cuarenta) instrumento de planeación que fue publicado en su quinta actualización el veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mismo que se expide en uso de las atribuciones que al Municipio confiere el artículo 115 ciento quince fracción V (número cinco romano) de la Constitución General de la República y el artículo 11 once fracción III (número tres romano) de la Ley General de Asentamientos Urbanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

SEXTA.- "LA PARTE COMPRADORA" tiene pleno conocimiento del uso de suelo autorizado para el inmueble objeto del presente instrumento y está conforme con el mismo.

SEPTIMA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a pagar todos los gastos, impuestos y derechos que se originen por la celebración de la presente compraventa, con excepción de los impuestos sobre la renta y cedular, que en caso de que procedan, son a cargo de "LA PARTE VENDEDORA".

OCTAVA.- "LA PARTE COMPRADORA" manifiesta que con anterioridad a este acto recibió de "LA PARTE VENDEDORA" la posesión física y material del inmueble objeto de la compraventa, al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones, sin ninguna responsabilidad para con el Fisco ni para con terceras personas, asimismo, al corriente en el pago de los consumos de agua, luz y demás servicios públicos con que cuenta el inmueble y a su entera satisfacción.

NOVENA.- Las partes están de acuerdo en que los impuestos que cause esta escritura los formulará y enterará la Suscrita Notaria por su cuenta; si las autoridades fiscales correspondientes dictaminan alguna diferencia a su cargo, se obligan a pagarla en un plazo de tres días hábiles a partir de que sean notificadas, inclusive con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuno, liberando a la Suscrita Notaria de cualquier responsabilidad por tal concepto.

DECIMA.- Las partes manifiestan que en la celebración de este acto, no existen causas de invalidez, nulidad o rescisión, renunciando en consecuencia a cualquier derecho, acción o excepción que pudieren tener provenientes de estas circunstancias.

DECIMA PRIMERA.- Las partes aceptan en todas sus partes el contenido del presente contrato por estar redactado en la forma y términos convenidos.

DECIMA SEGUNDA.- Para el cumplimiento e interpretación de este contrato, las partes se sujetan expresamente a los Juzgados competentes del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, ubicados en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando a cualquier otra competencia que pudieran tener por razón de su domicilio presente o futuro.

DOY FE Y CERTIFICO:

PRIMERO.- Que conozco personalmente a los comparecientes, quienes se identifican con documentos oficiales y en mi opinión ambos tienen la

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

4

capacidad legal requerida para contraer obligaciones jurídicas, habiendo manifestado bajo protesta de decir verdad por sus generales ser: el señor Ingeniero **JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO**, quien se identifica con credencial para votar con fotografía número 0842000396680 (cero ocho cuatro dos cero cero tres nueve seis seis ocho cero) expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la cual agrego copia certificada por la Suscrita Notaria, al apéndice del volumen en que consta la presente escritura en el legajo correspondiente marcada como **anexo 3 tres**; originario de Ciudad Julimes, Chihuahua, donde nació el diecisiete de Febrero de mil novecientos cincuenta y ocho, Ingeniero Civil, con clave única de registro de población MINJ580217HCHRVS09 (MINJ cinco ocho cero dos uno siete HCHRVS cero nueve) con registro federal de contribuyentes MINJ580217AG5 (MINJ cinco ocho cero dos uno siete AG cinco) casado bajo el régimen de separación de bienes, matrimonio civil celebrado en esta Ciudad, el cinco de Diciembre de mil novecientos noventa y siete con la señora María de Jesús Barraza Beltrán y con domicilio en la Calle 20 Veinte número 705 setecientos cinco de la colonia Mirador de esta Ciudad, código postal 31205 treinta y un mil doscientos cinco; la señora **ANA KAREN BEJARANO RUBIO** quien se identifica con credencial para votar con fotografía número 0333119088915 (cero tres tres tres uno uno nueve cero ocho ocho nueve uno cinco) expedida por el Instituto Federal Electoral, de la cual agrego copia certificada por la Suscrita Notaria, al apéndice del volumen en que consta la presente escritura en el legajo correspondiente marcada como **anexo 4 cuatro**; originaria de El Fuerte, Sinaloa, donde nació el día cuatro de marzo de mil novecientos noventa y uno, soltera, dedicada al hogar, con clave única de registro de población BERA910304MSLJBN05 (BERA nueve uno cero tres cero cuatro MSLJBN cero cinco) con registro federal de contribuyentes BERA910304AJ3 (BERA nueve uno cero tres cero cuatro AJ tres) y con domicilio en calle Hacienda de Encinillas número 207 doscientos siete del Fraccionamiento Las Huertas de esta Ciudad, código postal 31555 treinta y un mil quinientos cincuenta y cinco. -----

SEGUNDO.- Que los comparecientes me proporcionaron para identificarlos sus datos personales, los cuales inserté en este instrumento y recabé para verificar sus identidades, los documentos cuyas copias certificadas por mí agregué al respectivo apéndice; quienes me manifestaron bajo protesta de decir verdad, que la forma en la que se liquidó la obligación derivada del acto jurídico que se hace constar en el presente instrumento fue mediante un pago, realizado en efectivo, por la cantidad de \$170,820.00 (CIENTO SETENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS 00/100) Moneda Nacional, con anterioridad a la firma del presente instrumento. -----

TERCERO.- En cuanto al régimen fiscal del contrato que se consigna en este instrumento: Genera Impuesto de Traslación de Dominio previsto por el Código Municipal del Estado; respecto al Impuesto sobre la Renta por enajenación de bienes, el vendedor declaró tener que hacer un pago provisional de conformidad con la liquidación que contiene la información relativa a la determinación del cálculo de dicho impuesto, de la que un ejemplar entregué a "LA PARTE VENDEDORA" quien con



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO 5
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612

la firma del presente instrumento se da por recibido y manifiesta su expresa conformidad con el mismo y que agregaré al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado como **anexo 5 cinco**, comunicándoles la Suscrita Notaria que daré aviso al Servicio de Administración Tributaria de la operación contenida en este instrumento; causa Impuesto Cедular previsto por la Ley de Hacienda del Estado y no causa Impuesto sobre la Renta por adquisición de bienes previsto por su ley, toda vez que el monto del avalúo no excede en más de un 10% diez por ciento del valor de la operación.-----

Se agrega al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente marcado como **anexo 6 seis**, acuse de la constancia de declaración informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios de la operación contenida en este instrumento.-----

CUARTO.- Que se practicó avalúo del inmueble que constituye el objeto de este instrumento, documento que se agrega al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado como **anexo 7 siete**.-----

QUINTO.- Que las referencias hechas en el curso de esta escritura concuerdan exactamente con los documentos originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

SEXTO.- Que para los efectos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, informé a los comparecientes que:-----

a).- Los datos personales proporcionados a la Suscrita Notaria, son requeridos por el Código Civil y la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua, para su inclusión en la presente Escritura Pública; por lo que, dicha información es utilizada exclusivamente en el presente documento público.-----

b).- En virtud de que la Ley exige la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del presente instrumento, el respectivo testimonio será registrado en las oficinas correspondientes para tales efectos.-----

SEPTIMO.- Que estando enterados y conformes los comparecientes con lo anterior, expresamente me autorizan el uso de sus datos personales para la formalización del presente acto.-----

OCTAVO.- Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 Treinta y ocho de la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua, a continuación se inserta el texto de la citada disposición: "ARTICULO 38.- Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

6

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

NOVENO.- Que se giran las declaraciones para enterar los impuestos sobre traslación de dominio y sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles, originado por la operación de compraventa contenida en este instrumento al Municipio de Chihuahua y a la Secretaría de Hacienda del Estado, documentos que agregaré al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcados como **anexos 8 ocho, 9 nueve y 10 diez**, respectivamente. -----

DECIMO.- Que para los efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, por conducto de la Suscrita Notaria, se expedirá a favor de "**LA PARTE COMPRADORA**" el comprobante fiscal digital por internet (factura electrónica), incorporando a dicho comprobante el complemento fiscal respectivo, impresión del mismo que se agregará al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente marcado como **anexo 11 once**. ---

