

*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 13 de mayo 2026.

No. 38

Folleto Anexo

ACUERDO N° 047/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CALLE AMÉRICA LATINA, SAN JORGE**

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 047/2026

ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de enero del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle América Latina, San Jorge**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción I, lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Calle América Latina en la Colonia San Jorge de esta ciudad, con superficie de **200.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00.**

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 diecisiete días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 01/2026**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de enero del año 2026, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Gabriel Cereceres Rodríguez, en su carácter de propietario del predio, la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle América Latina, San Jorge", en el predio identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción I, lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Calle América Latina en la Colonia San Jorge de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el C. Gabriel Cereceres Rodríguez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle América Latina, San Jorge", 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 Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción I, lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Calle América Latina en la Colonia San Jorge de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00.



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 veinte días del mes de enero del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE AMÉRICA LATINA, SAN JORGE"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Gabriel Cereceres Rodríguez**, en su carácter de propietario del predio, la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle América Latina, San Jorge**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción I, lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Calle América Latina en la Colonia San Jorge de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;



RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Gabriel Cereceres Rodríguez**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle América Latina, San Jorge**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción I, lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Calle América Latina en la Colonia San Jorge de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00** 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 América Latina, San Jorge**", 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 ocursu de cuenta los siguientes documentos:

- 1. **Solicitud** signada por el C. Gabriel Cereceres Rodríguez, en su carácter de propietario del predio;

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE AMÉRICA LATINA, SAN JORGE"

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Gabriel Cereceres Rodríguez;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,282** de fecha 10 de noviembre del 2023, otorgada ante el Lic. Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 del Distrito Judicial Morelos, comparece por una parte los señores Luis Alfonso Campos Hermosillo y Sandra Gabriela Leyva Delgado a quienes se les designará como la parte vendedora y por la otra parte el señor Gabriel Cereceres Rodríguez a quien en lo sucesivo se le designará como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa respecto del inmueble identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Calle América Latina, con superficie de 200.00 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos bajo el número de inscripción 103, libro 7232 de la sección primera, con folio real 3525604;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2024-549886** expedido por Tesorería Municipal de fecha 19 de noviembre de 2025;
5. **Oficio DASDDU/246/2025** de fecha de 8 de abril del 2025, 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 329/2025** de fecha 20 de mayo del 2025, 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/212/2025** de fecha 2 de abril del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
8. **Oficio DDHE/0400/2025** de fecha 14 de abril del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/405/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/0515/2025** 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;
11. **Copia del Acta de la Décima Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 28 de agosto del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual



PRESIDENTE
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE AMÉRICA LATINA, SAN JORGE"



se autorizó el estudio por mayoría de votos, con un voto en contra del Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro;

- 12. Oficio **DASDDU/846/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 4 de diciembre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de impacto urbano y ambiental, evaluación y mitigación de los impactos ambientales, estudio de impacto vial y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;



CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/846/2025** de fecha 4 de diciembre del 2025, 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 el estudio de impacto urbano y ambiental, evaluación y mitigación de los impactos ambientales, estudio de impacto vial y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de agosto del 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.



COTEJADO

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 América Latina, San Jorge**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en predio en el identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción I, lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Calle América Latina en

A

B

C

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE AMÉRICA LATINA, SAN JORGE"

la Colonia San Jorge de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el C. Gabriel Cereceres Rodríguez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle América Latina, San Jorge**", 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 Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción I, lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Calle América Latina en la Colonia San Jorge de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**.

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 Cabildo de Palacio Municipal a los 14 días del mes de enero del año 2026.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE AMÉRICA LATINA, SAN JORGE"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**

**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**

**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**

**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**

**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**



COTEJADO

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. **GABRIEL CERECERES RODRÍGUEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**CALLE AMÉRICA LATINA, SAN JORGE**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN B1 DE LA FRACCIÓN B DE LA FRACCIÓN I, LOTE 1 DE LA MANZANA 2, UBICADO EN LA CALLE AMÉRICA LATINA EN LA COLONIA SAN JORGE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO Y AUMENTO DE COS A 1.00** DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/846/2025

Chihuahua, Chih. 4 de diciembre de 2025

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 **GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ** en su carácter de propietario del predio identificado como Fracción B1, de la Fracción B, de la Fracción I, lote 1 de la manzana 2, **ubicado en la Calle América Latina en la Colonia San Jorge**, de esta ciudad; con superficie de **200.00 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle América Latina, San Jorge"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**.

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/246/2025 de fecha 8 de abril del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle América Latina, San Jorge"** 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. 329/2025 de fecha 20 de mayo del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle América Latina, San Jorge"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/212/2025 de fecha 2 de abril de 2025** 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/0400/2025 de fecha 14 de abril de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/405/2025 de fecha 4 de junio de 2025**, 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

COTEJADO



MUNICIPAL
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/846/2025

Chihuahua, Chih. 4 de diciembre de 2025

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

Con **Oficio No. SJ/DRPA/0515/2025 de fecha 10 de junio del 2025** 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 América Latina, San Jorge"** fue presentado en la **Décima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **28 de agosto de 2025** 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 el estudio de impacto urbano y ambiental, evaluación y mitigación de los impactos ambientales, estudio de impacto vial y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos, el cambio de uso de suelo de Habitación H45 a Mixto intenso y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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. Oficio No. DASDDU/246/2025 de fecha 8 de abril del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 329/2025 de fecha 20 de mayo del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/212/2025 de fecha 2 de abril de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/846/2025

Chihuahua, Chih. 4 de diciembre de 2025

7. Oficio No. DDHE/0400/2025 de fecha 14 de abril de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/405/2025 de fecha 4 de junio de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0515/2025 de fecha 10 de junio del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Décima Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 28 de agosto de 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado **"Calle América Latina, San Jorge"**.



MUNICIPAL
A, CHIH.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA




LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

COTEJADO

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

q

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA _____

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 20 DÍAS DEL MES DE Enero DEL AÑO DOS MIL Veintiséis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040,
séptima actualización
denominado

“Calle América Latina, San Jorge”

para el cambio de uso de suelo de
Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0,
para el predio ubicado en la calle América Latina, colonia San Jorge,
en la ciudad de Chihuahua.

Promotor

Gabriel Cereceres Rodríguez

Director Responsable en Urbanismo

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

Diciembre de 2024

Estudio de planeación denominado "Calle América Latina, San Jorge"

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

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 Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, en el predio identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 200.00 m2.

El predio se enfoca al reconocimiento de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” mediante el uso de suelo Mixto Intenso (Mi) y COS de 1.0, 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.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 200.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H45 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, 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 su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua³

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

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

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

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁴

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁶

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Proceso de Aprobación

El proceso de aprobación de la modificación al PDU visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁷

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

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

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

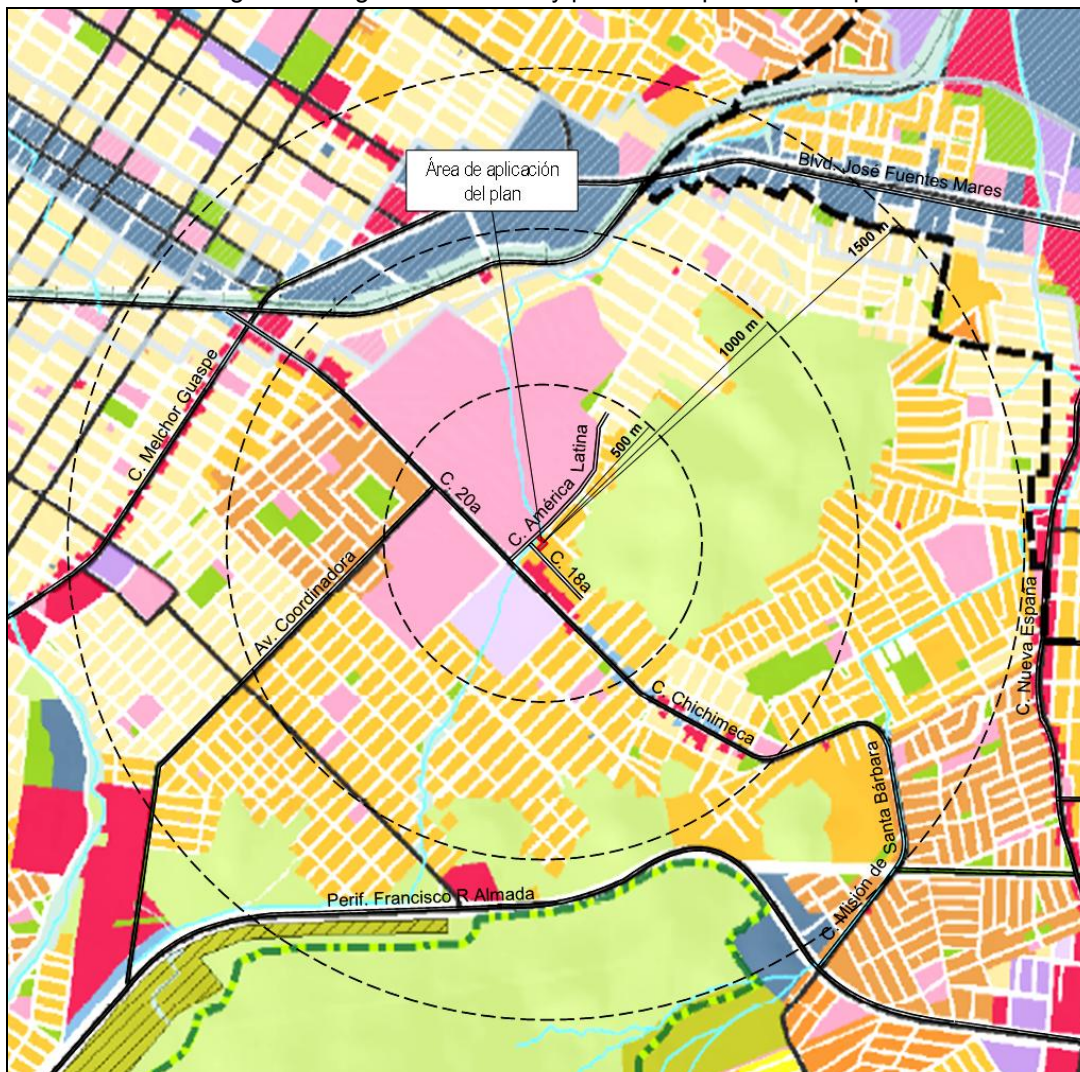
⁷ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - ANTECEDENTES

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana para el cambio de uso de suelo, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el PDU visión 2040, séptima actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad. Con ello se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, para el predio localizado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, al sur de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 200.00 m²; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar el uso solicitado. Ver imagen 1

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



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

El análisis del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0.

El predio colinda con la calle América Latina y la calle 18a consideradas como vialidad colectora y vialidad local respectivamente, y que se vincula con la vialidad primaria al norte con la Vialidad Che-Pe, y la calle Melchor Guaspe, así como otras vialidades al interior del polígono de estudio.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Desarrollo urbano, Chulavista I y II, La Joya, Santa Rosa, Dale, Proletaria y ampliación, Cumbres del sur I y II, Las Adelitas, Lázaro Cárdenas, Madera 65, Valle escondido, Mármol I, II y III y San Jorge, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con densidades H35, H45, Equipamiento, Industria de bajo impacto, Mixto moderado y Mixto intenso, y Preservación ecológica. En las vialidades Primarias y colectoras de la zona se localizan los usos de Comercio y Servicio y Mixtos. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan, y usos colindantes.



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

Régimen de tenencia de la tierra

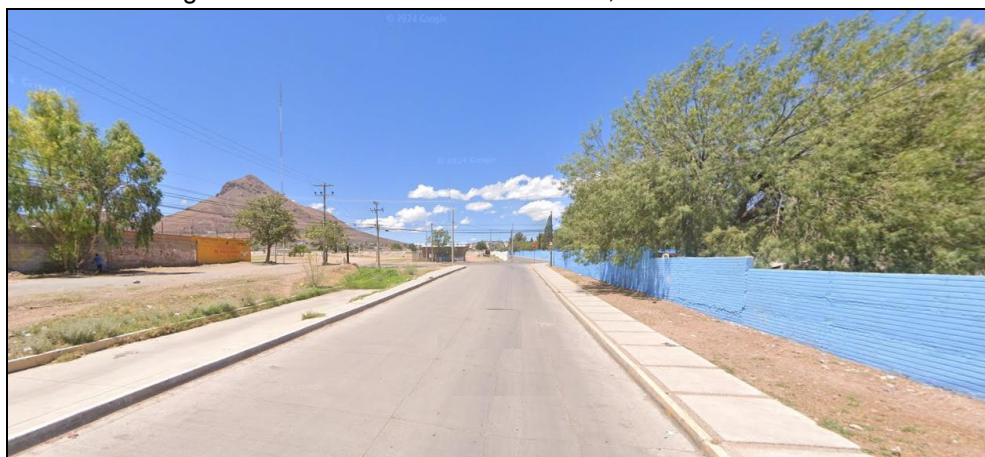
El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 9282, volumen 293, en la cual comparecieron ante el Licenciado Víctor Manuel González López, Notario Público Número Diecinueve, del Distrito Morelos, los señores Luis Alfonso Campos Hermosillo y Sandra Gabriela Leyva Delgado como la parte vendedora, y el señor Gabriel Cereceres Rodríguez como la parte compradora, con el objeto de hacer constar un contrato de Compra-Venta, respecto de la Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 200.00 m², y que linda por su frente en 7.50 m con la calle América Latina; por su costado derecho 20.00 m con la Fracción B2, de la Fracción 1 del Lote 1, por su espalda en 17.50 m con la Fracción 2 del Lote 1, y en su costado izquierdo en línea quebrada en tres fracciones de 15.00 m, 10.00 m con la Fracción A, de la Fracción 1 del Lote 1, y la 5.00 m con calle 18^a. Clave Catastral: 322-076-041. Ver imagen 3 a la 5.

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



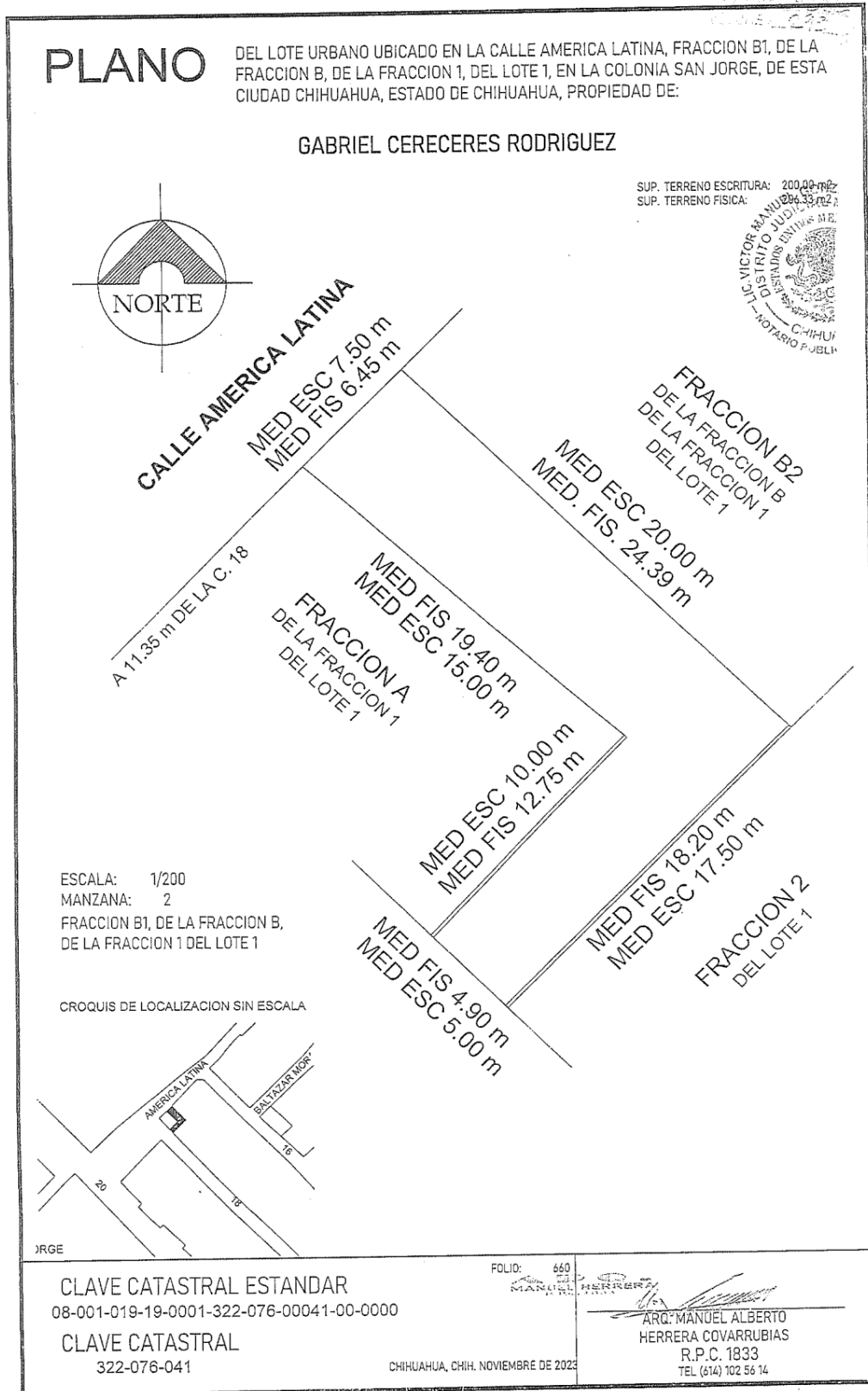
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2024.

Imagen 4. Vista de la vialidad de acceso, calle América Latina.



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

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

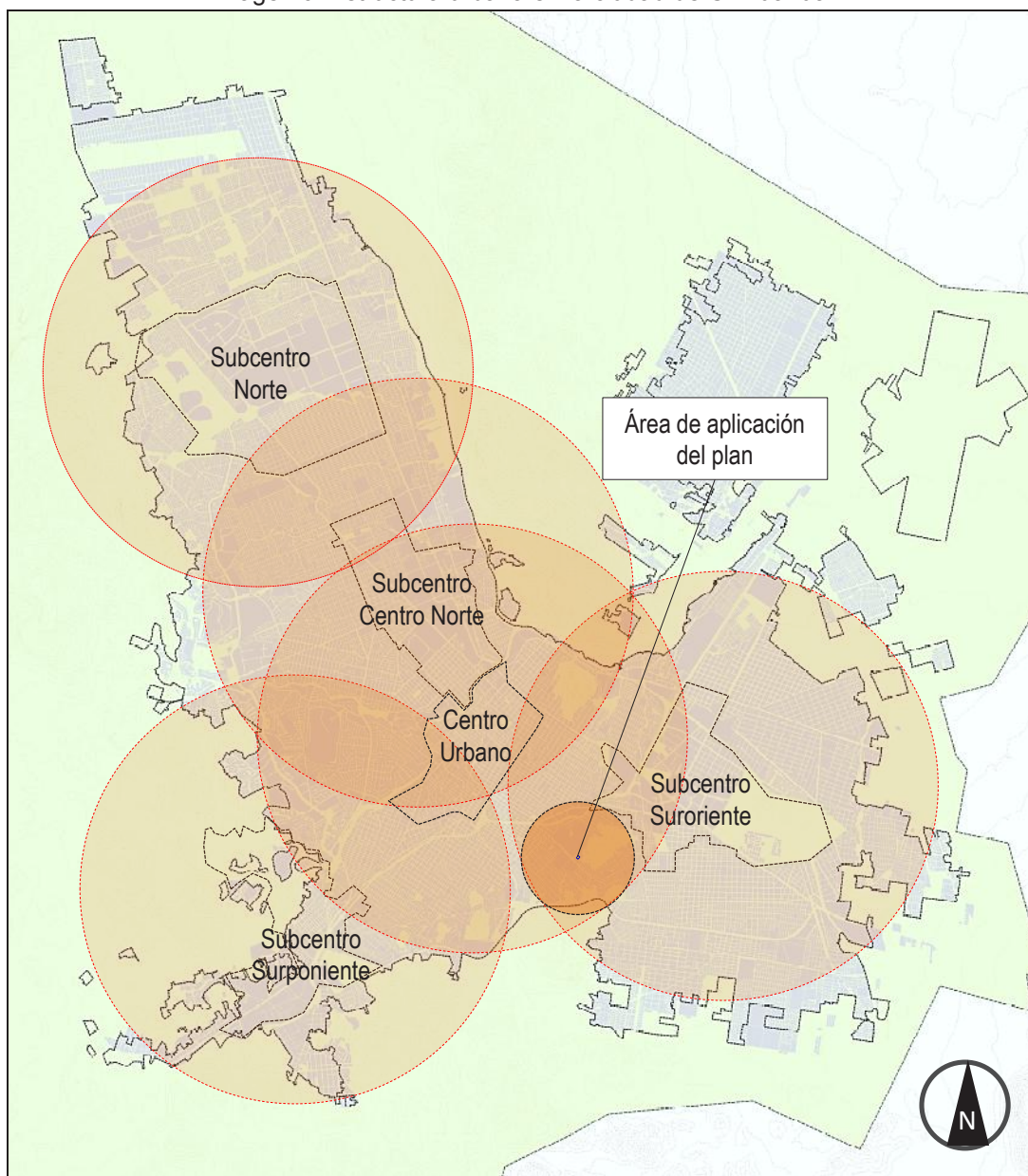


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Diciembre 2024.

Estructura urbana.

La estructura policéntrica de la ciudad define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el centro urbano y los subcentros. La zona en que se ubica el predio se localiza en el área de influencia del sub centro suroriente, el cual contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona en proceso de consolidación en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, con usos y giros diferentes a la vivienda, como lo son bodegas, oficinas, talleres de oficios y servicios.

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H35, H45, con vivienda desarrollada por autoconstrucción, en el polígono de análisis.

Existen áreas de equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto así como comercio y servicios se localiza colindante a vialidades colectoras y disperso al interior de las colonias.

El acceso al predio de estudio es favorecido debido a la estructura vial existente conformada principalmente por La vialidad Che-Pe, y el Blvd. José Fuentes Mares, así como vialidades locales al interior del polígono de estudio.

El reconocimiento de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” existente en el predio de aplicación del plan mediante el uso Mixto Intenso (MI) y COS de 1.0, que se solicita, contribuye a prestar servicios y provisión de empleo a la población del entorno, para lo cual, el cambio de uso de suelo propuesto es compatible con los usos Habitacional H45, Equipamiento, Mixto, y Comercio y servicio existente alrededor del predio.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, en el predio de aplicación del plan. Esta acción urbana promoverá el aprovechamiento urbano del predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, contribuyendo al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo la complementariedad de usos de esta zona de la ciudad.

VIII - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

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

Sector económico

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

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

Vivienda

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 3,073 viviendas, de las cuales 2955 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

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

El desarrollo de la zona en las últimas décadas, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que han quedado sujetos los fraccionamientos, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el reconocimiento de una bodega, mediante el giro "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas", que resulta compatible con los usos de la zona.

MEDIO NATURAL

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP. Diciembre 2024.

Precipitación pluvial

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

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

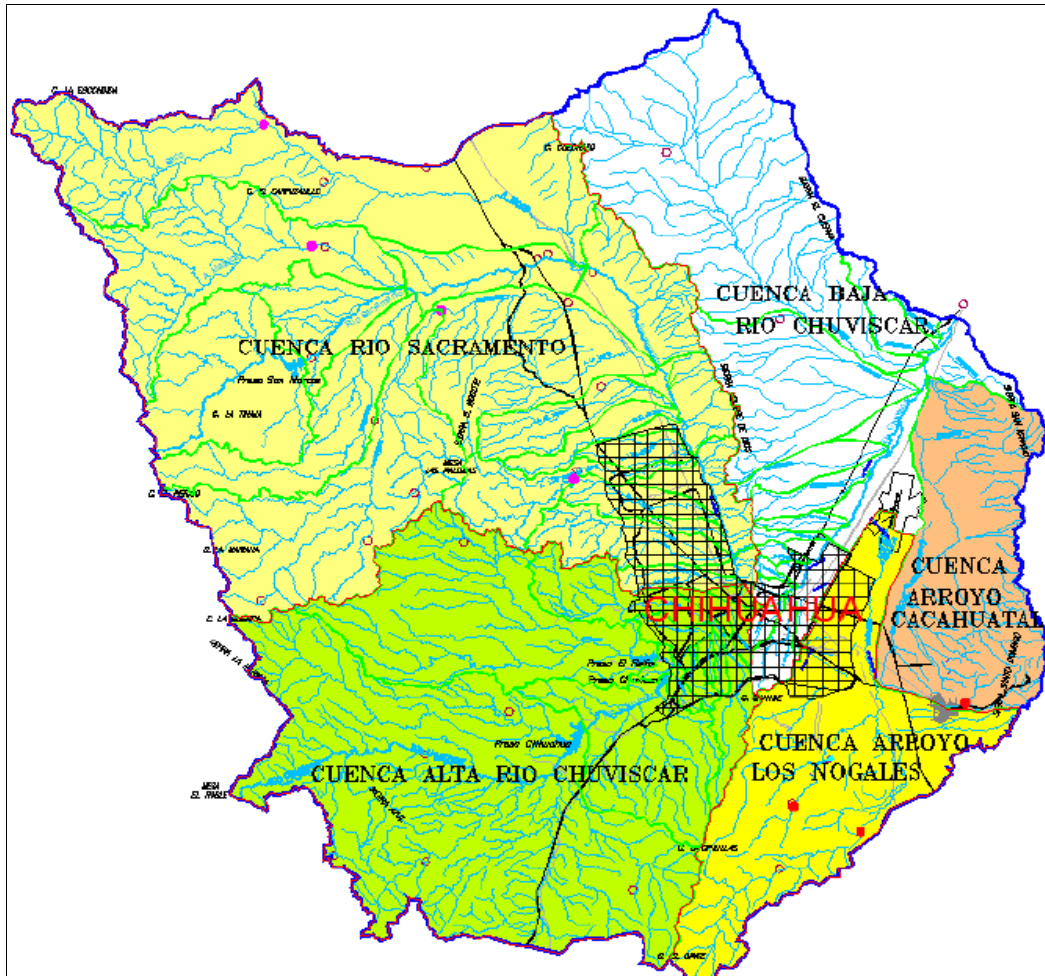
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Diciembre 2024.

Hidrología.

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

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

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

Aguas Superficiales.

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

Las corrientes de agua cercanas al predio de aplicación de plan, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante el arroyo “San Jorge” originado por escurrimientos en la zona sur-poniente de la ciudad, y que cruzan al poniente del polígono de estudio, en sentido sur-norte hacia el Río Chuviscar. Ver imagen 8.

Imagen 8. Canalización de escurrimientos pluviales, hacia el arroyo San Jorge Arroyo



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

El río Chuviscar, se ubica al suroeste del polígono de estudio, con una trayectoria en sentido sur-poniente-nor-orientado. Ver imagen 9.

Imagen 9. Escurrimientos pluviales hacia el Río Chuviscar.



