

*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 02 de abril de 2025.

No. 27

Folleto Anexo

ACUERDO N° 070/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE MIGUEL TRILLO



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 070/2025

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 Miguel Trillo**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo número 508 de la Colonia División del Norte de esta ciudad, con superficie de **264.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85.**



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de 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 Miguel Trillo**".



**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 ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Miguel Alonso Riggs Baeza, 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. Luis Alfonso Esparza Flores, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Miguel Trillo", en el predio identificado como lote 10 de la manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo número 508 de la Colonia División del Norte de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 264.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal Para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Luis Alfonso Esparza Flores, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Miguel Trillo", 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 10 de la manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo número 508 de la Colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 264.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 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 MIGUEL TRILLO"



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. **Luis Alfonso Esparza Flores**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Miguel Trillo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo número 508 de la Colonia División del Norte de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 264.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el C. **Luis Alfonso Esparza Flores**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Miguel Trillo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo número 508 de la Colonia División del Norte de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 264.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85**, 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 Miguel Trillo**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 3 de julio de 2024 signada por el C. Luis Alfonso Esparza Flores, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Luis Alfonso Esparza Flores;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 26,164** de fecha 2 de diciembre de 2016, otorgada ante el Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaría Pública número 26 del Distrito Judicial Morelos, donde

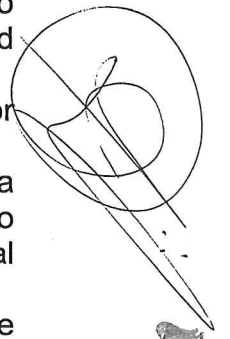
COTEJADO

213

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE MIGUEL TRILLO"

comparecieron por una parte la señora Nidia Ibel Corral Aguilar como apoderada legal de María Isabel Pizarro Carrillos y de la señora Luz Elena González Pizarro, esta última como única y universal heredera y albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes del señor Ricardo Liborio González Flores, como la parte vendedora, y por la otra parte el señor Luis Alfonso Esparza Flores como la parte compradora, sobre el terreno marcado con el número 508 de la calle Miguel Trillo de la Colonia División del Norte, en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 264.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 105 del Libro 5961 con folio real 1205918 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-11519** expedido por Tesorería Municipal de fecha 2 de enero de 2024;
5. **Oficio DASDDU/550/2024** de fecha 22 de julio del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 462/2024** de fecha 12 de agosto del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/551/2024** de fecha 22 de julio del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0977/2024** de fecha 6 de agosto del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/614/2024** de fecha 13 de agosto del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó a la C. Micaela Casillas, presidenta del comité de vecinos División del Norte, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/614/2024** de fecha 13 de agosto del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó a la C. Guadalupe Acosta, presidenta del comité de vecinos División del Norte, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/627/2024** 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;
12. **Oficio SJ/769/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 1 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 27 de septiembre del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y



CAC



Handwritten signature

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE MIGUEL TRILLO"



María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

- 14. **Oficio DASDDU/116/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de octubre de 2024, en el cual se dictamina **PROCEDENTE CONDICIONADO** a presentar factibilidad para los servicios hidrosanitarios y eléctricos del nuevo giro y uso de suelo planteado, el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85;

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/116/2024 de fecha 21 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 dictaminándola **PROCEDENTE CONDICIONADO** a presentar factibilidad para los servicios hidrosanitarios y eléctricos del nuevo giro y uso de suelo planteado y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 1 celebrada el día 27 de septiembre del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Miguel Trillo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo número 508 de la Colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 264.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

COTEJADO
Erik

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Luis Alfonso Esparza Flores, en su carácter de propietario del predio.

MUNICIPAL
CHIH.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE MIGUEL TRILLO"

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Miguel Trillo**", 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 10 de la manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo número 508 de la Colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 264.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85.**

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**



SECRETARÍA
GENERAL DE GOBIERNO
ESTADO DE CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE MIGUEL TRILLO"



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

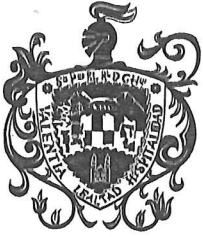


PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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. LUIS ALFONSO ESPARZA FLORES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE MIGUEL TRILLO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 10 DE LA MANZANA 140, UBICADO EN LA CALLE MIGUEL TRILLO NÚMERO 508 DE LA COLONIA DIVISIÓN DEL NORTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 264.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR Y AUMENTO DE COS A 0.85, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040;

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

COTEJADO



PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/116/2024

Chihuahua, Chih., 21 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 **Luis Alfonso Esparza Flores** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 10 de la Manzana 140, ubicado en la Calle Miguel Trillo No. 508, de la Colonia División del Norte, con una superficie de **264.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Calle Miguel Trillo”** 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 H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/550/2024 de fecha 22 de julio de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Calle Miguel Trillo”** 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. 462/2024 de fecha 08 de enero 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Calle Miguel Trillo”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/551/2024 de fecha 22 de julio de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0977/2024 de fecha 06 de agosto 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que si se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO



Por medio de Oficio **DASDDU/614/2024 de fecha 13 de agosto de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de la Col. División del Norte, no se recibe respuesta por parte de los comités.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/627/2024 de fecha 15 de agosto de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/769/2024 de fecha 20 de agosto de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Calle Miguel Trillo"** fue presentado en la **Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 de septiembre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar la factibilidad para los servicios hidrosanitarios y eléctricos del nuevo giro y uso de suelo planteado**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.85**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/550/2024 de fecha 22 de julio del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

5. Oficio No. 462/2024 de fecha 08 de enero de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/551/2024 de fecha 22 de julio de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0977/2024 de fecha 06 de agosto de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comités de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/614/2024 de fecha 13 de agosto de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Col. División del Norte, no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. DASDDU/627/2024 de fecha 15 de agosto de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/769/2024 de fecha 20 de agosto de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Primera Sesión Ordinaria del día 27 de septiembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Miguel Trillo".

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



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

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

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvísca 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 de la Ciudad de Chihuahua,
visión 2040, séptima actualización
Denominado

“Calle Miguel Trillo - 508”

Cambio de uso de suelo de
Habitacional H45 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85

Promotor

Luis Alfonso Esparza Flores, Ana Ibel Morales Corral



Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesús Alfonso Vargas González

D.R.U 033

Junio de 2024



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Índice

Introducción

I. Fundamentación jurídica**II. Antecedentes**

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad**V. Estrategia**

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico


Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), mediante el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, en el predio identificado como Lote 10, Manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m².

El predio se enfoca al reconocimiento de la "vivienda plurifamiliar existente en el predio", mediante el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, compatible con otros usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

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



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio identificado como Lote 10, Manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo Habitacional H45 establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

Ámbito Federal**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹**

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas² de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

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

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

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

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

² Última reforma publicada DOF 07-05-2008

*Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"***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;

Ámbito Estatal**Constitución Política del Estado de Chihuahua⁴**

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

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.

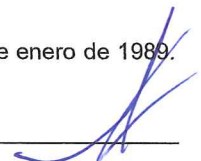
Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar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

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.

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 "Calle Miguel Trillo - 508"

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 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.

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 "Calle Miguel Trillo - 508"

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

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 "Calle Miguel Trillo - 508"

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:

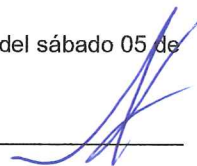
I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

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 "Calle Miguel Trillo - 508"

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a "Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85", se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua⁸

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

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

- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial.

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

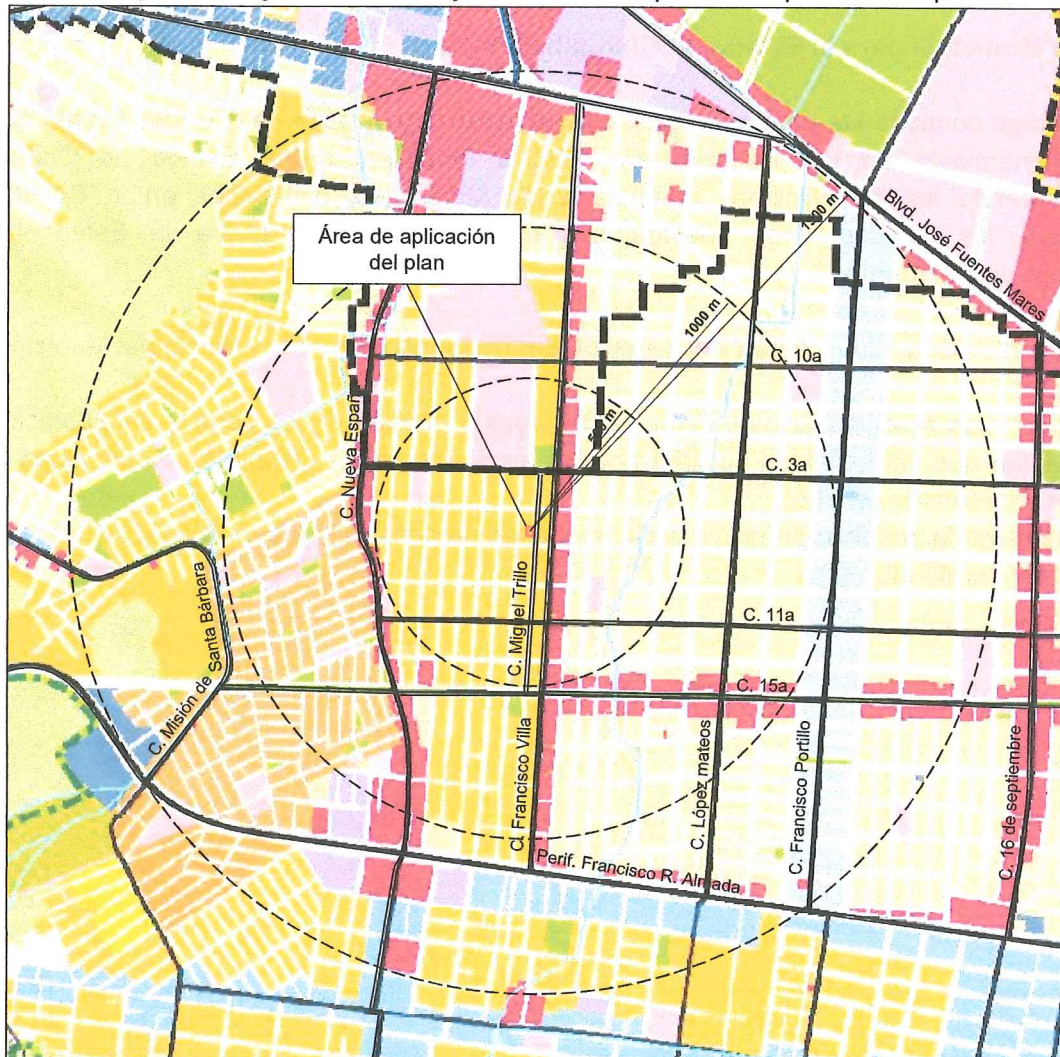
Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de planificación urbana para el cambio de uso de suelo en el predio ubicado en la calle Miguel Trillo No. 508 en la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m², considera un polígono de análisis con un radio de 1,500 metros en torno al predio, abarcando colonias como: División del norte I y II, Mármol I, Mármol II, Mármol III, y Villa Juárez entre otras. Ver imagen 1.

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



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

Se describen las características del medio natural y medio construido existentes en la zona, así como la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, para su aprovechamiento urbano, y compatibilidad.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Lo anterior, sustenta la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a H+60 plurifamiliar y COS 0.85 para obtener la licencia de uso de suelo que haga constar el uso solicitado.

El predio colinda con la calle Migue Trillo, cuyo flujo vehicular lo vincula con otras vialidades como Blvd. José Fuentes y el Periférico Francisco R Almada, dando acceso a lo largo de su trayectoria a diversas colonias dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, comercios y servicios. Ver imagen 2.

Imagen 2. Usos de suelo en el predio y el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, quinta actualización 2021. Junio 2024.

La relación entre el polígono de análisis se vincula mediante la vialidad primaria Blvd. José Fuentes Mares, que comunica al predio de aplicación del plan con el Subcentro Sur-Oriente que concentra industria equipamientos, comerciales y recreación y deporte, como; la Terminal sur de la Troncal 1, CRIT Teletón, Deportiva Sur, central camionera y se comunica hacia el poniente con el Centro urbano.



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura pública Número 26,164, Volumen 892, en la cual comparecieron ante la Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notari Público Número Veintiséis, del Distrito Morelos, por una parte, la señora Nidia Ibel Corral Aguilar en su carácter de apoderado de la señora María Isabel Pizarro Carrillo y de la señora Luz Elena González Pizarro ésta última y única heredera y albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes del señor Ricardo Liborio González Flores como la parte compradora, y el señor Luis Alfonso Esparza Flores y la señora Ana Ibel Morales Corral, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar un contrato de Compra-Venta, respecto del Lote 10 de la manzana 140 y finca sobre el construida, ubicado en la calle Miguel Trillo No. 508, de la colonia División del Norte, con una superficie de 264.00 m², y que linda por su frente en 12.00 metros con la calle Miguel Trillo; en su costado derecho 22.00 m con el Lote 12, por su fondo en 12.00 m con Lote 9, y en su costado izquierdo 22.00 m con el Lote 8. Clave Catastral: 329-056-011. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas. Junio 2024.

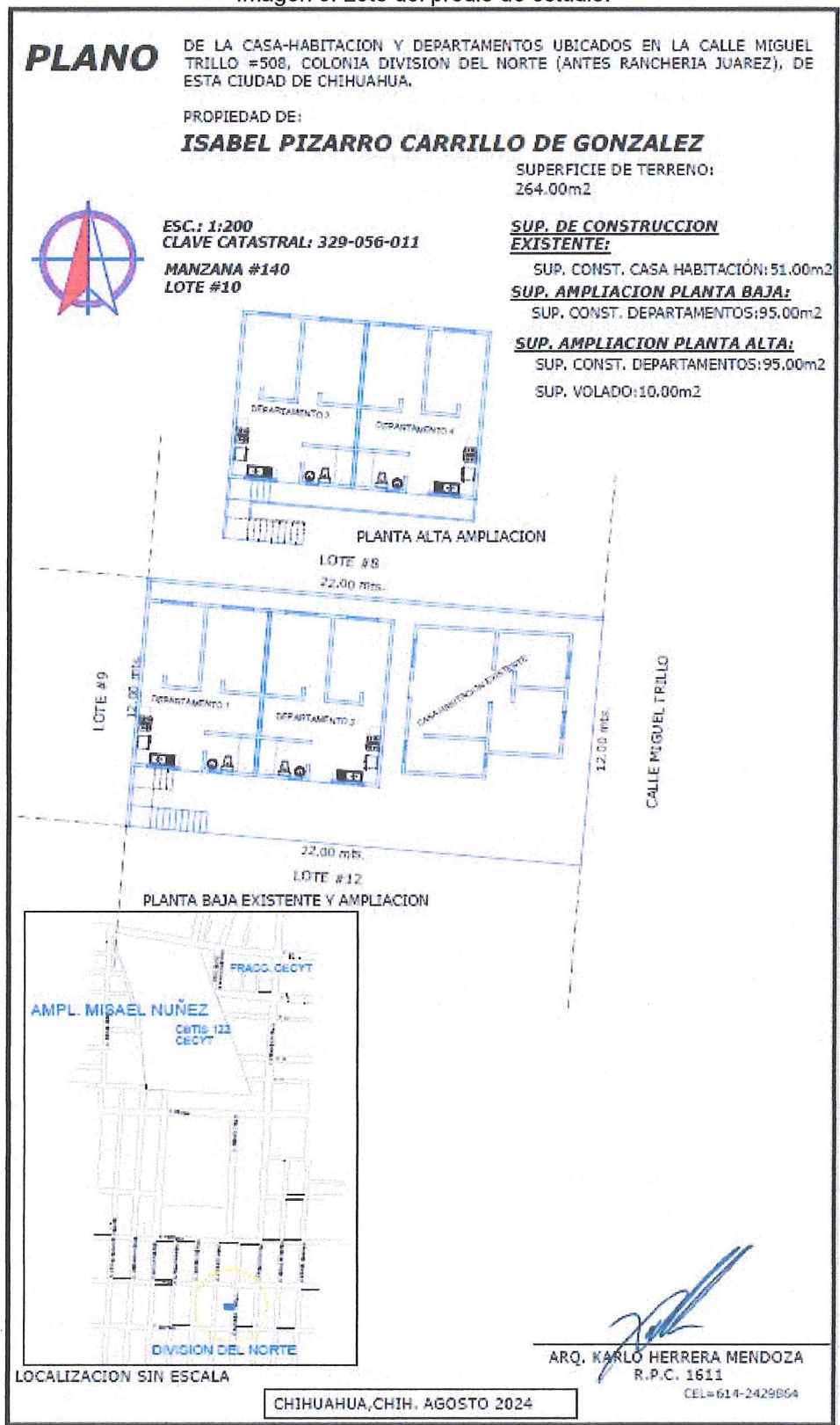
Imagen 4. Calle Miguel Trillo colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas. Junio 2024

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Imagen 5. Lote del predio de estudio.

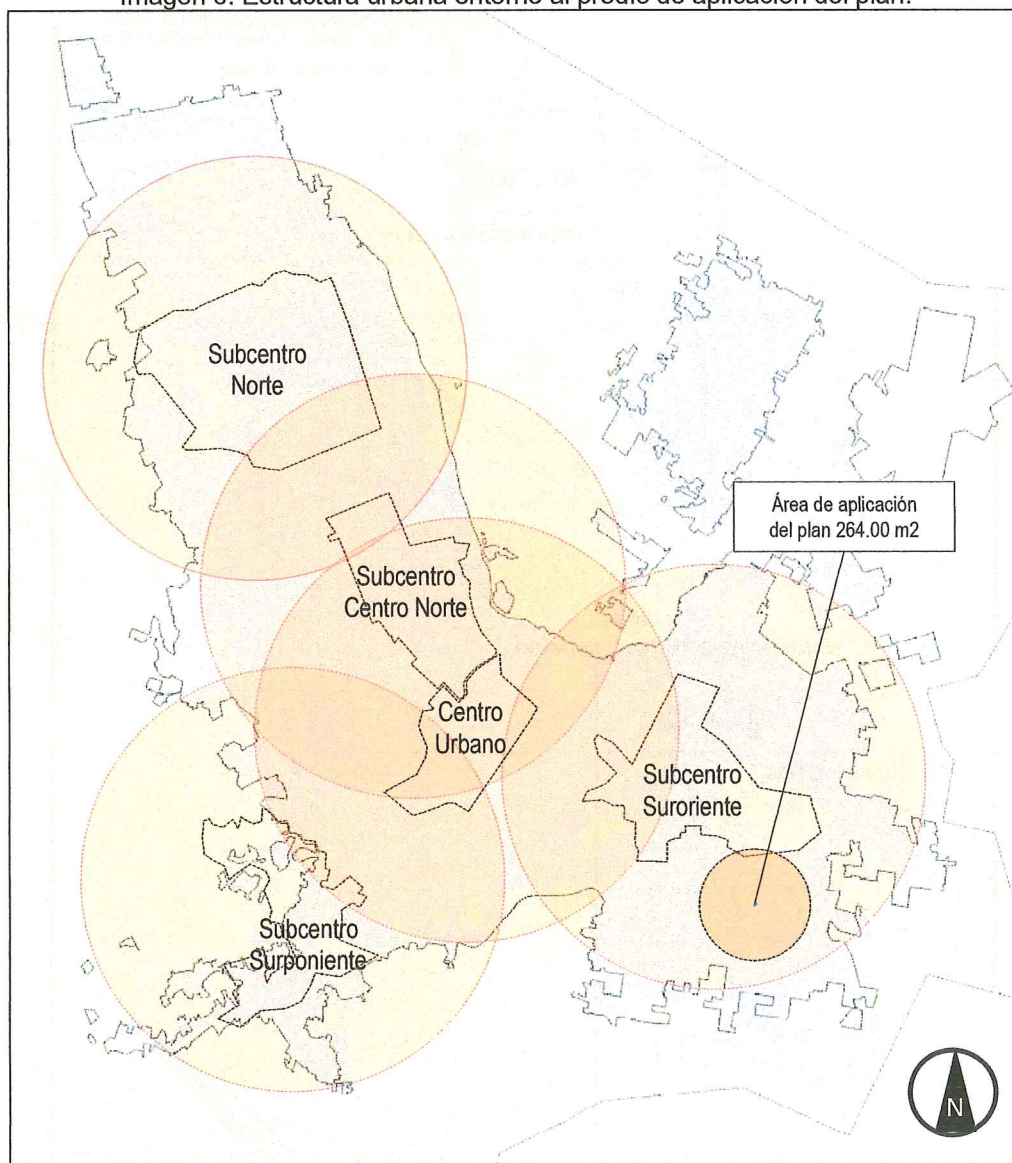


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Junio 2024.

*Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"***Estructura urbana.**

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, comercio y servicios, industria, recreación y deporte y equipamientos, así como núcleos concentradores de actividades como el Centro urbano, y los Sub Centros urbanos como el Sur Oriente, así como los Corredores urbanos estratégicos como Blvd. José Fuentes Mares y Perif. Francisco R. Almada, entre otros. Ver imagen 6.

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



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

En un radio de 1,500 metros en torno al predio, se identifica fraccionamientos habitacionales con una densidad de viviendas H35 y H45, el comercio y servicios sobre las vialidades de Primer Orden como; Perif. Francisco R. Almada, primarias como el Blvd. José Fuentes Mares, calle 3ª, y secundarias como la calle Francisco Villa, y en calles locales con establecimientos de comercio y servicios de tipo barrial.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda con densidades H35, y H45, integrada en colonias de media densidad, abiertos y cerrados a la estructura vial.

Además, existen áreas de uso tipo Comercio y Servicios ubicados sobre el Blvd. José Fuentes Mares y calles como calle 15ª, y equipamientos de tipo barrial al interior de las colonias, cercanas al predio de aplicación del plan.

La mezcla de diferentes usos en las áreas habitacionales de la colonia, resultan compatibles, y que son similares al que se pretende solicitar en el predio sujeto a cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, al interior de la colonia División del Norte.

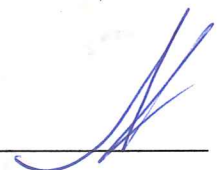
Este cambio de uso de suelo es compatible con los usos predominantes en torno al predio, además de encontrarse cercano al Blvd. José Fuentes Mares, sin crear conflictos a las zonas de uso comercial y habitacional del contexto.

La colonia en que se ubica el predio se localiza a 1,500 m. del Subcentro Sur-Oriente, localizado en la intersección de la Blvd. José Fuentes Mares y Blvd. Juan Pablo II, concentrador de equipamientos recreación y deporte, comercio y servicios y mixtos.

La conexión del Subcentro Sur-Oriente con su área de influencia a través del Blvd. José Fuentes Mares y su continuación a través del Perif. Francisco R. Almada, se ubican cercanos a donde se ubica el predio de estudio, y que lo comunica a diversos puntos al oriente de la ciudad.

El aprovechamiento urbano para la utilización del predio, dotado con infraestructura y servicios públicos se orienta al reconocimiento de la "vivienda plurifamiliar existente en el predio", cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, así como el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, y el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo consolidación de esta zona de la ciudad.



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

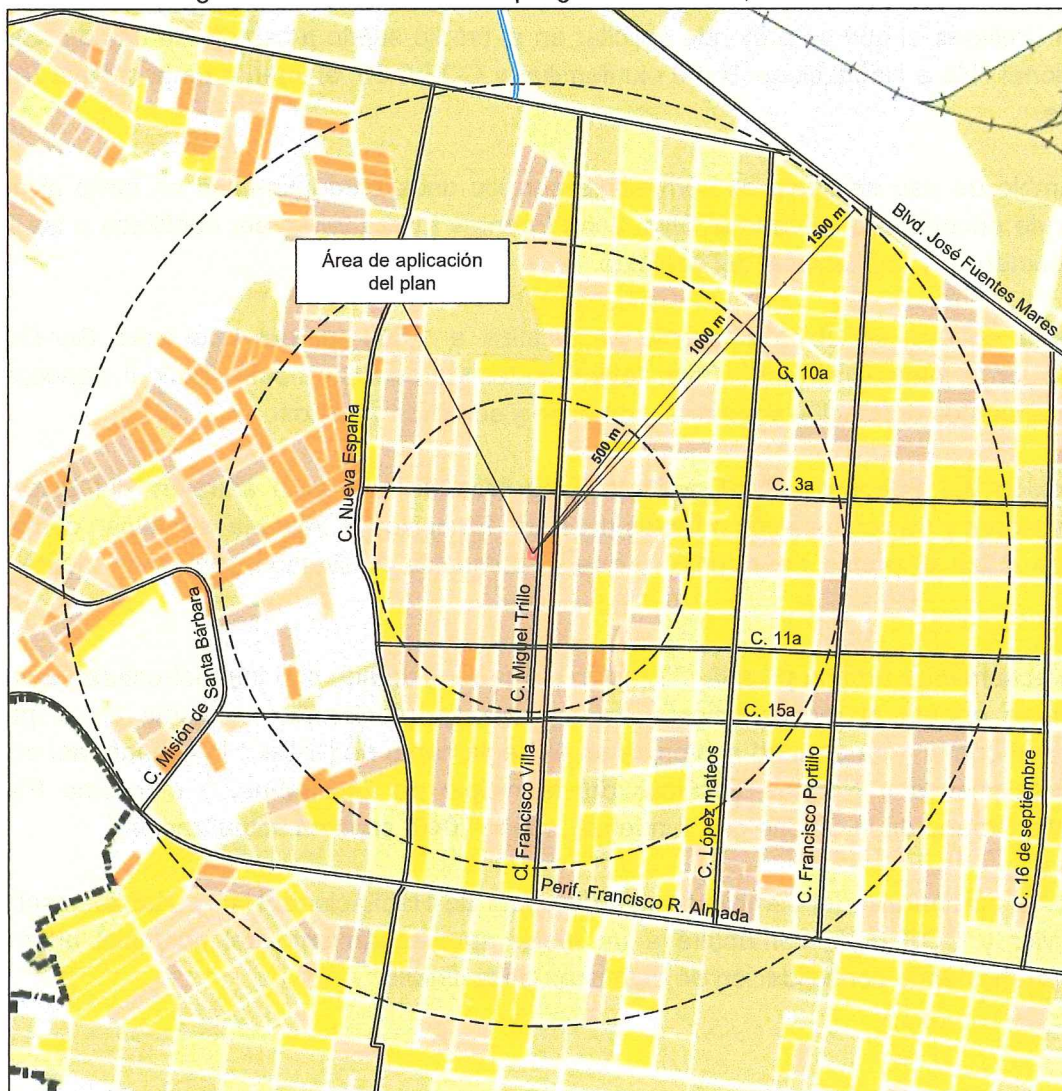
III Diagnóstico

Análisis demográfico

Según el Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 918,543 habitantes. Al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual. En el municipio de Chihuahua, el 35% de la población es menor de 18 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal es del 1.57% al 1.82% durante el periodo del año 2010 al año 2015.