DECIMO PRIMERO.- Que habiendo leído lo anterior los comparecientes por sí mismos, les expliqué el valor y consecuencias legales del acto y habiendo expresado su conformidad y ratificado sus términos, firmaron para constancia. Doy fe. -----

DOS FIRMAS CORRESPONDIENTES A LOS SEÑORES JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO, ANA KAREN BEJARANO RUBIO.-----

EN LA CIUDAD Y ESTADO DE CHIHUAHUA CON ESTA MISMA FECHA AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA.- DOY FE.-----

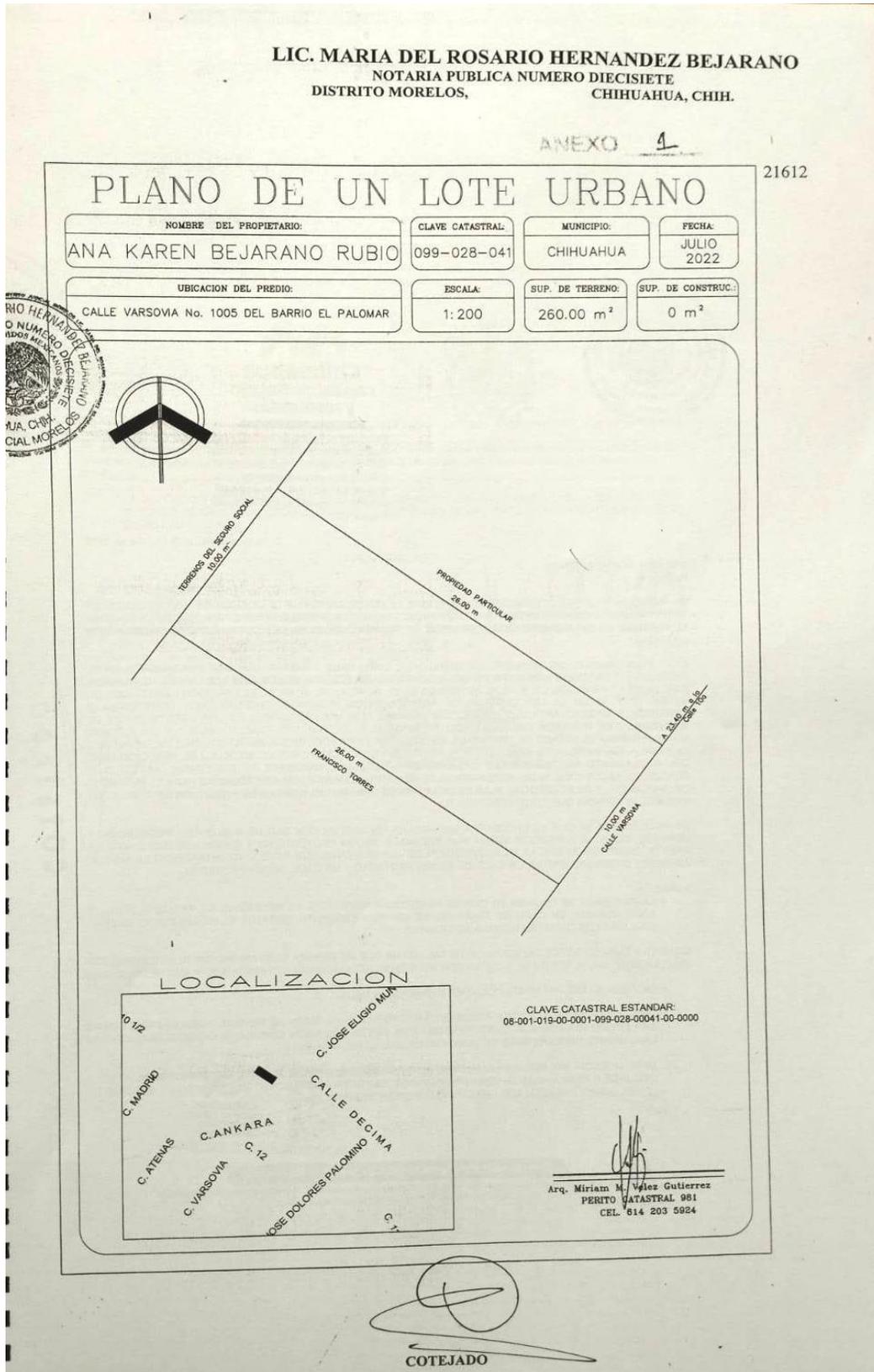
UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

EN LA CIUDAD Y ESTADO DE CHIHUAHUA CON FECHA SEIS DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRES AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA.- DOY FE.-----

UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

----- INSERTOS -----

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

ANEXO 2






Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Calificación Municipal: 2021-2024

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 09630/2022
CLAVE CATASTRAL: 099-028-041
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/2



Chihuahua, Chih., a 25 de Julio de 2022

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO *** RECREACIÓN Y DEPORTE *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE VARSOVIA No. 1005, EN LA COLONIA EL PALOMAR DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 260.00 M2 (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

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

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO RD - RECREACIÓN Y DEPORTE, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE SEGÚN PROYECTO M2 Y SEGÚN PROYECTO MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA. ASIMISMO, DEBERÁ RESPETAR UN C.O.S. DE SEGÚN PROYECTO Y UN C.U.S. SEGÚN PROYECTO.

NOTAS:

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

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

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

B. ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA, TODA VEZ QUE PUEDE SER SOLICITADA POR CUALQUIER PERSONA POR SER INFORMACIÓN PÚBLICA DE OFICIO CON ALCANCES ÚNICAMENTE DECLARATIVOS DE LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.

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



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO NO. AUA 09630/2022
CLAVE CATASTRAL: 099-028-041
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 2/2

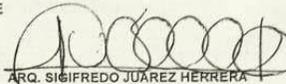
Chihuahua, Chih., a 25 de Julio de 2022

*** RECREACIÓN Y DEPORTE *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE VARSOVIA No. 1005, EN LA COLONIA EL PALOMAR DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 260.00 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

D. LA SUPERFICIE DECLARADA QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE, CUALQUIER ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SERÁN RESPONSABILIDAD DE QUIEN LAS DECLARÓ.

ATENTAMENTE

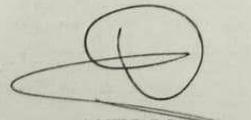

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

ADN / SJH / NCS

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




COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

ANEXO 5 21612

CALCULO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES ORIGINADO POR LA OPERACION CONTENIDA EN LA ESCRITURA PUBLICA NO. 21612 A CARGO DEL CONTRIBUYENTE JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO.

NOMBRE Y CLAVE DEL RFC DEL FEDATARIO
MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO HEBR490129L18

NOMBRE Y CLAVE DEL RFC DEL CONTRIBUYENTE O CURP
JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO MINJ580217AG5

FECHA DE ENAJENACION DEL TERRENO 08-sep-22

FECHA DE ENAJENACION DE LA CONSTRUCCION

FECHA DE ADQUISICION DEL TERRENO 31/07/2014
FECHA DE ADQUISICION DE LA CONSTRUCCION

Table with columns for cost components (A, B, C, D, E, F, G, H, I), tax rates, and years. Includes handwritten values like 96,829.66, 1.4372, and 139,162.87.