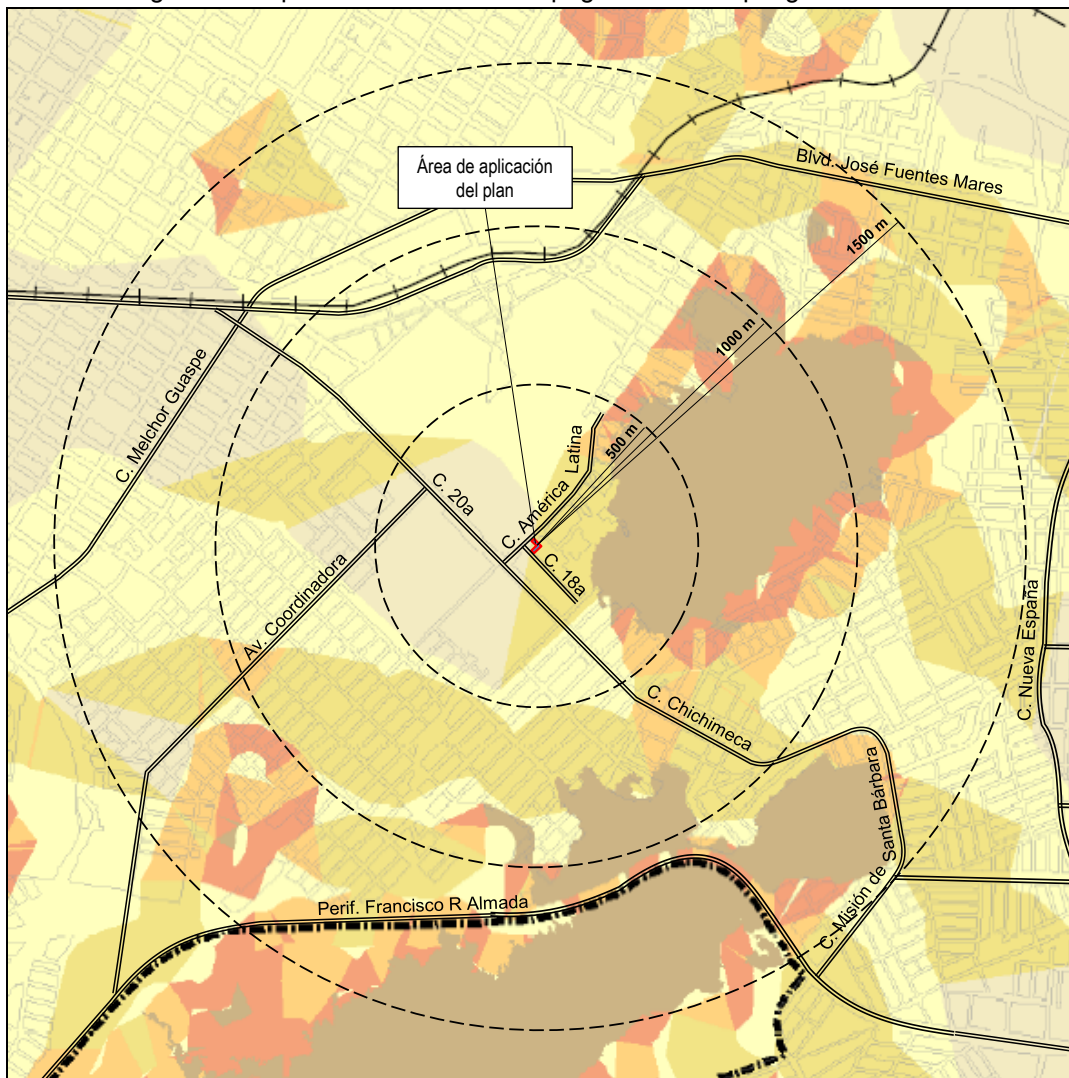
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2024.

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados mediante drenes pluviales hacia la calle América Latina y hacia la calle 18ª con rumbo a la calle América Latina, estos escurrimientos son dirigidos mediante dren al arroyo San Jorge y el río Chuviscar.

Topografía

La topografía al interior del polígono de análisis cuenta con pendientes variables de fuertes a medias en la parte oriente y sur del polígono de análisis, y de tipo ligeras que van del 2% al 5% en sentido suroeste – noreste con trayectoria hacia el río Chuviscar, el cual cruza al norte de la zona. Ver imagen 10.

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



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

La zona poniente y norte del polígono de análisis tiene un relieve casi plano, con pendientes del 2% en sentido suroeste - noreste, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento urbano que se identifica en su interior.

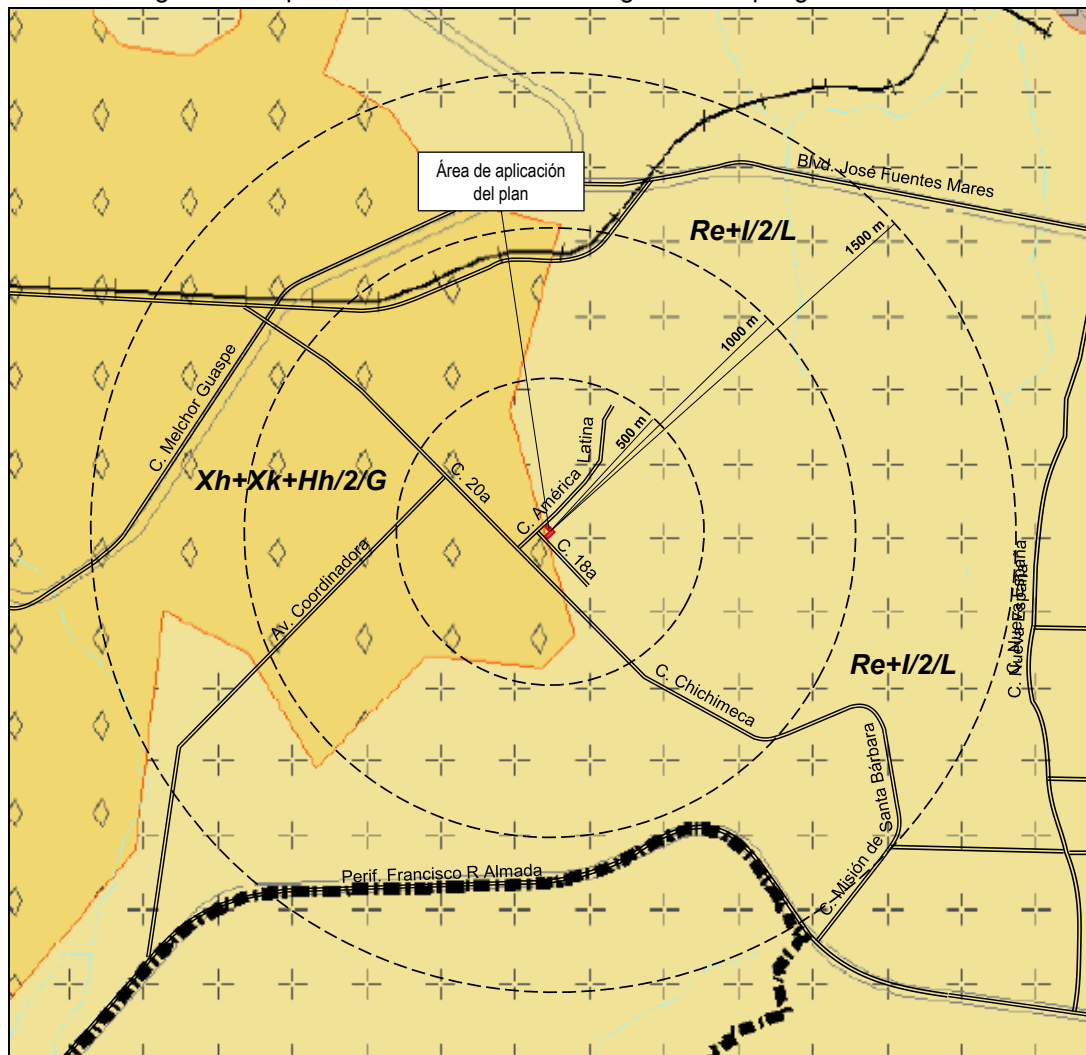
Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto en la zona noroeste predominantemente por Xerosol háplico y Xerosol Cálxico y de tipo Háplico con clase textural media y con fase física Gravosa (Xh+Xk/Hh/2/G). El resto de la superficie del polígono de análisis está compuesta por el suelo de tipo Regosol Éútrico y Litosol, de fase textural media y con fase física limosa (ReI/2/L).

Por su parte, el predio de ocupación del plan comparte el tipo de suelo (ReI/2/L), predominante en la zona, que lo hace apto para el desarrollo urbano. Ver imagen 11.

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



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

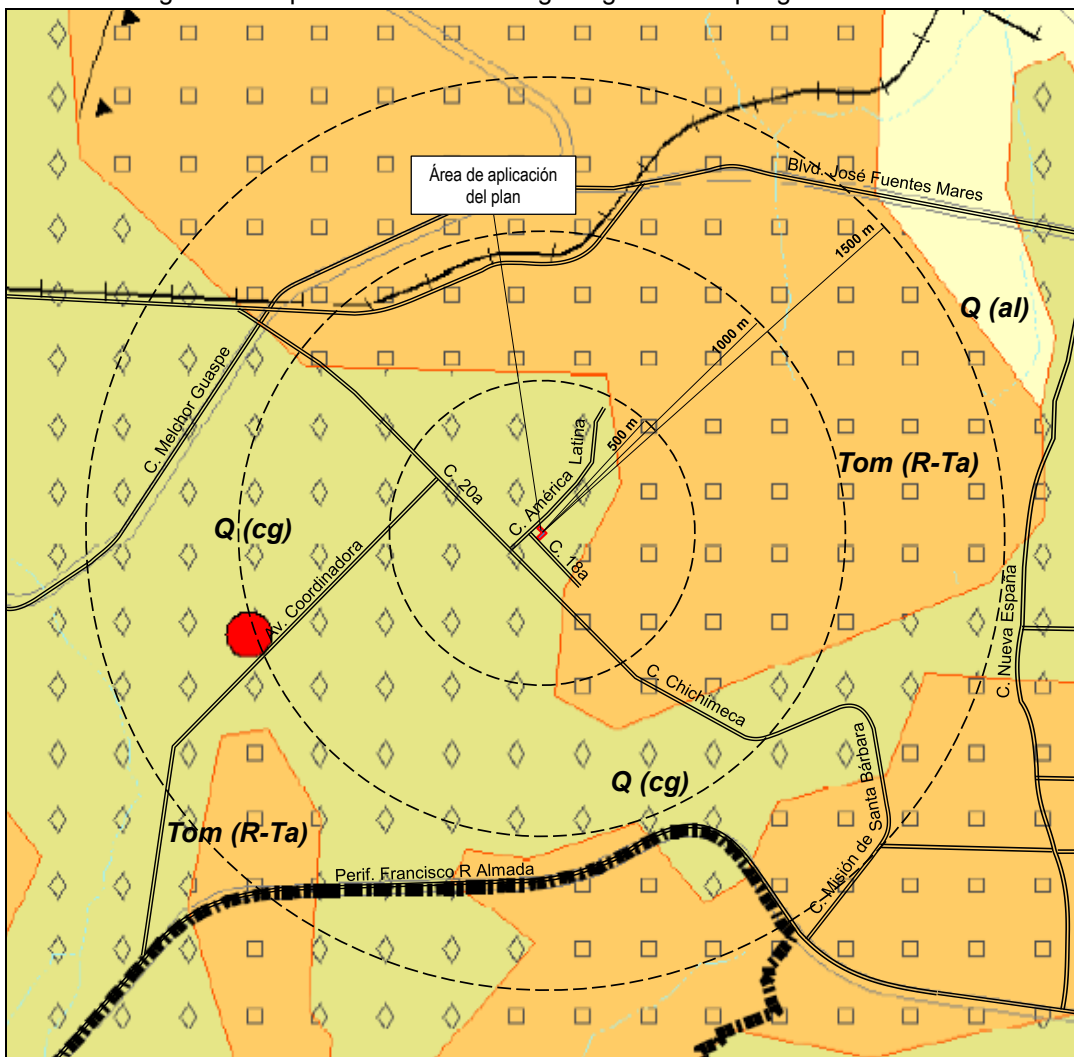
Este tipo de suelo es apto para el desarrollo de acciones de tipo urbano como el uso habitacional característico de la zona.

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, .

En este tipo de suelo se ubica en el predio en estudio, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 12.

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



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

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

Vegetación

La vegetación existente en la zona de análisis se compone principalmente por encinos, palo verde, pinos, y arbustos, localizado en las calles y/o baquetas de las calles y avenidas como la calle 20, entre otras que cruzan por el polígono de estudio. Ver imagen 13.

Imagen 13. Tipo de vegetación en vía pública en el polígono de análisis.



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

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de las zonas habitacionales. Por su parte el predio de estudio, no cuenta con vegetación al interior del mismo. Ver imagen 14.

Imagen 14. Tipo de vegetación en la calle 20ª.



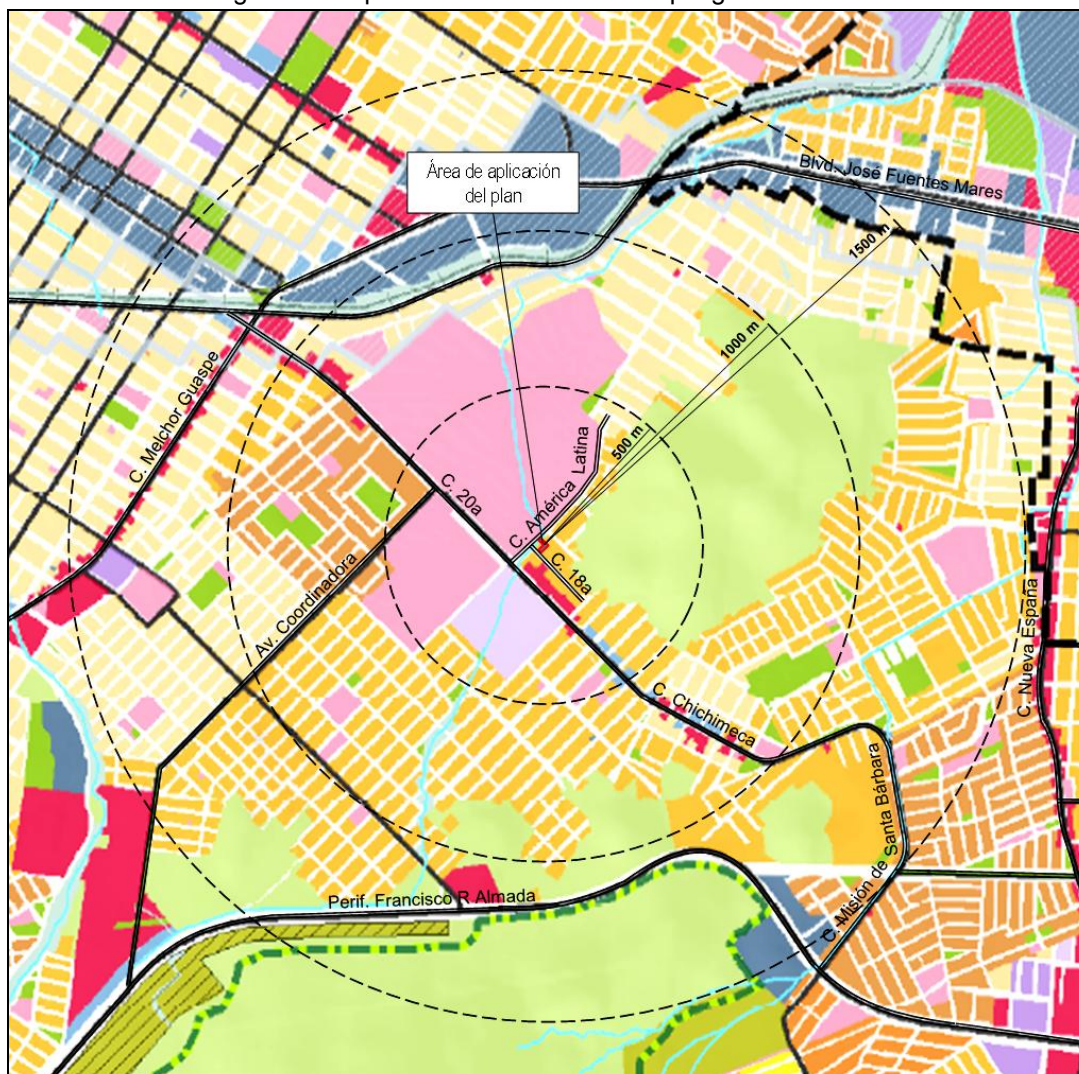
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2024.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo identificados en la zona de estudio son: Habitacional H35, y H45 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, Industria de bajo impacto, Equipamiento, Recreación y deporte, Comercio y servicios, así como Mixto bajo, Mixto moderado, y Mixto intenso localizados en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como la Calle 20ª, la vialidad Che-Pe, el Blvd. José Fuentes Mares. Ver imagen 15.

Imagen 15. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



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

Comercio y servicios.

En la zona se presenta el comercio y servicios sobre el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, reforzando el carácter de estas vías mediante la asignación de uso de suelo comercio y servicios, y mixto moderado, por parte del PDU visión 2040, séptima actualización, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal.

El aprovechamiento urbano que se promueve mediante el cambio de uso de suelo es el reconocimiento del establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” existente en el predio de aplicación del plan, deseables para un adecuado desarrollo de la zona. La zona de estudio también cuenta con comercio de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales como la calle 20, la vialidad Che-Pe. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo comercial en el polígono de análisis.



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

Uso Habitacional.

En la zona existe el uso habitacional con densidad H35, y H45 establecidos por el PDU visión 2040, séptima actualización, en las colonias y fraccionamientos: Desarrollo urbano, Chulavista I y II, La Joya, Santa Rosa, Dale, Proletaria y ampliación, Cumbres del sur I y II, Las Adelitas, Lázaro Cárdenas, Madera 65, Valle escondido, Mármol I, II y III y San Jorge, donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 7.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 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 18.

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



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

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 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, orientada al procesamiento industrial. Estos espacios se localizan a aproximadamente 400 metros al suroeste del predio de aplicación del plan. Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de suelo Industrial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 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 entre los usos habitacional comercial y servicios. Este uso se identifica sobre las vialidades como Blvd. José Fuente Mares, y la vialidad Che-Pe. Ver imagen 21.

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

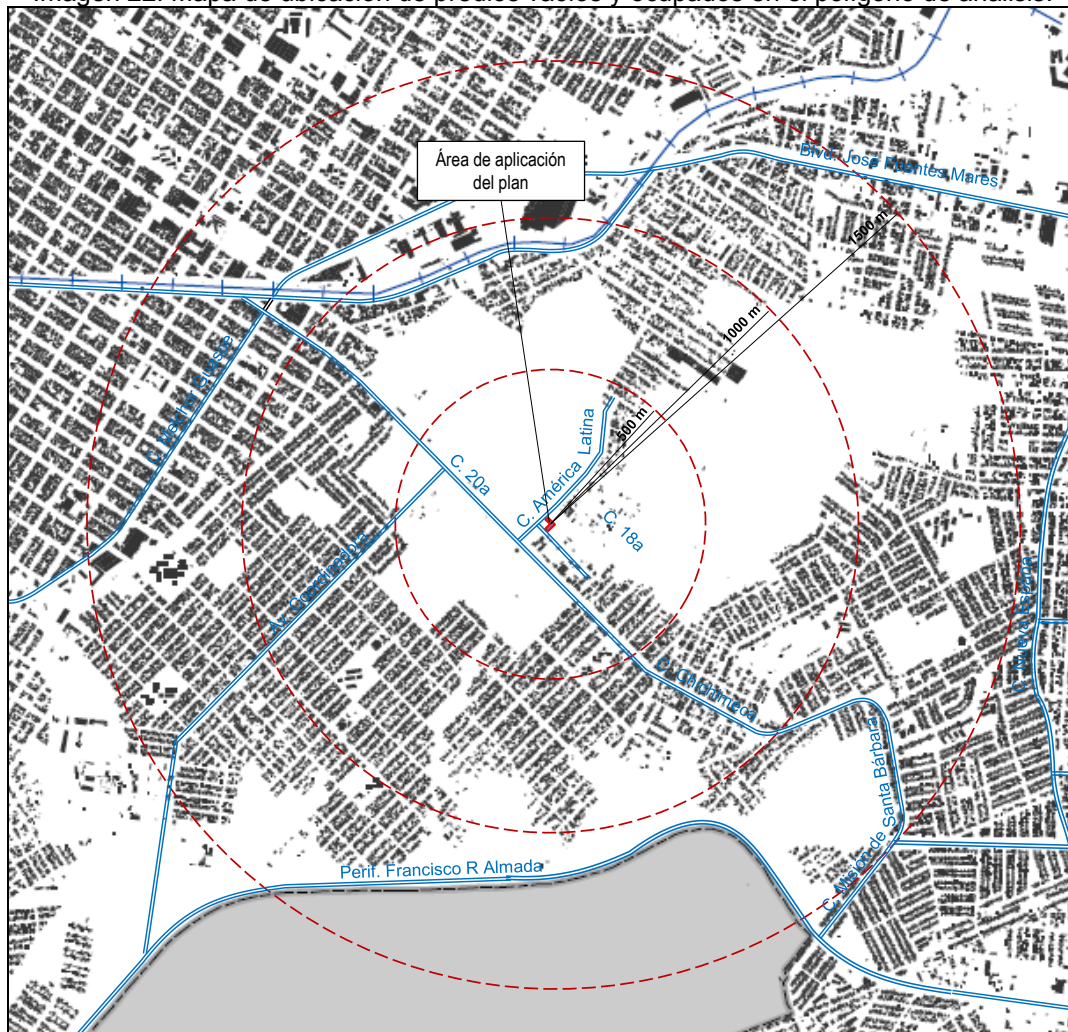


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2024.

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU visión 2040, séptima actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 22.

Imagen 22. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



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

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

El predio de aplicación del plan, para cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, se encuentra utilizado, en una zona que cuenta con infraestructuras y servicios de la Aeropuerto. Ver imagen 23.

Imagen 23. El predio de aplicación del plan cuenta con aprovechamiento urbano.



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

IMAGEN URBANA

La imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por vivienda de manera dispersa, la cual se presenta por auto-construcción, y en un proceso de consolidación, dotada con infraestructuras y servicios.

La zona de estudio, presenta establecimientos comerciales y de servicios sobre, vialidades primarias y algunas locales, cercanos al predio de aplicación del plan.

La zona cuenta con topografía variable que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos en sentido suroeste-noreste, hacia el arroyo San Jorge con rumbo al río Chuviscar.

En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades como la vialidad Che-Pe y el Blvd. José Fuentes Mares que comunican la zona con la av. Carlos Pacheco Villalobos y el Perif. Francisco R. Almada

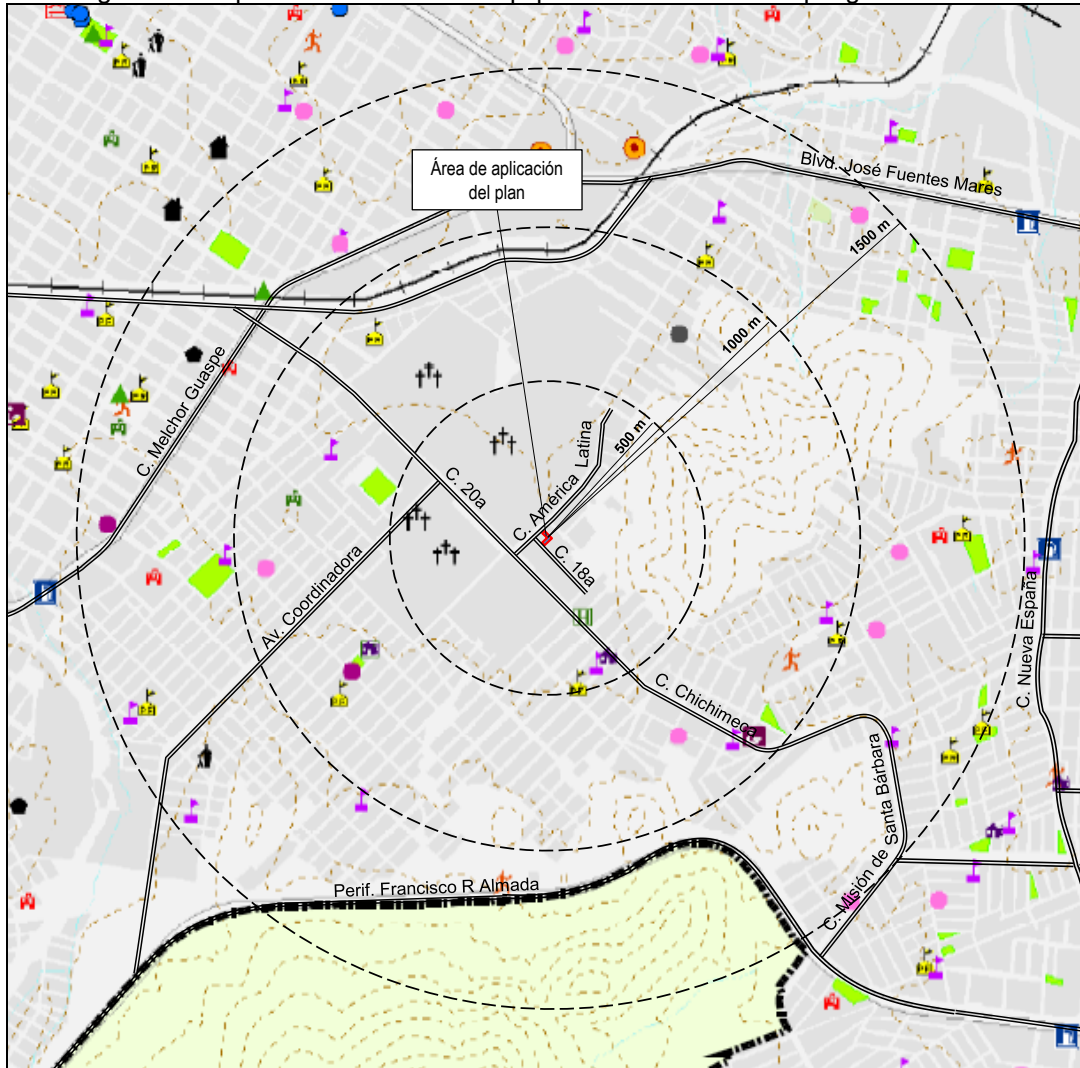
El predio de aplicación de plan colinda con vía pública a través de la calle América Latina y la calle 18ª, y que permite el acceso al mismo, así como la comunicación mediante la calle 20ª , con la vialidad Che-Pe y el Blvd. José Fuentes Mares, hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se ubica dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de la vivienda que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento en el polígono de análisis se concentra al interior del Sub centro Sur oriente, como concentrador de actividades de la zona oriente de la ciudad, además de otros sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan la zona, y al interior de las zonas habitacionales compuestas por áreas recreativas y deportivas para servicio a la población. Ver imagen 24.

Imagen 24. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



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

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.

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.

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 pñanito"	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

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

Equipamiento recreación y deporte.

Al interior del complejo denominado "Deportiva Sur", localizado en la intersección del Blvd. José Fuentes Mares y la av Juan Pablo II, se cuenta con el Estadio Monumental de Beis-bol, canchas de Futbol Americano, el Futbol soccer, Canchas de frontón, y otros, además con extensas áreas ajardinadas, los juegos infantiles y áreas de descanso. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento deportivo, Deportiva sur.



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

Equipamiento educativo.

El equipamiento educativo en la zona de estudio, se caracteriza por elementos de nivel básico y primaria como son Primaria Sor Juana Inés de la Cruz sobre la calle Los Ángeles, ubicada en el fraccionamiento California II. Fuera del polígono de estudio existe el equipamiento de tipo urbana representado por la Universidad Tecnológica de Chihuahua, sur, y el Colegio de Bachilleres, plantel 21. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento de educación en el polígono de análisis.



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

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 27.

Imagen 27. Equipamiento de salud; Hospital Infantil en el polígono de análisis.



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

Equipamiento de abasto.

La zona se ubica equipamiento de abasto caracterizado principalmente por la venta al mayoreo, como es el caso de la Central de Abastos. Ver imagen 28.

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



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

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano en la zona de estudio se localiza mediante la ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente, así como la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a partir de la Estación sur, ubicada en la av. Carlos Pacheco Villalobos. Se localizan puntos de parada de las rutas que circulan al interior del polígono de análisis, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 29.

Imagen 29. Equipamiento transporte existente en el polígono de análisis.



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

Equipamiento de seguridad pública.

Existe equipamiento de emergencia y de seguridad pública, como: la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la av. Carlos Pacheco V, al noreste de la zona de estudio. La ubicación, permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco, el Blvd. José Fuentes Mares, Vialidad Che-Pe, calle 20ª y hasta la calle América Latina.. Ver imagen 30.

Imagen 30. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.



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

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 ubicada sobre calle Chichimecas, a aproximadamente 600 m al suroriente del predio de estudio. Ver imagen 31.

Imagen 31. Equipamiento de gas carburación en el polígono de análisis.



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

MOVILIDAD

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: la calle América Latina y la calle 18ª identificadas como colectoras y local respectivamente, según la estrategia de estructura vial del PDU, visión 2040 séptima actualización. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda con la calle América Latina y la calle 18ª. Ver imagen 32.

Imagen 32. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.

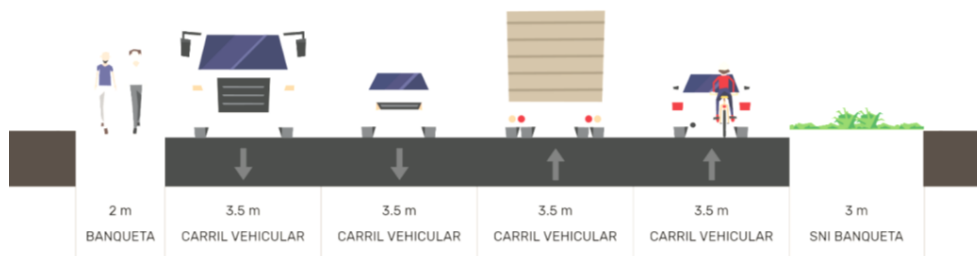


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Diciembre 2024.