Por su parte polígono de estudio registró una población total de 14,830 habitantes, de los cuales 7,470 es población femenina, y 7,360 habitantes corresponde a la población masculina, representando el 50.37%, y el 49.62 respectivamente. Ver imagen 7.

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



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Vivienda

La zona se caracteriza por vivienda integrada en colonias con densidades de 35 y 45 viviendas por hectárea, abiertos a la estructura vial mediante una traza reticular en sentido sur-norte.

Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas existentes en el polígono de estudio es de 4,888 viviendas, de las cuales 4,092 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.62 habitantes por vivienda.

Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción de las colonias existentes, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de estudio.

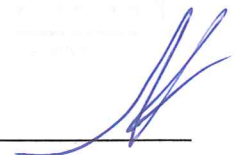
En el polígono de estudio se cuenta con una cobertura de servicios de casi el 100%, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para el comercio y los servicios, Esta disposición de servicios en la zona favorece al predio ya que cuenta con todos los servicios (agua entubada, luz eléctrica y drenaje).

Del total de las 4,888 viviendas existentes en la zona de estudio, 4,073 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 83.32 %; 4,044 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 82.73%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 4,501 representando el 92.08%.

Aspecto económico.

La Población Económicamente Activa registrada 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 a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, el ingreso, se aprecia que de la población ocupada, el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos, el 15.17 % de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo y Un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

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

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

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Junio 2024.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 2.

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

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

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Topografía.

La topografía del polígono de estudio, cuenta con pendientes regulares y suaves en sentido sur-norte, su relieve con pendientes variables entre 2% al 5% en su extremo sur como continuidad del relieve existente al sur de la ciudad, y que va disminuyendo con forme se interna en la zona urbana, con trayectoria al norte hacia el río Chuviscar.

En la zona poniente del polígono a análisis, se presentan pendientes suaves a moderadas que atraviesan la zona en sentido sur-norte, con trayectoria al río Chuviscar.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio de 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, con una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales. Ver imagen 8.

Imagen 8. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



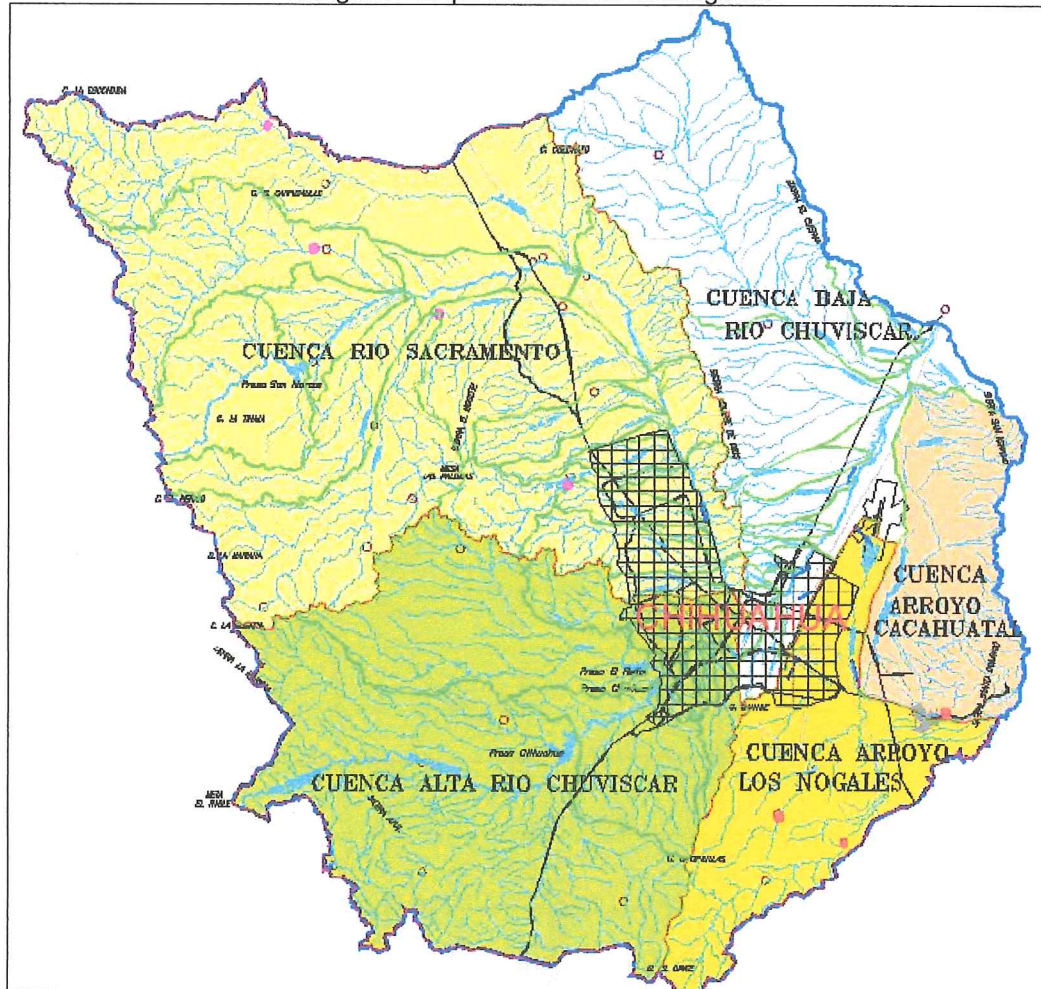
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Hidrología.

El polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Baja Río Chuvíscar. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca Concordia. Ver imagen 9.

Imagen 9. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona sur de la "Cuenca Baja Río Chuvíscar", siguiendo la trayectoria de la sierra Nombre de Dios, y que abarcan la zona sureste del centro de población. Los escurrimientos cruzan al sur de la colonia División del norte con dirección al arroyo Concordia, a través de la calle Blvd. José Fuentes Mares, entre otros.

Aguas Superficiales.

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

La corriente de agua más importante en la zona es el arroyo "Concordia", que cruza el polígono de análisis en sentido noroeste-suroeste con trayectoria hacia el río Chuviscar, fuera del polígono analizado.

Arroyo Concordia. El arroyo Concordia, cuenta con un total de 3.026 km de desarrollo, de los cuales 0.718 km son de canal rectangular, 0.185 km son de canal rectangular subterráneo, 1.135 km son sin revestir, 0.701 km son de calle pavimentada, 0.287 km son de calle sin pavimentar.

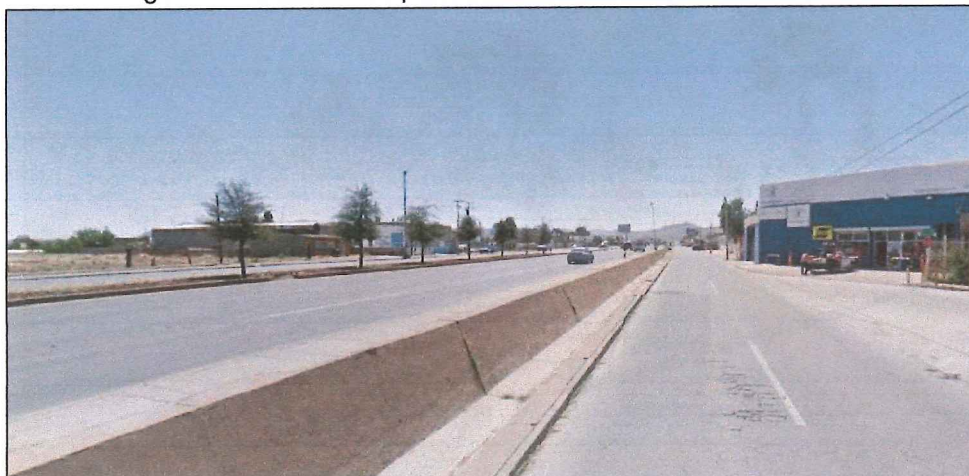
Este arroyo cruza al oeste del predio a una distancia aproximada de 1,500 m, además existe un dren pluvia que corre paralelo a la Blvd. José Fuentes Mares a 1000 m al norte del predio de aplicación del plan, continuando con cauce natural con una sección variable, presentando meandros en su recorrido hasta llegar al río Chuviscar. Ver imagen 10 y 11.

Imagen 10. Vistas del arroyo "Concordia".



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

Imagen 11. Vista del dren pluvial sobre el Blvd. José Fuentes Mares.



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones ajardinados de Blvd. José Fuentes Mares, Periférico Francisco R. Almada, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados en banquetas y patios de las viviendas de los fraccionamientos y colonias en la zona de estudio.

Existe vegetación en áreas verdes vecinales, así como el equipamiento de recreación y deporte "Deportiva Sur". Además, existe vegetación en áreas verdes en los equipamientos de recreación y deporte como el equipamiento recreativo. Ver imagen 12 y 13.

Imagen 12. Tipo de vegetación viviendas en la vivienda.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Imagen 13. Tipo de vegetación viviendas y vía pública.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

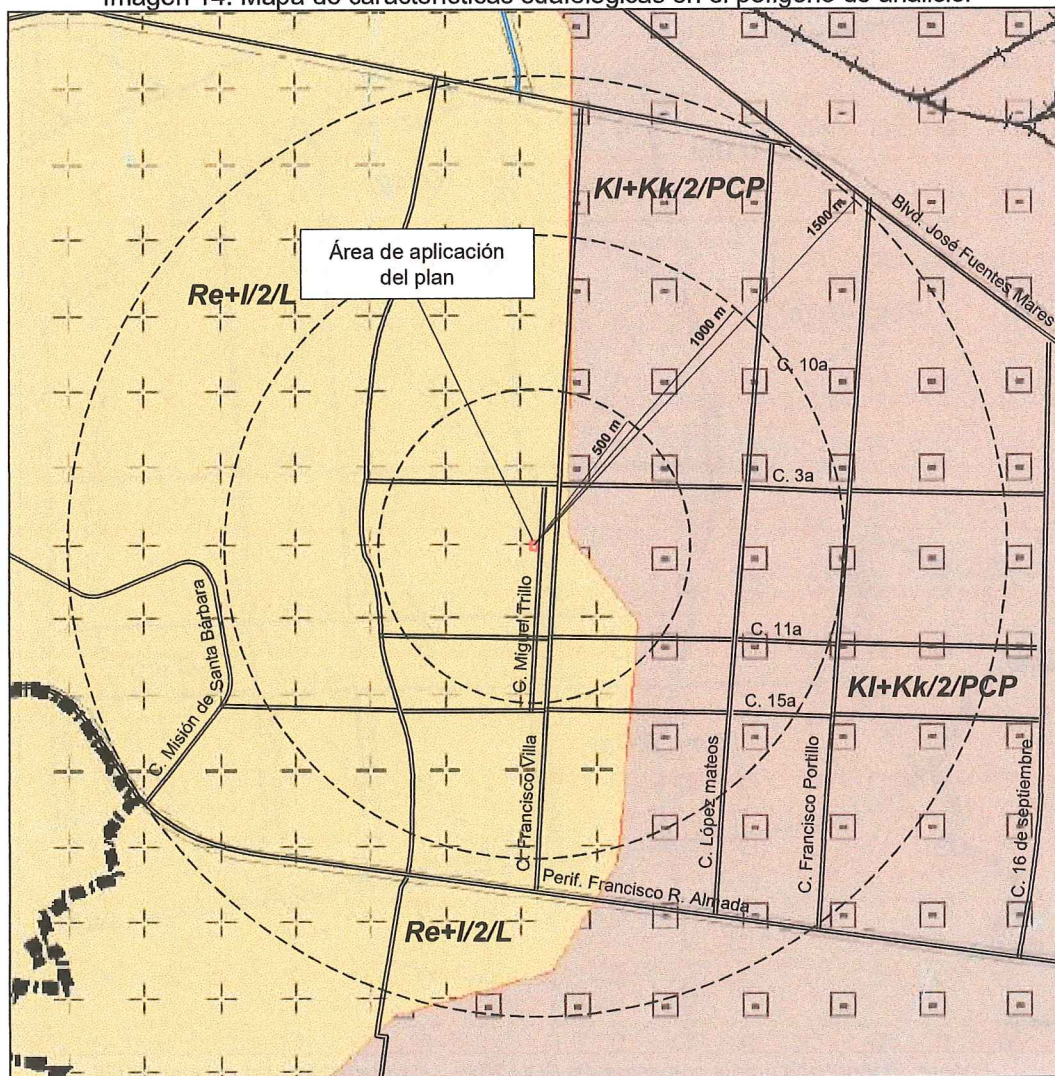
Composición del suelo

Edafología.

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por suelo de fase física petrocálcica profunda, con clase textural media de tipo lúvico y cálcico (KI+Kk/2/PCP) predominante en la zona sur oriente del polígono de estudio.

El predio, tiene un suelo de tipo gravoso, de clase textural media de tipo lúvico y cálcico (KI+Kk/2/PCP), característico de la zona central del polígono de estudio. Ver imagen 14.

Imagen 14. Mapa de características edafológicas en el polígono de análisis.



Este tipo de suelo es apto para el desarrollo de acciones de tipo urbano como el uso habitacional característico de la zona.

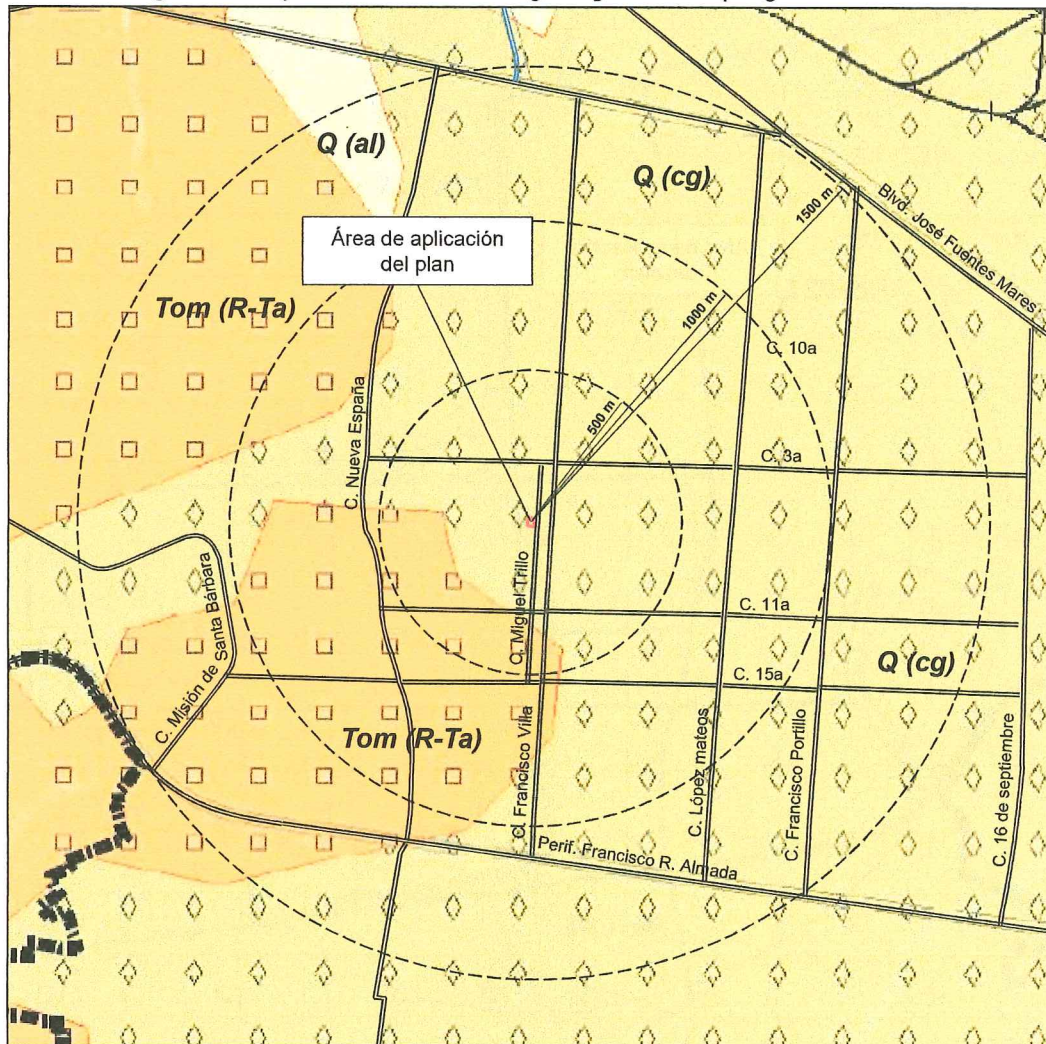
Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Geología.

El área de estudio, está compuesto por suelo de tipo aluvial, predominante en la zona del polígono de análisis donde se ubica el predio de aplicación del plan, así como Rocas de tipo sedimentario "Q(cg); por su parte, el predio, tiene un suelo de tipo aluvial, característico de la zona central del polígono de estudio. Así mismo, se identifica el suelo de tipo Tom (R-Ta), compuesto por Roca ígnea extrusiva tipo Riolitas, y Tobas ácidas, . Ver imagen 15.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano.

Imagen 15. Mapa de características geológicas en el polígono de análisis.



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

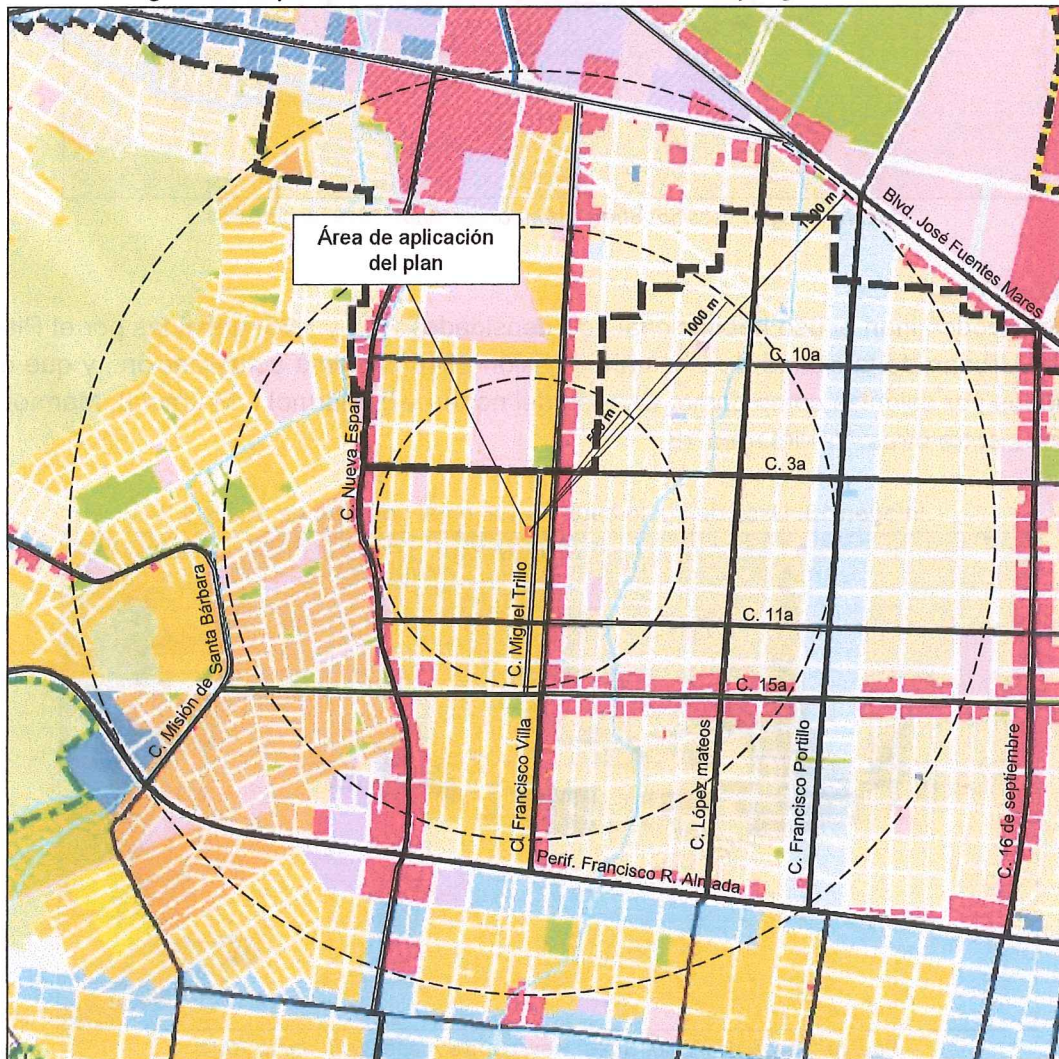
Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Medio Físico

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como extensiones de suelo para Industria de Bajo Impacto, Equipamiento General, Mixto Bajo, Mixto moderado, Comercio y Servicios, y Recreación y deporte. Ver imagen 16.

Imagen 16. Mapa de ubicación de usos de suelo en el polígono de análisis.



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

Recreación y Deporte.

En la zona de estudio, se ubica la Deportiva Sur y áreas y áreas verdes distribuidas al interior de las colonias, generadas por las donaciones de equipamiento público. De acuerdo con las normas de usos y destinos del suelo establecidas en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 17.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Imagen 17. Usos de suelo de equipamiento en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Uso Habitacional

En la zona predominan el uso habitacional con densidades H35 y H45, definidas por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización., y que están conformados por colonias como como: División del norte I y II, Mármol I, Mármol II, Mármol III, y Villa Juárez entre otras. Ver imagen 18.

Imagen 18. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Equipamiento

En el polígono de análisis, se identifican diversos equipamientos, que se identifican; la Terminal sur de la ruta Troncal 1, CRIT Teletón, Deportiva Sur, central camionera y se comunica hacia el poniente con el Centro urbano, Hospital Infantil de Especialidades, escuelas, parques y estaciones de venta de gasolina y gas, entre otras. Ver imagen 19.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Imagen 19. Equipamiento en el polígono de análisis, Deportiva Sur.

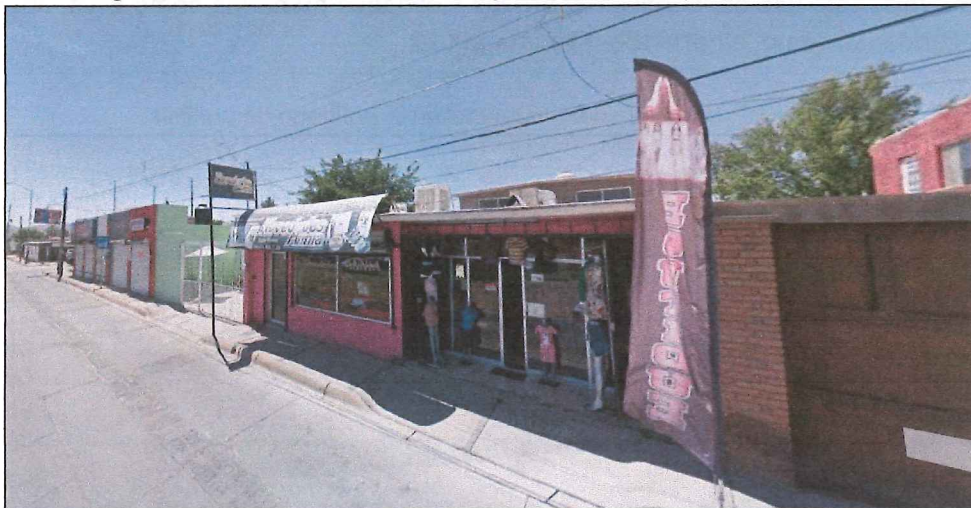


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre la vialidad primaria como Blvd. José Fuentes Mares, y secundarias como la calle 15a, y calle Francisco Villa que atiende a la población a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de suelo comercial y servicios en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Industrial

La zona industrial se integra por predios orientados a las actividades productivas, tipificados por el PDU visión 2040, séptima actualización, como uso industria de Bajo Impacto, con instalaciones dedicadas al procesamiento industrial. Esta zona abarca una superficie destinada para uso Industria de Bajo Impacto. Estos espacios se localizan a aproximadamente 1,110 metros al norte del predio de aplicación del plan . Ver imagen 21.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

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



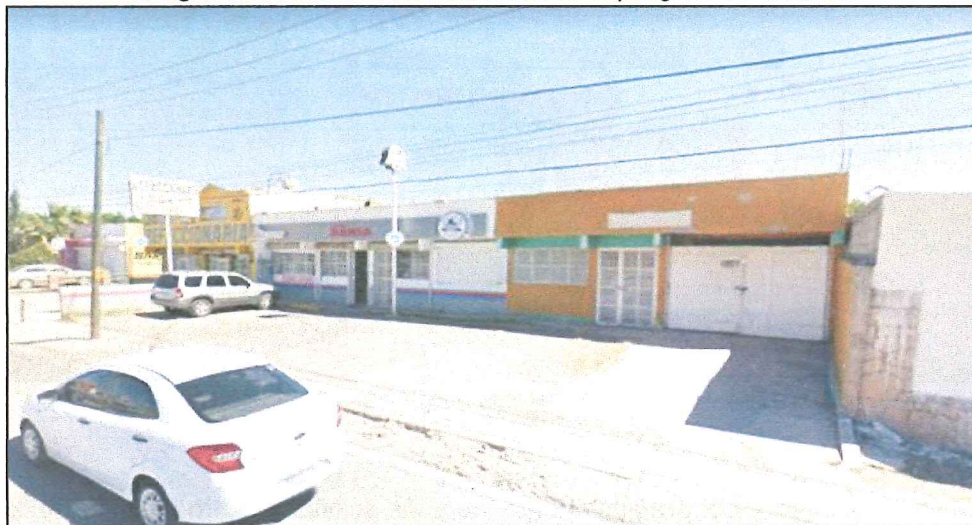
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Mixto

Ese tipo de uso de suelo se caracteriza por su localización urbana determina el grado de intensidad de utilización del suelo y altura de edificación, como la mixtura de aprovechamiento entre los usos habitacional comercial y servicios.

De acuerdo a ello, este uso se identifica sobre las vialidades primarias como Blvd. José Fuente Mares, y secundarias como la calle 15a. Ver imagen 22.

Imagen 22. Usos de suelo Industrial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Predios baldío

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 23.