COTEJADO (with signature)

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

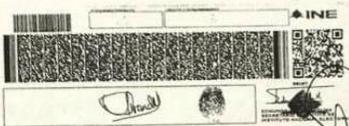
LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612

ANEXO 3



MIRANDA NAVARRO
 JESUS MANUEL
 DOMICILIO
 C 20 782
 COL MIRADOR 51205
 CHIHUAHUA, CHIH.
 CLAVE DE ELECTOR MRNVJ5880217084300
 CLAV. MALJ580217HCHRV509 AÑO DE REGISTRO 1991 04
 SECCION 08 MUNICIPIO 019 SECCION 0842
 LOCALIDAD 0001 EMISION 2018 VIGENCIA 2028



COTEJADO

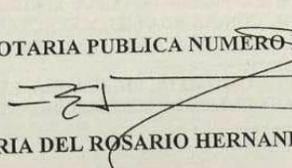
ID MEX1711542386<<0842000396680
 5802173H2812313MEX<04<<03847<6
 MIRANDA<NAVARRO<<JESUS<MANUEL<

LA C. LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO,
 TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE PARA EL
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE
 CONSTAR Y CERTIFICA.-----

QUE LA PRESENTE COPIA XEROGRAFICA CONSTANTE DE UNA FOJA
 UTIL, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON DOCUMENTO ORIGINAL,
 EL CUAL TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL INTERESADO.-----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS OCHO
 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.- DOY FE.-----

LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE


 LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO


 COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

ANEXO - 4



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO GENERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR
DISTRITO JUDICIAL MORELOS

NOMBRE: BEJARANO RUBIO ANA KAREN
EDAD: 22 SEXO: M
DOMICILIO: C HACIENDA DE ENCINILLAS 207 FRACC LAS HUERTAS 31555 CUAUHTEMOC, CHIH.
FOLIO: 093802209131 AÑO DE REG: 2000 C.O. 01
CLAVE DE ELECTOR: BJRIBAN910388
CURP: BERA910304MSLJBN05
ESTADO: CHH MUNICIPIO: C17
LOCALIDAD: 0001 SECCION: 0333
EMISION: 2013 VENCIMIENTO: 2023





ESTE DOCUMENTO ES IDENTIFICABLE, NO ES VÁLIDO SI PRESENTA TACADURA O EMPERFORACION.
EL ÚTIL EN ESTA OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE FOTOCOPIA EN LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A QUE ESTE DOCUMENTO.

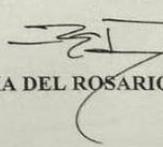
[Signature]
EMILIANO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

Arac K. Becerra R



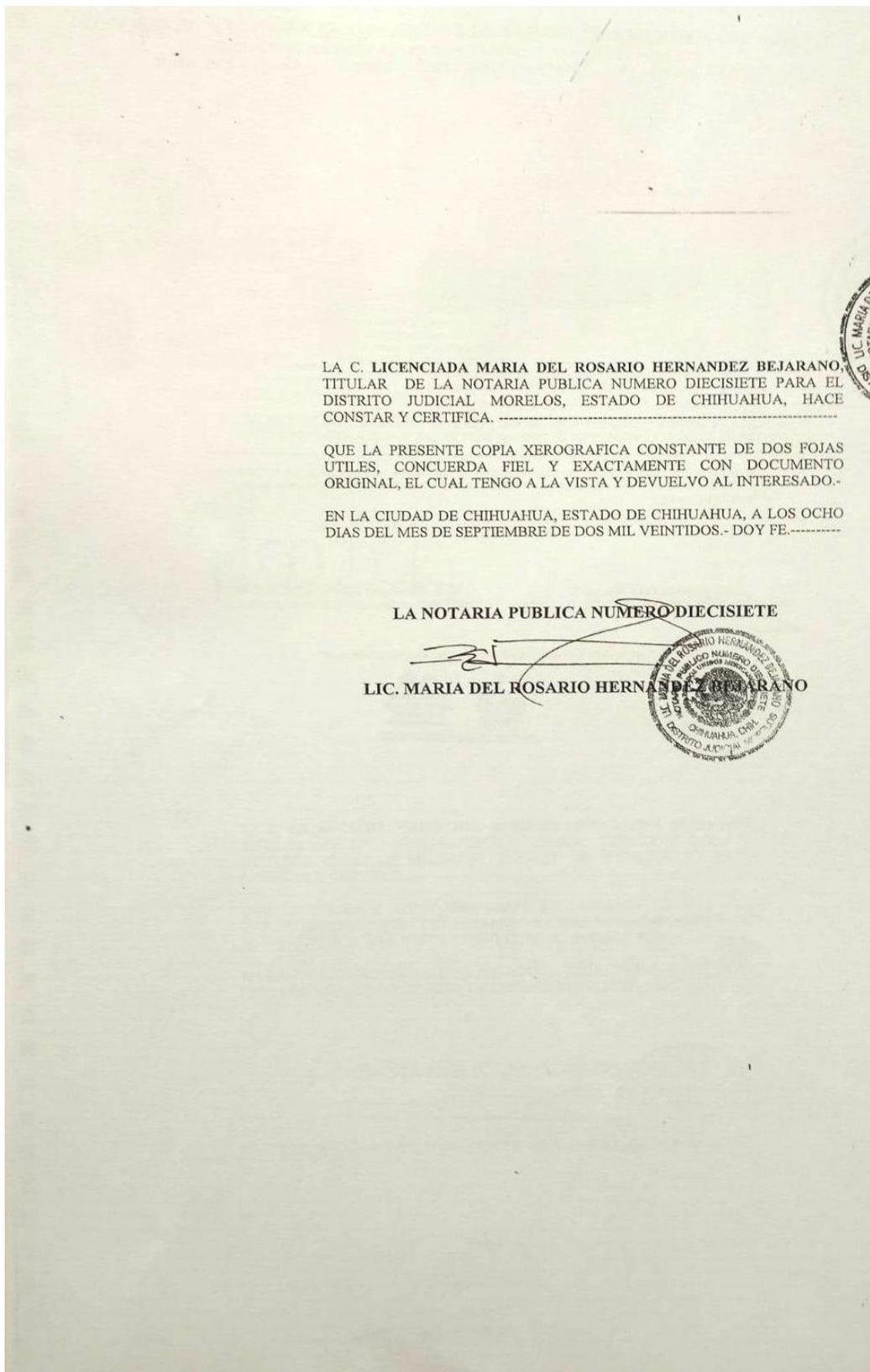
COTEJADO

LA C. LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO DIECISIETE PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA. -----
 QUE LA PRESENTE COPIÁ XEROGRAFICA CONSTANTE DE UNA FOJA UTIL, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON DOCUMENTO ORIGINAL, EL CUAL TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL INTERESADO.-----
 EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS OCHO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.- DOY FE.-----

LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE

 LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"



LA C. LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA. -----

QUE LA PRESENTE COPIA XEROGRAFICA CONSTANTE DE DOS FOJAS UTILES, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON DOCUMENTO ORIGINAL, EL CUAL TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL INTERESADO.-

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS OCHO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.- DOY FE.-----

LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE

[Handwritten signature]
LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

COSTO DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADA (H X I)		J1. RESULTADO CORRESPONDIENTE AL TERRENO (E1 X I1 X D1 sin exceder de 20 años)	
COSTO ACTUALIZADO DE ADQUISICION (D + J) (En ningún caso menor al 10% de U)		K1. RESULTADO CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION (F1 X I1 X D1 sin exceder de 20 años)	
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES, MEJORAS, AMPLIACIONES O ADAPTACIONES(2)		LL. PAGO PROVISIONAL (J1 + K1) (3)	
M NUMERO DE AÑOS			
N DISMINUCION (L X 3% X M)			
O COSTO DE LA INVERSION NETA (L-N) (en un caso inferior al 20% de L) (2)			
P FACTOR DE ACTUALIZACION (1)			
Q COSTO ACTUALIZADO DE LAS INVERSIONES (O X P) (2)			
R GASTOS NOTARIALES, AVALUOS, IMPUESTOS Y DERECHOS POR ESCRITURAS, ACTUALIZADOS			
S COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS ACTUALIZADAS			
T TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS (K + Q + R + S)	139,162.87		
U MONTO DE LA CONTRAPRESTACION, VALOR DE AVALUO O INDEMNIZACION (Art. 146 LISR)	170,820.00		
V GANANCIA GRAVABLE O PERDIDA (U-T) (3) (En caso de pérdida, dejar en blanco W, X, Y y Z)	31,657.13		
W NUMERO DE AÑOS TRANCURRIDOS	08-ene		
X GANANCIA ACUMULABLE (V entre W sin exceder de 20 años) (3)	3957.14		
Y TARIFA DEL ARTICULO 154 DE LA L.L.S.R (3)	76		
Z PAGO PROVISIONAL (Y por W sin exceder de 20 años) (3)	608		