El cambio de uso de suelo a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, propuesto para el predio de aplicación del plan, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle América Latina y la calle 18ª, constituidas como vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación al predio de aplicación del plan.

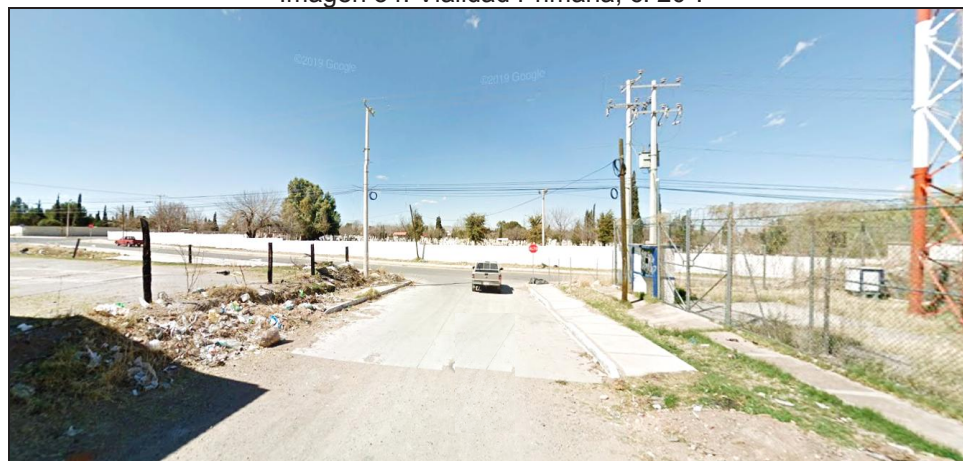
Vialidad Primaria. PA-002C calle 20ª, es una vialidad de tipo Primaria, con una sección de 19.00 m, con dos carriles por sentido, camellón, y banquetas peatonales de 2.00m y 3.00 m. Ver Imagen 33 y 34.

Imagen 33. Vialidad Primaria, c. 20ª.



C. América Latina - C. Secretaria de Hacienda y Crédito Público.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024

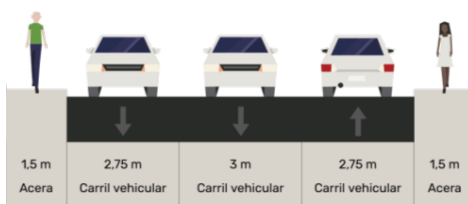
Imagen 34. Vialidad Primaria, c. 20ª.



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

Vialidad local. La calle América Latina, es una vialidad colectora, con una sección de 11.50 m, con tres carriles de circulación vehicular, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad colectora, América latina.



C. 20ª - C. 10ª (Oviedo Baca)
Fuente: Verificación en campo. Diciembre 2024.

Imagen 36. Vialidad colectora, América latina.

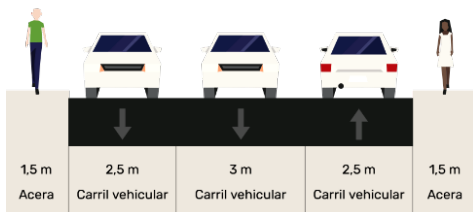


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2024.

Vialidades locales

La calle 18^a es una vialidad de tipo local, con una sección de 11.00 m, tres carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 37 y 38.

Imagen 37. Vialidad local, calle 18a.



C. América Latina a C. 10^a (Oviedo Baca).

Fuente: Verificación en campo. Diciembre 2024.

Imagen 38, Vialidad local, calle 18a.



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

Análisis de movilidad urbana e impacto vial:

El análisis de la movilidad en la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, considera un análisis preliminar del impacto vial enfocado en la capacidad y nivel de servicio de las intersecciones y vialidad de acceso al predio, analizando el impacto del flujo de tránsito generado por el establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, para una “*bodega de almacenamiento de lámina*” existente en el predio de aplicación del plan, y proponiendo las medidas de mitigación correspondientes, en caso de que el impacto fuese importante.

Lo anterior de acuerdo al Manual de Capacidad Vial de la Dirección General de Proyectos y Servicios Técnicos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Manual de Estudios de Ingeniería de Tránsito de la SEDESOL y Manual de generación de viajes del ITE.

El predio de estudio se ubica al sur de la ciudad, y consiste en el desarrollo de un establecimiento de tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” para una “*bodega de almacenamiento de lámina*” existente en el predio. El predio se conecta a la estructura vial existente en la zona, por medio de la calle América Latina y la calle 20ª, hacia el Bvd. José Fuentes Mares.

Las vialidades a evaluar en el estudio son la calle 20ª y la calle América Latina, así como la intersección entre estas dos vialidades.

Para evaluar la operación vial actual en la zona, se considera realizar aforos en la intersección señalada, y los flujos vehiculares, que permiten obtener los volúmenes existentes en la zona, y hacia el área del proyecto. El método de aforo realizado fue por medios manuales durante un día típico de la semana en las horas de máxima demanda.

La hora de máxima demanda (H.M.D.) observada es de 7:00 hrs. a las 8:00 hrs. con 640 vehículos por hora, en la intersección de la calle 20ª y la calle América Latina.

Análisis de la Capacidad

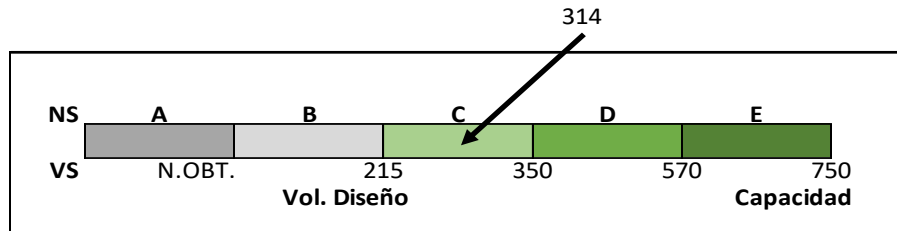
Se determinará la capacidad y nivel de servicio en las vialidades que dan acceso al proyecto del establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, para una “*bodega de almacenamiento de lámina*” existente en el predio. considerando el 100% de ocupación del proyecto, ya que de acuerdo a los aforos efectuados el flujo actual no se verá incrementado por la ocupación del proyecto.

El análisis de capacidad actual 2024 de las vialidades es el siguiente:

La calle 20a; es una vialidad primaria con 19.00 m. de sección, con dos carriles por sentido, camellón, y banquetas peatonales de 2.00m y 3.00 m. En la gráfica siguiente, se observa que esta vialidad se encuentra operando a un nivel de servicio “C”, considerando el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda para el análisis, concluyendo que la vialidad existente

se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación que se mantienen adecuadas para las condiciones del tránsito. Ver imagen 38a.

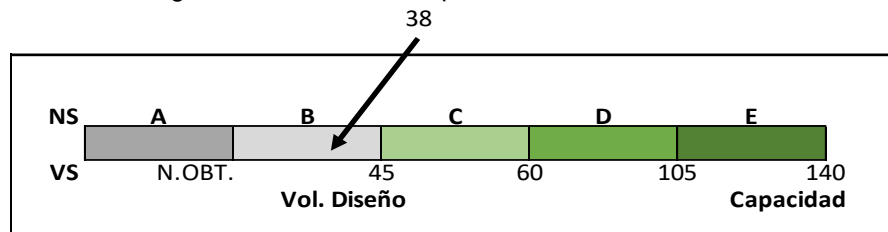
Imagen 38a. Análisis de capacidad calle 20ª.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Febrero 2025.

La calle América Latina con una sección de 11.50 m, con tres carriles de circulación vehicular, y banquetas peatonales de 1.50 m. En la gráfica siguiente, se observa que la calle América Latina, en el tramo que da acceso a la zona del proyecto, y que opera con un nivel de servicio "B", suponiendo el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda, considerando así, que la vialidad en este tramo se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación adecuadas para las condiciones del tránsito existentes. Ver imagen 38b.

Imagen 38b. Análisis de capacidad calle América Latina.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Febrero 2025.

De acuerdo a los pronósticos del análisis de Impacto Vial, se calcularon los volúmenes futuros, con la tasa de crecimiento anual (t), donde se aplican a los volúmenes actuales más los viajes generados para los escenarios del mediano y largo plazo. La tasa de crecimiento anual recomendada para Cd. de Chihuahua, según diversos estudios es 3%.

Los datos arrojados en el análisis no consideran medidas de mitigación ya que el impacto observado no es importante. Por lo que las estructura vial actual tiene capacidad para el flujo libre adecuadas para las condiciones del tránsito

La fórmula para obtener el pronóstico vehicular es la del interés compuesto:

$$V_f = V_a (1 + t)^n$$

En donde:

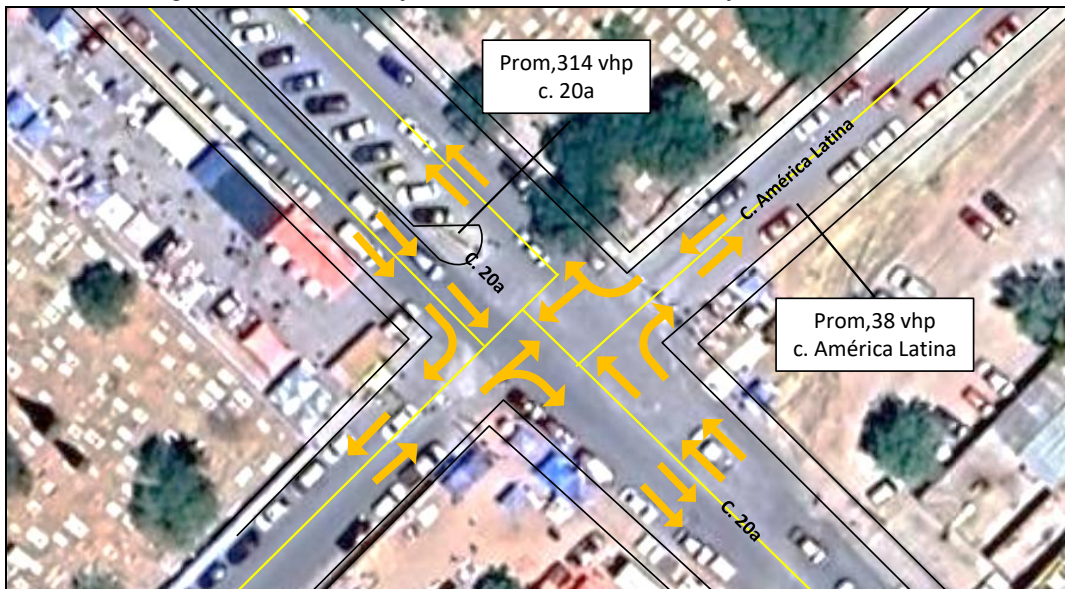
V_f = Volumen de tránsito en el futuro.

V_a = Volumen actual de tránsito.

t = tasa de Crecimiento anual.

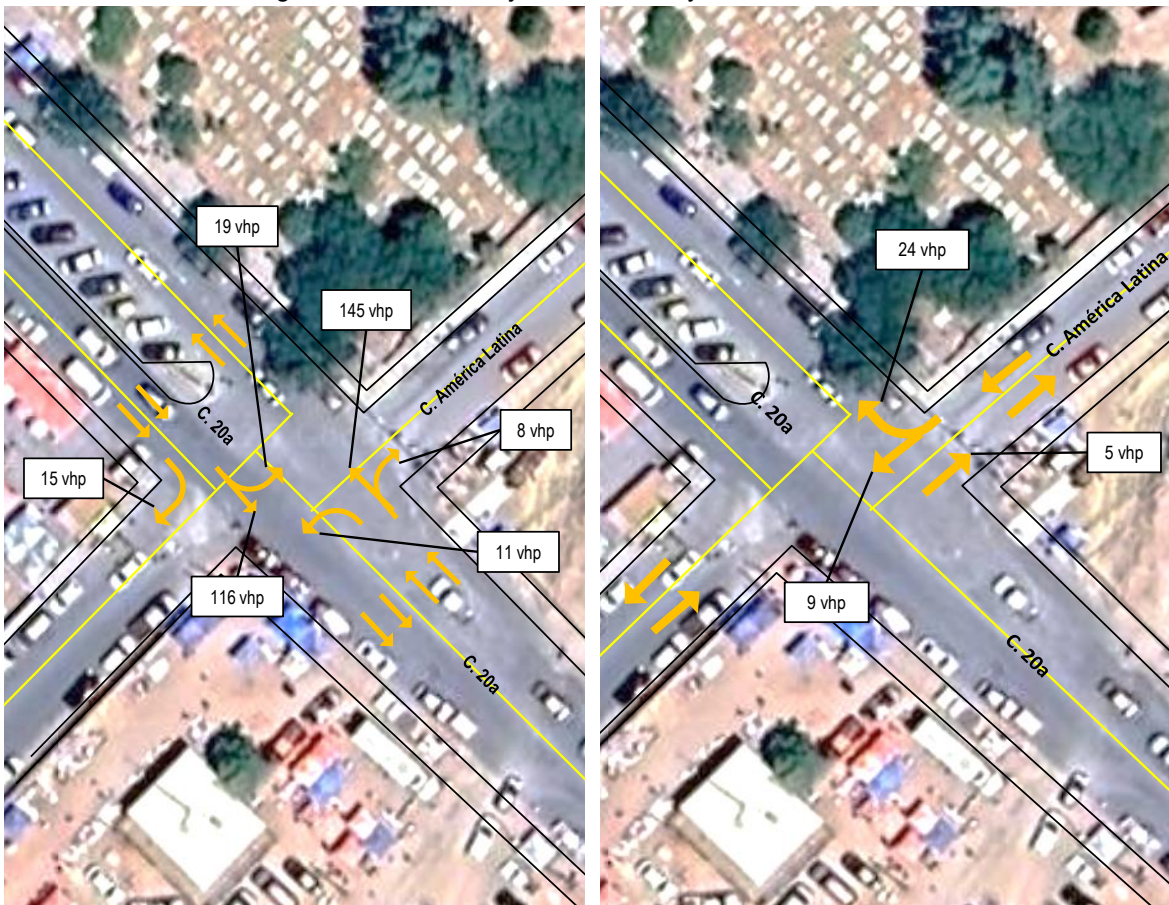
n = Número de años de pronóstico.

Imagen 38c, Análisis flujo vial en intersección c 20ª y c. América Latina.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. marzo 2025

Imagen 38d, Análisis flujo vial en c 20ª y en c. América Latina.

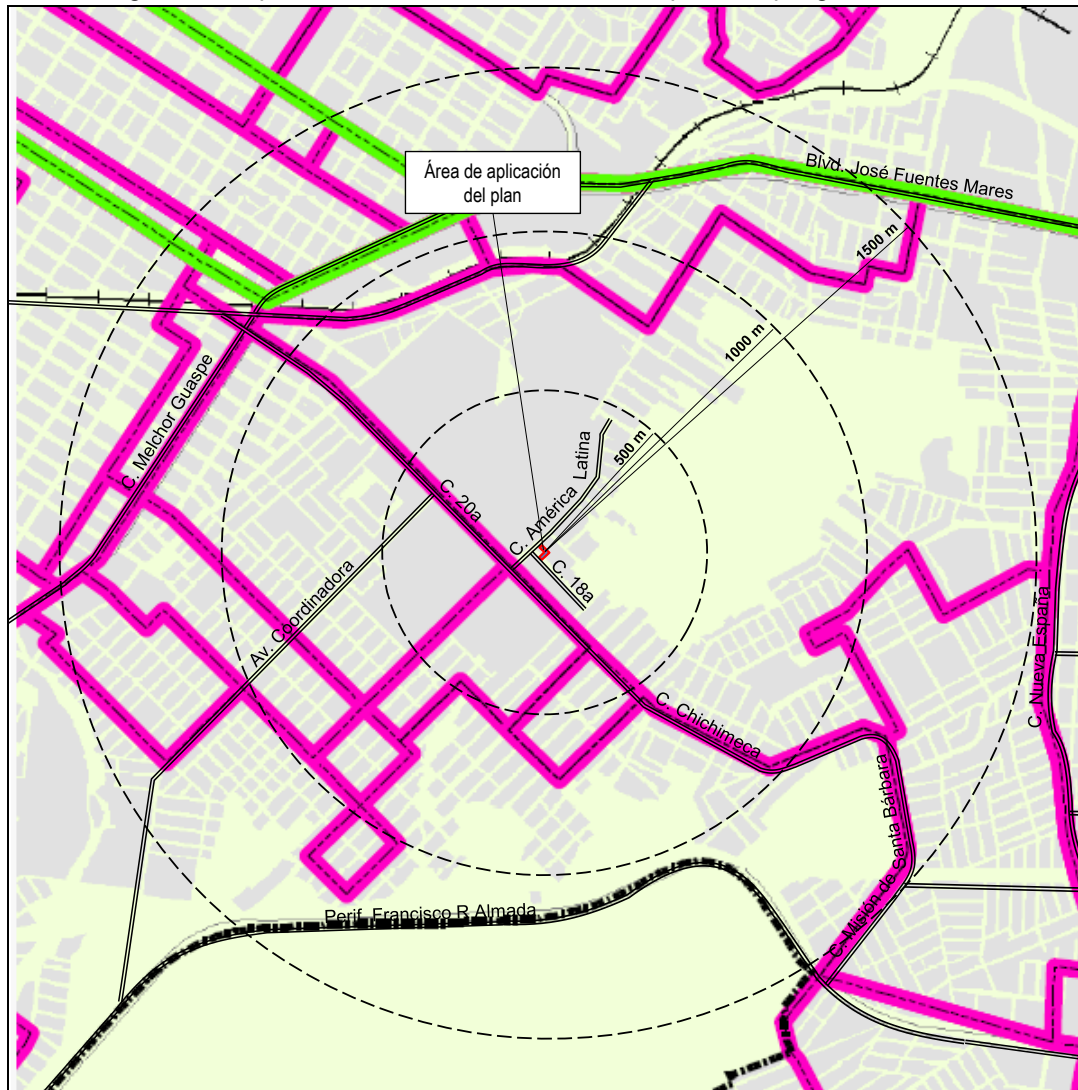


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2024

Transporte Público

La zona de estudio está considerada dentro de la estrategia de movilidad urbana de la ciudad, mediante una estructura de rutas orientada al transporte público, organizada en rutas de tipo convencionales, y rutas alimentadoras. Ver imagen 39.

Imagen 39. Mapa de localización de rutas de transporte en polígono de análisis.



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

Las rutas de transporte público identificadas dentro del área de estudio, son; rutas convencionales RC-62 Mármol II y III, RC 16 Dale – Centro y RC-18 Ruta 15 (Directo). La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II. a aproximadamente 2,700 m. al nor poniente del predio de aplicación del plan. Esta ruta tiene su terminal sur en el Sub centro sur-oriente, cuyo recorrido cruza de sur a norte de la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos.

INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

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

En el polígono de análisis se identifican fuentes de abastecimiento de agua potable, como los pozos “Cerro Grande”, al suroeste y “Cerro Grande”, y “San Jorge” al noreste del predio, conducida por los re-bombeos, localizados al oriente y norte del polígono de estudio, y los tanques “Ranchería Juárez”, “San Jorge” al oriente y “Cerro Grande” y “Marmol” al sureste, que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. La red existente en la calle América latina posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



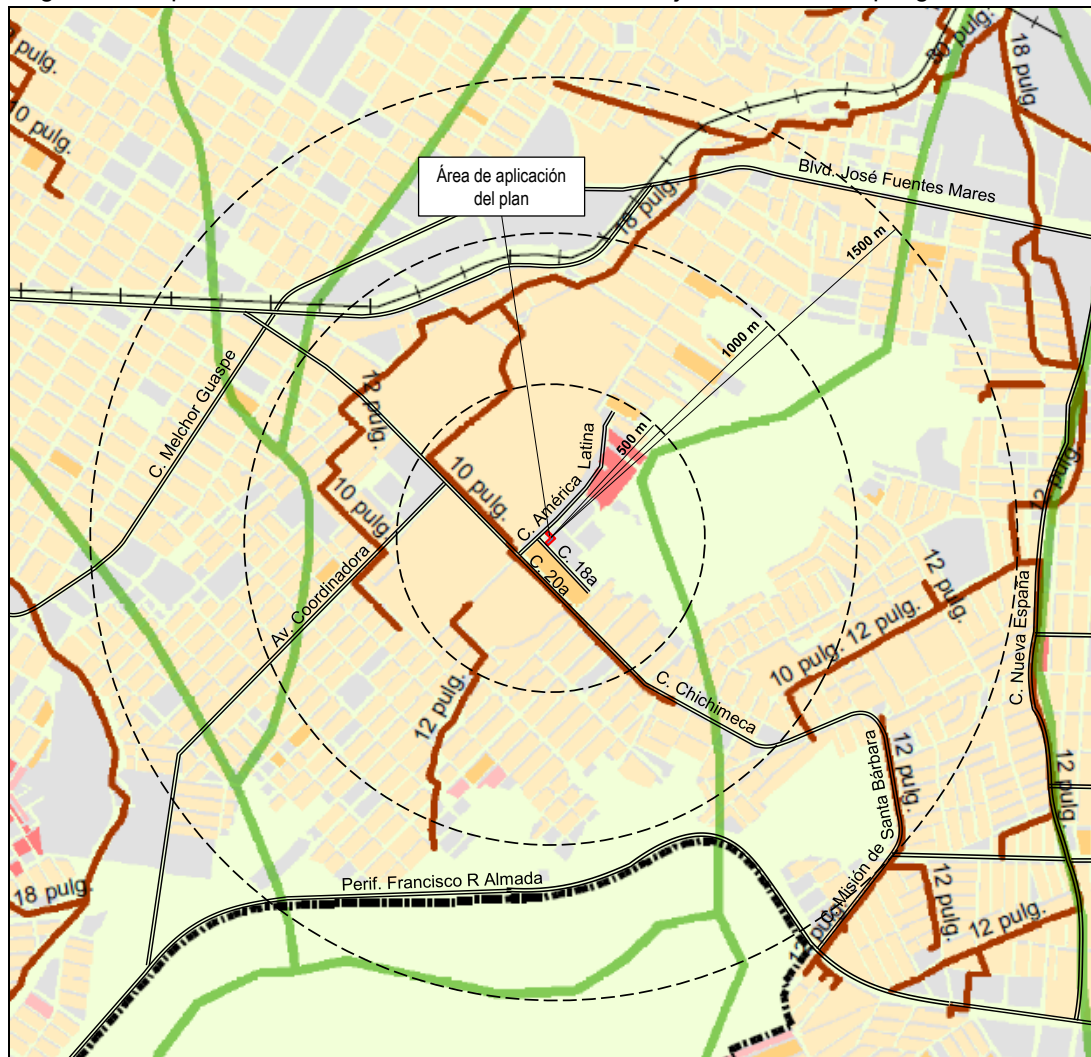
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Diciembre 2024.

Alcantarillado Sanitario

En el polígono de análisis existen colectores de 10", 12", y 18" pulgadas de diámetro, que colecta las descargas procedentes de viviendas y fraccionamientos, así como de usos comerciales, e industriales. Las descargas generadas en el polígono de estudio son conducidas a través de la red de colectores sobre la calle 20ª y la trayectoria del arroyo San Jorge, hacia la planta de tratamiento sur, localizada al noroeste del polígono de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan, se conecta a la red por medio de la calle 20ª, y que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo San Jorge, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur. Ver Imagen 41.

Imagen 41. Mapa de ubicación de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2024.

Drenaje Pluvial

La micro cuenca existente en la zona de estudio, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante el arroyo “San Jorge” originado por escurrimientos en la zona suroeste de la ciudad, y que cruzan el polígono de análisis en sentido suroeste-noreste. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan, son desalojados hacia la calle América Latina, y la calle 18ª que los conduce por pendiente topográfica hacia la calle América Latina, con rumbo al arroyo “San Rafael”, localizado a aproximadamente 900 m al norte-noreste del polígono de análisis. Ver imagen 42.

Imagen42. Canalización de escurrimientos pluviales por la calle América latina



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

El arroyo “San Jorge” tiene encauzamiento a cielo abierto en el tramo de la Vialidad Che-Pé y el Blvd José Fuentes Mares, lugar donde también se presentan tres puntos de riego. Sobre la calle América Latina recorren escurrimientos que son captados por una boca de tormenta que conduce su trayectoria a través del panteón con rumbo al Arroyo San Jorge. . Ver imagen 43.

Imagen 43. Escurrimientos pluviales hacia el Río Chuviscar.



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

Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan, son desalojados hacia la calle América Latina, y la calle 18ª que los conduce por pendiente topográfica hacia la calle América Latina, con rumbo al arroyo “San Rafael”, localizado a aproximadamente 900 m al norte-noreste del polígono de análisis. Ver imagen44 y 45

Imagen 44. Esquema de desalojo de agua pluvial del predio hacia los escurrimientos en vía pública.



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

Imagen 45. Escurrimientos pluviales Vialidad, América latina.

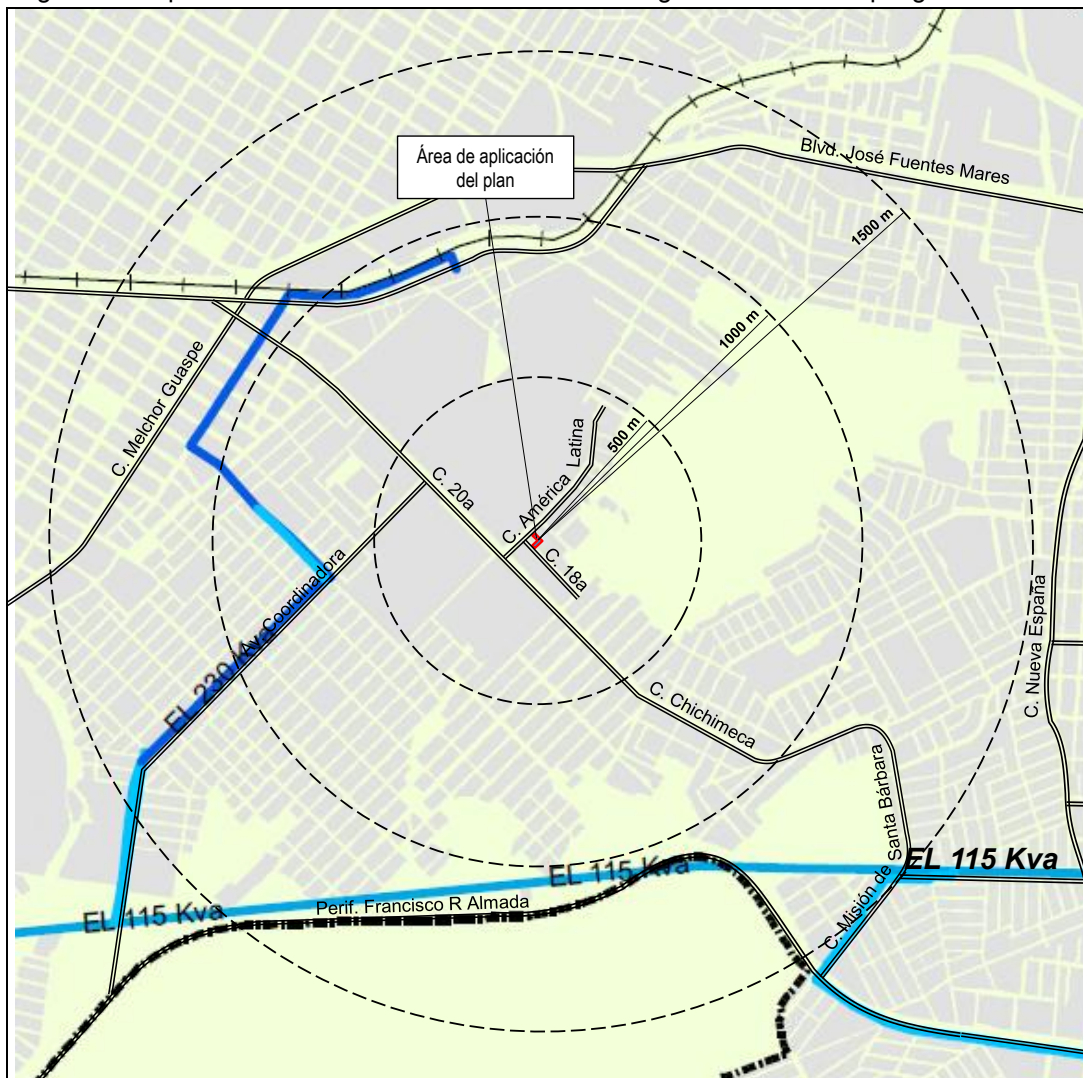


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2024.

