

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

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

No. 19

Folleto Anexo

ACUERDO N° 062/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE ARCO DE ACUEDUCTO 701



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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

ACUERDO 062/2025

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha trece de noviembre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Arco de Acueducto 701**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 2, de la manzana 8, ubicado en la calle Arco del Acueducto No. 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de esta ciudad, con superficie de **143.96** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.0.**

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



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Arco de Acueducto 701"**



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

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 13 de noviembre del año 2024, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Myrna Monge Meléndez, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Efrén Enrique López Rivera, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Arco del Acueducto 701", en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8, ubicado en la calle Arco del Acueducto No. 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 143.96 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.0... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Efrén Enrique López Rivera, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Arco de Acueducto 701", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 2, de la manzana 8, ubicado en la calle Arco del Acueducto No. 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 143.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.0.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

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

Secretaría del Ayuntamiento

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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO 701"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. **Efrén Enrique López Rivera**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Arco del Acueducto 701**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8, ubicado en la calle Arco del Acueducto No. 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 143.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.0**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por **Efrén Enrique López Rivera**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Arco del Acueducto 701**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 de la manzana 8, ubicado en la calle Arco del Acueducto No. 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 143.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.0**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Arco del Acueducto 701**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Efrén Enrique López Rivera, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Efrén Enrique López Rivera;

COTEJADO

Handwritten signatures and initials on the right margin.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO 701"

3. **Copia certificada de la Escritura Publica número 46,324** de fecha 27 de abril del 2024, otorgada ante el Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, comparecieron por una primera parte la señora Leonor Favela Flores, como la parte vendedora y por otra parte, el señor Efrén Enrique López Rivera, como la parte Compradora, para celebrar un Contrato de Compra Venta respecto a un lote de terreno marcado con el número 2 de la manzana 8 ubicado en la calle Arco de Acueducto número 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de esta ciudad de Chihuahua con superficie de 143.96 metros cuadrados, inscrito bajo el número 119 del Libro 7308 de la Sección Primera con folio real 1586185 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del recibo de pago del impuesto del predial 2024-161361**, expedido por Tesorería Municipal de fecha 23 de enero del 2024;
5. **Oficio DASDDU/657/2024** de fecha 29 de agosto del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 531/2024** de fecha 17 de septiembre de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo contenido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/660/2024** de fecha 29 de agosto del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
8. **Oficio DDHE/0019/2024** de fecha 12 de septiembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/028/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/894/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que lo notificación del estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Tercera Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de octubre del del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Issac Díaz Gurrola, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
12. **Oficio DASDDU/157/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 31 de octubre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y

Handwritten signature and official stamp of the Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.

Handwritten signature.

Handwritten signature and official stamp.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO 701"



Ambiental, el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso y Aumento de Cos a 1.0;

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/157/2024 de fecha 31 de octubre de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminando PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso y Aumento de Cos a 1.00 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Tercera Sesión Ordinaria celebrada el 24 de octubre del 2024, en las cuales se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Arco de Acueducto 701**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2, de la manzana 8, ubicado en la calle Arco del Acueducto No. 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 143.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso y aumento de Cos a 1.0, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Efrén Enrique López Rivera, 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 "**Calle Arco de Acueducto 701**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la



MUNICIPAL
CHIH.

COTEJADO

ESC

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO 701"

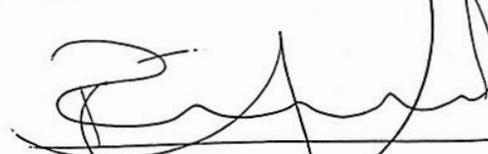
modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 2, de la manzana 8, ubicado en la calle Arco del Acueducto No. 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 143.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.0.**

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

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

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

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



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAIÁS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO 701"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL

JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL

MARIA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

COTEJADO



HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. EFRÉN ENRIQUE LÓPEZ RIVERA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO 701", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 2 DE LA MANZANA 8, UBICADO EN LA CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO NO. 701 DEL FRACCIONAMIENTO LOS ARCOS ETAPA XIV DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 143.96 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y AUMENTO DE COS A 1.0.

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



SUBSECRETARÍA JURÍDICA
SRIA DEL H. AYUNTAMIENTO

RECEBIDO
16 NOV 2024
9:38

CHIHUAHUA, CHIH.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/157/2024

Chihuahua, Chih., 31 de octubre de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Efrén Enrique López Rivera** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 2, de la Manzana 8, ubicado en la calle Arco del Acueducto No. 701, del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV, de esta Ciudad, con una superficie de **143.96m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle Arco del Acueducto 701"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H60** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 a uso de suelo **Mixto Intenso y aumento de COS a 1.0.**

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/657/2024 de fecha 29 de agosto de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Arco del Acueducto 701"** 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. 531/2024 de fecha 17 de septiembre de 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Arco del Acueducto 701"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/660/2024 de fecha 29 de agosto del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0019/2024 de fecha 12 de septiembre 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/028/2024 de fecha 24 de septiembre 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros

COTEJADO



MUNICIPAL
CHIH.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



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

Con Oficio **No. SJ/DRPA/894/2024 de fecha 30 de septiembre de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Calle Arco del Acueducto 701"** fue presentado en la **Tercera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de octubre del 2024** de la Comisión de Desarrollo Urbano en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** **CONDICIONADO a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental** el cambio de uso de suelo **Habitacional H60 a Mixto Intenso y Aumento de COS a 1.0.**

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 del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/657/2024 de fecha 29 de agosto del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 531/2024 de fecha 17 de septiembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/660/2024 de fecha 29 de agosto de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0019/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.

- 8. Oficio No. DASDDU/028/2024 de fecha 24 de septiembre de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
- 9. Oficio No. SJ/DRPA/894/2024 de fecha 30 de septiembre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
- 10. Copia simple de la Tercera Sesión Ordinaria del día 24 de octubre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
- 11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
- 12. Copia del comprobante de pago del trámite.
- 13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
- 14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Arco del Acueducto 701".

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETTE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

COTEJADO

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

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

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

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

“CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso y COS 1.0,
para el Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle
Hidroeléctrica Chicoasén del fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, Chihuahua.

Promotor

Efrén Enrique López Rivera



Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesus Alfonso Vargas González

D.R.U 033

Agosto de 2024



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Índice de contenido

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

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

III. Diagnóstico

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

IV. Normatividad

V. Estrategia

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

VI. Programación e Instrumentación

Anexos

Bibliografía
Créditos
Anexo gráfico: Planos,
Anexo documental: Escrituras, Catastral Predial,
Identificación del promotor, Predial.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, (PDU visión 2040, séptima actualización), promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a “Mixto intenso y COS 1.0”, para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, en el fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, de la Chihuahua, con una superficie de 143.96 m².

El predio se orienta al desarrollo de un “*local comercial*” que atienda las necesidades a nivel barrial, y que resulta compatible con los usos habitacionales de la zona; el cual se sustenta en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización, para el predio con uso habitacional H60, propuesto para cambio de uso de suelo Mixto intenso y COS 1.0.

Así bien, se aportan los elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de cambio de uso de suelo, y obtener la autorización respectiva. Esta acción pretende contribuir con la utilización intensa de predios baldíos cercanos a vialidades primarias y secundarias, y que están provistos de infraestructuras en el entorno inmediato.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana considera el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, en el fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, de la Chihuahua, con una superficie de 143.96 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 de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización¹ se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

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

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

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

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

¹ Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040. Séptima actualización POE No. 24 del sábado 23 de marzo de 2024.

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³**Atribuciones de los Municipios**

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Proceso de aprobación

El proceso de modificación menor al PDU visión 2040, séptima actualización para el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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.

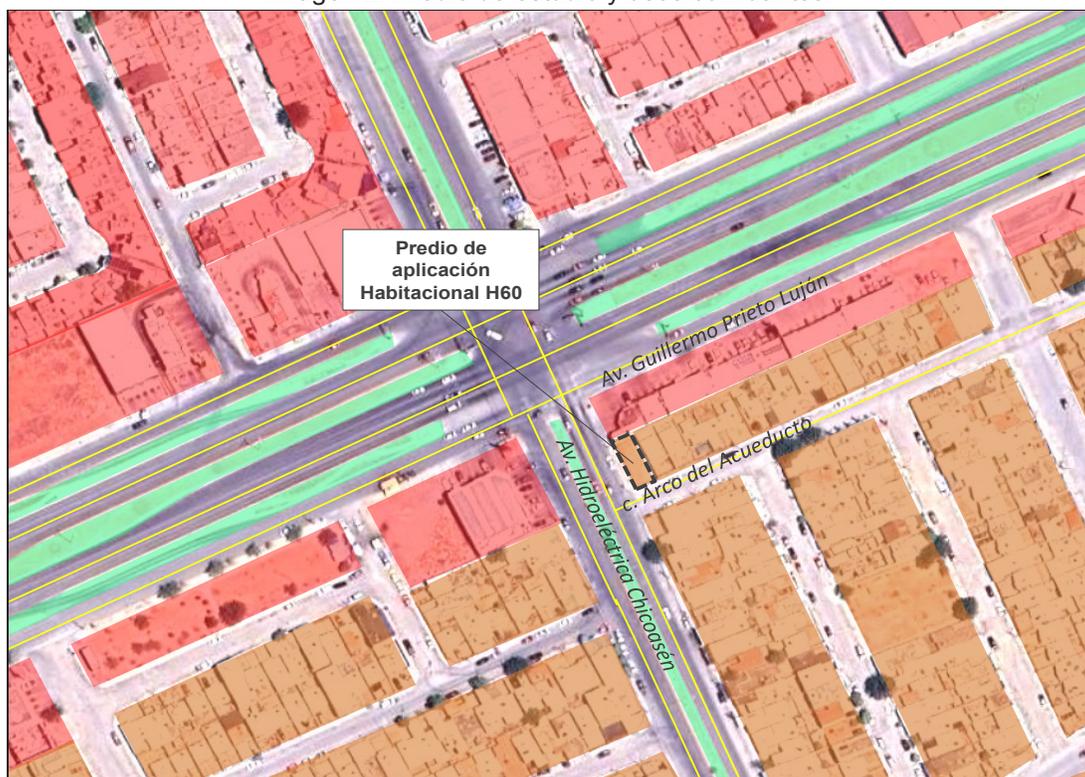
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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

El predio colinda al sur con la calle Arco de Acueducto, y con la av. Hidroeléctrica Chicoasén al poniente. La av. Hidroeléctrica Chicoasén es considerada como vialidad de secundaria, y que se vincula con la av. Guillermo Prieto Lujan al norte y la av. Los Portales al sur, y otras de la zona de estudio como la av. Tecnológico.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Los olivos, Jardines del sol, Real Carolinas, Villas del rey, Juan Gúereca, Los Portales, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H45 y H60, Comercio y Servicios localizado sobre la av. Guillermo Prieto Lujan, y la av. Hidroeléctrica Chicoasén, y uso Mixto sobre la av. Venceremos. 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, Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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 46324, Volumen 2117, ante la Fe del Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público Número Ocho, para el Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, comparecen la señora Leonor Favela Flores como la parte vendedora, y el señor Efrén Enrique López Rivera como la parte compradora, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un Contrato de Compraventa, respecto del predio urbano identificado como Lote de terreno urbano 2 de la manzana 8 ubicado en la calle Arco de Acueducto número 701 del Fraccionamiento Los Arcos Etapa XIV de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 143.96 m²; con las siguientes medidas y colindancias: por su frente en 7,31 m y 3.91 m, con la calle Arco de Acueducto; por su lado derecho, 13.27 con calle Hidroeléctrica Chicoasén; por su fondo, 7.67 m con Reserva Comercial; y por su lado izquierdo, 18,00 m con Lote 3. Ver imagen 3 a la 5.

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



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

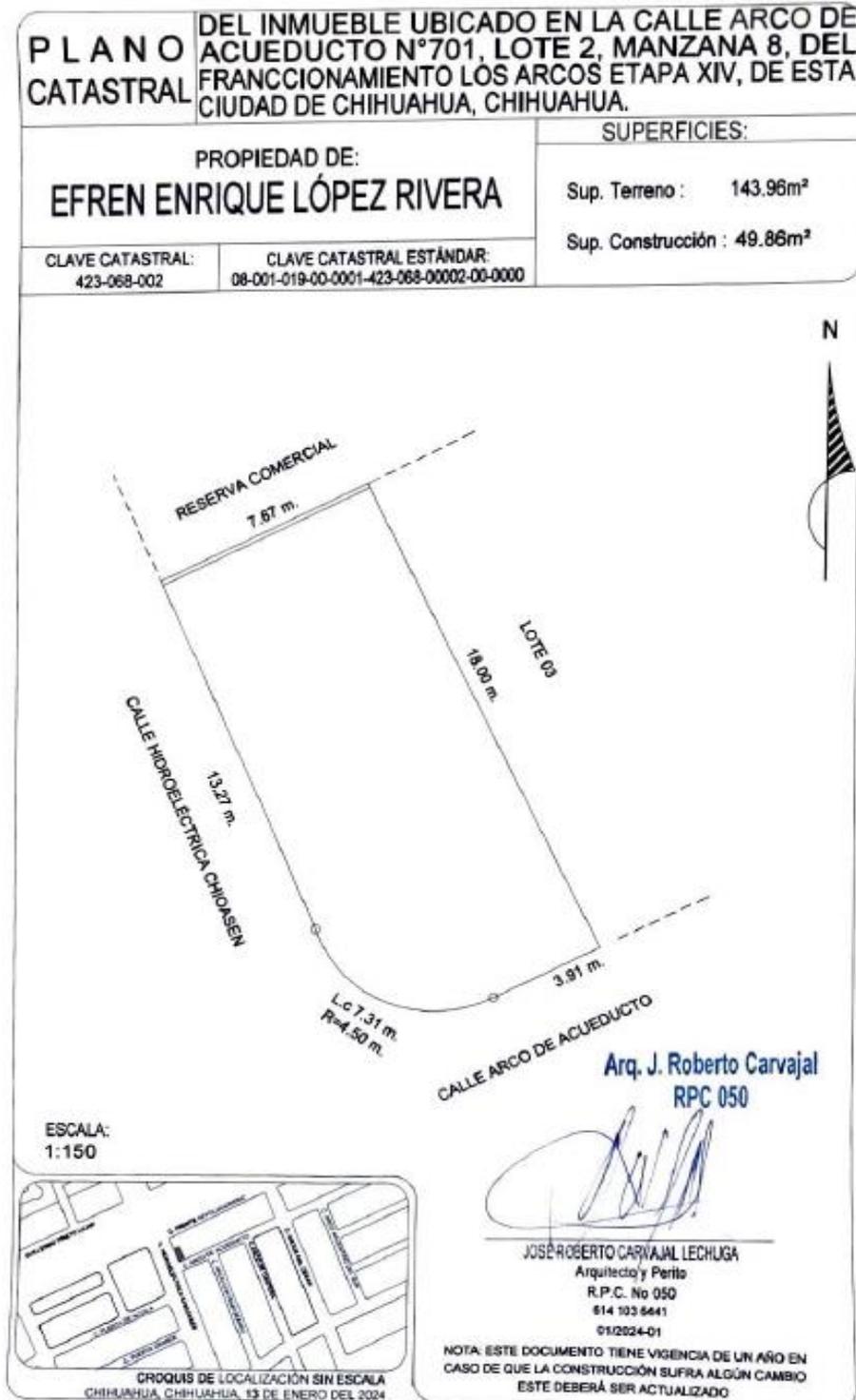
Imagen 4. Vista vialidad Hidroeléctrica Chicoasén, colindante al predio de estudio



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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



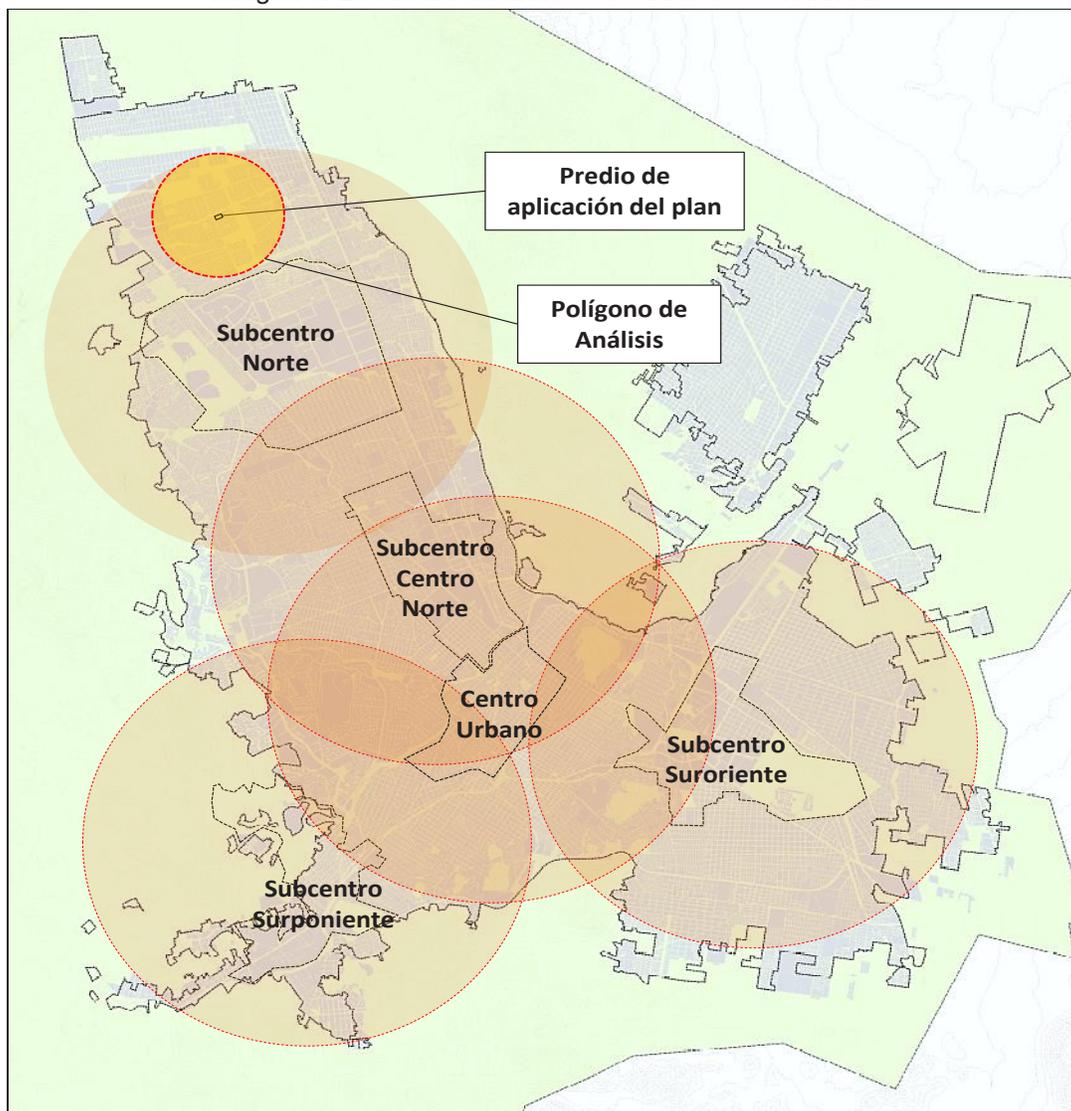
Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el subcentro norte, cercano a la zona de estudio. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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

La estructura vial conformada por Vialidad Av. Guillermo Prieto Luján, la av. Hidroeléctrica Chicoasén, favorece la accesibilidad al predio, ya que le permite vincularse con importantes vialidades como la av. Tecnológico. De manera particular, el predio se localiza en la Vialidad av. Hidroeléctrica Chicoasén.

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

La zona en que se ubica el predio se localiza dentro del área de influencia del subcentro norte, y cercano a las vialidades como la Av. Guillermo Prieto Luján, av. Los Portales, y la av. Tecnológico, ya que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0", en el predio de aplicación del plan, y que permita aprovechamiento urbano en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promueve el desarrollo de un "local comercial" en una zona que cuenta con infraestructura y servicios, mediante la solitud del uso "Mixto intenso y COS 1.0", que es compatible con el uso Habitacional H60 existentes en el polígono de análisis.

De esta manera se da cumplimiento a la normatividad contenida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio de aplicación del plan.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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 de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

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

Sector económico

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

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

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 8,815 viviendas, de las cuales 7,601 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 1.15 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la colonia Rodolfo Fierro, donde se ubica el predio de aplicación del plan, 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 de 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.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Medio Natural**Clima.**

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

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

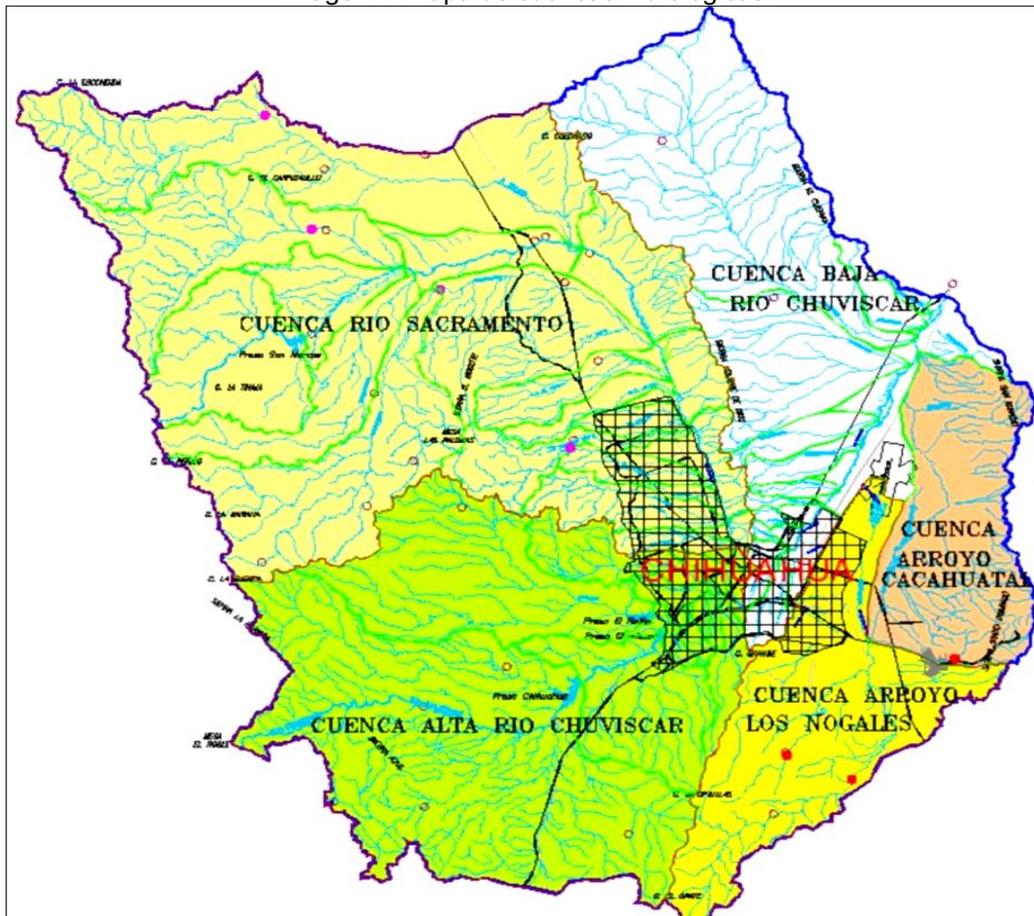
Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, particularmente al interior de la Cuenca Río Sacramento. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, Los Arcos y Nogales norte. El predio de estudio se localiza al interior de la subcuenca Los Nogales Norte. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

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

Aguas Superficiales.

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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

Su trayectoria cruza las colonias: Los olivos, Jardines del sol, Real Carolinas, Villas del rey, Juan Gúereca, y Los Portales, entre otras que integran la zona de estudio. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos. Ver imagen 8.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre la av. Los Arcos norte, al arroyo Los arcos.



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

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 del arroyo Los Nogales que desembocan en el río Sacramento. Ver imagen 9 y 10.

Imagen 9. Desalojo pluvial sobre la av. Hidroeléctrica Chicoasén.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Imagen 10. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

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

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano que se busca mediante el uso de suelo Mixto intenso y COS 1.0, en una zona que está provista 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.

