Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 30 de septiembre de 2023. **No. 78**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 161/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA LOTE 43 MANZANA 16 RESIDENCIAL UNIVERSIDAD

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

A C U E R D O 161/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de junio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad"**, en el predio identificado como Lote 43 de la Manzana 16, ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del fraccionamiento Residencial Universidad de esta ciudad, con superficie de **215.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+plurifamiliar.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

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

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 11/2023

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de junio del año 2023, dentro del punto número trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Miguel Puga González, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad", en el predio identificado como Lote 43 de la Manzana 16 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 215.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 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 del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Miguel Puga González, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 43 de la Manzana 16 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 215.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 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 junio del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón

SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/283/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 10 de mayo de 2023

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.

AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud **del C. Miguel Puga González** en su carácter de **propietario del predio identificado como Lote 43, de la Manzana 16, ubicado en la Calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del Fraccionamiento Residencial Universidad** de esta ciudad, con una superficie total de **215.00m2**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad"** 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 de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **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/108/2023 de fecha 13 de febrero de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad",** 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. 091/2023 de fecha 21 de febrero de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/109/2023 de fecha 13 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0237/2023 de fecha 20 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/143/2023 de fecha 01 de marzo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en el Fracc. Residencial Universidad, no se recibe respuesta por parte del Comité

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/151/2023 de fecha 01 de marzo de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar 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/0354/2023 de fecha 17 de marzo del 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad"** fue presentado en la **Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **02 de mayo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 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 el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de la propietaria.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/108/2023 de fecha 13 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 091/2023 de fecha 21 de febrero de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/109/2023 de fecha 13 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0237/2023 de fecha 20 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/143/2023 de fecha 01 de marzo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos del Fraccionamiento Residencial Universidad.
9. Oficio No. DASDDU/151/2023 de fecha 01 de marzo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/0354/2023 de fecha 17 de marzo del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria del día 02 de mayo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante del 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 "Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad".

A T E N T A M E N T E

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. Miguel Puga González, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 43 de la Manzana 16 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 215.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 20 de enero del 2023, signado por el C. Miguel Puga González, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 43 de la Manzana 16 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 215.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar.**

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 20 de enero del 2023, signada por el C. Miguel Puga González, en su carácter de propietario del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Miguel Puga González;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 12,998** de fecha 28 del mes de enero del 2015, otorgada ante el Licenciado Luis Raúl Flores Sáenz, Notario Público número 4 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron por una parte el señor Agustín Puga Avelar y por la otra parte su hijo el señor Miguel Puga González, con el objeto de hacer constar un contrato de donación con respecto al bien inmueble identificado como Lote 43 de la manzana 16 del fraccionamiento Residencial Universidad de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 215.00 metros cuadrados, quedando registrado bajo la inscripción 37, folio 37 del libro 5570 de la sección primera, con folio real 1251474 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd),** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-101217** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 15 de enero de 2023;
6. **Oficio DASDDU/108/2023** de fecha 13 de febrero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 091/2023** de fecha 21 de febrero del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/109/2023** de fecha 13 de febrero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en el Fracc. Residencial Universidad;
9. **Oficio DDHE/0237/2023** de fecha 20 de febrero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos, siendo la C. Sonia Baca Armendáriz presidenta del mismo;
10. **Oficio DASDDU/143/2023** de fecha 01 de marzo del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa del estudio de planeación a la C. Sonia Baca Armendáriz;
11. **Oficio DASDDU/151/2023** de fecha 01 de marzo del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/0354/2023** de fecha 17 de marzo del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

13. **Copia del Acta de la Sesión número 35 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 2 de mayo del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
14. **Oficio DASDDU/283/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de mayo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/283/2023 de fecha 10 de mayo de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 35 celebrada el día 2 de mayo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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 "Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 43 de la Manzana 16, ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 215.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Miguel Puga González, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 43 de la Manzana 16 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 215.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 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 planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 14 días del mes de junio del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

Joceline Vega V.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL C. MIGUEL PUGA GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 43 DE LA MANZANA 16 UBICADO EN LA CALLE UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL UNIVERSIDAD DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 215.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR.

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

“LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD”

Incremento de Densidad de Habitacional de H35 a H+60
para el predio ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua s/n,
fraccionamiento Residencial Universidad, Chihuahua

Promotor
C. Miguel Puga González y
C. Gabriela Maribel Rico Maldonado

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

Enero de 2023

INDICE

Introducción
I. Fundamentación jurídica
II. Antecedentes
Definición del área de estudio
Estructura urbana
Régimen de la tenencia de la tierra
III. Diagnóstico
Análisis demográfico
Medio natural
Medio construido
Usos de suelo
Equipamiento urbano
Movilidad
Infraestructura
Riesgos y vulnerabilidad
Imagen urbana
Análisis demográfico y vivienda
Síntesis del diagnóstico
IV. Normatividad
V. Estrategia
Propuesta de desarrollo
Políticas de desarrollo urbano
Estrategia general
Estrategia de usos de suelo
Estrategia de infraestructura
Estructura vial
Estrategia de infraestructura de telefonía
Conclusiones y recomendaciones
VI. Programación e Instrumentación
Anexos
Bibliografía
Créditos
Anexo gráfico: Planos, Escrituras, Predial, Identificación del promotor

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), y consiste en el incremento de densidad de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como lote 43, manzana 16, ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del fraccionamiento Residencial Universidad en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 215.00 m2,

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 vigente, para el predio con uso habitacional H35, propuesto para incremento de densidad habitacional del suelo.

Es por ello que el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de incremento de densidad habitacional de suelo propuesta, y obtener la autorización respectiva, para el predio en función del uso habitacional con mayor densidad.

Esta acción pretende contribuir a la densificación de predios con uso habitacional cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana denominado **"**Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad", considera al predio urbano ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del fraccionamiento Residencial Universidad, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 215.00 m2, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización[1] se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [2]

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

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

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

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

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la

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

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

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.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano[3]

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua [4]

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua[5]

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

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

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

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

Articulo7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

---

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

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

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua[6]

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua[7]

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

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

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

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

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

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

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualización para el incremento de densidad Habitacional H35 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 Articulo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área

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

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua [8]

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

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, las siguientes:
II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

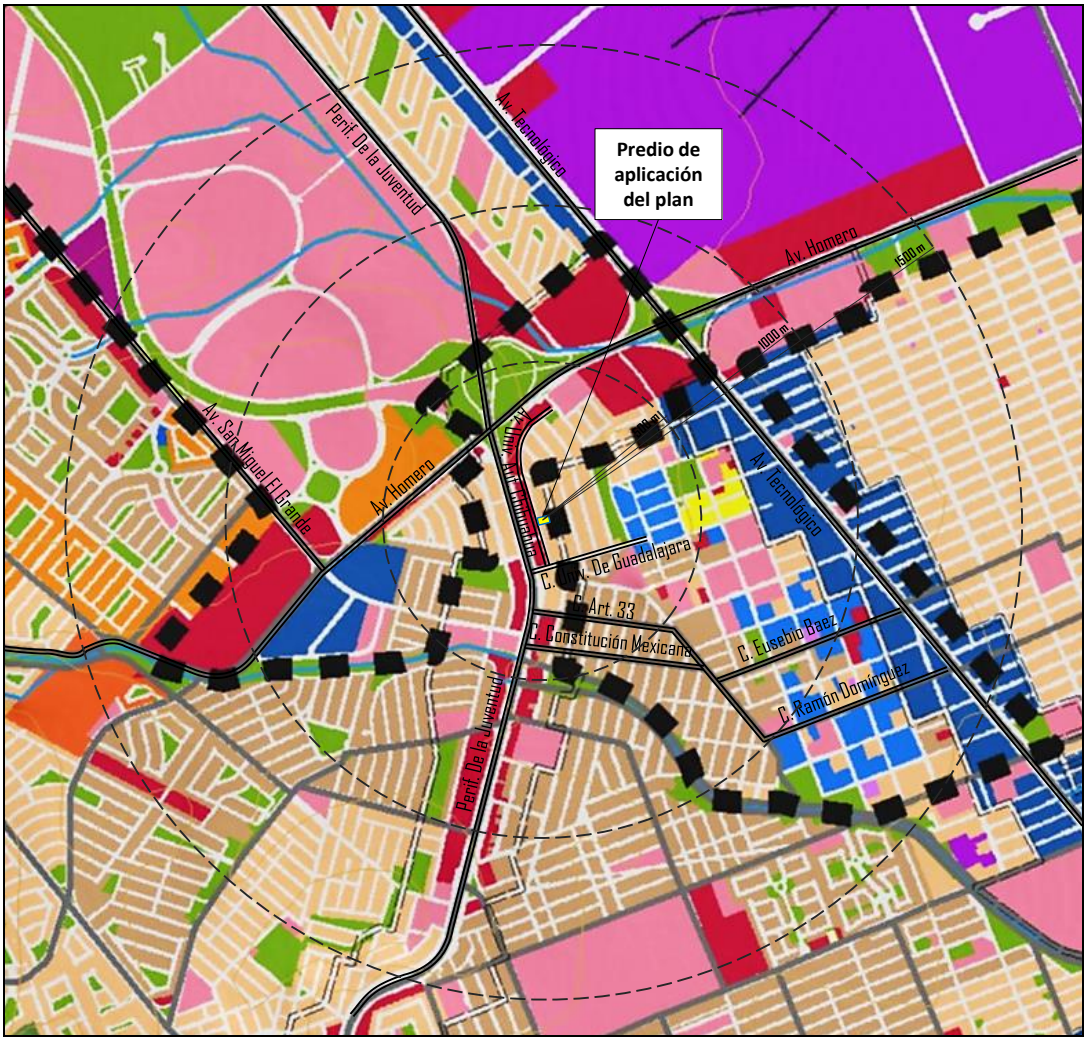
[8] Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana denominado **"Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad",** describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad. Con ello se sustenta la solicitud de incremento de densidad habitacional de suelo de H35 a H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como lote 43, manzana 16, localizado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua s/n del Fraccionamiento Residencial Universidad, al norte de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 215.00 m^2; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar la densidad habitacional solicita. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



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

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar.

El predio colinda al poniente con la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, considerada como vialidad local, y que se vinculan con vialidades primarias como la av. Homero al norte, y con el Perif. De la Juventud al poniente, y otras de la zona de estudio como la av. Tecnológico, al oriente.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Residencial Universidad, Ignacio Allende, Revolución, Universidad etapa I, y etapa II, Campo bello, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H35, H45 y H60, así como H+60 localizada de manera dispersa en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.

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

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 12998, volumen 476, ante la Fe del Licenciado Luis Raúl Flores Sáenz, Notario Público número 4 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparece por una parte el señor Agustín Puga Aguilar, y por la otra su hijo el señor Miguel Puga González, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un Contrato de Donación, respecto del lote de terreno urbano marcado con el número 43 de la manzana 16 del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 215.00 m2. Ver imagen 3 a la 5.

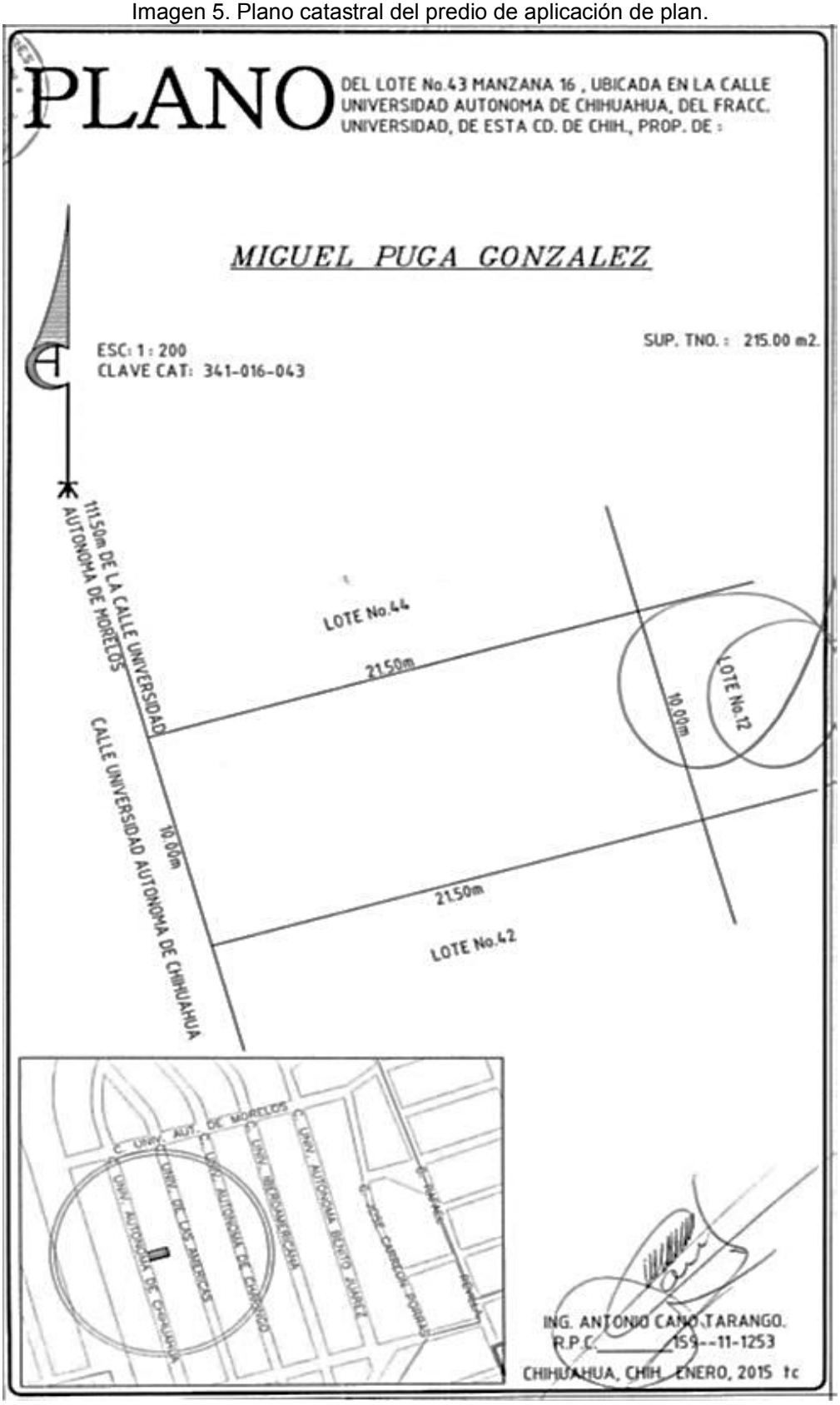
Imagen 3. Vista del predio propuesto para incremento de densidad.

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

Imagen 4. Vista de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua colindante al predio de estudio.

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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Enero 2023.

Estructura urbana.

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

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

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H35, H45 y H60. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de comercio sobre el Perif. De la Juventud, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias; el uso mixto moderado se localiza colindante a la av. Tecnológico y el Perif De la Juventud, cercanas al predio de estudio. El predio se localiza colindante a la calle Universidad Autónoma de Chihuahua.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por el Perif. De la Juventud, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias como la av. Homero, y la av. Tecnológico, al interior del polígono de estudio.

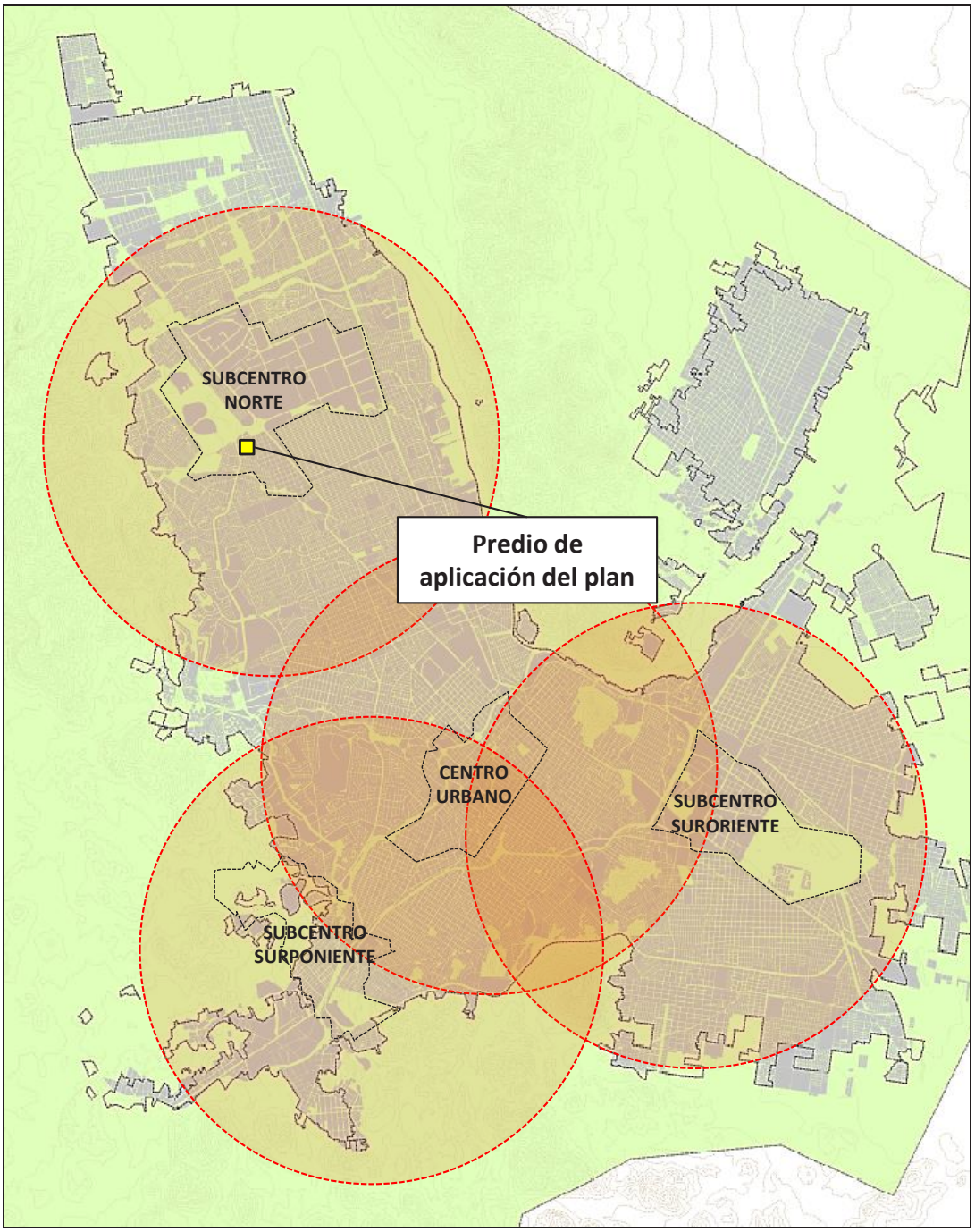
Este aprovechamiento orientado a la vivienda plurifamiliar contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de densidad de suelo es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio, y que se encuentra cercano al Perif. De la Juventud.

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

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar**,** en el predio de aplicación del plan, y que permita aprovechamiento para el desarrollo de vivienda bajo el esquema plurifamiliar en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá la densificación habitacional de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo de este modo, la densificación de esta zona de la ciudad.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

III. DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

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

Sector económico

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

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

VIVIENDA

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

Servicios en la vivienda

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

El desarrollo de los fraccionamientos en la zona, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona.

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

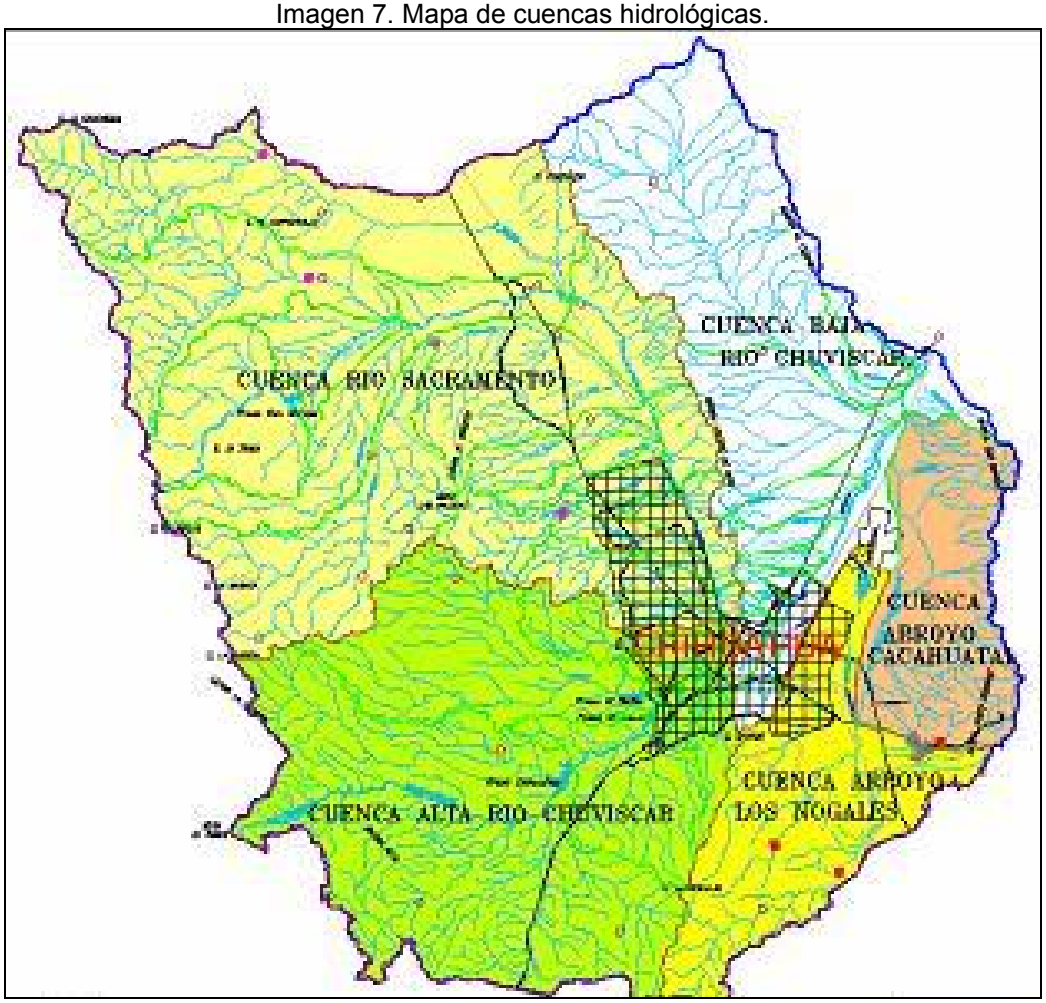
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

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

Hidrología.

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

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramente”, abarcan parte de la zona nor – poniente del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales.

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

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo “El Picacho”, localizado al norte de la zona de estudio, así como el arroyo ”El Embudo” y su continuación como “El mimbre”, localizado al sur. La trayectoria de ambos arroyos cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento.

Su trayectoria cruza las colonias: Residencial Universidad, Ignacio Allende, Revolución, Universidad etapa I, y etapa II, Campo bello, que integran la zona de estudio, donde se localiza el predio de estudio.

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, hacia la av. Homero. Ver imagen 8 y 9.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre calle Universidad Autónoma de Chihuahua.

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

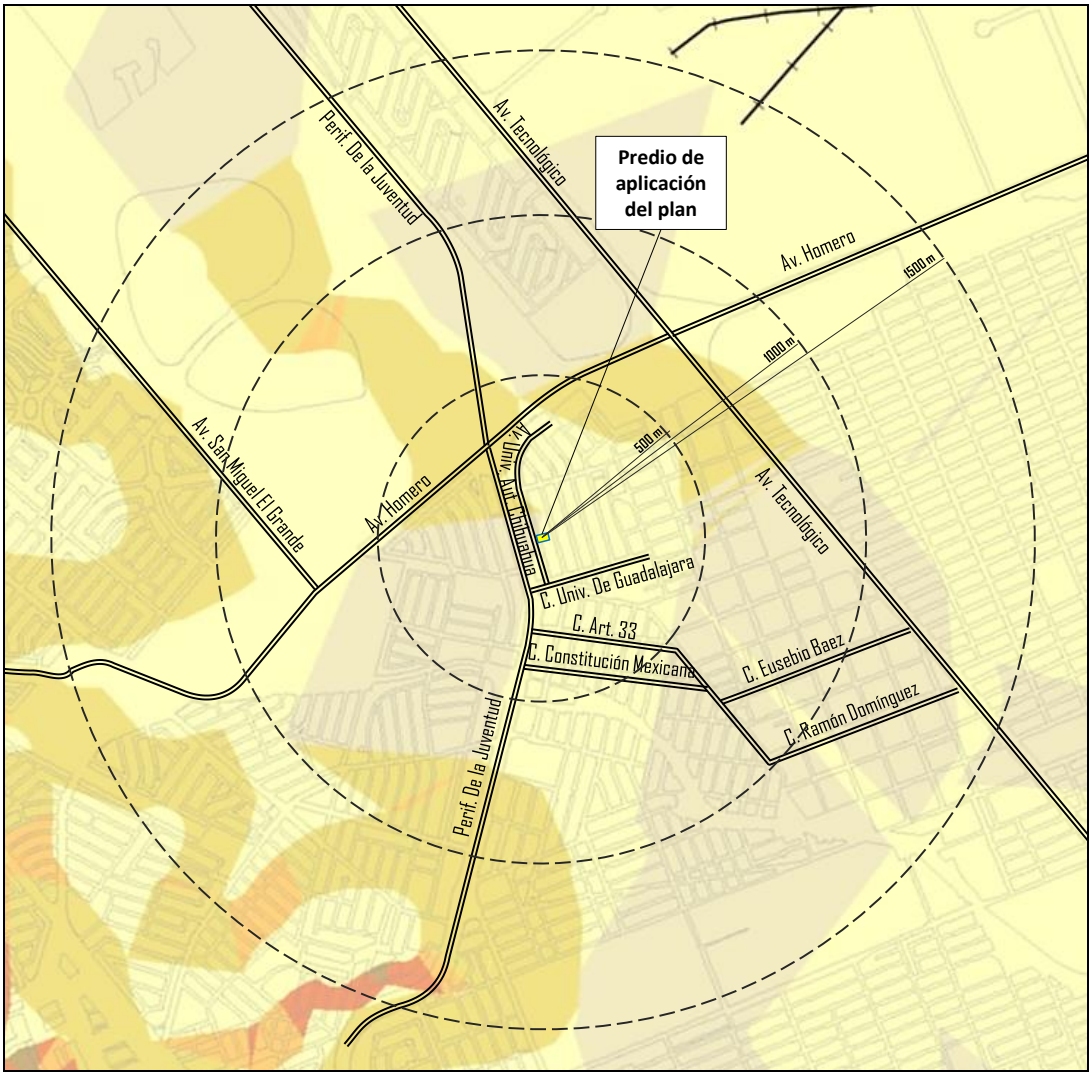
Imagen 9. Desalojo pluvial sobre av. Homero, al arroyo El Picacho.