Energía Eléctrica

La zona de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 73ª, a aproximadamente 1,000 m al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 46.

Imagen 46. Mapa de ubicación de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



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

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan. Ver imágenes de 47 a 49.

Imagen 47. Infraestructura de energía eléctrica en la Calle Coordinadora.



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

Imagen 48. Infraestructura de energía eléctrica en calle 20a.



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

Imagen 49. Infraestructura de energía eléctrica en calle América Latina.



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

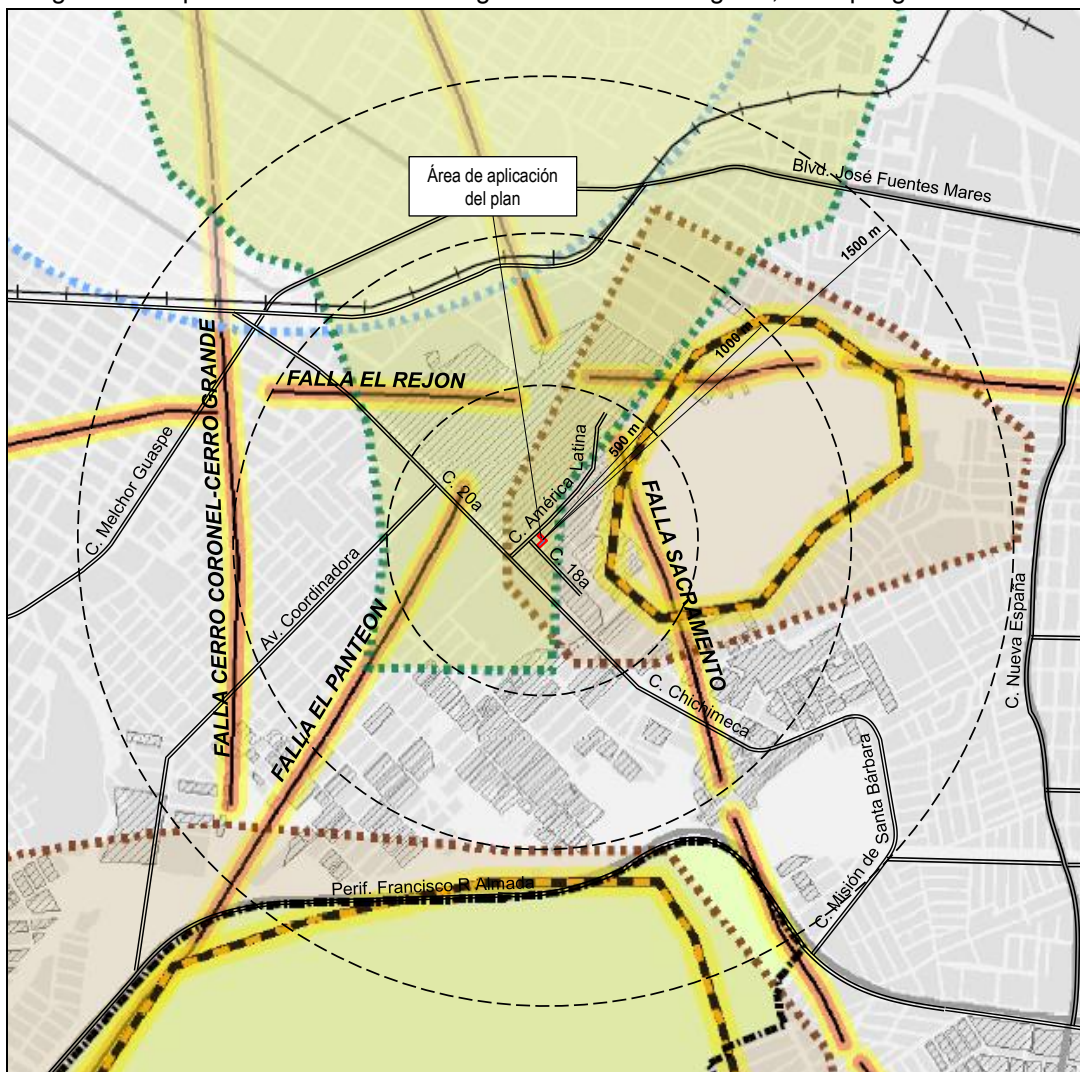
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 300 metros al oeste del predio de aplicación del plan, representado por la “Falla El Panteón” y 350 metros al este por la “Falla Sacramento” ambas con una trayectoria en sentido sur. – norte. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es variable, con pendientes entre el 2% y 10%.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso existente al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos, en el polígono de análisis.



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

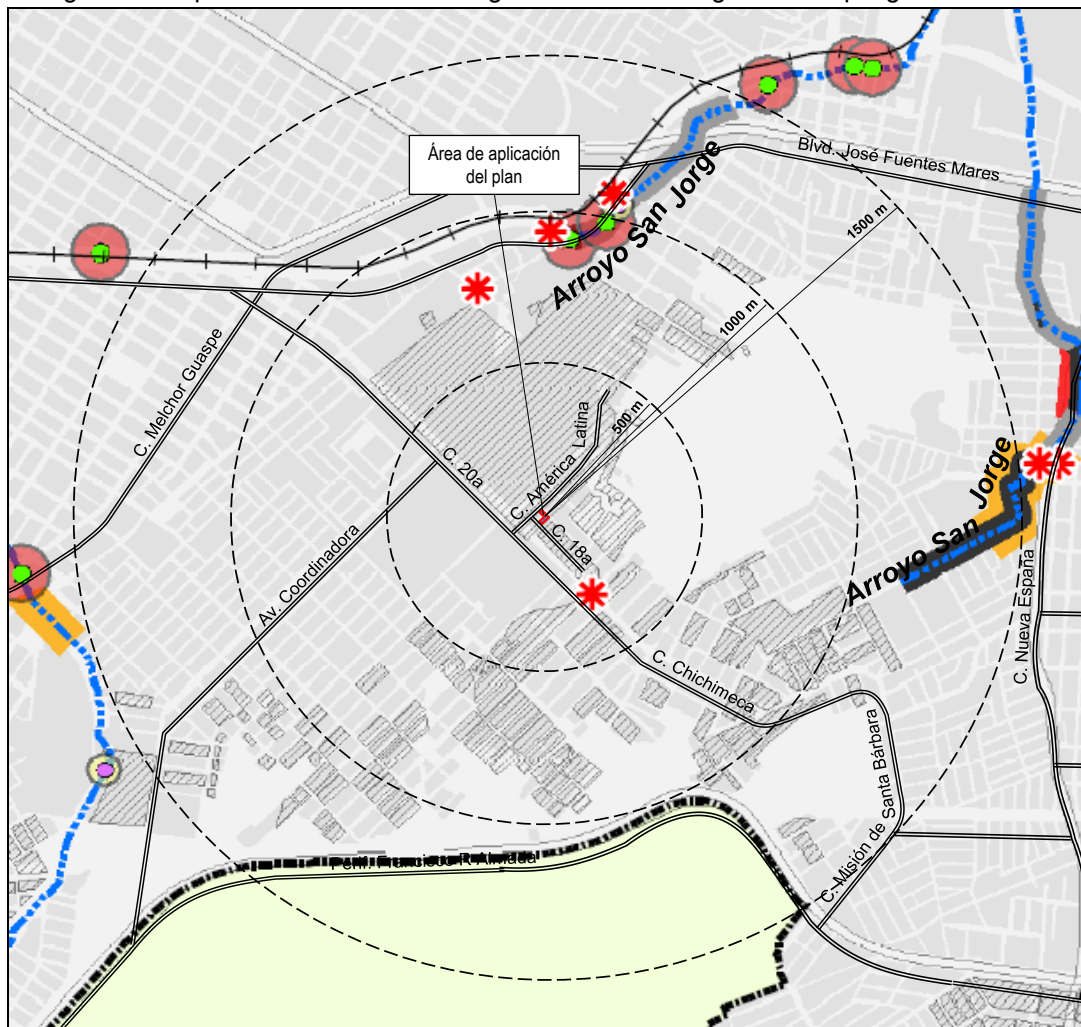
Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan, son desalojados hacia la calle América Latina, y la calle 18ª que los conduce por pendiente topográfica hacia la calle América Latina, con rumbo al arroyo “San Rafael”, localizado a aproximadamente 900 m al norte-noreste del polígono de análisis.

El arroyo “San Jorge tiene encauzamiento a cielo abierto en el tramo de la Vialidad Che-Pé y el Blvd José Fuentes Mares, lugar donde también se presentan tres puntos de riego. Sobre a calle América Latina recorren escurrimientos que son captados por una boca de tormenta que conduce su trayectoria a través del panteón con rumbo al Arroyo San Jorge.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten su potencial urbano, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y del PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 51.

Imagen 51. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en el polígono de análisis.



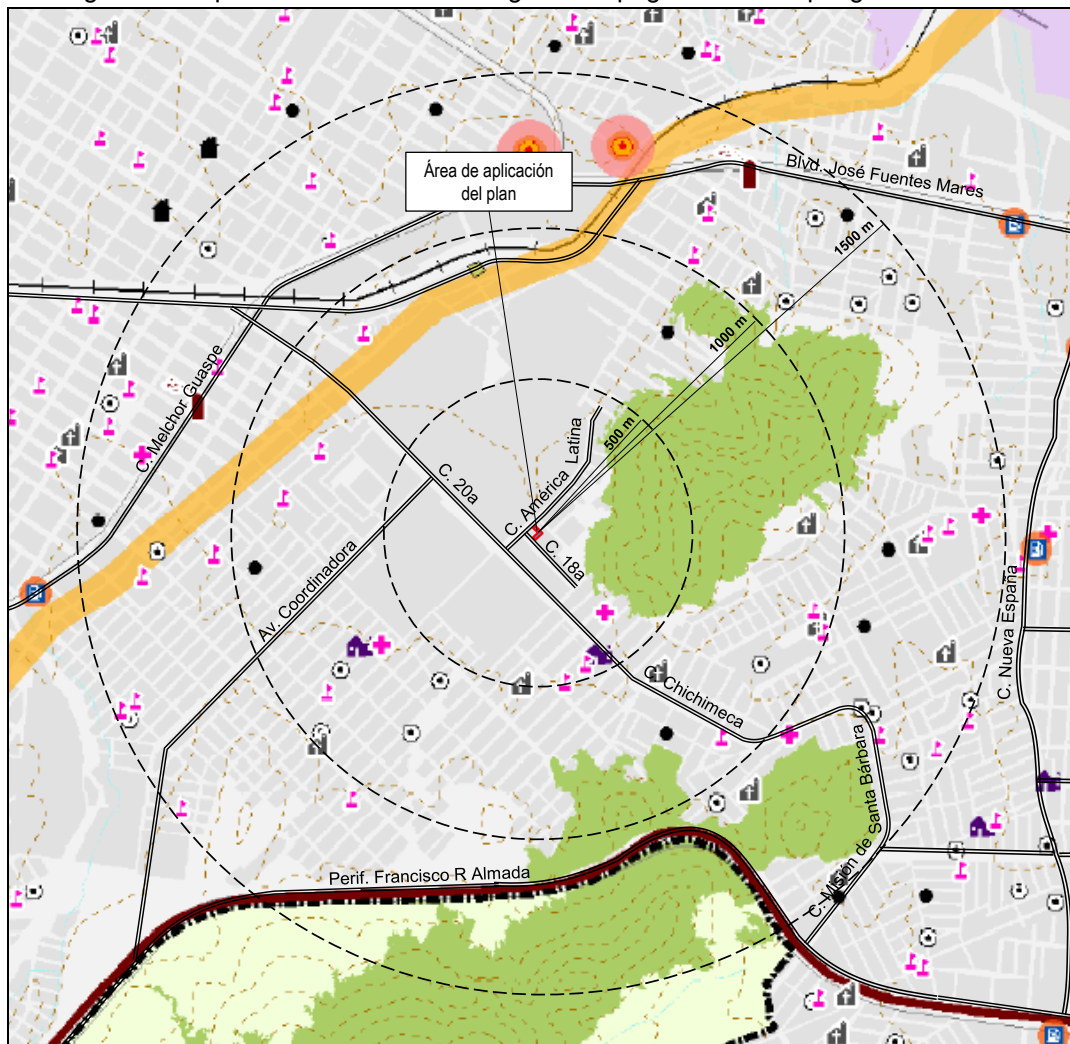
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Diciembre 2024.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Según datos del Atlas de riesgos para la ciudad de Chihuahua, el elemento de riesgo antropogénico más cercano corresponde a las líneas de conducción de gas localizadas a aproximadamente 800 m sobre la calle Hacienda del Torreón y su continuación por la vialidad Che-Pe”, en sentido suroeste-sureste.

Particularmente, existe una estación de servicio y venta de “Gas-carburación” en la calle Chichimeca y calle Olmecca, a 600 m. En la colonia San Jorge , no se identifican elementos de riesgo por explosión, que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

Imagen 52. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



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

Al noreste del polígono de estudio, se cuenta con instalaciones de la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la av. Carlos Pacheco Villalobos Su ubicación permite una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos.

Identificación de impactos negativos y medidas de solución y/o mitigación durante la etapa de operación de una “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio

Metodología para identificar y evaluar impactos ambientales.

La evaluación de los impactos ambientales del predio con la operación del establecimiento de tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, según el PDU visión 2040, séptima actualización, para una “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio, se determinó mediante el método de Leopold considerando una matriz de impactos modificados, para la identificación y valoración del proyecto motivo del presente estudio.

Para determinar los impactos urbanos que genere el establecimiento propuesto, se identificó la capacidad actual y futura de la infraestructura vial, agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; los servicios: alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública, otorgados por parte del municipio. La definición de las capacidades y factibilidades de dotación de la infraestructura urbana y los servicios públicos existentes en la zona donde se ubica el predio, determinaron las acciones requeridas para mitigar los impactos que generaría el proyecto.

Indicadores de impacto.

Los indicadores empleados para el análisis de impactos en la etapa de operación del establecimiento de tipo “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio, identificado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, en la categoría “Bodegas y almacenes”, fueron seleccionados con la finalidad de identificar el mayor número de posibles de los mismos en el predio, considerando el contexto urbano, y su relevancia ambiental. Estos indicadores serán evaluados teniendo en cuenta diversos criterios que se describen a continuación.

Lista de indicadores de impacto.

En la operación del establecimiento de tipo “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio, identificado como se determinó en particular, el empleo de los siguientes indicadores:

Indicadores urbanos:

- Infraestructura vial,
- Infraestructura de Agua potable, y alcantarillado sanitario,
- Servicios Públicos,
- Hidrología, y Topografía,
- Equipamiento Urbano,

Los indicadores ambientales son:

- Agua,
- Suelo, Atmosfera,
- Paisaje
- Residuos.

Los impactos de tipo social y económico asociado al establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, se muestran a través de la generación de empleos directos e indirectos que propician una derrama económica en la localidad.

Descripción de impactos urbanos

Infraestructura vial.

- La Infraestructura vial existente del contexto del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, considera las dimensiones de las vialidades colindantes al predio como la calle América Latina, que resulta como suficientes para el flujo vehicular continuo, considerando el **esquema de accesos, a través de la calle América Latina** y que comunica con ella calle 20a y el Blvd José Fuentes Mares, y que se documentan en el análisis de impacto vehicular .
- El establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas no advierte impactos significativos en la operación futura de las vialidades involucradas como son: la calle América Latina y calle 20a.

Servicios Públicos.

- La zona cuenta con el servicio de alumbrado, sobre la calle América Latina, construido en la etapa de urbanización de la zona donde se ubica el predio con el establecimiento tipo La operación del establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”.
- El servicio de recolección de residuos sólidos (basura), está disponible durante la etapa de operación del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, debido a que **los residuos generados son típicos, y pueden ser colectados, trasladados y confinados en el Relleno sanitario**, par parte del servicio de recolección municipal.

- Por su parte, el servicio de seguridad pública se provee en la etapa de funcionamiento, de manera continua a la zona donde se localiza del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, **por parte de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.**

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

- La operación del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, No genera impactos negativos en la demanda y aportaciones de las redes de drenaje sanitario, y de agua potable existentes en la zona, para el desalojo de la conducción del agua potable y de drenaje sanitario previstos debido a que la actividad de almacenamiento de lámina existente, **no genera desechos de aceites, o grasas.**

Equipamiento urbano

- La operación del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, **no generará demanda de equipamiento adicional** a la existente en la zona, debido a que no genera una estancia permanente en el sitio.
- La oferta de equipamiento es atendida en las etapas programáticas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, Visión 2040, vigente, considerando los predios con destino de equipamiento, previstos en la zona de la ciudad, a través de la donación de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Topografía

- La operación del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, no genera alteraciones en la topografía o en las pendientes de la zona, ni las colindantes al predio de estudio.
- Debido a que la zona está urbanizada y consolidada, el establecimiento existente en el predio ha considerado las pendientes existentes, en la zona.
- Esta condición de **edificabilidad en el sitio no representa un riesgo para la estabilidad del establecimiento, ni para los predios colindantes.**

Hidrología

- En la zona de estudio, no se advierten impactos negativos al predio que limiten la operación del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de

almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, causados por la existencia de los escurrimientos que recorre por las rasantes de las calles en la zona, con rumbo al arroyo “El Chamizal”, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

- **El agua de lluvia captada al interior del predio será canalizada hacia la calle América Latina**, para su conducción por pendiente sobre rasante de calle con rumbo a l arroyo San Jorge. Esta condición **no afecta al funcionamiento del establecimiento, por lo que no pone en riesgo las propiedades y población colindante al predio.**

Impactos ambientales

Agua

- Durante la etapa de operación del establecimiento, se tendrá impacto poco significativo, debido a que en las características del proyecto arquitectónico enfocado exclusivamente a la operación de una “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, **en la cual se considera la instalación de sanitario** para servicio de los usuarios, y por lo tanto no se generarán descargas residuales en el sitio. La zona cuenta con la red pública, operada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, organismo de este servicio.

Suelo

- Se considera un impacto permanente en el predio, toda vez que en la capa del suelo natural ya ha sido sustituida por una base de concreto en áreas de banquetas, generándose impermeabilidad en el sitio.
- Particularmente, la superficie del predio de aplicación del plan ha sido impactada durante la etapa de urbanización de la zona.

Atmósfera

- Se generará un impacto ocasional, provocado por la generación de partículas de polvo y emisiones, así como de ruido provenientes de los vehículos automotores que se empleen periódicamente durante la etapa de operación del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”.
- No se emplean equipos especializados que generen ruido,, polvo o vibraciones que afecten a los vecinos del predio contiguo.

Paisaje

- Las actividades previstas en la etapa de operación del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, no generarán un deterioro al paisaje del sitio; ya que el predio de estudio se ubica en zona urbana, la cual actualmente se encuentra, impactada y urbanizada previamente.

Residuos

- Durante la etapa de operación del establecimiento tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, caracterizado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”, se generarán impactos menores, consistentes en:
- Los residuos de materiales generados durante esta etapa de operación como son: papel, y cartón que serán colectados y dispuestos para ser reciclados.
- Los desechos de tipo orgánico que se generen, serán dispuestos en el relleno sanitario de la ciudad, por medio del servicio de recolección y traslado de basura, por parte de la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

Descripción de las medidas de prevención y mitigación propuestas para una “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio.

Limpieza:

- La etapa de operación del establecimiento tipo una “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, identificado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, **contempla la utilización del servicio de recolección de basura otorgado por la Subdirección de Recolección, de la Dirección de Servicios Públicos Municipales.**

Mantenimiento:

- Se considera la revisión y el mantenimiento periódico de las instalaciones que serán empleadas durante la etapa de operación del establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, Tales como instalación hidrosanitaria, para muebles sanitarios, eléctrica para las instalaciones de uso ordinario.
- En **el establecimiento no hay procesos de manufactura de la lamina**, por lo que no se requieren equipos especiales.

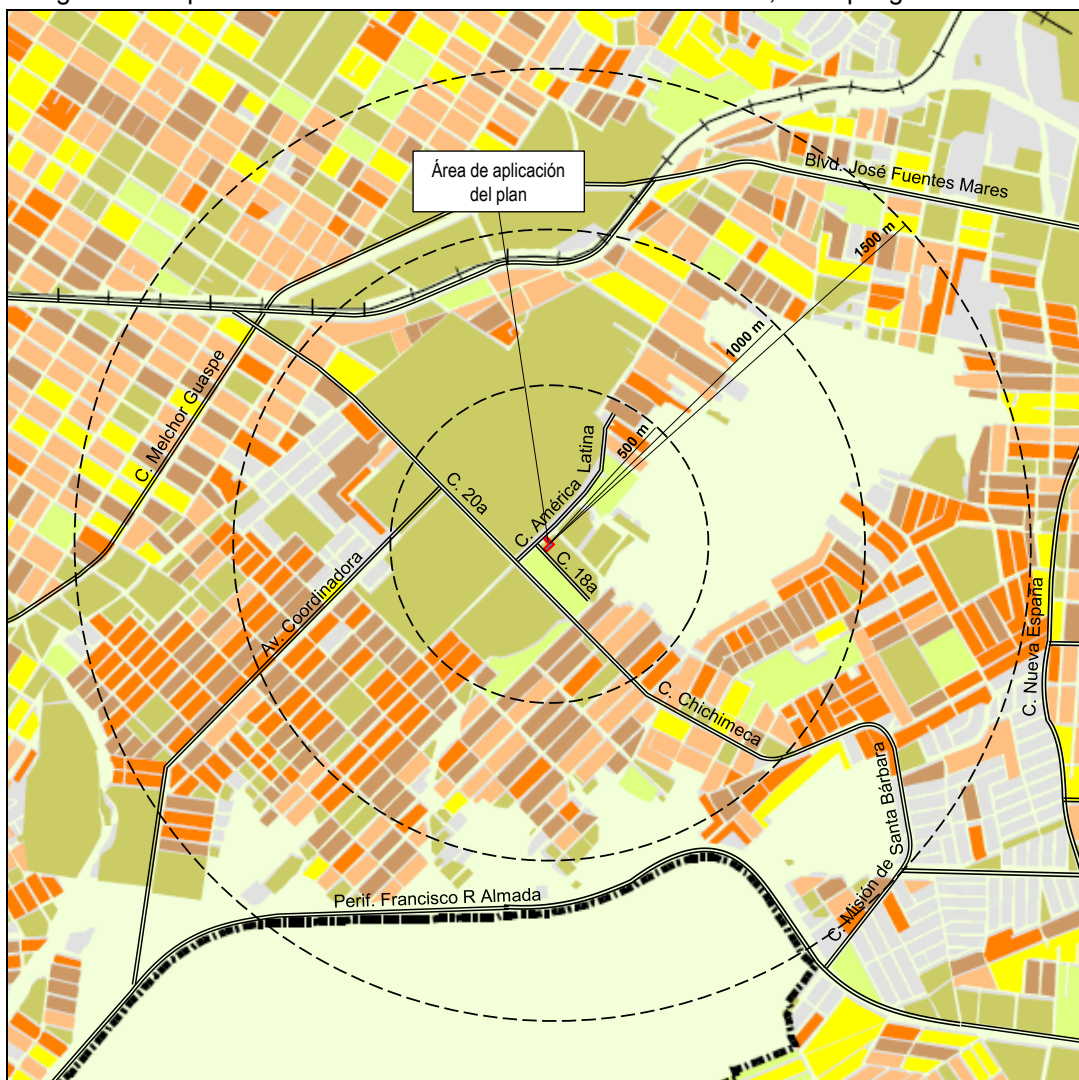
Reciclaje:

- En lo posible, se realizará la reutilización y reciclado de los materiales empleados durante la etapa de operación de establecimiento de tipo “bodega de almacenamiento de lámina”, existente en el predio, identificado como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes”. Las actividades al interior del predio no generan residuos peligrosos.
- Estos residuos generados consisten en papel derivado de las actividades en el área de oficina.

ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: : Desarrollo urbano, Chulavista I y II, La Joya, Santa Rosa, Dale, Proletaria y ampliación, Cumbres del sur I y II, Las Adelitas, Lázaro Cárdenas, Madera 65, Valle escondido, Mármol I, II y III y San Jorge entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H35, H45, Mixto, así como comercio y servicios, industrial y preservación ecológica, establecidos por el PDU, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 53.

Imagen 53. Mapa de densidad habitacional en la zona de estudio, en el polígono de análisis.



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

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales como la calle 20ª, calle Melchor Guaspe y la vialidad Che-Pe, así como comercio con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del polígono de análisis.

Predio de estudio.

El predio propuesto para el uso de suelo a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, cuenta con una superficie de 200.00 m². El predio identificado como la Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 200.00 m². El PDU visión 2040 séptima actualización lo caracteriza en uso de suelo Habitacional H45.

Se observa que existen diversos predios que contienen aprovechamientos diferentes al habitacional. Estos predios se encuentran dispersos en las calles colindantes de la colonia San Jorge, y cuentan con usos de suelo habitacional H35 y H45, diferente al asignado por el PDU visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 54.

Imagen 54. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

De manera particular, se observa que cercanos al predio de aplicación del plan, se presentan casos de aprovechamiento para bodegas, servicios, y comercio, similares al existente en el predio de aplicación del plan, y que se pretende reconocer mediante el cambio de uso de suelo que permita el desarrollo de un establecimiento tipo "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas". Ver imagen 55.

Imagen 55. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



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

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

En uso de suelo Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, solicitado, es compatible con el uso habitacional colindante al predio de aplicación del plan. Dicha compatibilidad del uso permitirá cumplir con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 56.

Imagen 56. Vista de la Vialidad local, calle América Latina.



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

SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

- Se promueve la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, para el reconocimiento de un establecimiento tipo “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio de aplicación del plan.
- El predio cuenta con frente a la calle América latina y la calle 18ª, permitiendo jurídicamente, tener acceso a vía pública reconocida, y que conduce el flujo vehicular del predio hacia vías como la calle 20ª vialidad Che-Pe, entre otras. de conformidad a lo establecido en el PDU visión 2040, séptima actualización.
- El predio de aplicación del plan se localiza en una zona que cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, lo que posibilita el del aprovechamiento urbano en el predio de aplicación del plan.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de análisis cubre las necesidades de la población de la zona. así como del predio, mediante la cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos sur ubicada en la av. Carlos Pacheco Villalobos.
- Se identifica el riesgo de tipo antropogénico la líneas de gas sobre la calle Hacienda del Torreón y Vialidad Che-Pe, localizadas a aproximadamente 800 metros al norte del predio de aplicación del plan, así como una estación de gas – carburación en la calle Chichimecas y calle Olmecas a 600 metros al este del predio. En la colonia San Jorge, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan.
- El arroyo “San Jorge” que cruza al norte del polígono de análisis, con trayectoria hacia el río Chuviscar, no representa un riesgo por inundación en el predio de aplicación del plan, ni del aprovechamiento urbano de la bodega, existente en el predio de aplicación del plan.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, en el predio identificado Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 200.00 m², para el reconocimiento de un establecimiento tipo “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio de aplicación del plan.

IV.NORMATIVIDAD

La normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, y, su compatibilidad con el uso Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 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 Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, solicitado para el predio de aplicación del plan.

Visión

Promueve el cambio de uso de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0 en el predio de aplicación del plan, compatible con los usos de su entorno, para el reconocimiento de un establecimiento tipo “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio de aplicación del plan, en una zona que cuentan infraestructura y servicios.

Objetivos

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, propuesto para el Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, con una superficie de 200.00 m², se orienta a:

- Promover la integración de la actividad en el predio con su entorno, mediante el uso de suelo Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, que es compatible con los usos en el área.
- Alentar la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del predio que se localiza en una zona dotada con infraestructura y servicios urbanos.
- Proponer el reconocimiento de un establecimiento tipo “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio de aplicación del plan.

Políticas de Desarrollo.

La propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad al interior de los barrios y colonias. La propuesta se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, dando cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con uso Mixto intenso (MI), 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, establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, donde el establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” mediante el uso Mixto intenso (MI) y COS de 1.0 propuesto para el reconocimiento de una bodega de almacenamiento de lámina metálica, sin procesos industriales ni artesanales en la misma, existente en el predio de aplicación del plan, es compatible con el uso Habitacional H45 de los predios colindantes, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

USOS MIXTOS						
CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	Oficinas de más de 300 m2	P	6	X	6	6
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	6,10,13	6,10,13	X	6,10,13	6,10,13
	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	2,10	2,10	X	2,10	2,10
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P	P	X	1	1
	Terminales de sistema de transporte colectivo	2	X	X	X	X
	Estaciones de radio y TV	P	P	X	10	10
	Agencia automotriz	6	6	X	6	6
	Venta de vehículos y maquinaria	6	6	X	6	6
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	P	8	8	P	P
BODEGAS Y ALMACENES	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Almacenamiento con refrigeración	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	2,6,8	X	X	X	X

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 7a actualización. Diciembre 2024.