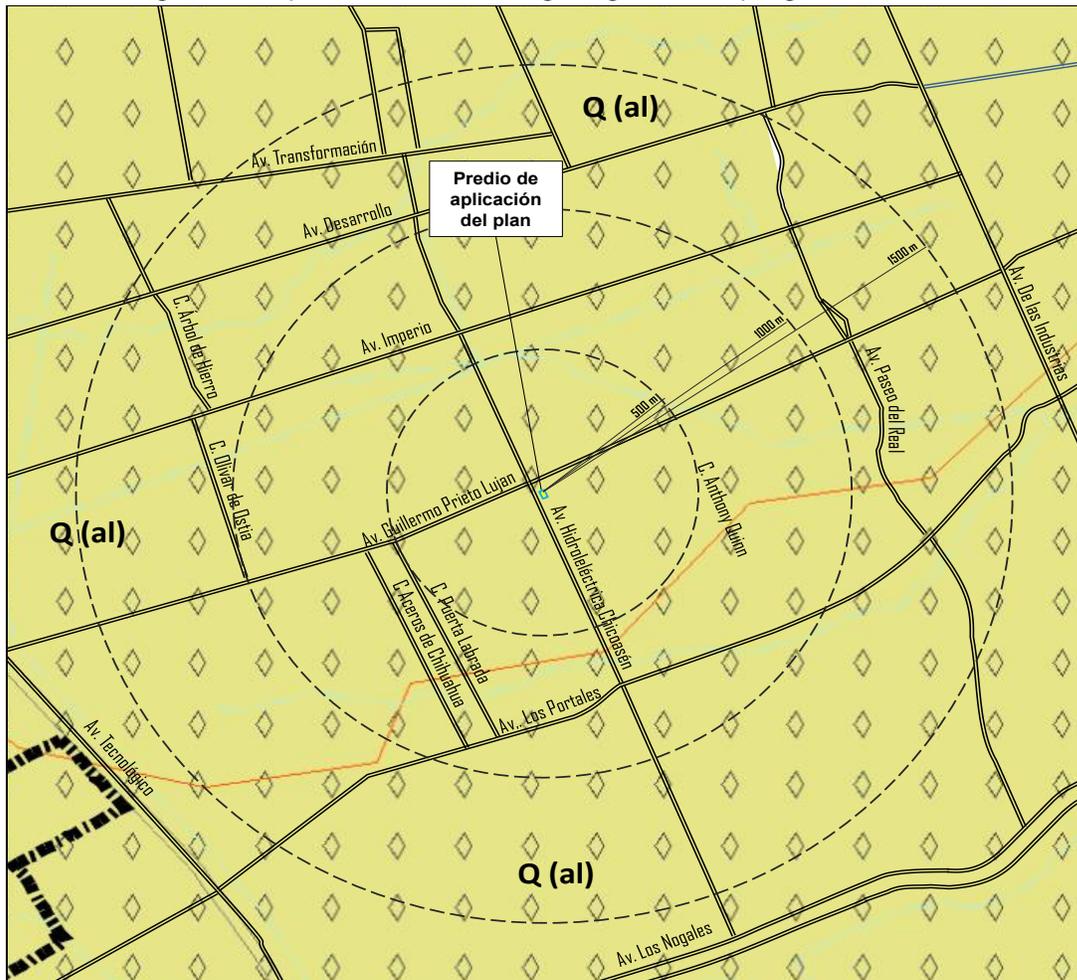
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Composición del suelo

Geología

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

Imagen 11. Mapa de características geológicas en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

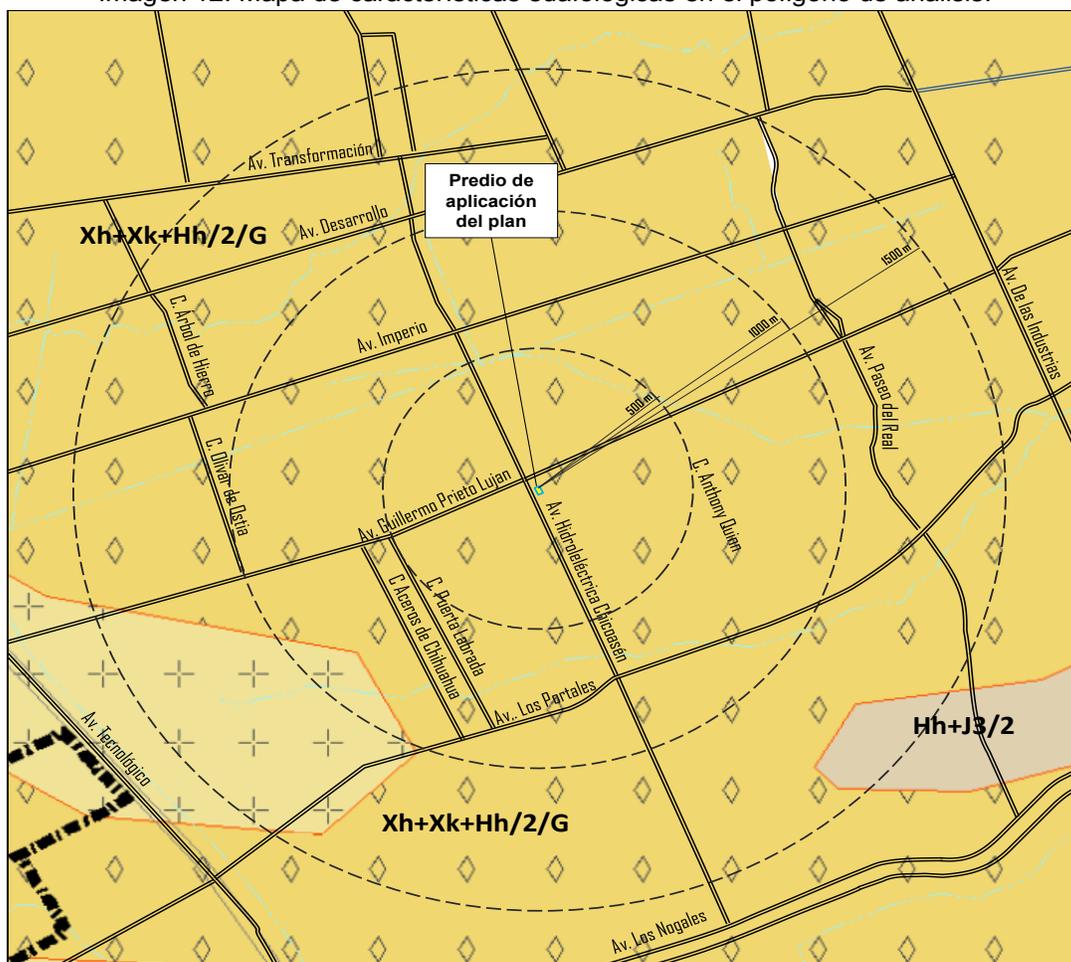
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Edafología

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

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

Imagen 12. Mapa de características edafológicas en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Vegetación

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

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



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

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas 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 14.

Imagen 14. Tipo de vegetación en viviendas del fraccionamiento.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Recreación y deporte

La zona en que se localiza el predio predomina el uso habitacional, donde existe equipamientos de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos, que han sido dotados en la creación de las diversas etapas de los fraccionamientos. Ver imagen 16.

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



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

Uso Habitacional

En el polígono de análisis predominan el uso habitacional con densidad H45 y H60, según el PDU, visión 2040, vigente, conformados por los fraccionamientos: Los olivos, Jardines del sol, Real Carolinas, Villas del rey, Juan Gúerca, y Los Portales entre otras, donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 17.

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



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Comercio y servicios

En la zona existen espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. Guillermo Prieto Lujan, y la calle Hidroeléctrica Chicoasén, y que atiende las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 18.

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



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

Mixto intenso

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales. Esto tipo de suelo es compatible con el uso habitacional existente en la zona. Ver imagen 19.

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



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Equipamiento.

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

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

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



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

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



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo se refiere a un lote que se encuentra actualmente baldío, ubicado en una zona que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación del fraccionamiento Los Arcos. Ver imagen 23.

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



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

Imagen Urbana

La Imagen urbana de la zona, se caracteriza por estar consolidada en cuanto a la dotación de infraestructuras y servicios, se caracteriza por la existencia de vivienda unifamiliar agrupada en fraccionamientos, con un esquema arquitectónico que presenta patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

El predio de aplicación del plan estudio con uso Habitacional H60, se ubica sobre la calle Arco del Acueducto esquina con av. Hidroeléctrica Chicoasén. Se ubica a 1,800 m de la av. Tecnológico. El uso existente en la zona es compatible con el uso Mixto intenso y COS 1.0, que se propone en el predio de.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y facilita el desplazamiento de los escurrimientos pluviales que ocurren en época de lluvia. De manera particular el predio de aplicación del plan desaloja el agua pluvial hacia la calle Hidroeléctrica Chicoasén.

El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle Arco del Acueducto al sur, y la av. Hidroeléctrica Chicoasén al poniente, lo que permite la comunicación con la av. Guillermo Prieto Luján al norte y la av. Los Portales al sur hacia otros puntos de la ciudad.

El predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo del local comercial que se pretende desarrollar, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Imagen 25. Equipamiento educación.



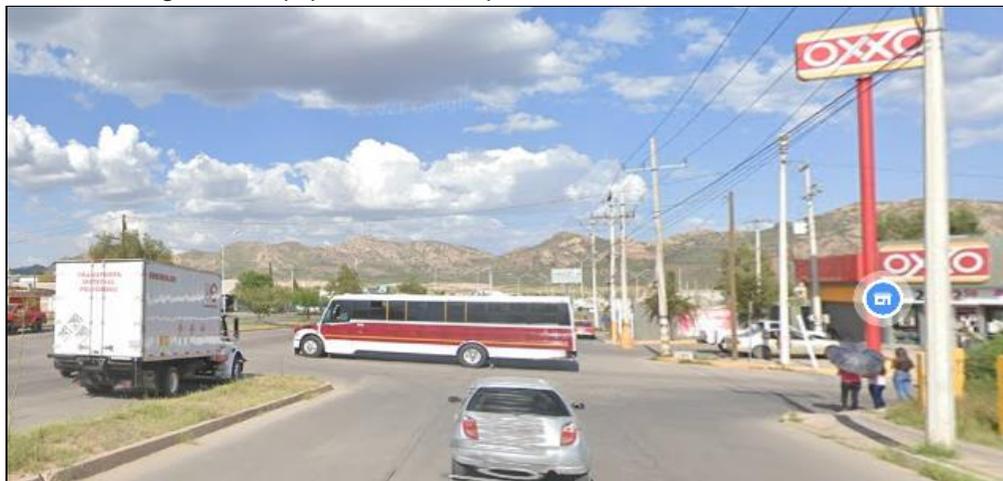
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Agosto 2024.

Equipamiento de transporte.

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

Particularmente, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales, que ofrece el servicio a la población de la zona de análisis, a través de la estructura vial existente. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento transporte existente en Av. Venceremos.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud existente en la zona de estudio se caracteriza por el Centro de Atención Avanzada Primaria a la Salud CAAPS ubicada en la Vialidad Los Nogales, localizado a aproximadamente 2,500 m al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Fuera del polígono de estudio se identifica el Hospital del ISSSTE “Lázaro Cárdenas”. Ver imagen 27.

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



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

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos en la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo “Pistolas Meneses” en la av. Los Portales, y el “Centro Deportivo Tricentenario” a una distancia aproximada de 1.5 km y 3.5 km al sur del predio de aplicación de plan. Ver imagen 28.

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



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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, así como las instalaciones de la Cruz Roja Mexicana. Ver imagen 29 y 30.

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



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

Imagen 30. Equipamiento de Salud, Cruz Roja Mexicana



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

Movilidad

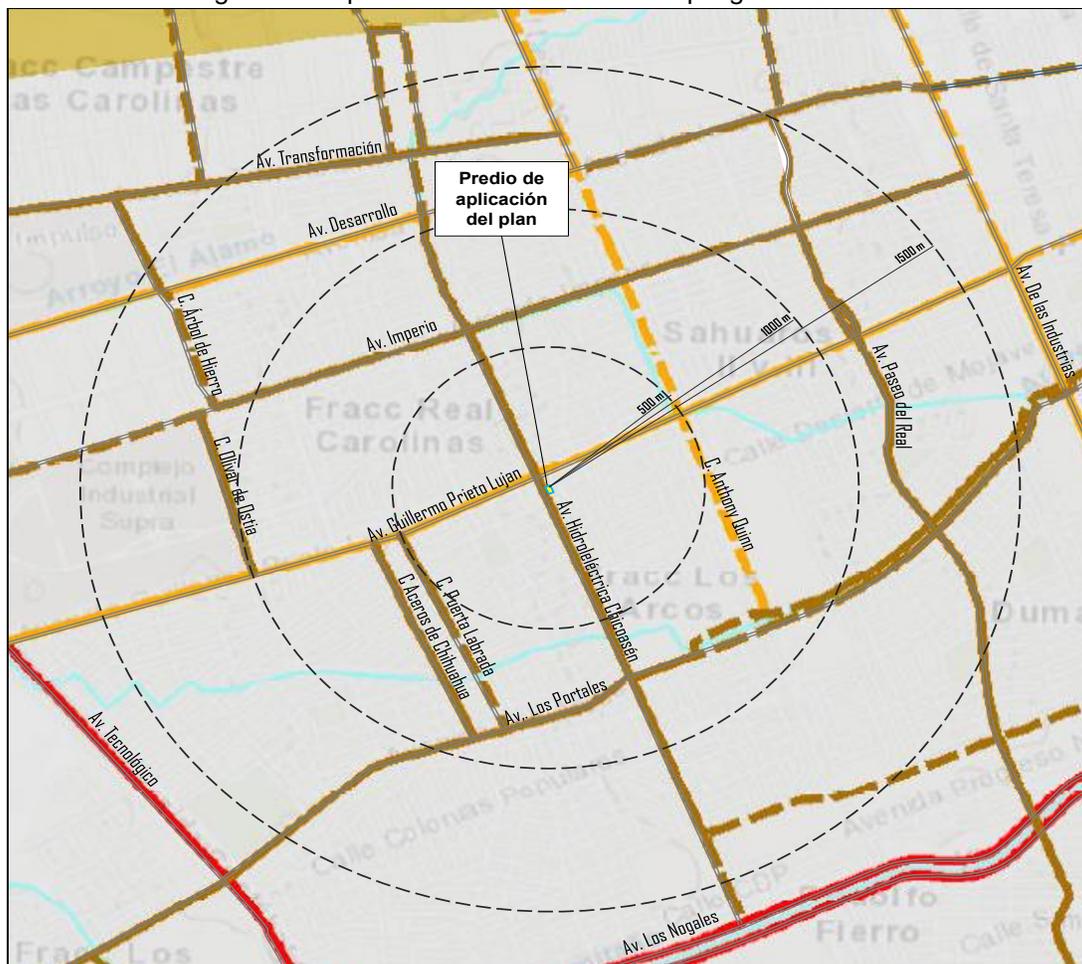
La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades como la av. Guillermo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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: la av. Guillermo Prieto Lujan, establecida como primaria, y la av. Hidroeléctrica Chicoasén, la av. Los Portales y la av. Imperio como vialidad de tipo secundaria, según la estructura vial del PDU, visión 2040 séptima actualización. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda con la calle Arco del Acueducto, y la av. Hidroeléctrica Chicoasén, permitiendo comunicarse con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 31.

Imagen 31. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

El uso de suelo solicitado para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la av. Hidroeléctrica Chicoasén y la calle Arco del acueducto, sin modificar la sección de esta calle conformada como vía pública reconocida. Además, no modifica la estructura vial existente en la zona, y que se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Vialidad de Primaria

La avenida Guillermo Prieto Luján, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 60.00 m, tres carriles por sentido, camellón central, dos carriles laterales con camellón y banquetas peatonales de 5.00 m. Ver Imagen 32 y 33.

Imagen 32. Vialidad de Primaria. Av. Guillermo Prieto Luján.



Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa “Tecnológico” a Vialidad Sacramento “C.P. Alonso Baeza López”
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Imagen 33. Vialidad de Primaria. Av. Guillermo Prieto Luján.



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

Vialidad secundaria

La avenida Hidroeléctrica Chicoasén; es una vialidad Secundaria, con sección de 29.50 m, con tres carriles de circulación por sentido, y camellón central para separación de circulación y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 34 y 35.

Imagen 34. Vialidad secundaria. Hidroeléctrica Chicoasén.



Av. Transformación a C. Romero.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Imagen 35. Vialidad secundaria. Hidroeléctrica Chicoasén.



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

Vialidad local

La calle Portal de Acueducto; es una vialidad local con una sección de 13.00 m, con tres carril centrales y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Vialidad local, calle Portal de Acueducto.



Av. Hidroeléctrica Chicoasén a c. Arcos de estrella.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Imagen 37. Vialidad local, calle Portal de Acueducto.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Transporte Público

El polígono de estudio recibe el servicio de diversas rutas de transporte público como 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 4.2 km al sur del predio de aplicación del plan. De manera particular la ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 38.

Imagen 38. Mapa de localización de rutas de transporte en el polígono de análisis.



Fuente Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

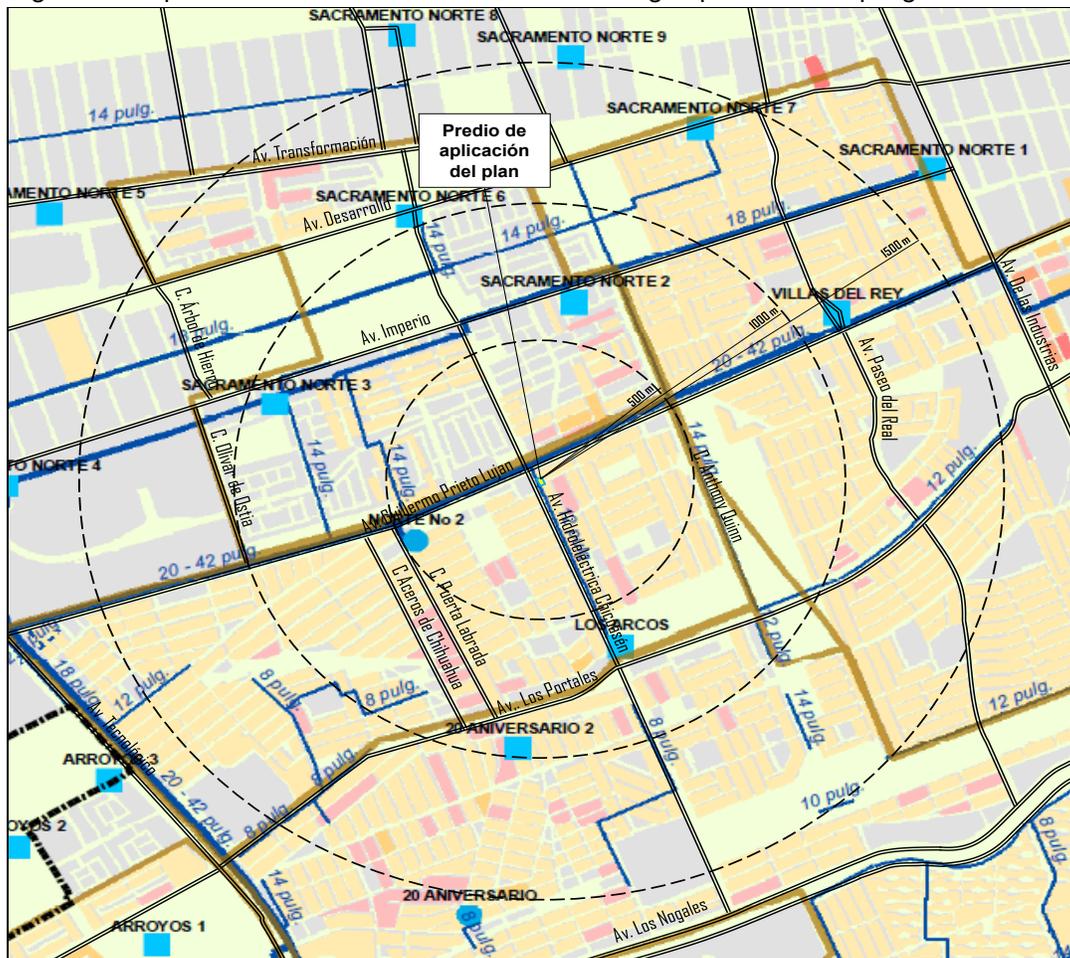
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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", 12" y 14" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en los fraccionamientos donde se localiza el predio de estudio.

La zona de estudio cuenta con fuentes de abastecimiento de agua potable, mediante los pozos "Villas del Rey", "20 aniversario 2", "Sacramento norte 2", "Sacramento norte 3" y los tanque elevados "Norte No 2", y "20 aniversario", que permiten distribuyen el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 39.

Imagen 39. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

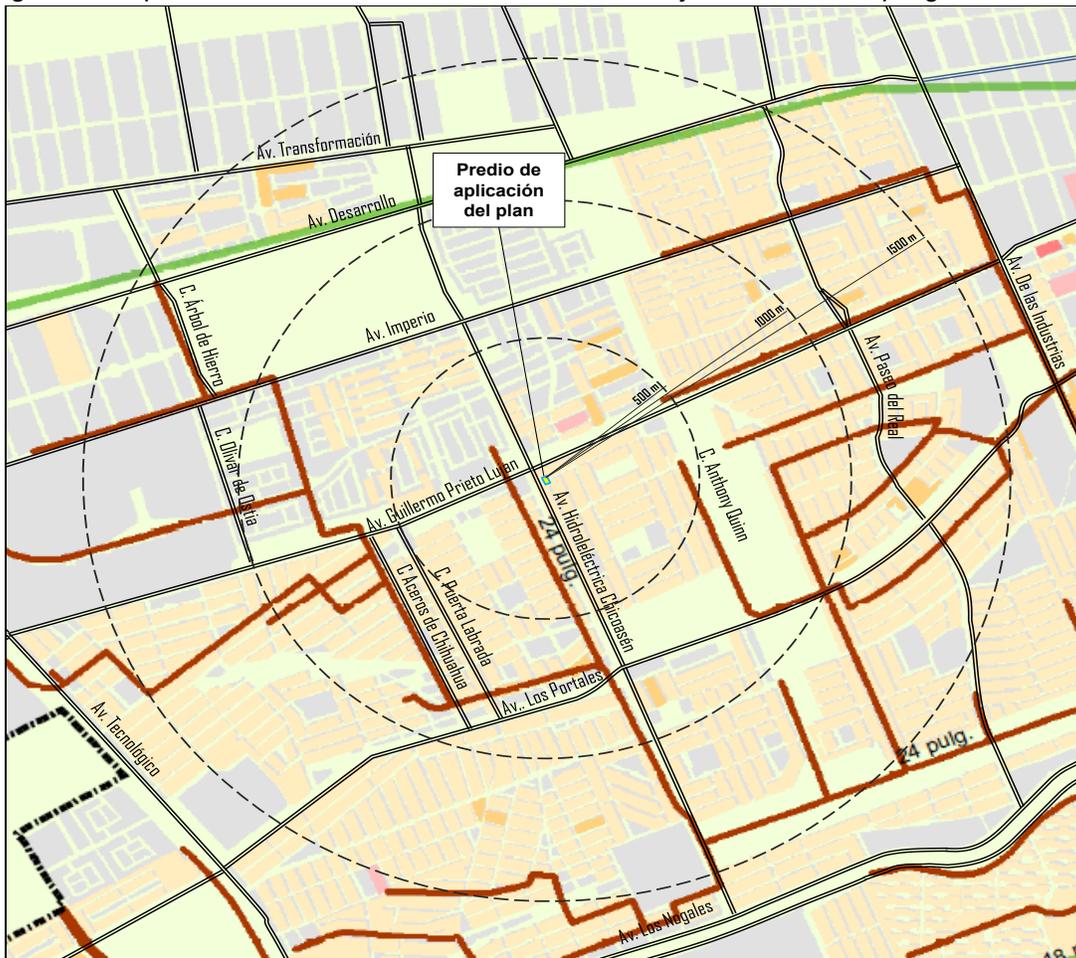
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 8”, 10”, 12” y 24” pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales existentes en el polígono de análisis, conduciendo las descargas a través de la red de colectores hacia la planta de tratamiento de aguas residuales norte, localizada al oriente del polígono de estudio.

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

Imagen 40. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Los Arcos” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al centro del polígono, a aproximadamente 500 m al oriente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 41.

Imagen 41. Vista del arroyo Los Arcos para desalojo pluvial de la zona.



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

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

Imagen 42. Desalojo pluvial sobre Vialidad Hidroeléctrica Chicoasén.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Riesgos y Vulnerabilidad**Riesgos Geológicos**

El Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua identifica como el elemento de riesgo geológico más importante en la zona de estudio, se localiza a una distancia aproximada de 3.5 km al sur-orientado del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada "Falla Sacramento" con una trayectoria en sentido norte-sur y la "Falla Sacramento" a aproximadamente 3.2 km al poniente del predio de aplicación del plan.

El elemento de riesgo geológico identificado en la zona de estudio no representa ninguna vulnerabilidad para las actividades existente al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de cambio de uso de suelo a Mixto intenso y COS 1.0. Ver imagen 44.

Imagen 44. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Imagen 46. Infraestructura pluvial, canalización del Arroyo Los Arcos.



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

Riesgos Antropogénicos.

Al interior del polígono de análisis, se identifican diversos sitios cuyas actividades concentran personas como: templos de culto, parque, equipamientos y escuelas, a una distancia de entre 50 m. y 1500 m., con relación al predio de aplicación del plan. Sin embargo, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen vulnerabilidad para el predio de aplicación del plan, y la actividad del local comercial que se pretende desarrollar.

El elemento de riesgo más cercano al predio de aplicación del plan, se localiza a una distancia aproximada de 200 m y 500 m al oriente correspondientes a una estación de gas carburación "K-19" en la calle Arco del César y av. Hidroeléctrica Chicoasén, así como una gasolinera localizada en av. Anthony Quinn, y Av. Guillermo Prieto Lujá. Ver imagen 47 y 48.

Imagen 47. Riesgo antropogénico, estación de gas carburación.



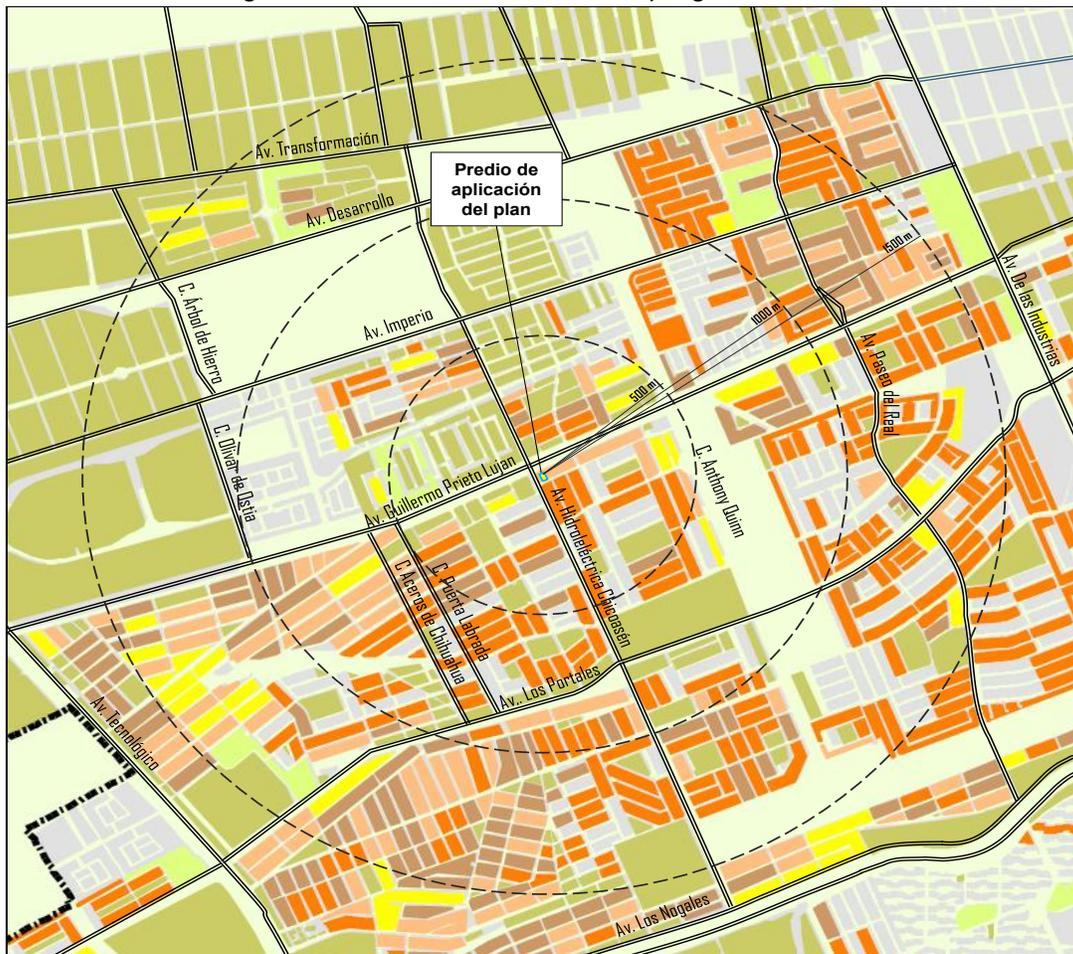
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Los olivos, Jardines del sol, Real Carolinas, Villas del rey, Juan Gúereca, Los Portales, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H45 y H60, establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 49.