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

Topografía

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

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



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

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

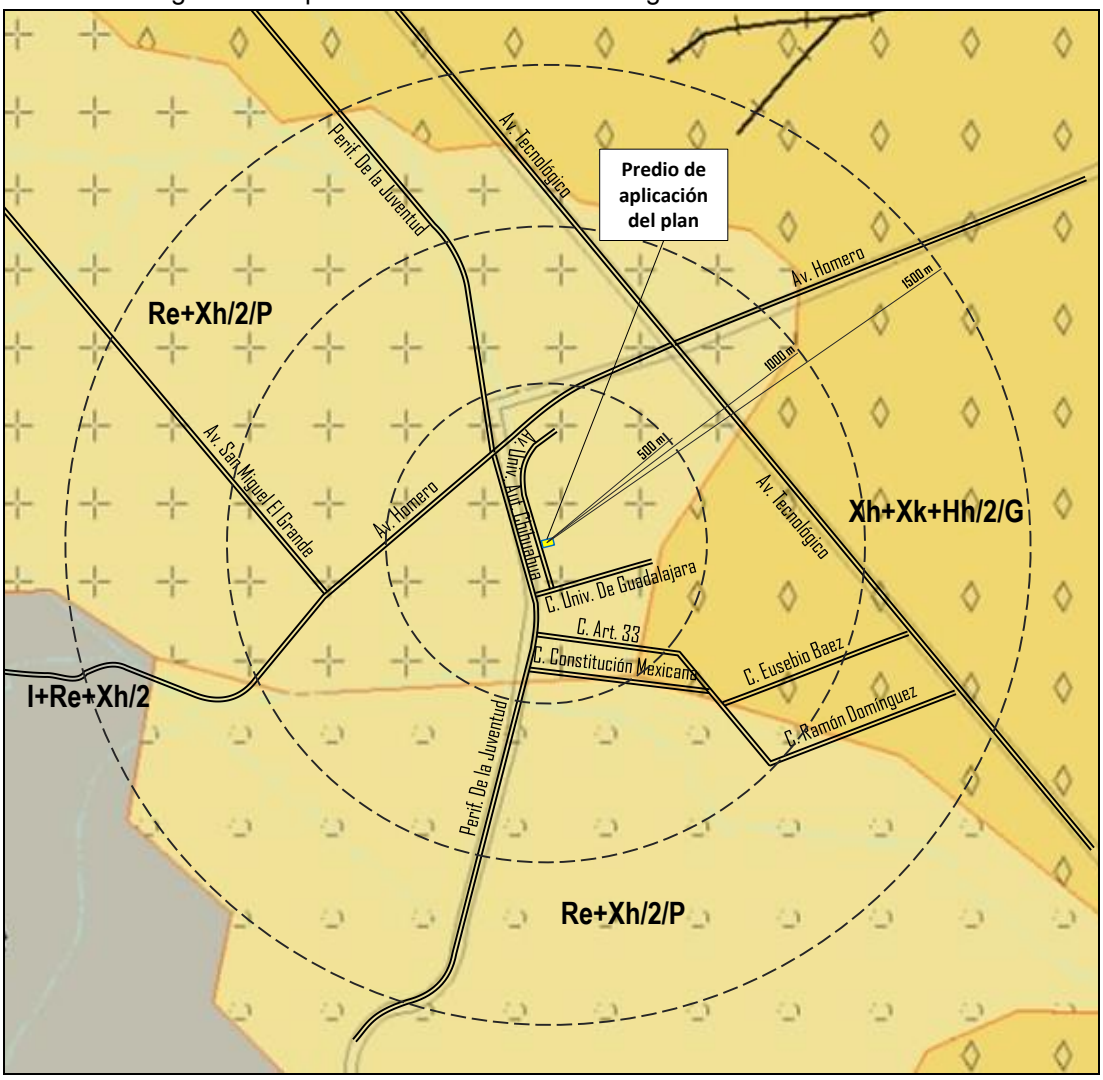
El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de densidad de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol háplico y Xerosol Cálcico, con fase física Gravosa, y clase textural media (Xh+Xk+Hh/2/G) localizado en la parte oriente, incluyen el predio de aplicación del plan. Por su parte, un suelo de tipo Regosol Éutrico y Xerosol Cálcico, en fase física Lítica, y Clase textural media (RE+Xh/2/P) localizado en la parte poniente del polígono de análisis localizado en la zona nor-poniente. Ver imagen 11.

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

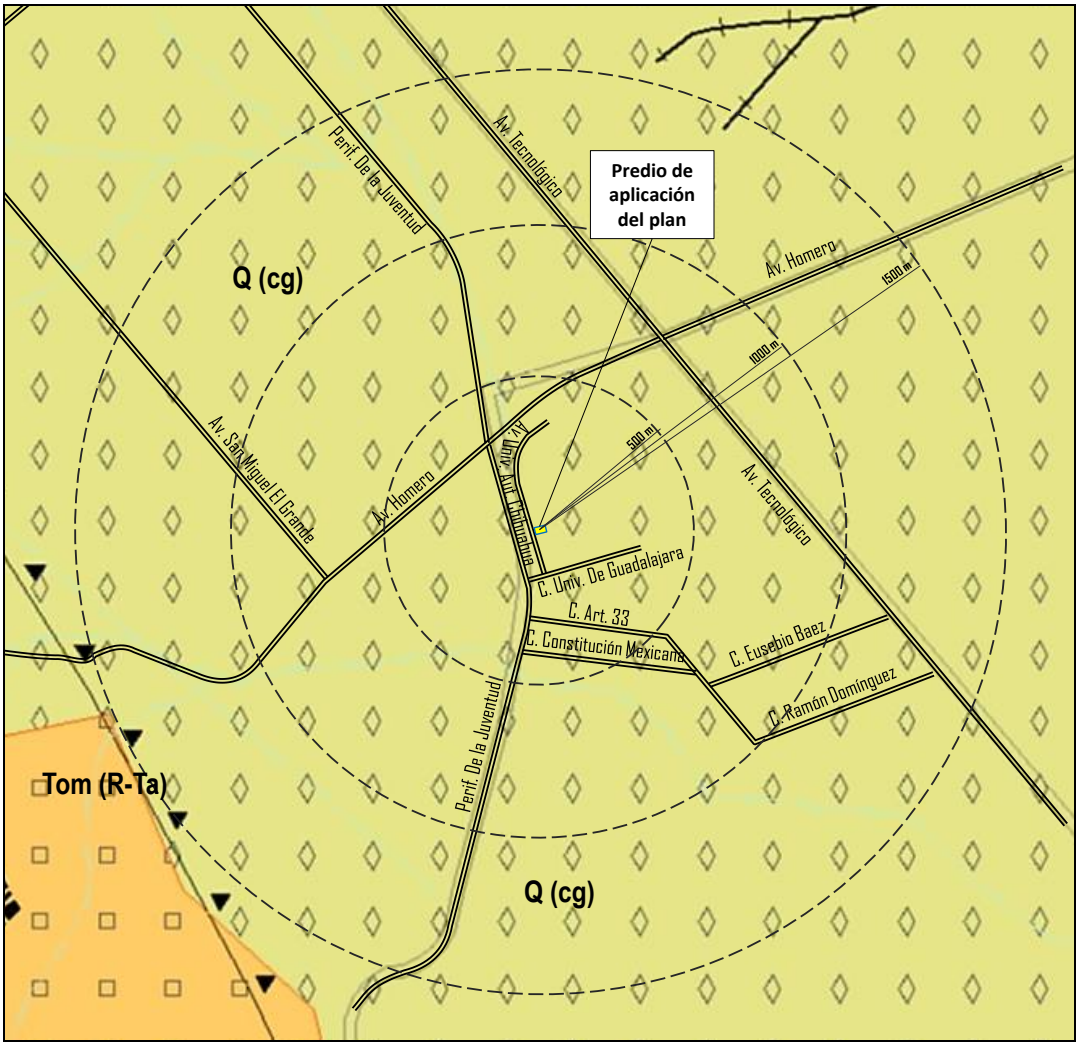


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados, así como por suelos de tipo Aluvial. En este tipo de suelo se ubica en el predio de aplicación del plan, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 12 y 13.

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



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

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

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

Vegetación

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

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

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

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, no cuenta con vegetación, ya que se encuentra baldío. Ver imagen 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación en viviendas del fraccionamiento.

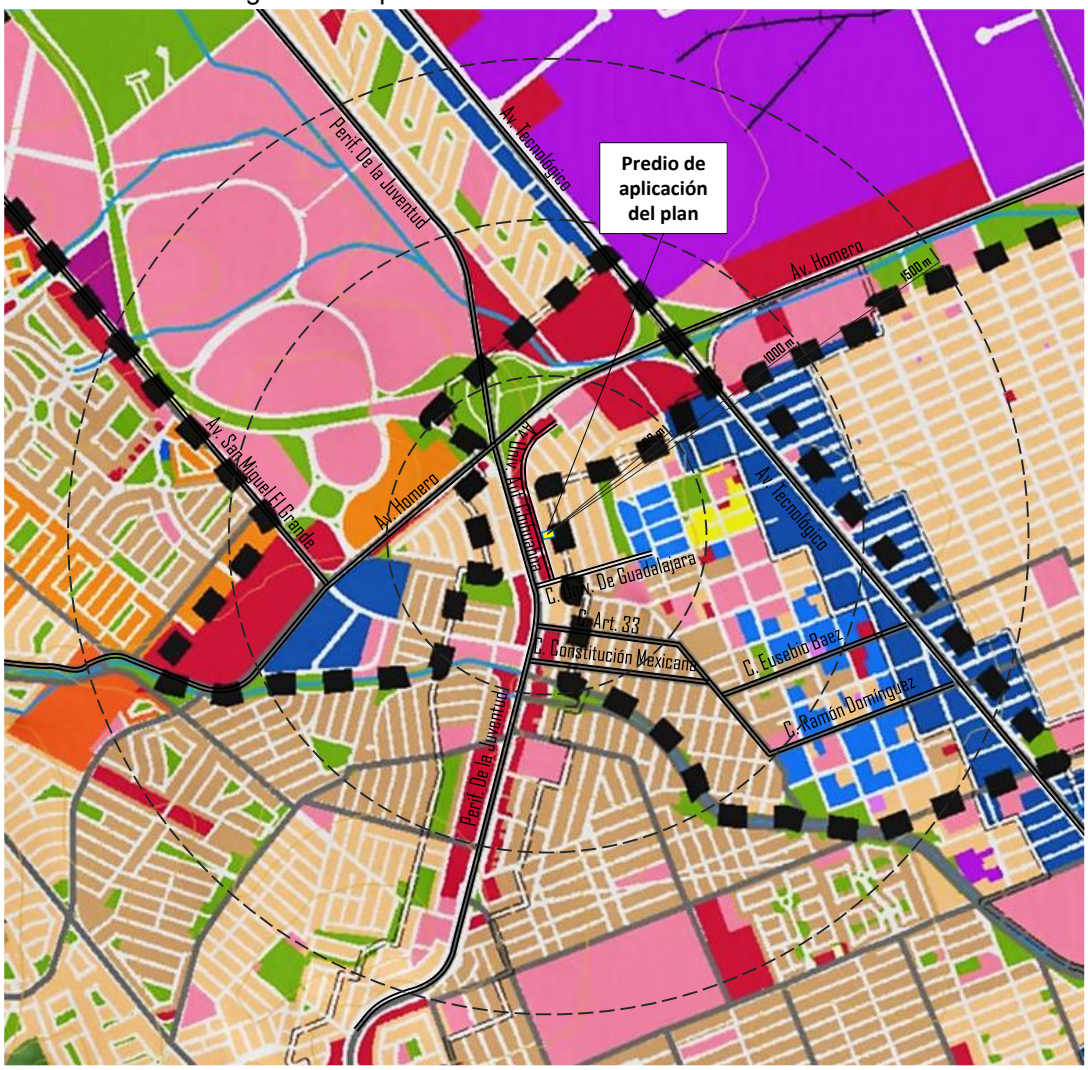
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Enero 2023.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H35, H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como mixto intenso, y comercio y servicios localizados en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como la av. Tecnológico, la av. Homero y el Perif. De la Juventud. Ver imagen 16.

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



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

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

Recreación y deporte

La zona en que se localiza el predio predomina el uso habitacional conformado por los fraccionamientos, donde existe equipamientos de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos; y que están. Ver imagen 17.

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

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

Uso Habitacional.

Predominan el uso habitacional con densidad H35, H45 y H60, según el PDU, visión 2040, vigente, conformados por los fraccionamientos: Residencial Universidad, Ignacio Allende, Revolución, Universidad etapa I, y etapa II, Campo bello, donde se localiza el predio de estudio. La vivienda existente en la zona presenta una tipología residencial. Ver imagen 18.

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

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

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. Tecnológico, la av. Homero y el Perif. De la Juventud, que conforman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 19.

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

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

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Tecnológico, la av. Homero y el Perif. De la Juventud. Ver imagen 20.

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

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

Equipamiento.

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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 21 y 22.

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

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

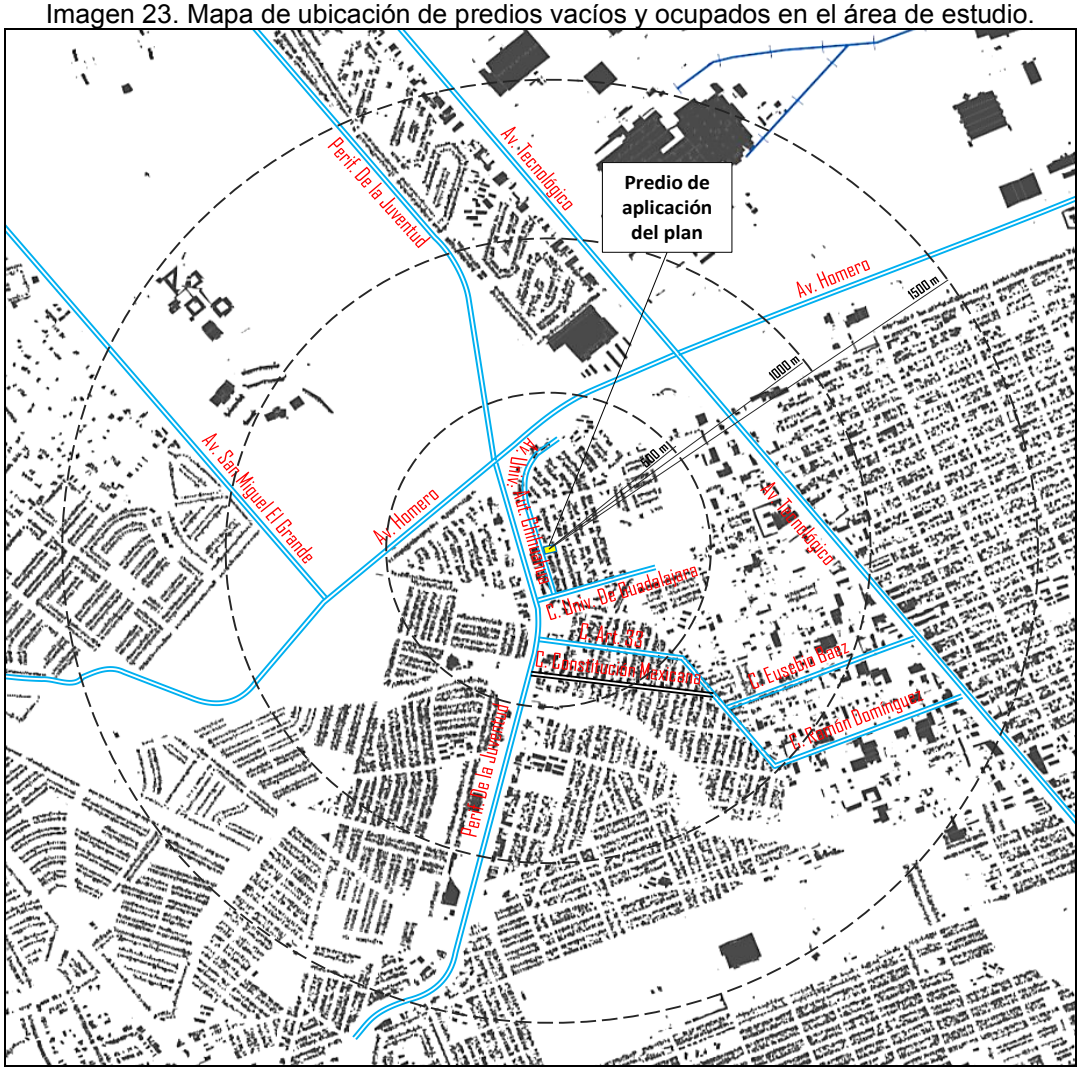
Imagen 22. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.

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

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU, visión 2040, sexta actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 23.

Imagen 23. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.



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

Según datos del PDU visión 2040, en la ciudad de Chihuahua, diversos predios se presentan desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo. Aproximadamente el 11% del área urbana, son espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual.

El predio motivo del presente cambio de densidad de suelo para vivienda plurifamiliar se refiere a un lote que se encuentra actualmente baldío, y que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación del Fraccionamiento Residencial Universidad. Ver imagen 24.

Imagen 24. El predio de aplicación del plan se encuentra baldío.

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

IMAGEN URBANA

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

La zona de estudio, y principalmente sobre la calle Universidad Autónoma de Chihuahua presenta uso habitacional, y se encuentra a menos de 50 metros del Perif. De la Juventud, a aproximadamente 400 metros de la av. Homero y 700 metros de la av. Tecnológico. El uso existente en estas vialidades es compatible con la vivienda que se propone en el predio de aplicación de plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos pluviales en sentido poniente- oriente, con rumbo hacia el río Sacramento.

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

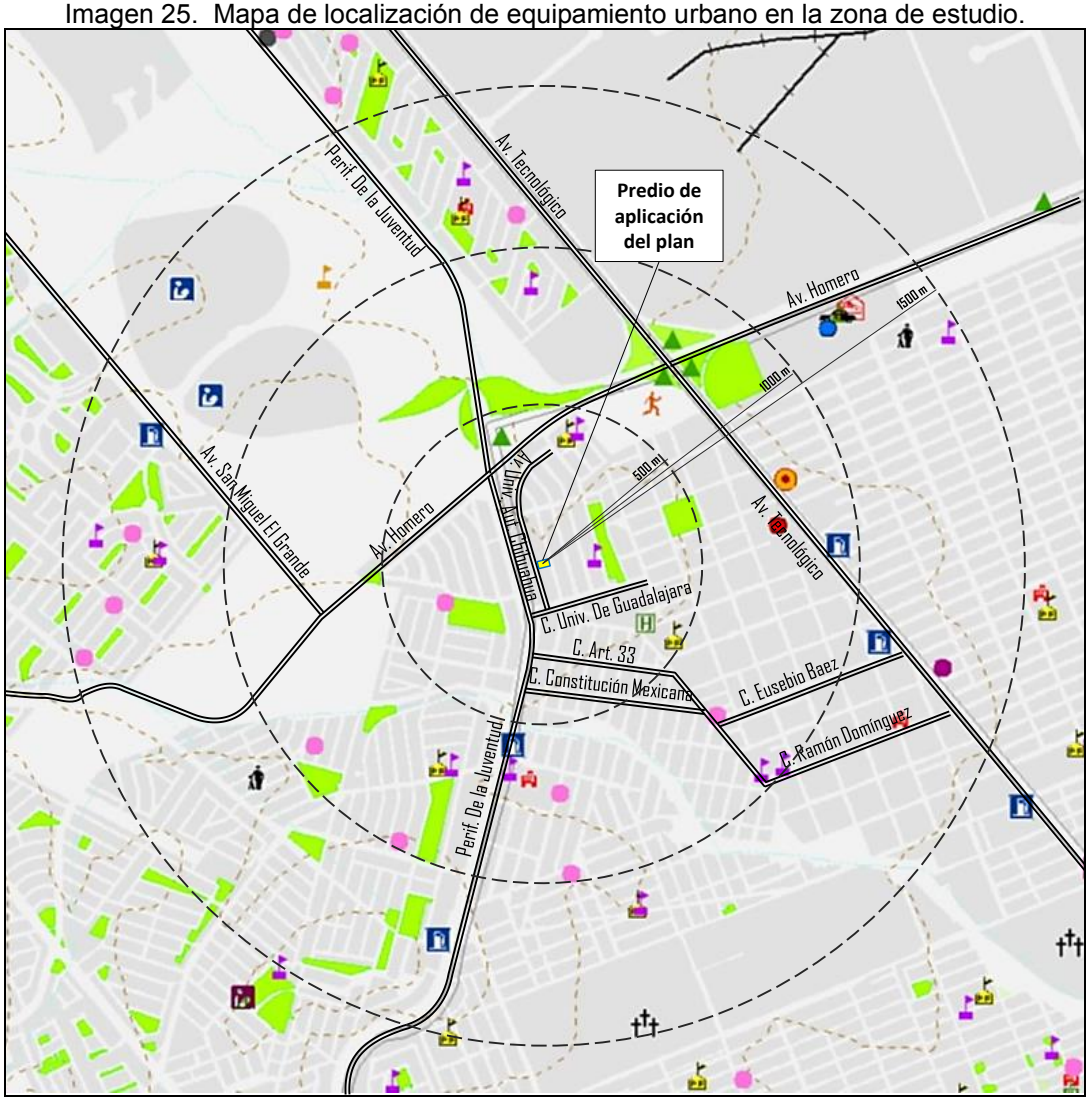
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con el Perif. De la Juventud hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de los departamentos en renta que se pretende construir, una vez obtenido la densidad de suelo solicitada.

EQUIPAMIENTO

El Equipamiento existente más importante fuera de la zona de estudio se localiza en el Subcentro norte, que es el principal concentrador de actividades, además de otros sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que cubren el servicio a la población de la zona de estudio, como se describen a continuación. Ver imagen 25.

Imagen 25. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



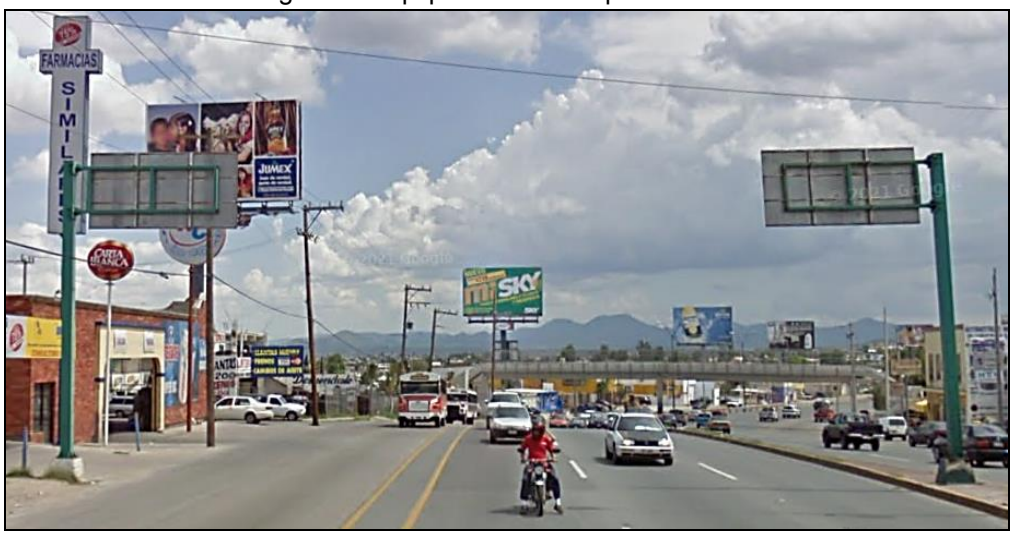
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre la av. Homero, el Perif. De la Juventud, y la av. Tecnológico que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 1,300 metros al nororiente del predio de aplicación del plan.

Particularmente, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre el Perif. De la Juventud, que ofrece el servicio a la población en la estructura vial existente. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento transporte existente



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

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primeria o secundaria como la “Wolfgang Amadeus Mozart” sobre la calle Universidad de Colima. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento educación; Jardín de niños.

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

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud existente en la zona de estudio se caracteriza por la unidad de la Cruz Roja Mexicana ubicada en la calle Paseo de Arareco, localizado a aproximadamente 2,000 metros al norte del predio de aplicación del plan. Fuera del polígono de estudio se identifica el Hospital General José María Morelos" del IMSS. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.

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

Equipamiento recreación y deporte.

El tipo de equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en la av. Homero conformado por el "Centro Deportivo Tricentenario" a una distancia aproximada de 2 km al oriente del predio de aplicación de plan. Ver imagen 29.

Imagen 29. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.

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

Equipamiento servicio de emergencia.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 3, localizada en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, y la Cruz Roja ubicada en la av. Tecnológico. Ver imagen 30 y 31.

Imagen 30. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.

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

Imagen 31. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.

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

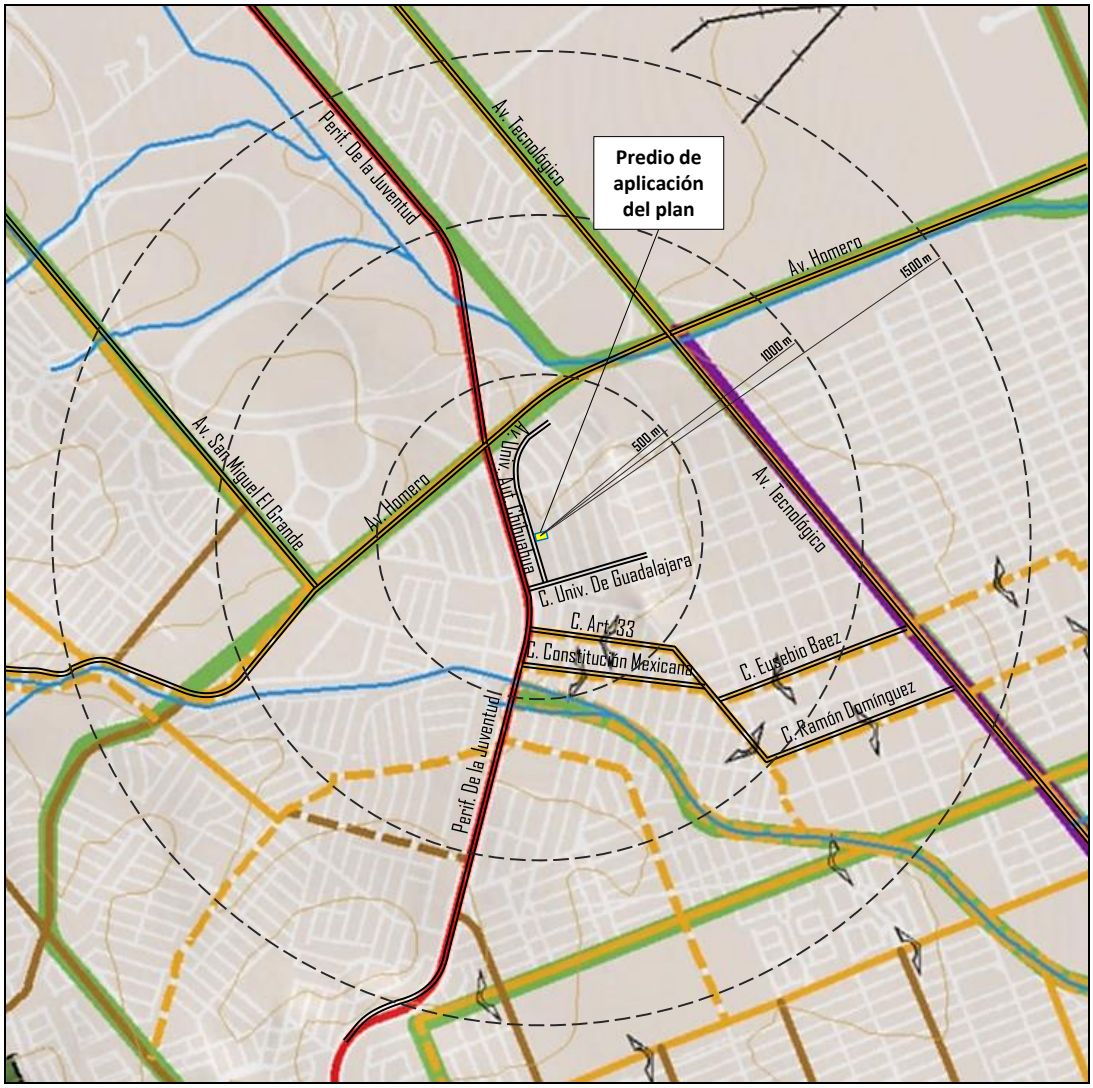
MOVILIDAD

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades como el Perif. De la Juventud, la av. Tecnológico, o la av. Homero, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: el Perif. De la Juventud como vialidad de Primer orden, y la av. Homero establecidas como primarias, según la estructura vial del PDU, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 32.