La normatividad urbana establecida en el PDU visión 2040, séptima actualización, condiciona el giro “diseño, fabricación, e instalación de estructura metálica, herrería y pailería” a:

- 2. Estudio de Impacto Vial que soluciones el tráfico vehicular y peatonal que generen y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios de la zona.
- 6. Sujeto a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental . En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto Ambiental o de riesgo se estará a la competencia Federal.
- 8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la Autoridad correspondiente.

Definición del uso Mixto Intenso (MI)

De acuerdo al PDU visión 2040, séptima actualización, el Uso de Suelo Mixto intenso (MI), tiene por objeto maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicios en general de los centros de trabajo en zonas estructurantes, posibilitando la mayor intensidad de edificabilidad de los usos mixtos.

El PDU visión 2040, séptima actualización caracteriza al Uso de Suelo Mixto intenso (MI), como una zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, los talleres de oficios y *de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viv/ha* y corredores de usos comerciales y de servicios.

Este uso estará localizado en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Criterios para definición y/o delimitación

1. Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.
2. Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial, primaria y/o secundaria.
3. **Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.**

El predio de aplicación del plan se localiza dentro del área de influencia del subcentro suroriente, así como dentro del área de influencia directa del corredor estratégico de la Calle 20ª considerada como vialidad Primaria según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización.

Dosificación de uso de suelo Mixto Intenso (MI)

El uso de suelo Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, propuesto para el predio de aplicación del plan se orienta al reconocimiento de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes” de acuerdo a la tabla de compatibilidad”, el cual es “Compatible Condicionado”.

De manera particular, la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto en la “Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos mixtos”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujeta los predios: Lote mínimo: 120 m², y el Frente mínimo: 10.00 m, un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80, y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS: 3.00, donde el predio de aplicación del plan cumplen adecuadamente, al tener una superficie de 200.00 m², y un frente de 7.50 m hacia la calle América Latina, una vez se autorice el uso de suelo solicitado. Ver tabla 5.

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

Código	Viv/Ha (Máx)	Hab/Ha	Lote Mínimo (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/ fondo/ lateral	ESTACIONAMIENTO
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	SR	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15.00	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20.00	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 7a actualización. Diciembre 2024.

Vialidad.

Se considera el acceso al predio de aplicación del plan por la calle América Latina, para el funcionamiento del giro existente, mediante el uso Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, propuesto, y con ello, dar cumplimiento al Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

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

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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013. Diciembre 2024.

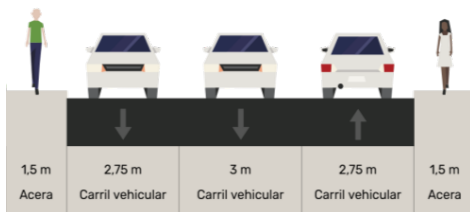
Se observa en la tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la sección mínima para vialidades locales es de 13.00 metros, donde la sección existente en la calle América Latina es 11.50 metros, y en la calle 18ª es de 11.00 metros siendo menores. Cabe señalar que estas vialidades han sido constituidas como vía pública previamente a la publicación de esta norma del PDU visión 2040, séptima actualización.

Este uso de suelo no generará afectaciones al funcionamiento vial de las calles América Latina y calle 18ª con las que colinda, y en su etapa de operación se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

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

La calle América Latina, es una vialidad de tipo colectora, con una sección de 11.50 m, con tres carriles de circulación vehicular, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 57.

Imagen 57. Vialidad colectora, América latina.



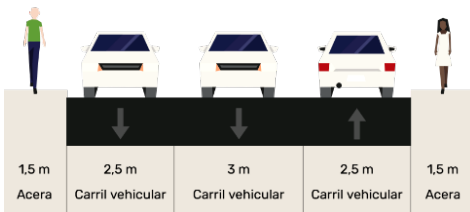
C. 20ª - C. 10ª (Oviedo Baca)

Fuente: Verificación en campo. Diciembre 2024.

Imagen 34. Vialidad colectora, América latina.

La calle 18ª es una vialidad de tipo local, con una sección de 11.00 m, tres carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 58.

Imagen 58. Vialidad local, calle 18a.



C. América Latina a C. 10ª (Oviedo Baca).

Fuente: Verificación en campo. Diciembre 2024.

El predio de aplicación del plan se localiza dentro del área de influencia directa del corredor estratégico de la Calle 20ª considerada como vialidad Primaria según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización.

Infraestructura.

Agua potable.

- El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a las colonias. Para ello, se cuenta con los pozos de extracción, re bombes y tanques de almacenamiento que permiten distribuir el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la JMAS.

Alcantarillado sanitario.

- El alcantarillado sanitario existente en el polígono de análisis, capta y conduce las descargas provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores se ubica sobre la calle 20a, que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo San Jorge, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Energía eléctrica.

- La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 73ª, a aproximadamente 1,000 m al sur del predio de aplicación del plan, y que atiende la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico de planeación urbana.

Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales de la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por medio de las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo San Jorge. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle América Latina, y la calle 18ª con rumbo a la calle América Latina con trayectoria hacia el arroyo Río San Jorge, y el río Chuviscar.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

El estudio de modificación Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, propuesto en el predio identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 200.00 m² para el reconocimiento de un establecimiento tipo “*bodega de almacenamiento de lámina*”, existente en el predio de aplicación del plan

El uso de suelo Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, propuesto, es compatible con el establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 séptima actualización.

El predio de aplicación del plan con el uso de suelo Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, propuesto colinda con la calle América Latina y la calle 18a, constituidos como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas al mismo.

La zona donde se ubica el predio de aplicación del plan se encuentra consolidada, con infraestructuras de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, que cubren las necesidades para el establecimiento a desarrollar una vez autorizado el cambio de uso de suelo.

La aprobación del uso de suelo atenderá al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el PDU, visión 2040, séptima actualización, con el Lote mínimo: 120.00 m², y Frente mínimo: 10.00 m para el uso Mixto intenso (MI), ya que el predio de aplicación del plan cumple al tener una superficie de 200.00 m², la calle América Latina.

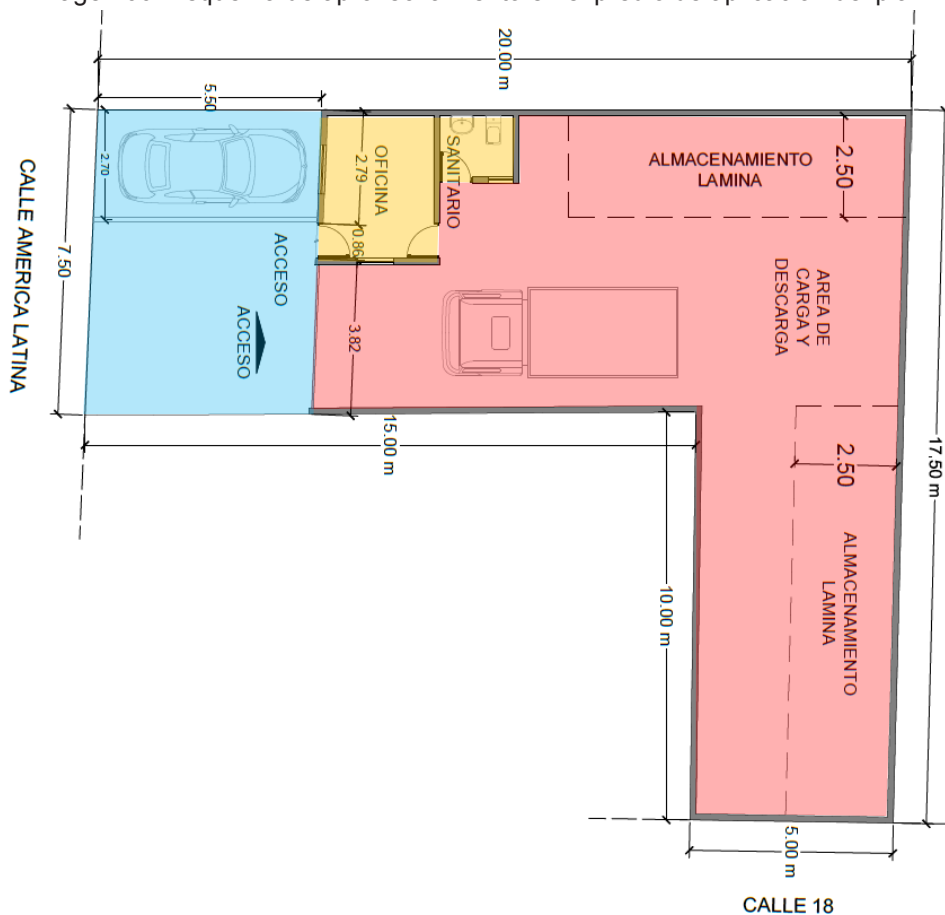
El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

Objetivo general

Promover el cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, para el predio urbano identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 200.00 m², para el reconocimiento de un establecimiento tipo *bodega de almacenamiento de lámina*, en una zona provista con infraestructura, y servicios.

El predio de aplicación del plan cuenta con un establecimiento tipo *bodega de almacenamiento de lámina*, con áreas para oficina y sanitario, zona de almacenamiento de lámina, áreas de circulación, zona de carga y estacionamientos, como se indica a continuación. Ver Imagen 60 y tabla 7.

Imagen 60. Esquema de aprovechamiento en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Información proporcionada por el promotor. Marzo 2025.

Tabla 7. Aprovechamiento existente en el predio, planta baja.

Áreas	M2
Superficie de predio	200.00
Superficie de construcción	200.00
Superficie estacionamiento	41.25
Superficie oficina	10.95
Superficie bodega y área de carga	147.8

Fuente: Elaboración propia. Marzo 2025

Estrategia de Infraestructura

El uso de suelo propuesto para el predio de aplicación del plan, permitirá el aprovechamiento urbano, debido a las condiciones de servicio de infraestructuras existentes.

Agua potable.

- ***El servicio se provee a través de la red de infraestructura mediante los pozos de extracción, re bombeos y tanques de almacenamiento que distribuye el agua a las redes a la zona donde se encuentra el predio. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.***

Alcantarillado sanitario.

- La red existente capta y conduce las descargas provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores se ubica sobre la calle América Latina y la calle 20ª que conduce las descargas hacia el colector del arroyo San Jorge, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Energía eléctrica.

- La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 73ª, a aproximadamente 1,000 m al sur del predio de aplicación del plan, y que atiende la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico de planeación urbana.

Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales de la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por medio de las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo San Jorge. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle América Latina, y la calle 18ª con rumbo a la calle América Latina con trayectoria hacia el arroyo Río San Jorge, y el río Chuviscar.

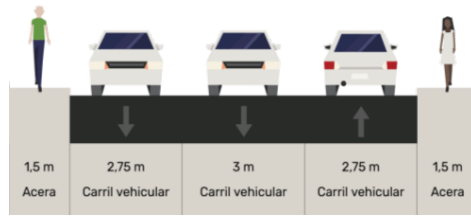
Estrategia vial

Las vialidades de mayor importancia en relación al predio de aplicación del plan es la calle América latina, y de la calle 18ª que favorece el acceso, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando con otros lugares a través de la calle 20ª.

La propuesta de cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial existente en la calle América latina, y de la calle 18ª, que colindan con el predio de aplicación del plan, considerando así, el alineamiento establecido en la etapa de creación de la colonia Aeropuerto.

La calle América Latina, es una vialidad de tipo colectora, con una sección de 11.50 m, con tres carriles de circulación vehicular, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 61.

Imagen 61. Vialidad colectora, América latina.

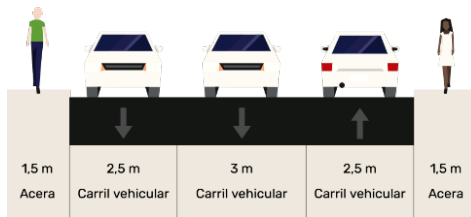


C. 20ª - C. 10ª (Oviedo Baca)

Fuente: Verificación en campo. Diciembre 2024.

La calle 18ª es una vialidad de tipo local, con una sección de 11.00 m, tres carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 62.

Imagen 62. Vialidad local, calle 18a.

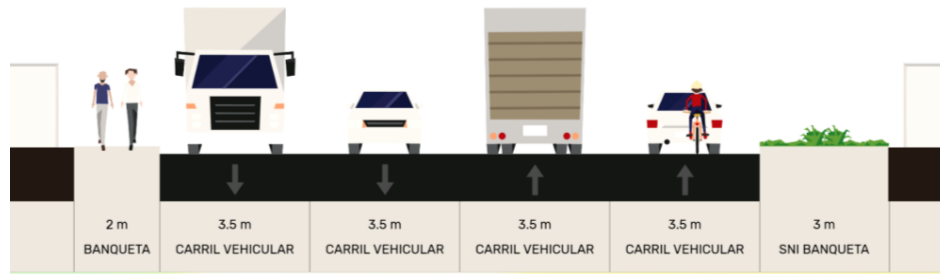


C. América Latina a C. 10ª (Oviedo Baca).

Fuente: Verificación en campo. Diciembre 2024.

Vialidad Primaria. PA-002C calle 20ª, es una vialidad de tipo Primaria, con una sección de 19.00 m, con dos carriles por sentido, camellón, y banquetas peatonales de 2.00m y 3.00 m. Ver Imagen 63.

Imagen 63. Vialidad Primaria, c. 20ª.



C. América Latina - C. Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024

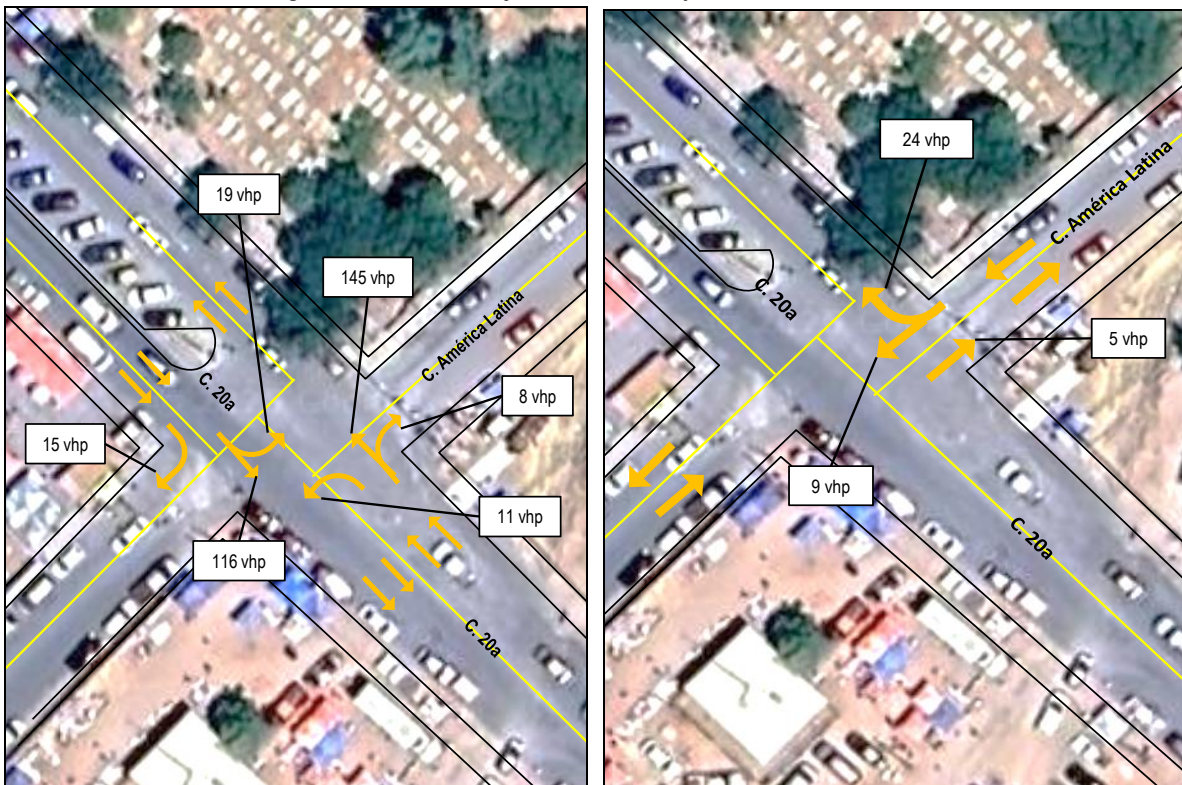
La cantidad de cajones de estacionamiento y el esquema de accesos por la calle América latina, se definirá de conformidad con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. Ver imagen 64 y 65

Imagen 63. Uso de suelo Mixto intenso (MI) en el predio de estudio.



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

Imagen 64, Análisis flujo vial en c 20ª y en c. América Latina.



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

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, propone el cambio de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, para el predio identificado como Fracción B1 de la Fracción B de la Fracción 1 del Lote 1, Manzana 2, ubicado en la calle América Latina, de la colonia San Jorge, en la ciudad de Chihuahua.

El uso de Mixto intenso (MI) y COS de 1.0 promovido para el predio localizado en la calle América Latina, promueve el reconocimiento de una bodega de almacenamiento de lámina metálica sin procesos industriales ni artesanales, caracterizado según la tabla de compatibilidad del PDU visión 2040 séptima actualización, como “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que permita el aprovechamiento del predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona que cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, lo que posibilita el funcionamiento del aprovechamiento urbano en el predio.

El predio de aplicación del plan tiene una superficie de 200.00 m², permitiendo así, cumplir con la normatividad establecida para el Uso Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización.

Los escurrimientos pluviales de la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por medio de las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo San Jorge. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle América Latina, y la calle 18^a con rumbo a la calle América Latina con trayectoria hacia el arroyo Río San Jorge, y el río Chuviscar.

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

VI. Programación e Instrumentación

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

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

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

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

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

Fuente: Elaboración propia, Diciembre 2024.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación de Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso del suelo en una zona que cuenta con infraestructura, en proceso de consolidación.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto intenso (MI) y COS de 1.0, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

VII. Bibliografía

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.

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

Carto Implan, 2024.

Sistema de Información Geográfica Municipal, Sigmun, Implan 2024

PLANOS

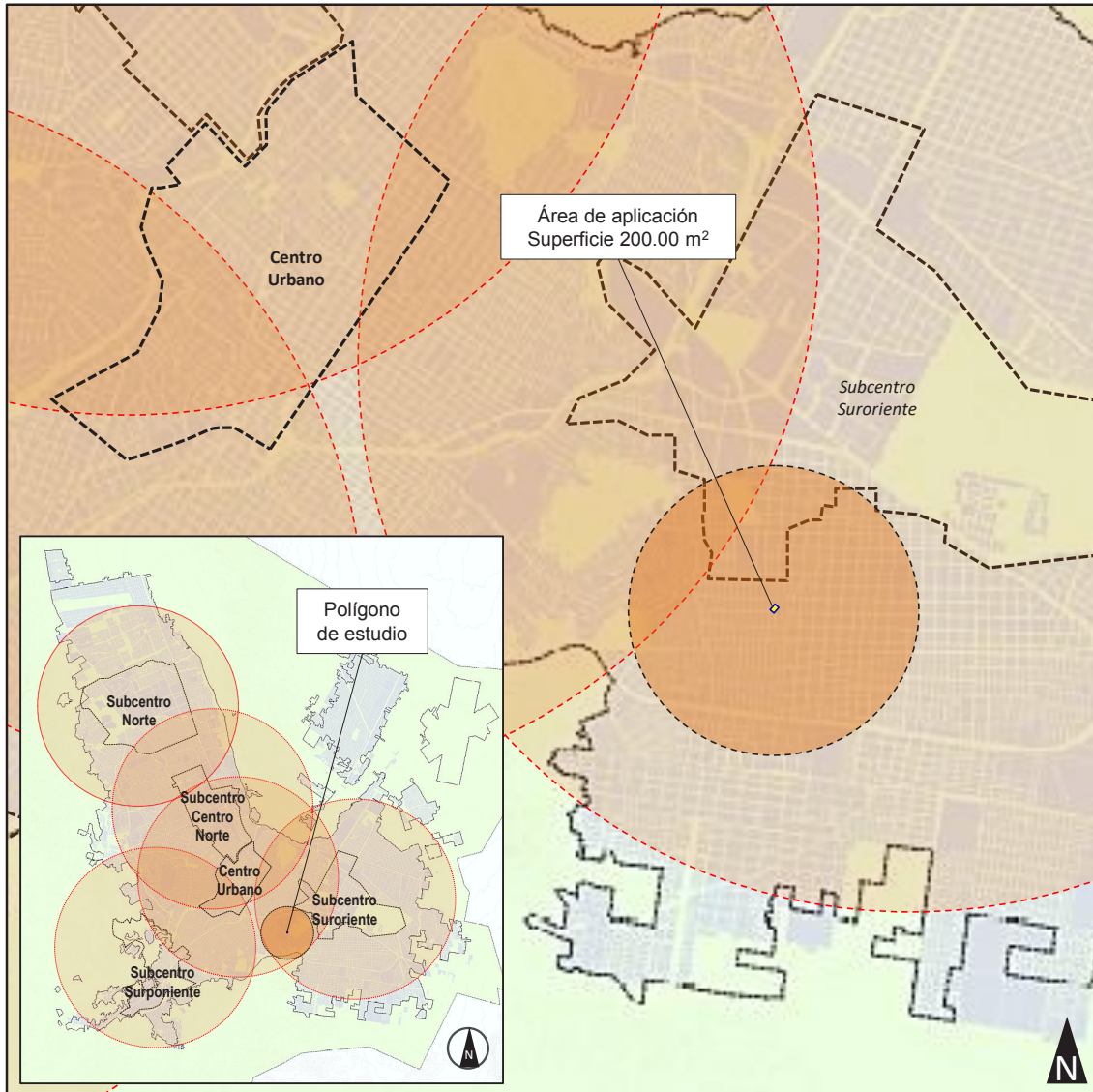
Diagnóstico

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

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.

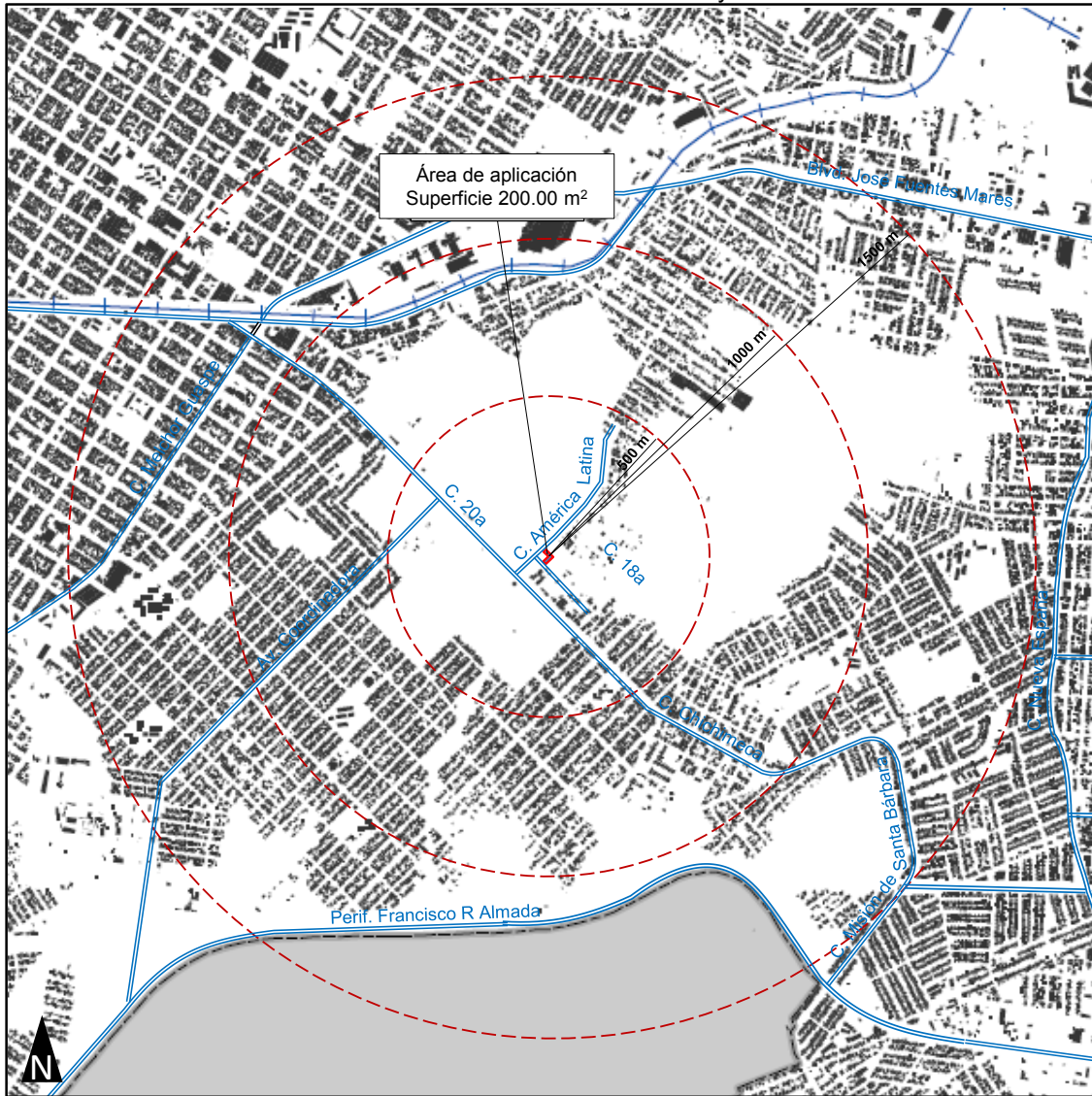


Simbología	
<p>Relieve</p> <p>— Curvas de nivel</p>	<p>Area para Planeación Específica</p> <p>■ Zonas de Integración al Desarrollo</p> <p>■ Centro Urbano y Subcentros</p> <p>■ Polígonos de Actuación</p> <p>■ Corredores de Movilidad</p>
<p>Hidrografía</p> <p>— Arroyos</p> <p>■ Cuerpos de agua</p>	<p>Condicionante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

Estructura Urbana	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 “CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE”	
D-01	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

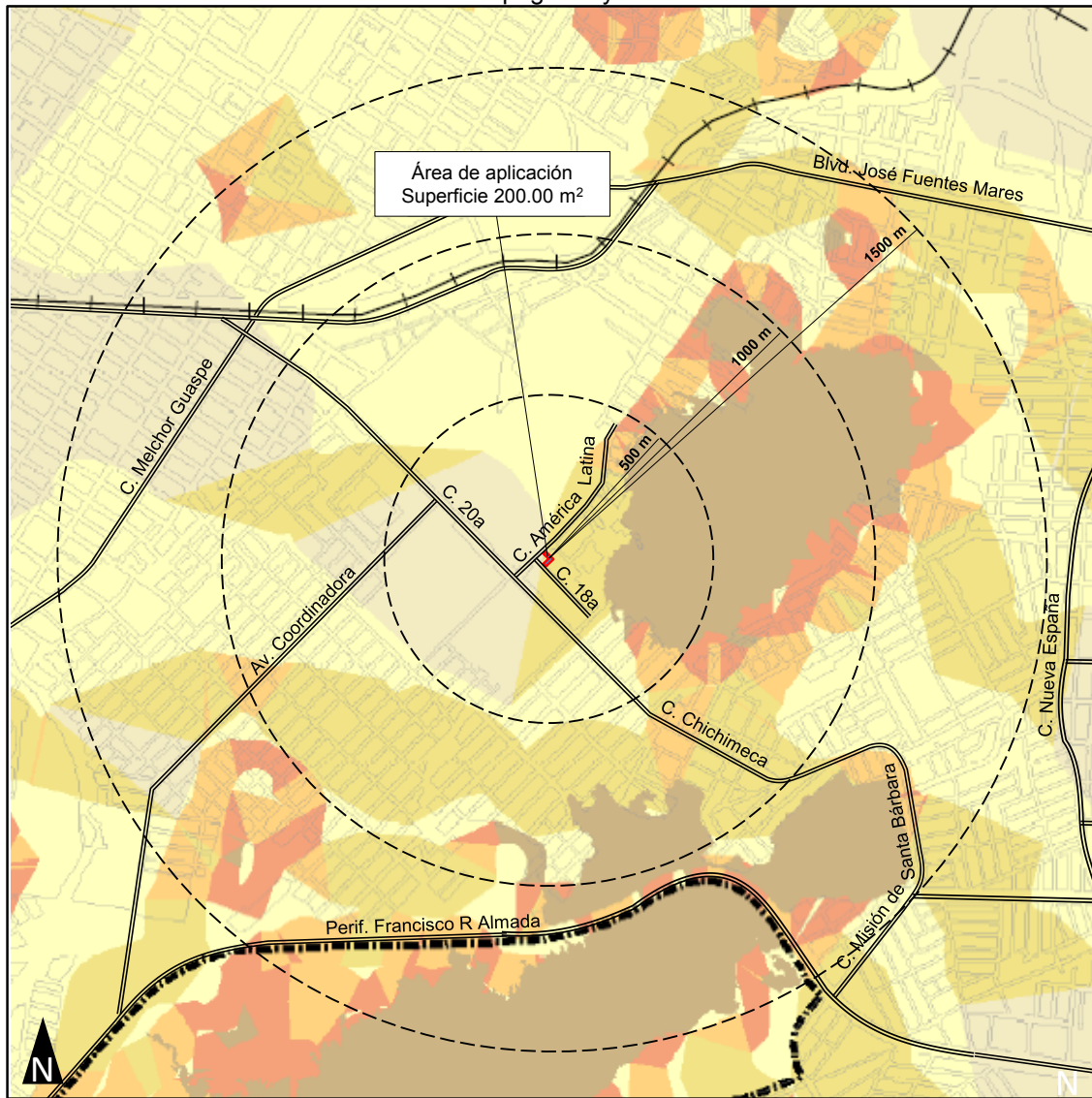


Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-3 Topografía y Pendientes.