Imagen 49. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024

Existen zonas de comercio y servicios conformados por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales como la av. Guillermo Prieto Lujan, y la calle hidroeléctrica Chicoasén, que se caracteriza por la venta al menudeo y dan servicio a nivel barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la av. Hidroeléctrica Chicoasén.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de habitacional de H60 a "Mixto intenso y COS 1.0", cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

Se observa la existencia de establecimientos con giros comerciales en predios con uso habitacional asignado por el PDU, visión 2040, séptima actualización. Estos espacios se encuentran dispersos en el polígono de estudio. Ver imagen 50.

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



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, Agosto 2024.

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio presenta casos de establecimientos orientados al comercio y los servicios en predios con uso de suelo habitacional establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

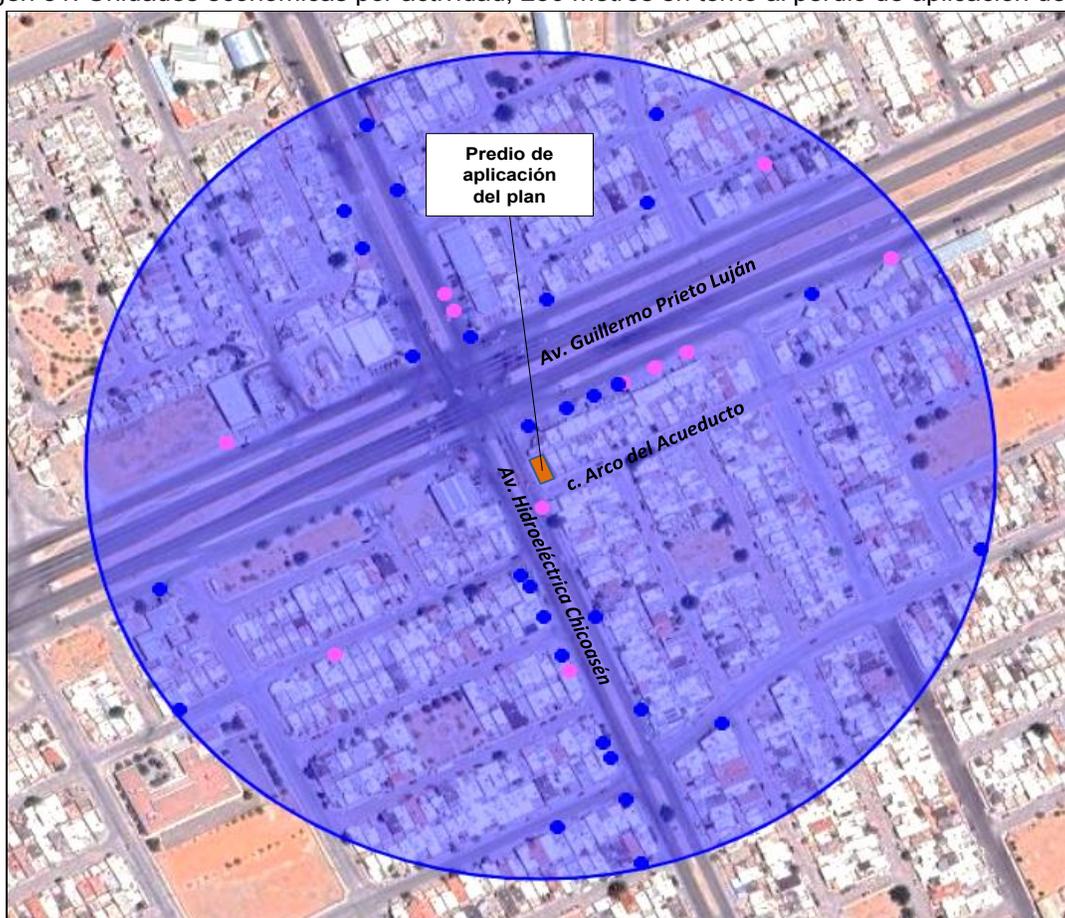
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Unidades económicas

En un rango de 250 metros entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 41 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENUE⁹, los cuales 14 se localizan en predios que cuentan con uso de suelo Comercio y Servicios y los 27 restantes, se ubican en predio con uso de suelo Habitacional H60, similar al del predio de aplicación del plan.

Particularmente, 24 establecimientos se localizan en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, 14 establecimientos en la av. Guillermo Prieto Lujan, y los 5 restantes se ubican distribuidos en vialidades locales al interior de los fraccionamientos. Ver imagen 51.

Imagen 51. Unidades económicas por actividad, 250 metros en torno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos del DENUE, INEGI. Agosto 2024.¹⁰.

Así, en la calle Hidroeléctrica Chicoasén donde se ubica el predio de estudio, se observan 14 establecimientos con diversos giros similares al solicitado para cambio de uso de suelo.

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

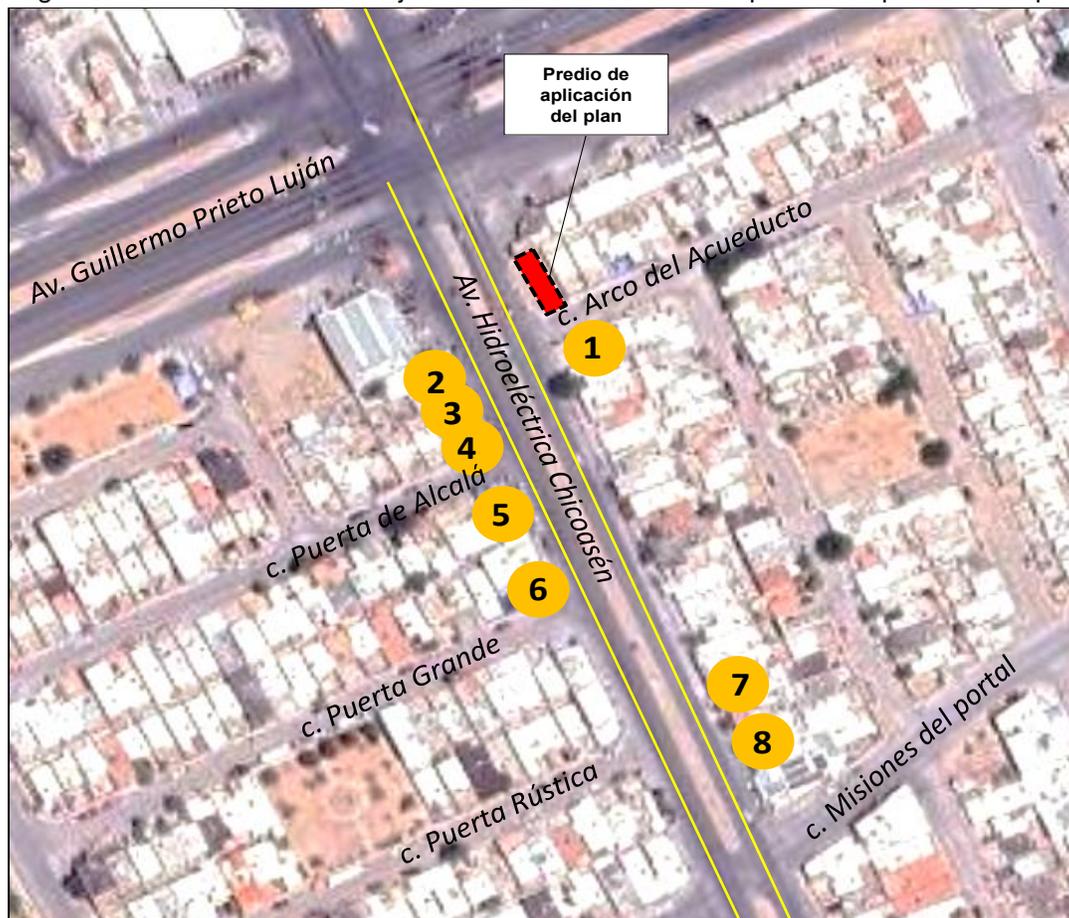
A continuación, se presenta diversos casos identificados sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasén, en un rango de 250 metros en torno al predio de aplicación del plan. Ver tabla 3, e imagen 52.

Tabla 3. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 250 metros.

Caso	Uso de suelo		Giro actual en el predio	Superficie m ²
	PDU	Existente		
1	Habitacional H60	Comercio y Servicios	Casa de empeño "La promesa"	142.00
2	Habitacional H60	Comercio y Servicios	Desponchado "Jonny llantas"	203.00
3	Habitacional H60	Comercio y Servicios	Estética "Corazón de melón"	183.00
4	Habitacional H60	Comercio y Servicios	Planchado doméstico "Angeles"	143.00
5	Habitacional H60	Comercio y Servicios	Desponchado y vulcanizadora	132.00
6	Habitacional H60	Comercio y Servicios	Expendio de lácteos "Zaragoza"	132.00
7	Habitacional H60	Comercio y Servicios	Hamburguesas "Los chinos"	126.00
8	Habitacional H60	Comercio y Servicios	Cervezas, vinos y licores "Maguey"	126.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Agosto 2024.

Imagen 52. Giros comerciales en uso habitacional cercanos al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El caso 1: Casa de empeño “La promesa”, localizado en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 142.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imágenes 53 y 54.

Imagen 53. Ubicación del establecimiento, Casa de empeño “La promesa”,



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 54. Casa de empeño “La promesa”.

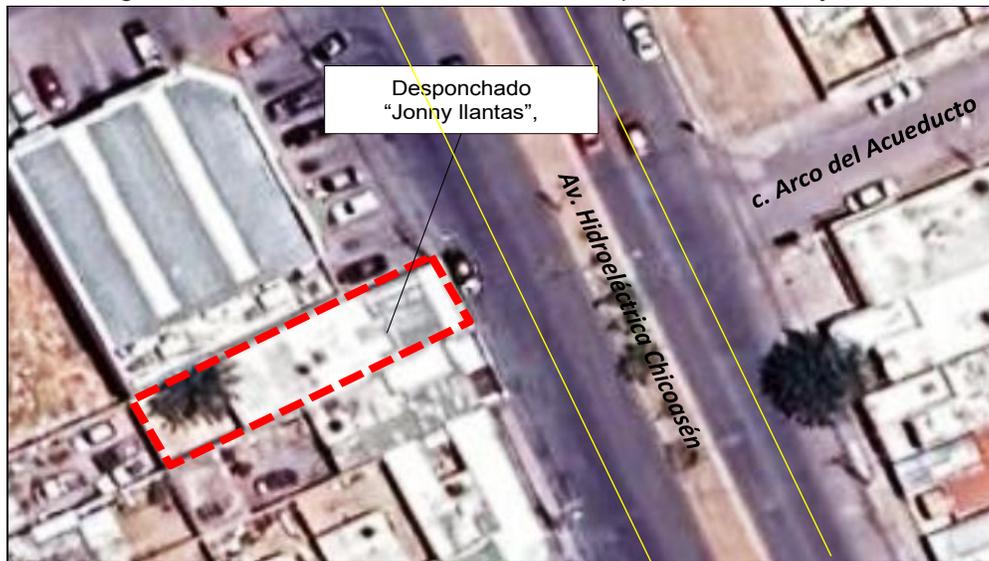


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El caso 2: Desponchado "Jonny llantas", localizado en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 203.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imágenes 55 y 56.

Imagen 55. Ubicación del establecimiento Desponchado "Jonny llantas".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 56. Vista del establecimiento, Desponchado "Jonny llantas".



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El caso 3: Estética “Corazón de melón” localizado en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 183.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imágenes 57 y 58.

Imagen57. Ubicación del establecimiento Estética “Corazón de melón”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 58. Vista del establecimiento, Estética “Corazón de melón”



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El caso 4: Planchado doméstico “Ángeles”, localizado en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 143.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imágenes 59 y 60.

Imagen 59. Ubicación del establecimiento, Planchado doméstico “Ángeles”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 60. Vista del establecimiento, Planchado doméstico “Ángeles”.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El caso 5: “Desponchado y vulcanizadora”, localizado en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 132.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imágenes 61 y 62.

Imagen 61. Ubicación del establecimiento, Desponchado y vulcanizadora.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 62. Vista del establecimiento, Desponchado y vulcanizadora.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El caso 6: Expendio de lácteos “Zaragoza”, localizado en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 132.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imágenes 63 y 64.

Imagen 63. Ubicación del establecimiento, Expendio de lácteos “Zaragoza”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 64. Vista del establecimiento, Expendio de lácteos “Zaragoza”.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El caso 7: Hamburguesas “Los chinos”, localizado en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 126.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imágenes 65 y 66.

Imagen 65. Ubicación del establecimiento, Hamburguesas “Los chinos”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 66. Vista del establecimiento, Hamburguesas “Los chinos”.

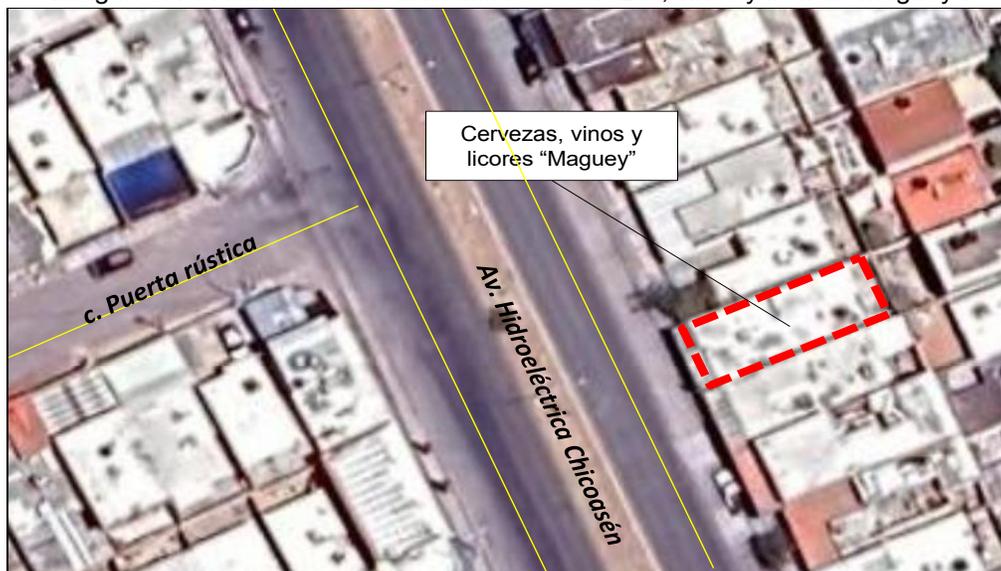


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El caso 8: Cervezas, vinos y licores “Maguey”, localizado en la calle Hidroeléctrica Chicoasén, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 126.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imágenes 67 y 68.

Imagen 67. Ubicación del establecimiento Cervezas, vinos y licores “Maguey”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 68. Vista del establecimiento, Cervezas, vinos y licores “Maguey”.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Predio de aplicación del plan

El predio urbano propuesto para cambio de uso de suelo, está ubicado en el en la calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, en el fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, con una superficie de 143.96 m². El Plan de Desarrollo Urbano 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H60. Ver imágenes 69 y 70.

Imagen 69. Vista del predio de aplicación del plan.



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

Imagen 70. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 71.

Imagen 71. Vista la calle Arco del acueducto, colindante al predio de aplicación del plan.



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

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén, que cuenta con conexión hacia la Av. Guillermo Prieto Luján, y la Av. Los portales. Ver imágenes 72.

Imagen 72. Vista la calle Hidroeléctrica Chicoasén, colindante al predio de aplicación del plan.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Síntesis del Diagnóstico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Habitacional H60, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización; en una zona que tiene predios con aprovechamiento comercial y de servicios, compatibles con el uso Habitacional.
- El predio de aplicación del plan cuenta con frente a la calle Arco de acueducto y la av. Hidroeléctrica Chicoasén, lo que permite tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la av. Tecnológico.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento Los Arcos etapa XIV. Particularmente, el predio de aplicación del plan tiene acceso a infraestructuras y servicios indispensables para el desarrollo de local comercial.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos norte.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico cercanos al predio, correspondiente a una estación de gas carburación "K-19" en la calle Arco del César y av. Hidroeléctrica Chicoasén a aproximadamente 200.m, así como una gasolinera localizada en av. Anthony Quinn, y Av. Guillermo Prieto Luján, a aproximadamente 500.m, lo que no representa un riesgo para la actividad existente en el predio.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, asigna el uso Habitacional H60, en la zona, se presentan predios que albergan giros de tipo comercial y de servicios.

La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0" para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, en el fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, al norte de la ciudad de Chihuahua, y que cuenta con una superficie de 143.96 m², y así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de un local comercial, mediante el uso de suelo Mixto intenso y COS 1.0.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

IV. NORMATIVIDAD

La normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en la zona; 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, asociados a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, y suelo disponible, como el caso del uso "Mixto intenso y COS 1.0", solicitado para el predio de aplicación del plan.

Visión

Promover el aprovechamiento de un predio baldío en una zona dotada con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0, compatible con usos habitacionales existentes en su entorno.

Objetivos

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0, en el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, en el fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, de la Chihuahua, con una superficie de 143.96 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, el mayor aprovechamiento del predio con acceso a infraestructura y servicios urbanos de la zona.
- Coadyuvar al desarrollo económico de la zona, mediante la actividad comercial que provea en la zona norte de la ciudad.
- Propiciar la compatibilidad del predio con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo "Mixto intenso y COS 1.0".

Políticas De Desarrollo.

La propuesta de uso de suelo "Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0", se orientan al aprovechamiento de un predio que cuenta con acceso a infraestructuras y servicios para el desarrollo de un local comercial. El uso de suelo "Mixto intenso y COS 1.0" propuesto, se orienta a la consolidación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, cumplimiento así con la normatividad establecida para los predios con uso Mixto intenso y COS 1.0, según el PDU, visión 2040, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El PDU visión 2040, séptima actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional H45 y H60, Equipamiento, Recreación y Deporte, Industria de bajo impacto, y Comercio y Servicios.

La propuesta del uso “Mixto intenso y COS 1.0,” para el predio de aplicación del plan, se sujetará a las disposiciones contenidas en las “*Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo*”, referente al mismo PDU, visión 2040 séptima actualización, para el desarrollo de un local comercial hasta 300 m², que es considerado **Permitido**, como se muestra en el extracto de la tabla siguiente. Ver tabla 4.

Tabla 4. Compatibilidad de uso de suelo.

USOS MIXTOS						
CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m ²	P	P	P	P	P
	Oficinas hasta 50 m ²	P	P	P	P	P
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m ²	P	P	P	P	P
	Farmacias	P	P	P	P	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m ²	P	P	P	P	P
	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	P	P	P	P	P

Fuente: “*Tabla de compatibilidad de uso de suelo*”, PDU visión 2040 séptima actualización. Agosto 2024.

El uso de suelo propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “*Tabla de dosificación y normatividad para los usos de suelo mixtos*”, la cual establece las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio: lote mínimo 120.00 m², y un frente mínimo 10.00 m., lo cual se cumple, ya que el predio de aplicación del plan tiene una superficie de 143.96 m² y un frente de 13.27 a la calle Hidroeléctrica Chicoasén, y 11.21 m a la calle Arco del acueducto. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de dosificación y normatividad para usos de suelo mixtos.

Código	VV/HA (MAX)	Hab /Ha	Lote Mínimo (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Máxima		Frente Mínimo (M)	Fondo Mínimo (M)	Restricción Frontal/ Fondo/Lateral	Estacionamiento
							Metros	Pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15.00	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20.00	SP	SR	
MSII	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Vialidad.

El acceso al predio de aplicación del plan por medio de la avenida Hidroeléctrica Chicoasén; considerada Secundaria, tiene una sección de 29.50 m, con tres carriles de circulación por sentido, y camellón central para separación de circulación y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 73.

Imagen 73. Vialidad secundaria. Hidroeléctrica Chicoasén.



Av. Transformación a C. Romero.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

El predio de tiene acceso por la calle Portal de Acueducto; es una vialidad local con una sección de 13.00 m, con tres carril centrales y banquetas laterales de 1.50 m. Ver Imagen 74.

Imagen 74. Vialidad local, calle Portal de Acueducto.



Av. Hidroeléctrica Chicoasén a c. Arcos de estrella.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

La accesibilidad no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso con las áreas de vivienda de la zona, descrito en el diagnóstico.

La tabla de “Normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, indica que la vialidad Hidroeléctrica Chicoasén es de tipo “Secundaria” correspondiéndole una sección de 20.00 m, y a la calle Arco del Acueducto de tipo Local, le corresponde 13.00 m.

En ambos casos se cumple con la sección mínima establecida en la Norma para la estructura vial de la ciudad, de conformidad con las secciones viales existentes, ya que la av. Hidroeléctrica Chicoasén tiene 29.50 m, y la calle Arco del acueducto tiene 13.00 m, como se indica a continuación. Ver tabla 6.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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

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

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

Infraestructura.

Agua potable.

- El abastecimiento se provee a través de la red de infraestructura que cuenta con pozos de extracción re bombes y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio.

Alcantarillado sanitario.

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

Energía eléctrica.

- La distribución se otorga por medio de la red de alta tensión de 220 kva, localizada sobre la av. Anthony Quinn, y que provee el servicio a la zona de la ciudad, así como a las colonias y fraccionamientos del polígono de análisis de análisis.

Drenaje pluvial.

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701 esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, en el fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, de la Chihuahua, con una superficie de 143.96 m², para el desarrollo de un local comercial, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a "Mixto intenso y COS 1.0".

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

La propuesta de uso de suelo "Mixto intenso y COS 1.0," para el predio de aplicación del plan, estará sujeta normativamente a las disposiciones de "*Compatibilidad de Usos de Suelo*", y de "*Dosificación y Normatividad para los Usos de Suelo Mixtos*", contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Objetivo general

Promover la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en el predio identificado Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701 esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, en el fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, de la Chihuahua, con una superficie de 143.96 m², para el desarrollo de un "local comercial" en el predio mediante el uso "Mixto intenso y COS 1.0".

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a "Mixto intenso y COS 1.0", se sustenta en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El uso propuesto es compatible con la vivienda H60 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento del fraccionamiento Los Arcos etapa XIV.
- 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, séptima actualización a través de la consolidación de la zona.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Usos de suelo

El predio de aplicación del plan identificado como Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701 esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, en el fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, de la Chihuahua, con una superficie de 143.96 m², tiene el uso de suelo habitacional H60, y se propone cambiar a “Mixto intenso y COS 1.0”, para el desarrollo de un local comercial, compatible con los usos colindantes de la zona.

Infraestructura

Con la obtención del uso de suelo Mixto intenso y COS 1.0 solicitado, se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Arco de Acueducto esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, compatible con el uso de suelo habitacional, según la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima 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, Arco de Acueducto donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas servidas se realizará a través de la red de drenaje sanitario existente en la Hidroeléctrica Chicoasén, con rumbo hacia la planta de tratamiento norte.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, y al predio de aplicación del plan, a través de la red de 220 kva, existente en la calle Anthony Quinn.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, al uso de suelo “Mixto intenso y COS 1.0”, para el Desarrollo de un local comercial, ubicado en una zona provista con infraestructura y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

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

El uso propuesto, no modifica la estructura vial de la calle Arco de Acueducto y calle Hidroeléctrica Chicoasén, al contar con alineamiento en la etapa de creación del fraccionamiento Los Arcos etapa XIV.

la avenida Hidroeléctrica Chicoasén; considerada Secundaria, con sección de 29.50 m, con tres carriles de circulación por sentido, y camellón central para separación de circulación y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 75.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

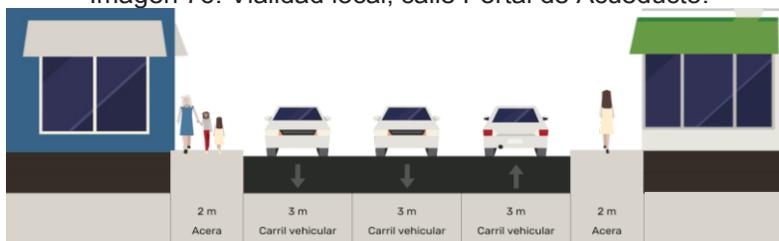
Imagen 75. Vialidad secundaria. Hidroeléctrica Chicoasén.



Av. Transformación a C. Romero.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Así mismo el predio de tiene acceso por la calle Portal de Acueducto; es una vialidad local con una sección de 13.00 m, con tres carril centrales y banquetas peatonales laterales de 2.00 m. Ver Imagen 76.

Imagen 76. Vialidad local, calle Portal de Acueducto.



Av. Hidroeléctrica Chicoasén a c. Arcos de estrella.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

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

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizadas con infraestructuras, servicios y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar un mayor aprovechamiento en el predio de estudio mediante el desarrollo de un local comercial al interior del predio de aplicación del plan, que se encuentra baldío, en una zona provista con infraestructura y servicios, el cual se ubica en la calle Arco de Acueducto, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén del fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, con una superficie de 143.96 m².