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612

ANEXO 6



ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

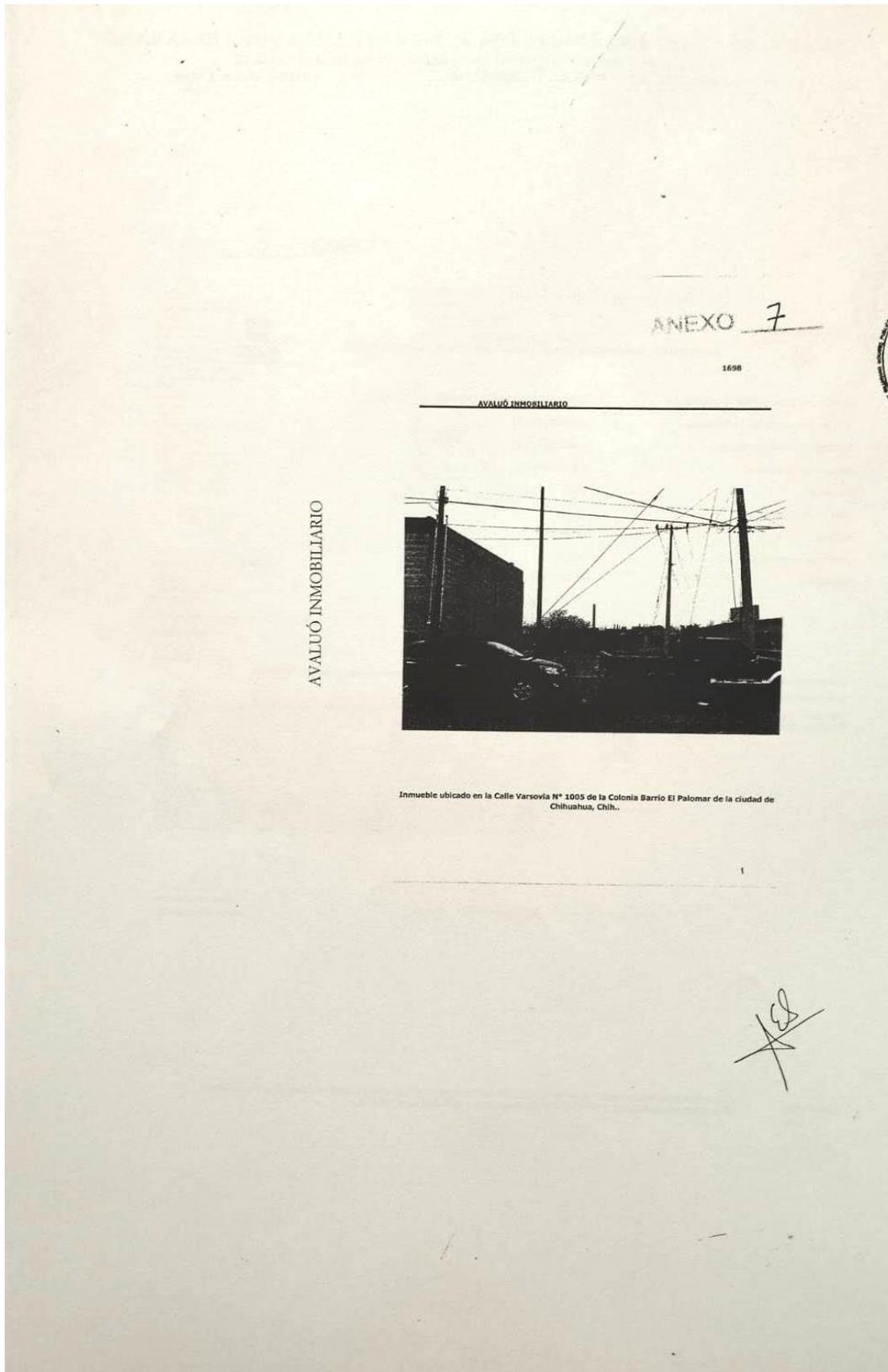


Nombre del Notario Público o Fedatario	MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
RFC del Notario Público o Fedatario	HEBR490129L18
Fecha y hora de presentación:	08/03/2023 14:01
Número de operación:	230040034410
Ejercicio:	2022
Tipo de declaración:	Normal
Periodo:	08/09/2022
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Enajenación de bienes

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.
Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx.
Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

Sello digital : n1PZs1TmNHbNrf4dIGuZM8B8ZrzU95F+67hrG6ToKjBQ4POAHCaEkNyBeGKvgM40XXJy21Q3BNIAGr-rWdKyy8Yt1auseC0Vrn8XAch7Xzdyb2k1hmW8sY1LJKF8US0gFkdbD8WZ/dwMaClmK1kLpnTM2BwFs6td01Vgtbdc=

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612



1698

AVALUO INMOBILIARIO

Solicitante del avalúo:	
Valorador:	I. Antecedentes
Especialidad:	Ana Karen Bejarano Rubio
Cédula Especialidad en valuación S.E.P.:	I.C. Amalio Enriquez Sias
Numero de Perfil Valuador:	Inmuebles
Fecha del avalúo:	5481301
Fecha de inspección:	26
Inmueble que se valúa:	11 de Julio de 2022
Calle:	11 de Julio de 2022
No. Oficial:	1098
Manzana:	Calle Varsovia
Lote:	1005
Fraccionamiento o Colonia:	S/N
Municipio y Estado:	S/N
Código Postal:	Barrio El Palomar
Régimen de propiedad:	Chihuahua, Chih.
Propietario del inmueble:	31204
Comprador:	Privada
Objeto del avalúo:	Jesús Manuel Miranda Navarro
Propósito del avalúo:	Ana Karen Bejarano Rubio
Nº de cuenta predial:	Determinar el valor catastral del inmueble
Nº de cuenta del agua:	Tratación de dominio (escrituración)
	099-028-041

II. Características urbanas

Clasificación de la zona:	Habitacional
Tipo de construcción dominante:	Casas habitación
Índice de saturación en la zona:	80.00%
Población:	Ejercas
Contaminación ambiental:	Consiste en contaminación provocada por los automotores.
Uso del suelo:	Habitacional
Vías de acceso e importancia de las mismas:	Por la Av. Teófilo Borunda Ortiz luego a la Calle 10a. Luego a la Calle Varsovia.
Servicios públicos:	Completos:
Equipamiento urbano:	Completo

III. Localización del terreno



Tramos de calle y calles transversales y orientación: Por su frente el inmueble Calle Varsovia, el resto con colindante de la misma manzana

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature and the word COTEJADO.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612

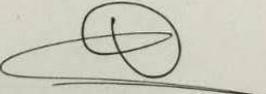
1698

AVALUO INMOBILIARIO
Memoria fotográfica





AS


COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

1698

AVALUO INMOBILIARIO

VIII. Aplicación del enfoque de costos

A. Del terreno

Lote tipo o predominante:		300	Valor de Ha. o zona aplicado al caso en N.R.:		\$ 730.00
			Valor unitario medio:		\$ 730.00
Fracción	Superficie (m ²)	Indiviso	Valor unitario \$/m ²	Factor	Valor parcial (\$)
Única	269.00	100.00%	730.00	0.95	180,310.00
A. Comunes					269.00
					180,310.00

B. De las construcciones

Tipo	Descripción	Área (m ²)	V.R.N.(\$/m ²)	Demérito	V.N.R.(\$/m ²)	Valor parcial (\$)
						0.00
C. Instalaciones especiales, elementos accesorios y otras complementarias:						0.00
Descripción	Cantidad m ² , pza, lot, m ²	Valor unitario	Demérito	Valor unitario neto	Valor parcial (\$)	
					0.00	
Resultado del enfoque de costos (valor físico o directo (A + B + C)):					\$180,310.00	

IX. Valor de capitalización de rentas

No procede.

X. Resumen

Comparativo de catastral:	\$180,310.00
Costos (valor físico o directo):	No procede.
Ingresos (valor de capitalización de rentas):	No procede.

XI. Consideraciones previas a la conclusión

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada. El valuador asume que la propiedad no tiene fallas o condiciones especiales, del subsuelo o de la estructura, que afectarán el valor de la misma. El valuador no asume responsabilidad por estas condiciones. La información, los estimados y valores asentados en el reporte, se obtuvieron de fuentes como el plano catastral y datos del interesado.