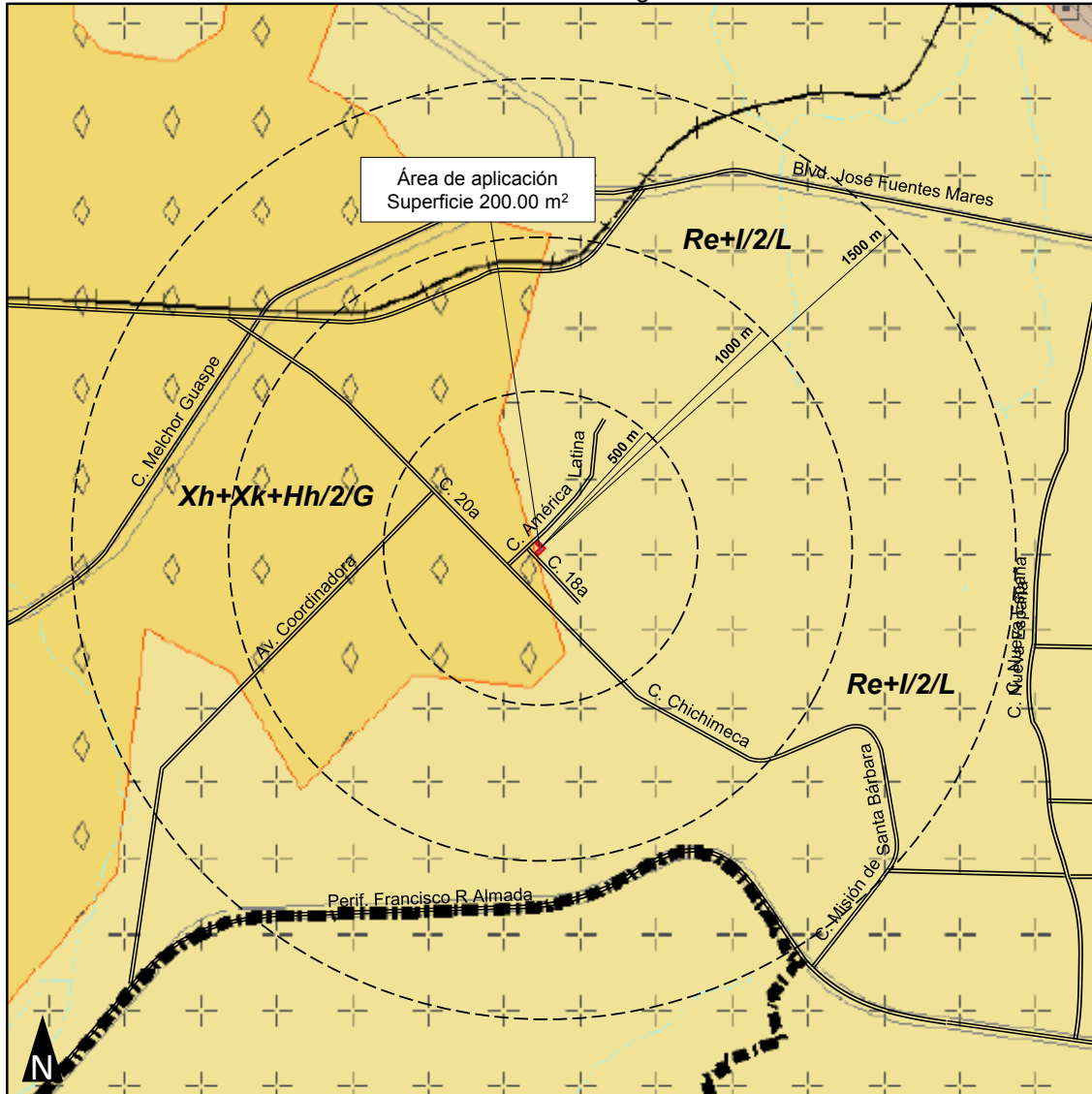


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Pendientes [] Pendiente plana (0- 2 %)
Hidrografía [] Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro [] Traza Urbana	[] Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Vías de comunicación [] Número de Carretera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

Topografía y Pendientes	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-4 Edafología.

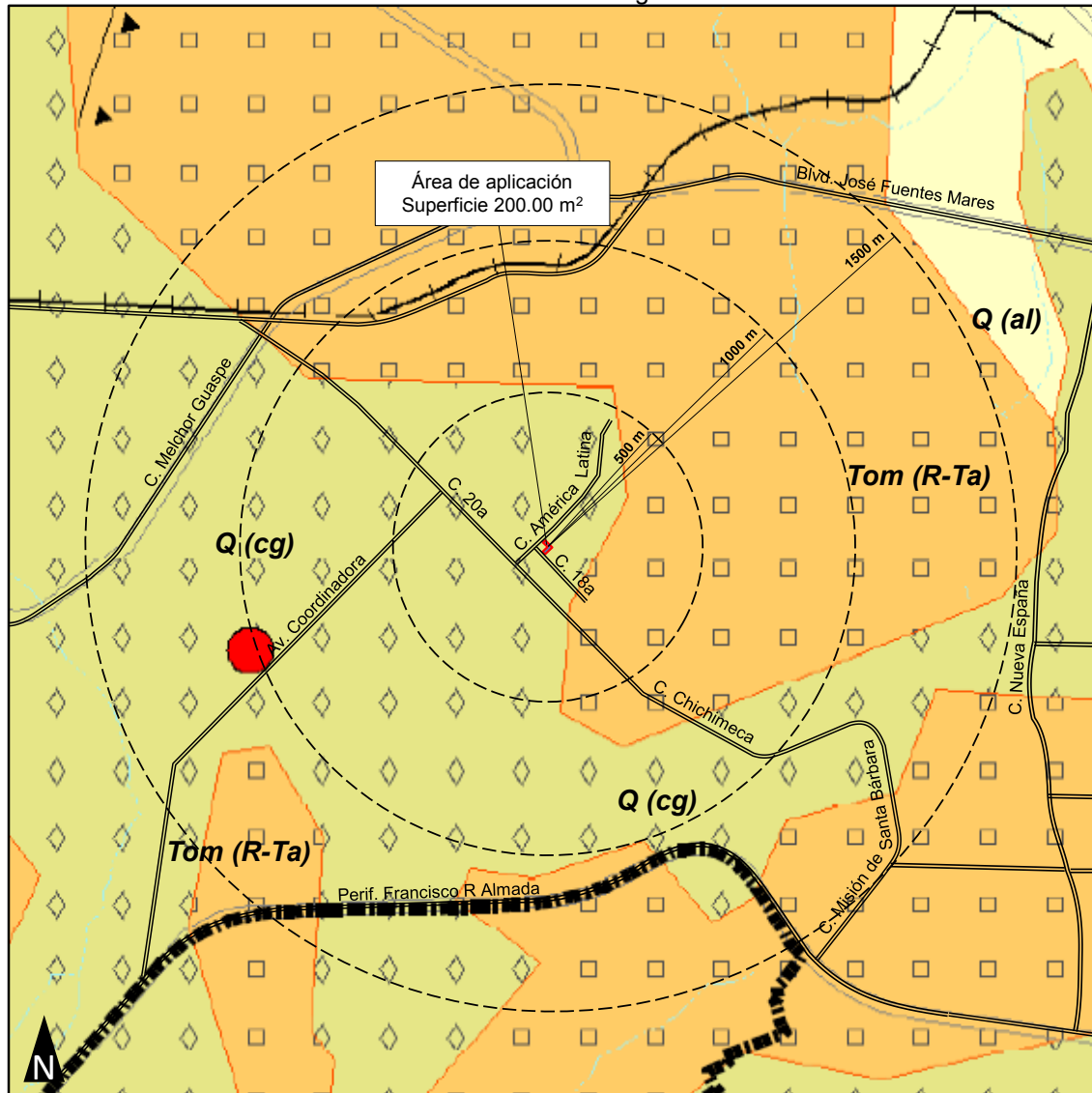


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañozem Kl Lúvico Kh Háptico Kk Cálcico H Feozem Hh Háptico J Fluvisol Jc Eutrúico Jc Calcárico I Litosol R Regosol Rc Calcárico Re Eutrúico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálcica PCP Petrocálcica Profunda	Fases Químicas Salina (De 4 a 18 mmol/cm, a 25°C) s Salina Sódica sn Fuertemente Salina (Mayor de 18 mmol/cm, a 25°C) S Salina Fuertemente Sódica S Sódica (De 10% a 40% de saturación de sodio intercambiable) n Fuertemente Salina Sódica Sn Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable) N Fuertemente Salina Fuertemente Sódica SN
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazas Urbanas	E Rendizina Z Solonchak V Vertisol Vc Crómico X Xerosol Xk Calcálico Xh Háptico Xi Lúvico Y Yermosol Yc Calcálico Yi Lúvico	Clase Textural (En los 30 cm, superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Primario + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por OSG-INEGI

Edafología	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-05 Geología.

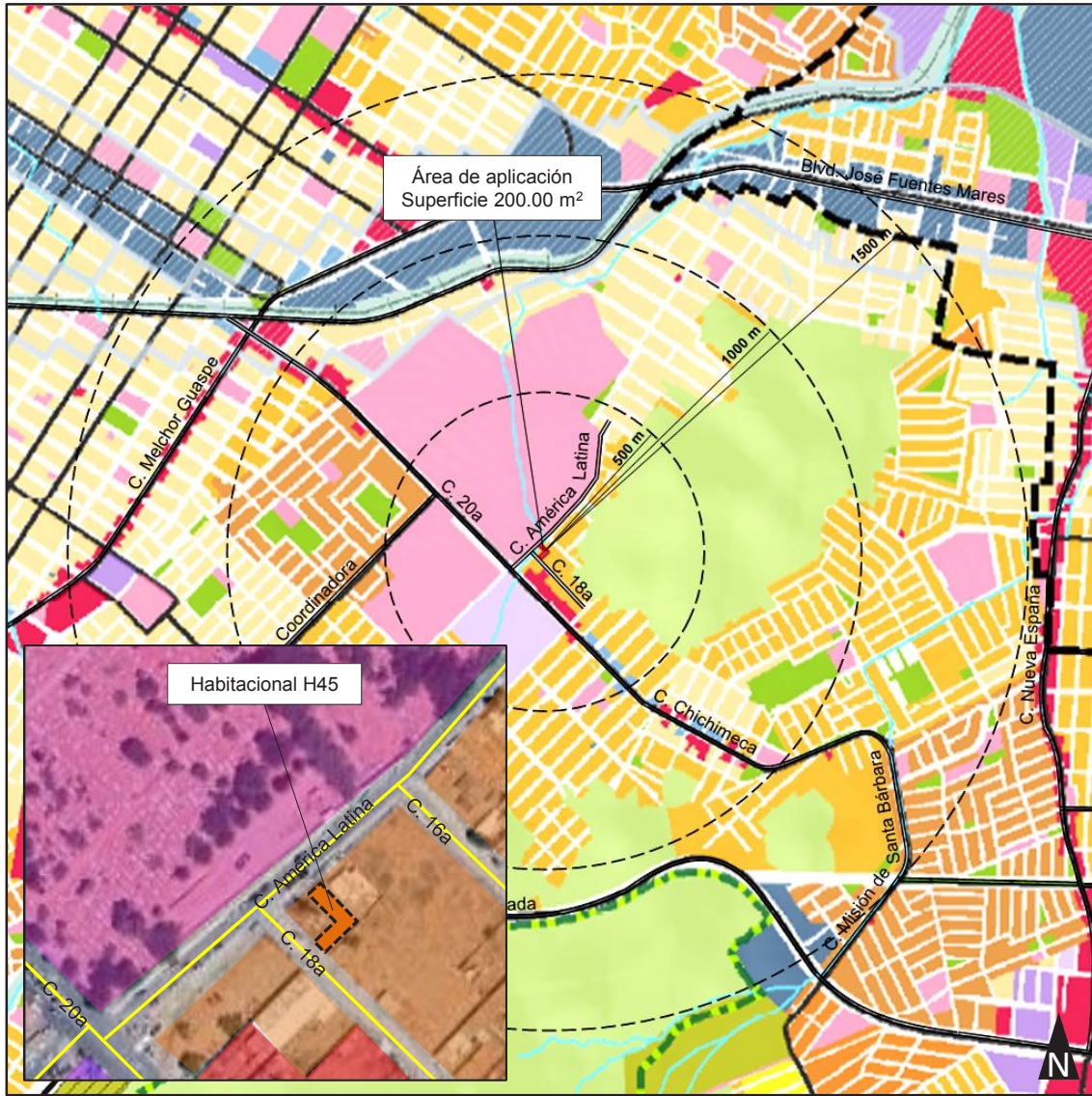


Simbología					
Relieve	Unidades de Gobierno	Unidades de Roca	B Basalto	lu Lutita	
--- Curvas de nivel	▭ Límite del Área Urbana	Rocas Igneas Intrusivas	Ta Toba ácida	ar Arenisca	
	▭ Límite del Centro de Población	Si Sienita	Ti Toba intermedia	cg Conglomerado	
Hidrografía	Catastro	Gr Granito	Rocas Sedimentarias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

Geología	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 “CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE”	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-06: Uso de suelo.

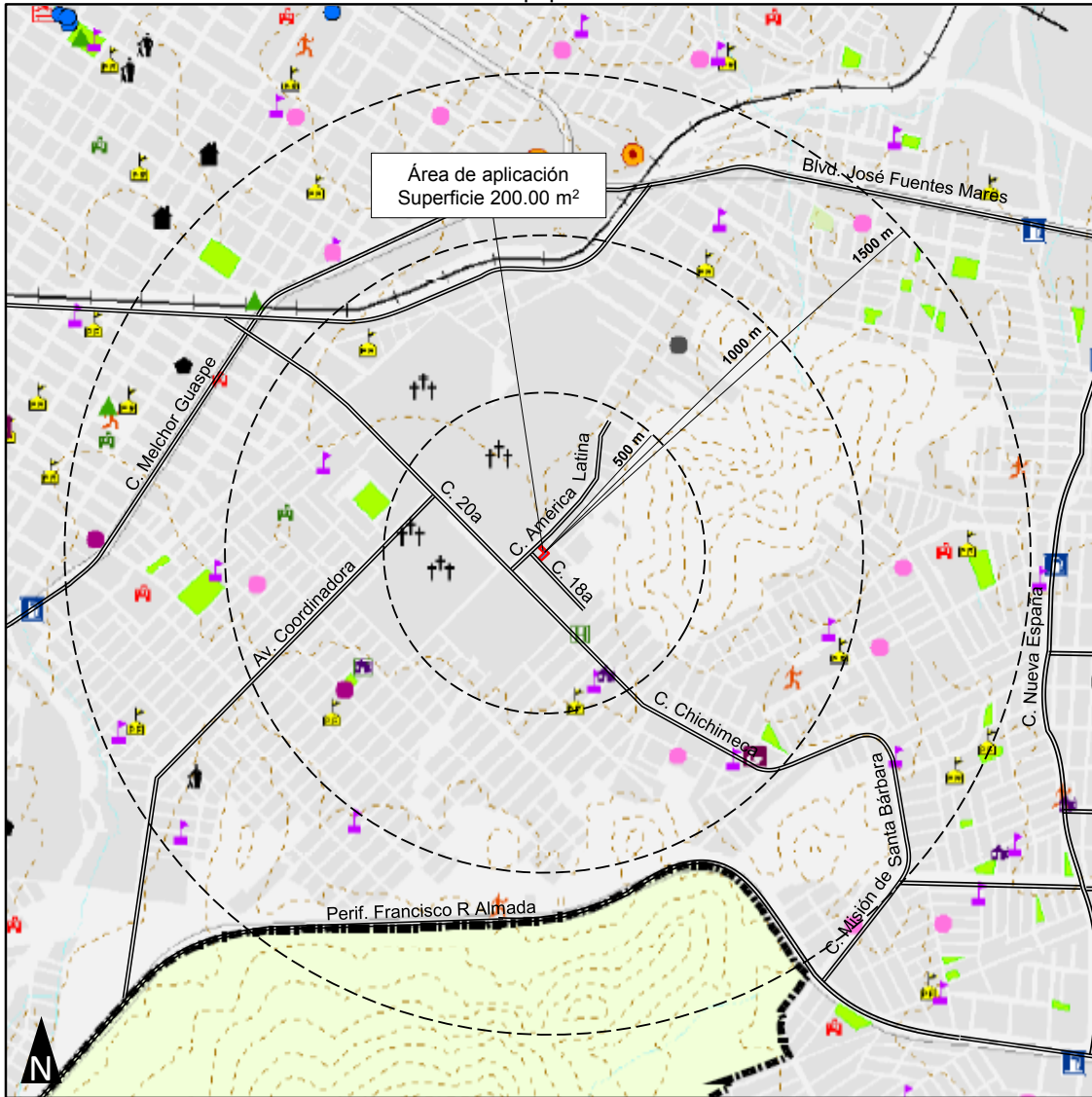


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Existente	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 “CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE”	D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-07: Equipamiento urbano.

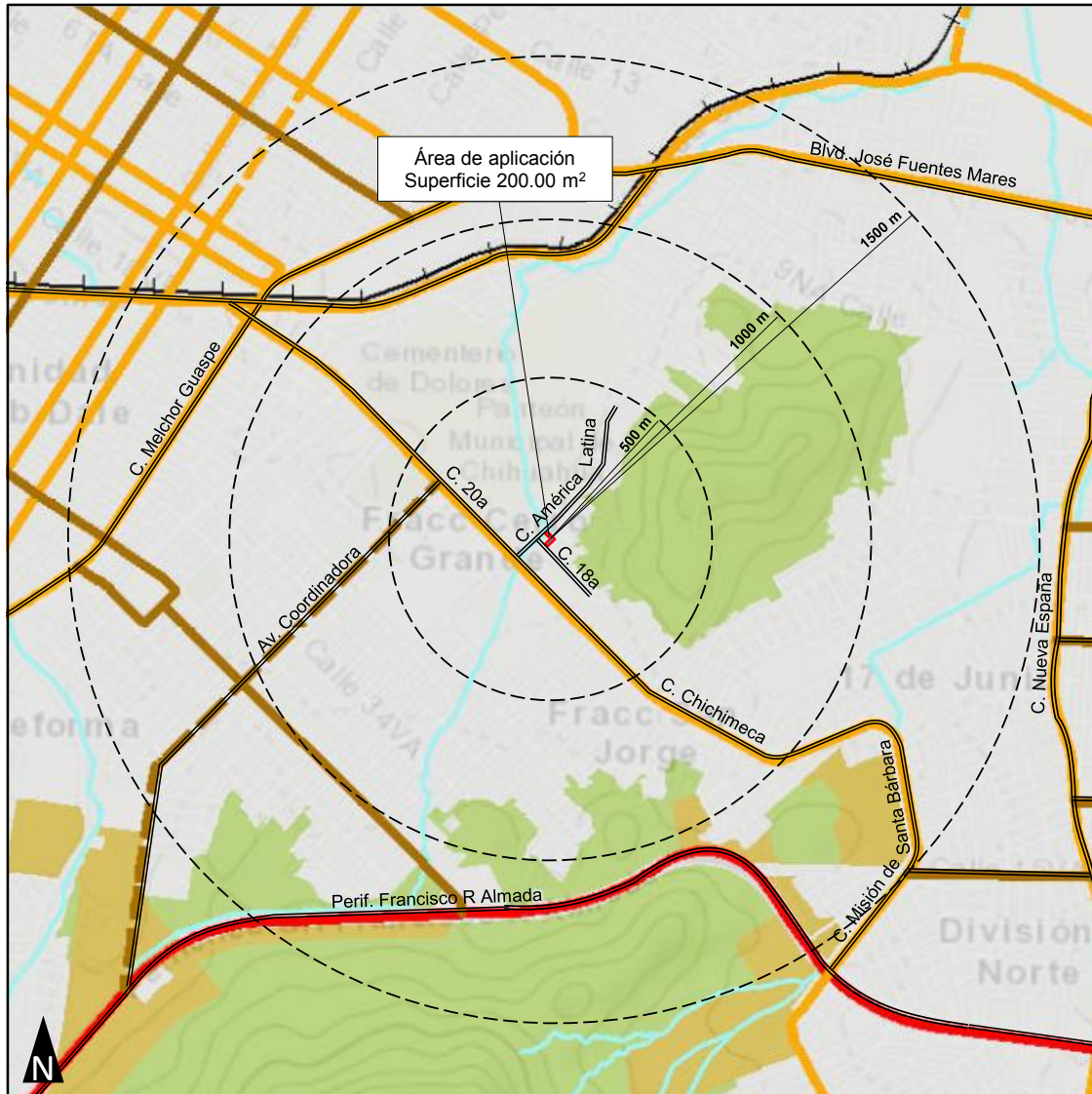


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Equipamiento Urbano Administración Pública • Gobierno Municipal • Gobierno Estatal • Gobierno Federal	Comercio y Abasto • Abasto • Comercio	Educación • Preescolar • Primaria • Secundaria • Media • Profesional técnico • Profesional	Servicios Urbanos • Cementerio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

Equipamiento	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-07

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

Plano D-08: Estructura Vial.



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

Estructura Vial	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-08

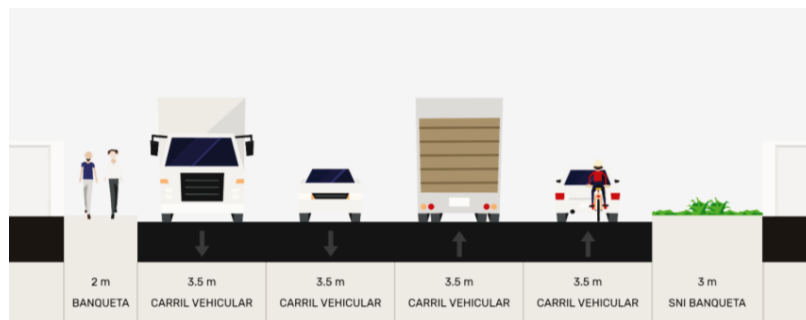
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-09: Secciones viales

VIALIDAD PRIMARIA

PA-002C

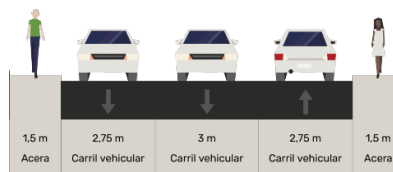
C. 20



C. AMERICA LATINA - C. SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

VIALIDAD COLECTORA

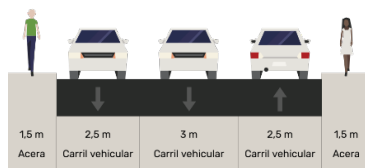
C. AMÉRICA LATINA



C. 20ª - C. 10ª (OVIEDO BACA)

VIALIDAD LOCAL

C. 18A

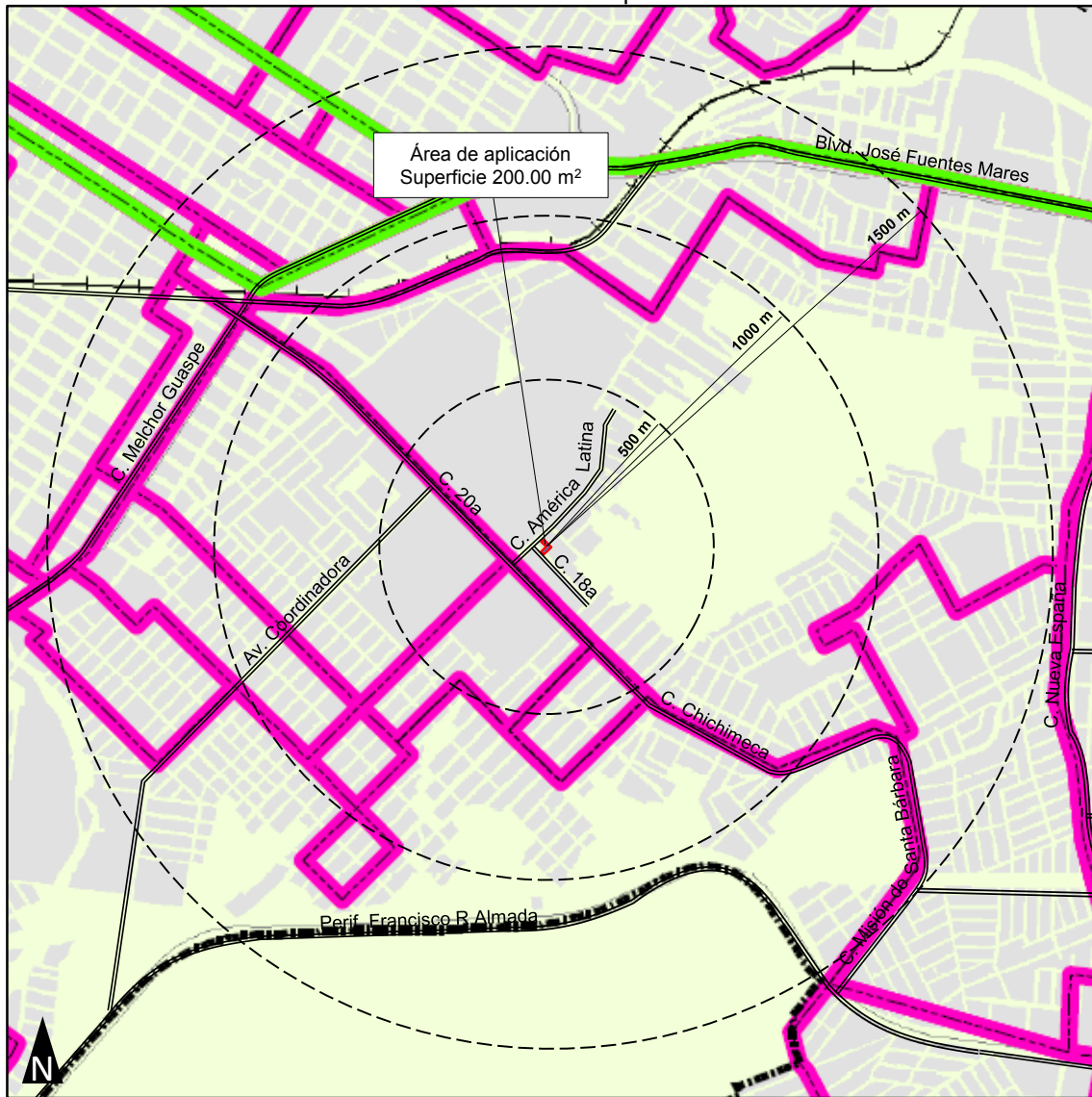


C. AMÉRICA LATINA – C. OSCAR FLORES

Estructura vial-Secciones viales	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-09

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

Plano D-10: Transporte.



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

Rutas de Transporte	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente

Plano D-11: Infraestructura de Agua potable.