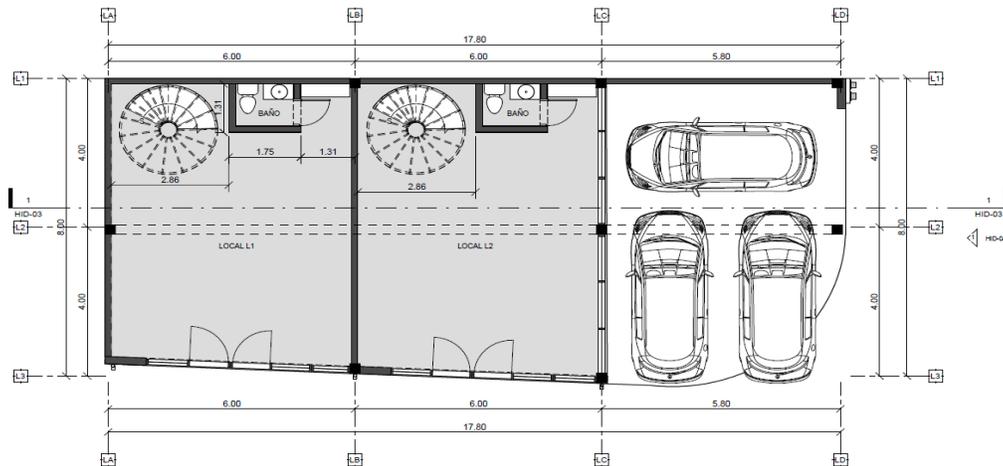
El aprovechamiento en el predio de aplicación del plan, mediante el uso de suelo “Mixto intenso y COS 1.0” propuesto, se sujetará a los requerimientos normativos establecidos en el PDU, visión 2040, en su séptima actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

La propuesta de desarrollo del predio, considera dos locales comerciales y cajones de estacionamiento, al interior del predio, sin afectar el funcionamiento de la calle Arco de Acueducto, y de la calle Hidroeléctrica Chicoasén.

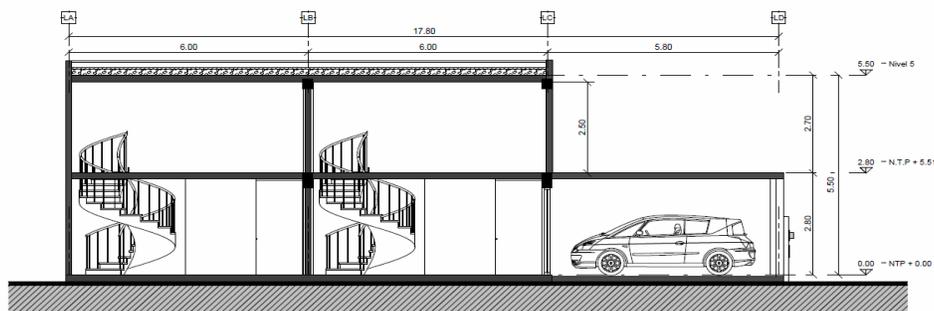
La superficie de los locales comerciales es de 48.00 m², ambos locales tendrán el esquema de acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén. Por su parte el área de estacionamiento a cubierto, tendrá una superficie de 46.40 m², teniendo dos cajones con acceso a través de la calle Hidroeléctrica Chicoasén y uno más por medio de la calle Portal de acueducto. Ver imagen 77 a 80.

Ver imagen. 77. Vista en planta de esquema de locales comerciales.



Fuente: Información del promotor. Agosto 2024.

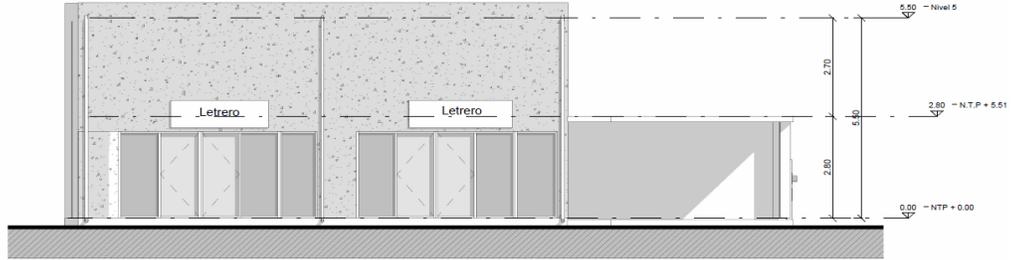
Ver imagen. 78. Vista en corte longitudinal de esquema de locales comerciales.



Fuente: Información del promotor. Agosto 2024.

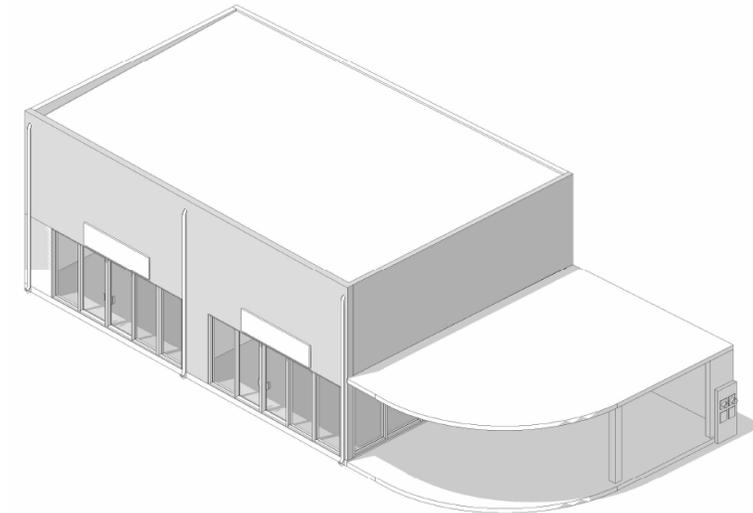
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Ver imagen. 79. Vista en alzado por calle Hidroeléctrica Chicoasén.



Fuente: Información del promotor. Agosto 2024.

Ver imagen. 80. Vista en isométrico de locales comerciales.



Fuente: Información del promotor. Agosto 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0", para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, ubicado en la calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, del fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, de la Chihuahua, con una superficie de 143.96 m², de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo promovido para el predio de aplicación del plan localizado en la calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, promueve el desarrollo de un local comercial en el predio localizado en una zona que cuenta con infraestructura, y servicios.

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

El predio de aplicación del plan cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el uso solicitado.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo para el uso "Mixto intenso y COS 1.0", para el predio ubicado en calle Arco de Acueducto No. 701, esquina con calle Hidroeléctrica Chicoasén, del fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto intenso y COS 1.0, en el predio con una superficie de 143.96 m², y con frente de 13.27 m con respecto a la calle Hidroeléctrica Chicoasén, y 11.21 m hacia la calle Arco de Acueducto, permitiendo así, el aprovechamiento para un establecimiento tipo "local comercial", de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización.

En la etapa de funcionamiento, se prevé la dotación de cajones de estacionamientos al interior del predio, de conformidad con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, para obtener la licencia de uso de suelo, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver tabla 7.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso del uso “Mixto intenso y COS 1.0”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo “Mixto intenso y COS 1.0”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo “Mixto intenso y COS 1.0”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto intenso y COS 1.0					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto intenso y COS 1.0				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto intenso y COS 1.0					X	

Fuente: Elaboración propia, Agosto de 2024.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, promueve el desarrollo de un local comercial en una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

Por lo tanto, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0, que se promueve, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

VII. Bibliografía

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

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

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

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

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

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040. Séptima actualización POE No. 24 del sábado 23 de marzo de 2024.

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

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

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

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

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2024.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.

Sistema de Información Geográfica Municipal, SigMun, Implan 2024

[Http://implancuu.carto.com](http://implancuu.carto.com)

<https://streetmix.net/>

<https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards/637fa82a9dcb4e059b3f919e01ab7040>

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

PLANOS

Diagnóstico

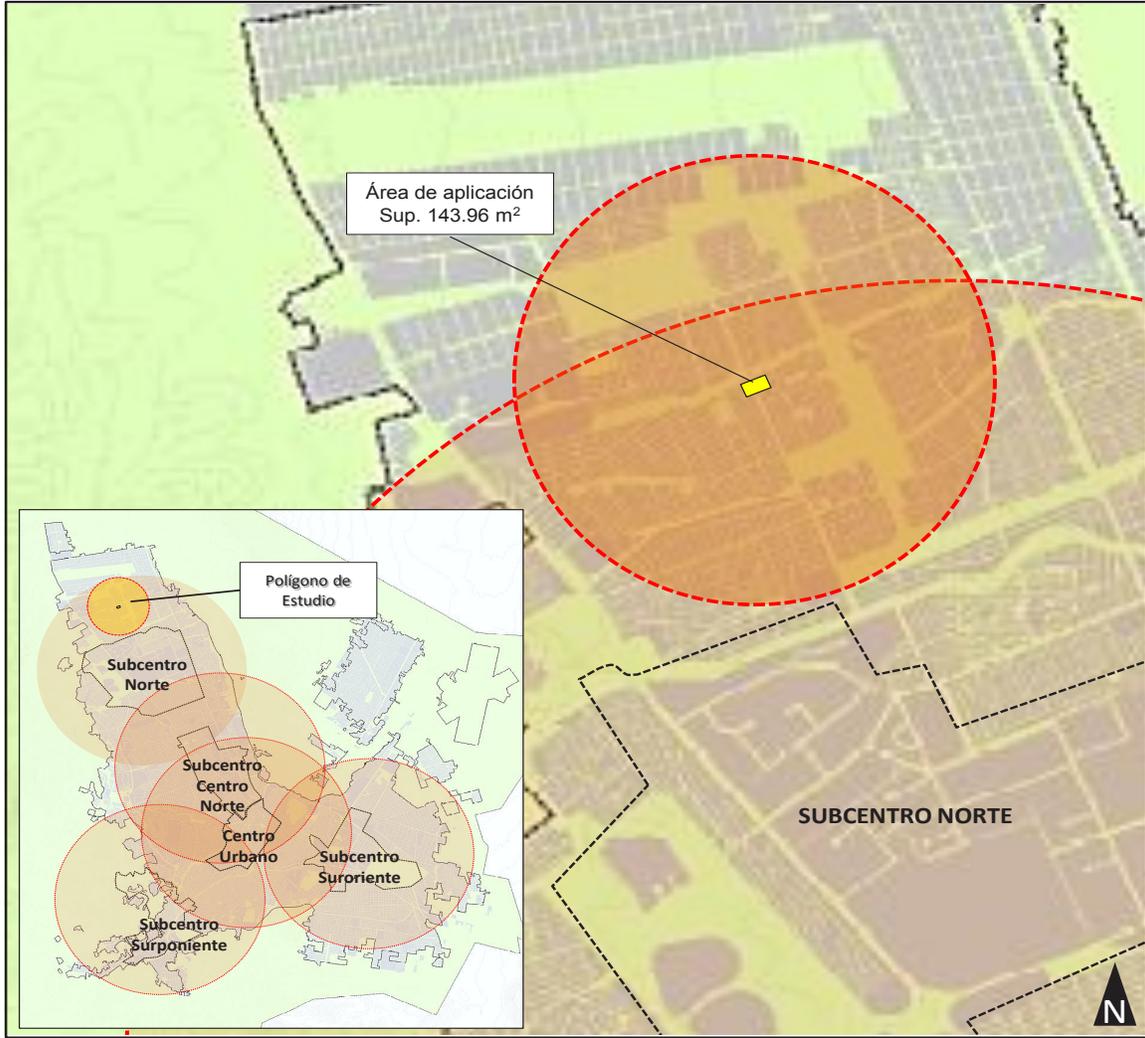
- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana: Llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04-Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Secciones viales
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Agua potable
- D-12 Infraestructura de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

Estrategia

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



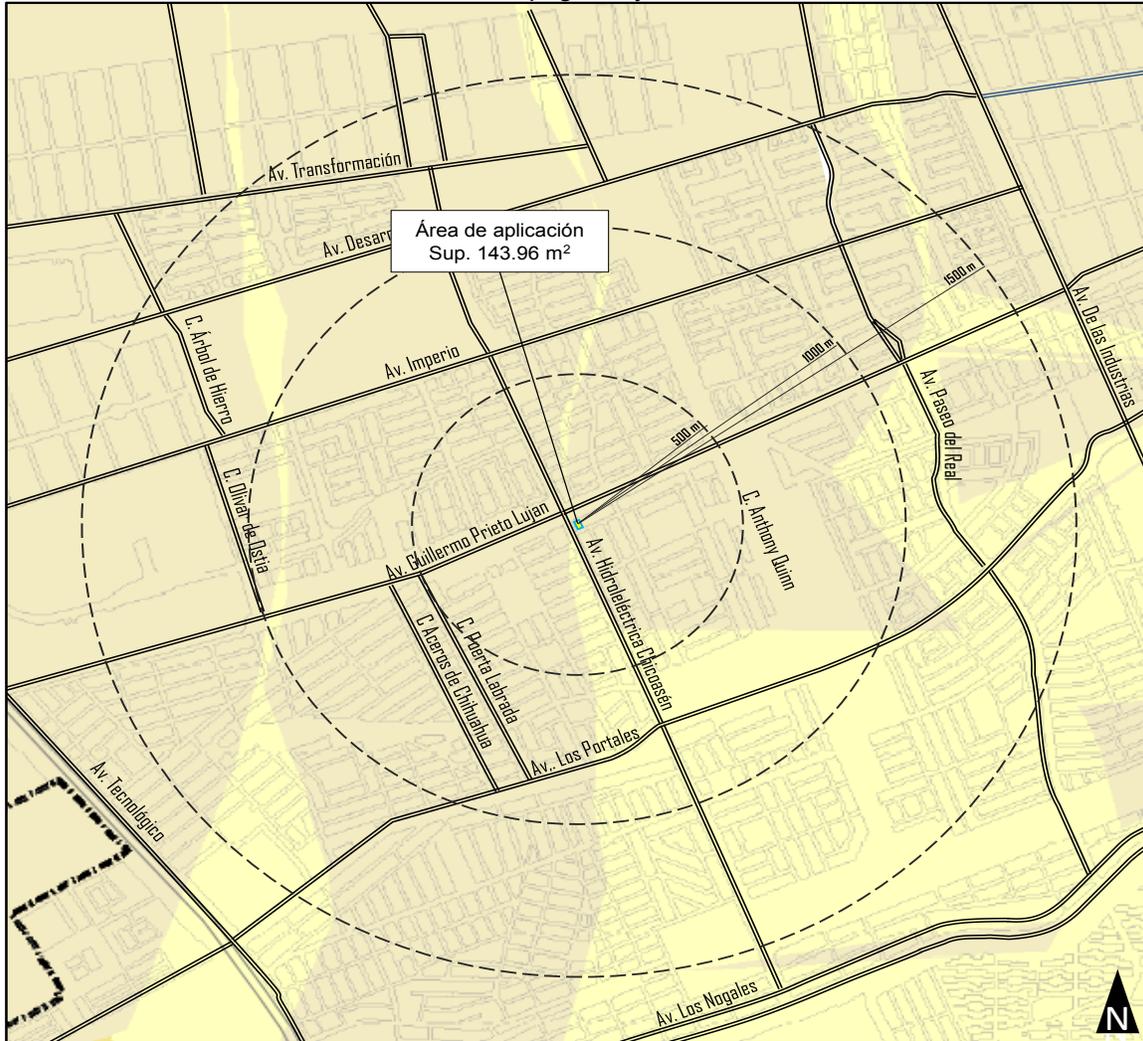
Simbología	
<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<p>Area para Planeación Específica</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad <p>Condicionante Para Usos</p> <ul style="list-style-type: none"> Area de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme

Estructura Urbana	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-3 Topografía y Pendientes



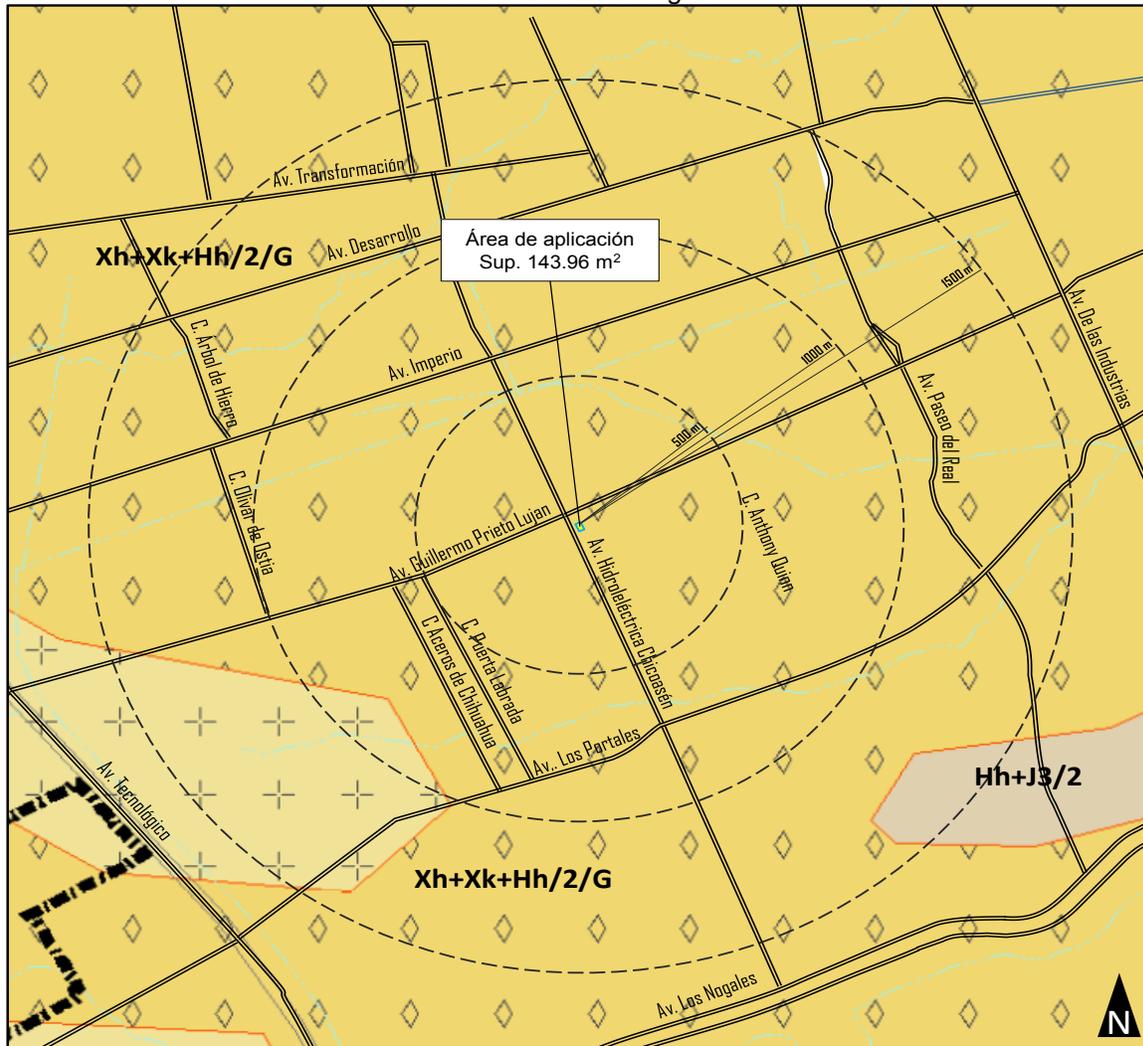
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Area Urbana Límite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0- 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 18 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)
Hidrografia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

Topografía y Pendientes	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-4 Edafología.



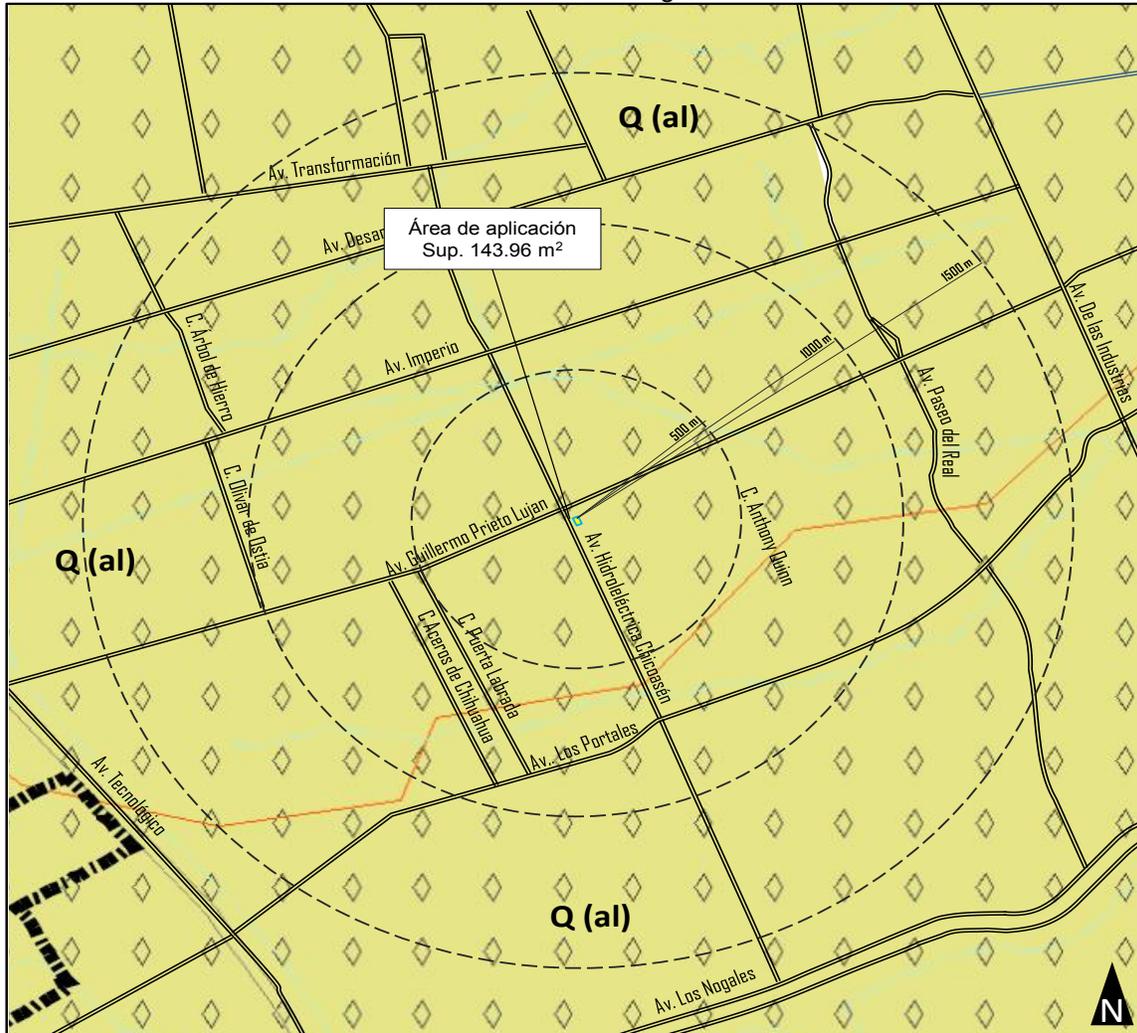
Simbología					
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castañozem Lúvico Háptico Cálxico Feozem Háptico Fluvisol Eútrico Je Cálxico Litosol Regosol Cálxico Ré Éútrico	Rendizina Solonchak Vertisol Crómico Xerosol Cálxico Háptico Lúvico Yermosol Cálxico Lúvico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocállica PCP Petrocállica Profunda	Fases Químicas Salina (24 a 16 menciónes, a 25°C) Fuertemente Salina (Mayor de 16 menciónes, a 25°C) Sódica (24 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana				
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril					
Clase Textural (En un 30 cm. superiores de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3					Salina Sódica Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Sódica

Edafología	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0	D-04
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-05 Geología.



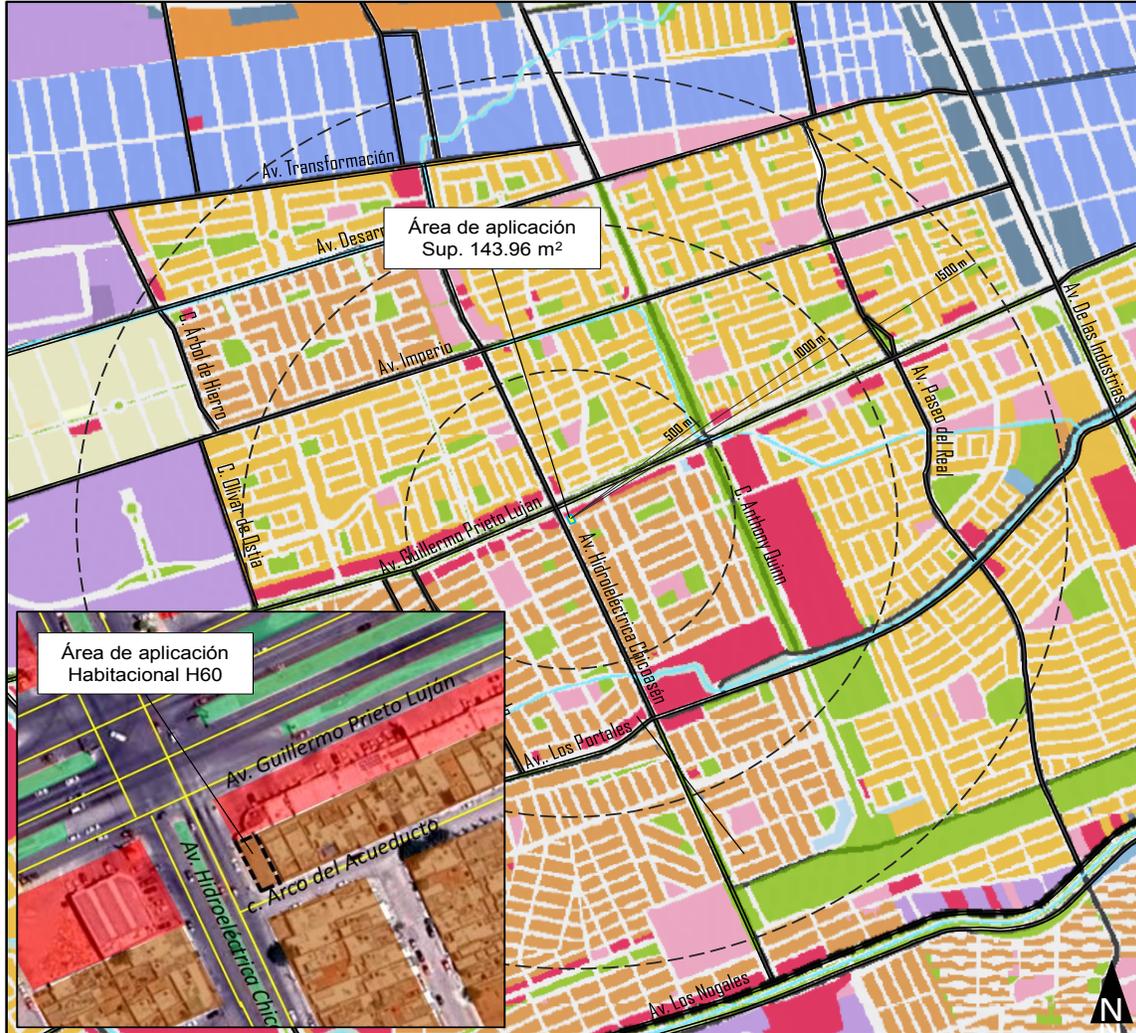
Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	Rocas Sedimentarias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

Geología	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0	
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-06 Uso de suelo.