Proceder conforme con el Reg. Alfredo Bujanda 01/12/2022

XII. Conclusión

Valor catastral estimado en \$ 180,310.00

SON CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor catastral al día 13 de Julio de 2022

VALUADOR

[Firma]

Dr. Arnulfo Enriquez Soto
 Registro provisional expedito por el
 Departamento de Profesiones del Estado de
 Chihuahua:
 Cedula Especialidad en valuación S. E. P.
 5481301

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612

1698

AVALUO INMOBILIARIO

VIII. Aplicación del enfoque de costos

A. Del terreno

Lote tipo o predominante:		300	Valor de Ha. o zona aplicado al caso en N.R.:		\$ 730.00
			Valor unitario medio:		\$ 730.00
Fracción	Superficie (m ²)	Indiviso	Valor unitario \$/m ²	Factor	Valor parcial (\$)
Única	250.00	100.00%	730.00	0.96	170,820.00
A. Comunes					170,820.00

B. De las construcciones

Tipo	Descripción	Área (m ²)	V.R.N. (\$/m ²)	Demérito	V.N.R. (\$/m ²)	Valor parcial (\$)
B. Comunes						0.00

C. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Descripción	Cantidad m ² , pza., lot. m ²	Valor unitario	Demérito	Valor unitario neto	Valor parcial (\$)
C. Comunes					0.00

Resultado del enfoque de costos (valor físico o directo (A + B + C)): **\$170,820.00**

IX. Valor de capitalización de rentas

No procede.

X. Resumen

Comparativo de catastral:	\$170,820.00
Costos (valor físico o directo):	No procede.
Ingresos (valor de capitalización de rentas):	No procede.

XI. Consideraciones previas a la conclusión

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada.
 El valuador asume que la propiedad no tiene fallas o condiciones especiales, del subsuelo o de la estructura, que afectarían el valor de la misma. El valuador no asume responsabilidad por estas condiciones.
 La información, los estimados y valores asignados en el reporte, se obtuvieron de fuentes como el plano catastral y datos del interesado.

XII. Conclusión

Valor catastral estimado en \$ 170,820.00
SON CIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.
 Esta cantidad representa el valor catastral al día 11 de Julio de 2022

VALUADOR

[Firma]

LIC. Arnulfo Enriquez Gas
 Registro provisional expedido por el
 Departamento de Profesiones del Estado de
 Chihuahua:
 Cédula Especialidad en valuación S.E.P.
 5481301

[Firma]
 COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

1698

AVALÚO INMOBILIARIO

Según: plano catastral y registro público de la propiedad

Frente: En 10,00 m. con Calle Varsovia.
Costado derecho: En 26,00 m. con Francisco Torres.
Espejo: En 10,00 m. Con Terrenos del Seguro Social.
Costado Izquierdo: En 26,00 m Con Propiedad Particular.
Punto de liga 23.40m. A la Calle 10a.

Superficie total: 260.00 m2
Configuración y topografía: Rectangular y descendente
Características panorámicas y/o urbanas: De zona habitacional, sin características que ameritan su valor.
Densidad habitacional permitida: H 25
Intensidad de construcción: 0%
Servidumbres o restricciones: Las que marca el municipio de Chihuahua.

IV. Descripción general
 Habitacional

Uso considerado: No aplica

Tipos de construcción: No aplica

Calidad y clasificación de la construcción: No aplica
Número de niveles: No aplica
Edad aproximada de la construcción en años: 0 años
Vida útil remanente en años: No aplica
Vida total en años: No aplica
Estado de conservación: No aplica
Calidad del proyecto: No aplica
Unidades rentables o susceptibles de rentarse: Uno

V. Elementos de construcción

Obra negra:
 Cimentación: No aplica
 Estructura: No aplica
 Muros: No aplica
 Entrepisos: No aplica
 Techos: No aplica
 Azoteas: No aplica
 Bóvedas: No aplica

Revestimientos y acabados interiores:
 Aplanados: No aplica
 Plafones: No aplica
 Laminados: No aplica
 Pisos: No aplica
 Zócalos: No aplica
 Escaleras: No aplica
 Pinturas: No aplica
 Recubrimientos Especiales: No aplica

Carpintería: No aplica
Instalaciones hidráulicas y sanitarias: No aplica
 Muebles de baño: No aplica

Instalación eléctrica: No aplica

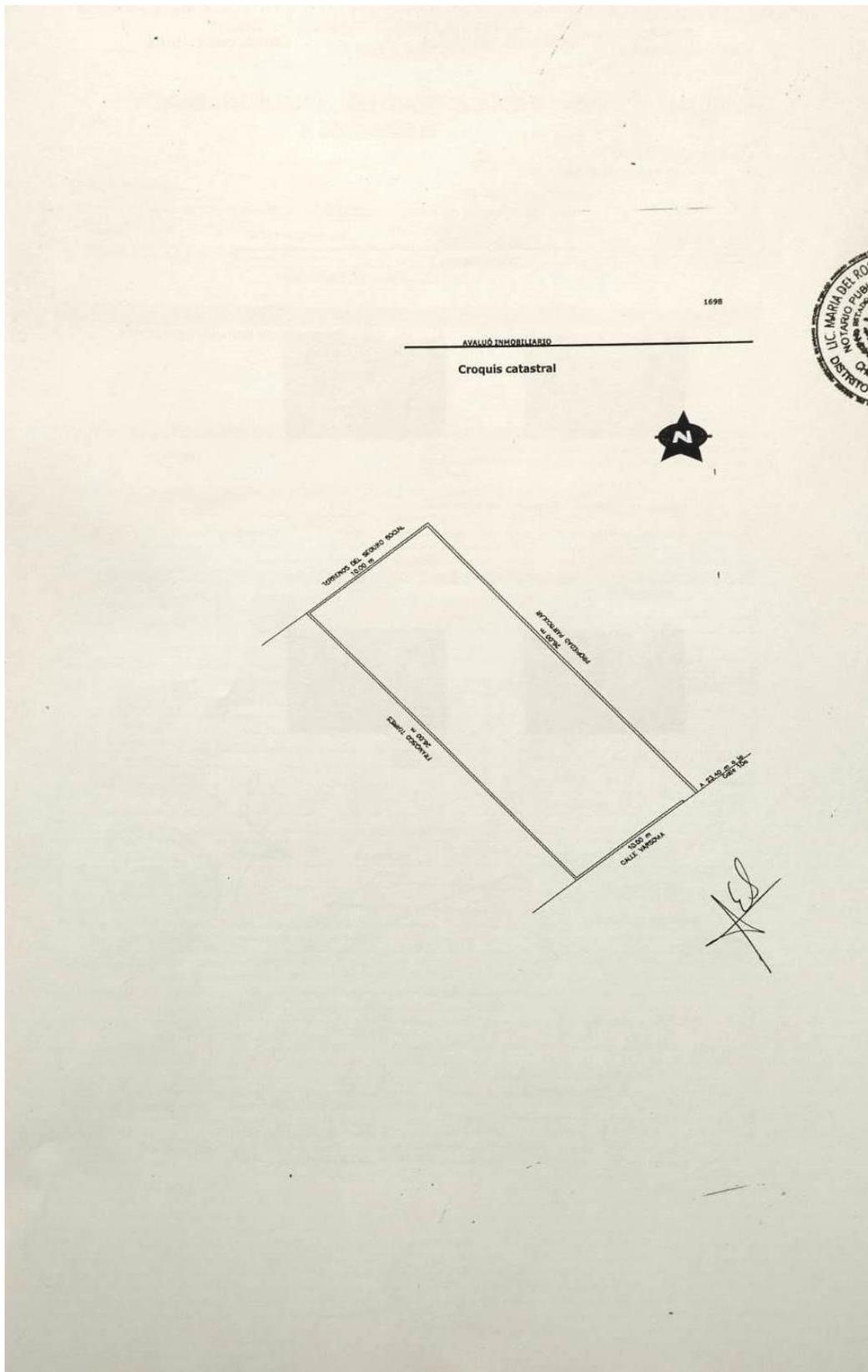
Puertas y ventanería: No aplica
Herrería: No aplica
Vidriería: No aplica
Cerrajería: No aplica
Fachada: No aplica
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: No aplica

VI. Consideraciones previas al avalúo
 En el presente avalúo se considera solamente el enfoque de costos para estimación del valor comercial. Dicho enfoque de costos se basa en valores catastrales, a los que se les aplica el demérito por el método Ross-Heddecke para una edad de 0 años y su estado de mantenimiento No aplica.