Imagen 32. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



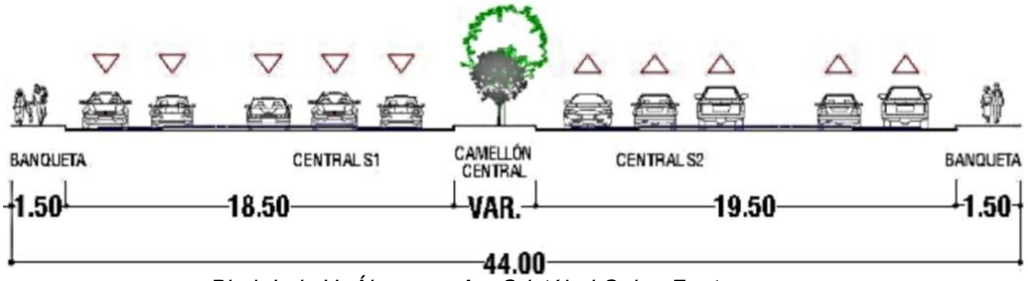
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

El incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 plurifamiliar solicitado, para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, sin modifica la sección de esta calle conformada como vía pública reconocida. Además, no modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio.

Vialidad de Primer orden

El Perif. De la Juventud, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 44.00 m, tres carriles centrales, camellón central para separación de sentidos de circulación de ancho variable, 2 carriles laterales por sentido, camellón, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 33 y 34.

Imagen 33. Vialidad de Primer orden. Perif. De la Juventud.



Blvd. Luis H. Álvarez a Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

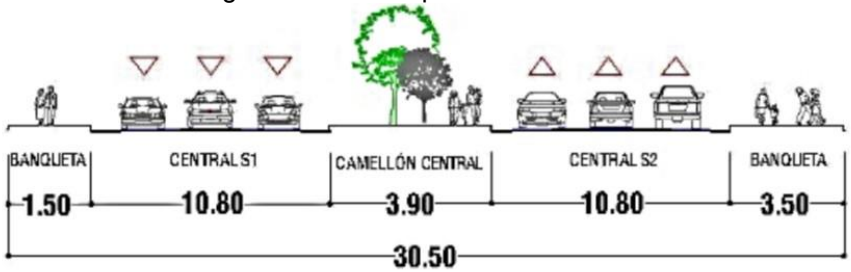
Imagen 34. Vialidad de Primer orden. Perif. De la Juventud.

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

Vialidad Primaria

La avenida Homero; es una vialidad primaria con sección de 30.50 m, tres carriles de circulación por sentido, camellón central de 3.90 m y banquetas peatonales de 1.50 m y 3.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria. Av. Homero.



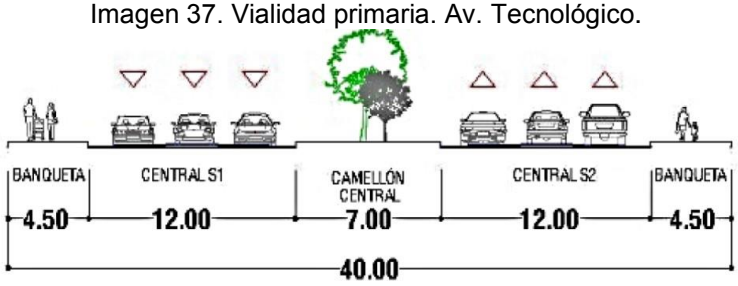
Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa a Av. Venceremos.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 36. Vialidad primaria. Av. Homero.

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

La avenida Tecnológico; es una vialidad primaria con sección de 40.00 m, tres carriles de circulación por sentido, camellón central de 7.00 m y banquetas peatonales de 4.50 m. Ver Imagen 37 y 38.

Imagen 37. Vialidad primaria. Av. Tecnológico.



Av. Homero a Av. Juan Escutia.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

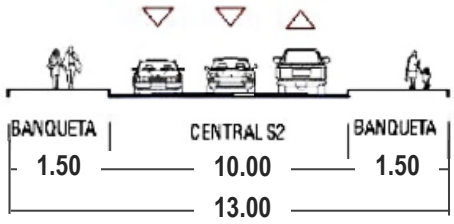
Imagen 38. Vialidad primaria. Av. Tecnológico.

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

Vialidad local

La calle Universidad Autónoma de Chihuahua; es una vialidad local con una sección de 13.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 39 y 40.

Imagen 39. Vialidad local, Universidad Autónoma de Chihuahua.



.

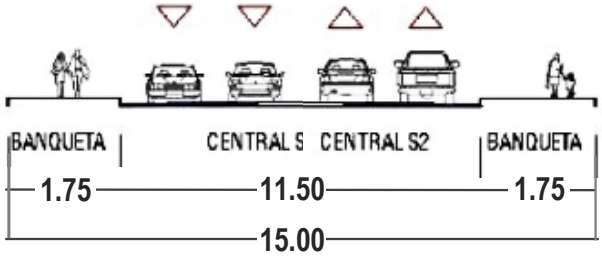
C. Universidad de Guadalajara a Universidad Autónoma B Juárez de Oaxaca.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 40. Vialidad local, Universidad Autónoma de Chihuahua.

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

La calle Universidad de Guadalajara; es una vialidad local con una sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.75 m. Ver Imagen 41 y 42.

Imagen 41. Vialidad local, Universidad de Guadalajara.



Perif. De la Juventud a C. Rafael Revilla.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 42. Vialidad local, Universidad de Guadalajara.

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

Transporte Público

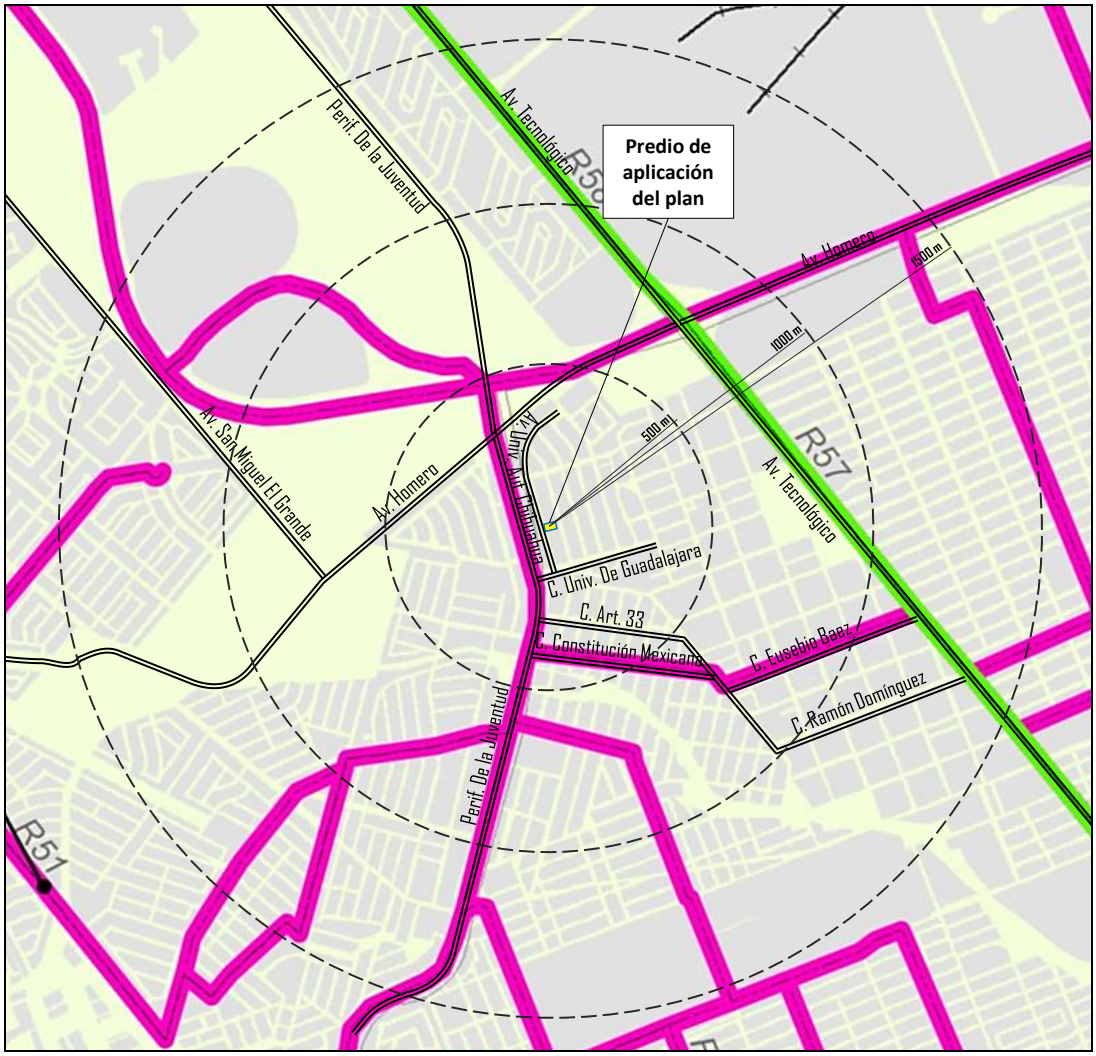
Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Ruta Convencional RC-Centro Norte (Sube Vallarta – Ma., Elena Hernández), RC- Centro Norte (sube Industrial-Aceros-16 de septiembre), comunicándolo con otras partes de la ciudad.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la trayectoria de la av. Tecnológico a aproximadamente 700 metros al oriente del predio de aplicación del plan De manera particular. Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 43 a 45.

Imagen 43. Ruta de transporte público sobre la av. Tecnológico.

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

Imagen 44. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



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

Imagen 45. Ruta de transporte público sobre la av. Tecnológico.

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

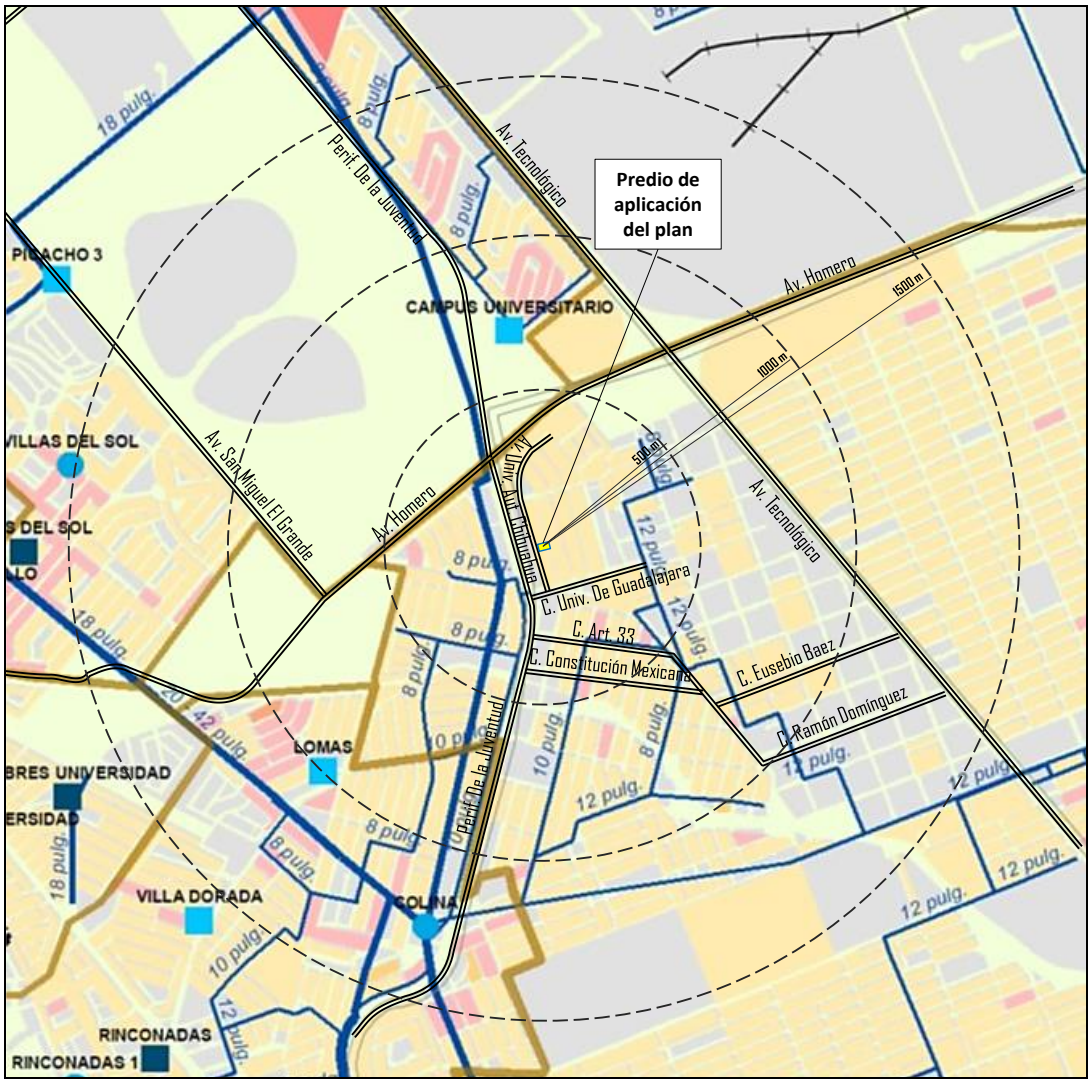
INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8”, 10”, y 12” pulgadas de diámetro que distribuye el agua en los fraccionamientos donde se localiza el predio de estudio.

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, y de manera particular cercanas a donde se ubica el predio de análisis, mediante los pozos “Lomas”, “Campus universitario” y “Villa dorada”, y que es conducida por los re-bombeos localizados al poniente del polígono de estudio, y los tanques “Colina”, y “Villa del sol”, y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 46.

Imagen 46. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



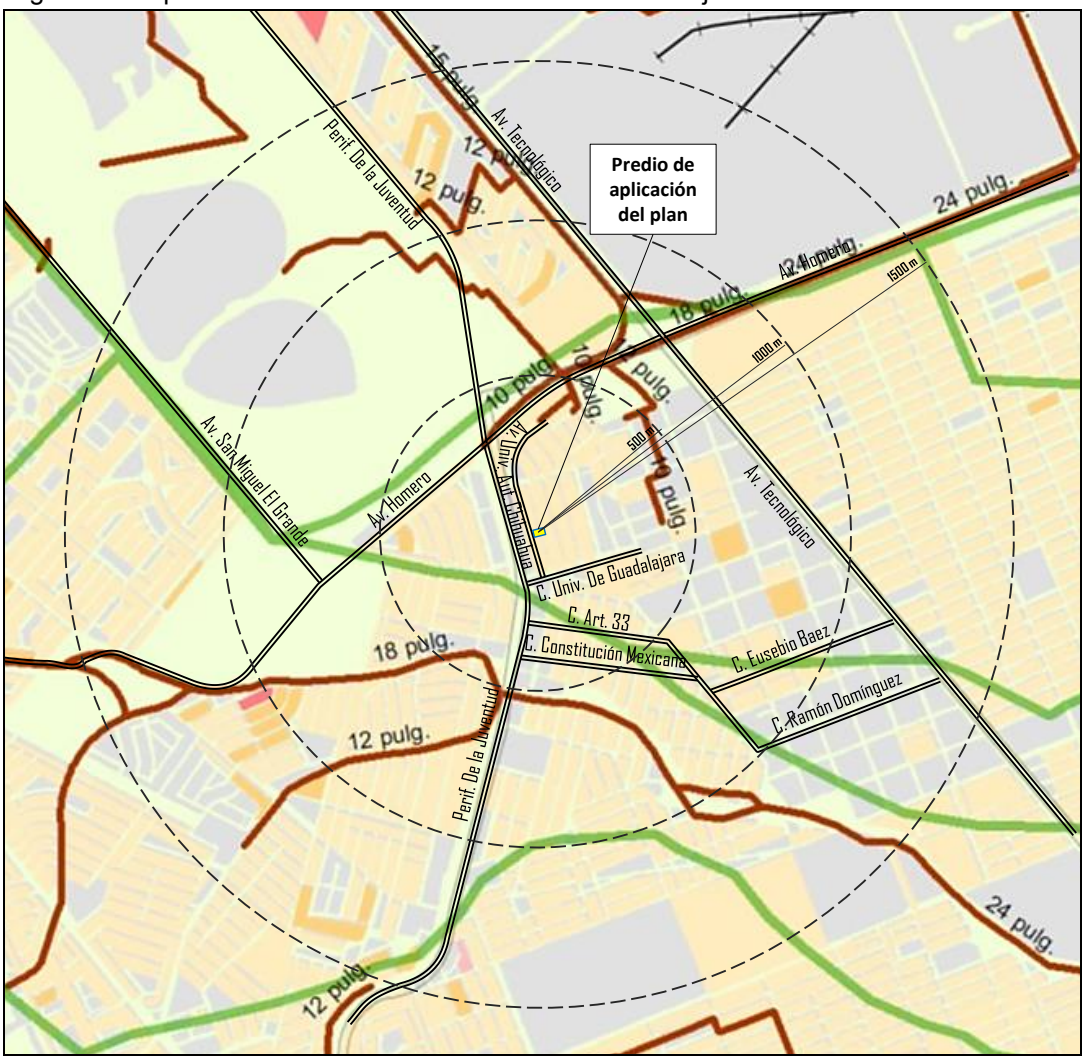
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Alcantarillado Sanitario

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

De manera particular, el predio propuesto para incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, se conecta a la red por medio de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, y la red existente sobre la av. Homero, y que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria de la av. Homero, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte. Ver Imagen 47.

Imagen 47. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



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

Drenaje Pluvial

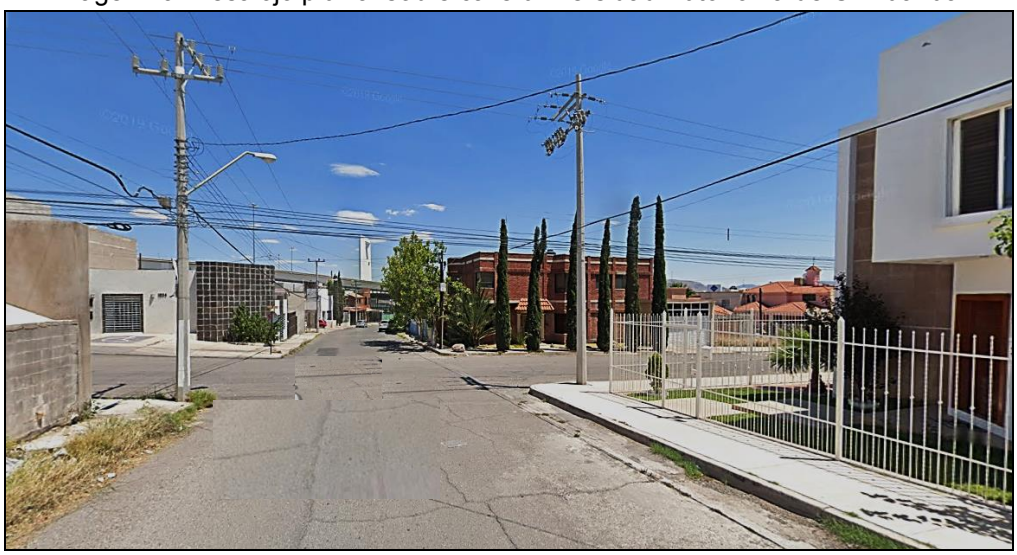
Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “El Picacho” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al norte del polígono, a aproximadamente 600 metros del predio de aplicación del plan. Ver imagen 48.

Imagen 48. Vista del arroyo El Picacho para desalojo pluvial de la zona.

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

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, hacia la av. Homero, y el arroyo El Picacho, y con rumbo hacia el río Sacramento, ubicado al oriente del polígono de estudio. Ver imagen 49.

Imagen 49. Desalojo pluvial sobre calle universidad Autónoma de Chihuahua.



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

Energía Eléctrica

En la zona de estudio, cuneta con una línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión 115 kva, localizada sobre el Perif. De la Juventud, y su continuación sobre la calle Ignacio Rodríguez poniente-oriente y norte-sur respectivamente, y que provee el servicio a la zona poniente de la ciudad, a aproximadamente 1,500 metros al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.

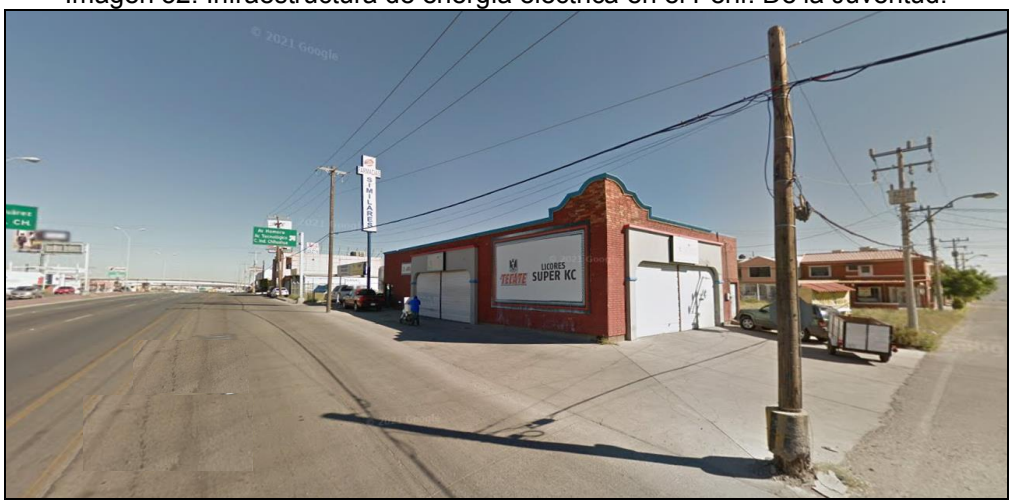
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imágenes de 51 a 53.

Imagen 51. Red eléctrica de 115 Kva, en el Perif. De la Juventud.

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

Imagen 52. Infraestructura de energía eléctrica en el Perif. De la Juventud.



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

Imagen 53. Infraestructura eléctrica en calle Universidad Autónoma de Chihuahua.

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

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

El riego geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 1,600 metros al poniente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “El Porvenir” con una trayectoria en sentido poniente – oriente. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes del 2%.

Los elementos riesgo geológico identificados en la zona de estudio no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso propuesto al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 plurifamiliar. Ver imagen 54.

Imagen 54. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.

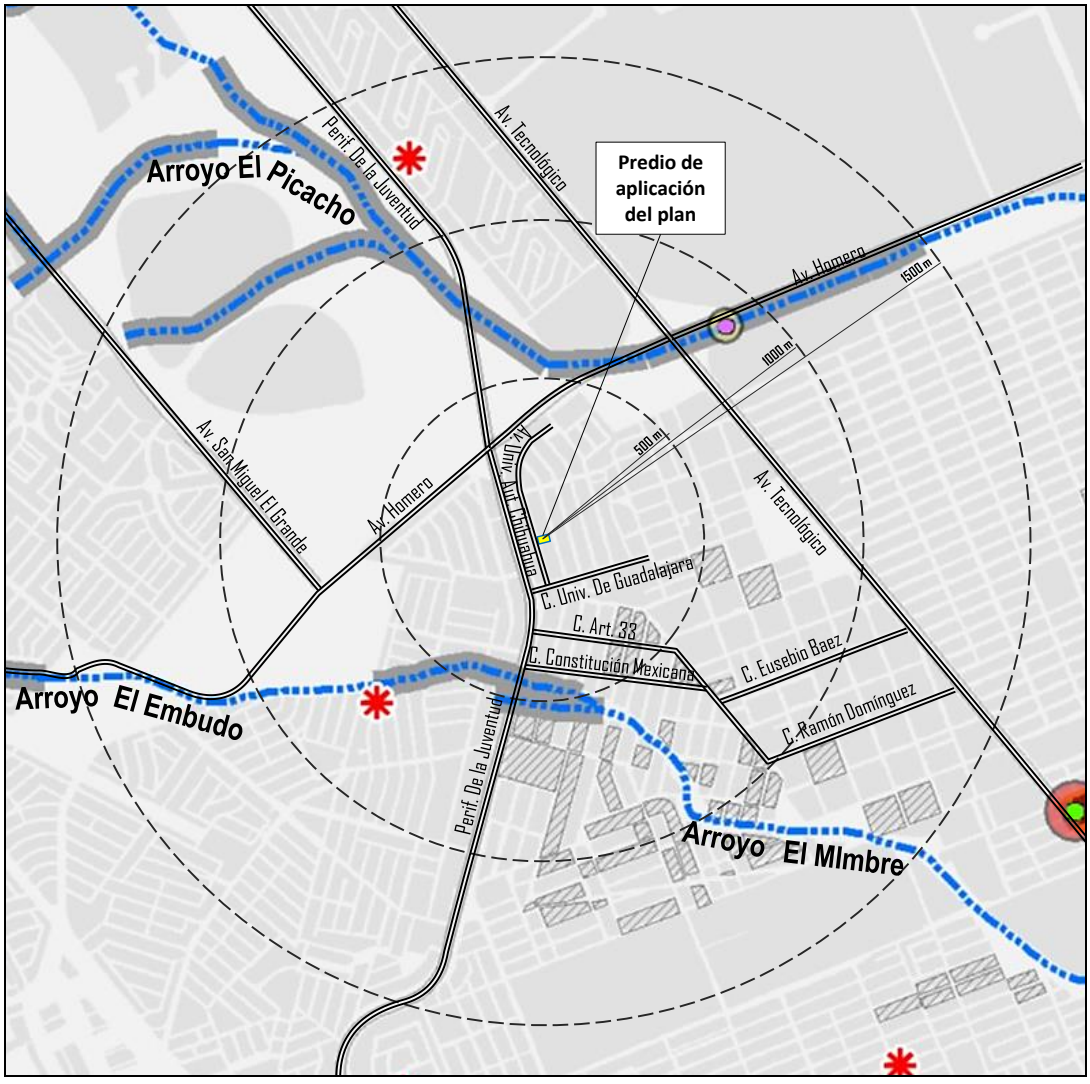
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Enero 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua hacia la avenida Homero, mediante la rasante de las calles con rumbo al arroyo El Picacho, localizado a aproximadamente 500 metros al norte del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Sacramento. El arroyo “El Picacho” tiene encauzamiento en el tramo entre la av. San Miguel el Grande, y el Perif. De la Juventud, quedando sin encauzamiento hasta la su integración con el río Chuviscar.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 55 y 56.