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

Uso de Suelo Existente	AGOSTO 2024
	D-06

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-07 Equipamiento



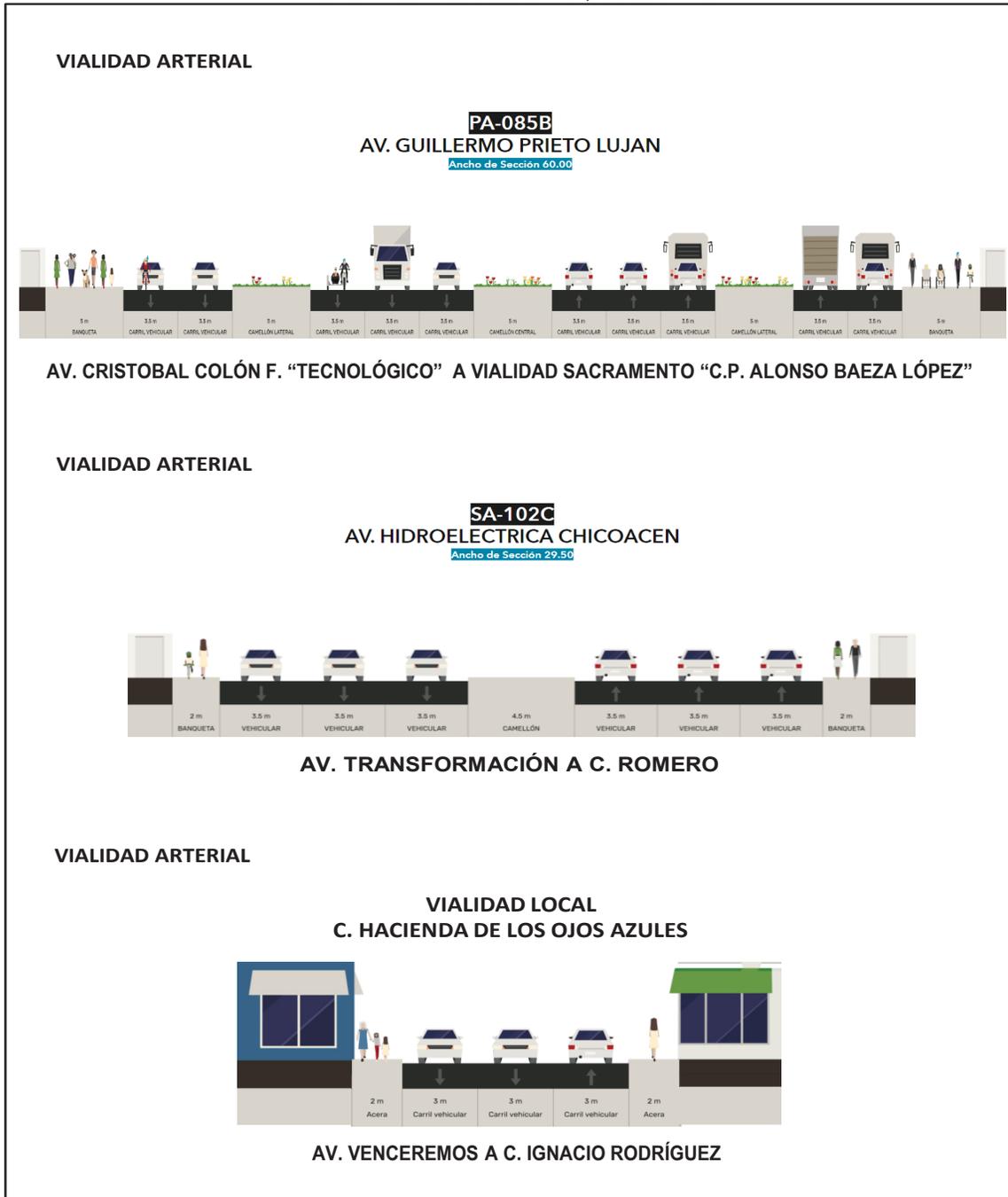
Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Equipamiento Urbano Administración Pública ● Gobierno Municipal ● Gobierno Estatal ● Gobierno Federal	Comercio y Abasto ○ Abasto ○ Comercio	Educación ▲ Preescolar ▲ Primaria ▲ Secundaria ▲ Media ▲ Profesional técnico ▲ Profesional	Servicios Urbanos ▲ Cementerio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

Equipamiento	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	D-07

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-09: Estructura Vial, Sección vial

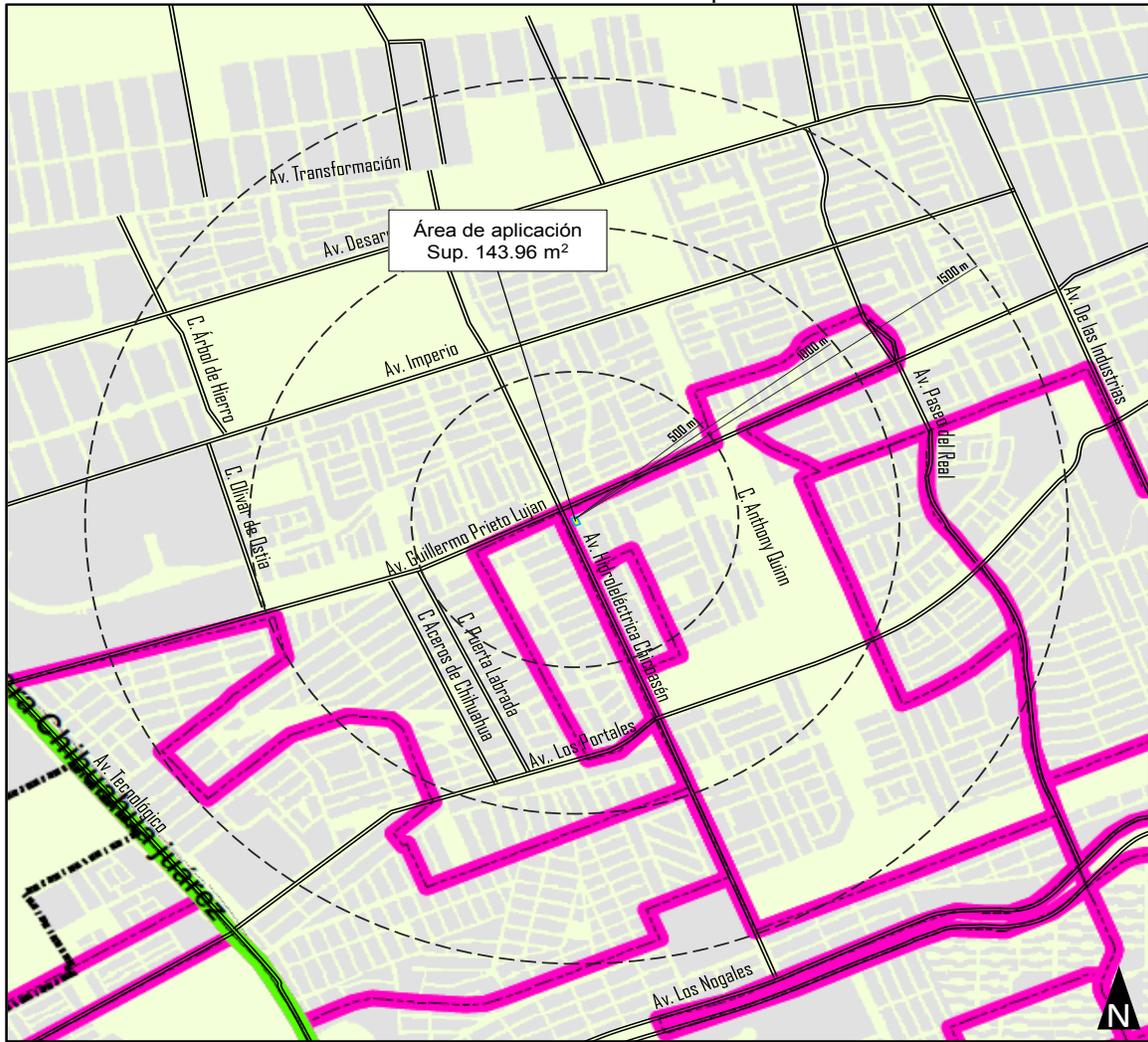


<p>Estructura vial- Secciones viales</p>	<p>AGOSTO 2024</p>
<p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 “CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO – 701”</p>	<p>D-09</p>

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-10: Rutas de Transporte.



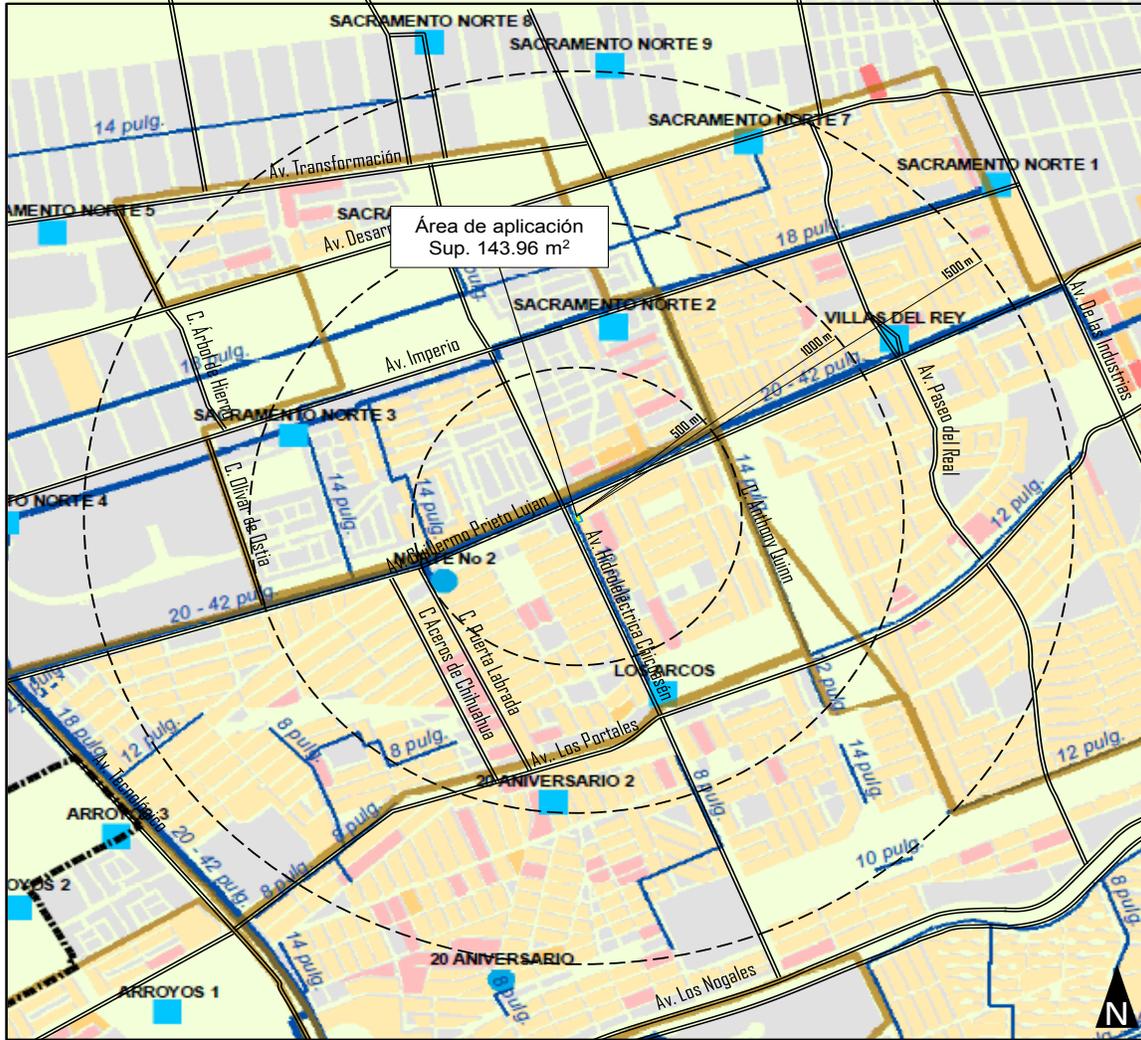
Simbología		
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [---] Límite del Área Urbana [---] Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público [---] Ruta Urbana [---] Ruta Intraurbana
Hidrografía - - - - - Arroyos [---] Cuerpos de agua	Catastro [---] Traza Urbana	
Vías de comunicación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

Rutas de Transporte	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-11: Infraestructura Hidráulica.



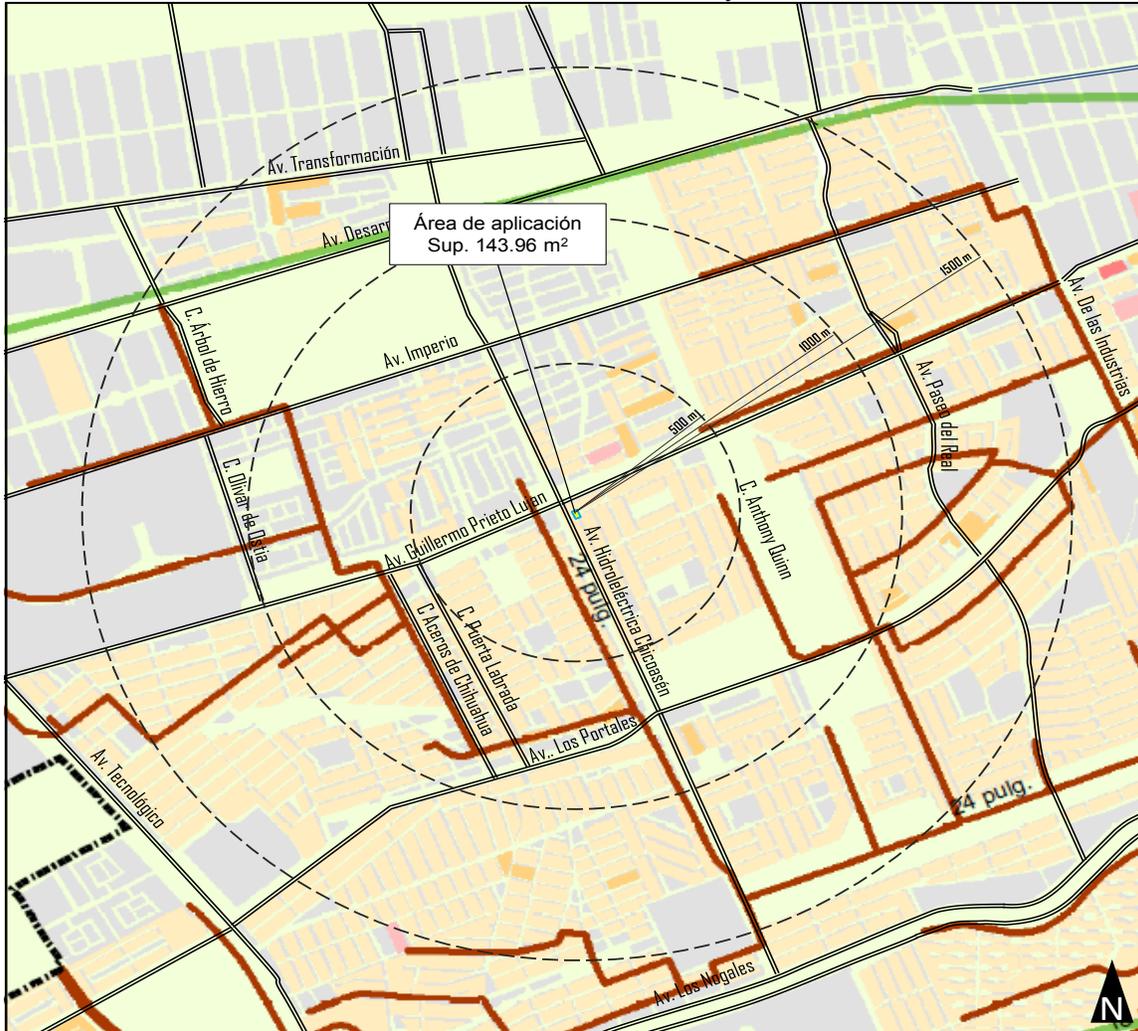
Simbología				
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Línea punteada] Límite del Área Urbana [Línea punteada] Límite del Centro de Población	Infraestructura [Línea amarilla] Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría [Cuadrado azul] Pozo [Cuadrado azul con punto] Pozo y Rebombes [Cuadrado azul con punto] Rebombes [Círculo azul] Tanque [Círculo azul con punto] Tanque elevado [Círculo azul con punto] Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) - - - - - S/N [Línea azul] 8 - 10 [Línea azul] 12 - 14 [Línea azul] 16 - 18 [Línea azul] 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda [Cuadrado rojo] 0% - 20% [Cuadrado naranja] 21% - 40% [Cuadrado amarillo] 41% - 60% [Cuadrado rosa] 61% - 80% [Cuadrado amarillo claro] 81% - 100%
Hidrografía [Línea azul] Arroyos [Cuadrado azul] Cuerpos de agua	Catastro [Línea punteada] Traza Urbana			
Vías de comunicación [Cuadrado blanco] Número de Carretera [Línea gris] Carretera Principal [Línea negra] Ferrocarril				

Infraestructura de Agua Potable	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	D-11

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-12: Infraestructura de Drenaje sanitario.



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

Infraestructura de Alcantarillado CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	AGOSTO 2024 D-12
--	----------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-13: Infraestructura de Electrificación.



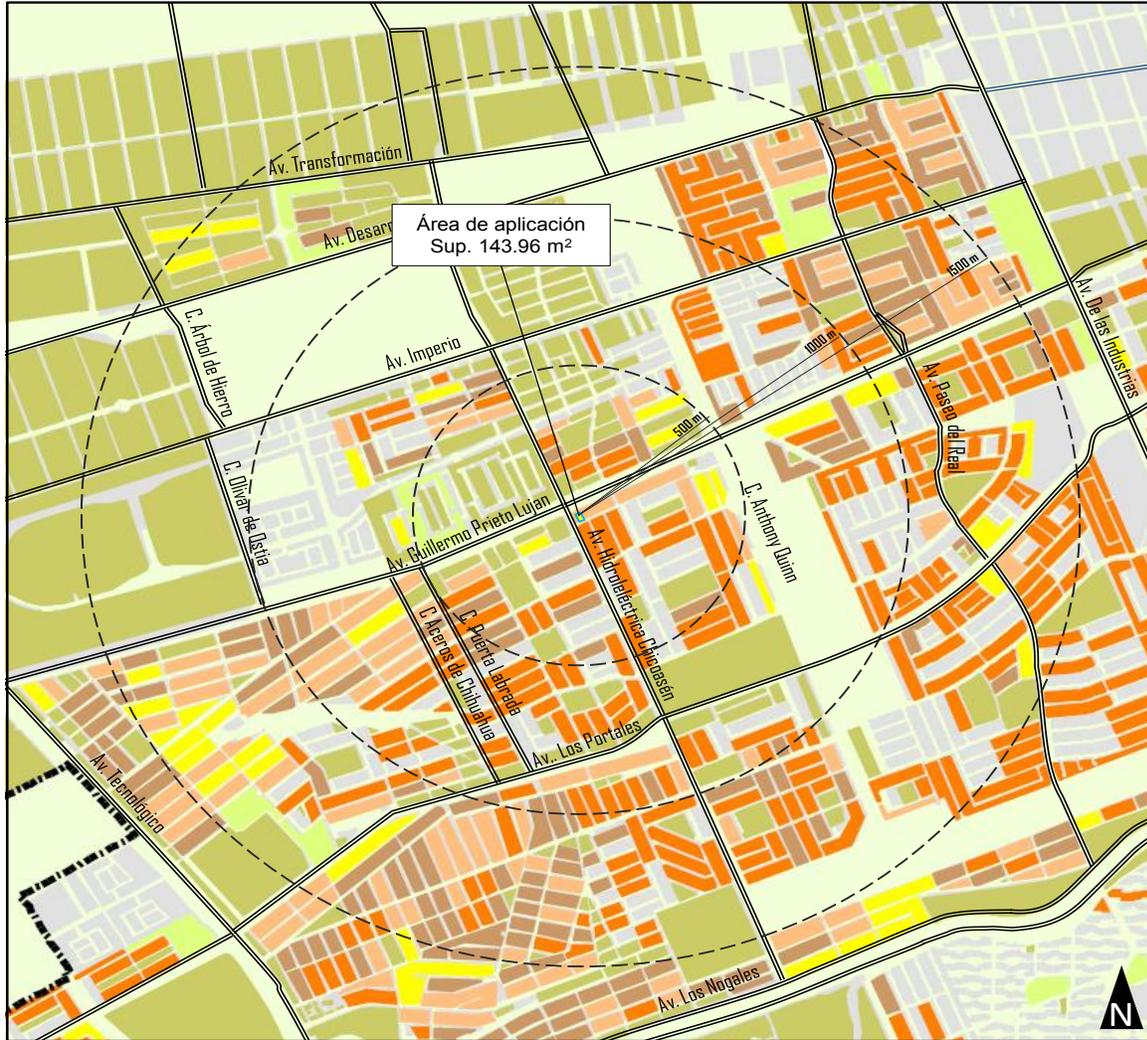
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal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

Infraestructura de Electrificación CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	AGOSTO 2024 D-13
--	----------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano D-17: Densidad de vivienda.