VII. Aplicación del enfoque comparativo de mercado
 No procede.

[Handwritten Signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

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

244009 A
SH 38-09
21612

NORMAL COMPLEMENTARIA ANEXO 8
 FECHA 08 SEPTIEMBRE 2022 DÍA 08 SEPTIEMBRE 2022 MES 08 SEPTIEMBRE 2022 AÑO 2022

C. TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

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

NÚMERO DE ESCRITURA 21,612	FECHA DE FIRMA 08 SEPTIEMBRE 2022	FECHA DE ELABORACIÓN 08 SEPTIEMBRE 2022	VOLUMEN 877	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO INSCRIPCIÓN LIBRO
-------------------------------	--------------------------------------	--	----------------	---

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE: **CONTRATO COMPRAVENTA**

ADQUIRENTE(S)	ADQUIRENTE(S)
APELLIDO PATERNO MATRINCO NOMBRES	APELLIDO PATERNO MATRINCO NOMBRES
BEJARANO RUBIO ANA KAREN	MIRANDA NAVARRO JESUS MANUEL

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: **MISMO**

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: **LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE VARSOVIA NUMERO 1005 DE LA COLONIA BARRIO EL PALOMAR DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 260.00 M2.**

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: **CHIHUAHUA, CHIHUAHUA**

NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: **08-001-019-00-0001-099-028-00041-00-0000 C.C. 099-028-04**

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

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	\$170,820.00		\$170,820.00
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			\$170,820.00

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

CVE	CONCEPTO	IMPORTE	CVE	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	REGIMEN ANTERIOR \$170,820.00	6	DIFERENCIA (1-6)	2,112.00
2	REDUCCIÓN		7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN	1,100.00
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)	170,820.00	8	NETO (6-7)	1,012.00
4	IMPUESTO	\$3,416.40	9	RECARGOS 10.4%	136.65
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COINCIDENTE EN DECLARACIÓN No.		10	SANCIONES CE	\$233.00
			11	TOTAL A PAGAR	\$3,786.05

DATOS DEL NOTARIO: \$ 3,786.05

APELLIDO PATERNO HERNANDEZ	MATERNO BEJARANO	NOMBRE(S) MARIA DEL ROSARIO LIC.
FIRMA		REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES HEBR490129L18
		No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL NOTARIA 17 MORELOS

REGISTRO FEDERAL DE LA PROPIEDAD

AUTORIZACIÓN CATASTRO

CERTIFICACIÓN DE PAGO

EN _____ DE _____ CHIH.

A _____ DE _____ DE 20__

FIRMA DEL CAJERO RECAUDADOR

IMPRESIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA

SECRETARÍA DE HACIENDA

ESTA NOTA FUE PAGADA CON
C.I. 249052 DEL DÍA 08-09-23

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MC6S1010V22



Certificado de Pago

Traslado de Dominio

Fecha de Emisión: 08 de Febrero de 2023
Transacción: 2023-249052
Número de Nota: 000-22-10871
Clave Catastral: 08-001-019-00-0001-099-028-00041-00-0000
Clave Catastral Anterior: 099-028-041

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: BEJARANO RUBIO ANA KAREN
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE VARSOVIA 1005 31265 EL PALOMAR
CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$3,787.00
RFC: Sin correo
Correo electrónico: Sin correo

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120201001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	08-02-2023	1	\$3,416.40
12020102	IMPPTO UNIV TRASLACION DE DOMINIO	08-02-2023	1	\$136.66
310104001	INGRESO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER	08-02-2023	1	\$134.43
310107002	CONTRIBUCION DE BOMBEROS TD	08-02-2023	1	\$8.96
310108002	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS TD	08-02-2023	1	\$44.81
310105001	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA-TD	08-02-2023	1	\$44.81
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	08-02-2023	1	\$0.93

TOTAL: \$3,787.00

Número de nota: 000-22-10871 Clave catastral: 08-001-019-00-0001-099-028-00041-00-0000 Notario: NOTARIA 17

(TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)



Cadena Original
[[006|2023-249052|BEJARANO VRUBIO ANA KAREN|CA|08/02/2023 13:12:28|3787|]]

Sello Digital
302c02147f05820a28b6396050ae8d1890ba3479e7fb4f9e02143b2833ac2e77b860c1dfce6fb027c17be88874b

Aviso importante
"Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del Impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua".
Si desea verificar su comprobante de pago y/o consultar su factura electrónica puede visitar la siguiente liga <http://www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion>.



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612

Formulario de pago de impuestos federales. Incluye logos de SAT y Chihuahua, datos de contribuyente (HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO LIC.), claves de registro (MINJ580217AG5), y una tabla de pagos con montos de 608 y 31657. Incluye instrucciones y una zona de firma manuscrita.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

REGISTRACIÓN DEL INSTRUMENTO

ESTADO FEDERATIVO	CHIHUAHUA	MUNICIPIO	CHIHUAHUA				
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLONIA	BARRIO EL PALOMAR				
CALLE	VARSOVIA						
NÚMERO LETRA EXTERIOR	1005	NÚMERO LETRA INTERIOR		CÓDIGO POSTAL		TELÉFONO	

U.C. MARIA DEL ROSARIO NOTARIO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARÍA DE HACIENDA
Referencia Cedular e ISR
CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN
CHIHUAHUA/CHIH GORIANA COLIVA18 *5192527*
MIRADOR
FECHA HORA
31-10-2022 13:24
SH: *13528616*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : EANP19300101PA7
NOTARIO : PUBLICO DE LA PROPIEDAD ENCARG
DIRECCION : AVE VENUSTIANO CARRANZA 801
COLONIA : OBRERA
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO: 08/09/2022
RFC : MINJ19580217AG5
CONTRIBUYENTE : JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO
CONTRIBUYENTE : JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO
TE :
DIR. DEL INMUEBLE : C.VARSOVIA - 1005
COLONIA : EL PALOMAR
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
ESCRITURA : 21612
VALOR INMUEBLE : 0

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

DESCRIPCIÓN DEL PAGO	CANT.	
ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	1	\$608.00
ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	1	\$4.00
ACTUALIZACION ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	1	\$9.00
RECARGOS		\$621.00
TOTAL		

(SON SEISCIENTOS VEINTIUNO PESOS (00/100) M.N.)



||CRC01|2022-13528616|ENCARGADO REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD|CA|31/10/2022
13:24:04|621||

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

ANEXO 10



SECRETARÍA DE HACIENDA

PAGO DEL IMPUESTO CEDULAR A LOS INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

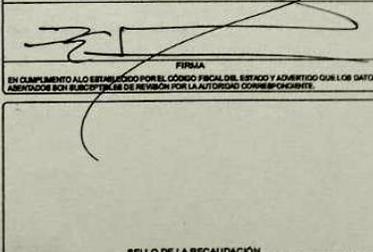
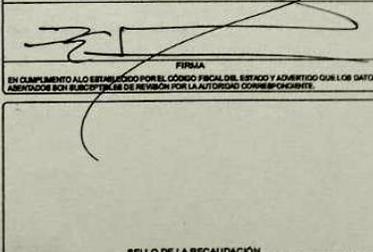
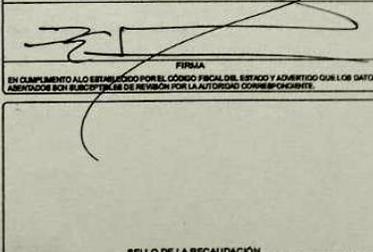
CHIHUAHUA