Imagen 55. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



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

Imagen 56. Infraestructura pluvial, canalización. Arroyo El Picacho.

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

Riesgos químicos y tecnológicos.

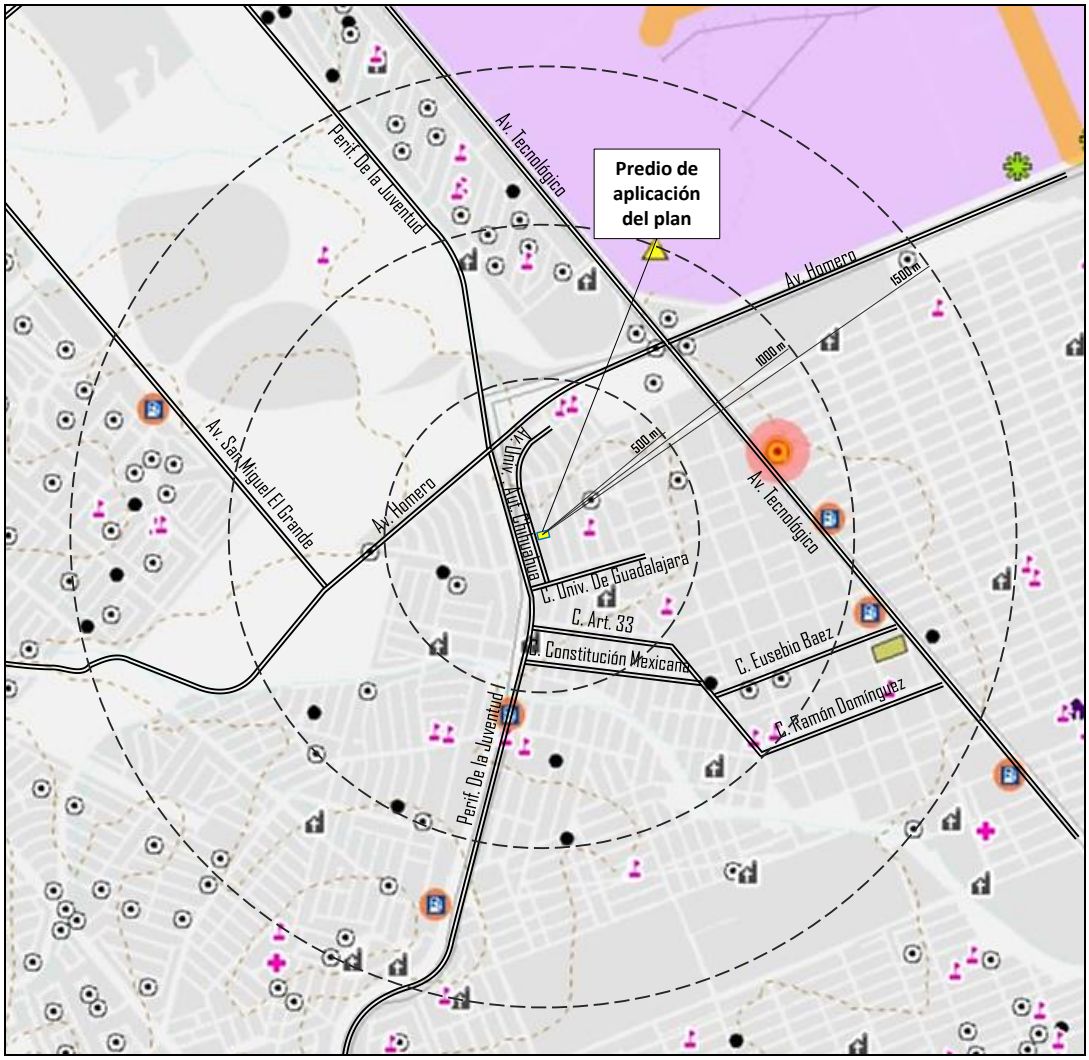
Dentro de los riesgos antropogénicos, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 50 m y 600 m al poniente y sur del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada en el Perif. De la Juventud. Ver imagen 57.

Imagen 57. Riesgo antropogénico, estación de gasolina.

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

Existe sitios que concentran personas como: templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 200 m. y 1500 m. En la colonia Universidad, Ignacio Allende, Revolución, Universidad etapa I, y etapa II, Campo bello no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 58.

Imagen 58. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



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

Al nor-oriente del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos No. 3. Su localización a aproximadamente 1,000 m, en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua.

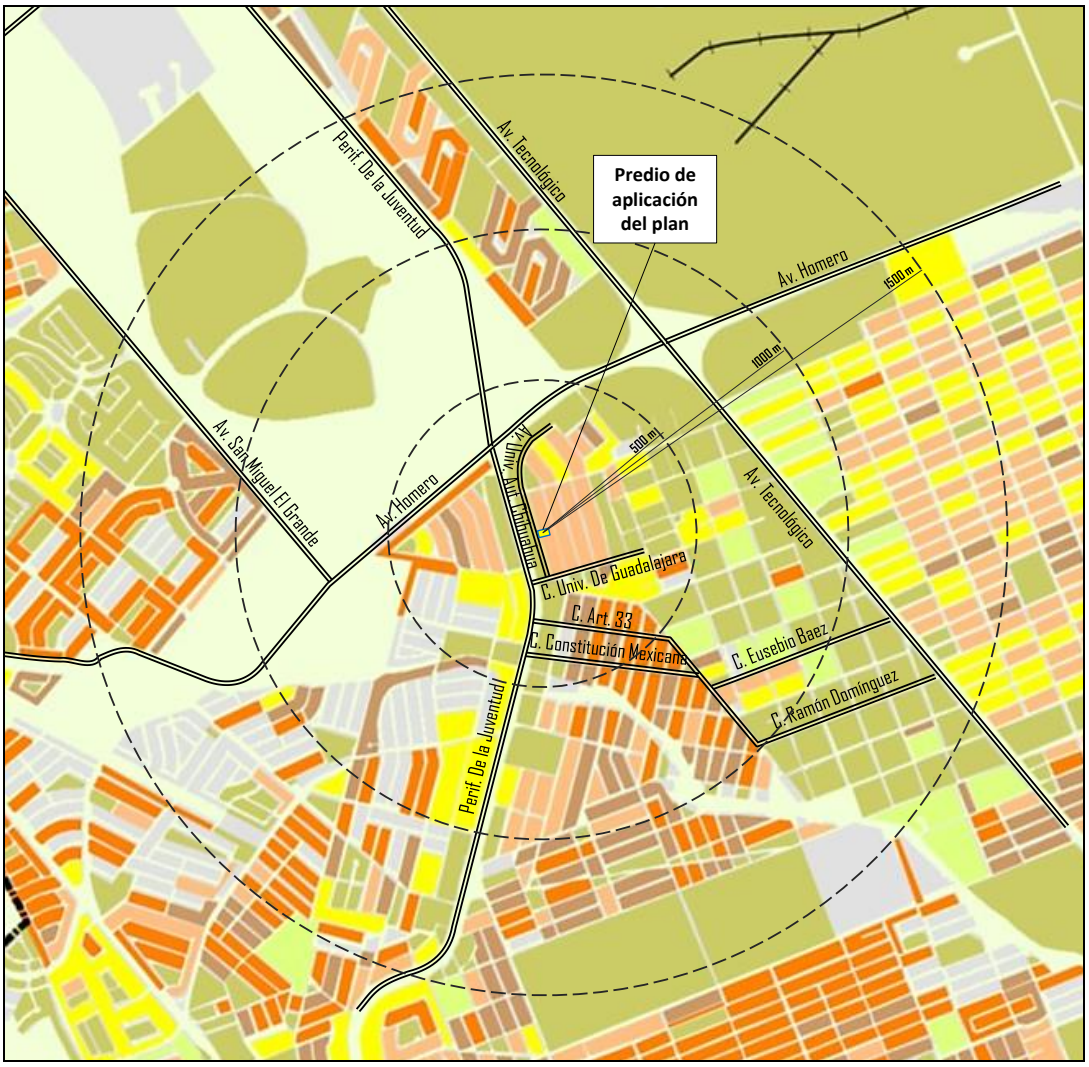
La ruta de emergencia a través de la av. Homero, la av. Tecnológico, la calle Cruz Morales y la calle Universidad Autónoma de Morelos, hasta la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, genera un tiempo menor a los 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias.

La ruta de servicio de emergencia para atender los servicios de emergencia, tiene un tiempo de respuesta inferior a los 10 minutos ti, para una distancia de 1.5 km aproximadamente.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Residencial Universidad, Ignacio Allende, Revolución, Universidad etapa I, y etapa II, Campo bello, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H35, H45 y H60, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 59.

Imagen 59. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la av. Homero, av. Tecnológico, y el Perif. De la Juventud.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el incremento de densidad de habitacional de H35 a habitacional H+60 plurifamiliar, cumple con el lote mínimo establecido por

el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población visión 2040, sexta actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen predios de diversas dimensiones que contienen más de una vivienda, bajo el esquema plurifamiliar, con varios departamentos en el mismo predio. Estos espacios se encuentran dispersos en el polígono de estudio, y que cuentan con usos de suelo habitacional H35 y H45, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 60.

Imagen 60. Usos habitacionales en la zona de estudio.

Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, Enero 2022.

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de vivienda con densidad muy alta en diversos lotes alrededor del predio de aplicación del plan, que son diferentes al uso habitacional H35 establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en los cuales se identifica el manejo de vivienda plurifamiliar mediante departamentos. A continuación, se presenta una descripción general de 7 casos identificados dentro de un rango de 400 metros. Ver imagen 61 y tabla 3

Imagen 61. Predios con densidad habitacional H+60, a 400 m en torno al predio de estudio.

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

Tabla 3. Predios con densidad habitacional H+60, a 400 metros en torno al predio de estudio.

Caso	Densidad de Suelo		Cantidad de Departamentos	Domicilio	Superficie m2
	PDU	Existente			
1	Habitacional H35	H119	4	Universidad de Colima N0. 9901	180.00
2	Habitacional H35	H1212	4	Universidad Veracruzana No, 9922	188.00
3	Habitacional H35	H89	5	Universidad Iberoamericana L1, M21	225.00
4	Habitacional H35	H182	5	Universidad Autónoma de Chihuahua No, 9904	273.00
5	Habitacional H35	H177	4	Universidad Autónoma de Chapingo No. 9760	225.00
6	Habitacional H35	H180	4	Universidad Iberoamericana No. 9707	222.00
7	Habitacional H35	H222	4	Universidad Iberoamericana No. 9723	180.00

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

El caso 1: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Univ. De Colima No. 9901. Corresponde a un predio habitacional, con 4 departamentos y una densidad de H111. El predio tiene una superficie aproximada de 180.00 m2. El PDU lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 62 y 63.

Imagen 62. Ubicación del predio de estudio, Univ. De Colima No. 9901.

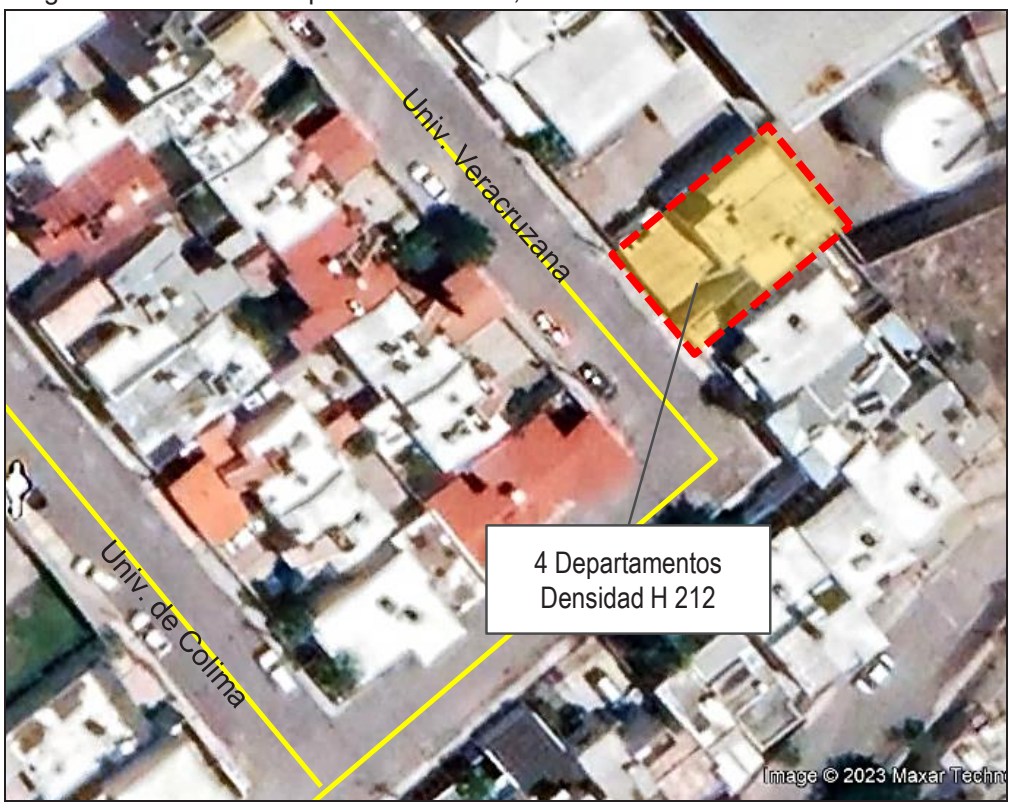
Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2023.

Imagen 63. Ubicación del predio de estudio, Univ. De Colima No. 9901.

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

El caso 2: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Universidad Veracruzana No. 9922. Corresponde a un predio habitacional, con 4 departamentos y una densidad de H212. El predio tiene una superficie aproximada de 18.00 m2. El PDU lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 64 y 65.

Imagen 64. Ubicación del predio de estudio, calle Universidad Veracruzana No. 9922.



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

Imagen 65. Vista del predio de estudio, calle Universidad Veracruzana No. 9922.

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

El caso 3: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Universidad Iberoamericana L1, M21. Corresponde a un predio habitacional, con 5 departamentos y una densidad de H89. El predio tiene una superficie aproximada de 225.00 m2. El PDU lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 66 y 67.

Imagen 66. Ubicación del predio de estudio, calle Universidad Iberoamericana L1, M21.

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

Imagen 67. Ubicación del predio de estudio, calle Universidad Iberoamericana L1, M21.

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

El caso 4: Uso de suelo Habitacional; localizado en calle Universidad Autónoma de Chihuahua No. 9904. Corresponde a un predio habitacional, con 5 departamentos y una densidad de H182. El predio tiene una superficie aproximada de 273.39 m2. El PDU lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 68 y 69.

Imagen 68. Ubicación del predio de estudio, Universidad Autónoma de Chihuahua No. 9904.

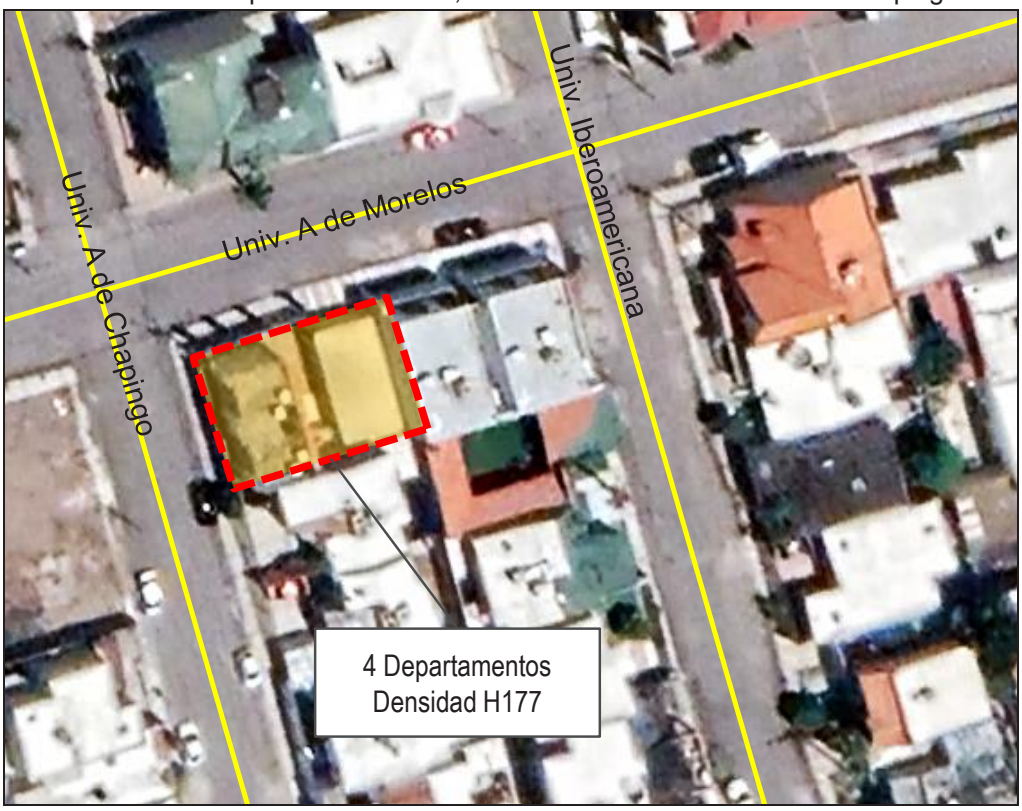
Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2023.

Imagen 69. Vista del predio de estudio, Universidad Autónoma de Chihuahua No. 9904

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

El caso 5: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Universidad Autónoma de Chapingo No. 9760. Corresponde a un predio habitacional, con 4 departamentos y una densidad de H177 El predio tiene una superficie aproximada de 225.00 m2. El PDU lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 70 y 71.

Imagen 70. Ubicación del predio de estudio, calle Universidad Autónoma de Chapingo No. 9760.



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

Imagen 71. Ubicación del predio de estudio, calle Universidad Autónoma de Chapingo No. 9760.

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

El caso 6: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Universidad Iberoamericana No. 9707. Corresponde a un predio habitacional, con 4 departamentos y una densidad de H180. El predio tiene una superficie aproximada de 222.00 m2. El PDU lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 72 y 73.

Imagen 72. Ubicación del predio de estudio, calle Universidad Iberoamericana No. 9707.

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

Imagen 73. Vista del predio de estudio, calle Universidad Iberoamericana No. 9707.

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

El caso 7: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Universidad Iberoamericana No. 9723. Corresponde a un predio habitacional, con 4 departamentos y una densidad de H222. El predio tiene una superficie aproximada de 180.00 m2. El PDU lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 74 y 75.

Imagen 74. Ubicación del predio de estudio, calle Universidad Iberoamericana No. 9723.

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

Imagen 75. Vista del predio de estudio, calle Universidad Iberoamericana No. 9723.

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

Predio de estudio: El predio de estudio propuesto para el incremento de densidad a H+60 plurifamiliar, cuenta con una superficie total de 215.00 m^2. Se proponen 6 departamentos para renta con una densidad de H279, Se localiza en el lote 43 Manzana 16 de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua. Ver imágenes 76 y 77.

Imagen 76. Ubicación del predio de estudio, calle Universidad Autónoma de Chihuahua.

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

Imagen 77. Vista del predio de estudio, calle Universidad Autónoma de Chihuahua.

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

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

Imagen 78. Vista de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua.

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

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

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

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Habitacional H35, colindante a la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; en una zona con predios que cuentan con uso habitacional H+60, compatibles con el uso habitacional H35 en la zona de estudio.

- El predio cuenta con frente a la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, lo que permite tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como el Perif. De la Juventud, o la av. Tecnológico.

- La calle Universidad Autónoma de Chihuahua permitirá el acceso al predio propuesto para incremento de densidad de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, que se pretende aplicar en el predio.

- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento Residencial Universidad. Particularmente, el predio de aplicación del plan cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la creación de la vivienda plurifamiliar, mediante la construcción de 6 departamentos.

- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos ubicada en la calle Homero, colindante al Parque Industrial Chihuahua.

- Se identifica riesgo de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en el Perf. De la Juventud, así como el arroyo El Picacho, con trayectoria hacia el río Sacramento, no representa un riego para la actividad habitacional que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de densidad de suelo propuesto.

- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Habitacional H35, en la zona se presentan predios que albergan diversas viviendas al interior, mostrando densidad habitacional mayor a H60.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el incremento de densidad habitacional H35, a habitacional H+60 plurifamiliar para el predio identificado como Lote 43, Manzana 16, localizado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 215.00, y así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la construcción de 6 departamentos

IV.NORMATIVIDAD

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

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

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del incremento de densidad de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio denominado “Lote 43, Manzana 16, Residencial Universidad”.

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan dotado con infraestructuras y servicios, mediante el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, compatible con la densidad existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo de la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, se orienta al incremento de densidad Habitacional de H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del fraccionamiento Residencial Universidad, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 215.00 m2, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se promueve la densificación del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.

- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de oferta de empleo en la zona poniente de la ciudad.

- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

Las políticas de desarrollo que sustenta la presente propuesta de incremento de densidad de suelo se orientan a la consolidación y densificación de la ciudad y sus barrios y colonias, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias.

La propuesta de incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio de aplicación del plan, ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del Fraccionamiento Universidad, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 215.00 m2.

El incremento de densidad habitacional promovido en el predio, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, y dar cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con usos habitacionales establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H35, H45, y H60, Equipamiento, Mixto intenso y Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las "**Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo**", referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

USOS	HABITACIONAL													
	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 C Condicionado

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

El uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares”, establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio de aplicación del plan, y que entre otras se destaca: una superficie privativa mínima de 45.00 m2, una densidad neta según proyecto, cajones de estacionamiento según proyecto; el frente de 10.00 metros del predio no se reducirá, siendo mayor al establecido para la densidad H+60 plurifamiliar que es de 6.00 metros. Ver tabla 5.

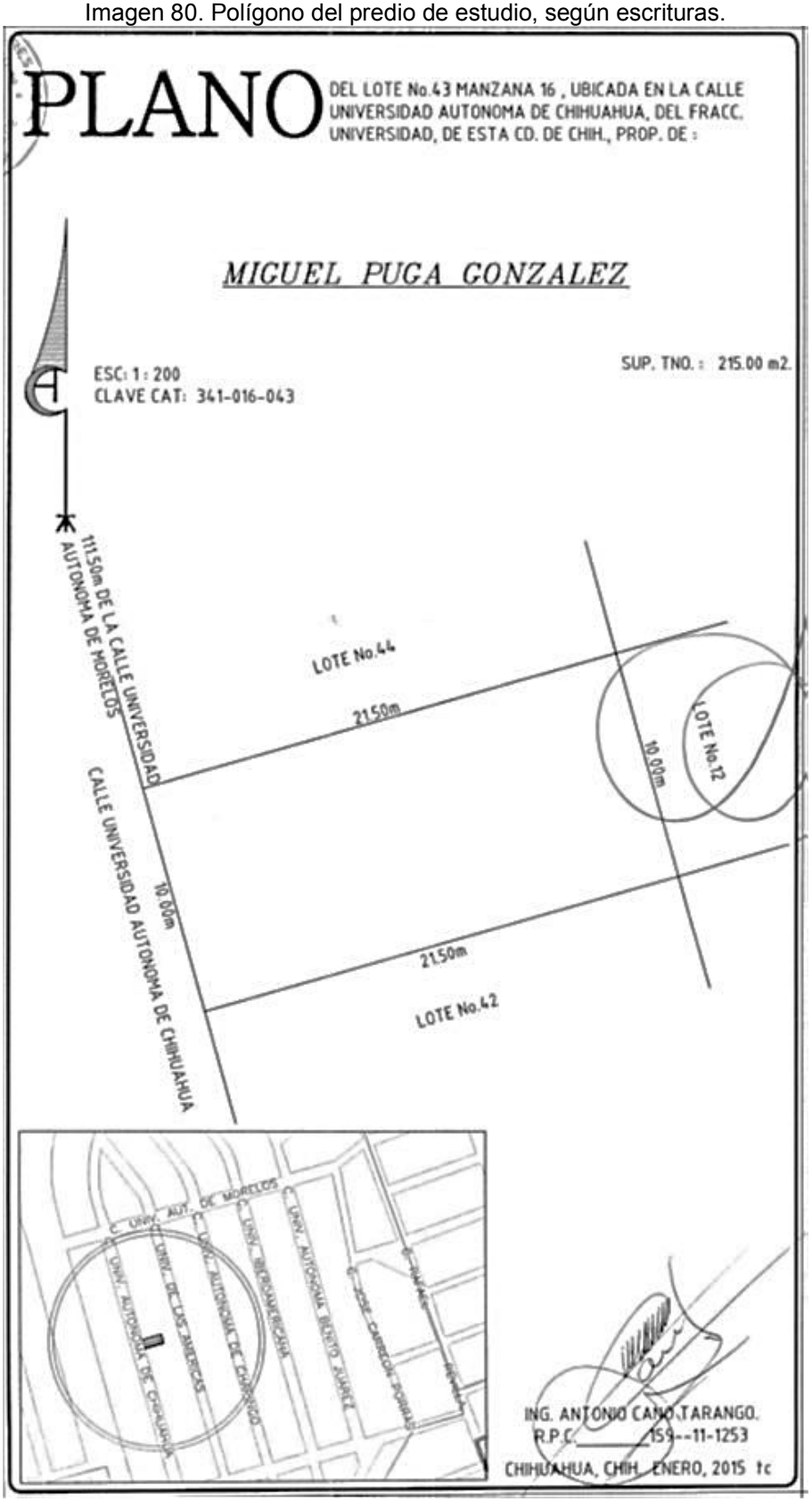
Tabla 5. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares.

Uso	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (M2)	SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		RESTRICCION FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/1.50	NO ESP.	2/VIV
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/NE/1.00	NO ESP.	2/VIV
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/SR/SR	NO ESP.	2/VIV
	H45	45	67.5	45.00	30.00	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	SP
	H60	60	90	SP	30.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	SP	30.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

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

La aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de habitacional H+60 plurifamiliar. Ver imagen 80.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Enero 2023.

Vialidad.

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, para el aprovechamiento del uso habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para la edificación de departamentos para renta. Esto, mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

La calle Universidad Autónoma de Chihuahua, es considerada como vialidad local, según la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. 2021.