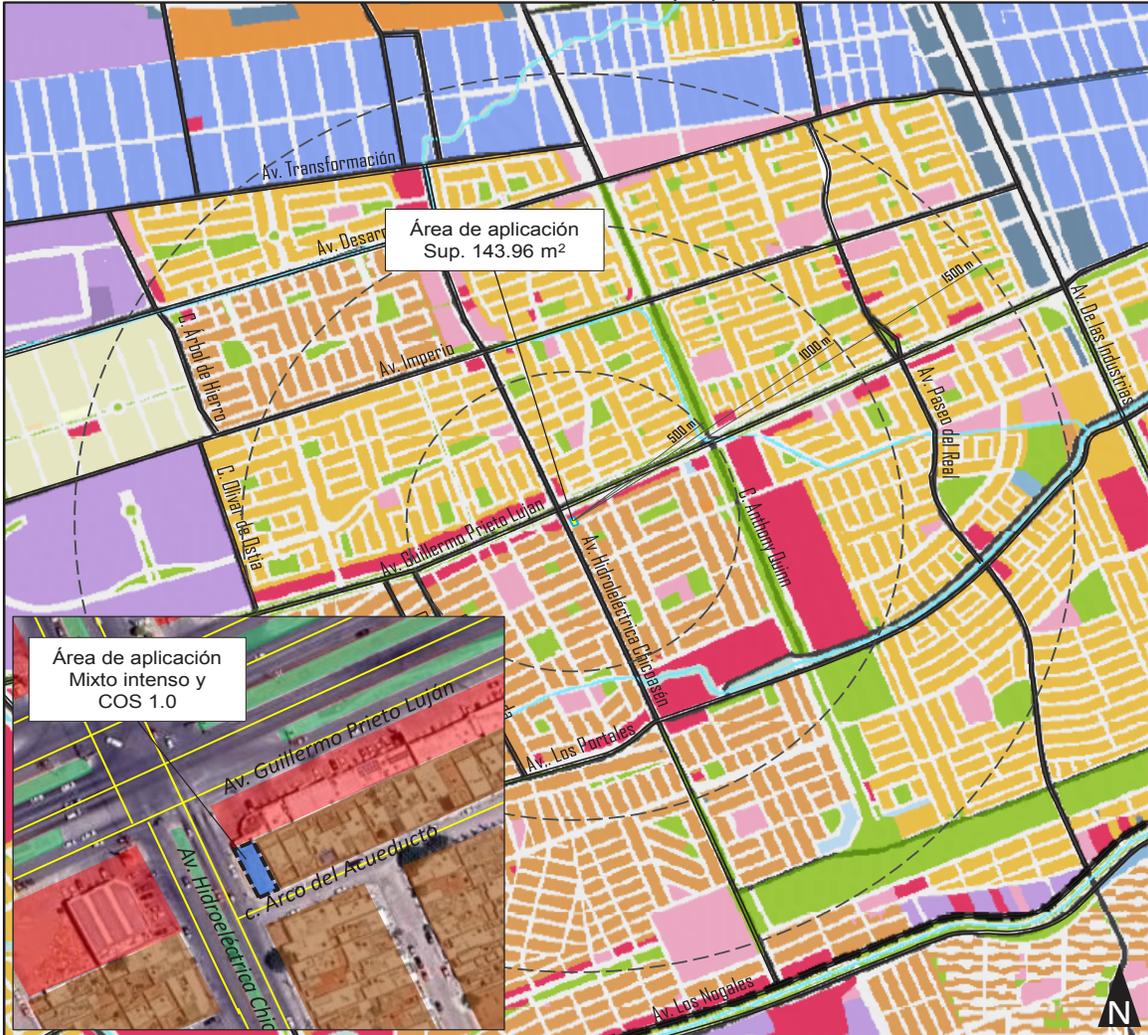
Simbología		
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Limite del Area Urbana [] Limite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografía Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana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

Densidad de Vivienda	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0 "CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



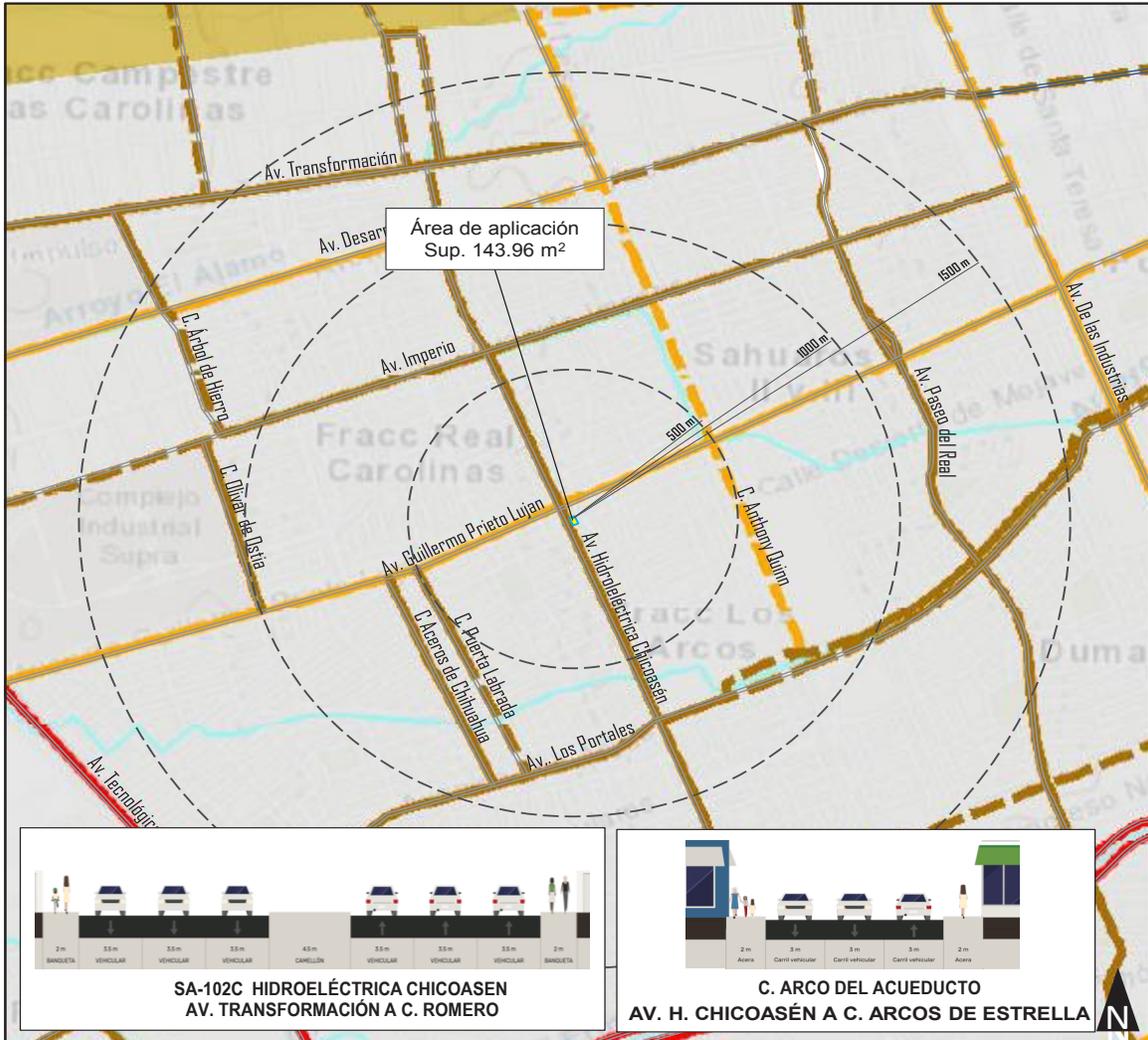
Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Propuesto	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0	
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	
E-01	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano E-02: Estructura Vial



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

Estructura Vial	AGOSTO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO Y COS 1.0	
"CALLE ARCO DEL ACUEDUCTO - 701"	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del Instituto de Planeación Integral
del Municipio de Chihuahua

Promotor

Efrén Enrique López Rivera

Elaboró

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

Agosto de 2024

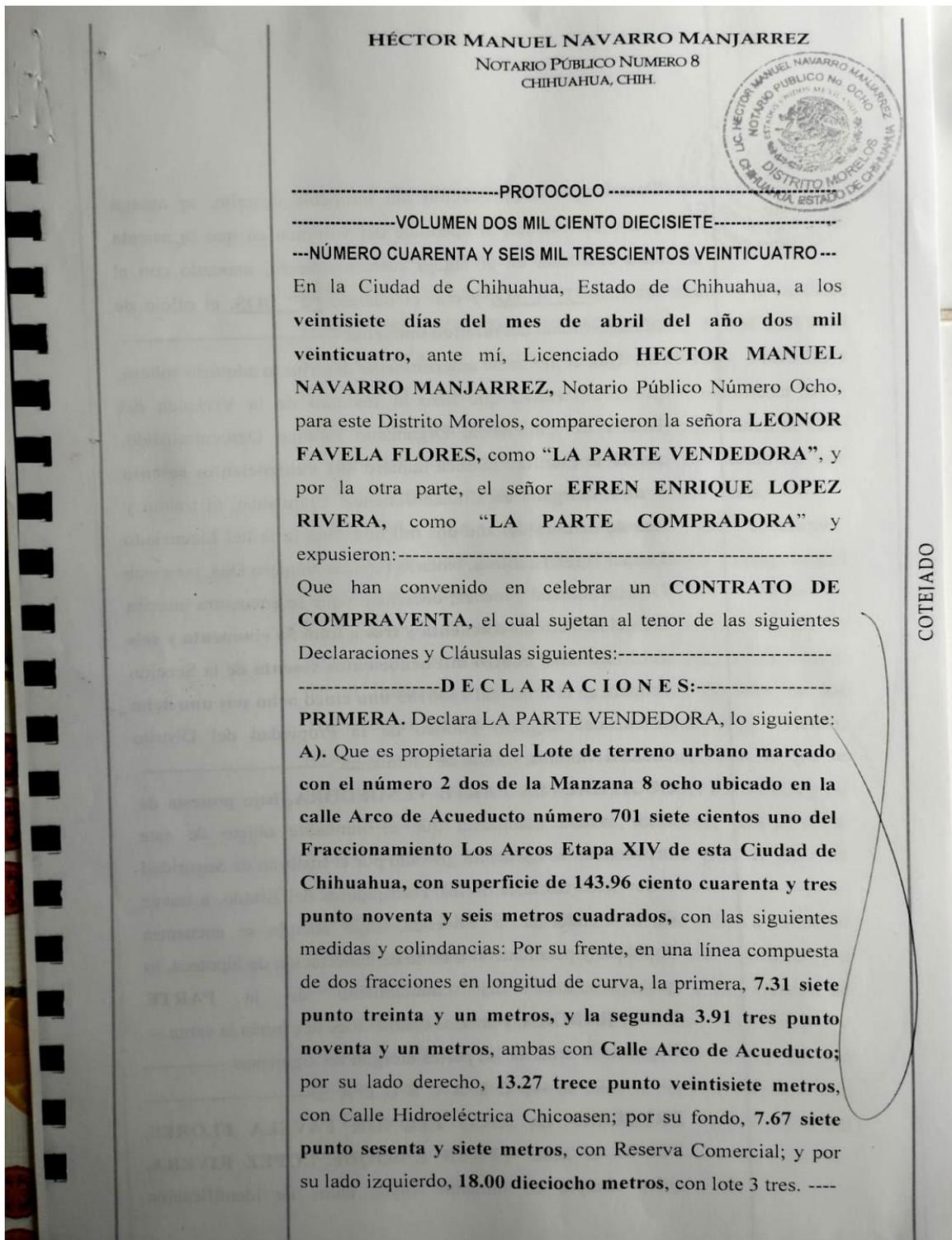
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

ANEXOS

Escrituras
Plano Catastral
Identificación promotor
Predial

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Escrituras



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Para mayor identificación del inmueble descrito, se agrega plano del mismo, al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número **"1" UNO**, y con el número **"2" DOS**, el oficio de número oficial del referido inmueble.-----

B). Que el inmueble anteriormente descrito lo adquirió soltera, por compraventa que hizo al Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, Organismo Público Descentralizado, mediante escritura pública número **461 cuatrocientos sesenta y uno**, otorgada en Ciudad Jiménez, Chihuahua, el treinta y uno de octubre del año dos mil dos, ante la fe del Licenciado Leonel Pérez Hinojosa, Notario Público Número Dos, para este Distrito Judicial Jiménez; documento que se encuentra inscrito bajo el número **53 cincuenta y tres** a folio **56 cincuenta y seis** del Libro **4860 cuatro mil ochocientos sesenta** de la Sección Primera en el folio real **1586185 uno cinco ocho seis uno ocho cinco**, del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.-----

SEGUNDA.- LA PARTE VENDEDORA, bajo protesta de decir verdad manifiesta que el inmueble objeto de este instrumento se encuentra gravado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de la Vivienda, cuyo adeudo se encuentra liquidado y pendiente el trámite de cancelación de hipoteca, lo que se hace del conocimiento de la **PARTE COMPRADORA**, y en esas condiciones se efectúa la venta.--
Expuesto lo anterior las partes otorgan las siguientes:-----

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

PRIMERA.- La señora **LEONOR FAVELA FLORES**, VENDE al señor **EFREN ENRIQUE LOPEZ RIVERA**, quien compra el inmueble cuyos datos de identificación

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
 NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
 CHIHUAHUA, CHIH.



quedaron precisados en el Antecedente Primero inciso A) de esta escritura, teniéndose por reproducidos en la presente cláusula como si en ella se insertasen a la letra. -----

SEGUNDA.- El precio de la presente operación es la cantidad **\$160,659.00 (CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100) MONEDA NACIONAL**, suma que la parte vendedora, manifiesta haber recibido con anterioridad en efectivo el día veinticinco de abril del año dos mil veinticuatro; por lo que por medio de esta cláusula otorga el recibo más amplio que corresponda.-----

TERCERA.- La venta comprende las accesiones, servidumbres, usos y, en general, todo cuanto corresponda al inmueble enajenado.-----

CUARTA.- La enajenación se hace en el concepto de que el inmueble que constituye su objeto se encuentra gravada a favor del el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de la Vivienda, misma que se encuentra en trámite de cancelación, lo que se hace del conocimiento de **LA PARTE COMPRADORA** y en esas condiciones se efectúa la venta, asimismo, "**LA PARTE VENDEDORA**" se obliga al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de Ley. -----

QUINTA.- La PARTE COMPRADORA, se obliga a utilizar el inmueble que adquiere únicamente para el uso autorizado y a cumplir con las obligaciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en la Ley de Desarrollo Urbano de esta Entidad y en los planes que de ellas se deriven, así como con los Decretos sobre uso, reservas, destinos y provisiones del suelo.-----

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

SEXTA.- La **PARTE COMPRADORA**, se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua, respecto de lo siguiente: **ARTÍCULO 38.** Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. Los notarios y los fedatarios públicos insertarán el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles. -----

SEPTIMA.- El señor **EFREN ENRIQUE LOPEZ RIVERA**, en los términos especificados en la cláusula primera de esta escritura, adquiere para sí a su entera satisfacción el inmueble que se le enajena, recibiendo la posesión del mismo. -----

OCTAVA.- Son competentes los Tribunales del fuero común de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, para conocer de cualquier controversia que se suscitase con motivo de este contrato a cuyo efecto las partes renuncian al fuero de cualquier otro domicilio que pudiera corresponderles.-----

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



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

PRIMERO.- Que los comparecientes se identificaron con documentos oficiales y quienes a mi juicio tienen capacidad legal, habiendo manifestado por sus generales ser mexicanos: la señora **LEONOR FAVELA FLORES**, originaria de ciudad Delicias Chihuahua, lugar donde nació el día **treinta de noviembre de mil novecientos setenta y uno, soltera**, dedicada al hogar, con domicilio en la Privada de J. Morón número 4601 cuatro mil seiscientos uno de la Colonia Cuarteles de esta Ciudad, y quien se identifica con documento oficial, el cual en copia certificada agrego al apéndice de este instrumento marcado con el número **“3” TRES**; el señor **EFREN ENRIQUE LOPEZ RIVERA**, originario de San Guillermo, Aquiles Serdán, Chihuahua, lugar donde nació el día trece de julio de mil novecientos sesenta, jubilado, Con Registro Federal de Contribuyentes **LORE600713L10** (letras L O R E números seis cero cero siete uno tres letra L números uno cero), casado bajo el régimen de separación de bienes, matrimonio civil celebrado en San Juanito, Chihuahua, el día tres de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, con la señora María Trevizo Domínguez, con domicilio en Calle Cartagena número 6814 seis mil ochocientos catorce del Fraccionamiento Puerta de Hierro, de esta Ciudad, y quien se identifica con documento oficial, el cual en copia certificada agrego al apéndice de este instrumento marcado con el número **“4” CUATRO**-----

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

COTEIADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

TERCERO.- Que el inmueble objeto de esta operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial; y no cuenta con los servicios de agua y drenaje por ser lote. -----

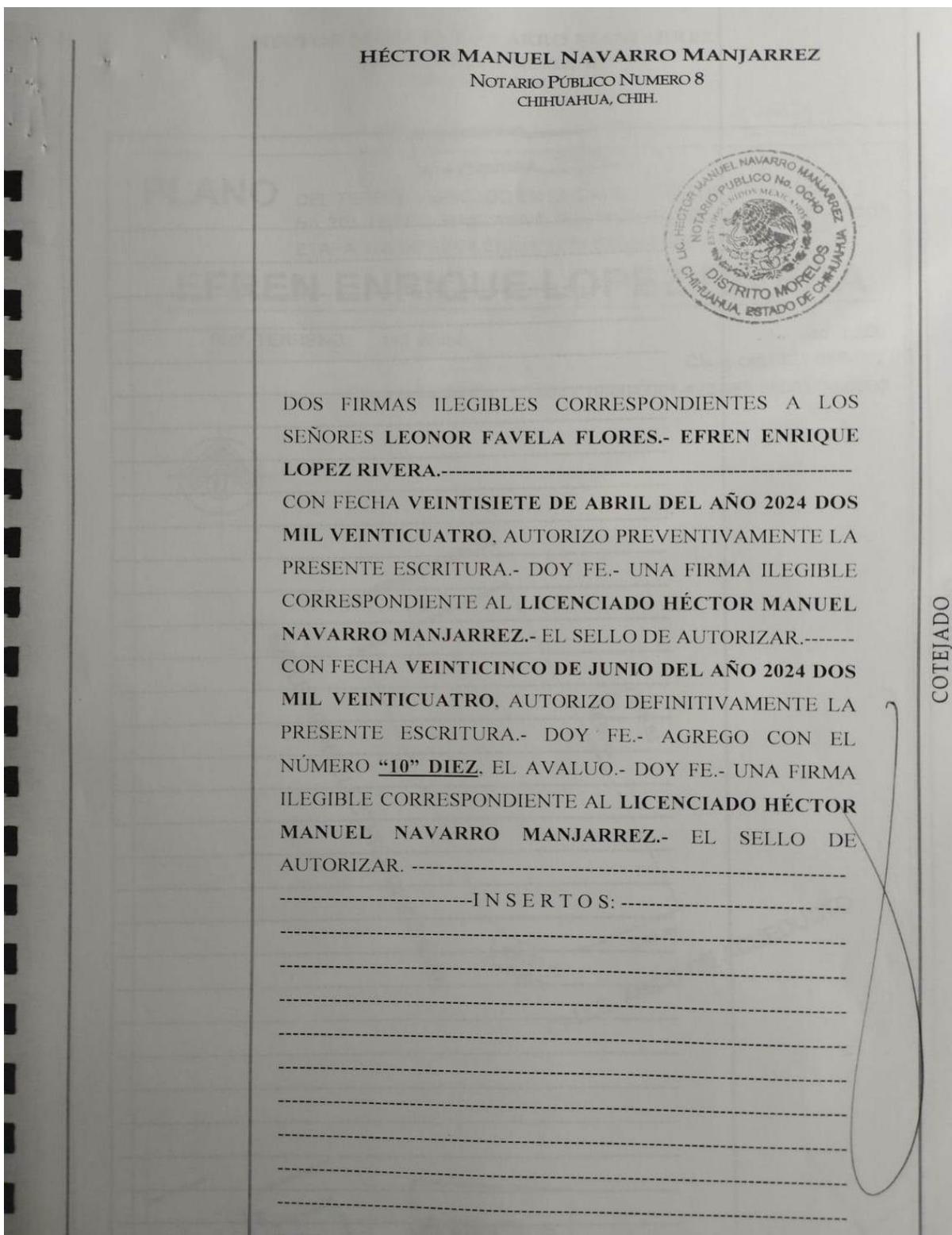
CUARTO.- Que se agregarán al apéndice del volumen en que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente marcadas con los números **"5" CINCO**, **"6" SEIS** y **"7" SIETE**, las notas que se envíen al Fisco Federal, Estatal y Municipal; con el número **"8" OCHO**, el Complemento del Comprobante Fiscal Digital por Internet; y con el número **"9" NUEVE**, la licencia de Uso de Suelo. -----

QUINTO.- Que las partes manifiestan bajo protesta de decir verdad que no existe ningún dueño beneficiario. -----

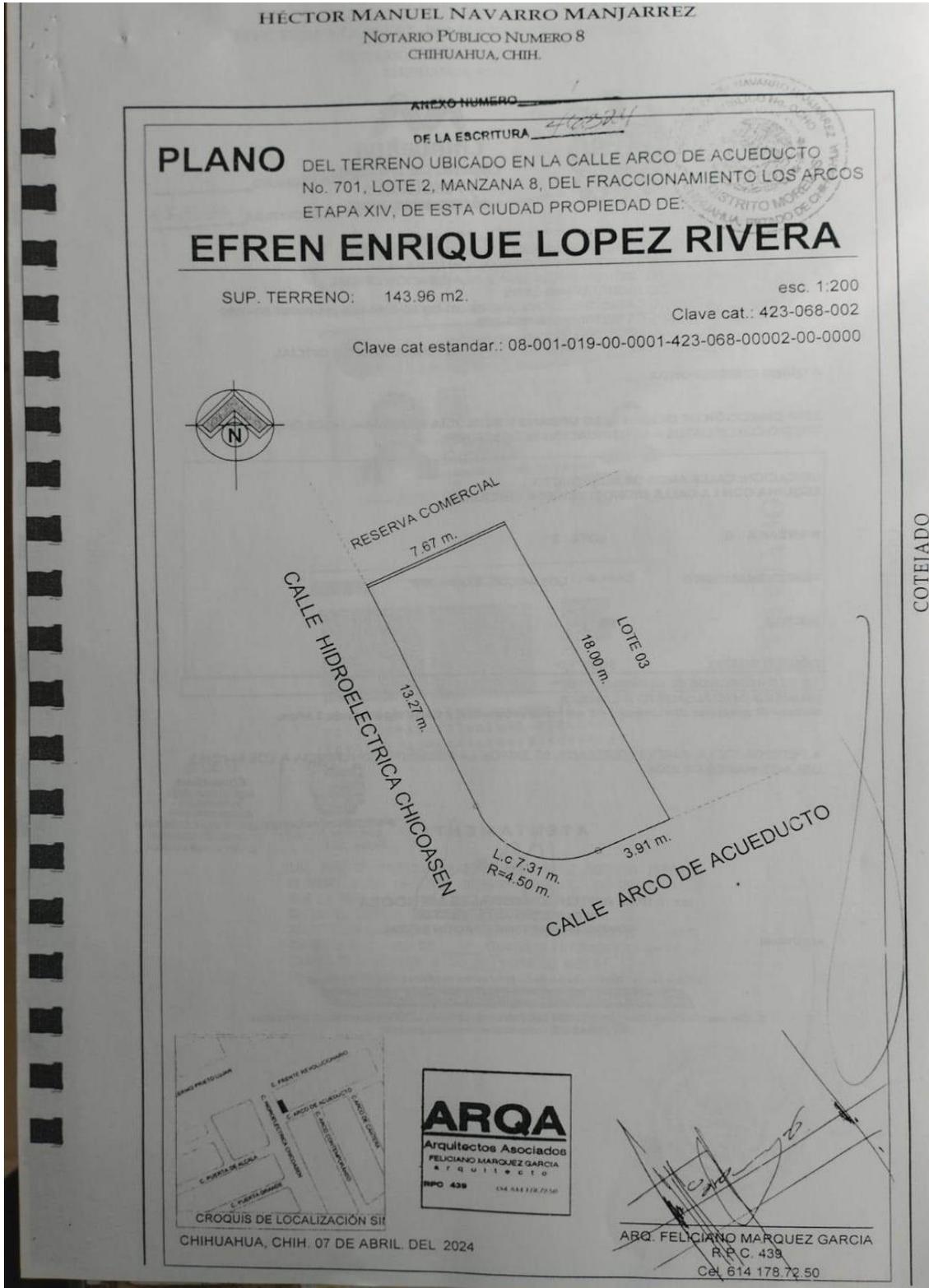
SEXTO.- Que para los efectos de la Ley Federal de Datos Personales en posesión de los Particulares y su reglamento, informé al compareciente que los datos personales proporcionados al Suscrito Fedatario, son requeridos por el Código Civil del Estado y La Ley del Notariado del Estado de Chihuahua, para su inclusión en el presente instrumento; por lo que, dicha información es utilizada exclusivamente en el presente documento público para dicho fin. Que estando enterado y conforme el compareciente con lo anterior, expresamente me autoriza el uso y tratamiento de sus datos personales para la formalización del presente acto; así mismo hago de su conocimiento el contenido del Aviso de Privacidad y que podrá consultarlo en su totalidad en la siguiente dirección electrónica www.notaria8.com. -----

SEPTIMO.- Que los comparecientes leyeron por sí mismos la presente escritura, explicándoles su valor y consecuencias legales y habiendo expresado su conformidad con la misma, la firmaron para constancia ante el suscrito Notario. **DOY FE.**----

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0





Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ANEXO NUMERO 2
DE LA ESCRITURA 46324

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACION URBANA
DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
OFICIO No. SPU-DNNO-29719
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-423-068-00002-00-0000
CLAVE CATASTRAL: **423-068-002**

ASUNTO: NUMERO OFICIAL

A QUIEN CORRESPONDA

ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, HACE CONSTAR QUE EL PREDIO CUYOS DATOS A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

UBICACIÓN: CALLE ARCO DE ACUEDUCTO ESQUINA CON LA CALLE HIDROELECTRICA CHICOACEN	
MANZANA 8	LOTE 2
FRACCIONAMIENTO	LOS ARCOS, ETAPA XIV
SECTOR	99
CÓDIGO POSTAL	31137

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: **701**
(NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).

Notas.- El presente documento no acredita propiedad y tiene vigencia de 3 años.

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 14 DÍAS DEL MES MARZO DE 2024.

ATENTAMENTE



ING. ANTONIO MORALES MENDOZA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACION URBANA
Depto. de Nomenclatura y Numeración Oficial

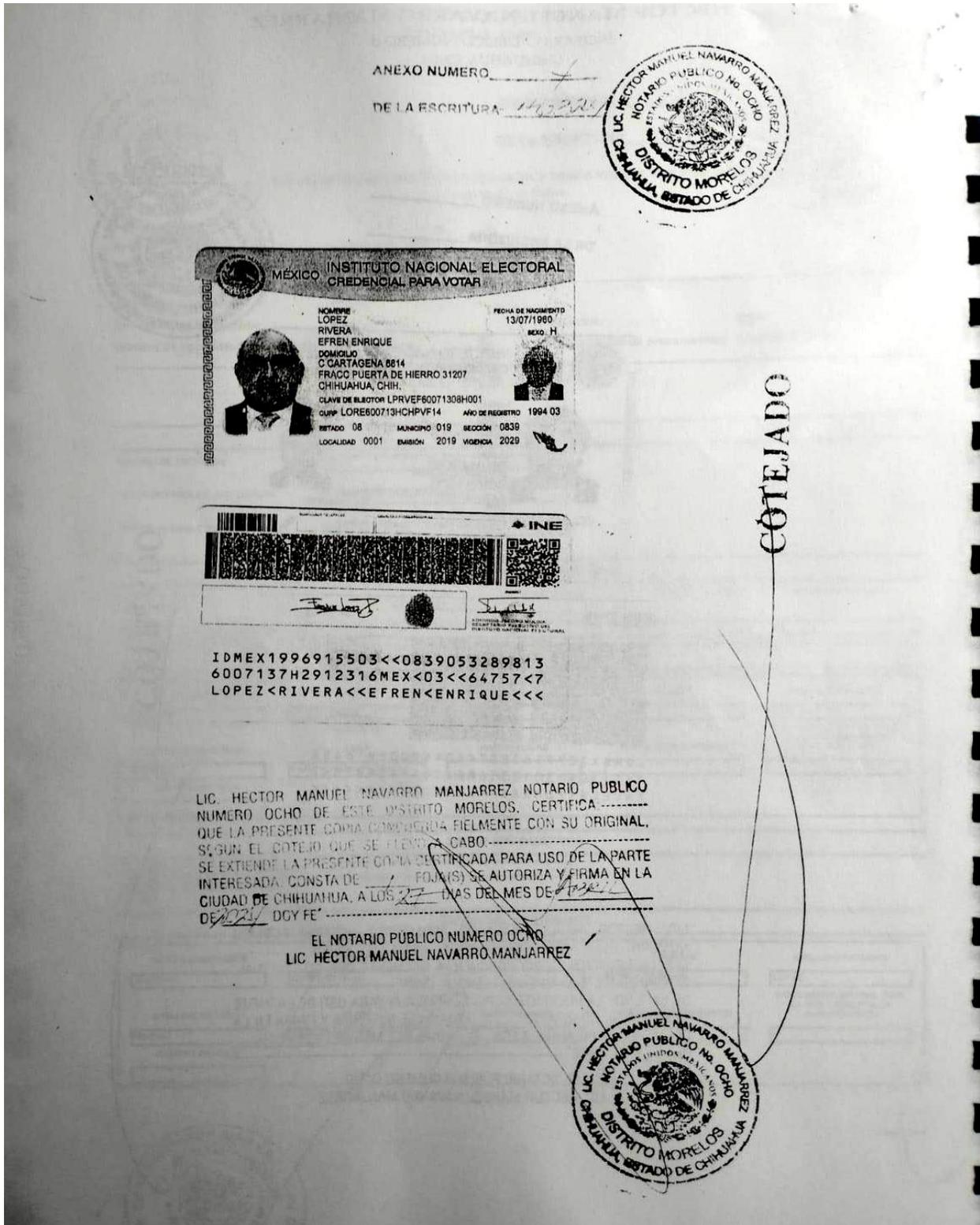
AMM/YGHM

"2024 Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



ANEXO NUMERO _____
DE LA ESCRITURA 40



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



RFC: NAMH600727EU9
Nombre: HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ

Tipo de declaración: Normal
Período de la declaración: Por Operación
Número de operación: 240010073914
Ejercicio: 2024
Fecha y hora de presentación: 16/05/2024 11:40

DATOS DE LA OPERACIÓN

NÚMERO DE ESCRITURA: 48324
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA: 27/04/2024
TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO: TERRENO

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	ESPECIFIQUE	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
180,659.00	EFFECTIVO				

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	FAFL711130B2A		LEONOR	FAVELA
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
FLORES	FAFL711130MCHVNL06			
NÚMERO DE FOLIO				

DATOS INFORMATIVOS

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

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	LORE600713L10		EFREN ENRIQUE	LOPEZ
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
RIVERA	LORE600713HCHPVF08			
NÚMERO DE FOLIO				

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



SAT
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

RFC: NAMH600727EU9
Nombre: HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ

Tipo de declaración: Normal
Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2024
Número de operación: 240010073914 Fecha y hora de presentación: 16/05/2024 11:40

PAGO

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
180,859.00	0.00	0.00	91,823.00	88,836.00
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA 20.00	GANANCIA ACUMULABLE 3,442.00	GANANCIA NO ACUMULABLE 65,394.00	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN 0.00	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 1,322.00	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 2993009	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 15/05/2024	TOTAL DE ISR PAGADO 1,322.00

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

¿LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OBTUVIERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL?