Imagen 23. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



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

Según datos del Implan, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos caracterizada por propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

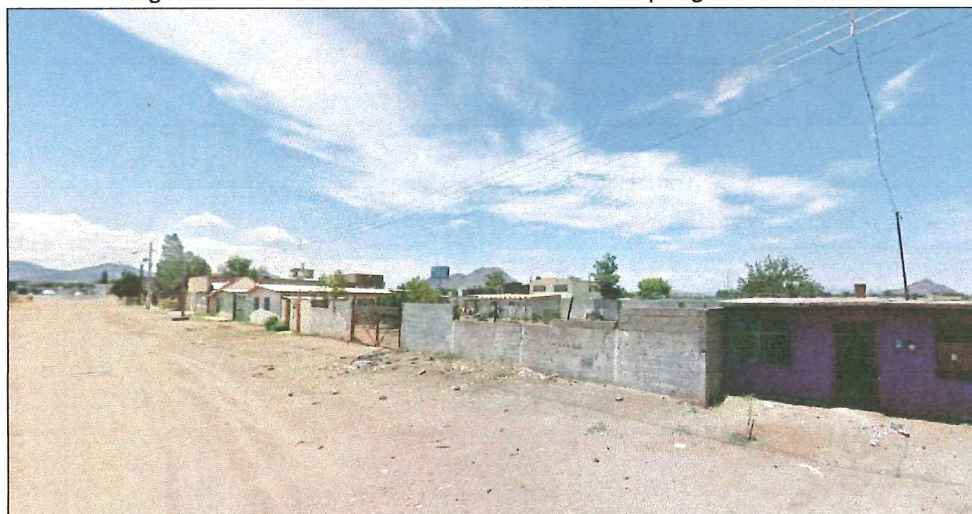
Estos espacios subutilizados dentro de la mancha urbana repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y aún propician el consumo periférico de suelo, afectando o disminuyendo las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

En la zona se observan predios desocupados, baldíos, o subutilizados, que no se han incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran.

Al interior del polígono de estudio, se aprecia la existencia de diversos predios baldíos o, fincas se encuentran deshabitadas, y que cuentan con infraestructura, creada en la etapa de creación de las colonias y fraccionamientos. Ver imagen 24.

Imagen 24. Predios subutilizados al interior del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Las características de consolidación de la zona han sido propiciadas por la utilización de diversos predios de origen habitacional, orientados a la vivienda en lotes de diferentes dimensiones, cuyas necesidades arquitectónicas propician la adecuación de fincas existentes o creación de nuevas para edificar proyectos, favoreciendo la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 25.

Imagen 25. Predios baldíos en el polígono de análisis, Calle 19ª y Abraham González.



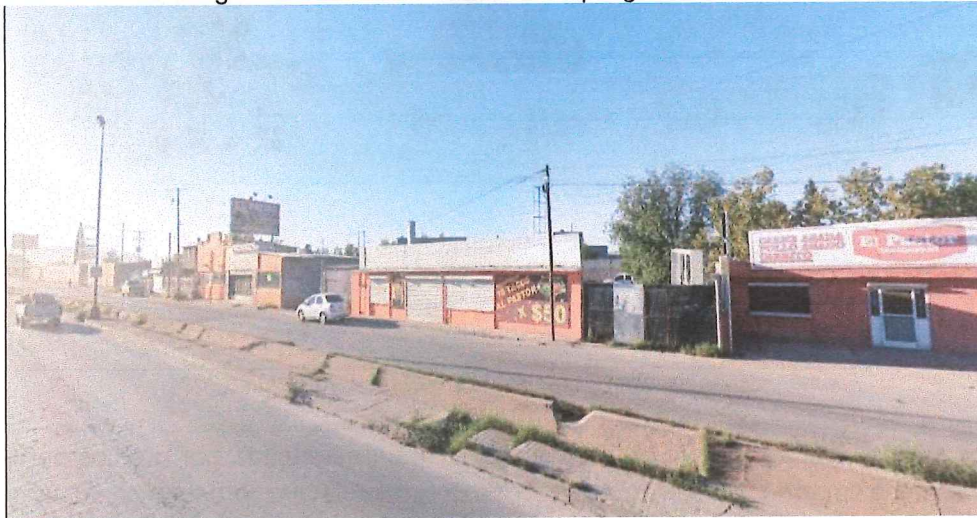
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Imagen urbana

La zona de estudio se caracteriza por el desarrollo de vivienda en el esquema de autoconstrucción, así como de actividades económicas conformada por locales comerciales sobre Blvd. José Fuentes Mares, Calle 15, así como por espacios comerciales dispersos. en torno al predio. La zona se observa totalmente consolidada en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Ver imagen 26.

Imagen 26. Usos comerciales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

El arroyo "Concordia", que cruzan la zona con rumbo al río Chuviscar, la condición actual de cauce de estos arroyos no genera vulnerabilidad en la zona, ni al predio propuesto para cambio de uso de suelo propuesto. Ver imagen 27.

Imagen 27. Vista de escurrimientos en la zona de estudio, arroyo "Concordia".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

La zona está caracterizada por tener vivienda agrupada bajo el esquema de colonias ya consolidados, con vivienda por auto construcción con densidades de H45. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos de suelo existente en el polígono de análisis.



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

Existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizada por predios servidos con infraestructuras. La imagen actual de Blvd. José Fuentes Mares presenta a lo largo de su trayectoria, diversos predios comerciales con frente a estas vialidades. Ver imagen 29.

Imagen 29. Usos comerciales en vialidades del polígono de análisis.



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

El predio de aplicación de plan para cambio de uso de suelo, no se localiza dentro de zonas o sitios que afecten o limiten la vivienda plurifamiliar, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

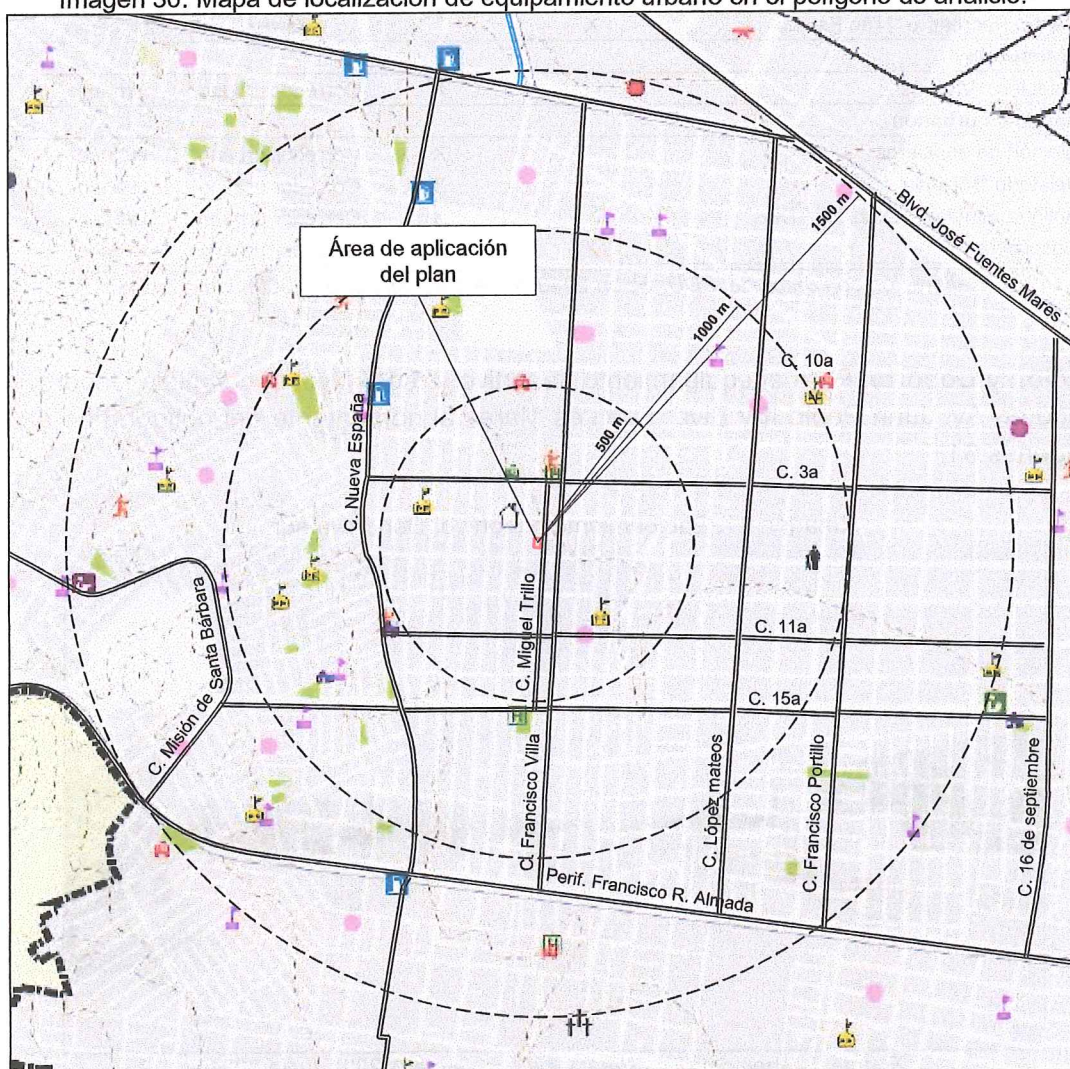
Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Equipamiento

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

A nivel urbano, el polígono de análisis se ubica en el área de influencia del Sub Centro Sur-Oriente, el principal concentrador de actividades de la zona Sur-Oriente de la ciudad, localizado en el entorno de Blvd. José Fuentes Mares y su cruce con la Av. Juan Pablo II. Este polígono agrupa la Estación Sur del sistema Troncal de transporte, la Comandancia norte de Policía, la estación sur de Bomberos, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 30.

Imagen 30. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



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

El equipamiento urbano existente al interior del polígono de estudio se puede observar en cuanto a tipo y distancia con respecto al predio de análisis en la siguiente tabla. Ver tabla 3.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Tabla 3. Equipamiento por subsistema localización urbana, y distancia al predio de estudio.

Elemento	Distancia al predio		Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	Más de 500m		
Educación y cultura				
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	Centro urbano	Urbana
Salud y asistencia social				
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"		X	Barrial	Sub centro
Recreación				
Parque vecinal	X		Vecinal	Vecinal
Parque "El platanito"	X		Barrial	Sub centro
Deporte				
Canchas vecinales	X		Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo "Niño Espino"	X		Barrial	Sub centro
Transporte				
Estación "Vivebus"		X	Corredor urbano	Urbano
Servicios urbanos				
Estación de bomberos		X	Corredor urbano	Urbano
Velatorio "Miranda"		X	Corredor urbano	Urbano
Antigua panteon "Nombre de Dios"		X	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	X	X	Corredor urbano	Urbano

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

Recreación y Deporte. Para el equipamiento deportivo y recreativo, el complejo Deportiva Sur, localizado en Av. Juan Pablo II y Blvd. Fuentes Mares al norponiente del polígono de análisis. Ver imágenes 31.

Imagen 31. Equipamiento deportivo, Deportiva sur.



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Educación. En el subsistema educación, las instalaciones de equipamiento más cercanas al predio corresponden a la escuela Jardín de niños "Suave Patria", localizada aproximadamente a 900 metros al noreste del predio de estudio. Ver imagen 32.

Imagen 32. Equipamiento educación. Jardín de niños, en el polígono de análisis,



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

Así mismo se identifica la escuela Primaria Estatal "Gustavo Petriccioli-2629" aproximadamente a 1,500 metros al noreste del predio. Al interior del polígono de análisis se identifican 3 escuelas primarias y 2 Jardín de Niños para dar servicio a la población. Ver imagen 33.

Imagen 33. Equipamiento educación. Escuela primaria en el polígono de análisis.



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Transporte. El equipamiento para el transporte identificado cerca de la zona de estudio, se localiza sobre vialidades primarias como Blvd. José Fuentes Mares, y Perif. Francisco R. Almada el cual corresponde a la Ruta 15 Inverso, Ruta 15 Directo, Villa Juárez Kennedy, Villa Juárez Sarabia y Ávalos Plan de Ayala del sistema de transporte urbano, que ofrece el servicio a la población del polígono de estudio a través de la estructura vial existente. Ver imagen 34.

Imagen 34. Equipamiento de transporte existente en el polígono de análisis.



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

La infraestructura de transporte de la Ruta troncal 1 cuenta con la Terminal Sur, localizada en la Av. Juan Pablo II y Blvd. José Fuentes Mares, fuera del polígono de estudio de la ruta troncal de transporte. Ver imagen 35.

Imagen 35. Equipamiento existente en la zona de estudio, transporte.



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Salud. Para la cobertura de atención médica y rehabilitación de la zona, se cuenta con los servicios provistos por los equipamientos de salud como son las instalaciones del Hospital Infantil de Especialidades y CRIT localizada al interior del SubCentro Sur-Oriente en la intersección Av. Juan Pablo II y Blvd. José Fuentes Mares, para la atención de consulta y emergencias. Ver imágenes 36.

Imagen 36. Equipamiento de salud; Hospital Infantil en el polígono de análisis.



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

En la zona exterior del polígono de estudio se identifican las instalaciones de la Unidad Médico Familiar, del IMSS número 4, orientada al servicio de consulta médica, cuya cobertura de servicio abarca el polígono de estudio. Se localiza sobre la Calle 16 de septiembre y Blvd. José Fuentes Mares, al Poniente Norte del polígono. Ver imágenes 37.

Imagen 37. Equipamiento salud, Clínica familiar IMSS en el polígono de análisis.



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Servicios públicos. Se cuenta con las instalaciones de la Comandancia sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, ambas se localizan sobre la Av. Carlos Pacheco Villa, al norponiente de la zona de estudio. Existen, además, estaciones de servicio y expendio de gas carburación y de gasolina ubicados sobre Blvd. Fuentes Mares y Av. Juan Pablo II, norponiente del predio de estudio. Ver imagen 38 y 39.

Imagen 38. Equipamiento de gasolineras en el polígono de análisis.



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

Imagen 39. Equipamiento de gasera en el polígono de análisis.



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Estructura vial

El esquema de movilidad en la ciudad genera mayor demanda traslados por vehículo particular. Por ello se requiere una estructura vial que cubra las necesidades del área donde se encuentra el predio de estudio, y su conexión con el resto de la ciudad.

La vialidad de mayor importancia en el polígono de análisis es el Blvd. José Fuentes Mares, y el Periférico Francisco R. Almada consideradas vialidades Primaria, y de primer nivel, según el PDU, visión 2040, séptima actualización, que comunica al predio en estudio con otros sitios de la ciudad hacia la zona centro, y norte de la ciudad. Ver imagen 40.

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



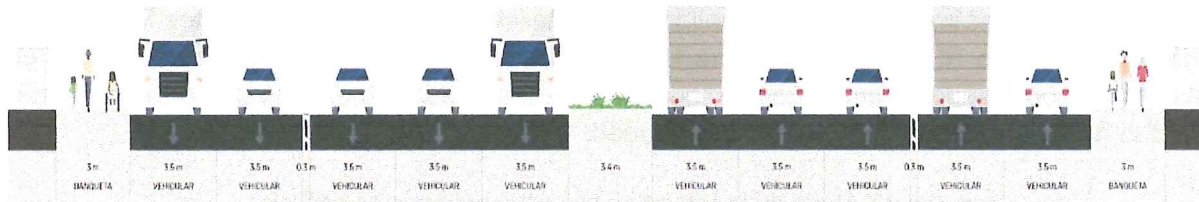
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Junio 2024.

El estudio de uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85 solicitado, no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle Miguel Trillo, que da frente al predio de estudio, y posibilitan el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

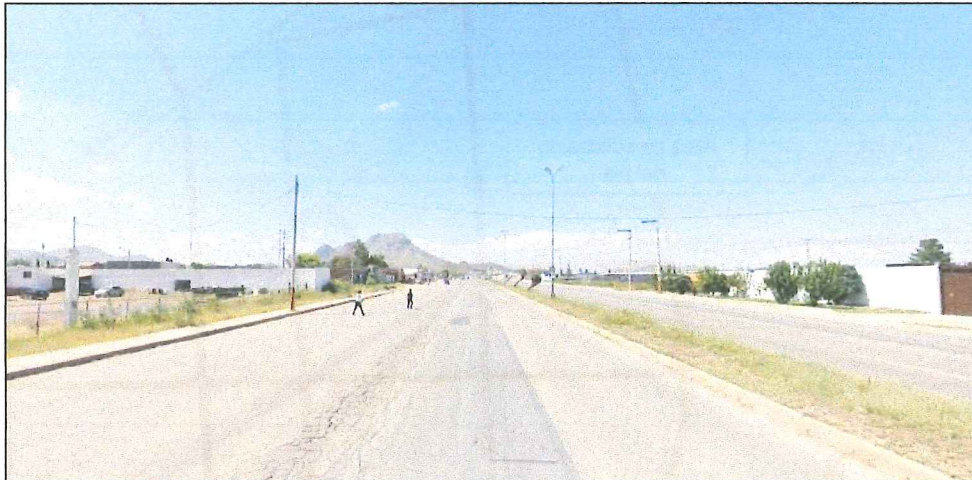
Arterial Actual. AA-007A. El Periférico Francisco R. Almada, es una vialidad arterial con sección de 45.00 metros, con tres carriles centrales por sentido y camellón central, dos carriles laterales por sentido con camellones de separación, y banquetas laterales. Ver Imagen 41 y 42.

Imagen 41. Vialidad arterial actual en la zona de estudio, Periférico Francisco R. Almada



*Av. Silvestre terrazas Enríquez a Blvd. José Fuentes Mares.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.*

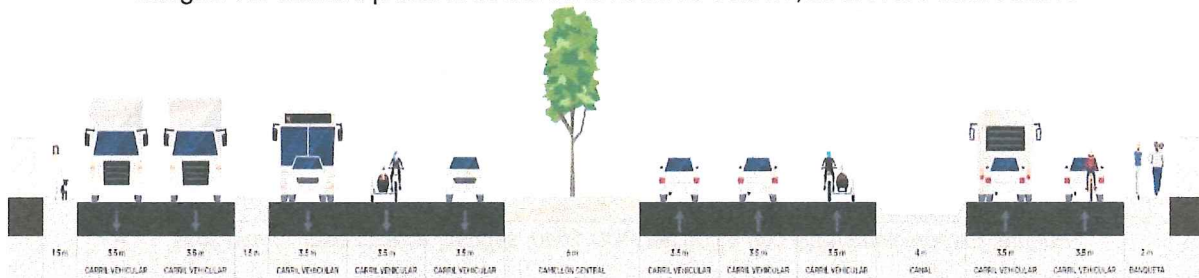
Imagen 42. Estructura vial en la zona, Blvd. José Fuentes Mares.



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

Primaria Actual. PA-102E. El Blvd. José Fuentes Mares es una vialidad primaria con sección de 50.00 metros, tres carriles centrales por sentido y camellón central, dos carriles laterales con camellón, y banquetas laterales. Ver Imagen 43 y 44.

Imagen 43. Vialidad primaria actual en la zona de estudio, Blvd. José Fuentes Mares



*C. Adolfo López Mateos a Perif. Francisco R. Almada.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.*

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

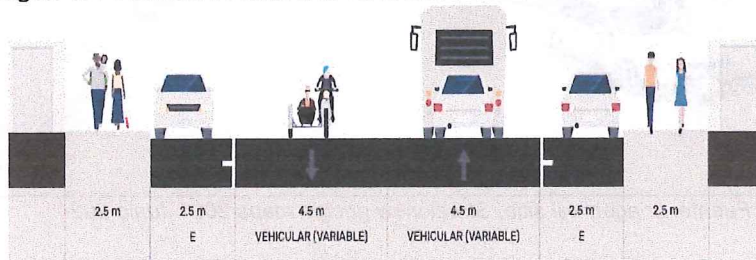
Imagen 44. Estructura vial en la zona, Blvd. José Fuentes Mares.



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

Vialidad Local. SA-091^a. La calle Francisco Villa (David Alfaro Siqueiros) es una vialidad secundaria de 15.00 metros de sección, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas laterales. Ver Imagen 45 y 46.

Imagen 45. Vialidad secundaria en la zona de estudio C. Francisco Villa.



*Perif. Francisco R. Almada a Blvd. José Fuentes Mares.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.*

Imagen 46. Estructura vial en la zona, C. Francisco Villa.

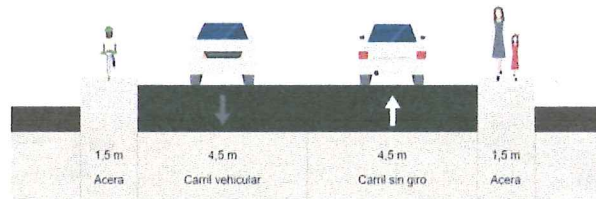


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Vialidad Local. La calle Miguel Trillo es una vialidad de tipo local de 18.00 metros de sección, con dos carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 1.50m. Ver Imagen 47 y 48.

Imagen 47. Vialidad local en la zona de estudio, calle Miguel Trillo.



C. Miguel Hidalgo a C López Mateos.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Imagen 48. Vialidad local en la zona de estudio, calle Miguel Trillo.



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

Transporte Público

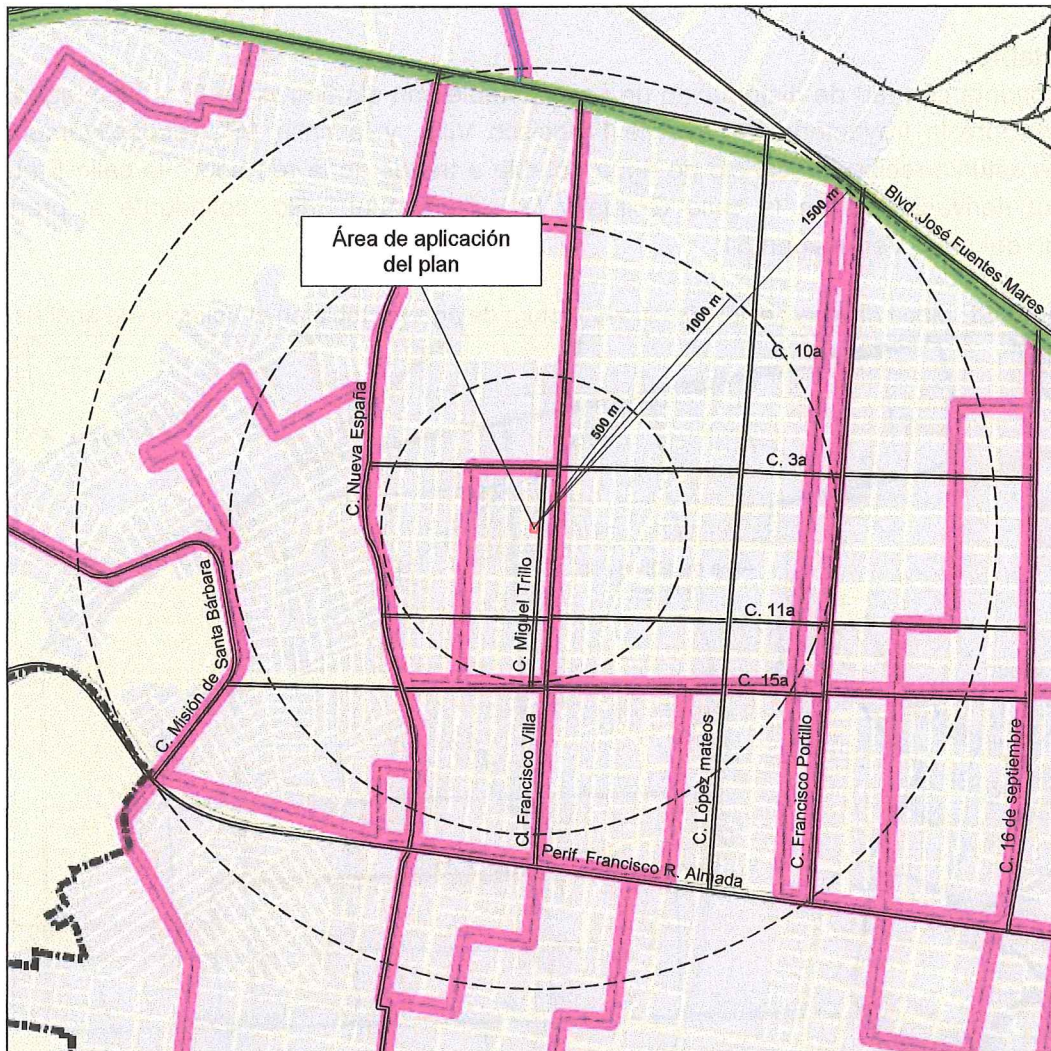
Las rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio son de tipo Convencional las siguientes: Ruta 15 Inverso, Ruta 15 Directo, Villa Juárez Kennedy y Ávalos Plan de Ayala, que cruzan el polígono de estudio y en su trayecto dan servicio a las colonias Veteranos de la revolución, Felipe Ángeles 2, Crucero, Ávalos, Plan de, entre otros, pasan cercanas al predio a de estudio.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio cruzan colindante a Blvd. José Fuentes Mares y Perif. Francisco R. Almada, así como algunas rutas convencionales que se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita por la calle 15 a Pascual Orozco, y Arnulfo González, a menos de 300 m del predio de aplicación del plan.

La Ruta Troncal 1, y su Terminal Sur localizada a 2,200 metros aproximadamente al Nor-Oeste del predio de estudio, en Blvd. José Fuentes Mares, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a destinos urbanos distantes. Ver imagen 49 a 50.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Imagen 49. Mapa de localización de rutas de transporte en el polígono de análisis.



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

Imagen 50. Vehículos de transporte público urbano en la zona de estudio.