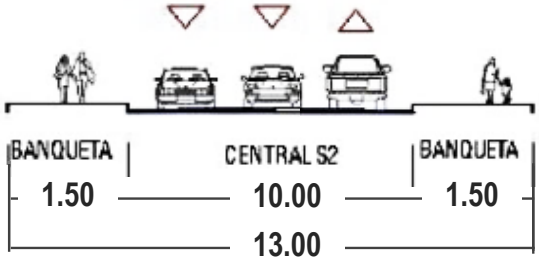
El predio de estudio debe respetar como alineamiento, la calle Universidad Autónoma de Chihuahua con sección vial de 13.00 m. con tres carriles de circulación, y banquetas laterales, generados en la etapa de urbanización del Fraccionamiento Residencial Universidad, en el tramo donde se localiza.

La sección vial de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua con frente al predio de aplicación del plan, es viable para el aprovechamiento habitacional solicitado. Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Vialidad local

La calle Universidad Autónoma de Chihuahua; es una vialidad local con una sección de 13.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 81.

Imagen 81. Vialidad local, Universidad Autónoma de Chihuahua.



C. Universidad de Guadalajara a Universidad Autónoma B Juárez de Oaxaca.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Se observa en la tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle Universidad Autónoma de Chihuahua cuenta con una sección de 13.00 metros. Cabe considerar que la sección existente es similar a la sección mínima para vialidades de tipo local, esta vialidad, y que ha sido constituida como vía pública previamente. 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 estaciona-miento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estaciona-miento ambos lados	No	Si		15-18%

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

Infraestructura.

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

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica sobre la av. Homero, con rumbo hacia la planta de tratamiento norte, posibilitando el servicio al predio de estudio.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, proveniente del Perif. De la Juventud y su prolongación por la calle Ignacio Rodríguez, y que provee el servicio a la zona poniente de la ciudad, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos del polígono de análisis, donde se ubica predio de aplicación del plan, motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo El Picacho, que cruza al norte de la zona de estudio, con rumbo al Río Sacramento. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos por la calle Universidad Autónoma de Chihuahua hacia la Homero con rumbo al arroyo El Picacho.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, para el predio ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua del Fraccionamiento Universidad, con una superficie de 215.00 m2, la cual se orienta al **incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona.

La propuesta de incremento de densidad de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso habitacional, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras para la vivienda.

El presente estudio de planificación, se orienta a promover el cambio de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio localizado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, para la **construcción de 6 departamentos**.

La propuesta de uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar para el predio de estudio estará sujeta normativamente, a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la edificación de 6 departamentos para renta, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de densidad de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del Fraccionamiento Universidad, con una superficie total de 215.00 m2, que permita la construcción de 6 departamentos para renta que favorezca la densificación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El incremento de densidad propuesta, permite satisfacer las necesidades de vivienda en la zona norte, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso Habitacional H+60 plurifamiliar es compatible con la densidad de vivienda H35 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento del Fraccionamiento Universidad.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Usos de suelo

El predio ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del Fraccionamiento Universidad, con una superficie total de 215.00 m2, tiene el uso de suelo habitacional H35, y se propone cambiar a habitacional H+60 plurifamiliar, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de incremento de densidad a **Habitacional H+60 plurifamiliar**, permite la ocupación del predio, para la construcción de 6 departamentos, mediante la densidad H+60 plurifamiliara, que resulta compatible con el uso Habitacional H35, predominante en la zona. Ver tabla 7.

Tabla 7. Compatibilidad de uso de suelo.

USOS	HABITACIONAL													
	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 C Condicionado

Fuente: elaboración con datos de la "Tabla de compatibilidad de uso de suelo", Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización. 2021.

Infraestructura

Con la obtención del incremento de densidad de suelo a Habitacional H+60 plurifamiliar, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional H35, compatibles al solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, la calle Universidad Autónoma de Chihuahua donde se ubica el predio de aplicación del plan.

- El desalojo de las aguas negras se realizará a través de la red de drenaje sanitario existente en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, y su continuación por la av. Homero, hacia el arroyo El Picacho, con rumbo hacia la planta de tratamiento norte.

- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, por la red de 115 kva, existente en la calle Ignacio Rodríguez, y su continuación sobre el Perif De la Juventud, hasta la calle Universidad Autónoma de Chihuahua donde se ubica el predio de estudio.

La modificación que promueve el presente estudio de incremento de densidad de Habitacional H35 establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso de suelo a H+60 plurifamiliar, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de 6 departamentos, que promueva la densificación de un predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle Universidad Autónoma de Chihuahua que da frente al predio, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional H+60 plurifamiliar, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a través del Perif. De la Juventud.

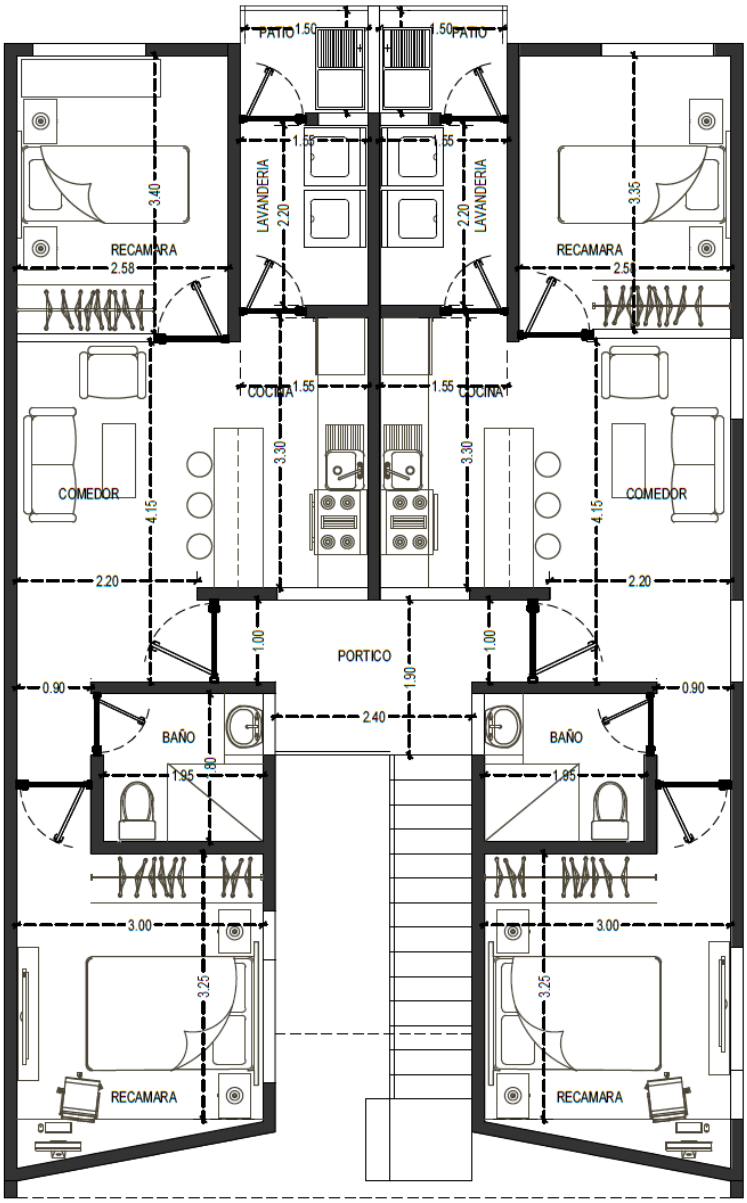
La propuesta vial planteada en el presente estudio para el incremento de densidad de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación del fraccionamiento Residencial Universidad.

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

Estrategia de ocupación del suelo

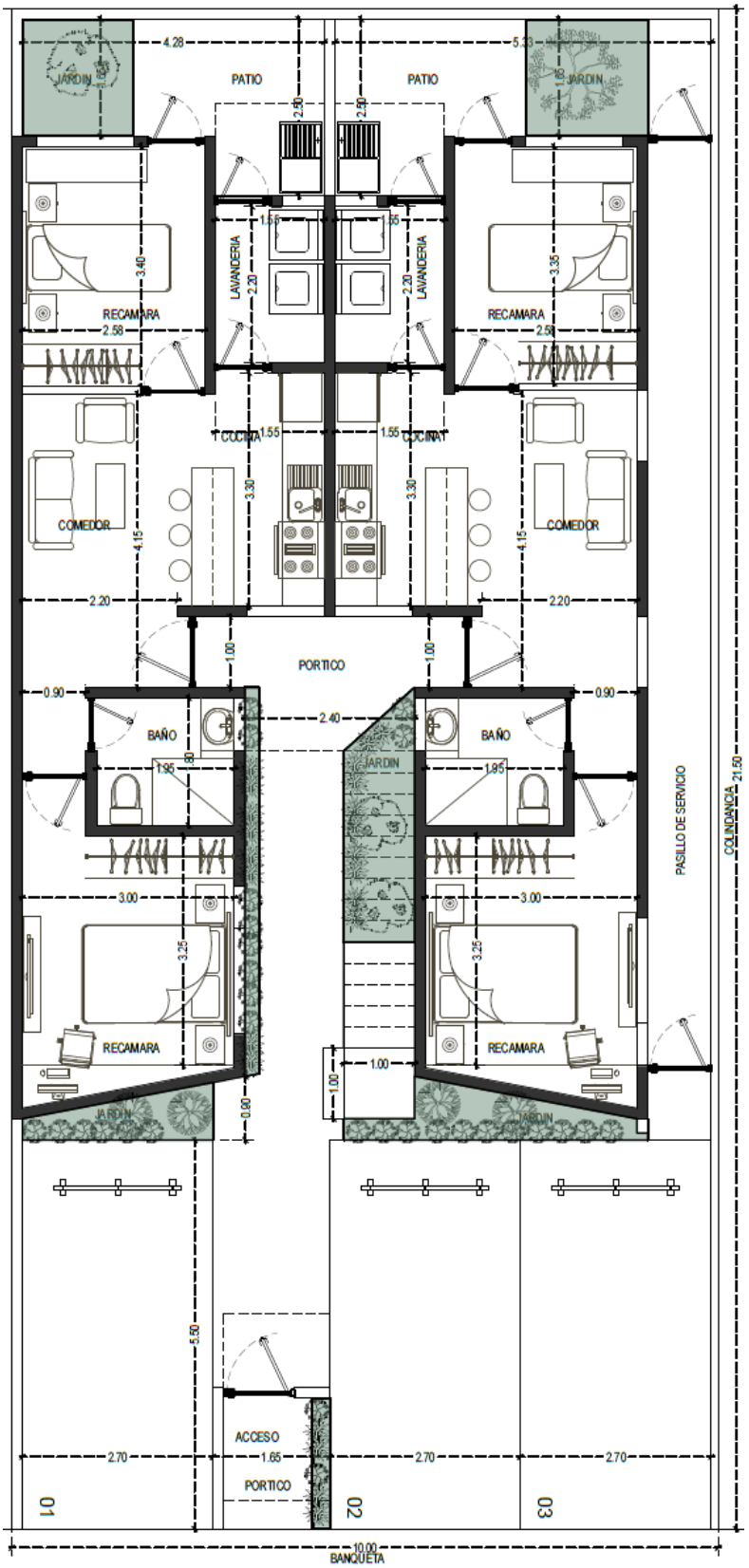
Para un mayor aprovechamiento de la densidad habitacional en el predio identificado como Lote 43, Mazana 16, en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del fraccionamiento Residencial Universidad, con una superficie de 215.00 m2. Esta acción urbana permitirá la construcción de 6 departamentos para renta, mediante la densidad Habitacional H+60 plurifamiliar solicitada, cumpliendo los requerimientos normativos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, y del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, y del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio. Ver imagen 82 a 84.

Imagen 82. Propuesta de vivienda plurifamiliar, planta de alta.



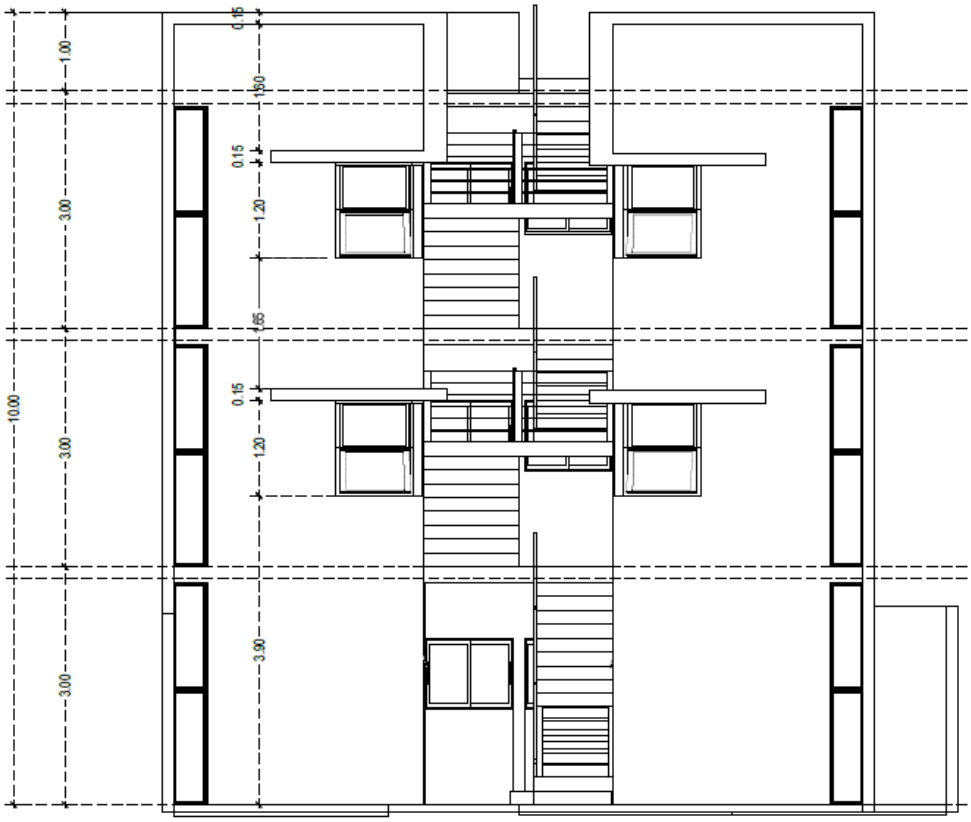
Fuente. Información del promotor. Enero 2023.

Imagen 83. Propuesta de vivienda plurifamiliar, planta de baja



Fuente. Información del promotor. Enero 2023.

Imagen 84. Propuesta de vivienda plurifamiliar, fachada principal.



Fuente. Información del promotor. Enero 2023.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio urbano localizado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del fraccionamiento Residencial Universidad, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 215.00 m2, de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo **Habitacional H+60 plurifamiliar** promovido para el predio localizado en el Lote 43, Manzana 16, de la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, promueve la edificación de **6 departamentos para renta**, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona consolidada, provista con redes de infraestructuras, y servicios.

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

El presente estudio para el incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Con la autorización de incremento de densidad de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **Habitacional H+60 plurifamiliar**, para el predio ubicado en la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, del fraccionamiento Residencial Universidad, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar, que considera un lote mínimo de 90 m2 y un frente mínimo de 6 ml, teniendo el predio una superficie de 215.00 m2, y con frente de 10.00 ml. con respecto a la calle Universidad Autónoma de Chihuahua, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, vigente.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica del proyecto, que se promueva para obtener la licencia de construcción respectiva, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

VI. Programación e Instrumentación

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

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de densidad del uso habitacional H+60 plurifamiiar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

- Tramitar la licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de densidad habitacional H+60 plurifamiliar					X	
Tramitar licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar				X		
Obtener licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar					X	

Fuente: Elaboración propia. Enero 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. Última Reforma DOF 04-06-2012.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

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

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

PLANOS

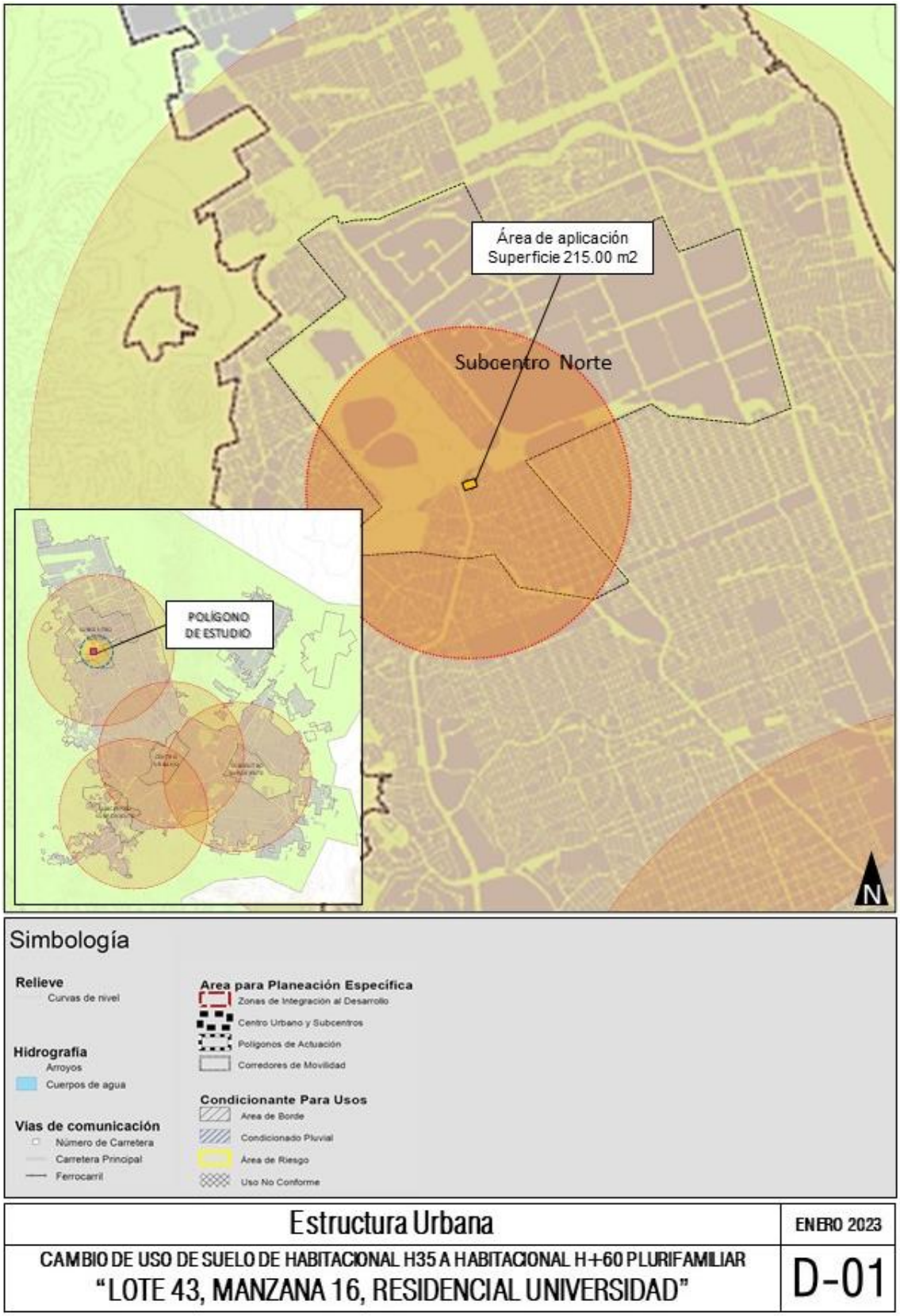
Diagnóstico

D-01 Medio construido-Uso de suelo actual
D-02 Medio construido-Estructura urbana
D-03 Medio natural-Topografía
D-04 Medio natural-Edafología
D-05 Medio natural-Geología
D-06 Medio construido-Equipamiento
D-07 Medio construido-Estructura vial
D-08 Medio construido-Sección vial
D-09 Medio construido-Rutas de transporte
D-10 Medio construido-Infraestructura Agua potable
D-11 Medio construido-Infraestructura de drenaje sanitario
D-12 Medio construido-Infraestructura de electrificación
D-13 Medio construido-Infraestructura de Distribución de combustible
D-14 Medio construido-Infraestructura de Telecomunicaciones
D-15 Medio construido-Infraestructura de Distribución de agua recuperada
D-16 Plano de Medio construido-Densidad de Vivienda
D-17 Medio construido-Riesgo antropogénico
D-18 Medio construido-Riesgo hidrometeorológico
D-19 Medio construido-Riesgo geológico

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

Simbología

Relieve
Curvas de nivel

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

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

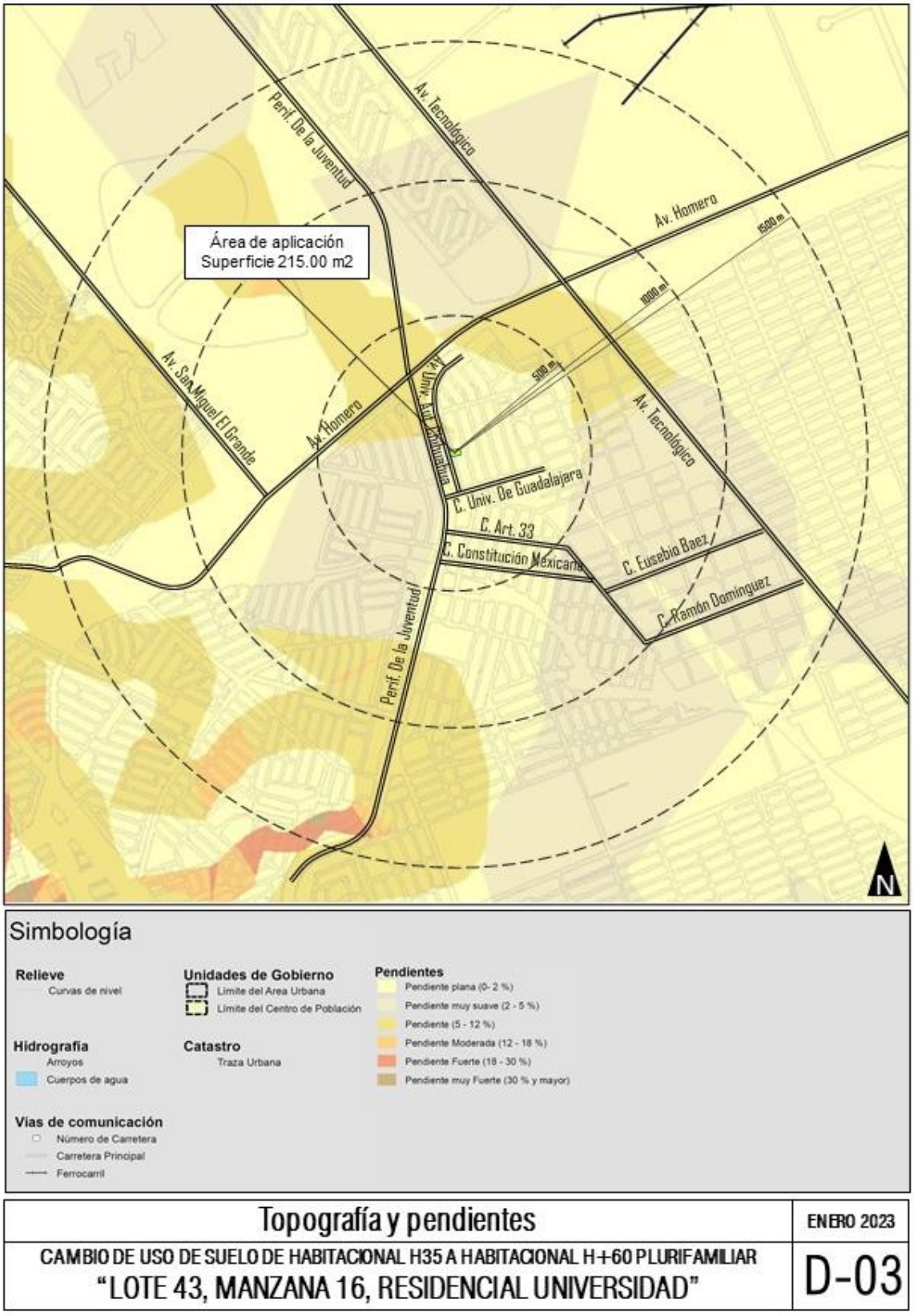
Catastro
Traza Urbana

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Estructura Urbana (Llenos y vacíos)	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-02

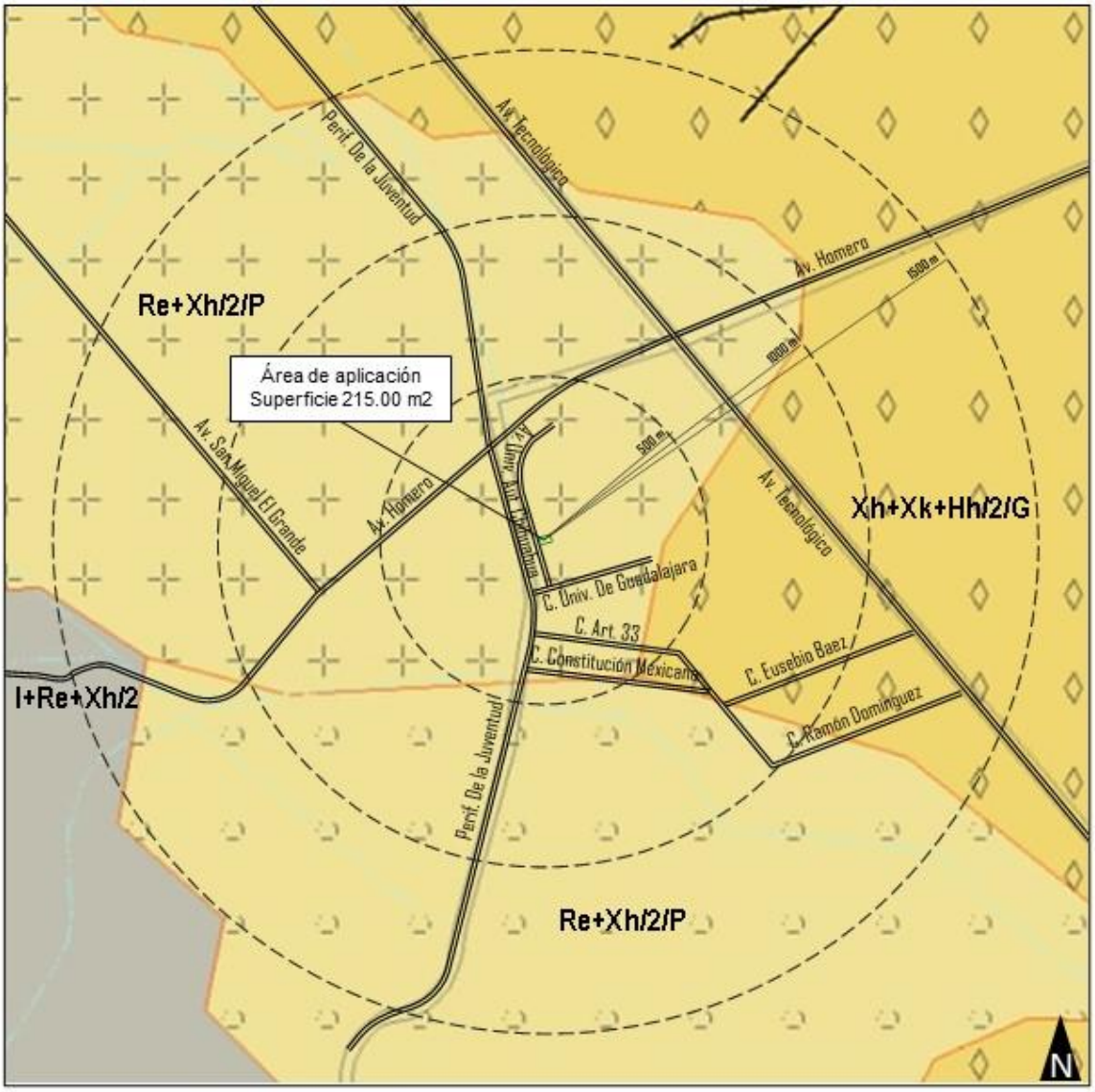
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