Hoja 2 de 2

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



15-C
18/01/2024

NAMH600727EUB
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (1)

NAMH600727HCHVNC05
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (1)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 27 MES 04 AÑO 2024



SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Cantidad en centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números)

NÚMERO DE ESCRITURA O MINUTA : 46324

APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (1)
Navarro Manjarrez Héctor Manuel

20021 ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:
 N= NORMAL
 C= COMPLEMENTARIA
 R= CORRECCIÓN FISCAL

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA: 20603
 CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA: 8
 EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR: DÍA 27 MES 04 AÑO 2024

PAGO DEL IMPUESTO					
A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anotar el caso del campo 1)	110021	1322	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100013	
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anotará la diferencia entre su impuesto y el mismo actualizado, conforme lo dispone el CFF)	100025	0	E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	900000	1322
C. RECARGOS	100008	0			

CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DE LA LEY DEL ISR. ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 154 BIS)

a. GANANCIA OBTENIDA	112529	68836	e. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD	201015	0
b. PAGO (a por Tasa 5%)	112546	3442	f. CANTIDAD A CARGO (e - e cuando d es mayor) Pase este importe al campo A	201016	1322
c. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 154 DE LA LISR	112533	1322	g. PAGO EN EXCESO (e - d cuando e es mayor)	201017	
d. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (b o c el menor)	112547	1322			

DATOR DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: FAFL711130B2A
 CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: FAFL711130MCHVNLN06

PELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): FAVELA FLORES LEONOR

INSTRUCCIONES

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentar el pago en la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referente a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de junio del año 2003. DÍA 17 MES 06 AÑO 2003
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:** En caso de presentar espontáneamente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro 205002 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior. R= CORRECCIÓN FISCAL. Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación determine errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anotará "R" en el recuadro 205002 y anotará el monto de la multa correspondiente en el campo D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL. En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo e. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD para anotar la(s) cantidad(es) que haya pagado previamente.
- Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

4. DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

*** LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS ***

01 Aguascalientes	05 Campeche	09 Distrito Federal	13 Hidalgo	17 Morelos	21 Puebla	25 Sinaloa	29 Tlaxcala
02 Baja California	06 Coahuila	10 Durango	14 Jalisco	18 Nayarit	22 Querétaro	26 Sonora	30 Veracruz
03 Baja California Sur	07 Chiapas	11 Guanajuato	15 México	19 Nuevo León	23 Quintana Roo	27 Tabasco	31 Yucatán
04 Coahuila	08 Chihuahua	12 Guerrero	16 Michoacán	20 Oaxaca	24 San Luis Potosí	28 Tamaulipas	32 Zacatecas

(1) Tratándose de pagos efectuados por fedatario público, se deberá anotar los datos del mismo.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA	Chihuahua	MUNICIPIO	CHIHUAHUA				
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLONIA	FRACC. LOS ARCOS ETAPA XIV				
CALLE	ARCO DE ACUEDUCTO						
Nº. Y/O LETRA EXTERIOR	701	Nº. Y/O LETRA INTERIOR		CÓDIGO POSTAL		TELÉFONO	

(The rest of the form is mostly illegible due to fading and low resolution.)

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



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

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN
CHIHUAHUA/CHIH-REGISTRO LBATRE18 *2993009*
PÚBLICO
FECHA HORA
15-05-2024 09:18
SH: *12075205*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : NAMH1960072EU9
NOTARIO : HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
DIRECCION : ANTONIO DE MONTES 2119
COLONIA : SAN FELIPE VIEJO
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO 27/04/2024
RFC : FAFL19711130B2A
CONTRIBUYENTE : LEONOR FAVELA FLORES
CONTRI/ENAJENAN :
TE :
DIR. DEL INMUEBLE : C ARCO DE ACUEDUCTO - 701
COLONIA : LOS ARCOS
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
ESCRITURA : 46324
VALOR INMUEBLE : 0

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	1	\$1,322.00
TOTAL		\$1,322.00

(SON UN MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS PESOS (00/100) M.N.)



2024-12075205

||CRC01|2024-12075205|NAVARRO MANJARREZ

HECTOR MANUEL|CA|15/05/2024|09:18:21|1322||
302c021408e4048806c6e92f617effe167817ca8e0b19f3a02145eb58
2acc0770eef4333ac275f96b159120891c

NO EXPONER RECIBO AL CALOR NI ENMIGAR O GUARDAR EN PLÁSTICO
PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTANOS
BUZON CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX
TU OPINIÓN ES IMPORTANTE

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

ANEXO NUMERO 6

SH-71-05

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

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN: CHIHUAHUA CLAVE: 0 | 8

DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO		DATOS DEL ENAJENANTE	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
NAMH600727HCHVNC05	NAMH600727EU9	FAFL711130MCHVNLN06	FAFL711130B2A
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) NAVARRO MANJARREZ HECTOR MANUEL		APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) FAVELA FLORES LEONOR	

SELECCIONE CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR:	NORMAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMPLEMENTARIA <input type="checkbox"/>	CORRECCIÓN FISCAL <input type="checkbox"/>	FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA DÍA 27 MES 4 AÑO 2024	EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR. DÍA _____ MES _____ AÑO _____
				No. DE ESCRITURA 46324	
				VALOR DEL INMUEBLE 160,659.00	

UBICACIÓN DEL INMUEBLE					
ESTADO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	COLONIA		
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	FRACC. LOS ARCOS ETAPA XIV		
CALLE		No. 1/0 LETRA EXTERIOR	No. 1/0 LETRA INTERIOR	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO
ARCO DE ACUEDUCTO		701			

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO	
A. GANANCIA OBTENIDA	68,836.00
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	3,442.00
C. ESTÍMULO FISCAL	1,721.00
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	1,721.00
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	69.00
F. SUB-TOTAL (D más E)	1,790.00
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)	
H. RECARGOS (F + G) x Tasa	
I. COMPENSACIÓN	
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	1,790.00
K. MULTAS	
L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)	
M. GASTOS DE EJECUCIÓN	
N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN	
O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	
P. PAGO EN EXCESO (J+K + L + M + N - O) cuando O es mayor	
Q. CANTIDAD A CARGO (J+K + L + M + N - O) cuando O es menor	1,790.00

* F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)

CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL RESPONSABLE SOLIDARIO

C. CURP	NAMH600727EU9
NOMBRE	NAVARRO MANJARREZ HECTOR MANUEL
FIRMA	

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ADVERTIDO QUE LOS DATOS ASENTADOS SON SUSCEPTIBLES DE REVISIÓN POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

SELLO DE LA RECAUDACIÓN

(*) Tratándose de pagos efectuados por fedatario público, se deberá anotar los datos del mismo.

ORIGINAL - Recaudación de Rentas | 1a. COPIA: Fedatario Público | 2a. COPIA: Contribuyente

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



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

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN
CHIHUAHUA/CHIH-REGISTRO LBATRE18 '2993061'
PÚBLICO
FECHA HORA
15-05-2024 09:18
SH: *12075196*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : NAMH19600727E09
NOTARIO : HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
DIRECCION : ANTONIO DE MONTES 2119
COLONIA : SAN FELIPE VIEJO
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO 27/04/2024
RFC : FAFL19711130B2A
CONTRIBUYENTE : LEONOR FAVELA FLORES
CONTRI/ENAJENANTE :
DIR. DEL INMUEBLE : C ARCO DE ACUEDUCTO - 701
COLONIA : LOS ARCOS
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
ESCRITURA : 46324
VALOR INMUEBLE : 160569

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$3,441.80
ESTIMULO CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES 50 POR CIENTO	1	\$-1,720.90
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1	\$68.84
POR REDONDEO EN CENTAVOS	1	\$0.26
TOTAL		\$1,790.00

(SON UN MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS (60/100) M.N.)

COTEJADO



2024-12075196

||CRC01|2024-12075196|NAVARRO MANJARREZ
HECTOR MANUEL|CA|15/05/2024 09:18|1017900|

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Fecha de cálculo: 27/04/2024Página: 1

Escritura o Expediente :
 Navarro Manjarrez Héctor Manuel
 R.F.C.: NAMH600727EU9
 Notaría No: 8 en: Chihuahua Chihuahua, Méx

CÁLCULO DE I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE SOLO TERRENO

-DATOS INICIALES DE ENAJENACIÓN-

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 27/Abril/2024
 PRECIO DE ENAJENACIÓN.....\$ 160,659.00
 FECHA DE ADQUISICIÓN..... 31/Octubre/2002
 PRECIO DE ADQUISICIÓN.....\$ 36,062.66

*** COSTO AJUSTADO ***

FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE = 2.5
 FACTOR DEL INPC
 INPC DE VENTA 134.065
 ----- = 2.5462
 INPC DE COMPRA 52.653
 FACTOR DE ACTUALIZACIÓN SELECCIONADO..... 2.5462
 COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO.....\$ 91,822.74

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS.....\$ 91,822.74
 G A N A N C I A (GRAVABLE).....\$ 68,836.26
 NUMERO DE ENAJENANTES..... 1
 NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

Enajenante	Porcentaje %	Base T. 126 (Gan. Acumulable)	No Acumulable	Impuesto
01	100.0000	3,441.81	65,394.45	1,322.00
IMPUESTO TOTAL \$				1,322.00

Desglose de cálculo por tarifa :

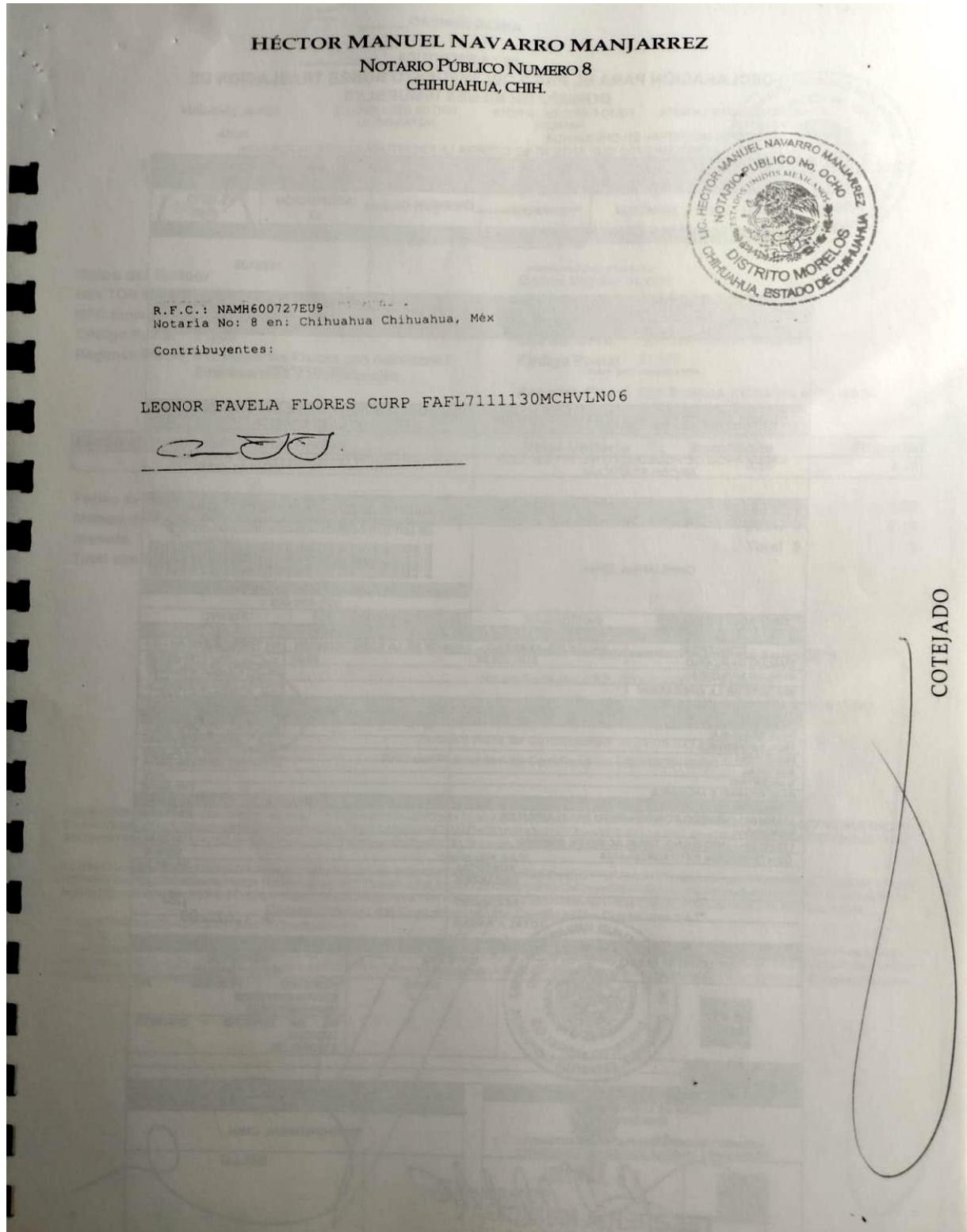
Obtiene cantidad base (Ganancia Individual) :
 Ganancia Individual = Ganancia General * (Porcentaje Enajenante (1) / 100)
 Ganancia Individual = 3441.813 * (100 / 100)
 Excedente de la ganancia individual =
 Ganancia Individual (3441.813) - Límite Inferior Tarifa (0.01)
 Impuesto Parcial = Excedente (66.0826176) * Porcentaje Tarifa (0.0192)
 Suma = Cuota fija (0)
 En caso de ser menor a 0, se iguala a 0.
 Impuesto parcial (1321.652352) =
 Impuesto parcial (66.0826176) * Años Transcurridos (20)
 En caso de ser menor a 0, se iguala a 0.
 Impuesto parcial por enajenante = 1322

----- CONFORME AL ART. 127 -----
 ==Pago por cada operación por enajenación.==

Enajenante	Porcentaje %	Ganancia por Enaj.	Art. 127 5%
01	100.0000	68,836.26	3,442.00
IMPUESTO 5% \$			3,442.00

Enajenante	ENTIDAD FEDERATIVA	FEDERACIÓN
01	1,322.00	0.00
1,322.00		0.00

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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

DE LA ESCRITURA 46324

FOLIO ÚNICO DE LA NOTA: 000-24-36112 FOLIO FÍSICO DE LA NOTA: N0846324 TIPO DE NOTA: TIPO DE NOTA NORMAL FECHA: 20-05-2024

C. TESORERÍA MUNICIPAL EN CHIHUAHUA RUTA: 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	
46324	27-04-2024	27-04-2024	2117	INSCRIPCIÓN 53	LIBRO 4860

FACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: **FOLIO REAL:**

CONTRATO DE COMPRAVENTA 1586185

*ADQUIRENTE(S)			*ENAJENANTE(S)		
NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO	MATERNO
EFREN ENRIQUE LOPEZ RIVERA			LEONOR FAVELA FLORES		

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: CALLE ARCO DE ACUEDUCTO No. 701 Col.: LOS ARCOS ETAPA XIV

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: LOTE DE TERRENO URBANO NO. 2 MANZANA B UBICADO EN CALLE ARCO DE ACUEDUCTO NO. 701 FRACCIONAMIENTO LOS ARCOS ETAPA XIV SUP. 143.96 M2

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: CHIHUAHUA, CHIH.

NÚMERO DE CUENTA CLAVE CATASTRAL: 08-001-019-00-0001-423-068-00002-00-0000

NÚMERO DE CUENTA CLAVE CATASTRAL ANTERIOR: 423-068-002

TIPO DE INMUEBLE	PARTICULAR	TIPO PREDIO	URBANO
VALORES:			
CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	\$160,659.36	\$0.00	\$160,659.36
AVALUO MUNICIPAL			\$168,692.33
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			\$160,659.00

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE: COS 355 207 24/04/24

BASE GRAVABLE	\$160,659.36
100% DE INMUEBLE	\$160,659.36
DEDUCCIÓN	-\$0.00
SUBTOTAL	\$160,659.36
% INCENTIVO	100%
BASE GRAVABLE APLICABLE	\$160,659.00

CONCEPTO	IMPORTE
120201001 INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	\$3,213.18
12020102 IMPTO UNIV TRASLACION DE DOMINIO	\$128.53
CONTRIBUCIÓN EXTRAORDINARIA	\$280.09
SUBTOTAL	\$3,621.80
RECARGOS	
REDONDEO	
TOTAL A PAGAR	\$ 3,622.00

DATOS DEL NOTARIO:

APELLIDO PATERNO: NAVARRO MATERNO: MANJAREZ NOMBRE(S): HECTOR MANUEL

FIRMA: *[Firma]* REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: NAMH600727EUG

NO. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL: 8 MORELOS

AUTORIZACIÓN CATASTRAL: FECHA DE AUTORIZACIÓN: 06-06-2024

USUARIO Y NOMBRE COMPLETO QUE AUTORIZÓ: FCERECERES - FABIOLA CERECERES ARMENDARIZ

CERTIFICADO DE PAGO: FECHA DE PAGO: TRANSACCIÓN: EN CHIHUAHUA, CHIH.

SELLO: *[Sello]*

TESORERÍA MUNICIPAL

C.I. 379540 DEL DARS/06/24

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A ESTA DECLARACIÓN: AVALUO BANCARIO Y PLANO ACTUALIZADO DEL INMUEBLE; CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



NOTARÍA PÚBLICA
No. 8

Fecha 22 mar 2024
 Tipo del Comprobante Ingresos
 Serie y Folio _____
 Versión _____



ANEXO NUMERO 13
 DE LA ESCRITURA H60-24

<p>Datos del Emisor HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ RFC Emisor NAMH600727EU9 Código Postal 31203 Régimen Fiscal 612 Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales</p>	<p>Datos del Receptor EFREN ENRIQUE LOPEZ RIVERA RFC Receptor LORE600713L10 Uso del CFDI S01 Sin efectos fiscales Código Postal 31207 Régimen Fiscal 605 Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios</p>
--	---

Cantidad	Unidad	Descripción	Valor Unitario	Impuestos	Importe
1	E48	Honorarios	1.00	0.16	1.16

Forma de Pago 01 Efectivo	Subtotal \$	1.00
Método de Pago PUE Pago en una sola exhibición	I.V.A. \$	0.16
Moneda MXN	Total \$	1.16
Total con Letra UN PESOS 16/100 M.N.		



Este documento es una representación impresa de un CFDI

No de Serie del CSD 00001000000518145939
 Folio Fiscal e6236620-ad06-4c71-b4f1-5cb91e120eff
 No de Serie del Certificado del SAT 00001000000509846663
 Fecha y Hora de Certificación 2024-05-22T10:32:55
 RFC del Proveedor de Certificación LSO1306189R5

COTEJADO

Sello Digital del CFDI

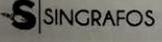
inqUPbdV26+KpV/A9foww8mtorNffqEHUImz1T919Z99lx6lrCHJJWQqR+7GsUXBB/N36Qa0M7zUTG1TrV19DPmkeaNW6zUFre713DuMD7KUIK8jYHOu9E/qmIK/QuuzLa5+jmb80lzcncDHE/M6n6gWiSbDlZ+YXOO5N90JoM2VWlOe0818/Rb3rnlSDCbwaYMaSHj1gJPLLaMpvTlbJTSNst6fXEPSCQntuZ01+TkZ3dkT6PISX9fbcWQ7XFM+r/RZewoDsTYUwz1qJHYnwI09+N0iy0pkF33SUSnunobyzj04INGlfaqKHS+w7OO/bglwxfR8xuRo2T5uKA==

Sello del SAT

XCG6uQrwox9OYI5X9lqFAGdEQ4J4dvFIS/MsmjYJLIXHz6v8FfaW2YVEWUJG3XsJhSoEdofdrGYFUmaAQvT7seMdm6HxzjYPNKK55/QZ3W9IXMFYAKanrzBKBnfszwsRjYr5blNormNyHazz+1lzGS+XpraytbnTE0d5Kml3pLElCdX72ECflbwtdnk19Ch62qse60DrGM/vQUbbMtQhJ4w0kIX2BYVWVJWLSHkPGZnsguMqQd7aaEVCslYzsn2CulZg0PMskn2pEIZGDSOzmVWYkmYHRV5ePAXo3ufpzR2NbJGNTK0sYclAVXv4XgOBImyvCbeKmFddvVYA==

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT

[1]1je8236620-ad06-4c71-b4f1-5cb91e120eff|2024-05-22T10:32:55|LSO1306189R5|inqUPbdV26+KpV/A9foww8mtorNffqEHUImz1T919Z99lx6lrCHJJWQqR+7GsUXBB/N36Qa0M7zUTG1TrV19DPmkeaNW6zUFre713DuMD7KUIK8jYHOu9E/qmIK/QuuzLa5+jmb80lzcncDHE/M6n6gWiSbDKz+YXOO5N90JoM2VWlOe0818/Rb3rnlSDCbwaYMaSHj1gJPLLaMpvTlbJTSNst6fXEPSCQntuZ01+TkZ3dkT6PISX9fbcWQ7XFM+r/RZewoDsTYUwz1qJHYnwI09+N0iy0pkF33SUSnunobyzj04INGlfaqKHS+w7OO/bglwxfR8xuRo2T5uKA=[00001000000509846663]



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0



Complemento Notario Público

Datos del Emisor		Datos del Receptor	
HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ		EFREN ENRIQUE LOPEZ RIVERA	
RFC Emisor NAMH600727EU9		RFC Receptor LORE600713L10	
Régimen Fiscal 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales		Uso del CFDI S01 Sin efectos fiscales	
DATOS DEL NOTARIO		DATOS DEL RECEPTOR	
Nombre HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ		C.U.R.P. NAMH600727HCHVNC05	
No. de Notaría 8		Entidad Federativa 08 - Chihuahua	
DATOS DE LA OPERACIÓN		DATOS DE LA OPERACIÓN	
No. Instrumento 46324		Subtotal \$ 0.00	
Fecha de Firma 27 abr. 2024		I.V.A. \$ 0.00	
		Monto Operación \$ 160,659.00	
DATOS DEL INMUEBLE			
Tipo de Inmueble	Dirección	Ciudad	Estado
01 - Terreno	ARCO DE ACUEDUCTO 701- FRACCIONAMIENTO LOS ARCOS ETAPA XIV C.P. 31137	Chihuahua	08 - Chihuahua
País MEX			
DATOS ENAJENANTE			
Nombre	RFC	C.U.R.P.	Porcentaje
LEONOR FAVELA FLORES	FAFL711130B2A	FAFL711130MCHVLN06	100.00%
DATOS ADQUIRIENTE			
Nombre	RFC	C.U.R.P.	Porcentaje
EFREN ENRIQUE LOPEZ RIVERA	LORE600713L10	LORE600713HCHPVF06	100.00%



Este documento es una representación impresa de un CFDI

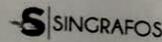
No de Serie del CSD 00001000000518145939

Folio Fiscal e6236620-ad06-4c71-b4f1-5cb91e120eff

No de Serie del Certificado del SAT 00001000000509846663

Fecha y Hora de Certificación 2024-05-22T10:32:55

RFC del Proveedor de Certificación LSO1306189R5



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 11566/2022
CLAVE CATASTRAL: 423-088-002
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 2 de Septiembre de 2022

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO *** HABITACIONAL H-80 *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE ARCO DE ACUEDUCTO No. 701, EN EL FRACCIONAMIENTO LOS ARCOS ETAPA XXVI DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 143.96 M2.(DEL CUAL SE ANEXO INFORMACIÓN GRÁFICA).

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

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO H60 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 90.00 M2 Y 6.00 MTS. DE FRENTE. DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA. ASIMISMO; DEBERÁ RESPETAR UN C.O.S. DE 0.60 Y UN C.U.S. 2.00

NOTAS:

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

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

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

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

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

COTEJADO



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

**BRENDA
ESTRADA GUZMAN**
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

R.P.V: 392
Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III
Calle Paseo Bolívar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. Cel. 614 218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com

ANEXO NUMERO 12
DE LA ESCRITURA 46324

AVALÚO



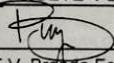
Terreno ubicado en Chihuahua, Chihuahua.