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

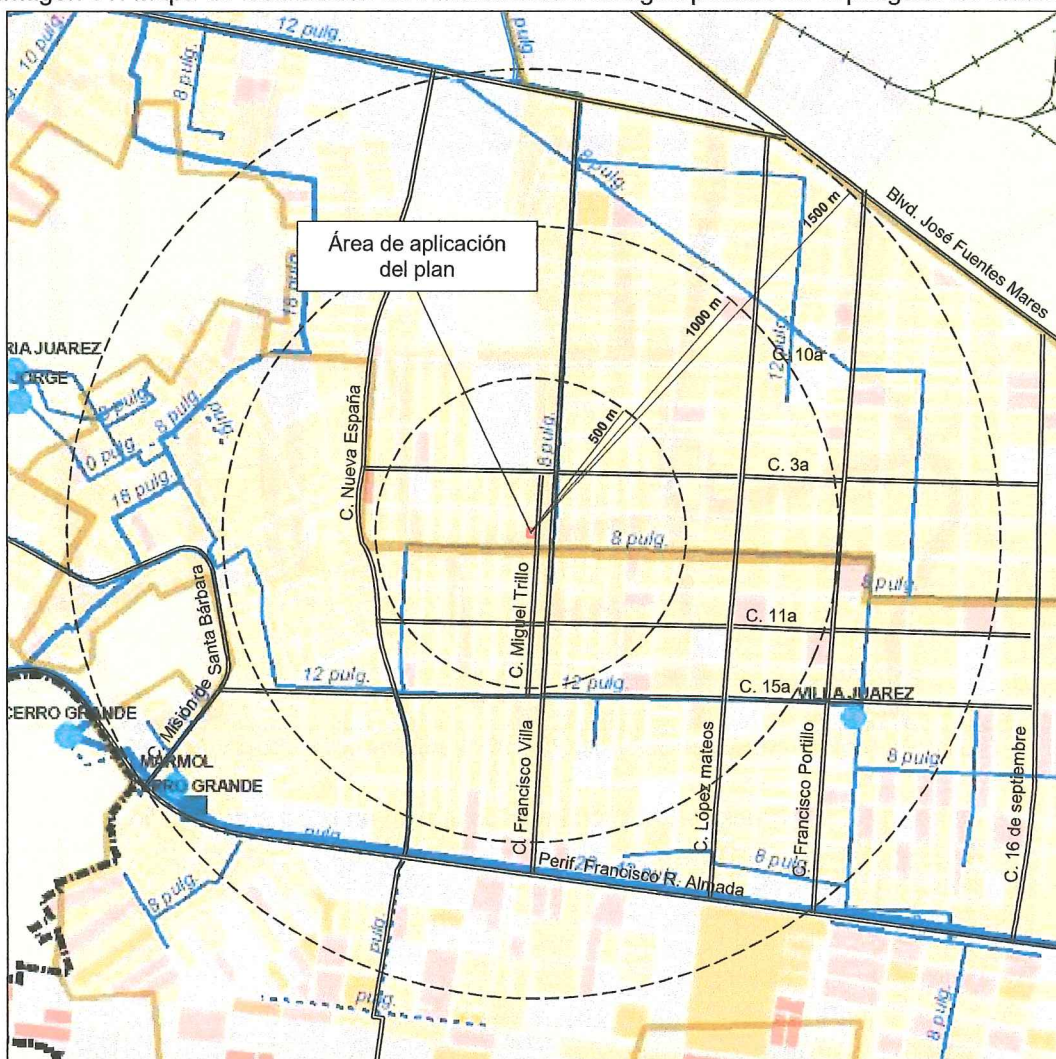
Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Infraestructura

Agua potable.

La zona cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8" y 12" pulgadas de diámetro sobre la trayectoria de la calle Francisco Villa, y la calle 15ª, respectivamente. El predio de estudio recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre la calle Francisco Villa y su derivación sobre la calle Quinta y la calle Miguel Trillo, colindante al predio de aplicación del plan. Ver imagen 51.

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



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

La zona cuenta con el pozo "Cerro grande" localizado aproximadamente a 1,400 m al suroeste del predio, sobre el perif. Francisco R. Almada, y los tanques "Villa Juárez", y "Mármol" que distribuye el agua en las colonias del polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio, debido a que ya cuenta con la prestación del mismo por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

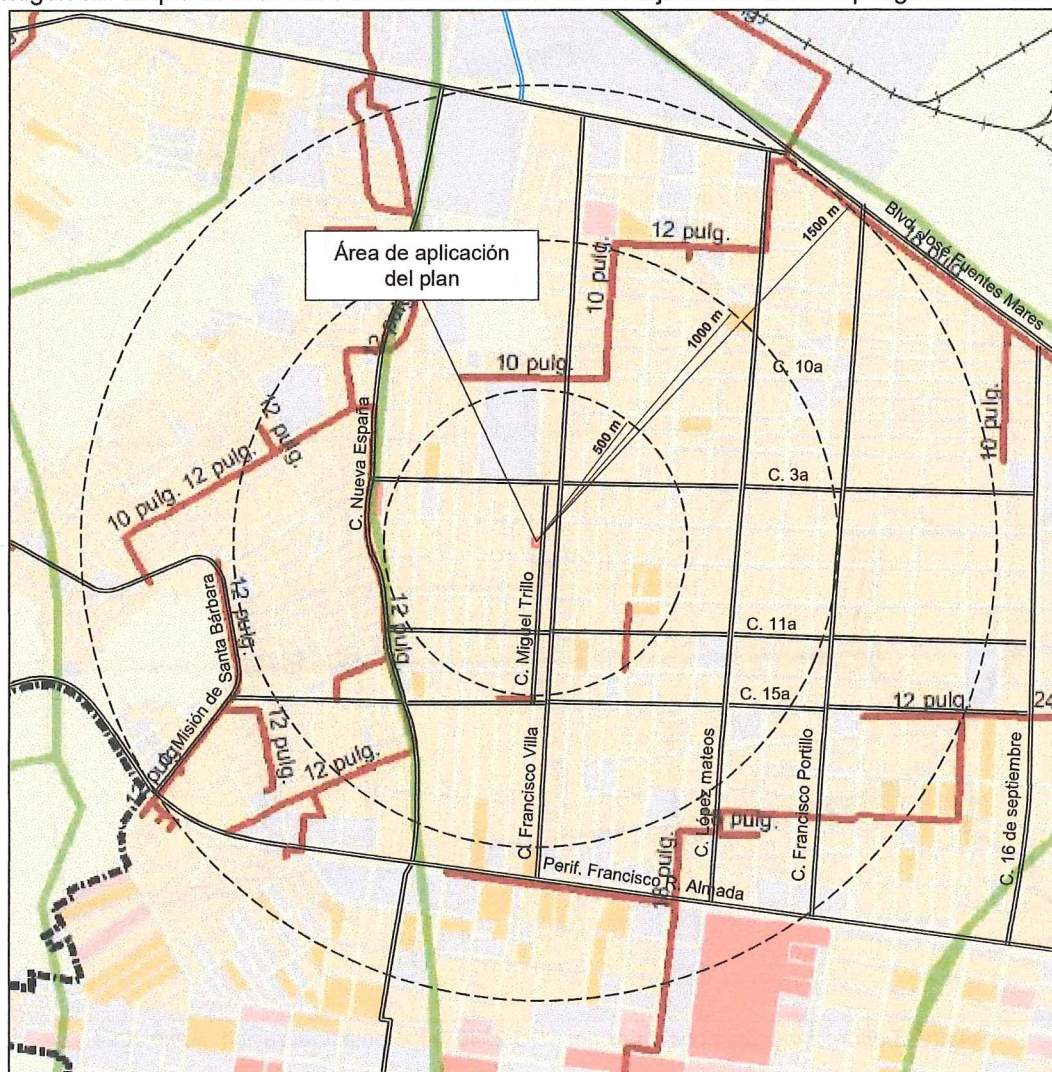
Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Alcantarillado Sanitario.

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12", y 24" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias: existentes al interior del polígono de análisis.

De manera particular, el predio de aplicación del plan emplea el colector de drenaje sanitario ubicado en la calle Miguel Trillo, colindante al predio de aplicación del plan, y que se conecta con el colector de 12" pulgadas de diámetro ubicado a 500 metros al poniente del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido Norte-Sur. Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento sur. Ver Imagen 52.

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



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

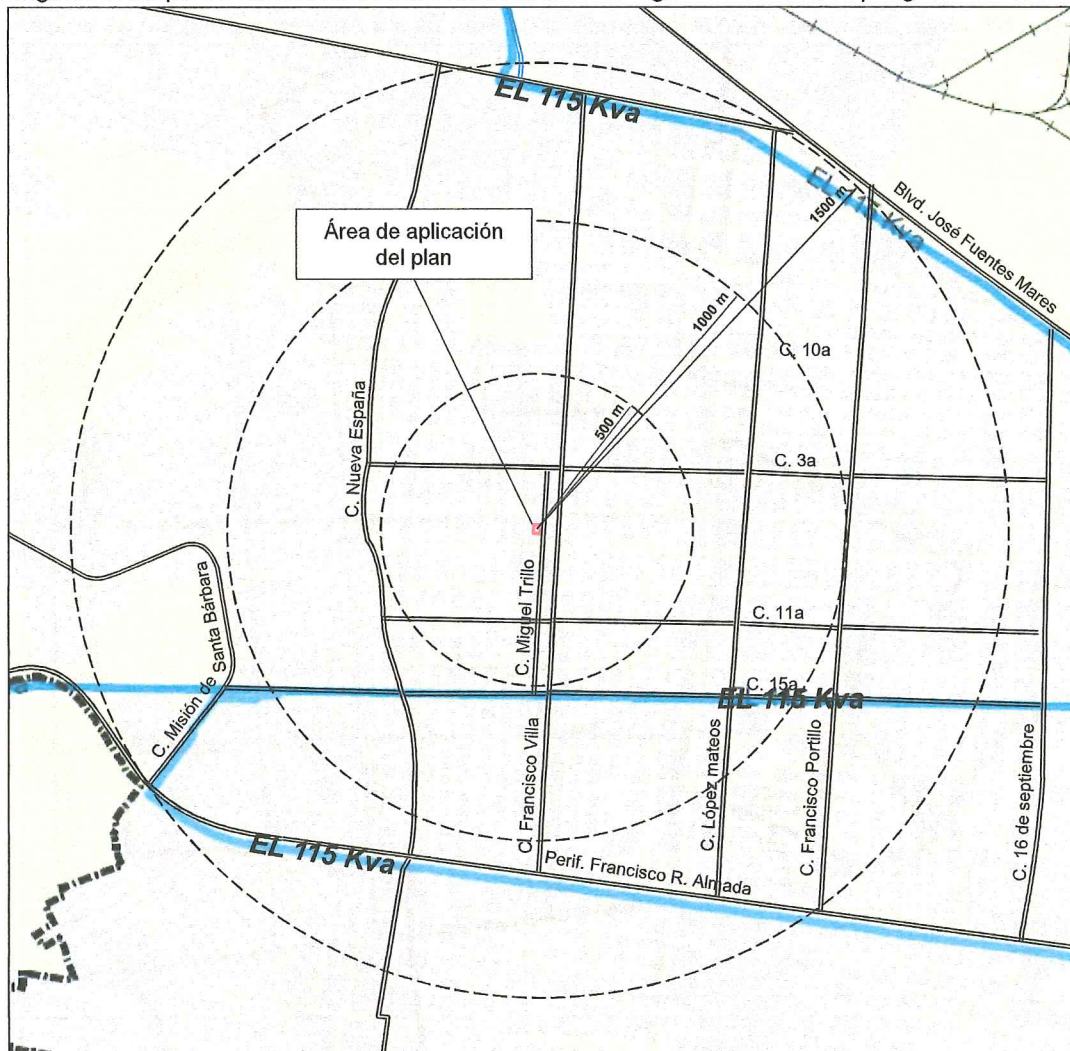
Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, sobre Blvd. José Fuentes Mares, a aproximadamente 1400 metros al norte del predio, y otra línea se localiza sobre la calle 15ª a aproximadamente 500 m al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 53.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución a toda la zona de estudio, la cual contiene diversos equipamientos, colonias y fraccionamientos, así como usos comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

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



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

Particularmente el predio de aplicación del plan cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la CFE, el cual garantiza el funcionamiento del uso habitacional. Ver imagen 54.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Imagen 54. Vista de redes eléctricas frente al predio de estudio.



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

Drenaje Pluvial.

Las micro cuencas hidrológicas existentes en la zona de estudio corresponden al arroyo "Concordia", pertenecientes a la "Cuenca del Río Chuviscar", donde los escurrimientos tienen su origen en la zona sureste la ciudad, y que cruzan el polígono de estudio en sentido sureste al noreste, convirtiéndose en afluentes del río Chuviscar.

Los escurrimientos generados al interior del predio de estudio son desalojados hacia el Blvd. José Fuentes Mares, por medio de la calle Miguel Trillo y conducidos hacia el arroyo Concordia hacia, con trayectoria al hacia el río Chuviscar. Se cuenta con tratamiento de cauces con encausamiento a cielo abierto. Ver imagen 55.

Imagen 55. Escurrimientos pluviales con rumbo al arroyo Concordia.



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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Riesgos y Vulnerabilidad

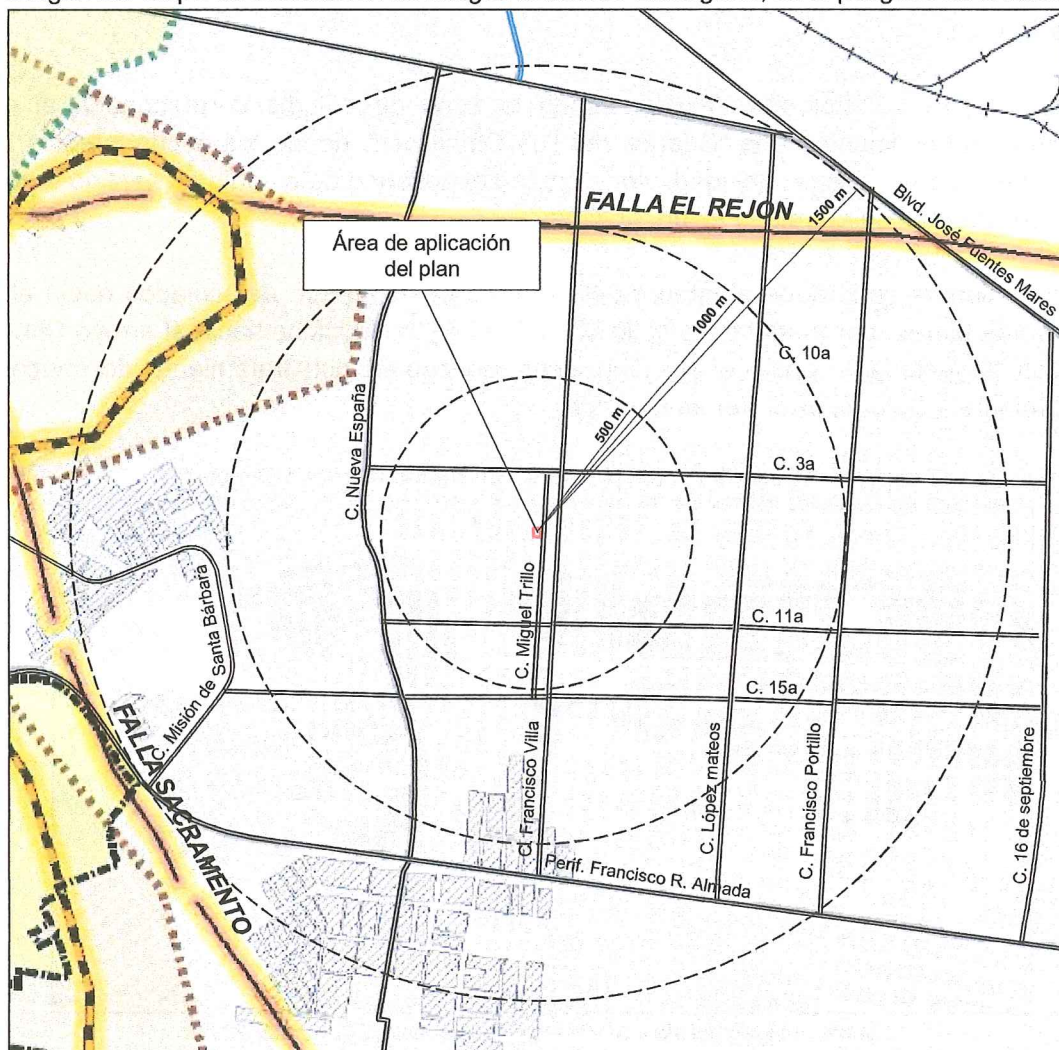
Riesgos Geológicos.

Según el Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, el riesgo geológico más importante en la zona se ubica fuera del polígono de estudio, aproximadamente a 1,000 metros al norte del predio de aplicación del plan y corresponde a la falla denominada "Falla El Rejón".

Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio, es regular con pendientes entre el 5% y el 2%, lo que lo hace viable para el aprovechamiento urbano adecuado.

Este riesgo geológico identificado en la zona de estudio no representa un riesgo para el aprovechamiento habitacional plurifamiliar existente al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 56.

Imagen 56. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos, en el polígono de análisis.



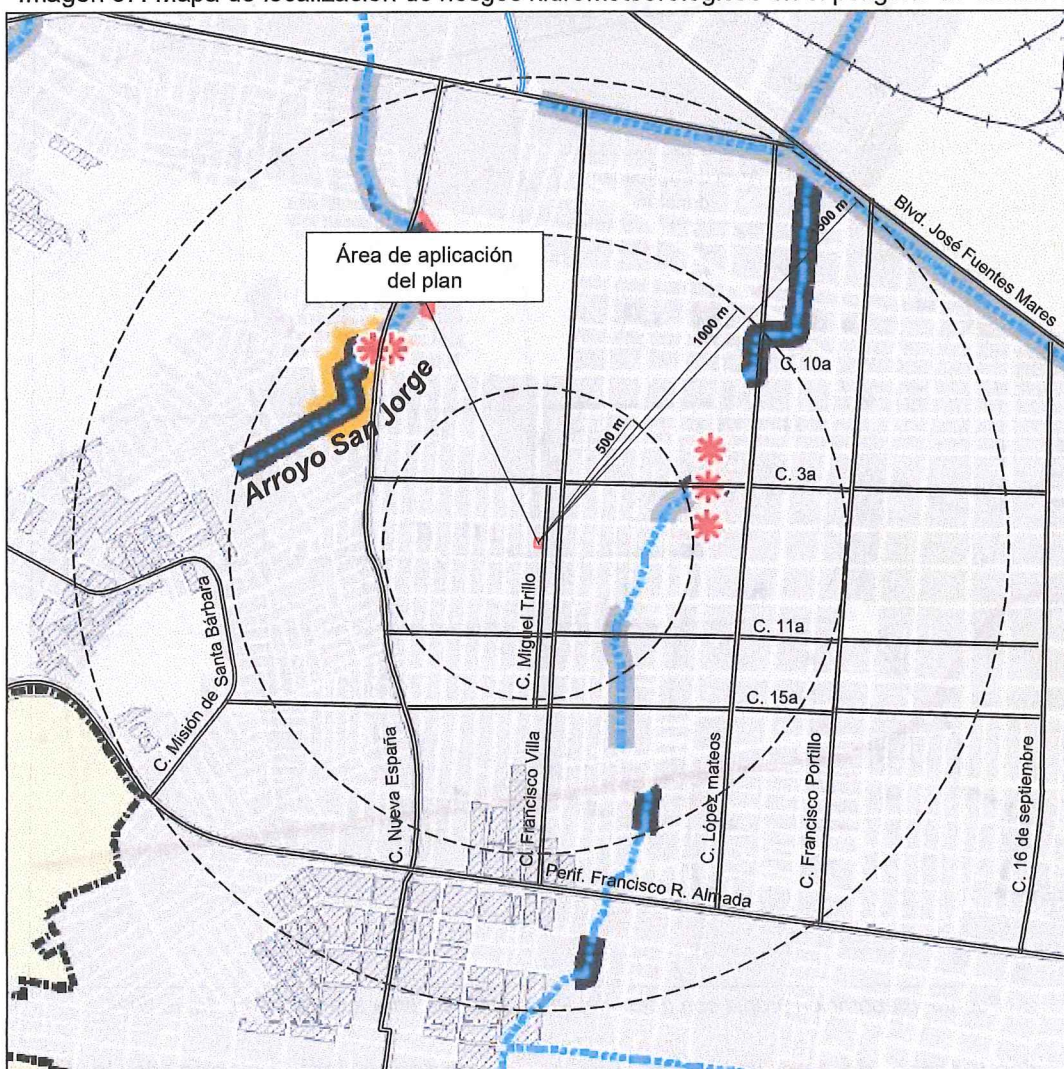
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de estudio se identifica el arroyo "Concordia" que cruza a aproximadamente 400 metros al predio de aplicación del plan, se originan al sur de la ciudad, fuera del polígono. El arroyo "Concordia", no genera riesgos que afecten al predio de estudio. Existe un dren pluvial sobre Blvd. José Fuentes Mares, que causa los escurrimientos del predio dirigiéndose a la planta de tratamientos sur. Ver imagen 57.

Imagen 57. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en el polígono de análisis.



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

Según datos del Atlas de Riesgos, y el PDU, visión 2040, séptima actualización, sobre el arroyo "Concordia" se identifica un punto de riesgo a aproximadamente a 600 metros al oriente del predio de aplicación del plan. No genera afectaciones para el uso de suelo solicitado.

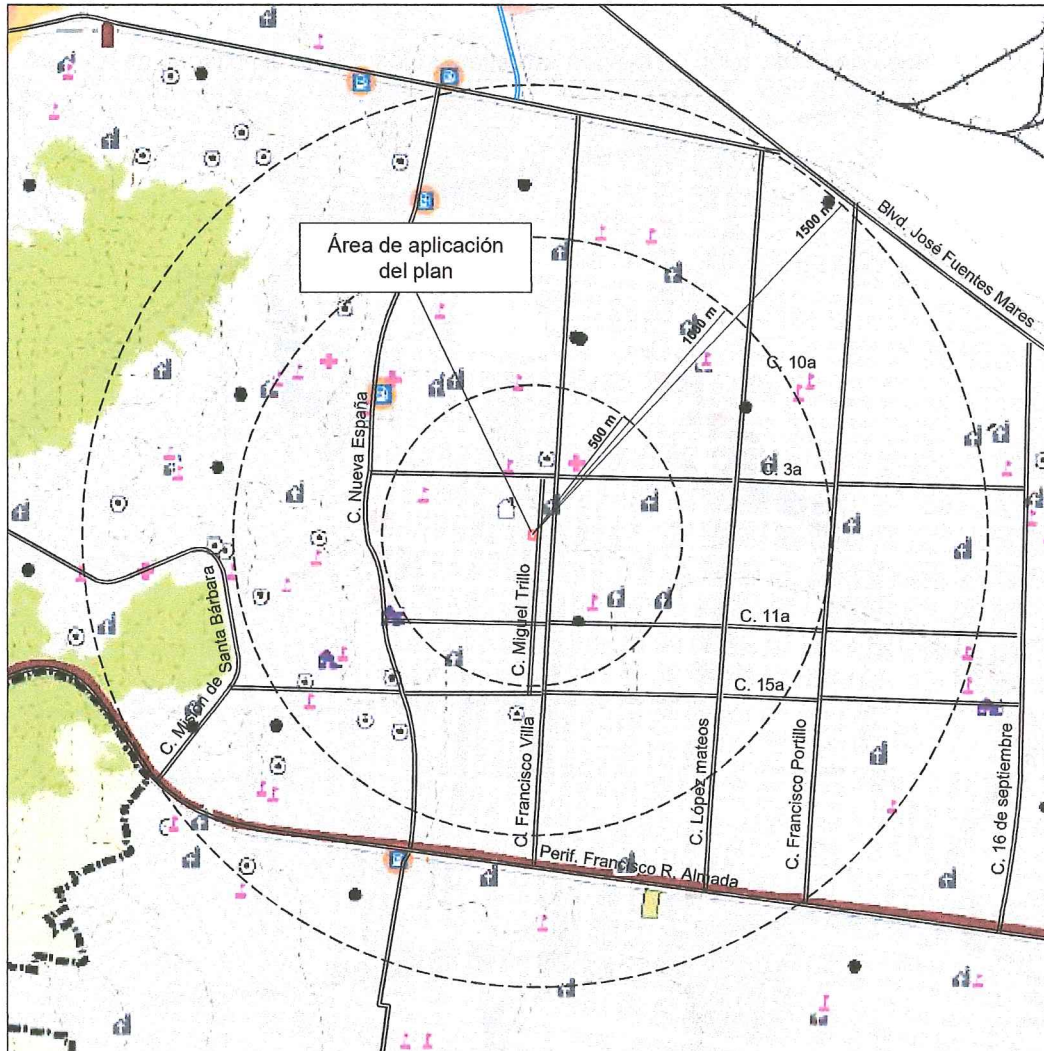
Los escurrimientos generados en el predio son desalojados hacia la calle Miguel Trillo con rumbo al Blvd. José Fuentes Mares con dirección al río Chuviscar.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de entre 700 metros al noroeste de predio de aplicación del plan, y corresponden a una gasolinera ubicadas en la calle Nueva España. Ver imagen 58.

Imagen 58. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



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

Se identifican áreas de uso industrial que corresponden a instalaciones de la Planta de almacenamiento de PEMEX, así como la línea de transporte de residuos peligrosos a una distancia aproximada de 1,100 metros sobre la trayectoria Perif. Francisco R. Almada y Blvd. José Fuentes Mares; así como estaciones de venta de gasolina sobre Blvd. Fuentes Mares, entre otros. Existen además de centros de concentración de personas como templos de culto, establecimientos comerciales dispersos, así como equipamientos: escuelas, y espacios recreativos distribuidos en las colonias, localizados a una distancia de entre 100 y 1,500 metros. Ver imagen 59.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Imagen 59. Riesgo antropogénico, Gasera.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio la atención de emergencia del predio se cuenta con las instalaciones de la Estación Bomberos Sur, localizada en la Av. Carlos Pacheco Villa, en el Sub centro Sur-Oriente, aproximadamente a 3,200 metros al noroeste del predio de aplicación del plan.

Para atender las llamadas de emergencia, la ruta considerada más viable es por medio de la Av. Carlos Pacheco Villalobos hasta Blvd. José Fuentes Mares hasta la calle Francisco Villa, la calle 5ª y la calle Miguel Trillo donde se encuentra el predio de aplicación del plan. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a 10 minutos. Ver imagen 60.

Imagen 60. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.

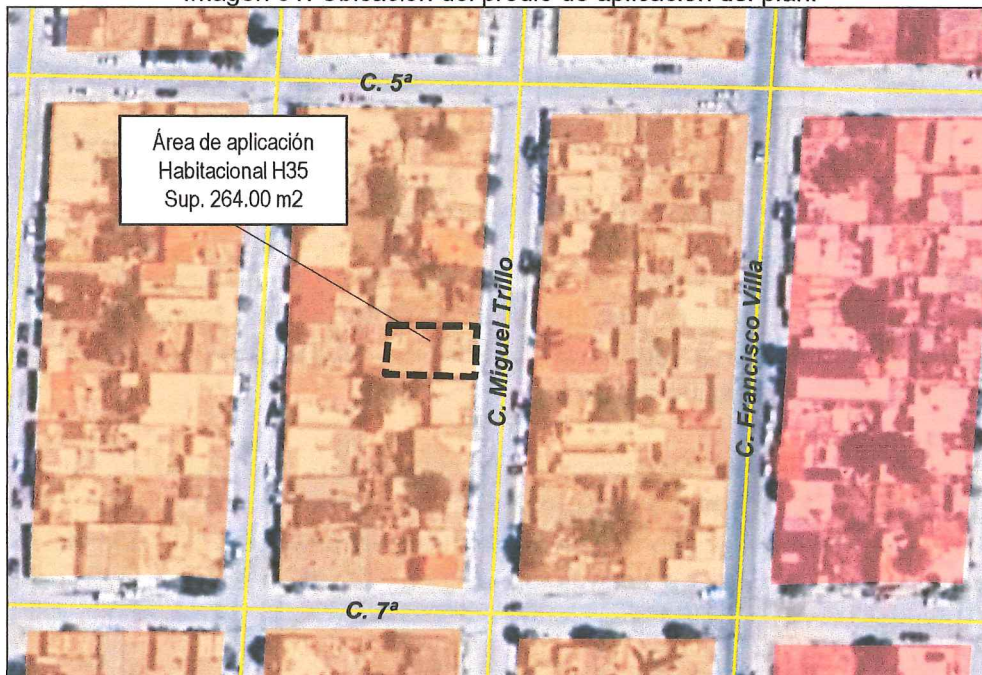


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Junio 2024.

*Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"***Predio de estudio:**

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, cuenta con una superficie de 264.00 m². Se localiza en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m² El PDU visión 2040, séptima actualización lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H45. La estructura vial de la zona le permite comunicarse al Blvd. José Fuentes Mares y al Periférico Francisco R. Almada a través de la calle Miguel Trillo y Francisco Villa. Ver imágenes 61 y 62.

Imagen 61. Ubicación del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas Junio 2024.

Imagen 62. Vista exterior del predio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 63.

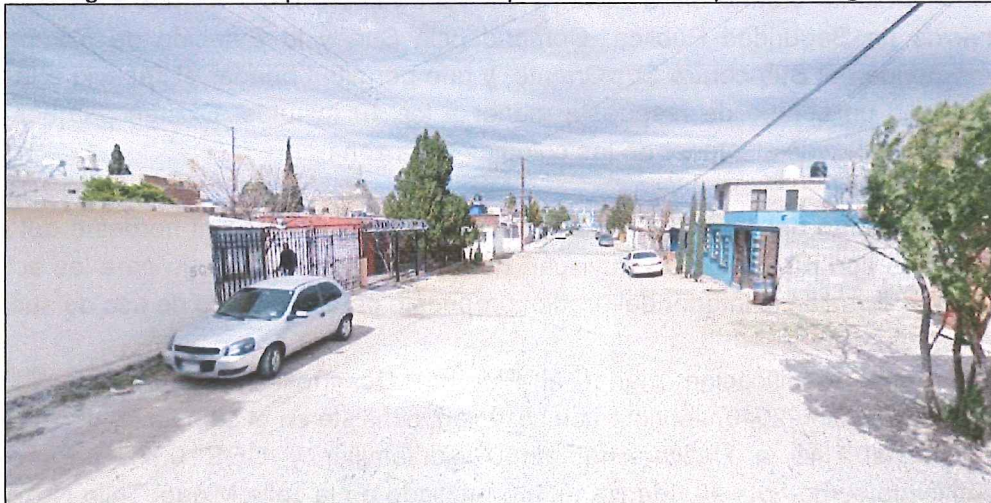
Imagen 63. Vista de infraestructura eléctrica cercana al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

En el predio de aplicación del plan se pretende promover el reconocimiento de vivienda mediante el uso H+60 plurifamiliar y COS 0.85, que permita el aprovechamiento urbano de un predio que se encuentra subutilizado, en una zona datada con servicios, cumpliendo para ello, con la normatividad, una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 64.

Imagen 64. Vista del punto de acceso al predio de estudio por calle Miguel Trillo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H45, Mixto intenso, Industrial de Bajo Impacto, equipamiento y Comercio y Servicios, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. En la zona predomina el uso habitacional H45, complementados por zonas de comercio y servicios, y equipamientos al interior de las colonias.
- El predio de estudio tiene asignado el uso Habitacional H45, y se propone cambiar a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85 compatible con los usos habitacionales y comerciales existentes en el entorno.
- El predio cuenta con frente a la vía pública reconocida sobre la calle Miguel Trillo, que son vialidades de tipo local, y que conduce el flujo vehicular hacia el Blvd. José Fuentes Mares, y el Periférico Francisco R. Almada, generando conectividad con diversas zonas de la ciudad de Chihuahua. Sobre la calle Miguel Trillo se propone el esquema de accesos y salidas, para el aprovechamiento Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85 que se pretende en el predio de aplicación del plan.
- Se observa la existencia de cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de estudio, así como, los servicios de alumbrado, y pavimentación. Particularmente, el predio de estudio cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, otorgado por la JMAS, y la CFE, para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.
- El equipamiento urbano en la zona se concentra sobre la av. Carlos Pacheco, con los servicios de Seguridad Pública: Comandancia Sur, y la Estación de Bomberos que corresponden al Sub-centro Sur-Oriente, y que permiten brindar el servicio a la zona de estudio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. Existen parques y áreas verdes distribuidos al interior de las colonias de la zona.
- El escurrimiento del arroyo "Concordia", cuya trayectoria pasa al noroeste del polígono de análisis con rumbo al río Chuiscar, no representa ningún riesgo para las actividades que se desarrollan al interior del predio, propuesto para el cambio de uso de suelo.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, para el predio identificado como Lote 10, Manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m², es compatible con los usos comerciales, de servicios y habitacionales existentes en el polígono de análisis.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

IV. NORMATIVIDAD

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio de planeación urbana son congruentes con las estrategias establecidas en el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, y de manera particular, su compatibilidad con el uso Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, de conformidad con las disposiciones para el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, 2040

Los lineamientos para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85 propuesto para el Lote 10, Manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m².

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio dotado con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al PDU visión 2040 en su séptima actualización, se orienta al cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, para el predio ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m², se orienta a:

- Promover la densificación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo el desarrollo de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85 propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas de Desarrollo.

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, así como a la mezcla ordenada de usos de suelo compatibles.

- La propuesta se orienta a la mezcla de usos de suelo, mediante el uso Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, para el predio de aplicación del plan ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m².



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

- El cambio de uso de suelo propuesto, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, cumpliendo con la normatividad establecida para los predios con uso Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo del PDU visión 2040 en su séptima actualización, establece la relación entre los usos de suelo de conformidad con la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" donde el cambio de uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85" propuesto para el predio de aplicación del plan es compatible con el giro "Habitacional plurifamiliar" para el reconocimiento de la vivienda existente y que se muestra en el extracto de la "Tabla de compatibilidad. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, extracto uso Habitacional plurifamiliar.

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

Permitido Prohibido 3 Condicionado

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima actualización. 2024.

El aprovechamiento actual que existe en el predio de aplicación del plan se define en la tabla de compatibilidad, en la categoría de Habitacional, de tipo "plurifamiliar" resulta, "Permitido", y no está condicionado por las *normas de evaluación para los usos condicionados*, siguientes para el predio de estudio. Ver tabla 5.

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

Código	Densidad Bruta máxima viv/ha	Densidad Neta máxima viv/ha	Sup .Privativa Habitable (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/1.50	NO ESP.	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.
H25	25	37.5	45.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/NE/1.00	NO ESP.	
H35	35	52.5	45.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/SR/SR	NO ESP.	
H45	45	67.5	45.00	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	
H60	60	90	45.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H+60	SP	SP	45.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

La normatividad establecida para el uso Habitacional H+60 plurifamiliar, por el PDU visión 2040 séptima actualización en la "Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Habitacional Plurifamiliar", considera las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio, como son: superficie privativa habitable 45.00 m², COS de 0.65 y CUS Según proyecto (SP), y se cumplen adecuadamente al tener el predio de estudio una superficie de 264.00 m², y un frente de 12.00 m, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado.

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio por la calle Miguel Trillo, para el aprovechamiento del uso Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto; de conformidad con el Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, en su Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la "Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones", donde las calles que conforman la estructura vial que conduce los flujos viales a la colonia donde se localiza el predio de aplicación del plan. Ver tabla 6.

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

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

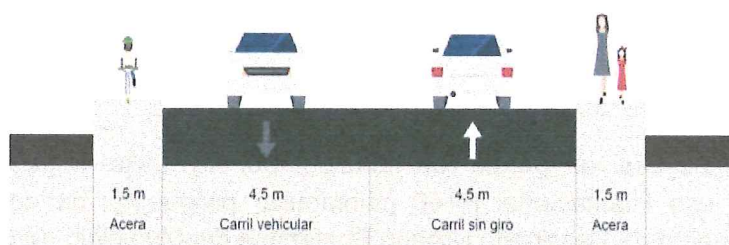
Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima actualización. 2024..

El uso propuesto para el predio de estudio no generará afectaciones al funcionamiento de la calle Miguel Trillo, y la actividad habitacional existente al interior del predio, no modifica la sección de la calle mediante la entrada y salida de vehículos.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

La calle Miguel Trillo es una vialidad de tipo local de 13.00 metros de sección, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 65.

Imagen 65. Vialidad secundaria en la zona de estudio C. Porfirio Díaz Mori.



*Bvld. José Fuentes Mares a Perif. Francisco R. Almada.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.*

Infraestructura.

- **Agua potable.** Se provee a través de la red existente en las colonias, mediante el empleo de pozos de extracción que distribuyen el agua a las redes a la zona donde se encuentra el predio de estudio, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico.
- **Drenaje sanitario.** El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamiento y comercio. El colector más cercano al predio se ubica sobre la calle Francisco Villa, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.
- **Energía eléctrica.** La distribución de energía eléctrica, por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la calle 15a, y se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y que permiten dar servicio al predio, y que recibe actualmente el servicio por la CFE.
- **Drenaje pluvial.** Los escurrimientos de la cuenca son conducidos por las rasantes de las calles en la zona, a través del cauce del arroyo Concordia. Los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio se desalojan hacia la calle Miguel Trillo, y calle Francisco Villa, hacia el dren pluvial paralelo al Blvd. José Fuentes Mares con dirección a la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

V. Estrategia**Propuesta de Desarrollo**

La propuesta del presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a **Habitacional H+60 plurifamiliar** y COS 0.85 para el predio urbano como Lote 10, Manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m².

La propuesta de cambio de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el PDU, visión 2040, séptima actualización, para el aprovechamiento habitacional plurifamiliar existente en el predio, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras para la vivienda. La propuesta de uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, para el predio de aplicación del plan se sujetará normativamente a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de uso Habitacional plurifamiliar, según el PDU visión 2040, séptima actualización.

Con la aprobación del uso de suelo se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; así como de las condicionantes según el PDU visión 2040, séptima actualización para el uso Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, en cuanto a la dimensión de lote mínimo, y el Frente mínimo; que el predio de estudio cumple al tener una superficie de 264.00 m², y un frente de 12.00 m a vía pública.

Objetivo general

El cambio de uso de suelo en el predio identificado como Lote 10, Manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m², promueve:

- La modificación menor al PDU, visión 2040, séptima actualización, que favorezca la consolidación de la zona, según la norma urbana para el municipio de Chihuahua.

Estrategia de Uso de suelo

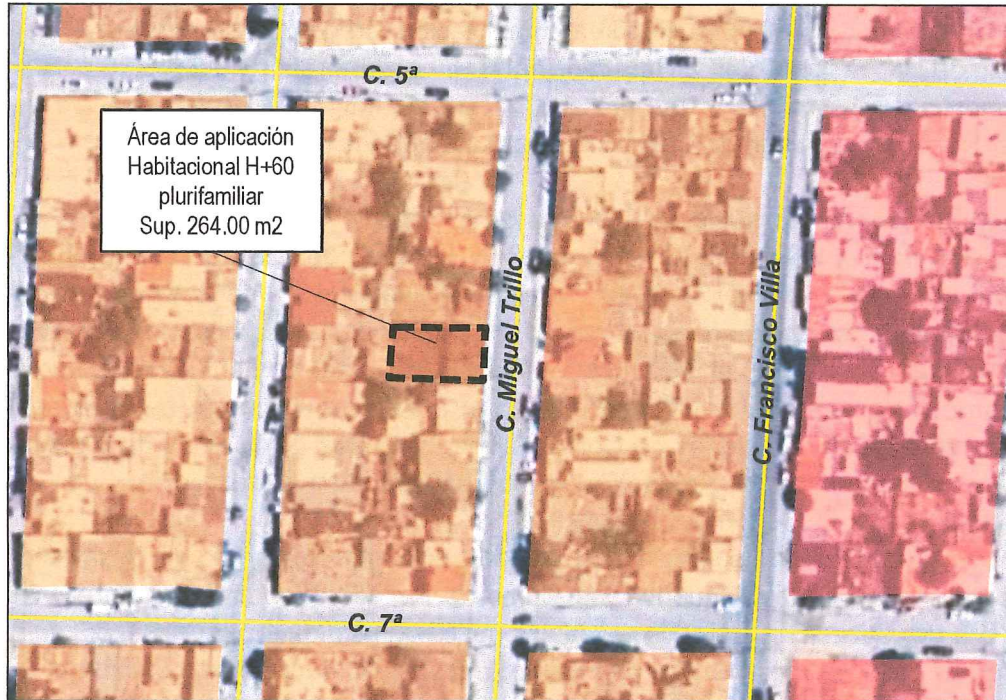
El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, se sustenta en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H45 existente y el uso Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

- Aprovechamiento de los predios provistos con servicios e infraestructuras, fomentando la consolidación de la zona, así como la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión de PDU, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 67.

Imagen 67. Uso de suelo Habitacional H60 del predio de aplicación del plan.



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

Estrategia de ocupación del predio

La propuesta de cambio de uso de suelo **Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85**, permite la ocupación ordenada de vivienda plurifamiliar existente en el predio, que resulta compatible con el uso predominante en la zona.

Estrategia de Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85 y COS 0.85, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Miguel Trillo, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional H45, compatibles con el uso de suelo solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, permite para el uso Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85.

- **Agua potable.** Se provee a través de la red existente en las colonias, mediante el empleo de pozos de extracción que distribuyen el agua a las redes a la zona donde se encuentra el predio de estudio, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

- **Drenaje sanitario.** El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamiento y comercio. El colector más cercano al predio se ubica sobre la calle Francisco, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.
- **Energía eléctrica.** La distribución de energía eléctrica, por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la calle 15a, y se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y que permiten dar servicio al predio, y que recibe actualmente el servicio por la CFE.
- **Drenaje pluvial.** Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle Miguel Trillo, y conducidos por las vialidades de la zona, siendo con rumbo al Blvd Jose Fuentes Mares en su lateral sur, siendo un dren pluvial, y continuar su trayectoria hacia el Poniente con dirección al Río Sacramento.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, tiene frente a vía pública reconocida calle Miguel Trillo, que permite el acceso para el aprovechamiento del predio, y que lo comunica con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades por el Blvd. José Fuentes Mares.

La propuesta de uso de suelo no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle colindante, ni la establecida por el PDU, visión 2040, séptima actualización, razón por la que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos generados por el uso propuesto, será definido de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior de cada lote, los cajones de estacionamiento según el proyecto, así como el esquema de accesos por las calles Miguel Trillo.



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio urbano identificado como Lote 10, Manzana 140, ubicado en la calle Miguel Trillo No, 508 de la colonia División del Norte, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 264.00 m².

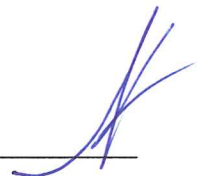
Se promueve el uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.85", compatible con los usos existentes colindantes al predio de aplicación del plan, necesario para el desarrollo de la vivienda plurifamiliar, que permita el aprovechamiento del predio ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona mediante uso de suelo compatible con el Habitacional H45, 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 propuesto para cambio de uso de suelo a "Habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.85", cuenta con escritura; permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas a las que se sujetará el predio mediante el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado, y la constancia oficial que acredite el uso de suelo autorizado para el predio.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo "Habitacional H+60 plurifamiliar y COS de 0.85", de conformidad con la "Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional Plurifamiliar", donde, el predio de aplicación del plan cumplen al tener una superficie de **264.00 m²**, y un frente de **12.00 m** a vía pública.

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



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en la presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo consideradas como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 7.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia correspondiente del uso de suelo Habitacional H+60 ultrafamiliar y COS 0.85, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio; ,
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de incremento de potencial urbano Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85				X		
Obtener licencia de uso de suelo Habitacional H60+ Plurifamiliar y COS 0.85					X	

Fuente: Elaboración propia, Junio 2024.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.85, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.

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

Carto implan. Junio 2022. <http://implancuu.carto.com>, junio 2022.

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



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

PLANOS

Diagnóstico

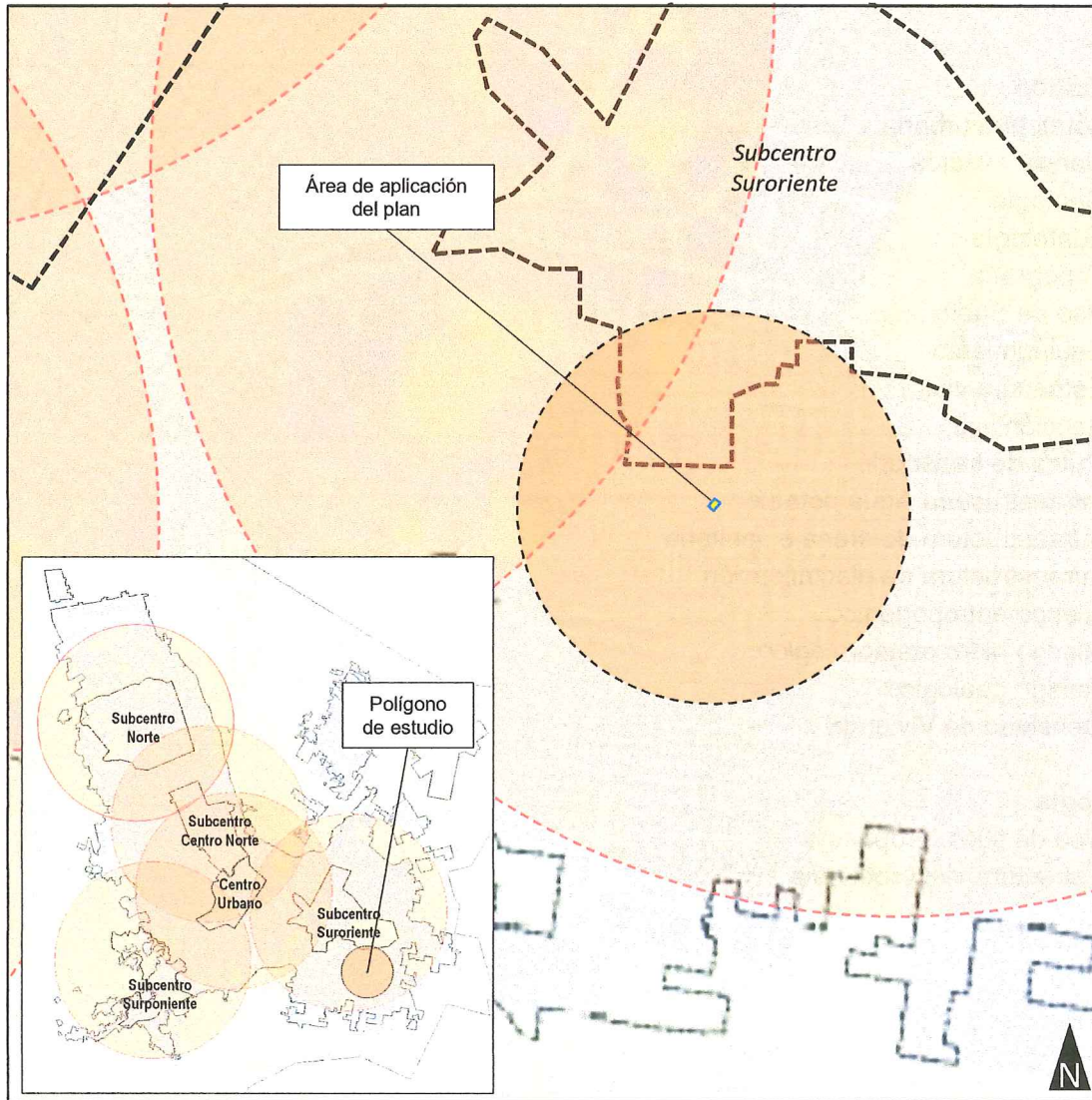
- D-01 Estructura urbana
- D-02 Llenos y vacíos
- D-03 Geología
- D-04 Edafología
- D-05 Topografía
- D-06 Uso de Suelo
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Agua potable
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura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

Estrategia

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-01.-Estructura Urbana- Localización.



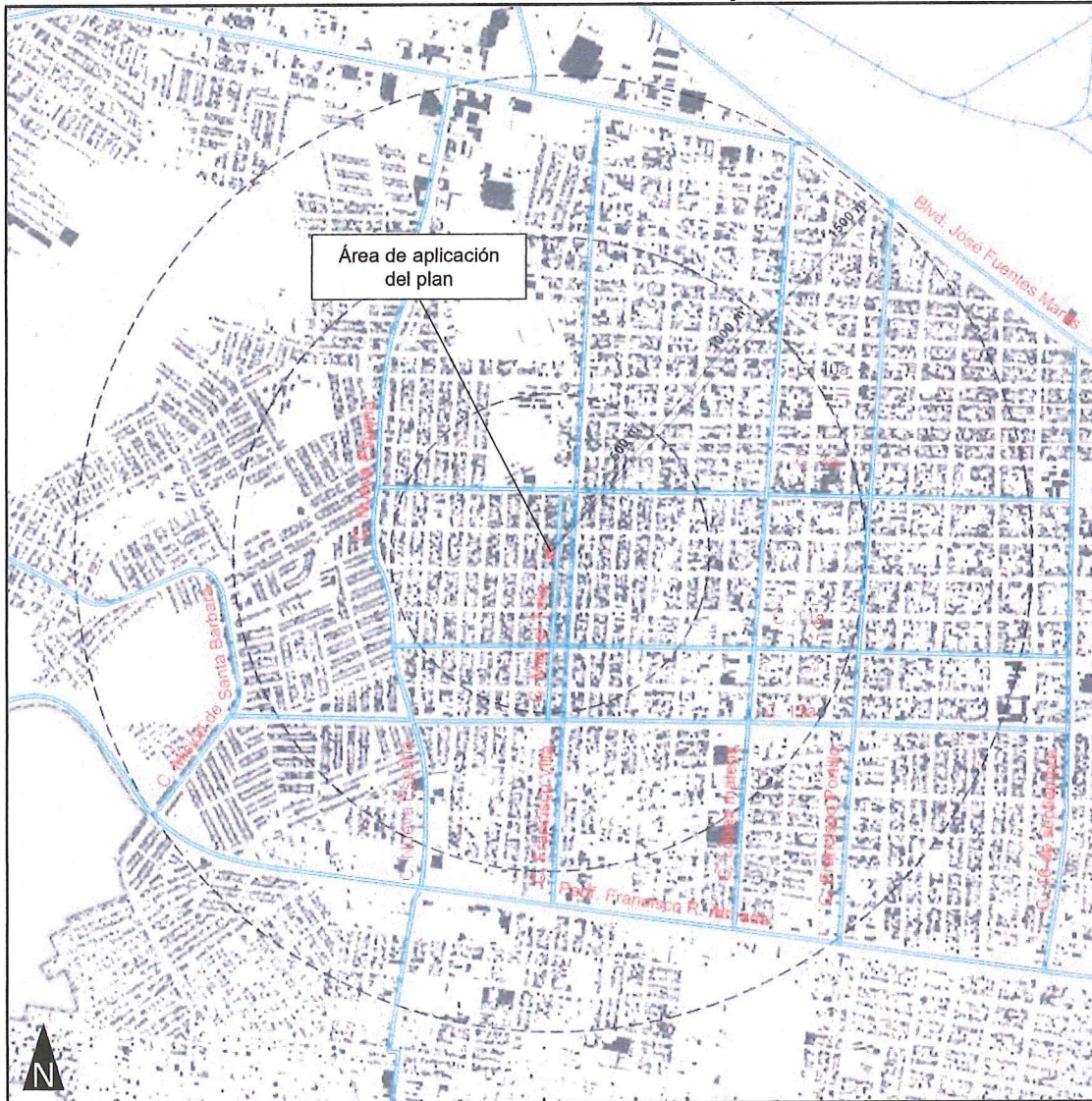
Simbología	
<p>Relieve</p> <p>Curvas de nivel</p>	<p>Area para Planeación Especifica</p> <p>Zonas de Integración al Desarrollo</p> <p>Centro Urbano y Subcentros</p> <p>Polígonos de Actuación</p> <p>Corredores de Movilidad</p>
<p>Hidrografía</p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p>Condicionante Para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

Estructura Urbana	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-02: Estructura Urbana: Llenos y vacíos



Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-3: Medio Natural – Pendientes y topografía



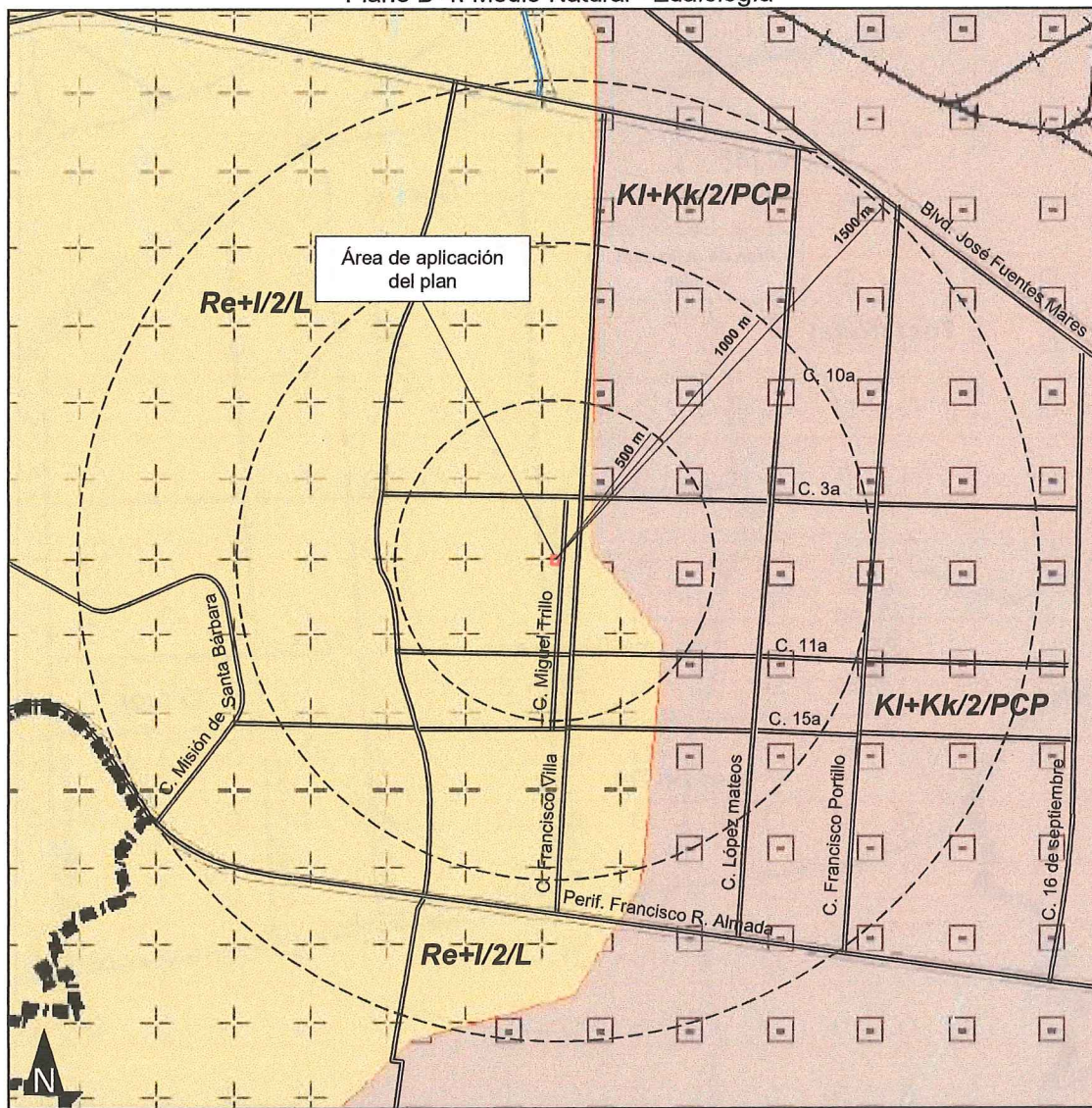
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0 - 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 18 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)
Hidrografía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