HEBR490129MCHRJ500		HEBR490129L18		MINJ580217HCHRVS09		MINJ580217AG6	
HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO LIC				MIRANDA NAVARRO JESUS MANUEL			

SELECCIONE CON UNA DE LA DECLARACIÓN QUE DESHA PRESENTAR:	NORMAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMPLEMENTARIA <input type="checkbox"/>	CONTRICIÓN FISCAL <input type="checkbox"/>	FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA	MINUTOS	DIAS	MESES	AÑOS	EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR.
				21812				2022	
				VALOR DEL INMUEBLE	170,820.00				

ESTADO	CIUDAD	CALLE	CALLE
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	BARRIO EL PALOMAR
	VARSOVIA	1005	

A. GANANCIA OBTENIDA	31,657.00	L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)							
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	1,583.00	M. GASTOS DE EJECUCIÓN							
C. ESTÍMULO FISCAL	792.00	N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN							
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	792.00	O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD							
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	32.00	P. PAGO EN EXCESO (J+K + L + M + N - O) cuando O es mayor							
F. SUB - TOTAL (D más E)	821.00	Q. CANTIDAD A CARGO (J+K + L + M + N - O) cuando O es menor	840.00						
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)		* F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)							
H. RECARGOS (F + G) x Tasa	19.00	CONTRIBUYENTE <input type="checkbox"/> REPRESENTANTE LEGAL <input type="checkbox"/> RESPONSABLE SOLIDARIO <input checked="" type="checkbox"/>							
I. COMPENSACIÓN		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>HEBR490129L18</td> </tr> <tr> <td>HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO LIC</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FIRMA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">EN CUMPLIMIENTO ALO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ADVERTIDO QUE LOS DATOS MENCIÓNES SON ESCRITOS EN SU REGISTRO POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SELLO DE LA RECAUDACIÓN</td> </tr> </table>		HEBR490129L18	HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO LIC		FIRMA	EN CUMPLIMIENTO ALO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ADVERTIDO QUE LOS DATOS MENCIÓNES SON ESCRITOS EN SU REGISTRO POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.	SELLO DE LA RECAUDACIÓN
HEBR490129L18									
HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO LIC									
									
FIRMA									
EN CUMPLIMIENTO ALO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ADVERTIDO QUE LOS DATOS MENCIÓNES SON ESCRITOS EN SU REGISTRO POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.									
SELLO DE LA RECAUDACIÓN									
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	840.00								
K. MULTAS									

INSTRUCCIONES:

1. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.

2. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán en 18 posiciones en el espacio correspondiente.

3. Los datos referidos a fechas se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de Enero de 2018 DIA 17 MES 01 AÑO 2018

4. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS.

En estos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizar el campo MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que modifica) para anular (AN) que haya pagado. Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

(*) Tasa de actualización de pagos efectuados por fedatario público, se deberá acudir los datos del mismo.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21612



Referencia Cedral e IOM
CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN
 CHIHUAHUA/CHH-CENTRAL TAMEND18 '5206882'

FECHA HORA
 03-11-2022 09:26

SH: '13533981'

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : EARH19300101PA7
 NOTARIO : PUBLICO DE LA PROPIEDAD ENCARG
 DIRECCION : AVE VENUSTIANO GARRANZA 801
 COLONIA : OBRERA
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA
 MUNICIPIO : CHIHUAHUA
 ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO 08/09/2022
 RFC : MINJ19580217AGS
 CONTRIBUYENTE : JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO
 CONTRIBUENANTE :
 DIR. DEL INMUEBLE : C VARSOVIA - 1005
 COLONIA : EL PALMAR
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA
 ESCRITURA : 21612
 VALOR INMUEBLE : 170820

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

DESCRIPCIÓN DEL PAGO	CANT.	
CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$1,582.85
PARTE ACTUALIZADA IMPUESTO CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$4.91
ESTIMULO CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES 50 POR CIENTO	1	\$-791.43
IMPUESTO UNIVERSITARIO PARTE ACTUALIZADA	1	\$31.66
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1	\$0.20

RECARGOS SOBRE CEDULAR ENAJENACION INMUEBLES	1	\$11.71
RECARGOS IMPUESTO UNIVERSITARIO POR REDONDEO EN CENTAVOS	1	\$0.47
TOTAL		\$840.00

(SON OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (00/100) M.N.)



2022-13533981

||CRC01|2022-13533981|ENCARGADO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD|CA|03/11/2022 09:26:09|840||
 302c0214544c6a937bfb0dd2f9343a8ef23d7327eb8d675b02144dc

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Firefox

ANEXO 11

about:blank

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO CALIFORNIA N° 5101 int. 105 Col. LAS HACIENDAS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31236, MEXICO Tels.: (614) 430 0316

facturasnotaria17@hotmail.com

COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET Fecha de emisión: 2022-09-29T16:52:43 Fecha de certificación: 2022-09-29T17:52:45 Folio fiscal: 4738ac5-8034-4c11-a800-0430e046b7a Folio interno: 003573 usuario: 001 Tipo de comprobante: 1 - Ingreso



Datos del Emisor MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO HEBR490129L18

Datos del Receptor ANA KAREN BEJARANO RUBIO BER910304A13 Uso CFDI: G03- Gastos en general Expedido en: 31236 Moneda: MXN

N° Escritura: 021812

CSD Emisor: 000010000005055680628 CSD SAT: 00001000000507247013 Forma de pago: 01 - Efectivo

Método de pago: PUE - Pago en una sola exhibición Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales

Detalle del complemento para CFDI en operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario.

Datos notario

N° de notario: 17 Entidad federativa: 08 - Chihuahua

CURP: HEBR490129MCHRJUS00

Datos del inmueble

Tipo de inmueble: 01 - Terreno Calle: VARSOVIA N° exterior: 1005 Ciudad: CHIHUAHUA Municipio / delegación: CHIHUAHUA Entidad federativa: 08 - Chihuahua C.P.: 31204 País: MEX

Datos de la operación

N° instrumento: 21,612 Fecha de firma: 2022-09-08 Monto operación: \$ 170,820.00 Subtotal: \$ 170,820.00 IVA: \$.00

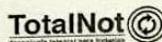
Datos enajenante(s) Copropiedad o sociedad Conyugal: No

Nombre(s): JESUS MANUEL Apellido paterno: MIRANDA Apellido materno: NAVARRO R.F.C.: MINJ580217AGS C.U.R.P.: MINJ580217HCHRVS09

Datos adquirente(s) Copropiedad o sociedad Conyugal: No

Nombre(s): ANA KAREN Apellido paterno: BEJARANO Apellido materno: RUBIO R.F.C.: BER910304A13 C.U.R.P.: BER910304MSLRB05

Sello digital del Emisor: Sello Digital del SAT: Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:



INTELIGENCIA NOTARIAL EN SUS MANOS http://www.totalnot.mx/

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA ANA KAREN BEJARANO RUBIO, CONSTA DE DIECISEIS FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS.-----

SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS SEIS DIAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRES.- DOY FE.-----

LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

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

INGRESO: 10 DE ABRIL DE 2023 11:16:09 AM. NÚMERO: 2023-81526 FOLIO ELECTRONICO: 2023-134095
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 12 DE ABRIL DE 2023.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 21612, VOLUMEN 877, EL DÍA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES) JESUS MANUEL MIRANDA NAVARRO
OBJETO MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: PALOMAR
COMPRADOR(ES) ANA KAREN BEJARANO RUBIO QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO (A) EL DIA 04 DE MARZO DE 1991, DE OCUPACION HOGAR, CON RFC BER910304AJ3, CON DOMICILIO EN CALLE HACIENDA DE ENCINILLAS NUMERO 207, FRACCIONAMIENTO LAS HUERTAS, DE ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A).
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 499601, IMPORTE \$3,589.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1096576	TERRENO URBANO	-	260.0000 METROS CUADRADOS	099-028-041	99	7057	1