Clave Catastral 423-068-002

BIEN QUE SE VALÚA
Lote de terreno.

UBICACIÓN DEL BIEN
Calle Arco de Acueducto N°701, lote 2, manzana 8, Fraccionamiento Los Arcos etapa XIV, Chihuahua, Chihuahua.

Valor para traslación de dominio	\$ 160,659.00
CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.	


 Arq. Y E.V. Brenda Estrada Guzmán

1 de 9

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.


Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III
Calle Paseo Bolívar #503 Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. 614 218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com

BRENDA
ESTRADA GUZMAN
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

AVALÚO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: Leonor Favela Flores
PERITO VALUADOR: Arq. Y E.V. Brenda Estrada Guzmán
R.P.V: 392
Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III

FECHA DEL AVALÚO: 19 de marzo de 2024
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Lote de terreno.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada individual
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Leonor Favela Flores
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE : Arco de Acueducto
NUMERO : 701
FRACCIONAMIENTO Y/O COLONIA: Fraccionamiento Los Arcos, etapa XIV.
LOTE: 2
MANZANA : 8
SECTOR: No Aplica
CONDominio : No Aplica
UNIDAD : No Aplica
INTERIOR : No Aplica
C. P. : 31137
CIUDAD : Chihuahua.
MUNICIPIO : Chihuahua.
ESTADO : Chihuahua.

CLAVE CATASTRAL: 423-068-002
CLAVE CATASTRAL ESTÁNDAR: 08-001-019-00-0001-423-068-00002-00-0000
DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN: Esquina con la calle Hidroeléctrica Chicoacén
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor catastral del Inmueble.
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: Determinar su valor para traslación de dominio.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

TIPO DE CONSTRUCCIÓN Casas habitación y locales comerciales en uno y dos niveles.
PREDOMINANTE EN LA ZONA:
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA : 95%
POBLACIÓN: Media.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Sin registros oficiales, solo la ocasionada por el tráfico vehicular.
USO DEL SUELO PERMITIDO: Habitacional
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: Avenida Tecnológico como vialidad primaria y Avenida Guillermo Prieto Lujan como vialidad secundaria y calles Hidroeléctrica Chicoacén y Arco de Acueducto de acceso al inmueble.
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: Incompletos, sin pavimento, ni banquetas y guarniciones de terracería sobre mayor parte de calle Arco de Acueducto.

2 de 9

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

**BRENDA
ESTRADA GUZMAN**
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

R.P.V: 392
Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III
Calle Paseo Bolivar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. Cel. 614 218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com

III.- TERRENO

POR COORDENADAS GRADOS Y MINUTOS CON SEGUNDOS DECIMALES: 28°44'31.9"N 106°08'16.0"W, 1501 msnm

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO SEGÚN: Inscripción 53, Folio 56, Libro 4860, Sección Primera.

LINDEROS DEL TERRENO

AL FRENTE, ORIENTADO AL SURESTE:	L.C. 7.31 m.	con:	calle Arco de Acueducto;
AL FRENTE, ORIENTADO AL SUROESTE:	3.91 m.	con:	calle Arco de Acueducto;
AL COSTADO DERECHO, ORIENTADO AL SUROESTE:	13.27 m.	con:	calle Hidroeléctrica Chicoacén;
AL FONDO, ORIENTADO AL NOROESTE:	7.68 m.	con:	reserva comercial;
AL COSTADO IZQUIERDO, ORIENTADO AL NORESTE:	18.00 m.	con:	lote 03

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO : 143.96 m²
INDIVISO : 100%
ÁREA PRIVATIVA : No Aplica
SUP. DE CONSTRUCCIÓN : 0.00 m²
SUP. DE CONSTRUCCIÓN TOTAL : 0.00 m²

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN Con ligera pendiente y de forma irregular.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Casas habitación y locales comerciales en uno y dos niveles.

DENSIDAD HABITACIONAL : Habitacional H60

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN Las permitidas por obras públicas municipales

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: Servidumbres Restricciones, las establecidas por el reglamento de construcciones para el Municipio.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL O DESTINO:	Habitacional.
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	No Aplica.
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:	No Aplica.
NUMERO DE NIVELES:	No Aplica.
EDAD APROXIMADA DE LAS CONSTRUCCIONES:	No Aplica.
VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES NUEVAS:	No Aplica.
VIDA UTIL REMANENTE:	No Aplica.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	No Aplica.
CALIDAD DEL PROYECTO:	No Aplica.
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE:	No Aplica.

3 de 9

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E/S
Calle Paseo Bolívar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. Cel. 614 218 4717
arq.estrada.guzman@gmail.com

BRENDA
ESTRADA GUZMAN
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

- a) OBRA NEGRA O GRUESA.
 - CIMENTACIÓN: No Aplica.
 - ESTRUCTURA: No Aplica.
 - MUROS: No Aplica.
 - ENTREPISOS: No Aplica.
 - TECHOS: No Aplica.
 - AZOTEAS: No Aplica.
 - BARDAS: No Aplica.
- b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS
 - APLANADOS INTERIORES: No Aplica.
 - APLANADOS EXTERIORES: No Aplica.
 - PLAFONES: No Aplica.
 - LAMBRINES: No Aplica.
 - PISOS: No Aplica.
 - ZOCLOS: No Aplica.
 - ESCALERAS: No Aplica.
 - PINTURA: No Aplica.
 - RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No Aplica.
- c) CARPINTERÍA; PUERTAS: No Aplica.
 - GUARDARROPAS Y OTROS: No Aplica.
- d) INSTALACIONES SANITARIAS E HIDRÁULICAS.
 - TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN Y MUEBLES DE BAÑO: No Aplica.
 - MUEBLES DE COCINA: No Aplica.
- e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS: No Aplica.
- f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS: No Aplica.
- g) VIDRIERÍA: No Aplica.
- h) CERRAJERÍA: No Aplica.
- i) FACHADA: No Aplica.
- j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: No aplica.

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

**BRENDA
ESTRADA GUZMAN**
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

R.P.V. 392
Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III
Calle Paseo Bolívar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. Cel. 614 218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Se aplicará el enfoque de costos, se omite el enfoque mercado y de ingresos ya que se solicita se determine el valor comercial del inmueble.

Enfoque de costos o método físico directo. - Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos o método de capitalización de rentas. - Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso o renta.

Enfoque comparativo de mercado. - Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sea iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

Valor comercial. - Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forcen la compra o la venta.

Fundamento legal. - El presente avalúo es realizado de conformidad a las disposiciones normativas establecidas en el marco jurídico para la prestación del servicio de Valuación Bancaria, Ley de Instituciones de Crédito (artículos 46 fracción XXII, 48, 77 y 133), Ley del Banco de México (artículo 26), Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) (artículos 2, 4 fracciones I y V) y circular 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, emitida en fecha 14 de febrero del año 2000.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/o propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular o cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

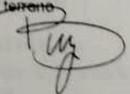
Quiénes intervinimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.

OBSERVACIONES:

La edad del inmueble se obtiene en base a investigación de antecedentes en el registro público de la propiedad, en análisis de antecedente registral.

El Valor de reposición nuevo se obtiene en base a los catálogos de Costos Paramétricos publicados por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos el 01 de Enero del 2022; el valor comercial actual se obtiene en base a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.

Se tuvo libre acceso al inmueble en cuestión, las consideraciones de este avalúo realizadas están basadas en la media que presentan los inmuebles en la zona y las consideraciones de áreas son basadas en investigación catastral. Se trata de un terreno baldío.



5 de 9

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



BRENDA
ESTRADA GUZMAN
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III
Calle Paseo Bolívar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. Cel. 614 218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com

A).- DEL TERRENO.

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: 120.00 m. VALOR DE CALLE O ZONA: \$ 1,116.00 /m.²

FACTORES DE EFICIENCIA						FACTOR RESULTANTE
OTRO (PRIVADO)	ZONA	UBICAC.	FORMA	SUPERF.	FRENTE	
1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO \$/M2	FACTOR RESULTANTE	VALOR		
				UNITARIO	INDIVISO	TOTAL
TOTAL	143.960	\$1,116.00	1.00	\$ 1,116.00	100%	\$ 160,659.36
						\$ 160,659.36

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICIÓN		
				UNITARIO	INDIVISO	TOTAL
SUP. DE CONSTRUCCIÓN :	0.000	\$.00	0.00%	\$.00	100%	\$.00
						\$ -

C).- DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

TIPO	UNIDAD	AREA O LOTE	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		EDAD AÑOS	DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICIÓN		
			UNITARIO				UNITARIO	INDIVISO %	TOTAL
	m2	0.00	\$0.00		0	0.00%	\$.00	100%	\$.00
							\$ -		\$ -

RESULTADO DEL VALOR FÍSICO O DIRECTO \$ 160,659.36

VIII.- CONCLUSIÓN

VALOR FÍSICO O DIRECTO : \$ 160,659.00

CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE AL DÍA: 19 de marzo de 2024

IX.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

VALIADOR

[Handwritten Signature]

Arq. Y E.V. Brenda Estrada Guzmán
R.P.V: 392

Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III
Calle Paseo Bolívar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. Cel. 614 218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

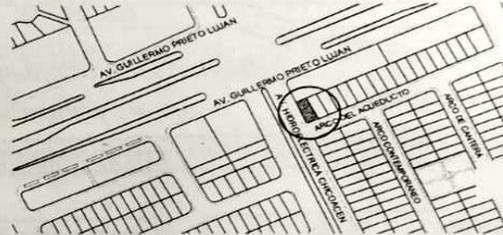
BRENDA
ESTRADA GUZMAN
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

R.P.V: 392
Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III
Calle Paseo Bolívar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. Cel. 614 218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com

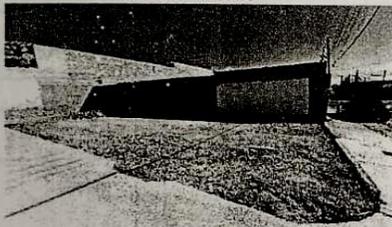
X.- MEMORIA FOTOGRÁFICA .



Vista de la calle



Ubicación



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.



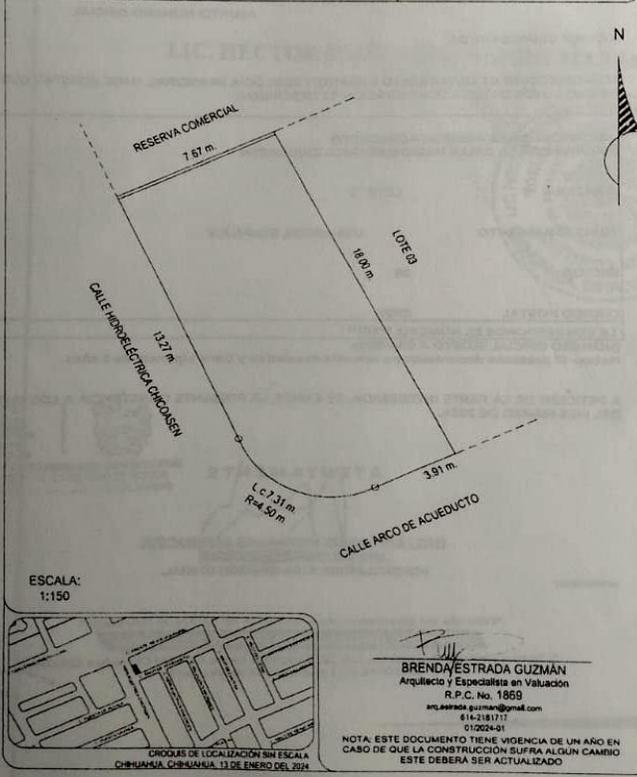
BRENDA
ESTRADA GUZMAN
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

R.P.V. 392
Reg. Estatal de Profesiones: 19 122.16 E S III
Calle Paseo Bolívar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel: Cel. 614-218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com

XI.- PLANO

PLANO CATASTRAL DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE ARCO DE ACUEDUCTO N°701, LOTE 2, MANZANA 8, DEL FRACCIONAMIENTO LOS ARCOS ETAPA XIV, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.

PROPIEDAD DE: LEONOR FAVELA FLORES		SUPERFICIES: Sup. Terreno : 143.96m ²
CLAVE CATASTRAL: 423-068-002	CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-423-068-00002-00-0000	



Brenda Estrada Guzmán
BRENDA ESTRADA GUZMÁN
Arquitecta y Especialista en Valuación
R.P.C. No. 1859
arq.estrada.guzman@gmail.com
614-2181717
012024-01
NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE VIGENCIA DE UN AÑO EN CASO DE QUE LA CONSTRUCCIÓN SUFRA ALGUN CAMBIO ESTE DEBERA SER ACTUALIZADO

COTEIADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

BRENDA
ESTRADA GUZMAN
ARQUITECTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

R.P.V: 392
Reg. Estatal de Profesiones: 19 122 16 E S III
Calle Paseo Bolívar #503, Col. Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
Tel. Cel. 614 218 1717
arq.estrada.guzman@gmail.com



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
OFICIO No SPU-DNNO-29719
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 00-001-019-00-0001-423-068-00002-00-0000
CLAVE CATASTRAL: 423-068-002

ASUNTO: NUMERO OFICIAL

A QUIEN CORRESPONDA

ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, HACE CONSTAR QUE EL PREDIO CUYOS DATOS A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

UBICACIÓN: CALLE ARCO DE ACUEDUCTO ESQUINA CON LA CALLE HIDROELECTRICA CHICOACEN	
MANZANA 8	LOTE 2
FRACCIONAMIENTO	LOS ARCOS, ETAPA XIV
SECTOR	99
CÓDIGO POSTAL	31137

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: **701**
(NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).
Notas.- El presente documento no acredita propiedad y tiene vigencia de 3 años.

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 10 DÍAS DEL MES MARZO DE 2024.

ATENTAMENTE

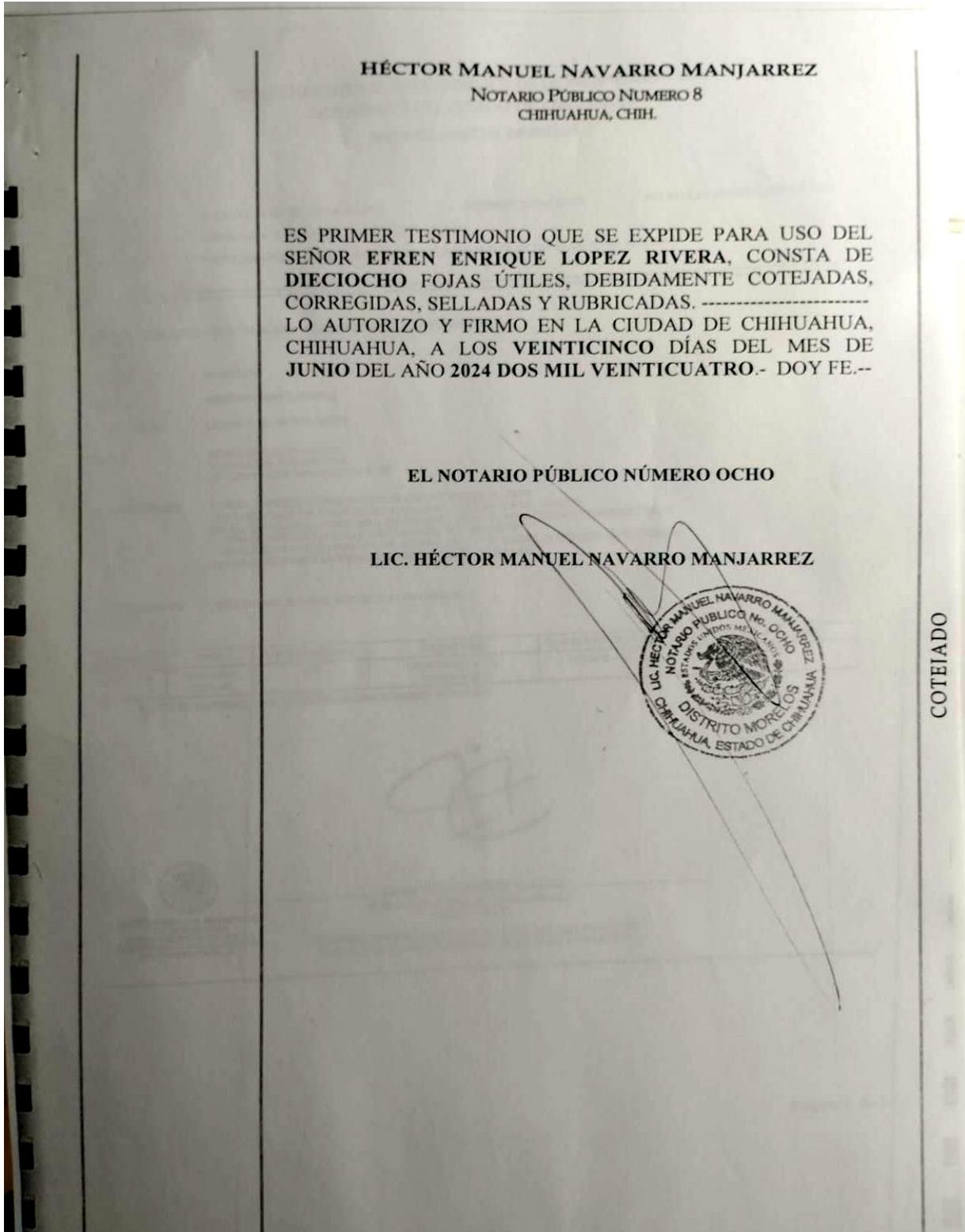
ING. ANTONIO MORALES MENDOZA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

AMM/YGHM

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
Depto. de Nomenclatura y Numeración Oficial

"2024 Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"
"Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología"
C. Camino a la Presa Churúsar No. 1108 Col. Campesina Nueva, C.P 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

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

INGRESO: 15 DE JULIO DE 2024 01:42:03 PM. NÚMERO: 2024-173055 FOLIO ELECTRONICO: 2024-273269
 REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 23 DE JULIO DE 2024.
 DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 46324, VOLUMEN 2117, EL DÍA 27 DE ABRIL DE 2024.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
 TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
 VENDEDOR(ES): LEONOR FAVELA FLORES
 OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 COLONIA: LOS ARCOS ETAPA XIV
 COMPRADOR(ES): EFREN ENRIQUE LOPEZ RIVERA QUIEN ADQUIERE EL 100%
 DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO
 (A) EL DÍA 13 DE JULIO DE 1969, DE OCUPACION JUBILADO, CON RFC LORE600713L10
 CON DOMICILIO EN CALLE CARTAGENA, NUMERO 6814
 , FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO, DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO
 (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES .

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 3781516, IMPORTE \$4,049.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1586185	TERRENO URBANO	2-8	143.9600 METROS CUADRADOS	423-068-002	119	7308	I

NOTA: EL PRESENTE FOLIO REPORTA GRAVAMENES VIGENTES.



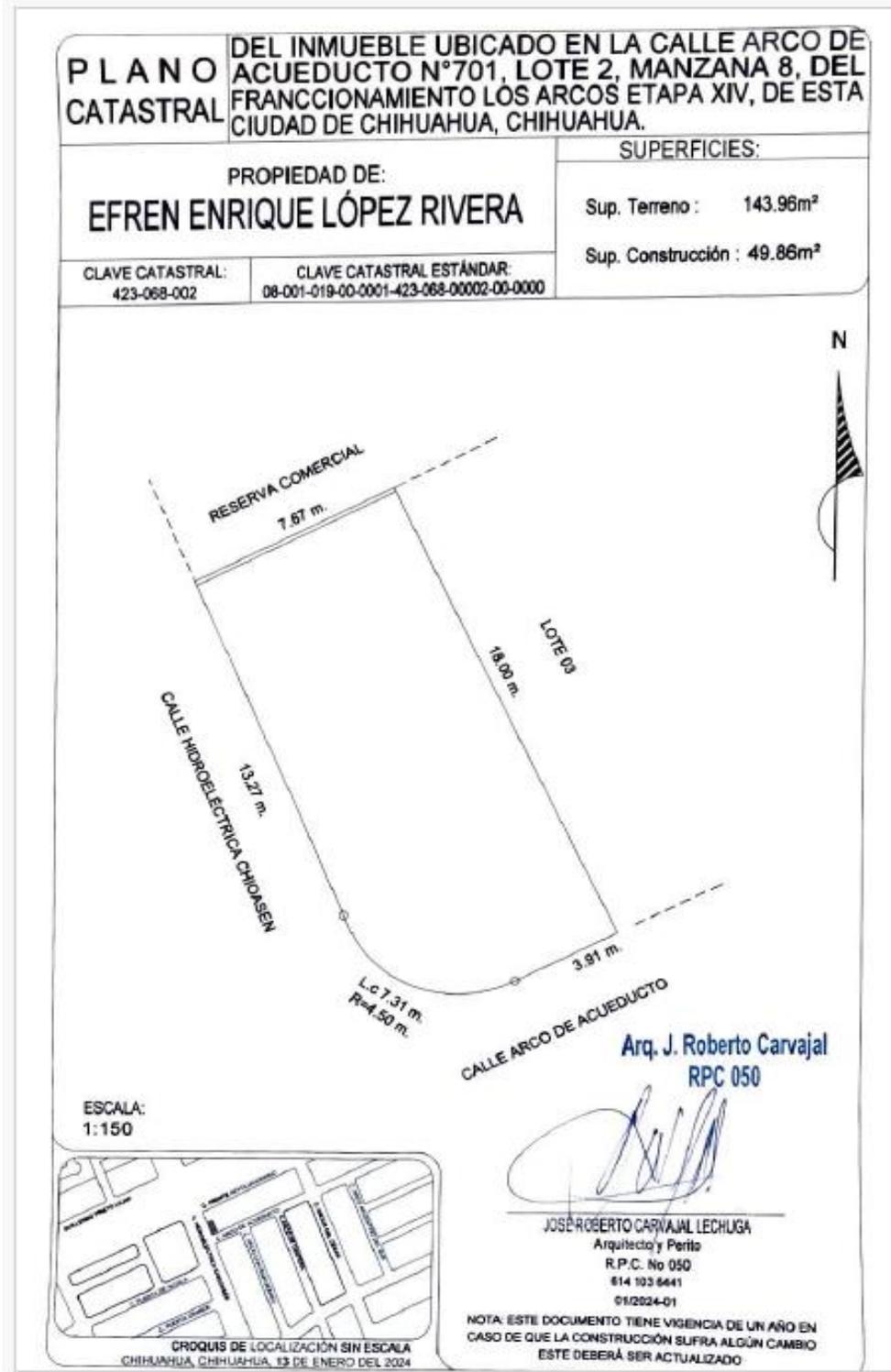

ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

15c4ca474859439f8f2f601d02c206bf
 GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
 REGISTRADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 15 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

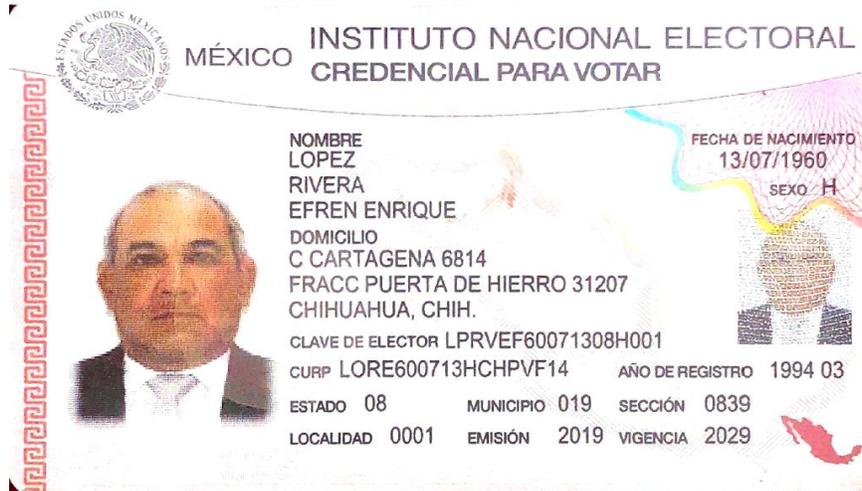
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Plano Catastral



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Mixto intenso y COS 1.0

Identificación del promotor



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
LOPEZ
RIVERA
EFREN ENRIQUE

FECHA DE NACIMIENTO
13/07/1960

SEXO H

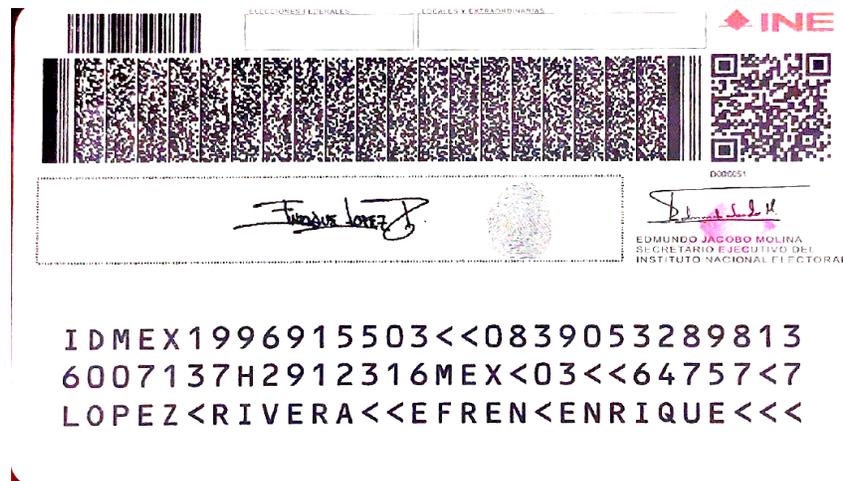
DOMICILIO
C CARTAGENA 6814
FRACC PUERTA DE HIERRO 31207
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR LPRVEF60071308H001

CURP LORE600713HCHPVF14 AÑO DE REGISTRO 1994 03

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0839

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2019 VIGENCIA 2029



SELECCIONES ELECTORALES LOCALES Y EXTRAORDINARIAS

INE

000551

EDMUNDO JACOBO MOLINA
SE. SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1996915503<<0839053289813
6007137H2912316MEX<03<<64757<7
LOPEZ<RIVERA<<EFREN<ENRIQUE<<<