Topografía y Pendientes	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-4: Medio Natural - Edafología



Simbología

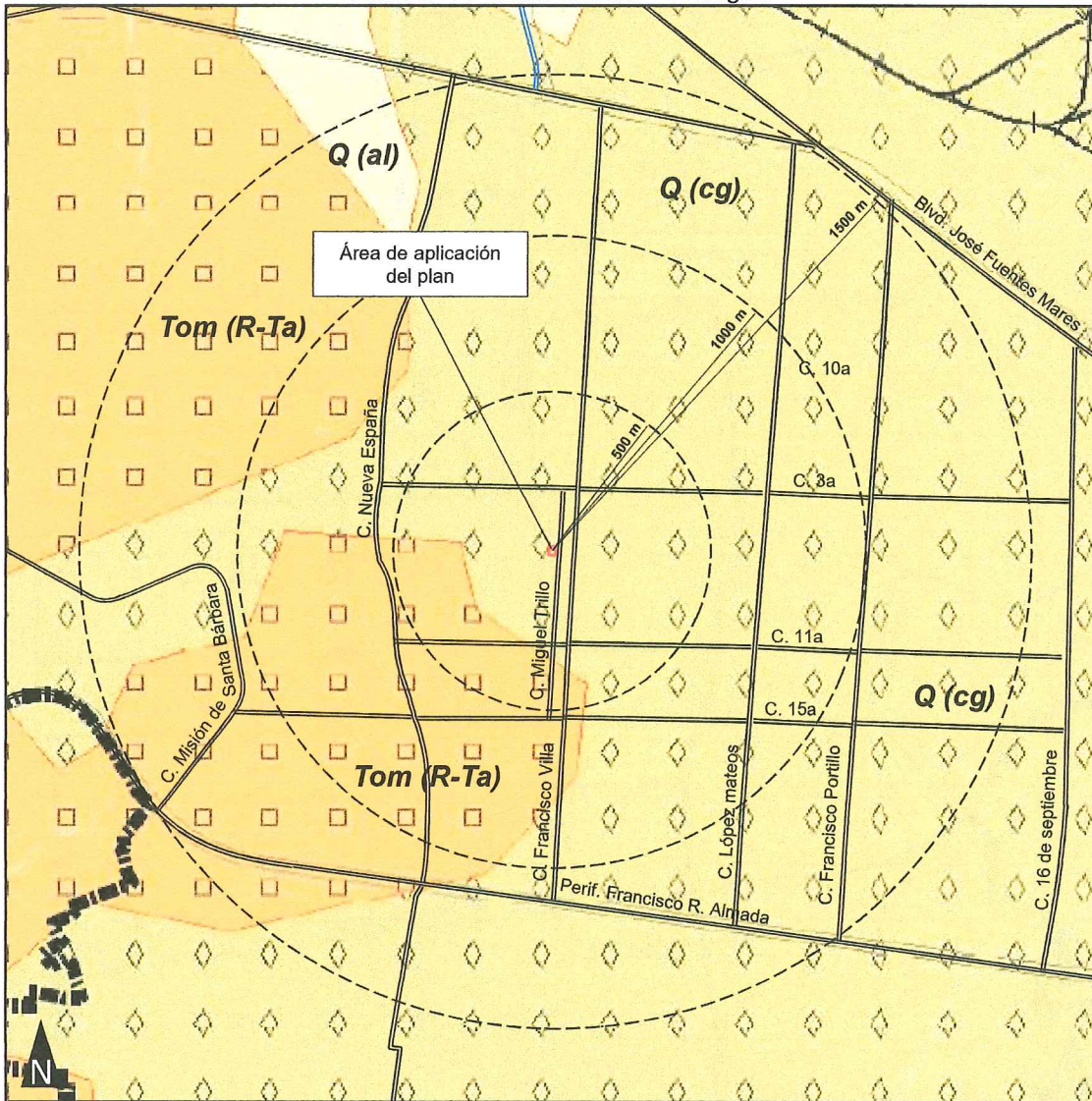
<p>Relieve</p> <p>Curvas de nivel</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>Limite del Area Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p>	<p>Medio Ambiente</p> <p>Unidades de Suelo</p> <table border="0"> <tr> <td>K</td><td>Castañozem</td><td>E</td><td>Rendizina</td> </tr> <tr> <td>Kt</td><td>Lúvico</td><td>Z</td><td>Solonchak</td> </tr> <tr> <td>Kb</td><td>Háplico</td><td>V</td><td>Vertisol</td> </tr> <tr> <td>Kk</td><td>Calcáico</td><td>Vc</td><td>Crómico</td> </tr> <tr> <td>H</td><td>Fozzem</td><td>X</td><td>Xerosol</td> </tr> <tr> <td>Hh</td><td>Háplico</td><td>Xk</td><td>Calcáico</td> </tr> <tr> <td>J</td><td>Fluvisol</td><td>Xh</td><td>Háplico</td> </tr> <tr> <td>Jc</td><td>Eúrnico</td><td>Xi</td><td>Lúvico</td> </tr> <tr> <td>Jc</td><td>Calcáico</td><td>Y</td><td>Yermosol</td> </tr> <tr> <td>I</td><td>Litosol</td><td>Yc</td><td>Calcáico</td> </tr> <tr> <td>R</td><td>Regosol</td><td>Yl</td><td>Lúvico</td> </tr> <tr> <td>Rc</td><td>Calcáico</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Re</td><td>Eúrnico</td><td></td><td></td> </tr> </table>	K	Castañozem	E	Rendizina	Kt	Lúvico	Z	Solonchak	Kb	Háplico	V	Vertisol	Kk	Calcáico	Vc	Crómico	H	Fozzem	X	Xerosol	Hh	Háplico	Xk	Calcáico	J	Fluvisol	Xh	Háplico	Jc	Eúrnico	Xi	Lúvico	Jc	Calcáico	Y	Yermosol	I	Litosol	Yc	Calcáico	R	Regosol	Yl	Lúvico	Rc	Calcáico			Re	Eúrnico			<p>Fases Físicas</p> <p>G Gravosa</p> <p>L Lítica</p> <p>LP Lítica Profunda</p> <p>P Pedregosa</p> <p>PC Petrocálica</p> <p>PCP Petrocálica Profunda</p>	<p>Fases Químicas</p> <p>Salina (de 1 a 15 unidades de 100 cm de profundidad)</p> <p>Fuertemente Salina (Masa de 15 unidades de 100 cm)</p> <p>Sódica (de 15 a 40% de saturación de sodio intercambiable)</p> <p>Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)</p> <p>Salina Sódica</p> <p>Salina Fuertemente Sódica</p> <p>Fuertemente Salina Sódica</p> <p>Fuertemente Salina Fuertemente Sódica</p>
K	Castañozem	E	Rendizina																																																					
Kt	Lúvico	Z	Solonchak																																																					
Kb	Háplico	V	Vertisol																																																					
Kk	Calcáico	Vc	Crómico																																																					
H	Fozzem	X	Xerosol																																																					
Hh	Háplico	Xk	Calcáico																																																					
J	Fluvisol	Xh	Háplico																																																					
Jc	Eúrnico	Xi	Lúvico																																																					
Jc	Calcáico	Y	Yermosol																																																					
I	Litosol	Yc	Calcáico																																																					
R	Regosol	Yl	Lúvico																																																					
Rc	Calcáico																																																							
Re	Eúrnico																																																							
<p>Hidrografía</p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p>Catastro</p> <p>Traza Urbana</p>	<p>Clase Textural</p> <p>(de 10 cm, justificando el suelo)</p> <p>Gruesa 1</p> <p>Medía 2</p> <p>Fina 3</p>	<p>Ejemplo Rc + Xh/2</p> <p>Suelo Frío húmedo + Suelo Incoherente Clase Textural de la Unidad Catégrafica</p> <p>Unidad de Clasificación FAO/ANUSO0</p> <p>Mencionada por Ocho (8) veces</p>																																																					
<p>Vías de comunicación</p> <p>Numero de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>																																																								

Edafología	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85	
"CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-05 Medio Natural- Geología.



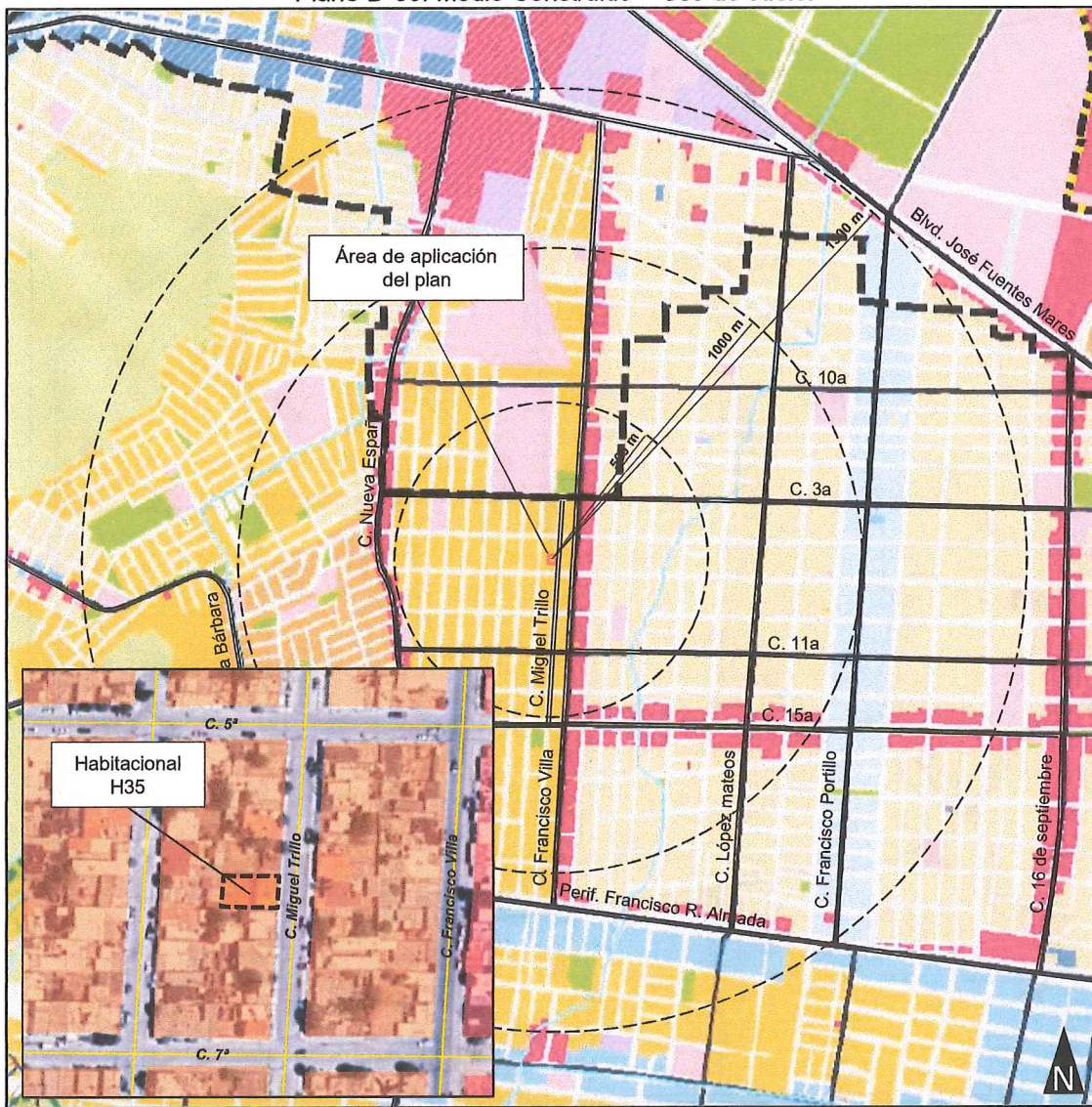
Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Siemita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	B Basalto Ta Toba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

Geología	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-06: Medio Construido – Uso de suelo.



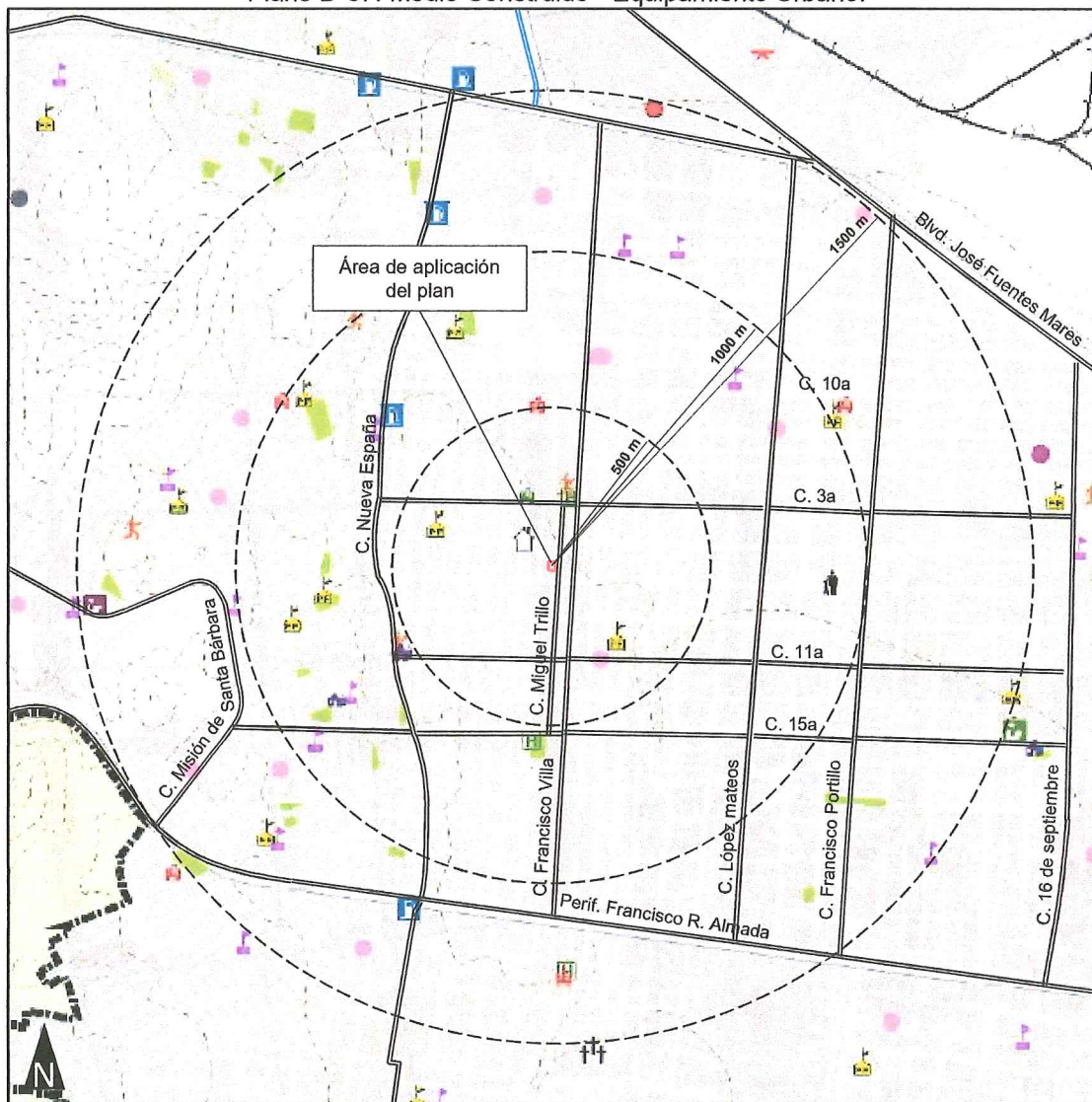
Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesino de 1-4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 60 viviha Habitacional de mas de 60 viviha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Contrado 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	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-07: Medio Construido - Equipamiento Urbano.



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

Equipamiento	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-08: Medio Construido - Estructura vial.



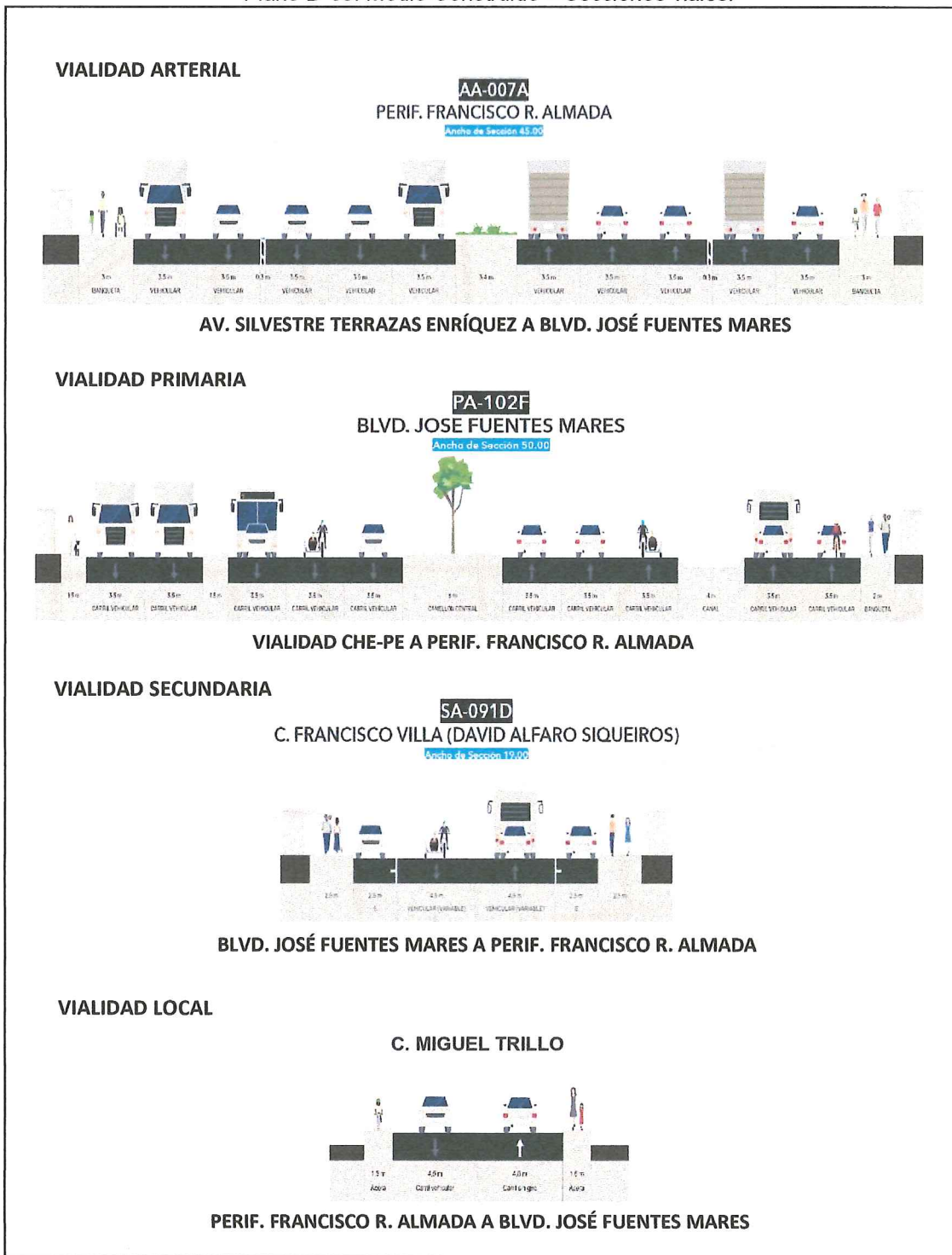
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado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

Estructura Vial	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-08

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-09: Medio Construido – Secciones viales.

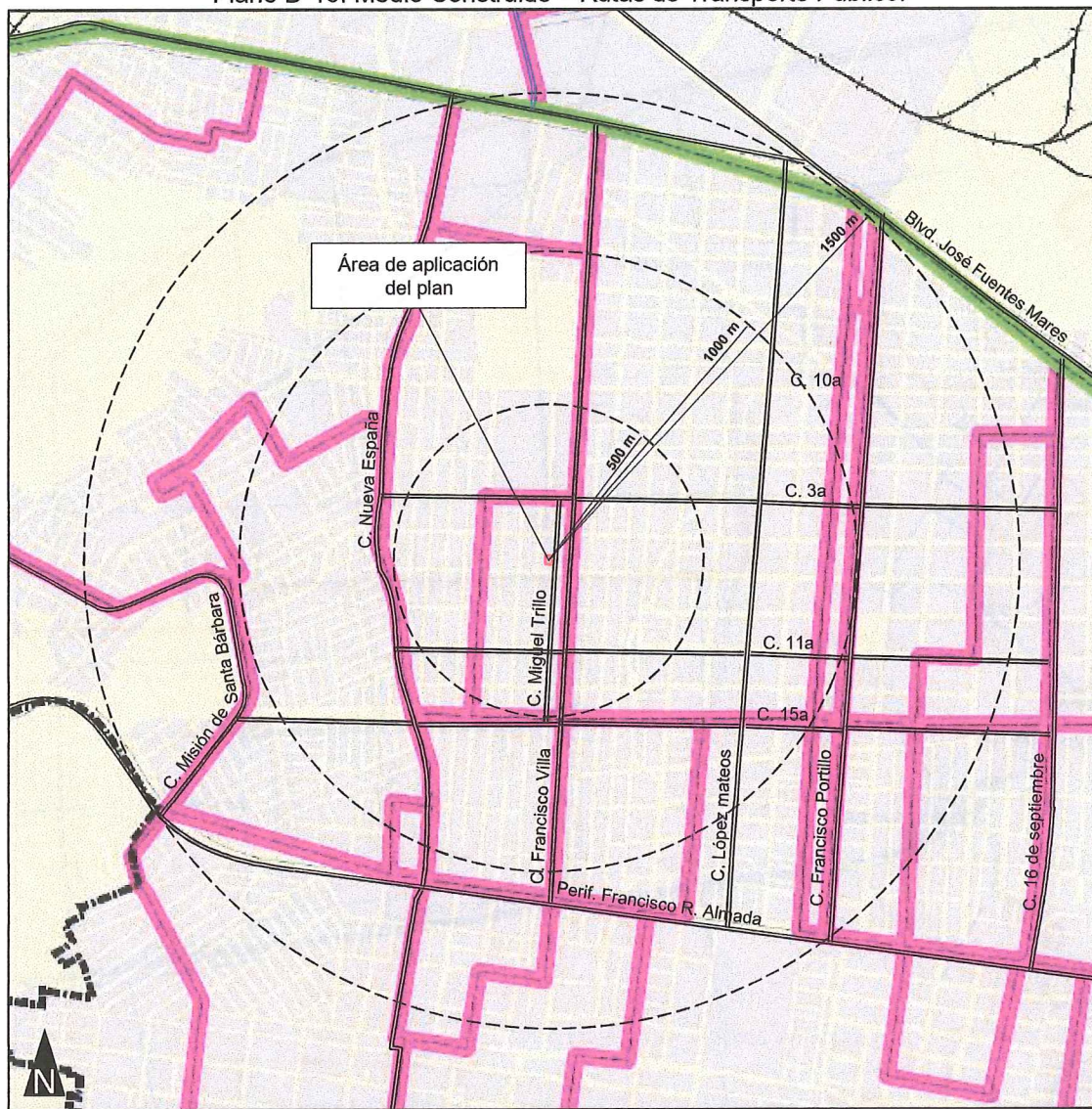


Estructura vial-Secciones viales	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 “CALLE MIGUEL TRILLO - 508”	D-09

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-10: Medio Construido – Rutas de Transporte Público.