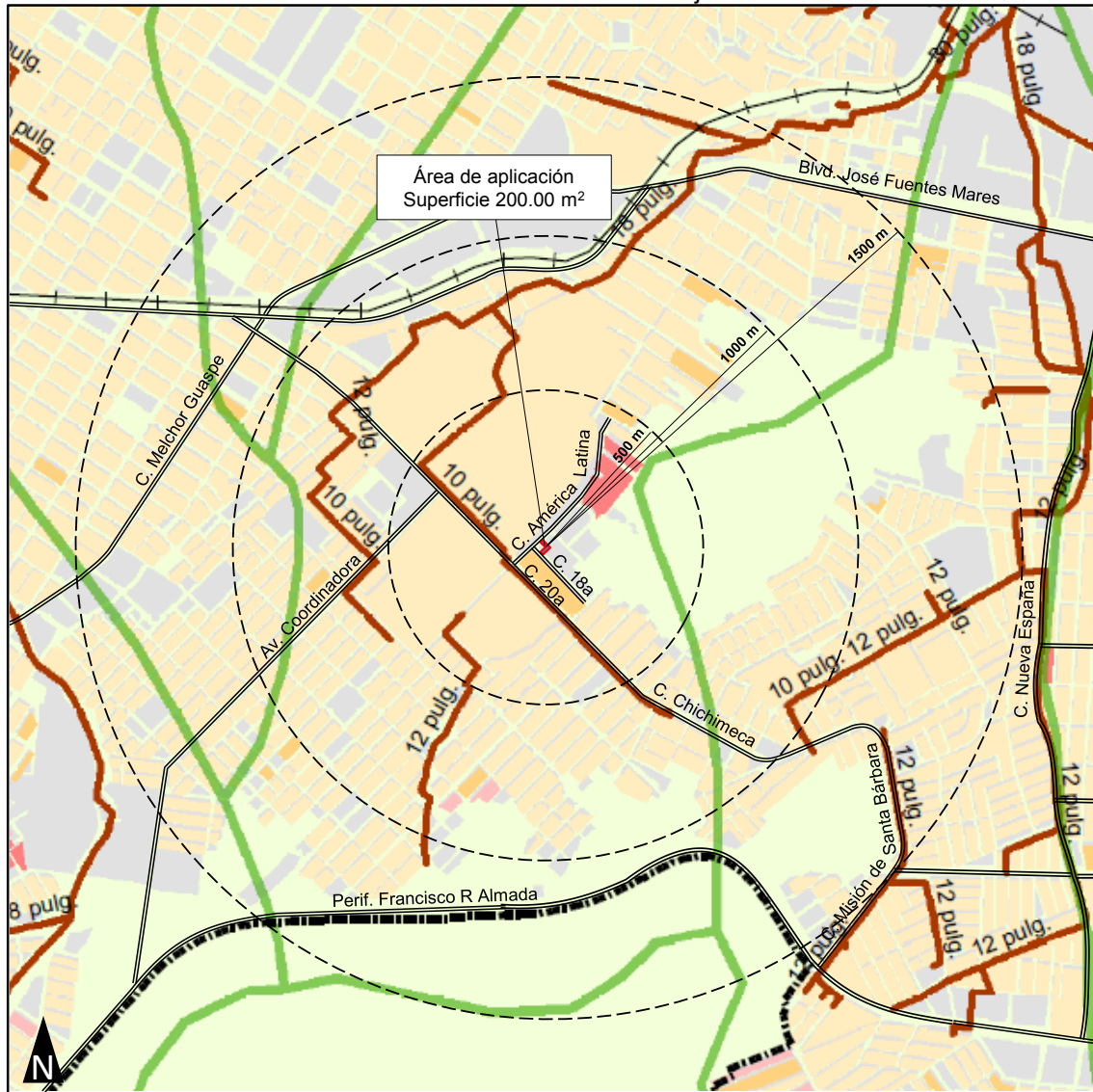


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Area de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 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	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 “CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE”	D-11

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-12: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite 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	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 “CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE”	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-13: Infraestructura de Electrificación.

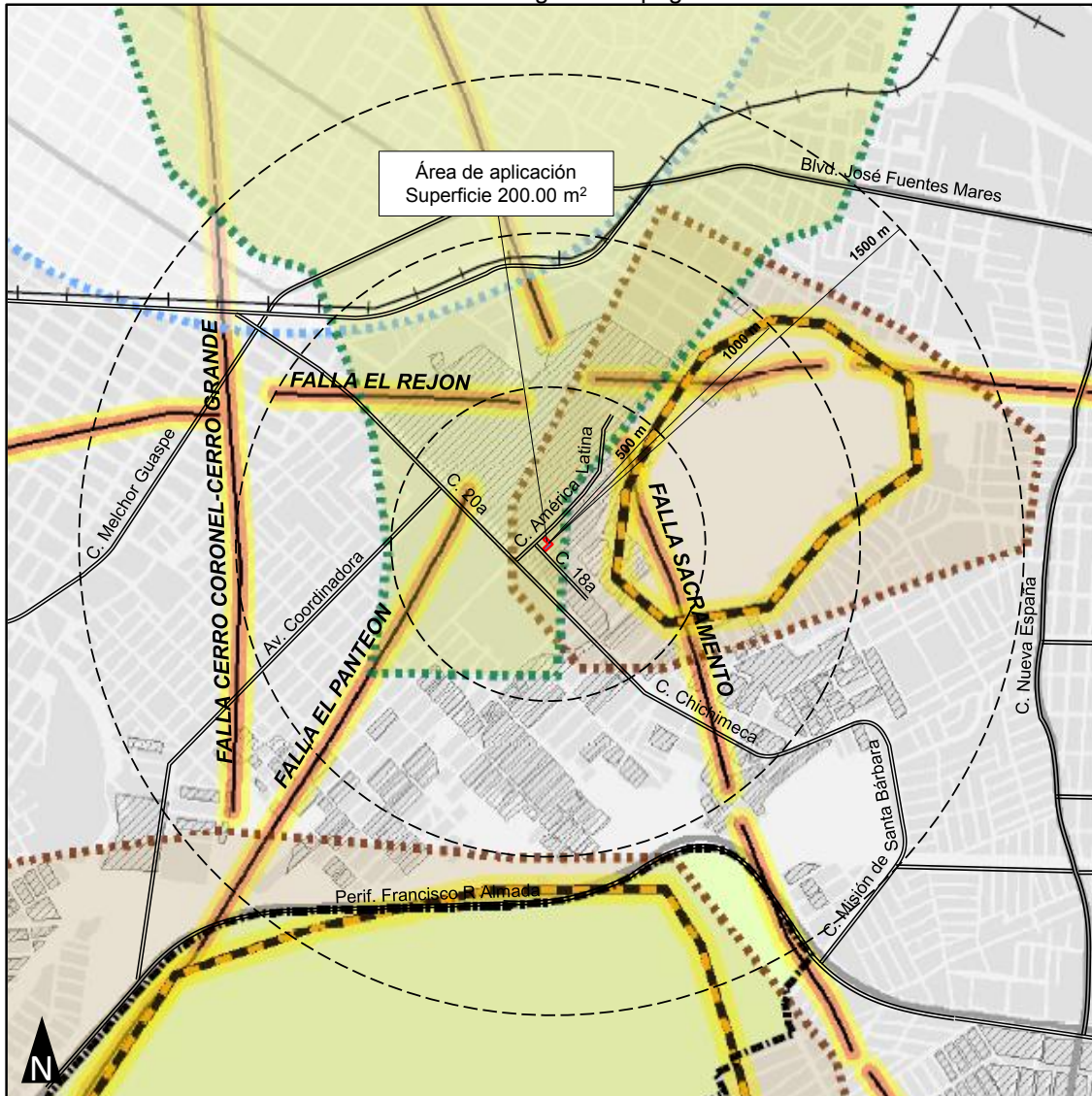


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad — Sin dato — 115 Kva — 230 Kva ■ Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación □ Número de Carretera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

Infraestructura de Electrificación	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 “CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE”	
D-13	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-14: Riesgos antropogénicos.

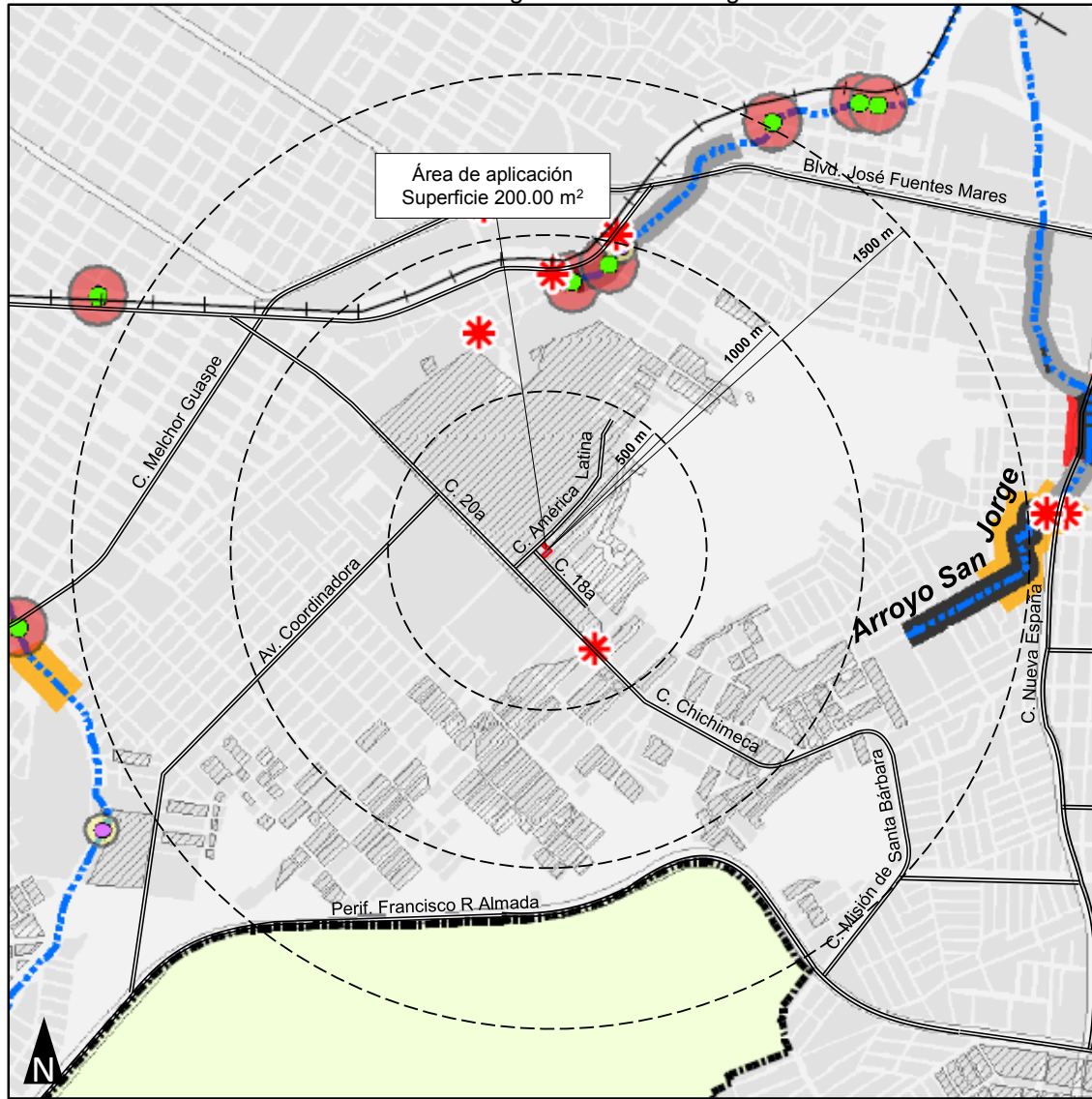


Simbología		Industria y Servicios Urbanos		Comercio		Transporte	
Hidrografía	Unidades de Gobierno	Nivel de Riesgo	Comercio	Transporte			
■ Cuerpos de agua	□ Límite del Área Urbana	● Bajo	■ Taller de Pintura	— T. de Materiales Peligrosos			
	□ Límite del Centro de Población	▲ Medio	■ Manejo de Materiales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

Riesgos Antropogénicos	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-15: Riesgos hidrometeorológicos.

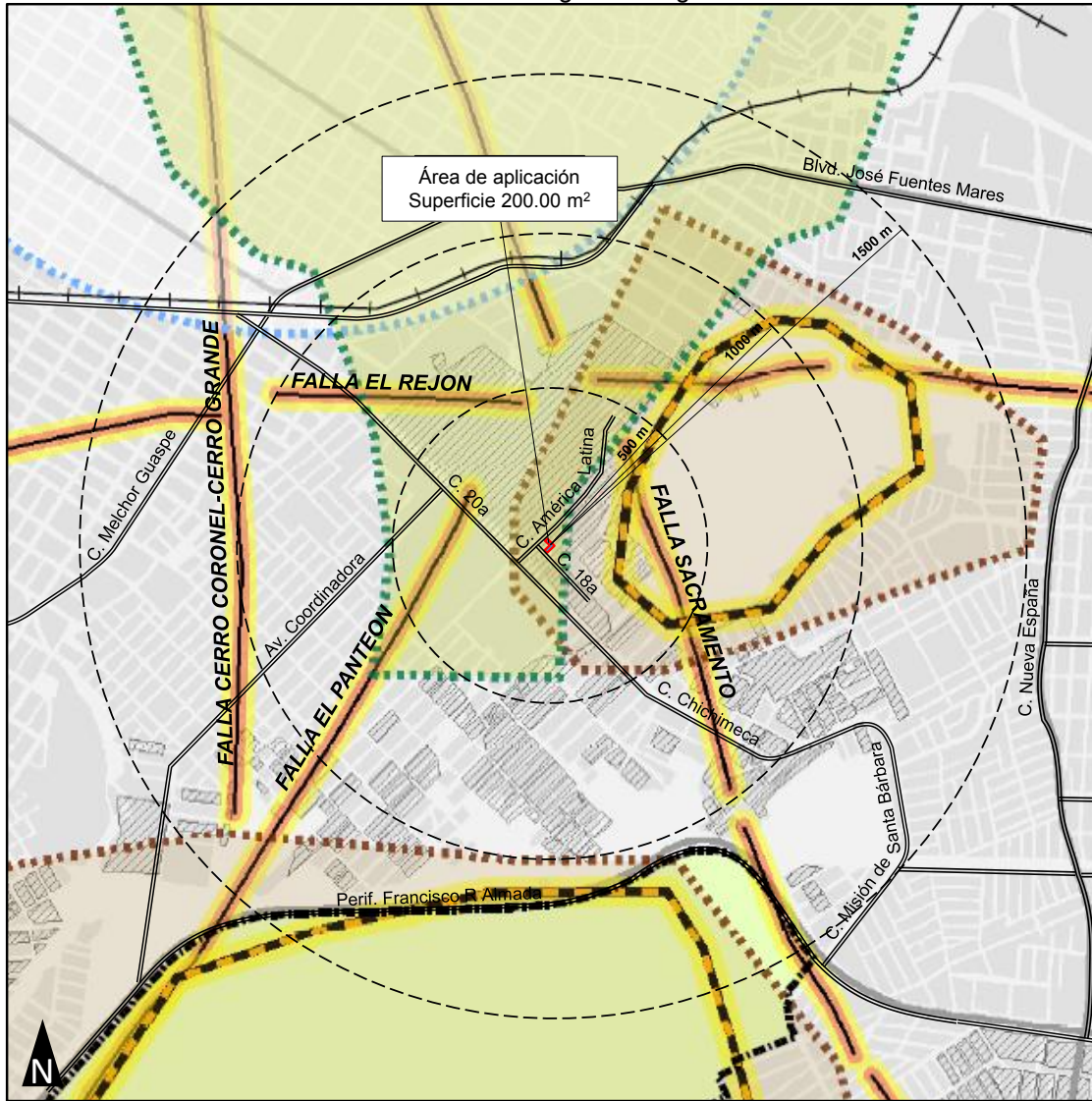


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ○ Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria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

<h2>Riesgos Hidrometeorológicos</h2>	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	<h1>D-15</h1>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-16: Riesgos Geológicos.



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

Riesgos Geológicos	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente

Plano D-17: Densidad de vivienda.

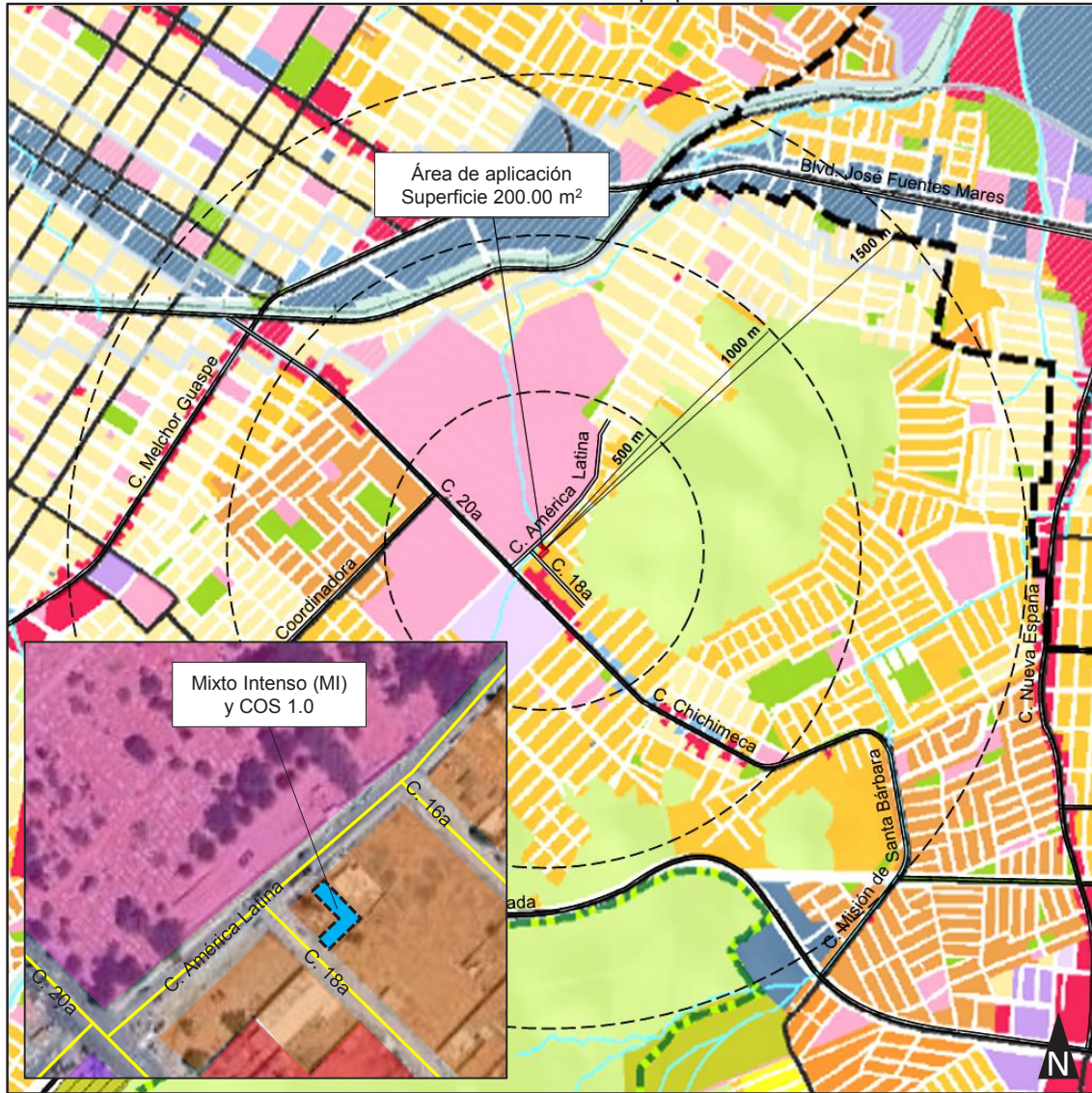


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación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

Densidad de Vivienda	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 "CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

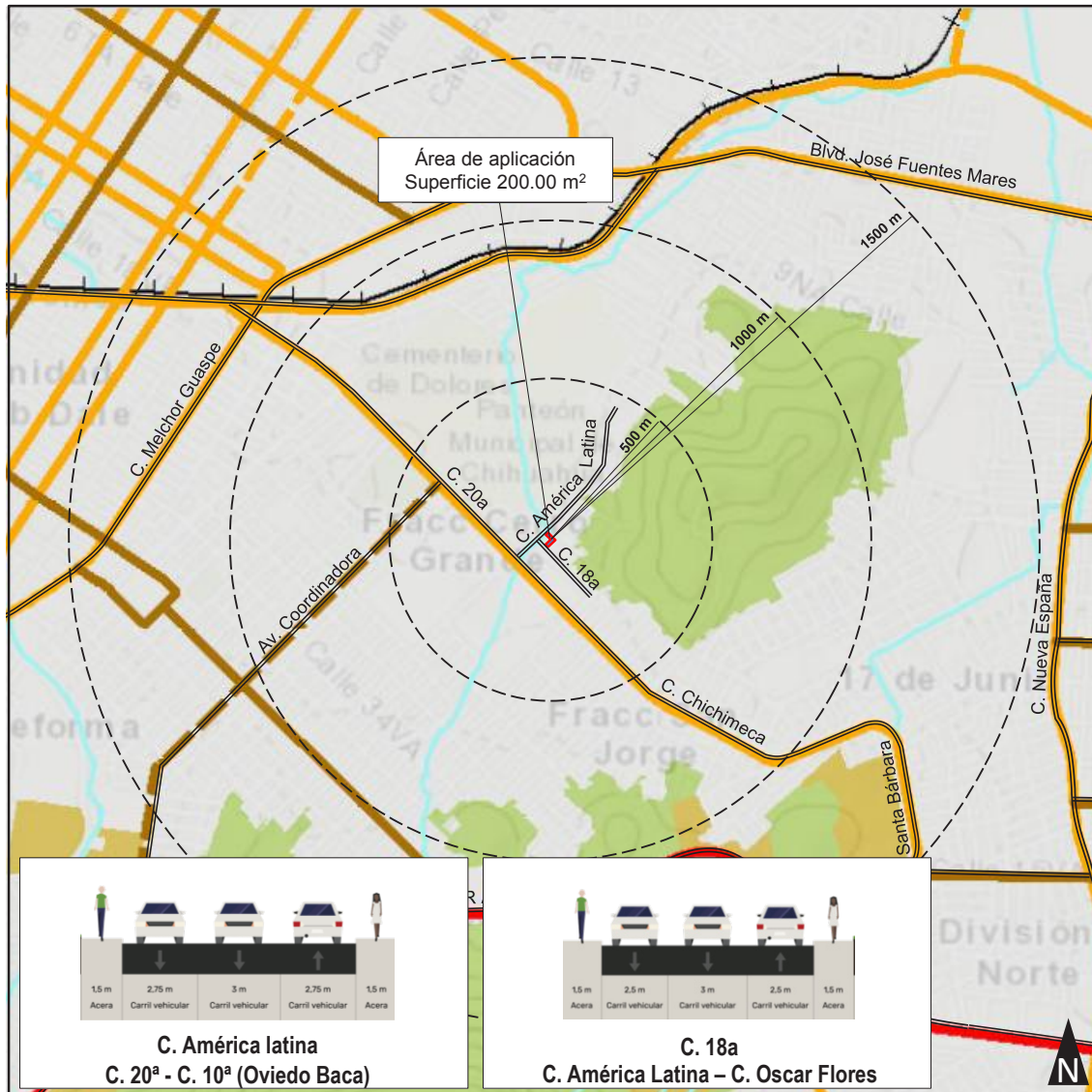


Simbología		Usos de Suelo	
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional de 13 - 25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

<h2>Uso de Suelo Propuesto</h2>	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 “CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE”	<h1>E-01</h1>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano E-02: 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	DICIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI), Y COS 1.0 “CALLE AMERICA LATINA, SAN JORGE”	
E-02	

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040, vigente.

CRÉDITOS

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

Gabriel Cereceres Rodríguez

Elaboró

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

Diciembre de 2024

ANEXOS

Escrituras

Plano catastral

Predial

Identificación promotor

Proyecto

Escrituras

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**Calle Altamirano No. 2305 Col. Altavista
CHIHUAHUA, CHIH.

-----PROTOCOLO-----

-----VOLUMEN 293 DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES-----

ESCRITURA NUMERO 9282 NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS.

En la ciudad de Chihuahua, capital del estado del mismo nombre, a los diez días del mes de noviembre de 2023 dos mil veintitrés, ante mí, Licenciado **VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 19 DIECINUEVE PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, comparecen por una parte los señores **LUIS ALFONSO CAMPOS HERMOSILLO Y SANDRA GABRIELA LEYVA DELGADO**, a quienes en lo sucesivo se designará indistintamente por su nombre o como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra parte el señor **GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ**, a quien en lo sucesivo se designará indistintamente por su nombre o como **LA PARTE COMPRADORA**, con el objeto de hacer constar **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

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

Primera.- Declaran los señores **LUIS ALFONSO CAMPOS HERMOSILLO Y SANDRA GABRIELA LEYVA DELGADO**, que:-----

A).- Son propietarios y se encuentran en posesión DE LA FRACCION B1 LETRA BE NÚMERO UNO DE LA FRACCIÓN B LETRA BE DE LA FRACCIÓN 1 UNO DEL LOTE 1 UNO, DE LA MANZANA 2 DOS, UBICADO EN LA CALLE AMERICA LATINA, A UNA DISTANCIA DE 10.00 DIEZ METROS DE LA CALLE 18ª DIECIOCHO DE LA COLONIA SAN JORGE, DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 200.00 DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, y las siguientes medias y colindancias: Por su frente 7.50 siete metros cincuenta centímetros con calle América Latina; Por su costado derecho 20.00 veinte metros con la fracción B 2 letra be número dos, de la fracción uno del lote 1 uno; por su espalda 17.50 diecisiete metros cincuenta centímetros con la fracción 2 dos del lote 1 uno; y por su costado izquierdo en una línea quebrada compuesta de tres fracciones, que mide la primera partiendo del frente hacia el fondo, 15.00 quince metros, la segunda 10.00 diez metros y linda con la fracción a letra a de la fracción 1 uno del lote uno y la tercera 5.00 cinco metros con calle 18ª dieciocho.-----

Para mayor identificación del inmueble anteriormente descrito agrego plano catastral al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en su legajo correspondiente, marcado con el **NÚMERO "1" UNO**.-----

B).- Dicho inmueble lo adquirieron, en mayor extensión, encontrándose casados entre si, bajo el régimen de sociedad conyugal, por compra que hicieron a los señores **Jesús Velázquez Romero y Juana Salmerón Gómez**, mediante escritura pública 48,144 cuarenta y ocho mil ciento cuarenta y cuatro, otorgada en esta ciudad, con fecha 16 dieciséis de marzo de 2018 dos mil dieciocho, ante la fe del

COTEJADO

Licenciada Armando Herrera Acosta, en ese entonces Notario Público Número Doce, para este distrito judicial Morelos, estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 72 setenta y dos del libro 6163 seis mil ciento sesenta y tres, de la sección primera, **folio real 1931404 uno nueve tres uno cuatro cero cuatro** del Registro Público de la Propiedad del distrito judicial Morelos, estado de Chihuahua.-----

C).- Se solicitó y obtuvo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Departamento Jurídico, Dictamen de subdivisión número oficial respecto del inmueble materia de esta escritura pública, que fue designado mediante oficio número DJ7774 letras de jota número siete siete siete cuatro, cuya protocolización se llevó a cabo mediante escritura número 9281 nueve mil doscientos ochenta y uno, otorgada en esta ciudad el día 10 diez de noviembre de 2023 dos mil veintitrés, ante la fe del suscrito Notario y que a la fecha obra pendiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial Morelos, estado de Chihuahua.-----

D).- Se practicó avalúo respecto del inmueble materia de la operación, documento que agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo marcado con el **NUMERO "2" DOS**.-----

E).- El inmueble materia de esta escritura pública se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial y pavimento y no cuenta con servicio de agua según se acredita con el documento correspondiente, que agregare al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo marcado con los **NUMEROS "3" TRES**, **"4" CUATRO**, y con los **NÚMEROS "5" CINCO Y "6" SEIS** agregaré Constancia de Zonificación y dictamen de número oficial.-----

EXPUESTOS LOS ANTERIORES ANTECEDENTES, LAS PARTES SUJETAN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:---

----- **C L Á U S U L A S** -----

PRIMERA.- Los señores LUIS ALFONSO CAMPOS HERMOSILLO Y SANDRA GABRIELA LEYVA DELGADO, **venden** y el señor GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ, **compra** LA FRACCION B1 LETRA BE NÚMERO UNO DE LA FRACCIÓN B LETRA BE DE LA FRACCIÓN 1 UNO DEL LOTE 1 UNO, DE LA MANZANA 2 DOS, UBICADO EN LA CALLE AMERICA LATINA, A UNA DISTANCIA DE 10.00 DIEZ METROS DE LA CALLE 18ª DIECIOCHO DE LA COLONIA SAN JORGE, DE ESTA CIUDAD, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, así como la superficie, medidas y colindancias descritas en el inciso a) de la declaración segunda de este instrumento, cuyos datos de identificación se dan y tienen por reproducidos en la presente cláusula como si se insertasen a la letra.-----

SEGUNDA.- Ambas partes manifiestan bajo protesta de decir verdad, que el precio convenido por la compraventa del inmueble antes mencionado es la cantidad de \$270,800.00 DOSCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que LA PARTE COMPRADORA pagó a LA PARTE



LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**Calle Altamirano No. 2305 Col. Altavista
CHIHUAHUA, CHIH.