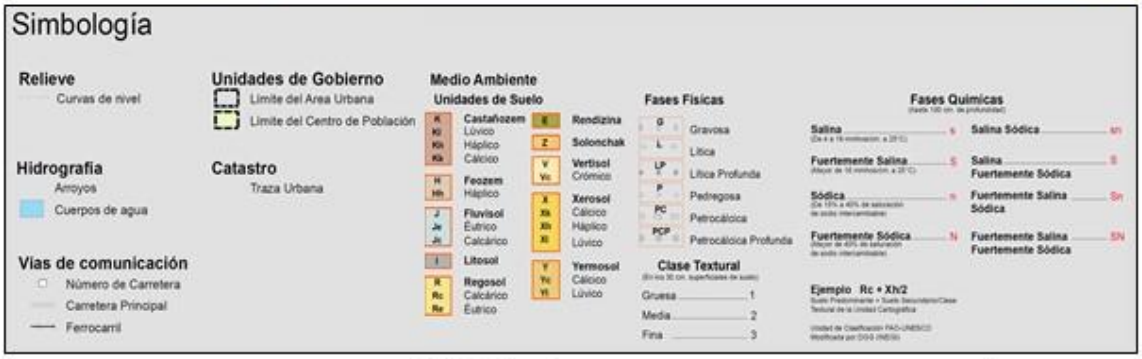
Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

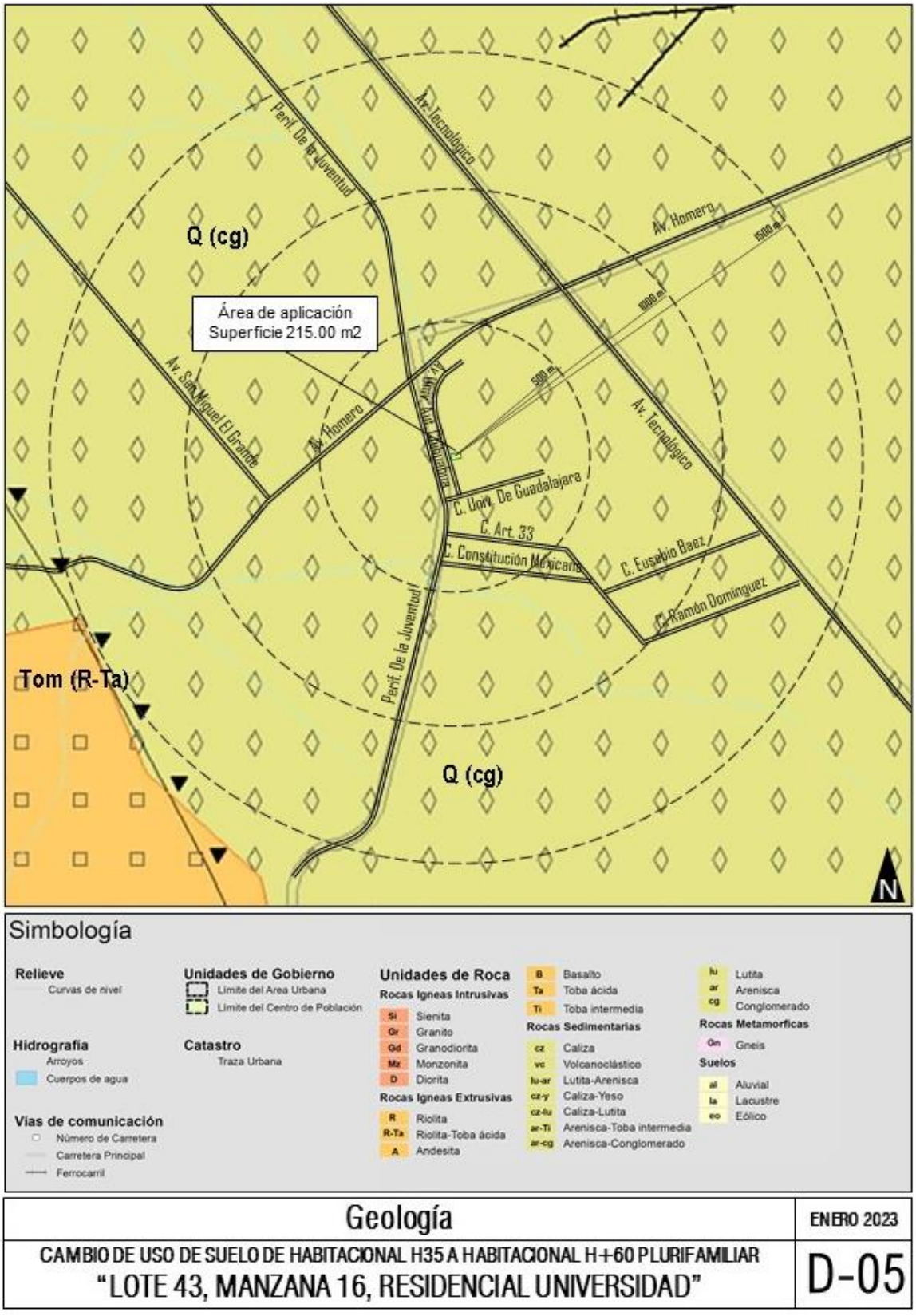




Edafología	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-04

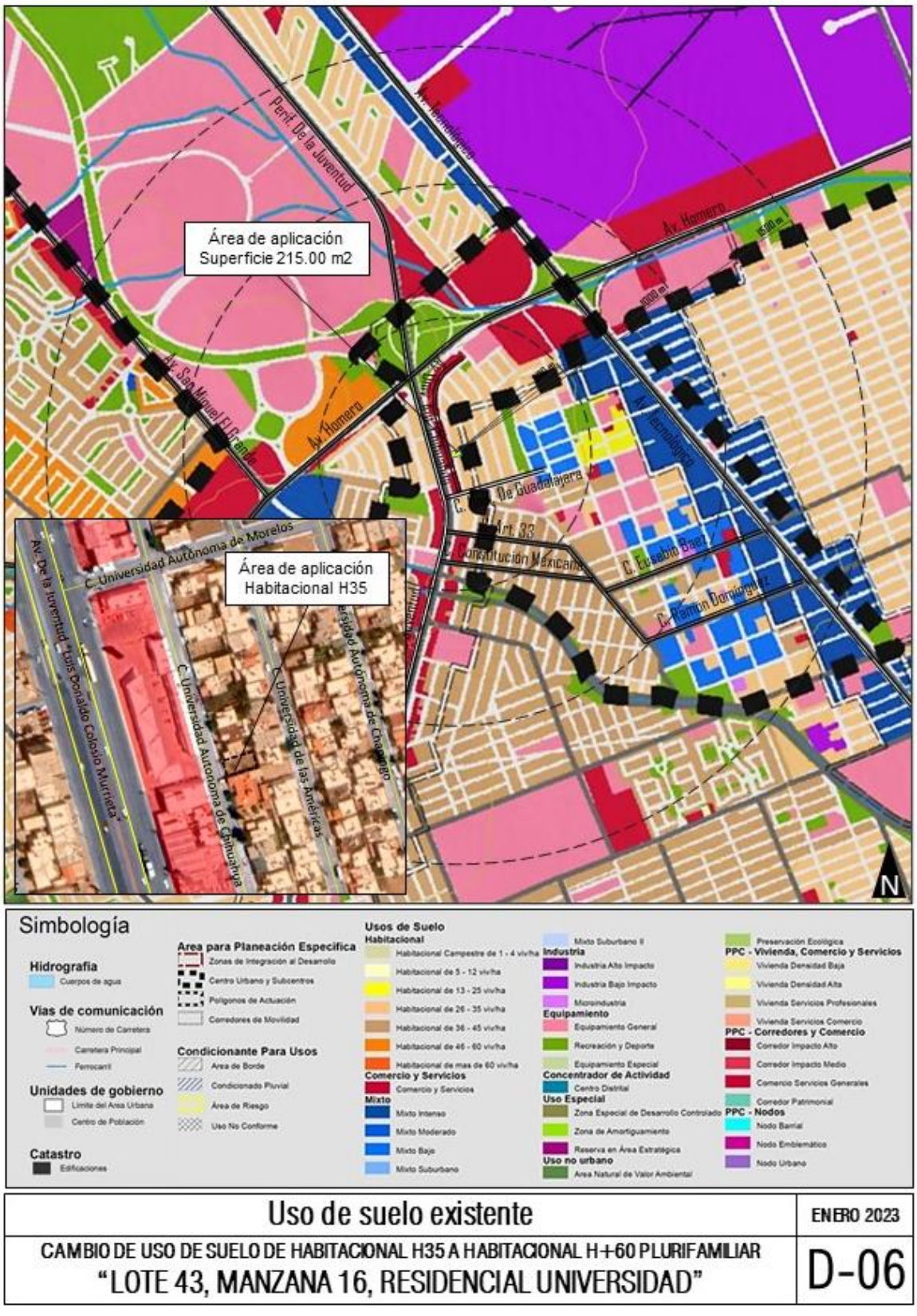
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



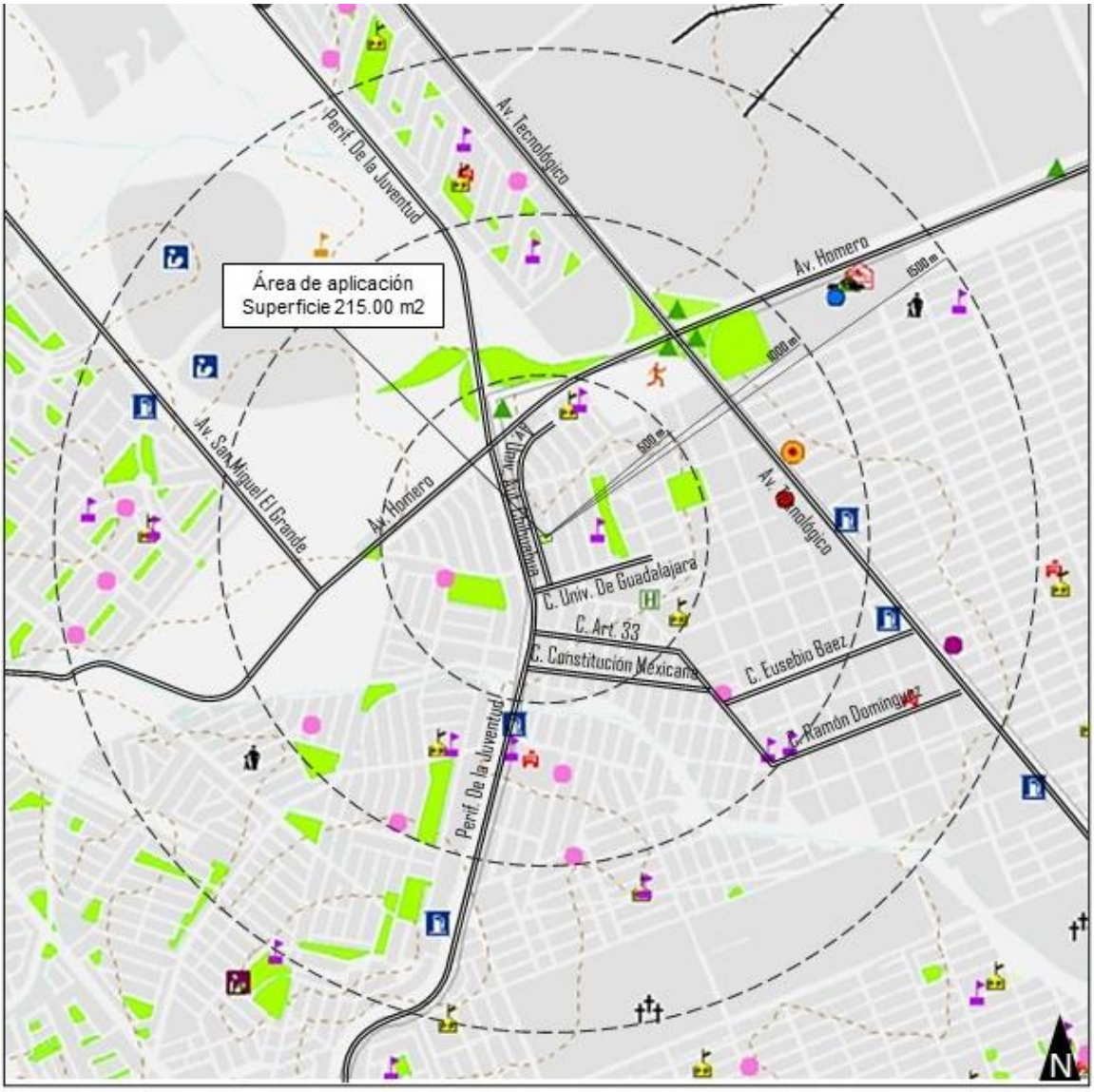
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



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

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 Area 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

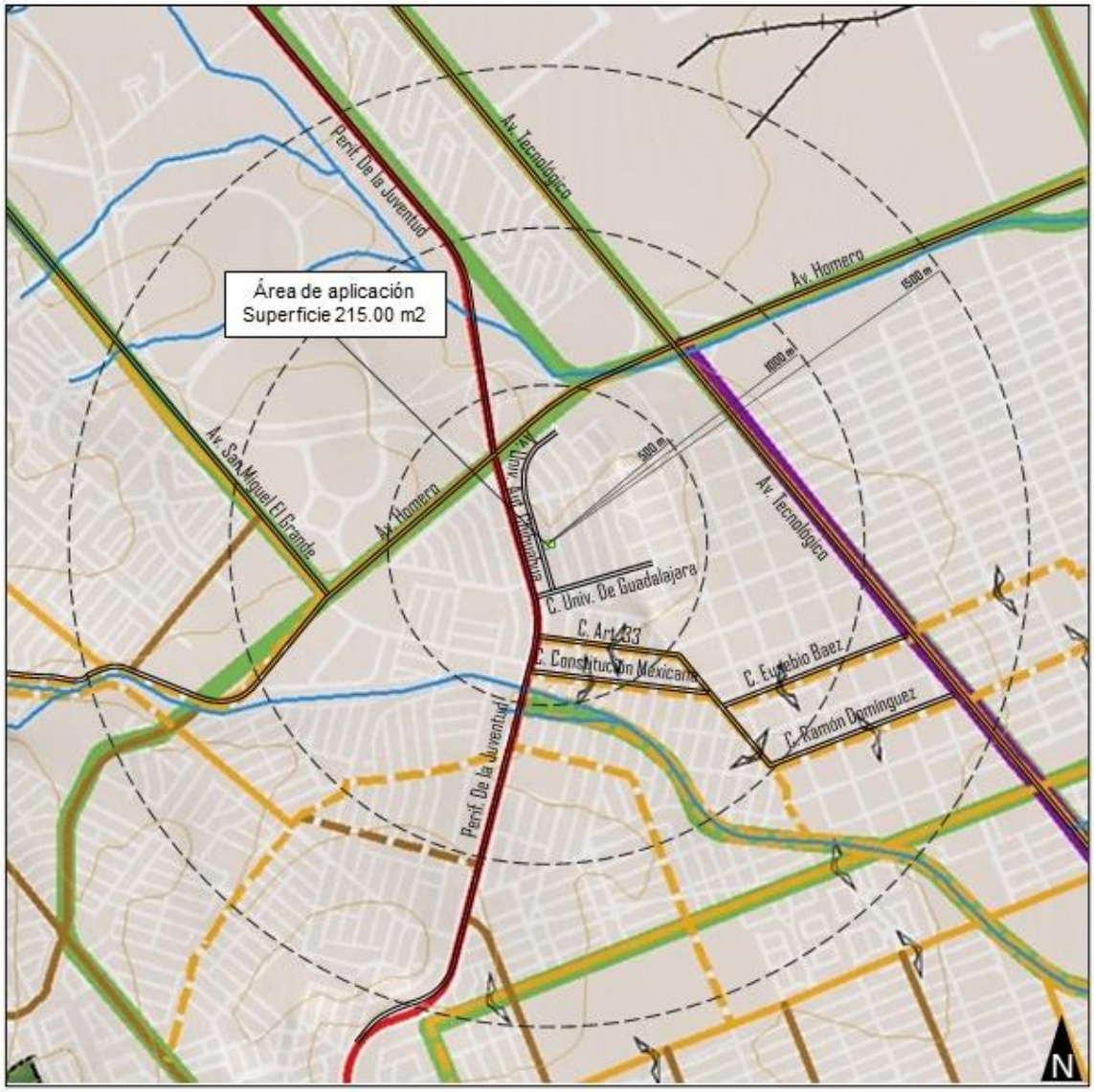
Servicios Urbanos
- Cementerio
- Comandancia de policía
- Estación de bomberos
- Gasera
- Gasolinera
- Relleno sanitario

Recreación y Deporte
- Monumento
- Plaza
- Parque / Jardín
- Unidad deportiva
- Unidad recreativa

Equipamiento	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-07

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Traza Urbana

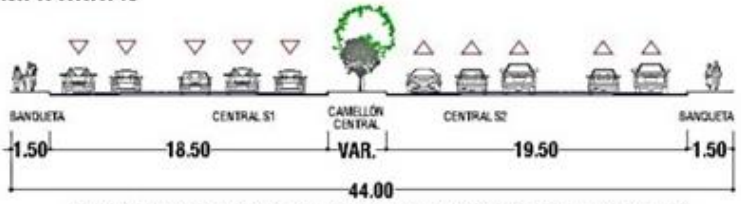
Tránsito y Transporte
Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
Sistema BRT - Troncal 1
Transporte No Motorizado

Estructura Vial	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-08

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

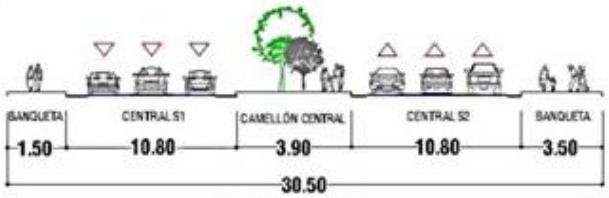
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

VIALIDAD PRIMER ORDEN



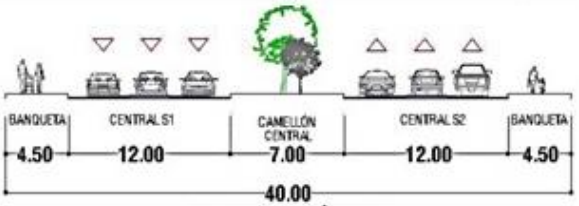
AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"
BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV.CRISTOBAL COLON FONTANORROSA

VIALIDAD PRIMARIA



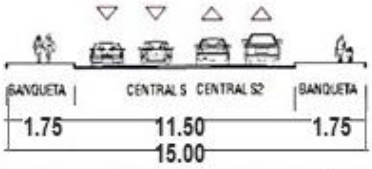
AV. HOMERO

AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A AV. VENCEREMOS

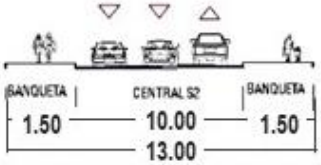


AV. TECNOLÓGICO
AV. HOMERO A AV. JUAN ESCUTIA

VIALIDAD LOCAL



C. UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
AV. DE LA JUVENTUD A C. RAFAEL REVILLA

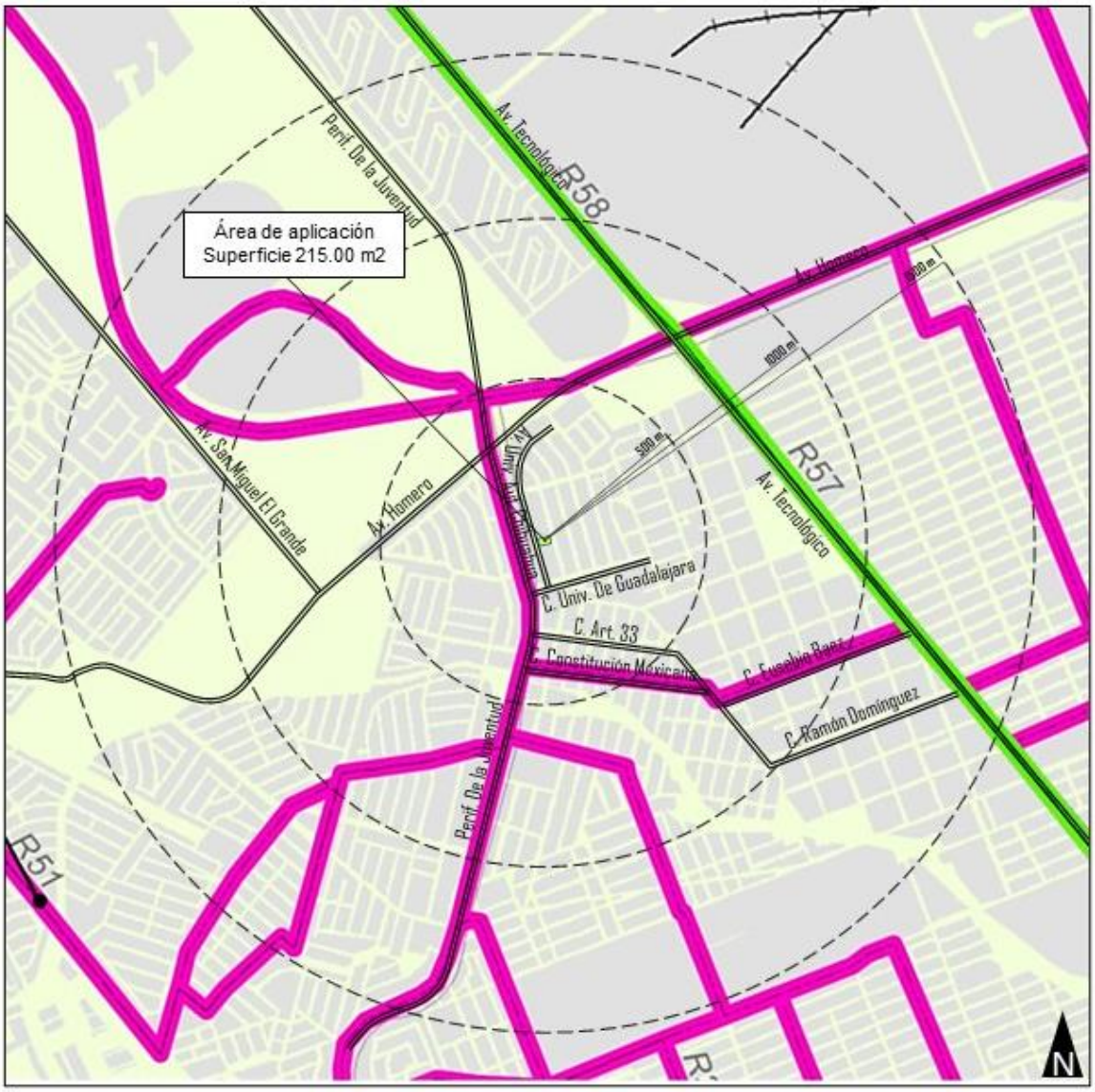


C. UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA
C. UNIV AUT DE MÉXICO A C. UNIV AUT DE OAXACA

Estructura vial-Secciones viales	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-09

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

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

Rutas de Transporte Público
Ruta Urbana
Ruta Intraurbana

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

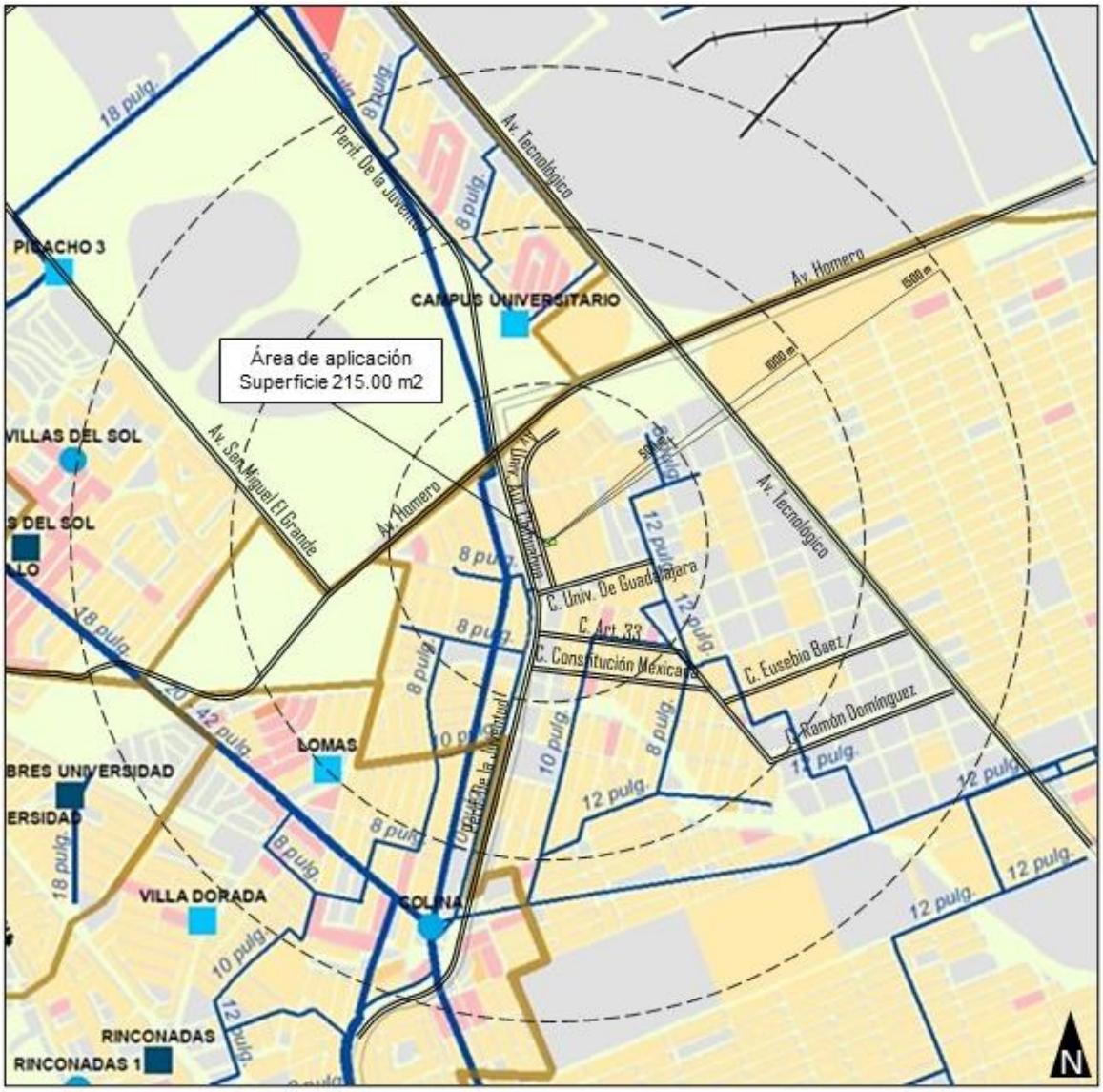
Catastro
Traza Urbana

Vias de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Rutas de transporte	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