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

Rutas de Transporte	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

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



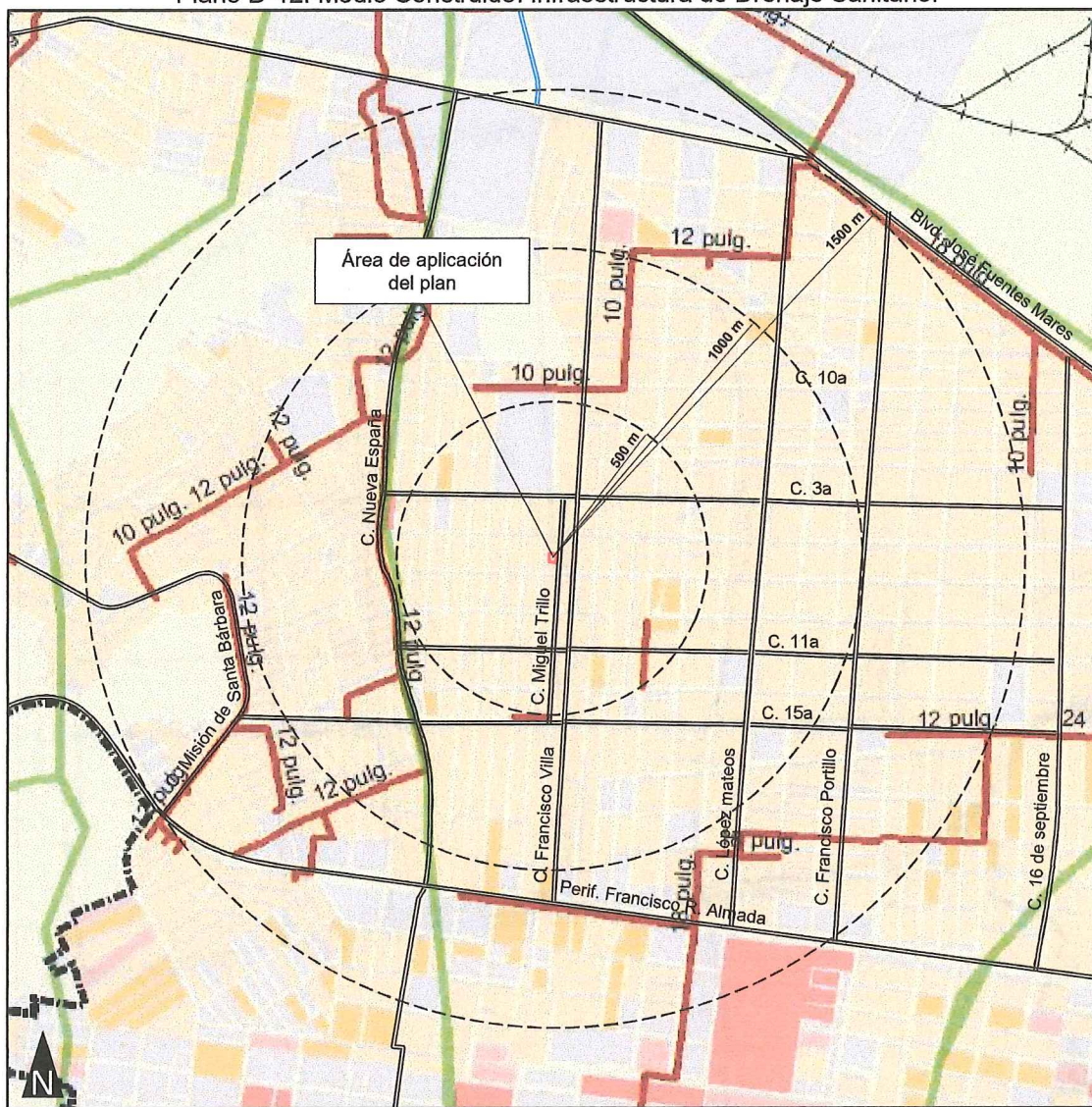
Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8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

Infraestructura de Agua Potable	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-11

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

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



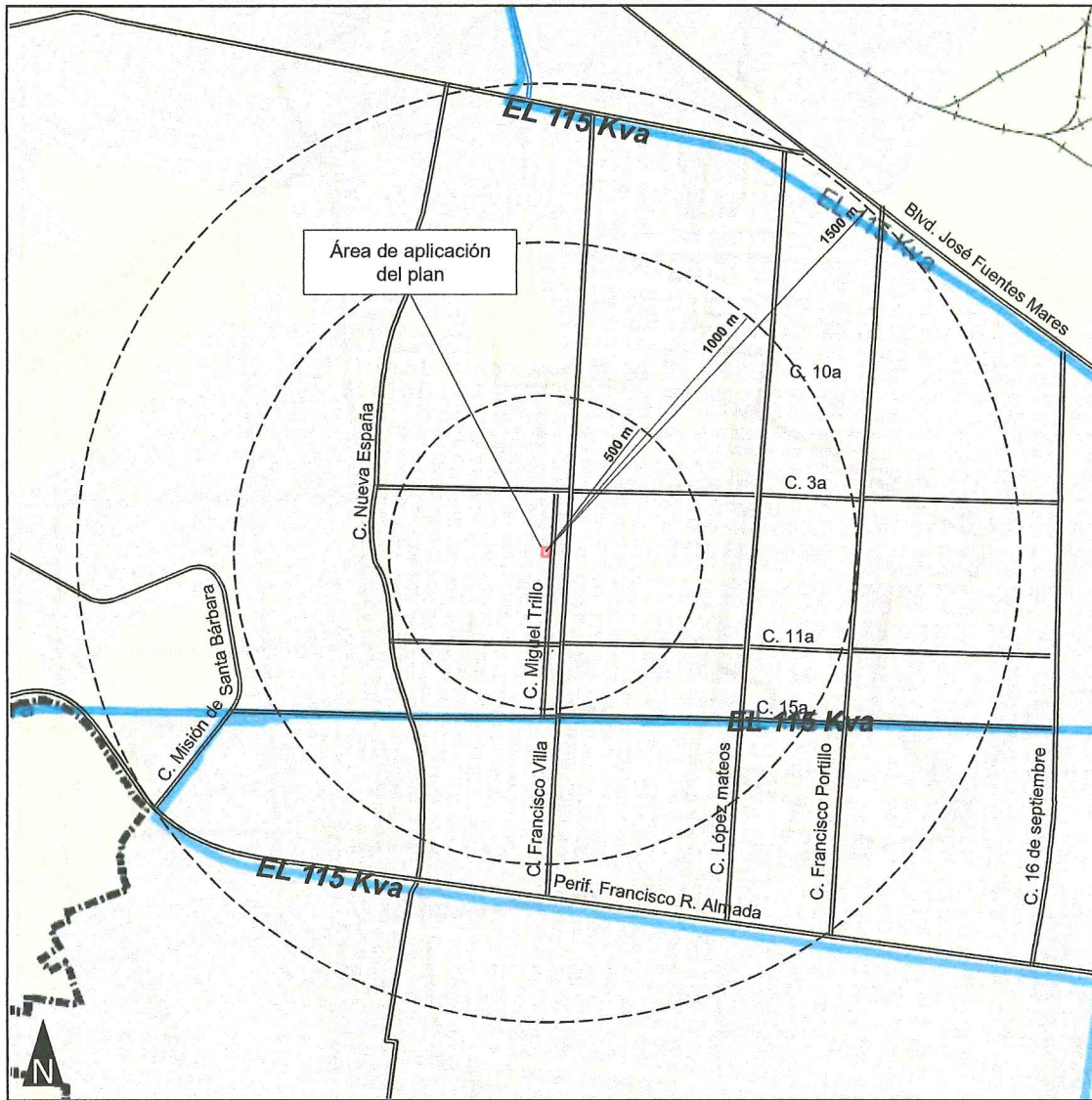
Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8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

Infraestructura de Alcantarillado	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

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



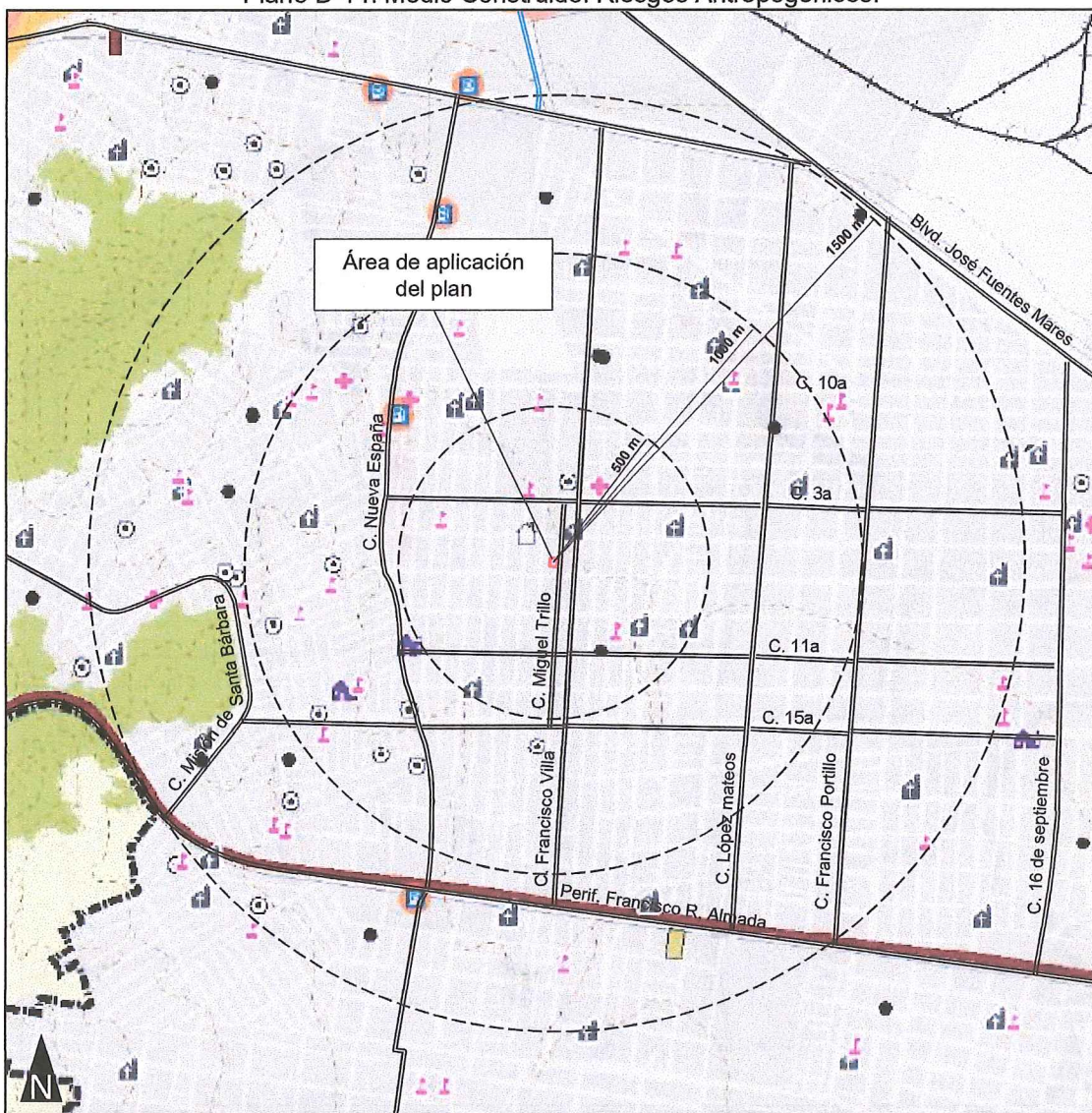
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal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

Infraestructura de Electrificación	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos Antropogénicos.



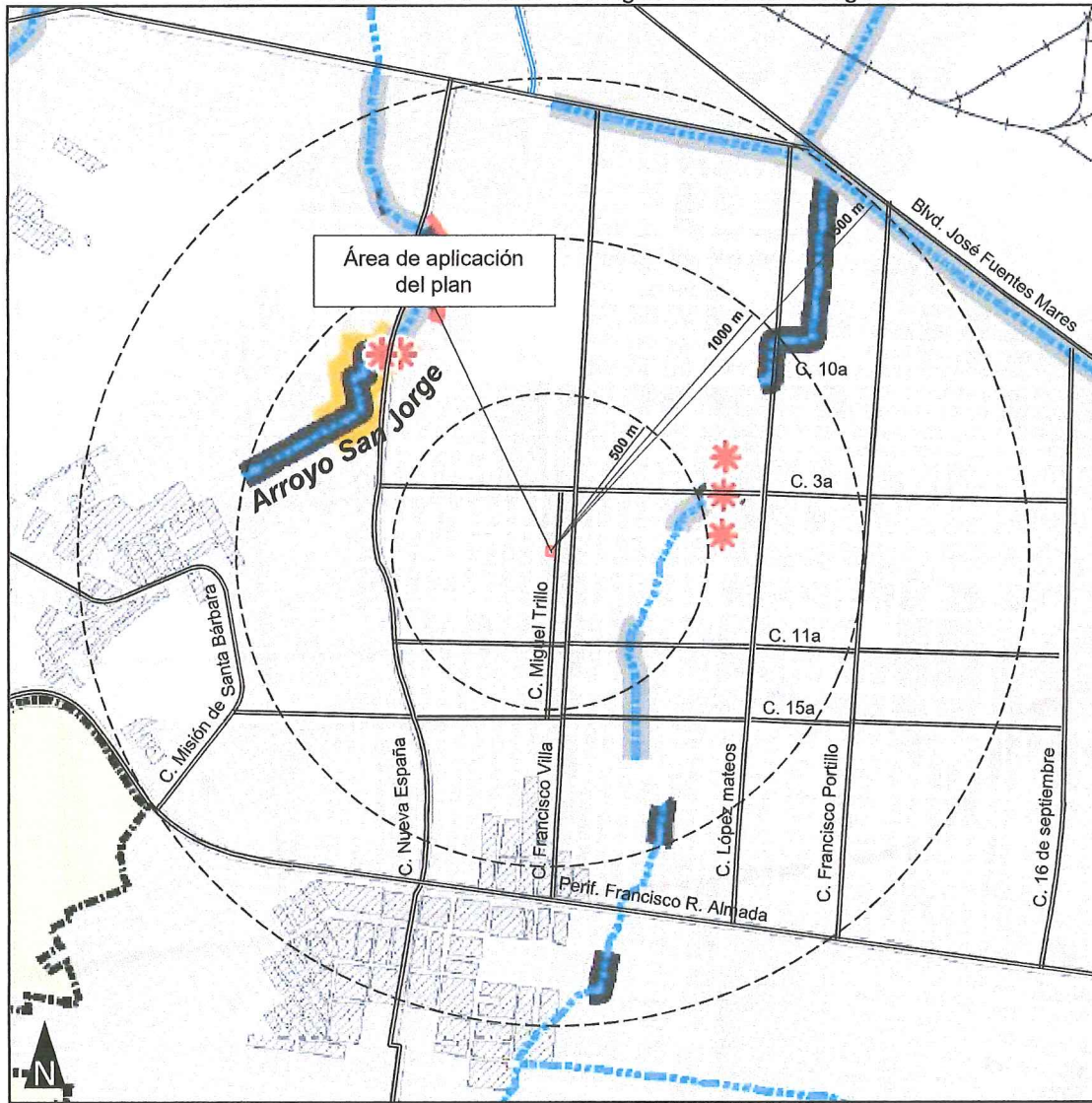
Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto Industria y Servicios Urbanos	Comercio ● Taller de Pintura ● Manejo de Materiales Peligrosos ● Disposición de Residuos	Transporte T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana Concentradores de Personas ● Religión ● Servicio de Salud ● Espacios y Recreativos y Abiertos ● Guardería ● Centro Comunitario ● Casa Hogar ● Asilo	Almacenamiento y Venta de Combustibles ● Gasolinera ● Gaseras Tratamiento de Aguas Residuales ● Planta de Tratamiento	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia ● Salvaguarda (50 m) ● Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento ● Relleño Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. ● Planta de Tratamiento Sur, 1123 m. ● PEMEX, 400 m.	
Unidades de gobierno Limite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones			

Riesgos Antropogénicos	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

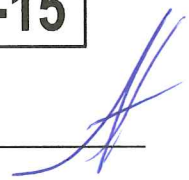
Plano D-15: Medio Construido – Riesgos Hidrometeorológicos.



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

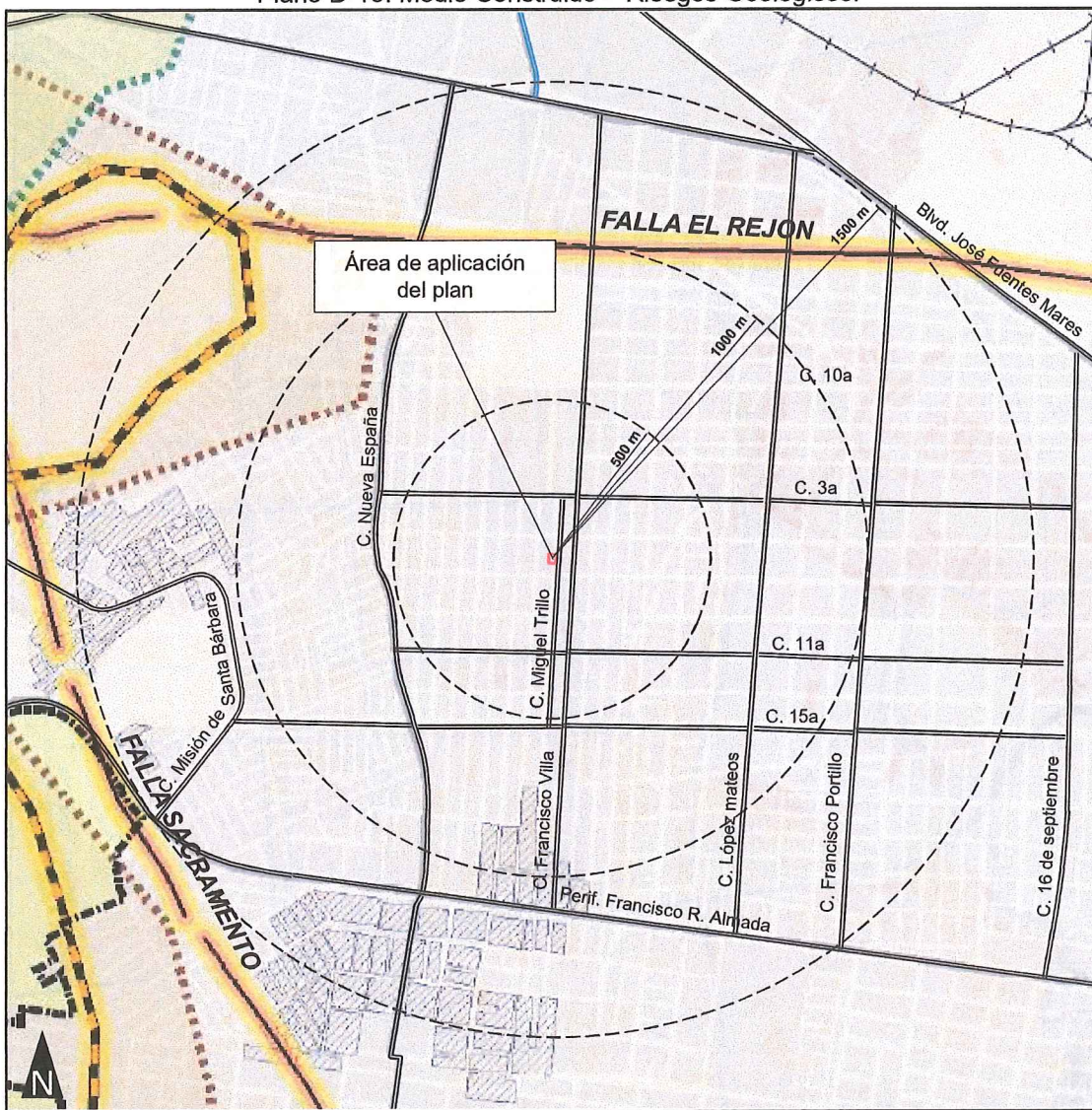
Riesgos Hidrometeorológicos	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-16: Medio Construido – Riesgos Geológicos.



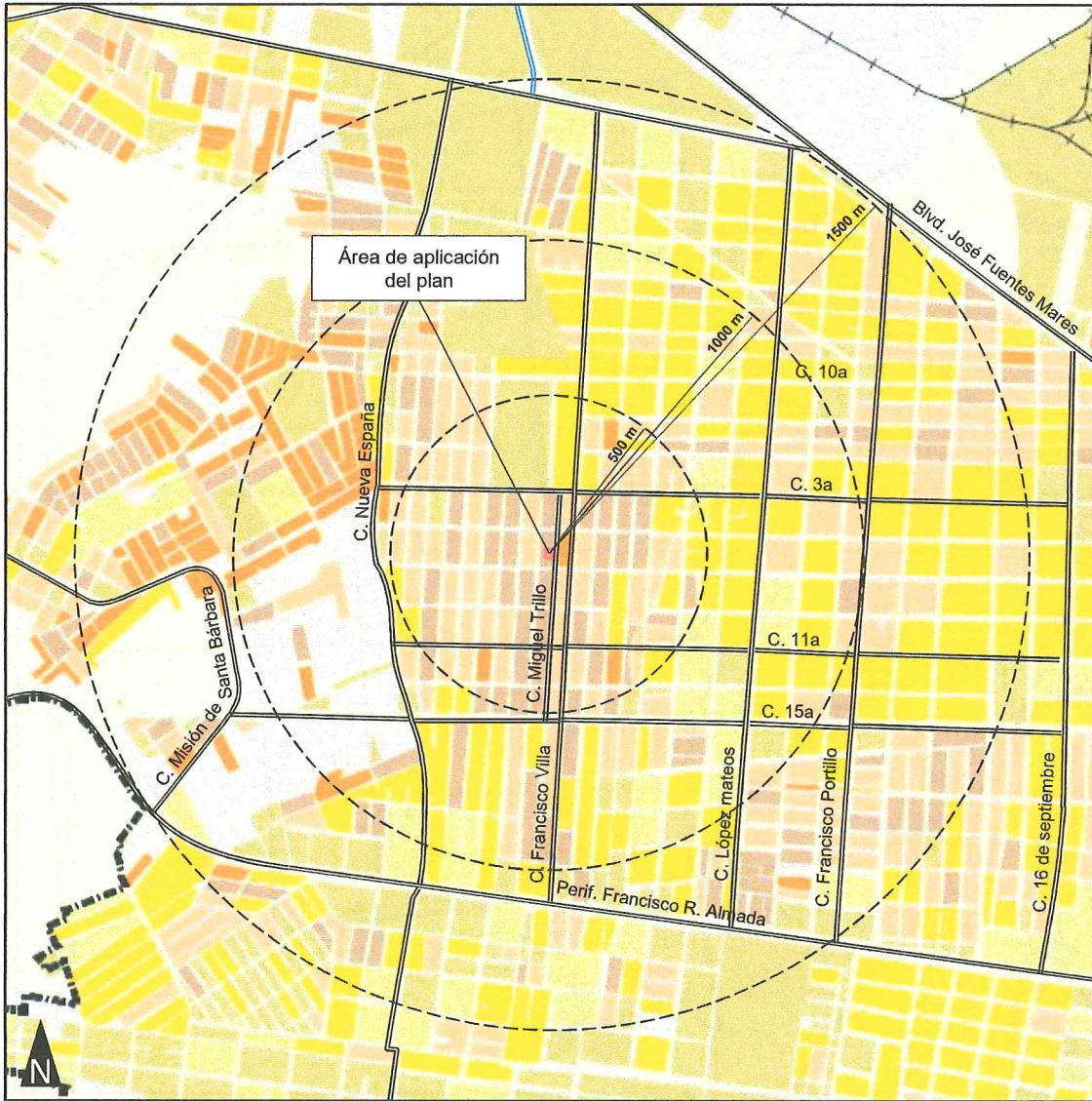
Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana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

Riesgos Geológicos	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano D-17: Medio Construido – Densidad de Vivienda.



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población 	<p>Geoestadística</p> <p>Densidad de Vivienda</p> <p>Total de Viviendas / Sup. Max.</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 - 4 4 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 		

Densidad de Vivienda

JUNIO 2024

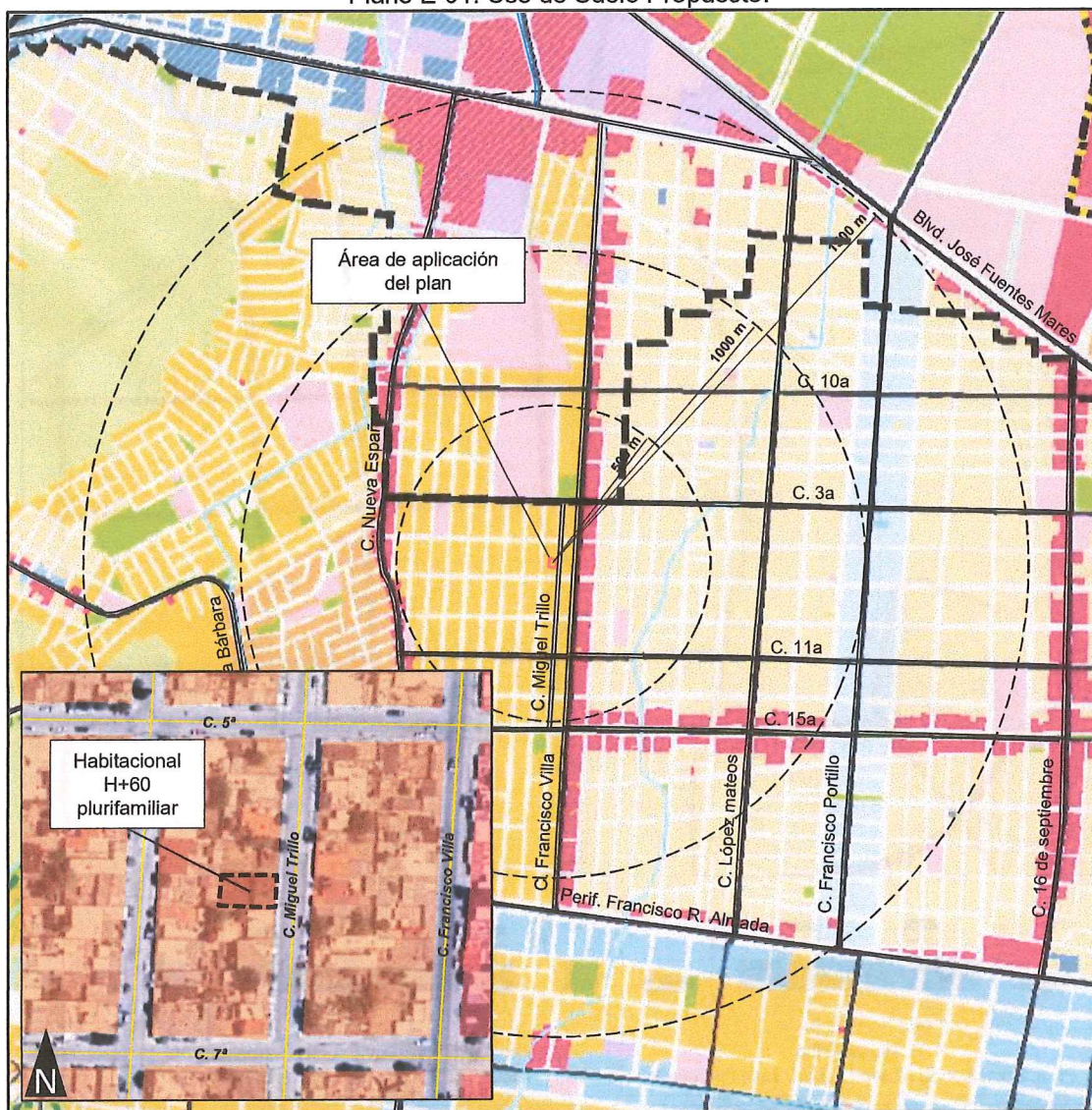
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85
"CALLE MIGUEL TRILLO - 508"

D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano E-01: Uso de Suelo Propuesto.