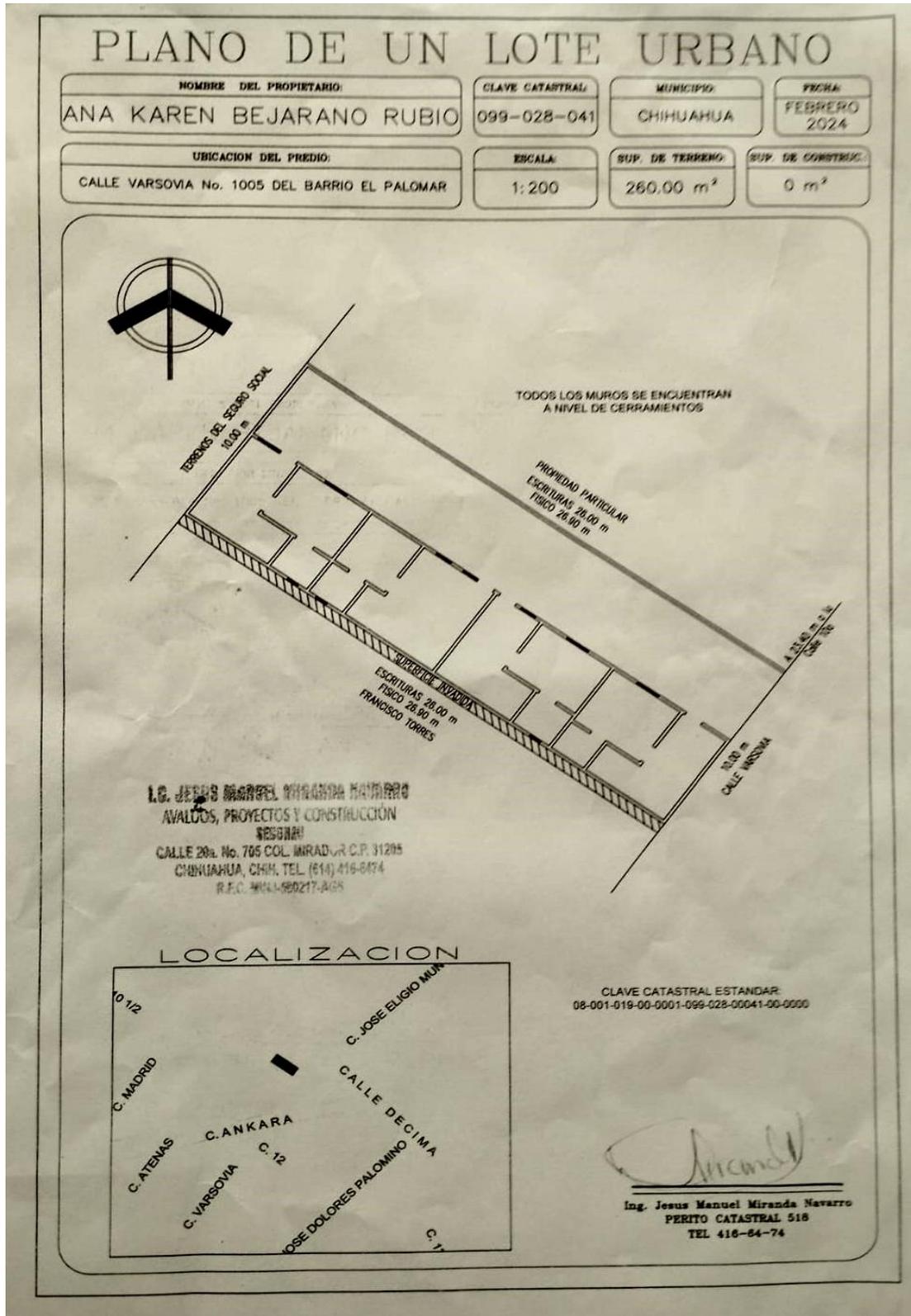
8e205bcb27de4873986c6c322112226

JONATHAN RUIZ LANDEROS
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Plano catastral



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Predial domicilio



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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 18 de Enero de 2024
Transacción: 2024-130047
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-099-028-00041-00-0000
Clave: 099-028-041
Número de Corte: 2024-1058
Número de Caja: 50537

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: BEJARANO RUBIO ANA KAREN
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE VARSOVIA 1005 COLONIA EL PALOMAR
C.P.31265 CHIHUAHUA CHIHUAHUA
CHIHUAHUA
Total pagado: \$2,575.00

RFC: Sin RFC



Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$383.64
120102001	INGRESO POR REZAGO DE PREDIAL	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$360.62
17010102	RECARGOS DEL REZAGO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$54.09
170103001	INGRESO RECARGOS DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$117.77
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$14.42
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$13.50
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$0.17
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$10.37
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$15.56
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$-46.02
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$846.48
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$785.16
430604001	INGRESO REZAGO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	

TOTAL: \$2,575.00

(DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023 / 1 HASTA 2024 / 6 TASA: 0.003

Cadena Original
||002|2024-130047|BEJARANO RUBIO ANA KAREN|CA|18/01/2024 12:18:54|2575||

Sello Digital
302c0214433b2a2c6822e9f8f08d2ee8282eef682ca6bc4102140bd18fcfcc25451c070354ad960bc5d1383d2692

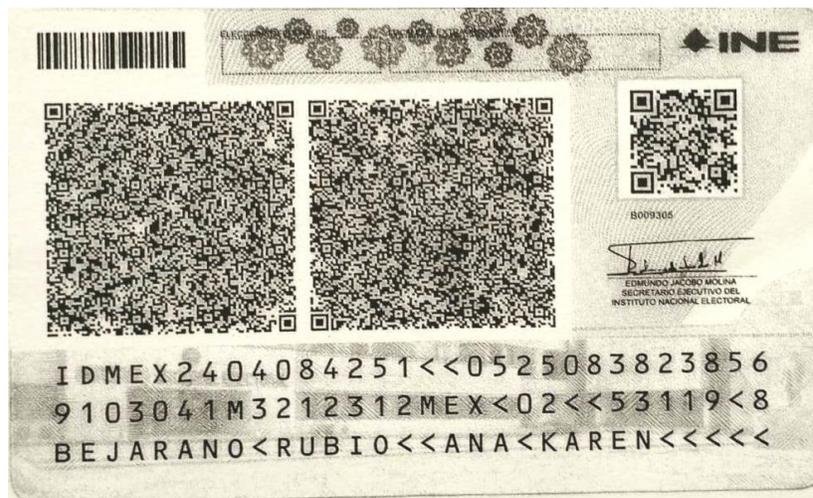
Aviso Importante
El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV y 115 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21 y 38 Fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1°, 8, 11 Fracción XVIII, 121 inciso a), 123,126,127,145,146,147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1,4,28 Fracción I inciso a, 30, 31, 32, 33,34, 36,37,38, 39,40, 42, 49 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2024, 3 Fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X,XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII,XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.

SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIG MES.

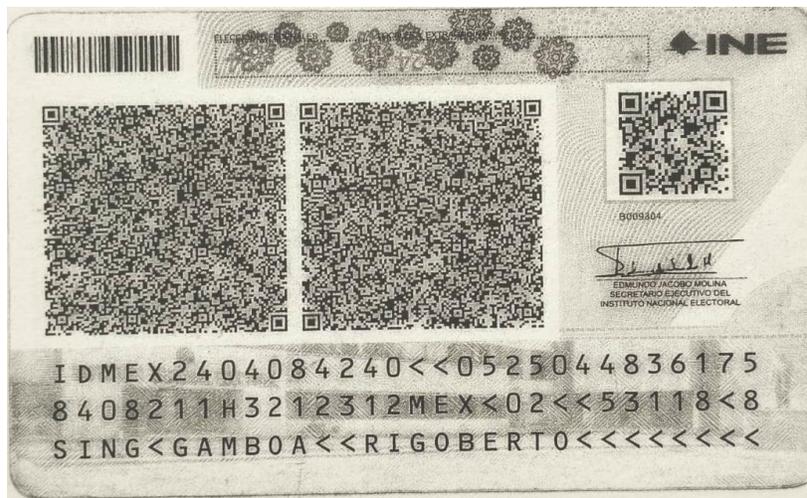


Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"

Identificación promotor



Cambio de uso de suelo "Calle Varsovia - 1005"



SIN TEXTO