Catastro
- Traza Urbana

Infraestructura
- Area de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombeos
Categoría
- Pozo
- Pozo y Rebombeo
- Rebombeo
- Tanque
- Tanque elevado
- Tanque y Rebombeo

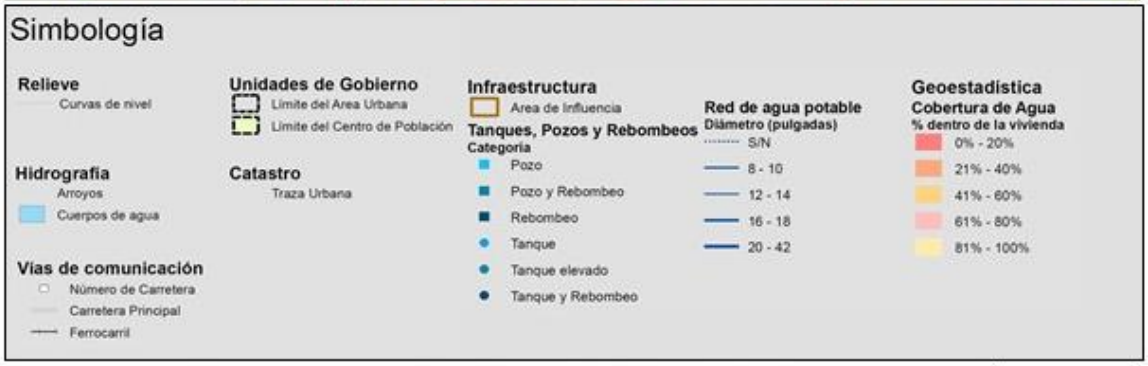
Red de agua potable
Diámetro (pulgadas)
- S/N
- 8 - 10
- 12 - 14
- 16 - 18
- 20 - 42

Geoestadística
Cobertura de Agua
% dentro de la vivienda
- 0% - 20%
- 21% - 40%
- 41% - 60%
- 61% - 80%
- 81% - 100%

Infraestructura de Agua potable	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-11

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

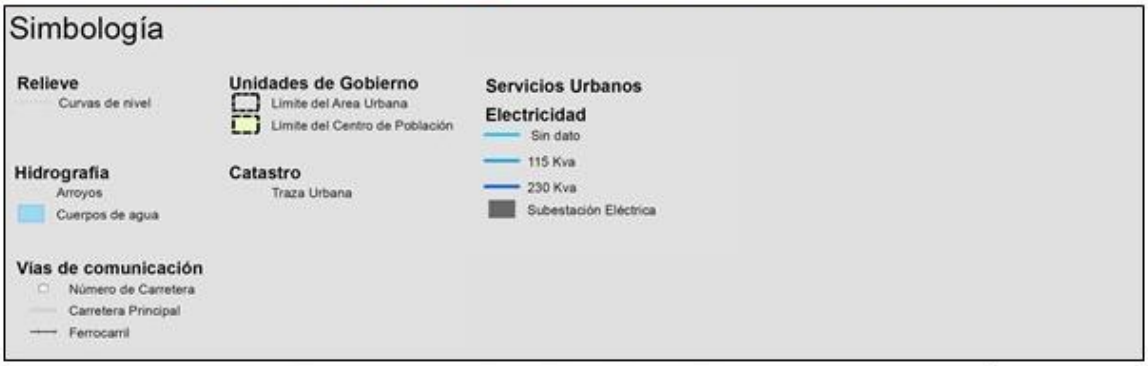
Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Infraestructura de Alcantarillado sanitario	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

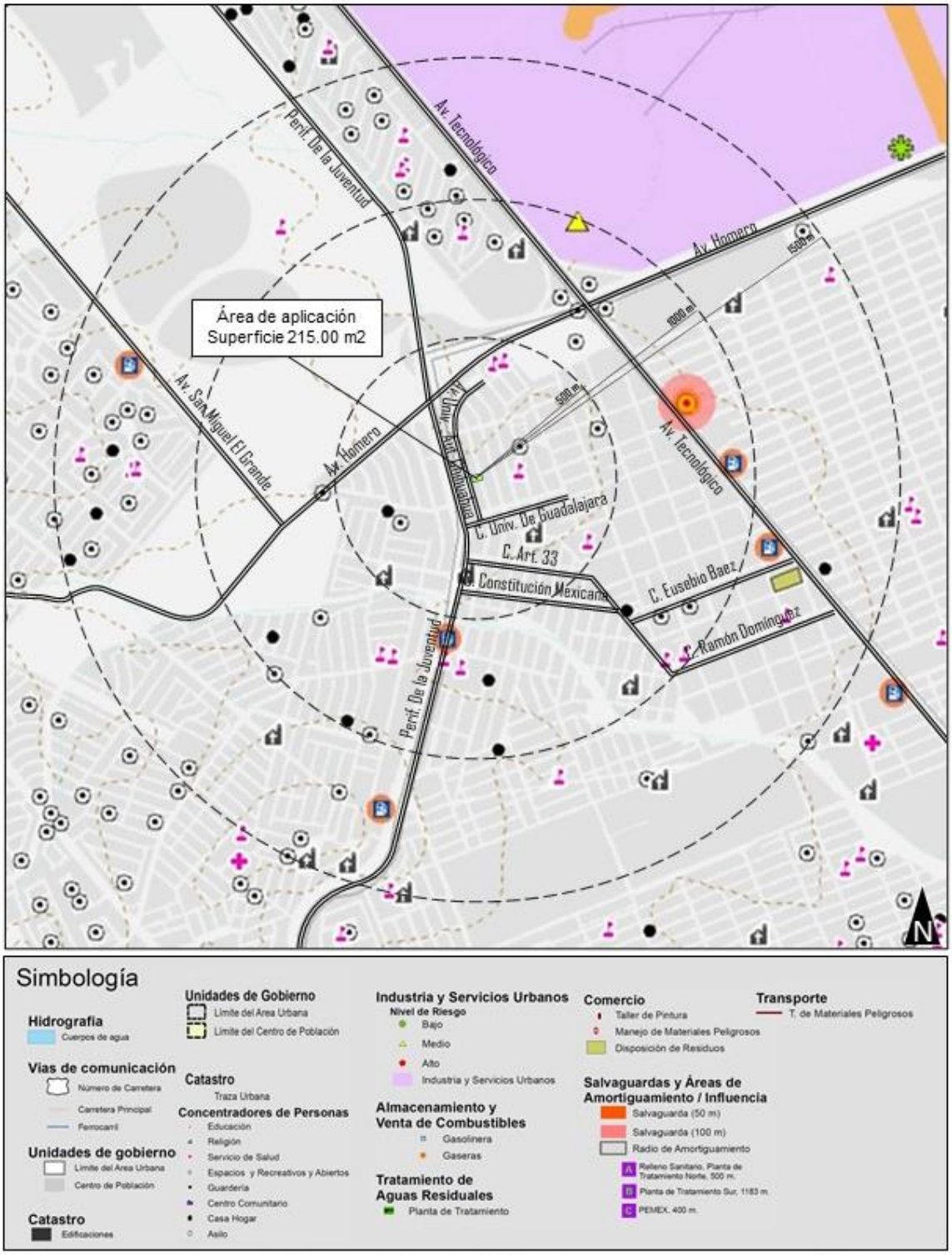
Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.



Infraestructura de electrificación	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-13

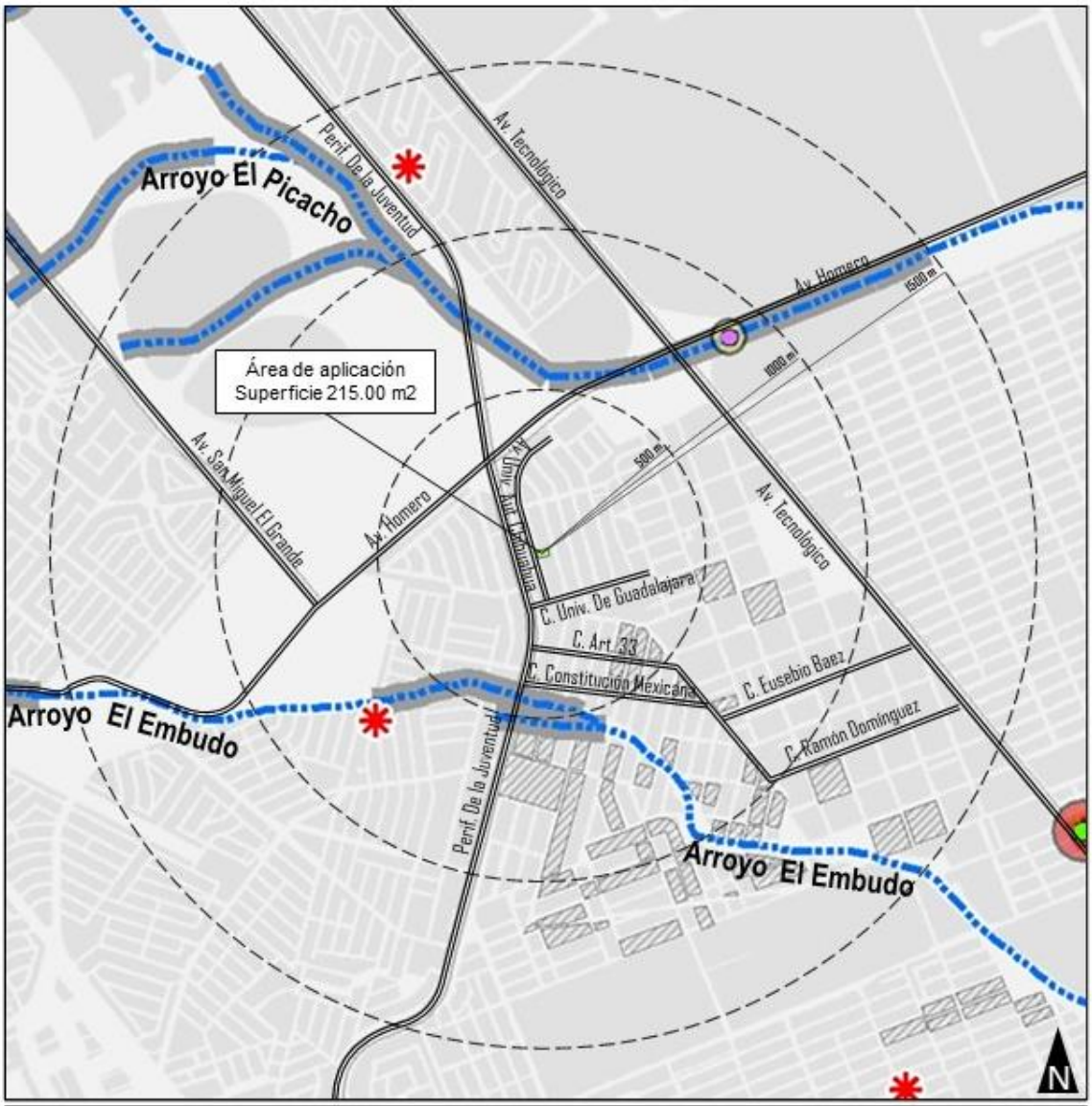
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

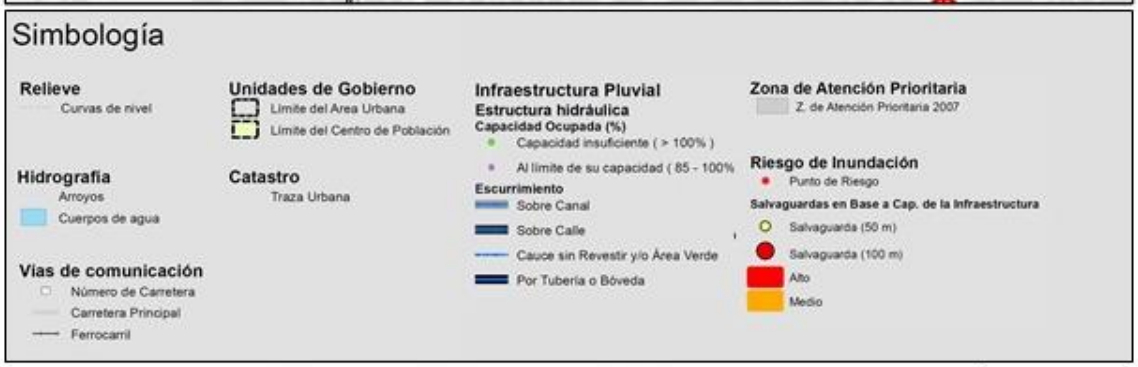
Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.





Riesgos hidrometeorológicos	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Traza Urbana

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

Riesgo por Erosión
Riesgo por Erosión

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

Riesgos geológicos	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

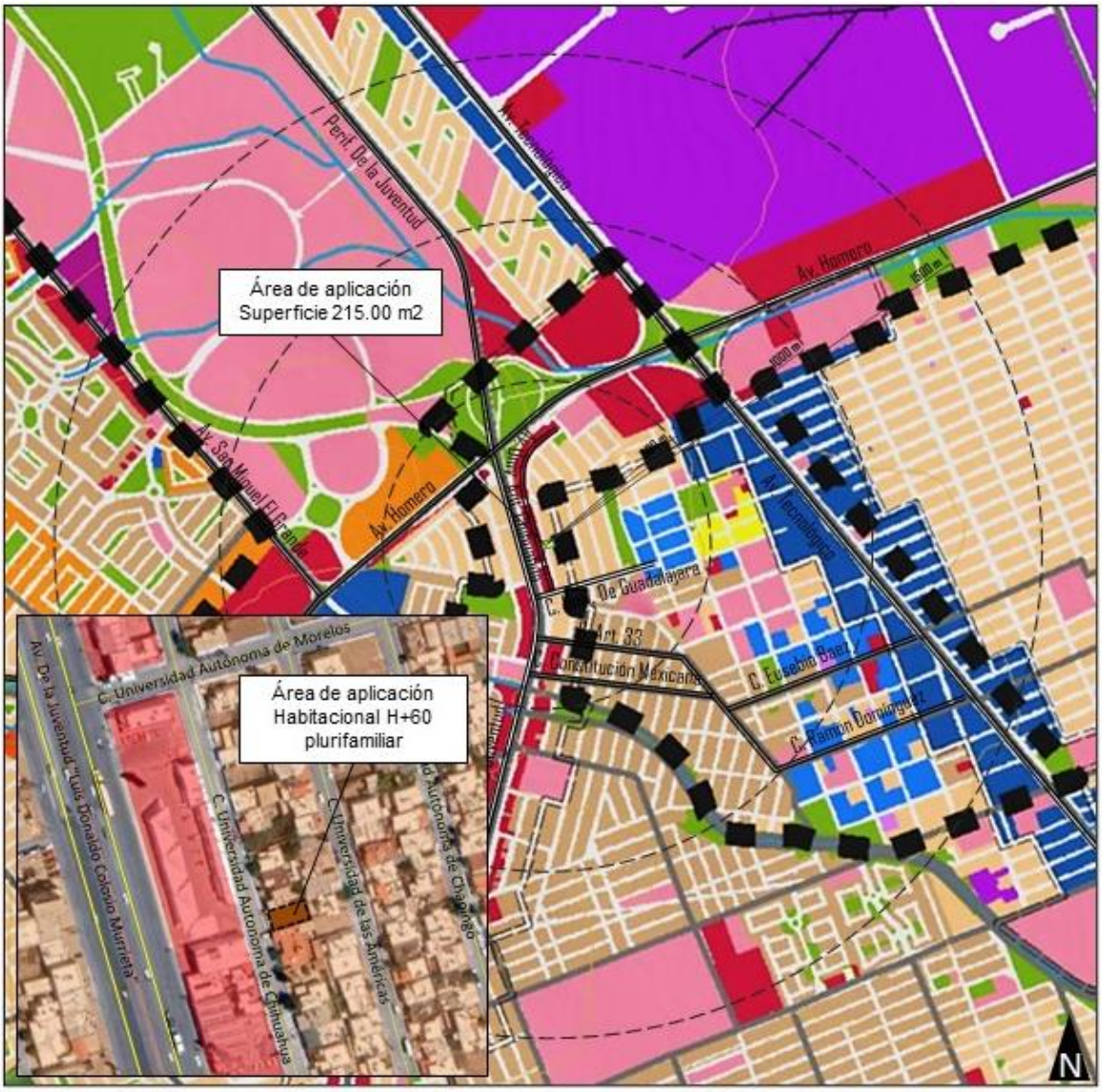
Catastro
Traza Urbana

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

Densidad de vivienda	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

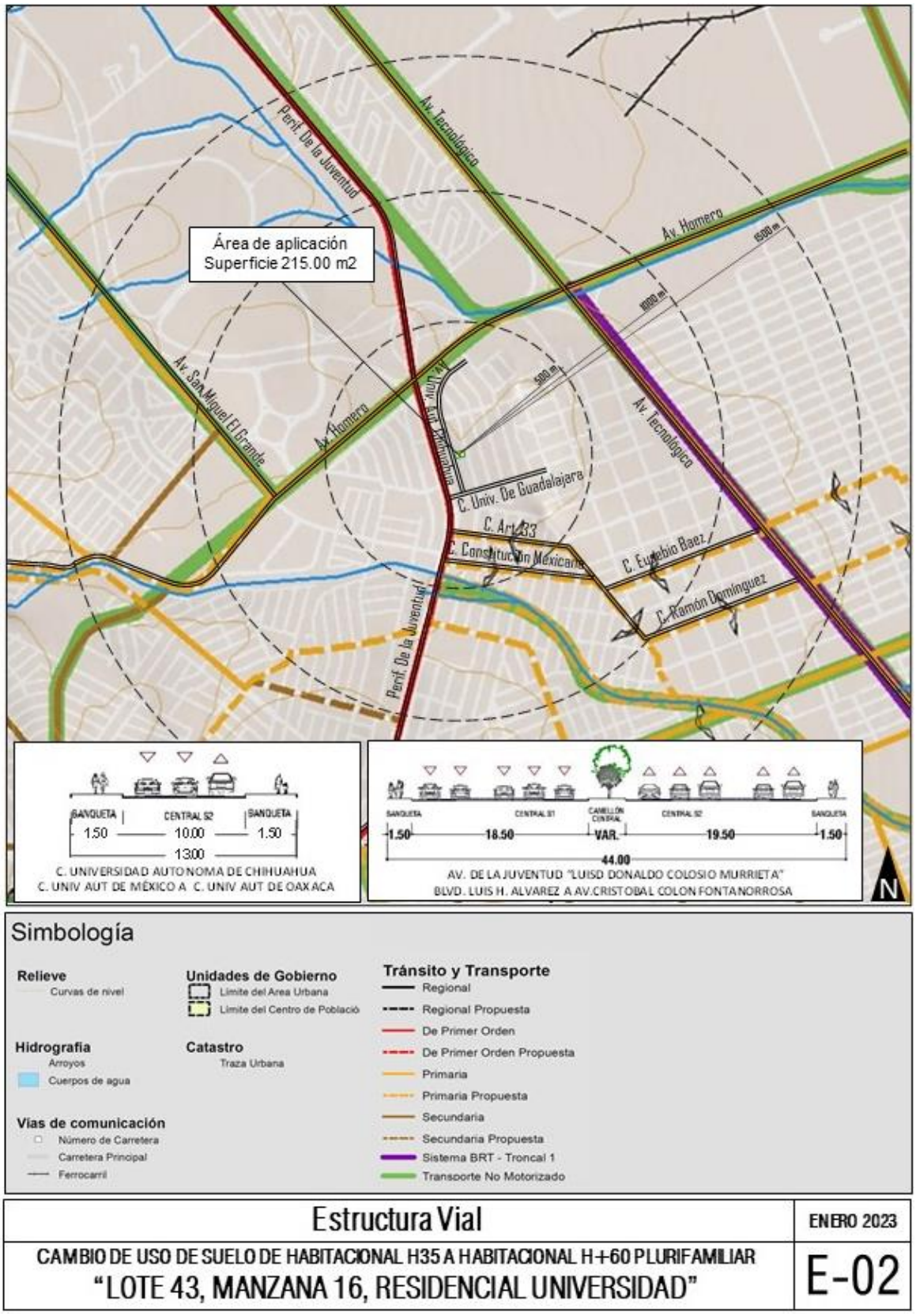
Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



Uso de suelo Propuesto	ENERO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR "LOTE 43, MANZANA 16, RESIDENCIAL UNIVERSIDAD"	E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor
C. Miguel Puga González y
C. Gabriela Maribel Rico Maldonado

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

Enero de 2023

ANEXOS

1.- Escrituras
2.- Plano catastral
3.- Predial domiciliar
4.- Identificación promotor

1.- Escrituras

Lic. Luis Raúl Flores Sáenz
Notario Público Número Cuatro
Distrito Judicial Morelos
Estado de Chihuahua

LIC. LUIS RAÚL FLORES SÁENZ NOTARIO PUBLICO No. 4 ESTADO UNIDOS MEXICANOS DISTRITO JUDICIAL MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA

----------**PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO**----------
VOLUMEN: 476 CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS----------
NÚMERO: 12998 DOCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO---
En la Ciudad de Chihuahua, Capital del Estado de Chihuahua, siendo los 28 veintiocho días del mes de enero del año 2015 dos mil quince, **ANTE MI, LICENCIADO LUIS RAÚL FLORES SÁENZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CUATRO**, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparece por una parte el señor **AGUSTIN PUGA AVELAR** y por la otra parte su hijo el señor **MIGUEL PUGA GONZALEZ** con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un **CONTRATO DE DONACIÓN** y al efecto lo consignan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:----------
---------- **D E C L A R A C I O N E S** : ----------
I.- Manifiesta el señor **AGUSTIN PUGA AVELAR** que es propietario y se encuentra en posesión del **Lote de terreno urbano marcado con el número 43 cuarenta y tres de la manzana 16 dieciséis del Fraccionamiento Residencial Universidad de esta Ciudad, con SUPERFICIE de 215.00 doscientos quince metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Por su FRENTE mide 10.00 diez metros colinda con Calle Universidad Autónoma de Chihuahua, por su LADO DERECHO mide 21.50 veintiún metros cincuenta centímetros colinda con lote número 44 cuarenta y cuatro, por su FONDO mide 10.00 diez metros colinda con lote 12 doce, y por su LADO IZQUIERDO mide 21.50 veintiún metros cincuenta centímetros colinda con lote 42 cuarenta y dos.**----------
Para mayor identificación del inmueble agrego plano del mismo al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente marcado con el número **"1" uno**.----------
II.- Continúa manifestando el señor **AGUSTIN PUGA AVELAR**, que el inmueble anteriormente descrito lo adquirió de la siguiente forma:----------
a).- Estando casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la finada Judith González de Puga, por compra que hizo al señor Héctor René García Carrillo, mediante escritura pública número 27,123 veintisiete mil ciento veintitrés, otorgada en esta Ciudad el día 19 diecinueve de noviembre del 2009 dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Francisco de Asís García Ramos, Notario Público Número Nueve, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, documento que obra inscrito bajo el número **111 ciento once a folios 111 ciento once del libro 4806 cuatro mil ochocientos seis** de sección primera

Cotejado

del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, con fecha de inscripción el día 10 diez de febrero del 2010 dos mil diez.----------

b).- En virtud del fallecimiento de la señora Judith González de Puga otorgó testamento público abierto mediante escritura pública número 3364 tres mil trescientos sesenta y cuatro de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y ocho, celebrada en Ixtlán del Río, Nayarit, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Caro Preciado, Notario Público Número 3 tres, de la Quinta Demarcación Territorial Notarial en el Estado con Residencia en Ixtlán del Río, Nayarit, en la cual institutye como sus Únicos y Universales Herederos de todos sus bienes, acciones presente y futuras sucesiones a su esposo AGUSTIN PUGA AVELAR y a sus hijos de nombres AGUSTIN y MIGUEL de apellidos PUGA GONZALEZ, en mancomún pro-indiviso y por partes iguales.----------

c).- Que mediante escritura pública número 7855 siete mil ochocientos cincuenta y cinco otorgada en Ciudad de Ixtlán del Río, Nayarit, el día ocho de diciembre del dos mil diez, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Caro Preciado, Notario Público Número 3 tres, de la Quinta Demarcación Territorial Notarial, en el Estado con Residencia de esa Ciudad, en el cual los señores Agustin y Miguel de apellidos Puga Gonzalez manifestaron ceder los derechos hereditarios que les corresponden de la sucesión testamentaria a bienes de la señora Judith Gonzalez de Puga, en favor del señor AGUSTIN PUGA AVELAR, quien es coheredero universal y esposo de la de cujus; y también se adjudica al señor AGUSTIN PUGA AVELAR el 50% cincuenta por ciento del inmueble motivo de la presente escritura. Dicho document obra inscrito bajo el número **70 setenta** a folios **70 setenta** del libro **5034 cinco mil treinta y cuatro** de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos.----------

III.- Por último manifiesta el señor **AGUSTIN PUGA AVELAR** que ha decidido ***DONAR*** a favor de su hijo el señor **MIGUEL PUGA GONZALEZ**, el inmueble descrito en la Declaración primera de este instrumento y la cual sujetan al tenor de las siguientes: ----------

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

PRIMERA.- El señor **AGUSTIN PUGA AVELAR** ***DONA*** a favor de su hijo el señor **MIGUEL PUGA GONZALEZ** el **Lote de terreno urbano marcado con el número 43 cuarenta y tres de la manzana 16 dieciséis del Fraccionamiento Residencial Universidad de esta Ciudad**, con la superficie, medidas y colindancias descritas en la declaración primera de este instrumento, las cuales se tienen por

Lic. Luis Raúl Flores Sáenz
Notario Público Número Cuatro
Distrito Judicial Morelos
Estado de Chihuahua

02

reproducidas como si se insertasen a la letra. ----------

SEGUNDA.- Para todos los efectos legales el valor del inmueble motivo del presente instrumento es la cantidad de **$224,504.00 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 00/100 CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**. ----------

TERCERA.- El señor **AGUSTIN PUGA AVELAR,** manifiesta que a la fecha cuenta con bienes suficientes para sufragar sus necesidades y que la presente donación no afecta a persona alguna, de conformidad con los artículos 2239 y 2240 dos mil doscientos treinta y nueve y dos mil doscientos cuarenta del Código Civil en vigor para el Estado de Chihuahua. ----------

CUARTA.- El señor **MIGUEL PUGA GONZALEZ** acepta en todos sus términos la donación que se hace en su favor. ----------

QUINTA.- El señor **AGUSTIN PUGA AVELAR,** manifiesta que la presente operación la hace por encontrarse el inmueble motivo de la misma libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley causa. --------

SEXTA.- El señor **MIGUEL PUGA GONZALEZ,** se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y los planes que de ella deriven, así como los decretos sobre usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano. ----------