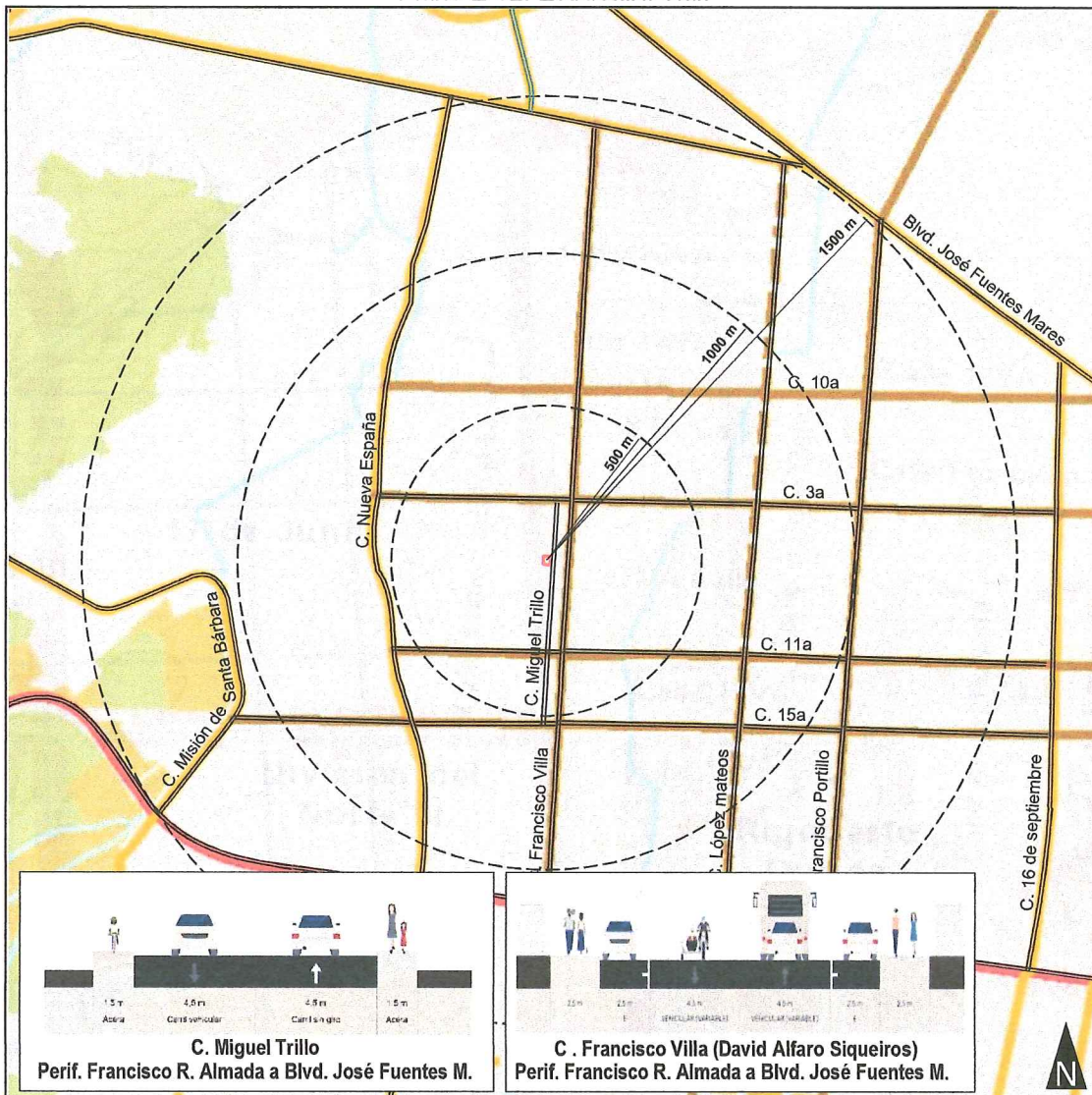
Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de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

Uso de Suelo Propuesto	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	E-01

Fuente elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano E-02: Estructura Vial.



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

Estructura Vial	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 a H+60 PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 "CALLE MIGUEL TRILLO - 508"	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Créditos

Gobierno Municipal

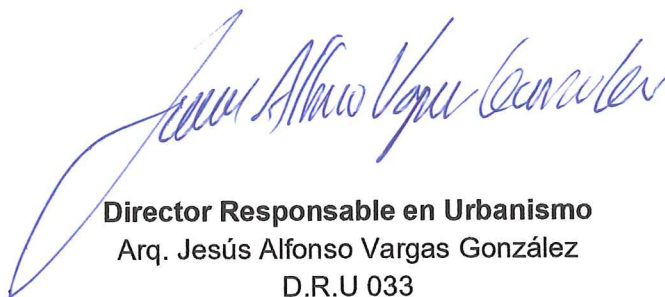
Lic. Jorge Cruz Ruseek
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

Luis Alfonso Esparza Flores, Ana Ibel Morales Corral



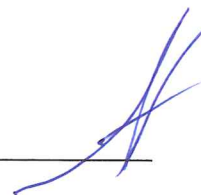
Director Responsable en Urbanismo
Arq. Jesús Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Junio de 2024

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

ANEXOS

Escrituras
Plano catastral
Predial
Identificación promotor



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Escrituras

Lic. Ma. del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
NOTARIA PUBLICA No. 26
DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

VOLUMEN OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS
ESCRITURA VEINTISEIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los dos días del mes de Diciembre del año dos mil doscientos veinte y cinco, ante mí, Licenciada **MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO** Notaria Pública Número Veintiseis, en ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron a formalizar las siguientes escrituras jurídicas:

1.- RECTIFICACIÓN DE NOMBRES, de la señora **MARIA ISABEL PIZARRO CARRILLO** y del señor **RICARDO LIBORIO GONZALEZ FLORES**.

2.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que formalizará la señora **NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR** en su carácter de Apoderada de la señora **MARIA ISABEL PIZARRO CARRILLO** y de la señora **LUZ ELENA GONZALEZ PIZARRO** esta última ÚNICA Y UNIVERSAL HEREDERA Y ALBACEA DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes del señor **RICARDO LIBORIO GONZALEZ FLORES** a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como **LA VENDEDORA** el señor **LUIS ALFONSO ESPARZA FLORES** y la señora **ANA IBEL MORALES CORRAL** a quienes en lo sucesivo se les designará por sus nombres o como **LOS COMPRADORES** al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

PRIMERA- Manifiesta la señora **NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR** en su carácter de Apoderada de la señora **MARIA ISABEL PIZARRO CARRILLO** y de la señora **LUZ ELENA GONZALEZ PIZARRO** esta última ÚNICA Y UNIVERSAL HEREDERA Y ALBACEA DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes del señor **RICARDO LIBORIO GONZALEZ FLORES** lo siguiente:

1.- Que sus representadas y la sucesión que representan son propietarias y se encuentran en posesión de la finca marcada con el número **508** quinientos ocho de la Calle Miguel Trillo de la Colonia División del Norte (antes Rancharía Juárez) de esta Ciudad Chihuahua, Estado de Chihuahua y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, que se identifica como lote 10 diez de la Manzana 140 ciento cuarenta, con una superficie de **284 M² 02** doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados y que se describe con las siguientes medidas y colindancias: Del punto número Uno al punto número Dos mide 12.00 Mts. doce metros y colinda con Calle Miguel Trillo; del punto número Dos al punto número Tres mide 22.00 Mts. veintidós metros y colinda con lote 12 dieciocho del punto número Tres al punto número Cuatro mide 12.00 Mts. doce metros y colinda con lote 8 nueve y del punto número Cuatro al punto número Uno mide 22.00 Mts. veintidós metros y colinda con lote 8 ocho.

2.- Para mejor identificación del inmueble anteriormente descrito agredará plano del terreno al apéndice del volumen en que se asienta esta Escritura, en el folio correspondiente, marcado con el número **"UNO"**.

3.- Que el inmueble descrito en el inciso anterior lo adquirió el autor de la sucesión señor **RICARDO LIBORIO GONZALEZ FLORES** estando casado en sociedad conyugal con la señora **MARIA ISABEL PIZARRO CARRILLO** mediante compraventa que a su favor otorga la **COMISIÓN PARA LA REGULACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA** según consta en el Instrumento Privado otorgado en esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua el día quince de Julio de mil novecientos ochenta y siete ante el Registro Público de la Propiedad. El documento de referencia obra inscrito bajo el número **2148** dos mil diecisiete cuarenta y ocho, a folio **118** ciento dieciocho, del Libro número **1947** mil novecientos cuarenta y siete, de la **Sección Primera** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua.

4.- Que mediante Acta número **10.851** diez mil ochocientos cincuenta y uno, otorgado en esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua el día trece de Mayo del año dos mil quinientos veinte y cinco, ante la fe de la Licenciada **ANGÉLICA BAEZA MENDOZA**, en esa fecha Asesista a esta Notaría de la cual soy Abogado, comparecieron la señora **LUZ ELENA GONZALEZ PIZARRO** a iniciar el **TRAMITE EXTRAORDINARIO DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES** del señor **RICARDO LIBORIO GONZALEZ FLORES** posesionario mediante esta número **10.887** diez mil ochocientos ochenta y siete, otorgado en esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua el día diez de Junio del año dos mil quinientos comparecieron la señora **NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR** en su carácter de Apoderada de la señora **LUZ ELENA GONZALEZ PIZARRO**, mediante la cual se hizo a cargo la sucesión Testamentaria en la cual se asienta **ÚNICA Y UNIVERSAL HEREDERA** de la Sucesión Intestamentaria a bienes del señor **RICARDO LIBORIO GONZALEZ FLORES** a la señora **LUZ ELENA GONZALEZ PIZARRO**.

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

2

representada por NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR, así mismo aceptó y protestó su fiel y leal desempeño como albacea. Agregaré al apéndice de esta escritura, en el legajo correspondiente, copia certificada por mí del acta aludida, marcado con el número "DOS".

D) - Manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial y del Servicio de Agua, lo que acredita con los comprobantes de pago correspondientes, los cuales agregaré en copia certificada por mí, al apéndice del volumen en el que se asentará la presente escritura, en el legajo correspondiente, marcados con los números "TRES" y "CUATRO".

E) - Que el inmueble objeto de esta compraventa, se encuentra libre de responsabilidad o gravamen y no tiene adeudo por ningún concepto.

HECHAS LAS DECLARACIONES ANTERIORES, LOS COMPARECIENTES FORMALIZAN DOS RECTIFICACIONES Y UN CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LO SUJETAN A LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS:

CAPITULO PRIMERO

RECTIFICACION

UNICA.- La señora NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR con el caracter con el que comparece, solicita al Registrador Público de la Propiedad, la RECTIFICACIÓN DE NOMBRES en la inscripción número 2148 dos mil ciento cuarenta y ocho, a folios 116 ciento dieciocho, del Libro número 1947 mil novecientos cuarenta y siete, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, en el sentido de que en la misma se asentaron el nombre de su representada y del autor de la sucesión como ISABEL PIZARRO CARRILLO siendo lo correcto el de MARIA ISABEL PIZARRO CARRILLO y RICARDO GONZALEZ FLORES siendo lo correcto RICARDO LIBORIO GONZALEZ FLORES según lo acreditan con el acta de nacimiento número 1111 mil ciento once, folio 136 ciento treinta y seis del libro número 285 doscientos ochenta y cinco, de la Oficialía 1 uno, expedida por el Director del Registro Civil de esta Ciudad de Chihuahua, el día cuatro de Agosto del año dos mil catorce y con el acta de nacimiento número 1372 mil trescientos setenta y dos, folio 365 trescientos sesenta y cinco, del libro número 317 trescientos diecisiete, de la Oficialía 1 uno, expedida por el Director del Registro Civil de esta Ciudad de Chihuahua, el día cuatro de Agosto del año dos mil catorce, respectivamente. Documentos que en copia certificada, agregaré al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente, marcados con los números "CINCO" y "SEIS".

CAPITULO SEGUNDO

CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- La señora NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR en su carácter de Apoderada de la señora MARIA ISABEL PIZARRO CARRILLO y de la señora LUZ ELENA GONZALEZ PIZARRO, esta última ÚNICA Y UNIVERSAL HEREDERA Y ALBACEA DE LA SUCESION INTESTAMENTARIA a bienes del señor RICARDO LIBORIO GONZALEZ FLORES VENDE al señor LUIS ALFONSO ESPARZA FLORES y a la señora ANA IBEL MORALES CORRAL quienes COMPRAN la finca marcada con el número 508 quinientos ocho de la Calle Miguel Trillo de la Colonia Division del Norte (antes Ranchería Juárez) de esta Ciudad Chihuahua, Estado de Chihuahua y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, que se identifica como lote 10 diez de la Manzana 140 ciento cuarenta, con una superficie de 264.00 M2. doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados y cuyos datos de identificación quedaron prebiados en la Declaración Primera inserta en esta escritura y se tienen por reproducidos en la presente cláusula como si en ella se insertasen de nuevo.

SEGUNDA.- El precio de esta Compraventa es la cantidad de \$202,807.00 (DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS CERO CENTAVOS) Moneda Nacional, suma que LA PARTE VENDEDORA manifiesta bajo protesta de decir verdad haber recibido con anterioridad a este acto mediante pago en efectivo, por lo que esta Cláusula hace las veces del recibo más amplio que en derecho proceda.

TERCERA.- La anterior enajenación incluye construcciones, accesorios, servidumbres y en general todo cuanto correspondiera de hecho y por derecho al inmueble enajenado.

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

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Lic. Ma. del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
 NOTARIA PUBLICA No. 24
 DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

QUINTA Los contratantes aceptan los términos en que está redactada esta Escritura y **LOS COMPRADORES** toman posesión del inmueble que conoce con anterioridad y a su entera satisfacción.

PERSONALIDAD

La señora **NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR** manifiesta bajo protesta de decir verdad que el carácter con el que comparece no le ha sido invocado hasta el día de hoy concluido por causa alguna y a fin de acreditarlo me exhibe y doy fe tener a la vista lo siguientes documentos:

Carta poder otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua el día trece de Mayo del año dos mil quince ante la fe de la Licenciada ANA ANGÉLICA BAEZA MENDOZA, en esa fecha Adscrita a esta Notaria de la cual soy Titular, mediante la cual la señora LUZ ELENA GONZALEZ PIZARRO, le otorgó a la compareciente un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO**, amplísimo en cuanto a sus facultades pero limitado en cuanto a su objeto al bien inmueble objeto de esta compraventa. Documento que agregué al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente marcado con el número "SIETE".

Carta poder otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua el día trece de Mayo del año dos mil quince ante la fe de la Licenciada ANA ANGÉLICA BAEZA MENDOZA, en esa fecha Adscrita a esta Notaria de la cual soy Titular, mediante la cual la señora MARIA ISABEL PIZARRO GARRILLO, le otorgó a la compareciente un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO**, amplísimo en cuanto a sus facultades pero limitado en cuanto a su objeto al bien inmueble objeto de esta compraventa. Documento que agregué al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente marcado con el número "OCHO".

LOS COMPARECENTES, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD ME MANIFESTARON POR SUS GENERALES SER: De nacionalidad Mexicana:

La señora **NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR** originaria de Riva Palacio, Estado de Chihuahua, donde nació el día dieciséis de Septiembre de mil novecientos sesenta y seis, con clave Única de Registro de Población, CURP, COANG60916MCHRGD04 letras C O A N seis seis cero nueve uno seis M C H R G D cero cuatro, dedicada a las labores del hogar, casada y con domicilio en Calle Amaro Gamiz 1312 mil trescientos doce de la Colonia División del Norte de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua.

El señor **LUIS ALFONSO ESPARZA FLORES** originario de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, donde nació el día tres de Febrero de mil novecientos ochenta y seis, con Clave Única de Registro de Población, CURP, EAPL860203HCHSUS06 letras E A F L ocho seis cero dos cero tres H C H S L S cero seis, empleado, soltero y con domicilio en Calle Miguel Trillo número 508 quinientos ocho de la Colonia División del Norte de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua.

La señora **ANA IBEL MORALES CORRAL**, originaria de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, donde nació el día trece de Septiembre de mil novecientos ochenta y siete, con Clave Única de Registro de Población, CURP, MDCAB70913MCHRRN05 letras M O C A ocho siete cero nueve uno tres M C H R R N cero cinco, dedicada a las labores del hogar, soltera y con domicilio en Calle Miguel Trillo número 508 quinientos ocho de la Colonia División del Norte de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua.

YO LA NOTARIA DOY FE Y CERTIFICO:

PRIMERO Que no conozco a los comparecientes, quienes en mi concepto tienen la capacidad legal necesaria para celebrar este acto y bajo protesta de decir verdad me manifiestan que la información sobre sus datos personales asentados anteriormente es verdadera, me exhiben identificaciones que manifiestan son auténticas, les informo de las sanciones que impone la Ley a quienes proporcionen información o datos falsos a los Notarios. Asimismo los comparecientes manifiestan que han sido debidamente enterados por la suscrita Notaria del aviso de privacidad, en los términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de las Particulares y su reglamento, el cual queda a su disposición en esta Notaria.

SEGUNDO Que todo lo asentado en esta escritura, concuerda con los documentos originales que tuve a la vista y a los cuales me remito y a las manifestaciones hechas por los comparecientes.

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

TERCERO - Que posteriormente se girarán las Notas a las Oficinas Fiscales Federal, Estatal y del Municipio, documentos que agregará al expediente del Volumen en que se asienta esta escritura en el legajo correspondiente, marcadas con los números "NUEVE", "DIEZ", "ONCE" y "DOCE"

CUARTO - Que los comparecientes leyeron la presente escritura, a quienes les expliqué el valor y consecuencias legales del acto, notifique a la enajenante que dará aviso al Sistema de Administración Tributaria, SAT de esta operación y estando de acuerdo con él, lo firman para constancia. **DOY FE**

TRES FIRMAS ILEGIBLES CORRESPONDIENTES A **NIDIA IBEL CORRAL AGUILAR**, A **LUIS ALFONSO ESPARZA FLORES**, A **ANA IBEL MORALES CORRAL** - **AUTORIZO** PREVENTIVAMENTE ESTA ESCRITURA EL DIA DOS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. **DOY FE** - UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA SEÑORA LICENCIADA **MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO** - EL SELLO DE AUTORIZAR

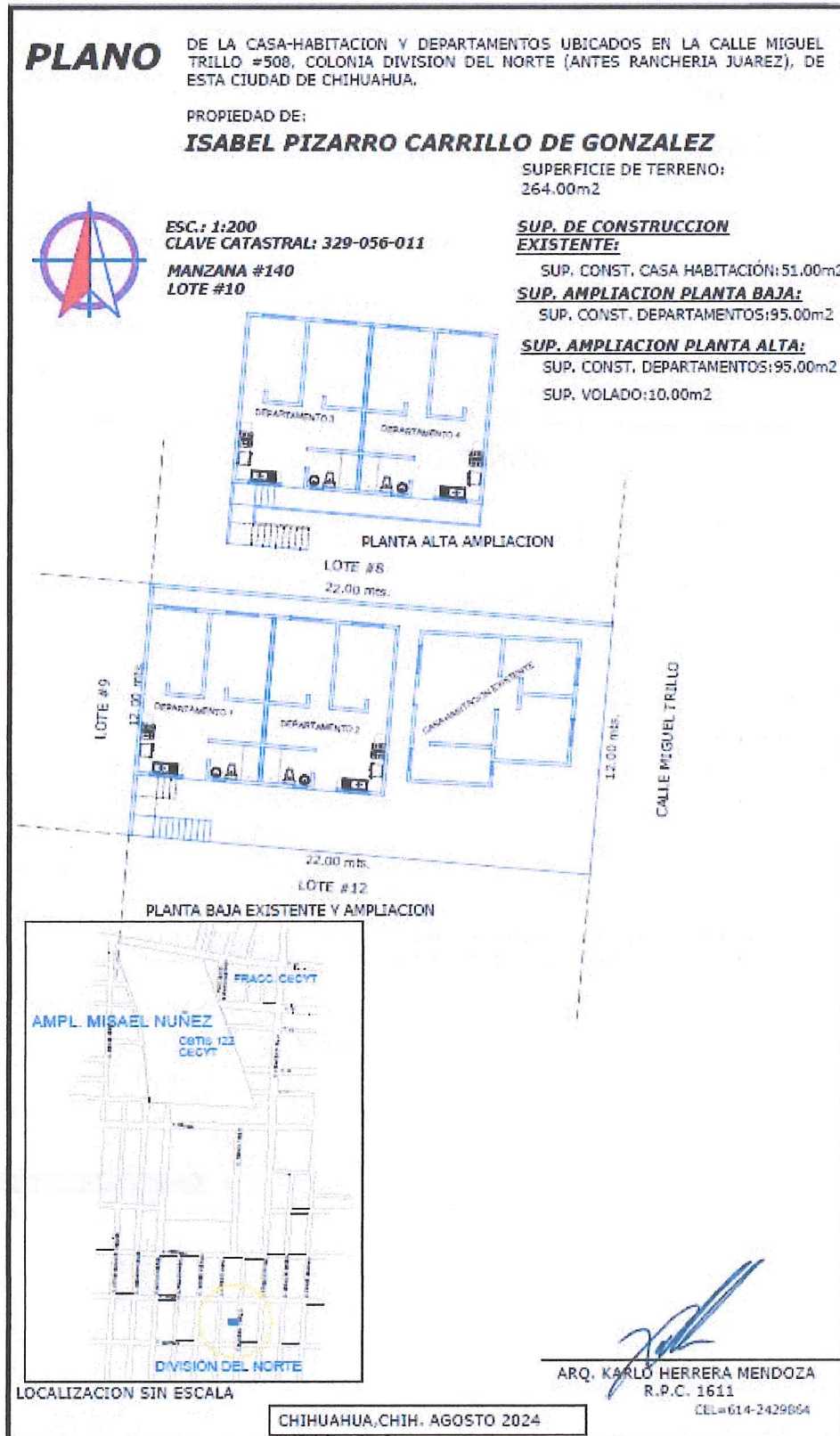
EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA EL DIA VEINTISIETE DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. **DOY FE** - UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA LICENCIADA **MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO** - EL SELLO DE AUTORIZAR

INSERTOS



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Plano catastral



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Predial



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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 02 de Enero de 2024
Transacción: 2024-11519
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-329-056-00011-00-0000
Clave: 329-056-011
Número de Corte: 2024-15
Número de Caja: 2328

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: GONZALEZ PIZARRO LUZ ELENA RFC: Sin RFC
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE MIGUEL TRILLO 508 COLONIA DIVISION
DEL NORTE C.P.31064 CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$611.00

Desglose de pago

Table with 5 columns: Ramo, Descripción del concepto del pago, Periodo, Cantidad, and Importe. Rows include INGRESO IMPUESTO PREDIAL, INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO, REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA, etc.

TOTAL: \$611.00

(SEISCIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 1 HASTA 2024 / 6 TASA: 0.003
VALOR CATASTRAL: \$274,158.17 SUP. TERR: 264.00 m² SUP. CONS: 52.00 m²



Cadena Original
5002|2024-11519:GONZALEZ PIZARRO LUZ ELENA |CA|02/01/2024 17:44:25|611|

Sello Digital
362902150081099e943262d9590a73aed6468ce95efb4aae0214300f9e3c63ce5af3443b7897a61622406c130

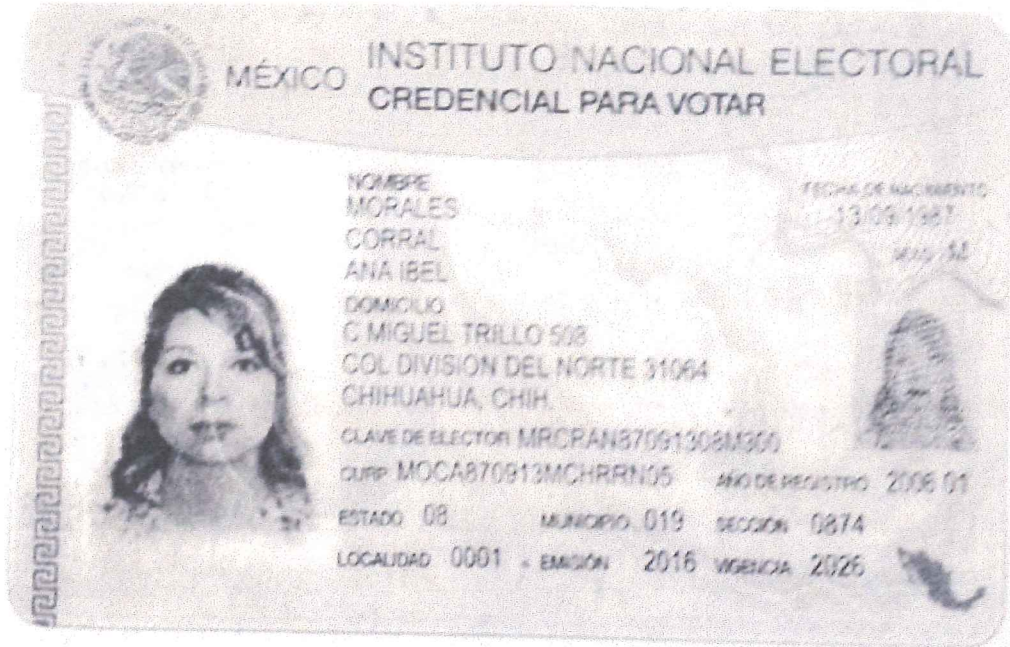
Aviso Importante
El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV y 115 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, 1, 19, 21 y 38 Fracción I del Código Fiscal del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



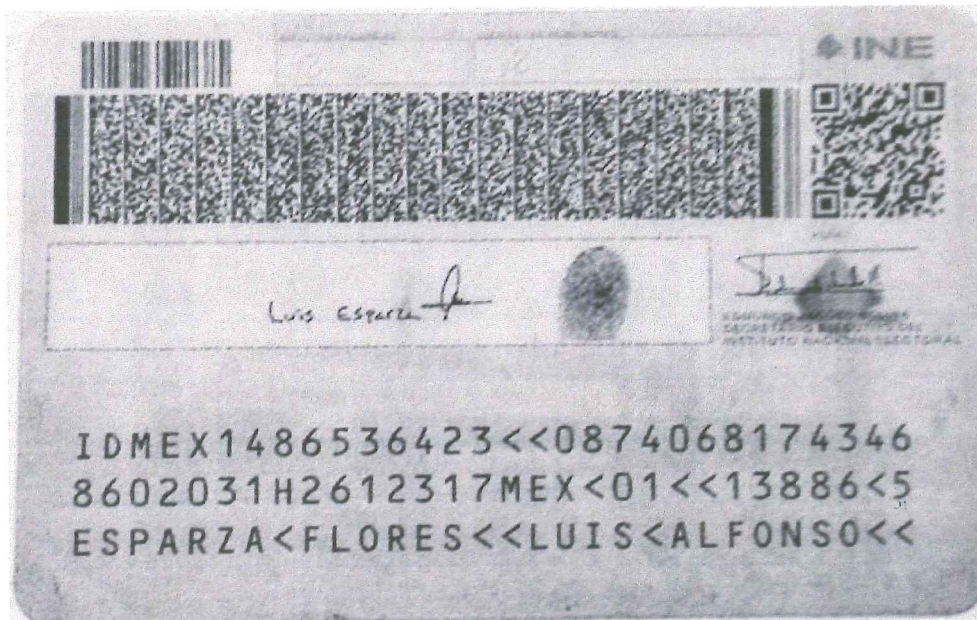
SOLICITA OTBI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 1 DEL SIG MES

Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"

Identificación promotor



Cambio de Uso de Suelo "Calle Miguel Trillo - 508"



SIN TEXTO

SIN TEXTO