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

A).- Que conozco a los comparecientes, en los términos del artículo 69 sesenta y nueve de la Ley del Notariado, quienes tienen a mi juicio la capacidad legal necesaria para otorgar el presente acto jurídico.----------

B).- Que agregaré Avalúo al apéndice de esta escritura en su legajo respectivo marcado con el número **"2" dos**.----------

C).- Que los comparecientes se identificaron en términos de los documentos que en copia certificada se agregan al apéndice de esta escritura marcados con el número **"3" tres**. ----------

D).- Que los comparecientes, bajo protesta de decir verdad manifestaron ser mexicanos por nacimiento y por sus generales: ----------

El señor **AGUSTIN PUGA AVELAR,** originario de Nochistlán, Zacatecas, con fecha de nacimiento el día 28 veintiocho de agosto de 1950 mil novecientos cincuenta, jubilado, casado bajo el régimen de separación de bienes el día veinticuatro de marzo del dos mil diez en Ixtlán del Río, Nayarit, con la señora Marina Izahar Manjarrez, y con domicilio en la calle Virreyes número 16 dieciséis del Fraccionamiento Colonial en Tepic. Nayarit, y de paso por esta Ciudad.----------

Cotejado

El señor **MIGUEL PUGA GONZALEZ** originario de México, Distrito Federal, con fecha de nacimiento el día 31 treinta y uno de marzo de 1978 mil novecientos setenta y ocho, empleado, casado bajo el régimen de sociedad conyugal el día 15 quince de octubre del 2004 dos mil cuatro en esta Ciudad con la señora Gabriela Maribel Rico Maldonado, y con domicilio en calle Bosque de Guevara número 16502 dieciséis mil quinientos dos de la Colonia Quinta Balboa de esta Ciudad.----------

E).- Que agrego al apéndice de ésta escritura en su legajo respectivo marcado con el número **"4" cuatro** el acta de nacimiento del señor MIGUEL PUGA GONZALEZ.----------

F).- Que se acreditó que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y de derechos de Agua y Saneamiento. ----------

G).- Que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con los documentos que tuve a la vista y a los cuales me remito.----------

H).- Que la presente donación no causa Impuesto sobre la Renta de conformidad con el Artículo 93 noventa y tres Fracción XXIII veintitrés, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. ----------

I).- Que los comparecientes leyeron la presente escritura, explicándoles su valor y consecuencias legales y estando conformes con su contenido firmaron para constancia.- DOY FE.----------

Dos firmas ilegibles correspondientes a los señores AGUSTIN PUGA AVELAR y MIGUEL PUGA GONZALEZ.- Autorizo preventivamente a los veintiocho días del mes de enero del año dos mil quince.- Lic. Luis Raúl Flores Sáenz.- Rúbrica.- El sello de la Notaria.----------

En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua a los dos días del mes de marzo del año dos mil quince, autorizo definitivamente la presente, agregando además al apéndice de mi protocolo en su legajo respectivo con los números "5" cinco Nota de traslación de dominio y "6" seis Certificado de pago.- Doy fe.- Lic. Luis Raúl Flores Sáenz.- Rúbrica.- El sello de la notaria.----------

= = = = = = = = = = = = = = = I N S E R T O S = = = = = = = = = = = = = =

= =

= =

= =

= =

= =

= =

= =

03

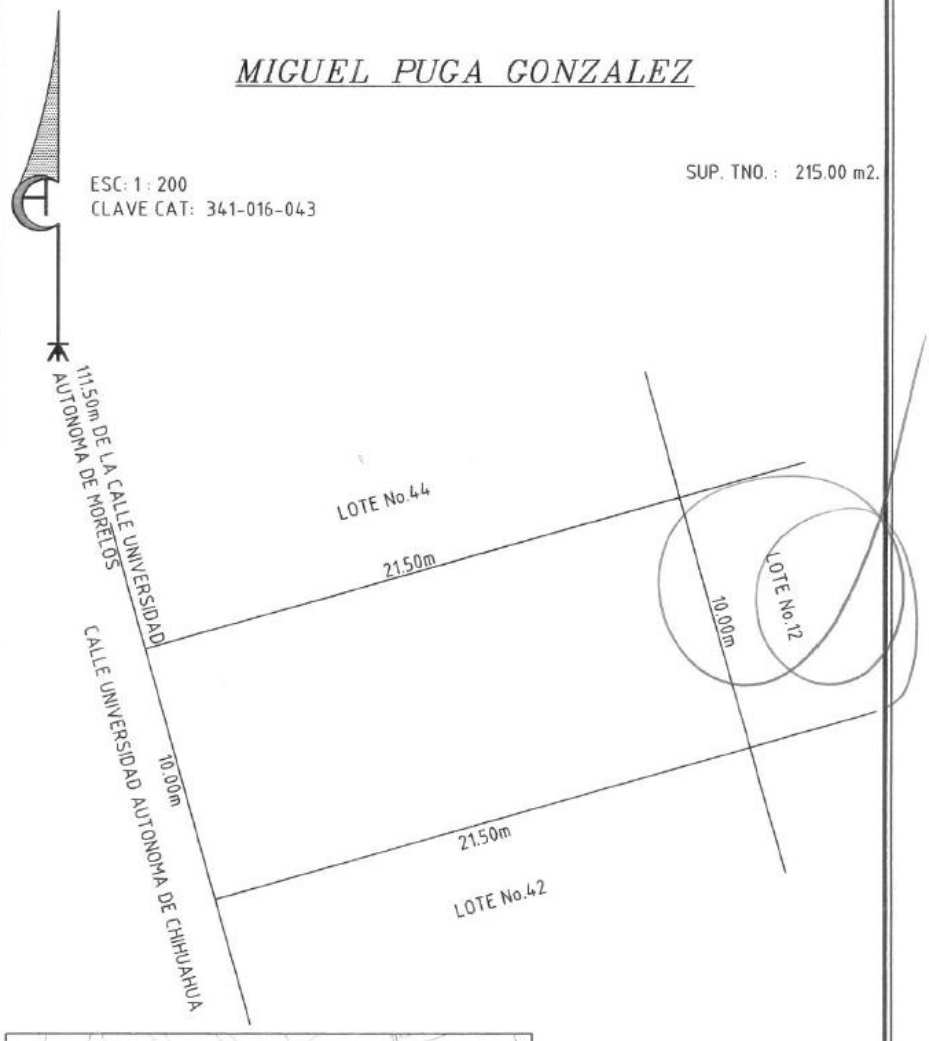
PLANO

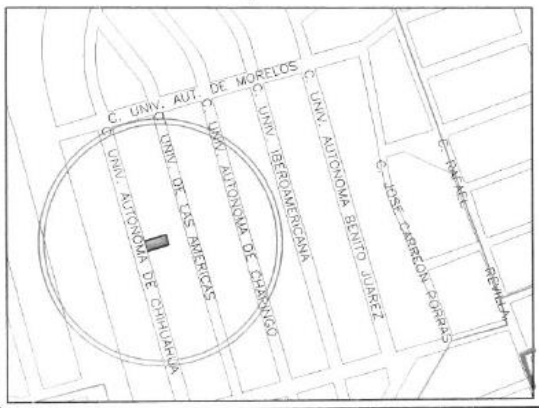
DEL LOTE No.43 MANZANA 16 , UBICADA EN LA CALLE UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA, DEL FRACC. UNIVERSIDAD, DE ESTA CD. DE CHIH., PROP. DE :

MIGUEL PUGA GONZALEZ

ESC: 1 : 200
CLAVE CAT: 341-016-043

SUP. TNO. : 215.00 m2.



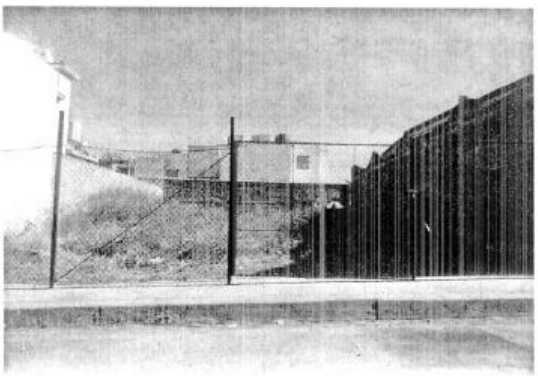


ING. ANTONIO CANO TARANGO.
R.P.C. 159--11-1253
CHIHUAHUA, CHIH. ENERO, 2015 tc

Cano Avaluos

Bienes Raices, Construcciones y Topografía

Avalúo de Traslación de Dominio (Escrituración)



Calle: UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA

Colonia o Fraccionamiento: RESIDENCIAL UNIVERSIDAD

Ciudad: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración)

$224,504.00

(SON DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS CON 00/100 M.N.)

Río de Janeiro #817 Col. Panamericana C.P. 31210 Tels. (614) 414-4333 y 414-4116 Chihuahua, Chih.
canobienesraices.com canobrta@prodigy.net.mx

04

Cano Avaluos

Bienes Raices, Construcciones y Topografía

I.- ANTECEDENTES

Fecha del Avalúo:	30 DE ENERO DEL 2015
Clave Catastral Número:	341-016-043
Propietario del Inmueble:	AGUSTIN PUGA AVELAR
Ubicación del Inmueble:	CALLE UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA A 111.50MTS DE LA CALLE UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA
Inmueble a Valuar:	LOTES DE TERRENO (URBANO), L-43 M-16,EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA.
Regimen de Propiedad:	PRIVADO PARTICULAR
Solicitante del Avalúo:	MIGUEL PUGA GONZALEZ
Perito Valuador:	**ING. ANTONIO CANO TARANGO** REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION No.031922E S-III
Propósito del Avalúo:	DETERMINAR EL VALOR DE TABULADORES PARA EFECTOS DE TRAMITES DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION).

II .- CARACTERISTICAS URBANAS.

Clasificación de la Zona:	HABITACIONAL
Tipo de Construcción:	FINCAS CASA HABITACION EN UNO Y DOS NIVELES DE CONSTRUCCION.
Indice de Saturación en la Zona:	ALTO 90% APROXIMADAMENTE.
Población:	NORMAL-ALTA
Contaminación Ambiental:	LA PROVOCADA POR LOS VEHICULOS AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR ESTA ZONA (SIN REGISTRO OFICIAL).
Uso de Suelo:	HABITACIONAL.
Vías de acceso e Importancia:	PERIFERICO DE LA JUVENTUD, VIA RAPIDA DE ACCESO Y DISTRIBUCION EN LA ZONA.
Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, PAVIMENTO ASFALTICO, DRENAJE SANITARIO, ALUMBRADO PUBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, LINEAS TELEFONICAS, ELECTRIFICACION, RECOLECCION DE BASURA Y TRANSPORTE PUBLICO.

Río de Janeiro #817 Col. Panamericana C.P. 31210 Tels. (614) 414-4333 y 414-4116 Chihuahua, Chih.
canobienesraices.com canobrta@prodigy.net.mx

Cano Avaluos
Bienes Raices, Construcciones y Topografía

III.- TERRENO

Tramo de calles Transversales, Limitrofes y Orientación:
POR SU FRENTE CON CALLE UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA Y POR SU COSTADO DERECHO CON CALLE UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS

Medidas y Colindancias Según: PLANO CATASTRAL

FRENTE:	10.00 MTS.	CON CALLE UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA
COST. DERECHO:	21.50 MTS.	CON LOTE No.44
FONDO:	10.00 MTS.	CON LOTE No.12
CONST. IZQUIERDO:	21.50 MTS	CON LOTE No.42

CROQUIS.

SUPERFICIE DE TERRENO 215.00 M2.

Topografía y Configuración: TOPOGRAFIA PLANA DE CONFIGURACION RECTANGULAR

Características Panorámicas: FINCAS URBANAS CASA HABITACION DE TIPO SIMILAR EN LA ZONA

Densidad Habitacional: ALTA 90% APROXIMADAMENTE.

Intensidad de Construcción: REGULADA POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE SEGÚN PLAN DIRECTOR URBANO

Servidumbre y/o Restricciones: LAS DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

Rio de Janeiro #817 Col. Panamericana C.P. 31210 Tels. (614) 414-4333 y 414-4116 Chihuahua, Chih.
canobienesraices.com canobrta@prodigy.net.mx

05

Cano Avaluos

Bienes Raices, Construcciones y Topografía

IV.- Consideraciones Previas al Avalúo

EL PRESENTE DICTAMEN SE EFECTUA PARA TRAMITES DE TRASLACION Y DOMINIO (ESCRITURACION BASADO SEGÚN TABULADORES DETERMINADOS POR LA TESORERIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA LA INFORMACION DE MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES FUERON PROPORCIONADAS POR EL SOLICITANTE SEGÚN PLANO CATASTRAL.

V.- Valor Físico o Directo

A). De Terreno

Lote tipo o Predominante: SON LOTES DE DIFERENTES DIMENSIONES Y CONFIGURACIONES.

Valores de Calle o Zona: $1,044.20 X M2. Para Traslación de Dominio (Escrituración).

Fraccion:	Sup.Tno. M2	Valor Unitrio M2.	Coeficiente	Motivo Coeficiente	Valor Resultante	Valor Parcial
UNICA	215.00	$1,044.20	1.00	NO APLICA	$1,044.20	$224,504.00

Sup. Terreno = 215.00 M2. **Subtotal =** $224,504.00

Valor Unitario en la zona $1,044.20

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración) **$224,504.00**

(Con Letra)= (SON DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS CON 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO

AL DIA= **30 DE ENERO DEL 2015**

VII.- Valor Referido =

El valor referido del inmueble al dia = NO APLICA

Perito Valuador

ING. ANTONIO CANO TARANGO

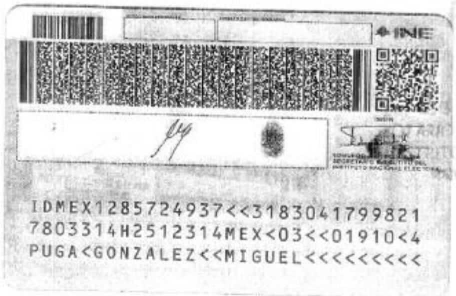
REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION No.031922E S-III

REGISTRO PARA CATASTRO RPV No.22

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA PORTADA

CVPBIFCSCTM-7-4-11970T

Río de Janeiro #817 Col. Panamericana C.P. 31210 Tels. (614) 414-4333 y 414-4116 Chihuahua, Chih.
canobienesraices.com canobrta@prodigy.net.mx



CERTIFICACION NOTARIAL

EL LICENCIADO LUIS RAÚL FLORES SÁENZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CUATRO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:- - - - - -

Que la copia que antecede consta de 1 una foja útil, la cual concuerda con **su original**, mismo que tuve a la vista y con el cual cotejé.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Se extiende la presente constancia, en la Ciudad de Chihuahua, Capital del Estado de Chihuahua, a los veintiocho dias del mes de enero del año dos mil quince.- **DOY FE**.- -

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CUATRO

LIC. LUIS RAÚL FLORES SÁENZ

06

JUZGADO	AÑO DE REGISTRO	LIBRO	HOJA
16	1978	4	347

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México, la Ciudad de la Esperanza

"X" Nº 001

En nombre de los Estados Unidos Mexicanos y como Juez del Registro Civil en el Distrito Federal, certifico que en el archivo de este Juzgado se encuentra un acta del tenor siguiente:

347

ACTA DE NACIMIENTO

Partida Núm. 347.- trescientos cuarenta y siete.- Puga González Miguel

En México Distrito Federal, a las Ocho horas del día once de Abril de mil novecientos setenta y ocho ante mi Lic. Maria Herrera Oficial del Registro Civil, comparece la señora Judith González de Puga y presenta vivo a 1 niño Miguel Puga González que nació a las ocho horas, diez minutos del día treinta y uno de Marzo de mil novecientos setenta y ocho en el Hospital Central Militar, de esta ciudad

PADRES

Nombres:	Agustin Puga	Judith González
Edad:	veintisiete años.	veintidos años
Ocupación:	militar	su hogar
Nacionalidad:	mexicana	mexicana
Domicilio:	Campo Militar 1.	

ABUELOS PATERNOS

Nombres:	Miguel Puga	Obdulia Avelar
Domicilio:	Ixtlan del Rio, Nayarit	

ABUELOS MATERNOS

Nombres:		Maria de Jesus González
Domicilio:		finada

TESTIGOS

Nombres:	Pedro Ochoa	Victoria Borbón
Edad:	veintidos años	dieciocho años
Ocupación:	militar	su hogar
Domicilio:	Nextitla 5-6	

Los testigos declaran que Los padres de niño presentado son de Nacionalidad: mexicana y la compareciente que tiene su domicilio en el lugar citado

Leida la presente acta la ratificaron y firman los que saben. [firma]

Judith González de Puga

Pedro Ochoa   Victoria B. Borbón de Ochoa

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
REGISTRO CIVIL
JUZGADO 16º

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE EN EL JUZGADO DECIMOSEXTO DEL REGISTRO CIVIL, EN LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, DISTRITO FEDERAL, EL DIA 8 DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

LA JUEZ DEL REGISTRO CIVIL

[firma]

LIC. MERCEDES ELVIA FLORES MORALES

CERTIFICACION NOTARIAL

EL LICENCIADO LUIS RAÚL FLORES SÁENZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CUATRO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:- - - - - -

Que la copia que antecede consta de 1 una foja útil, la cual concuerda con **su original**, mismo que tuve a la vista y con el cual cotejé.- -

Se extiende la presente constancia, en la Ciudad de Chihuahua, Capital del Estado de Chihuahua, a los veintiocho días del mes de enero del año dos mil quince.- **DOY FE.**- -

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CUATRO

LIC. LUIS RAÚL FLORES SÁENZ

LIC. LUIS RAUL FLORES SAENZ
NOTARIO PUBLICO No. CUATRO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.

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

1209781 "5"
SH 38-09

07

[x] NORMAL [ ] COMPLEMENTARIA FECHA 28 / enero / 2015
DÍA MES AÑO

C. Tesorero Municipal EN Chihuahua, Chih.,
HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MÍ SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

NÚMERO DE ESCRITURA	FECHA DE FIRMA	FECHA DE ELABORACIÓN	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO INSCRIPCIÓN	LIBRO
12998	28-enero-2015	28-enero-2015	ab ord 476		

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: CONTRATO DE DONACION — 111 4806

ADQUIRENTE(S) APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)	ENAJENANTE(S) APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)
PUGA	GONZALEZ	MIGUEL	PUGA	AVELAR	AGUSTIN

13 FEB 2015 326668

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR	UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN
calle Bosque de Guevara núm. 16502 Col. Quinta Balboa de esta Cd.	Lote terreno marcado con el núm. 43 manzana 16 del Fracc. Residencial Universidad de esta Cd. Con sup. de 215.00 M2

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: Chihuahua, Chih.
NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 341-016-043

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

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO			
AVALUO MUNICIPAL	224,504.00		224,504.00
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			224,504.00

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE: Inciso b Fracción I del Art. 11 Ley de Ingresos

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE REGIMEN ANTERIOR	IMPORTE REGIMEN ACTUAL
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	$	224,504.00.-
2	REDUCCIÓN		
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)	50%	112,252.00.-
4	IMPUESTO	2%	2,245.04
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACION No.		

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
6	DIFERENCIA (4-5)	$
7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. A LA QUE RECTIFICA	
8	NETO (6-7)	2,245.04
9	RECARGOS	
10	SANCIONES 4%I.U. / C.E.	89.80 / 30.00
11	TOTAL A PAGAR →	2,364.84

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO: FLORES MATERNO: SAENZ NOMBRE(S): LUIS RAUL

FIRMA

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: FOSL521127NQ6

No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL: CUATRO MORELOS

SELLO
LIC. LUIS RAUL FLORES SAENZ
NOTARIO PUBLICO No. CUATRO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIH.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	FECHA DÍA	MES	AÑO

AUTORIZACIÓN 24 FEB 2015
H. AYUNTAMIENTO CHIHUAHUA SELLO OFICIAL TESORERÍA MUNICIPAL
TESORERÍA MUNICIPAL
TRASLACIÓN DE DOMINIO

02 MAR 2015
TESORERÍA MUNICIPAL SELLO OFICIAL
PAGADO

CERTIFICACIÓN DE PAGO
EN _____ CHIH. A _____ DE _____ DE 20 _____
FIRMA DEL OFICIAL RECAUDADOR

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A ESTA DECLARACIÓN: AVALUO BANCARIO Y PLANO ACTUALIZADO DEL INMUEBLE, CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE DE SER INSUFICIENTES LOS ESPACIOS PODRÁ UTILIZARSE UNA FORMA ADICIONAL

IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA

Chihuahua Gobierno del Estado

C. I. 240361 DEL DIA ONTARIO 28/2015

CONSTRUIMOS FUTURO

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
TESORERÍA MUNICIPAL
CERTIFICADO DE PAGO

2401361

NOMBRE

CLAVE: 1209781 PUGA GONZALEZ MIGUEL

DOMICILIO

02 / 03 / 2015

13:57:45 | 2015-218834 | 17

RAMO	CONCEPTO		IMPORTE
410200001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	2015 / 1	2,245.04
410400001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2015 / 1	89.80
4150003	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPSI - TD	2015 / 1	30.00
999999	REDONDEO		0.16

AYUNTAMIENTO CHIHUAHUA

NOTA: 1209781 CLAVE: 341-016-043 FOLIO VENTANILLA: NOTARIO:NOTARIA 4

3(DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) 2,365.00

CONTRIBUYENTE

Lic. Luis Raúl Flores Sáenz
Notario Público Número Cuatro
Distrito Judicial Morelos
Estado de Chihuahua

= 8 =

Es primer testimonio sacado de su matriz, consta de ocho fojas útiles, debidamente sellado, cotejado, corregido y rubricado, se expide para uso del señor **MIGUEL PUGA GONZALEZ,** autorizándose y firmándose en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dos días del mes de marzo del año dos mil quince.- DOY FE. ----------

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO CUATRO

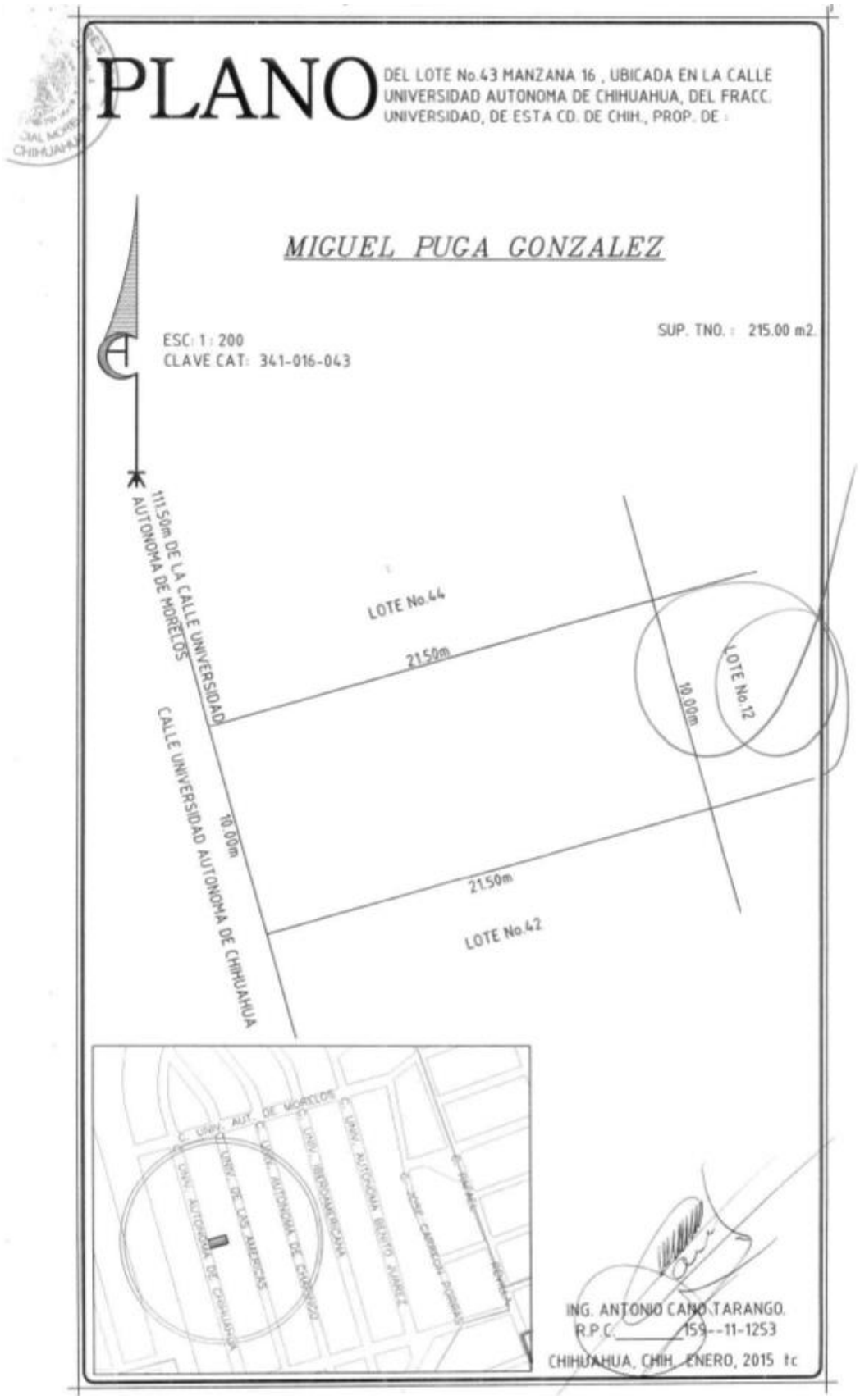
LIC. LUIS RAUL FLORES SAENZ

REGISTRADO BAJO EL NÚM. 37 A FOLIOS 37
DEL LIBRO NÚM. 5570 DE LA SECCIÓN Primera Cotejado
CHIHUAHUA, A 23 D E MARZO DEL 2015 DOY FE

EL REGISTRADOR

ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

2. Plano catastral



3.- 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: 15 de Enero de 2023
Transacción: 2023-101217
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-341-016-00043-00-0000

Datos del contribuyente

Nombre:	PUGA GONZALEZ MIGUEL	RFC:	PUGM780331
Teléfono:	Sin teléfono	Correo electrónico:	Sin correo
Dirección:	CALLE UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA M16 L43 31125 RESIDENCIAL UNIVERSIDAD CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA		
Total pagado:	$1,440.00		

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2023/1-2023/6	1	$693.54
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2023/1-2023/6	1	$83.22
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023/1-2023/6	1	$24.42
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2023/1-2023/6	1	$785.16
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023/1-2023/6	1	$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023/1-2023/6	1	$9.62
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023/1-2023/6	1	$0.86

TOTAL: $1,440.00

(UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023/1 HASTA 2023/6, TASA: 0.005, VALOR CATASTRAL: $292,258.12, SUPERFICIE DE TERRENO: 215.00 m², SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: .00 m²

Cadena Original
||002|2023-101217|MIGUEL PUGA GONZALEZ|IN|15/01/2023 10:33:46|1440||

Sello Digital
302c021437b8198d0b5e242cbfd4bc220aaea9949e802e66021419b81f0bce11c47e7ed4f08902434a1c3e459a24

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

4.- Identificación promotor

SIN TEXTO