VENDEDORA con anterioridad, por lo que esta última otorga a LA PARTE COMPRADORA formal recibo de dicha suma y la carta de pago más eficaz que a su seguridad conduzca.-----

TERCERA.- Manifiesta LA PARTE VENDEDORA que realiza la presente operación en virtud de encontrarse el inmueble objeto de la misma, libre de toda responsabilidad y gravamen, y se obliga expresamente al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.-----

CUARTA.- LA PARTE COMPRADORA se obliga a respetar los planes o programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en especial, el uso o destino de los predios objeto de esta escritura y la definición de área urbanizable de la misma Ley. El uso del inmueble es mixto.-----

QUINTA.- LA PARTE COMPRADORA se compromete a cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley de Prevención y Gestión Integral de los residuos del Estado de Chihuahua, respecto de lo siguiente:-----

ARTICULO 38 TREINTA Y OCHO.- Los propietarios y poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieren a terceros los inmuebles que hubieren sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán de informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. Los notarios y demás fedatarios públicos insertaran el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles.-----

SEXTA.- LA PARTE COMPRADORA, se da por recibida a su entera satisfacción de la posesión real, física y jurídica del inmueble que en este acto adquiere.-----

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

UNO.- Que no conozco a los comparecientes, siendo todos en mi concepto personas hábiles para contratar y obligarse sin que me conste nada en contrario, pues no observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural, ni tengo aviso fehaciente de autoridad competente de que estén sujetos a interdicción, quienes se identifican con documentos oficiales con fotografía que me exhiben en unión al folio de consulta de su verificación a través de datos biométricos, los cuales agrego en conjunto en copia certificada por el suscrito, al apéndice del protocolo de esta notaría a mi cargo, en su legajo respectivo marcada con el **NUMERO "7" SIETE.- DOS.-** Que los comparecientes manifestaron bajo protesta de decir verdad ser mexicanos,-----



BOTEJADO

__ El señor **LUIS ALFONSO CAMPOS HERMOSILLO**, originario de esta ciudad, en donde nació el día 17 diecisiete de febrero de 1981 mil novecientos ochenta y uno, Docente, con Registro Federal de Contribuyentes CAHL810217A75 letras ce a hache ele números ocho uno cero dos uno siete a siete cinco.-----

__ La señora **SANDRA GABRIELA LEYVA DELGADO**, originaria de esta ciudad, en donde nació el día 2 dos de junio de 1983 mil novecientos ochenta y tres, empleada, con Registro Federal de Contribuyentes LED830602173 letras ele e de ese números ocho tres cero seis cero dos uno siete tres; ambos casados entre sí bajo el régimen de sociedad conyugal, en esta ciudad, el día 9 nueve de mayo de 2017 dos mil diecisiete y con domicilio en calle Pablo López número 1907 mil novecientos siete de la colonia Plan de Ayala de esta ciudad.-----

__ El señor **GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ**, originario de San Nicolas de los Garzas, Nuevo León, en donde nació el día 24 veinticuatro de mayo de 1988 mil novecientos ochenta y ocho, empelado con Registro Federal de Contribuyentes CER880524957 ce erre ge ocho ocho cero cinco dos cuatro nueve cinco siete, soltero y con domicilio en calle Campo del Maizal número 9925 nueve mil novecientos veinticinco de la colonia campo Bello de esta ciudad.-----

TRES.- AVISO DE PRIVACIDAD.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, le informo del aviso de privacidad de esta Notaria y que el mismo queda a su disposición en la Calle Altamirano dos mil trescientos cinco, Colonia Altavista, Código Postal treinta y un mil doscientos Chihuahua, Chihuahua o al Teléfono (614) 411-2492 seiscientos catorce, cuatro uno uno dos cuatro nueve dos.-----

CUATRO.- La presente causa Impuesto sobre la Renta e Impuesto Cédular, derivados de la enajenación de inmuebles, y agregaré las declaraciones de pago del mismo a la federación y la constancia de presentación de la Declaración Informativa de Notarios Públicos que se presente ante el Servicio de Administración Tributaria, al apéndice del volumen en el que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el **NUMERO "8" OCHO.**---

CINCO.- En este acto se hace saber a **LA PARTE VENDEDORA** que se dará aviso al Servicio de Administración Tributaria de la operación efectuada, igualmente se la hace saber que en los términos del artículo 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto sobre la Renta, es su obligación manifestar a la autoridad tributaria de la presente operación, para lo cual agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo, marcado con el **NUMERO "9" NUEVE**, declaraciones, folios y acuses de aceptación.-----

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

SIETE.- Que posteriormente se girará la Nota a la Oficina Fiscal Municipal, documento que agregaré al apéndice de esta escritura, en el legajo correspondiente, marcada con el **NUMERO "10" DIEZ** y con el número **"11" ONCE** detalle del complemento.-----

EL NOTARIO PÚBLICO
VICTOR RAMÍREZ
SANTO DOMINGO
A. D. C. 2026

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ

NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE

Calle Altamirano No. 2305 Col. Altavista
CHIHUAHUA, CHIH.



OCHO.- Que los comparecientes leyeron la presente escritura, les expliqué su valor y consecuencias legales del acto y estando conformes con su redacción y contenido la firman para constancia.- DOY FE.-----

LUIS ALFONSO CAMPOS HERMOSILLO. - FIRMADO - SANDRA GABRIELA LEYVA DELGADO.- FIRMADO.- GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ.- FIRMADO.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE EL 10 DIEZ DE NOVIEMBRE DEL 2023 DOS MIL VEINTITRES.-DOY FE.- SELLO DE AUTORIZAR.- UNA FIRMA CORRESPONDIENTE AL SEÑOR LICENCIADO VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ.- FIRMADO.- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE EL 26 VEINTISEIS DE FEBRERO DEL 2024 DOS MIL VEINTICUATRO -DOY FE.- SELLO DE AUTORIZAR.-UNA FIRMA CORRESPONDIENTE AL SEÑOR LICENCIADO VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ.- FIRMADO.-----

----- INSERTOS -----

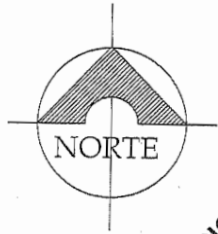
Multiple horizontal lines for inserting text.

GOTEJADO

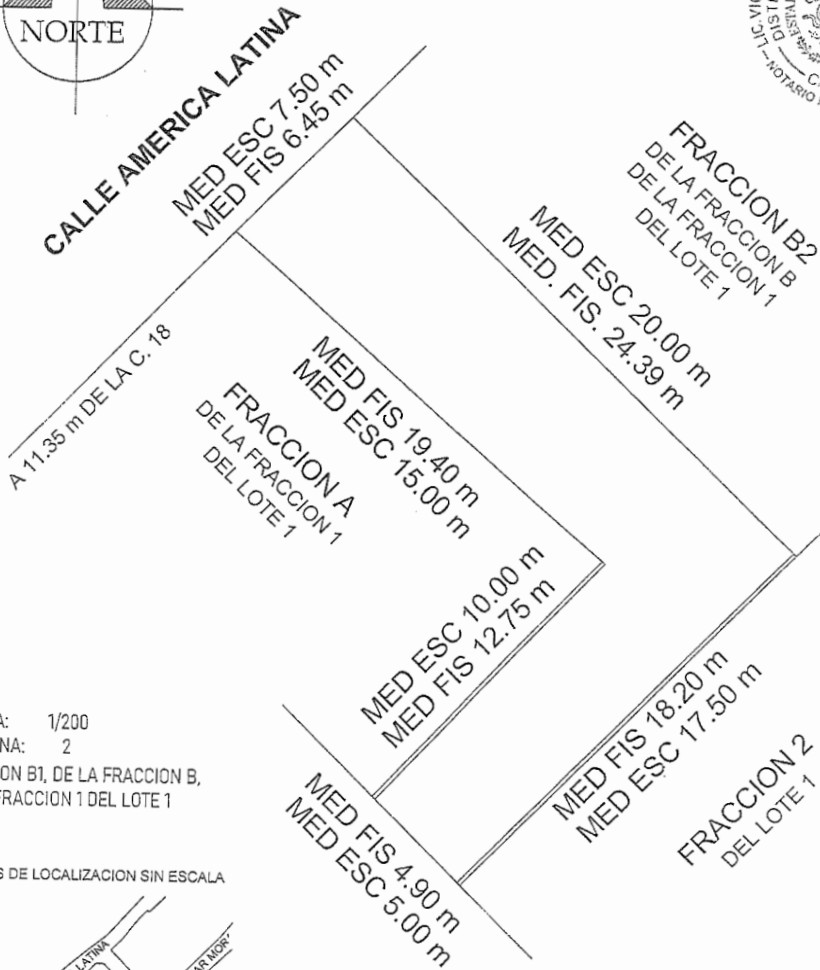
PLANO

DEL LOTE URBANO UBICADO EN LA CALLE AMERICA LATINA, FRACCION B1, DE LA FRACCION B, DE LA FRACCION 1, DEL LOTE 1, EN LA COLONIA SAN JORGE, DE ESTA CIUDAD CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, PROPIEDAD DE:

GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ



SUP. TERRENO ESCRITURA: 200.49 m²
SUP. TERRENO FISICA: 204.33 m²



ESCALA: 1/200
MANZANA: 2
FRACCION B1, DE LA FRACCION B,
DE LA FRACCION 1 DEL LOTE 1

CROQUIS DE LOCALIZACION SIN ESCALA



CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
08-001-019-19-0001-322-076-00041-00-0000
CLAVE CATASTRAL
322-076-041

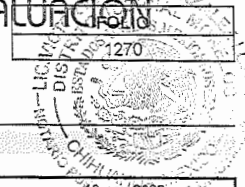
FOLIO: 660

MANUEL HERRERA

ARQ. MANUEL ALBERTO
HERRERA COVARRUBIAS
R.P.C. 1833
TEL (614) 102 56 14

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2023

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN



I.- Antecedentes:

CLAVE CATASTRAL:	322 - 076 - 041	FECHA DE DICTAMEN:	10-NOV-2023
CLAVE ESTANDAR:	08-001-019-00-0001-322-076-00041-00-0000		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	FRACCION B1 DE LA FRACCION B DE LA FRACCION 1, DEL LOTE 1, DE LA MANZANA 2, SOBRE LA CALLE AMERICA LATINA, COLONIA SAN JORGE, EN CHIHUAHUA, CHIH.		
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA:	LOTE URBANO.		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA.		
SOLICITANTE DE AVALÚO:	NOTARIA PUBLICA No. 19.		
PROPOSITO DEL AVALUO:	DETERMINAR EL VALOR PARA ESCRITURACION DE ACUERDO A LAS TABLAS DE VALORES PUBLICADAS POR GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.		
PERITO VALUADOR:	RAMIRO H. CALDERON GALLEGOS. REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION NUM. 152913 E-S-II Y REGISTRO CATASTRO R.P.V. 02.		

II.- Características Urbanas:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL.
USO DE SUELO:	HABITACIONAL.
SERVICIOS PÚBLICOS:	AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTO ASFALTICO, TELEFONIA, ALUMBRADO PUBLICO, BANQUETAS y GUARNICIONES DE CONCRETO.

III.- Descripción General del Inmueble

USO ACTUAL DE INMUEBLE:	
TIPO DE CONSTRUCCION:	
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN:	
ESTADO DE CONSERVACION:	
CALIDAD DE PROYECTO:	
EDAD Y VIDA UTIL REMANENTE:	EDAD: VIDA UTIL REMANENTE:

Lote Urbano

IV.- Terreno (Medidas y colindancias)

FRENTE:	7.50	6.45 M. CON CALLE AMERICA LATINA.
FONDO:	17.50	18.2 M. CON FRACCION 2 DEL LOTE 1.
COSTADO DERECHO:	20.00	24.39 M. CON FRACCION B2 DE LA FRACCION B DEL LOTE 1.
COSTADO IZQUIERDO:	15.00, 10.00 y 5.00	19.40, 12.75 y 4.90 M. CON FRACCION A DE LA FRACCION 1 DEL LOTE 1.

ÁREA TOTAL: 200.000 M².

BOTEJADO

ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

FACTORES DE EFICIENCIA:	FOLIO	1270

V.- Elementos de Construcción.

A).- OBRA NEGRA:

CIMENTOS:	
ESTRUCTURA:	
MUROS:	
ENTREPISOS:	
TECHOS:	
AZOTEAS:	
BARDAS:	

B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES

APLANADOS:	EXTERIORES	INTERIORES	
PINTURA:	EXTERIOR	INTERIOR	
PLAFONES:			
PISOS:			
LAMBRINES:			
ESCALERAS:			
ZOCLOS:			
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:			

C).- CARPINTERÍA:

--

D).- INSTALACIONES:

HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

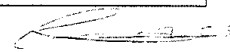
--

INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

--

F).- HERRERÍA:

--



ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO
ESPECIALISTA EN VALUACION



I).- FACHADA:

FOLIO 1270

--

J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS:

BARANDAL y BARDAS.

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo.

--

VII.- Valor Físico o Directo.

1).- DEL TERRENO:

LOTÉ TIPO O PREDOMINANTE: VARIABLE.
VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$960.00

FRACCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
I	200.00 M ²	\$ 960.00	1.15%	2 FRENTES	\$ 1,104.00	\$ 220,800.00
II					\$ -	\$ -
III					\$ -	\$ -
IV					\$ -	\$ -
V					\$ -	\$ -

SUB-TOTAL (1)= \$ 220,800.00

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	ÁREA m.2.	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO	DEMÉRITO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
T1					
T2					
T3				\$ -	\$ -
T4				\$ -	\$ -
T5				\$ -	\$ -

SUB-TOTAL (2): \$ -

3).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL
BARANDAL y BARDAS.	\$ 50,000.00

sub.-TOTAL (3): \$ 50,000.00

VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3). 270,800.00

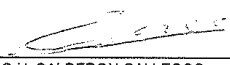
COTEJADO

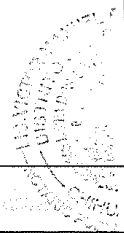
ING. RAMIRO H. CALDERON COLOMO

FOLIO 1270

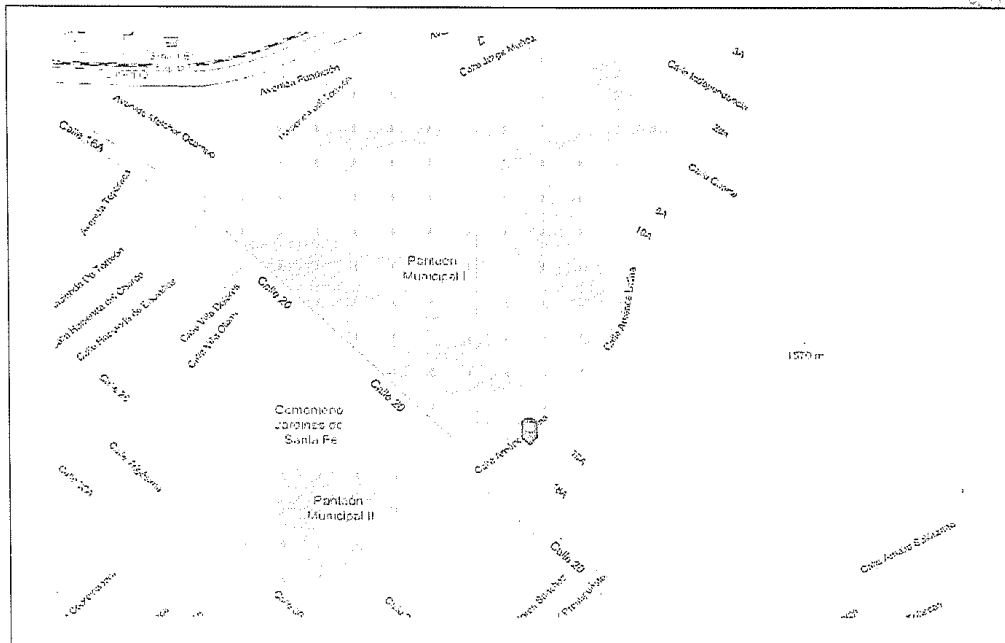
VIII.- Conclusión

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN

VALOR FÍSICO =	\$	270,800.00
----- (DOSCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) -----		
 RAMIRO H. CALDERON GALLEGOS. REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION NUM. 152913-E-S-III REG. CATASTRO R.P.V. 02.		



IX.- Croquis de Localización.





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: 13 de Marzo de 2024
Transacción: 2024-296116
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-322-076-00041-00-0000
Clave: 322-076-041
Número de Corte: 2024-3348
Número de Caja: 50607

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CERECERES RODRIGUEZ GABRIEL RFC: CERG880524957
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE AMERICA LATINA 1602 COLONIA SAN JORGE C.P.31054 CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$339.00

Desglose de pago

Table with 5 columns: Ramo, Descripción del concepto del pago, Periodo, Cantidad, and Importe. It lists various tax items like 'INGRESO IMPUESTO PREDIAL' and 'DESCUENTO DE PREDIAL MARZO'.

TOTAL: \$339.00

(TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 1 HASTA 2024 / 6 TASA: 0.002
VALOR CATASTRAL: \$156,400.00 SUP. TERR: 200.00 m² SUP. CONS: .00 m²

Handwritten signature and date stamp: 13 MAR 2024

Copia Original

002|2024-296116|CERECERES RODRIGUEZ GABRIEL [CA]13/03/2024 12:38:14|339|

Copia Digital

02d02140f3cf9ff242e947e0eef17534b23c459351e056602150082cf77e1319159bda251ee2c09b6c5d68acf2cfd

Nota 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 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 instrucciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.



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



CUM

Consejo de Urbanización Municipal

Constancia No. 067181



CONSTANCIA DE NO ADEUDO

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle AMERICA LATINA (ANTES CALLE BALTAZAR MORALES # 1602 de la colonia y/o fraccionamiento SAN JORGE de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.

Teniendo como único registro, que la cuenta NO APLICA.

Sin perjuicio de que el inmueble en referencia, tenga adeudo con Tesorería Municipal, por concepto de pavimento, anterior a abril de 1993, fecha de creación de este Organismo Descentralizado.

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a 07 días del mes de NOVIEMBRE de 2023.

Atentamente,



MARIA DE LOS ANGELES PRIETO, PRESIDENTA
CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE CHIHUAHUA
DEPARTAMENTO DE EJECUCION

Recibo de Ingresos No. 1351288

VIGENCIA DOS MESES

COTEJADO



CUM

Consejo de Urbanización Municipal

Constancia No. 067181



CONSTANCIA DE NO ADEUDO

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle AMERICA LATINA (ANTES CALLE BALTAZAR MORALES # 1602 de la colonia y/o fraccionamiento SAN JORGE de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.

Teniendo como único registro, que la cuenta NO APLICA.

Sin perjuicio de que el inmueble en referencia, tenga adeudo con Tesorería Municipal, por concepto de pavimento, anterior a abril de 1993, fecha de creación de este Organismo Descentralizado.

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a 07 días del mes de NOVIEMBRE de 2023.

Atentamente,

[Firma manuscrita]



MARIA DE LOS ANGELES PRIETO
CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE CHIHUAHUA
DEPARTAMENTO DE EJECUCION

Recibo de Ingresos No. 1351288

VIGENCIA DOS MESES

COPEJADO



EC



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACION URBANA
 DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
 OFICIO No.SPU-DNNO-25905
 CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-322-076-00041-00-0000
 CLAVE CATASTRAL: 322-076-041

ASUNTO: NUMERO OFICIAL

A QUIÉN CORRESPONDA

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

UBICACIÓN: CALLE AMERICA LATINA A 10.00 MTS. A LA CALLE 18	
MANZANA 2 DEL LOTE 1	LOTE FRACCION B1 DE LA FRACCION B DE LA FRACCION 1
COLONIA	SAN JORGE
SECTOR	54
CÓDIGO POSTAL	31054
LE CORRESPONDE EL NÚMERO: **1602** (NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).	

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

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 15 DIAS DEL MES DICIEMBRE DE 2023.

ATENTAMENTE



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

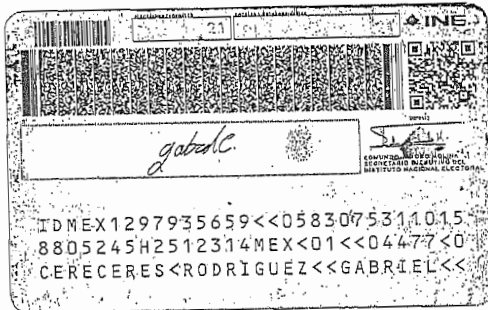
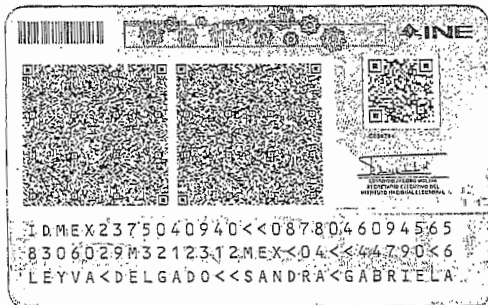
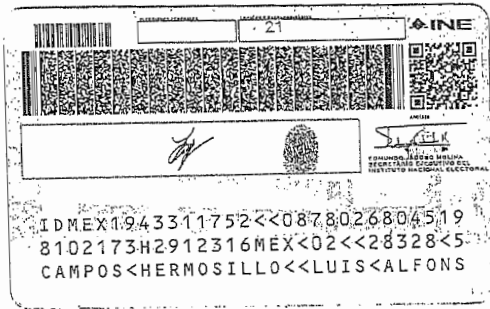
AMM/YGHM

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
 "2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

COPEJADO



que la
 el docu
 documen
 Chihuahua



[Handwritten signature]

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

FOLIO ÚNICO DE LA NOTA: 090-24-31134 FOLIO FÍSICO DE LA NOTA: 19005563 TIPO DE NOTA: TIPO DE FECHA: 24-03-2024
C.TESORERIA MUNICIPAL EN CHIHUAHUA RUTA
HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MÍ SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

Formulario de declaración para el pago del impuesto sobre traspaso de dominio de bienes inmuebles. Incluye datos de escritura (9282), fecha de firma (10-11-2023), volumen (293), y valores de avalúo bancario (\$220,800.00) y municipal (\$156,400.00). Total a pagar: \$5,883.00. Incluye firmas y sellos del notario y el departamento de tesorería municipal.

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

COTEJADO



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

Certificado de Pago

Traslado de Dominio
Fecha de Emisión: 16 de Febrero de 2024
Transacción: 2024-260291
Número de Nota: 000-24-31134
Clave Catastral: 08-001-019-00-0001-322-076-00041-00-0000
Clave Catastral Anterior: 322-076-041
Número de Corte: 2024-2506
Número de Caja: 45074



CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CERECERES RODRIGUEZ GABRIEL
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE AMERICA LATINA 1602 COLONIA SAN JORGE C.P.31054 CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
RFC: CERG880524957
Correo electrónico: Sin correo
Total pagado: \$5,883.00

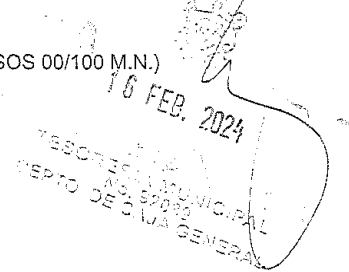
Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120201001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	16-02-2024	1	\$5,416.00
12020102	IMPTO UNIV TRASLACION DE DOMINIO	16-02-2024	1	\$216.64
310104001	INGRESO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER	16-02-2024	1	\$144.33
310107002	CONTRIBUCION DE BOMBEROS TD	16-02-2024	1	\$9.62
310108002	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS TD	16-02-2024	1	\$48.11
310105001	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA-TD	16-02-2024	1	\$48.11
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	16-02-2024	1	\$0.15

TOTAL: \$5,883.00

Número de nota: 000-24-31134 Clave catastral: 08-001-019-00-0001-322-076-00041-00-0000 Notario: NOTARIA 19

(CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)



Cadena Original

[[006]2024-260291|GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ|CA|16/02/2024 13:01:56|5883|]

Sello Digital

302c02143d4d69e0529954987b062c6ce60ed02a8ab3315a02146d6f84ea247e8d2b9bb2d46c874264cf06f855ac

Aviso Importante

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



Tipo comprobante I - Ingreso	Fecha de emisión 2024-02-26T13:18:19	Folio fiscal (UUID) 6CE59DDC-2D7D-44DE-BCCD-768C5B9A35E0	Folio 008314
Método de pago PUE - Pago en una sola exhibición	Forma de pago 01 - Efectivo	Moneda MXN	Exportación 01 - No Aplica


EMISOR VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ GOLV470907F17 Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales Domicilio fiscal: 31200 CSD: 00001000000503822069	RECEPTOR GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ CERG8805249J7 Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales Domicilio fiscal: 31054 Uso de CFDI: G03 - Gastos en general.	No. Escritura: 9,282 Abogado(s): DCC
--	---	---

Cantidad	Clave unidad	Clave Servicio/Producto SAT	Valor unitario	Descuento	Importe
1	E48 - SERVICIOS	80121704	\$10,320.00	\$0.00	\$10,320.00
Descripción: HONORARIOS NOTARIALES POR ELABORACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 9282					
Objeto impuesto: 02 - Si objeto de impuesto					
Impuesto trasladado: IVA		Base: 10,320.000000	Tasa: 0.160000	Importe: \$1,651.20	
Subtotal:					\$10,320.00
Traslado I.V.A. Tasa 0.160000:					\$1,651.20
TOTAL:					\$11,971.20

Provisión para efectuar, por cuenta del cliente, pago de impuestos, derechos y/o gastos	
Derechos de inscripción al registro público de la propiedad:	\$7,550.20
(Desglose en anexo de la última página) otros derechos:	\$14,535.00
Impuesto sobre adquisición de inmuebles:	\$5,883.00
CANTIDAD TOTAL A PAGAR:	\$39,939.40

Importe con letra: TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 40/100 MXN

En la(s) siguiente(s) página(s) se detalla el complemento de notarios para operaciones de enajenación de bienes inmuebles.


Software Notarial en la Nube
 ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI
 PDF generado el: 2024-02-26T13:18:22-06:00
www.totalnot.mx

Página 1 de 3

COFEJADO

Tipo comprobante I - Ingreso	Fecha de emisión 2024-02-26T13:18:19	Folio fiscal (UUID) 6CE59DDC-2D7D-44DE-BCCD-768C5B9A35E0	Folio 008314
Método de pago PUE - Pago en una sola exhibición	Forma de pago 01 - Efectivo	Moneda MXN	Exportación 01 - No Aplica
EMISOR VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ GOLV470907F17 Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales Domicilio fiscal: 31200 CSD: 00001000000503822069	RECEPTOR GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ CERG8805249J7 Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales Domicilio fiscal: 31054 Uso de CFDI: G03 - Gastos en general.	No. Escritura: 9,282 Abogado(s): DCC	



DETALLE DEL COMPLEMENTO PARA CFDI EN OPERACIONES DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES CELEBRADAS ANTE NOTARIO VERSIÓN 1.0

DATOS DEL NOTARIO			
Notario No. 19	CURP GOLV470907HCHNPC05	Entidad federativa 08 - Chihuahua	Adscripción CHIHUAHUA

DATOS DEL INMUEBLE					
Tipo de inmueble 01 - Terreno	Calle AMERICA LATINA	No.ext. SIN NUMERO	Colonia SAN JORGE		
Ciudad CHIHUAHUA	Referencia 2 F.B1 DE LA FB DE LA F1 DEL LOTE 1	Municipio CHIHUAHUA	Entidad federativa 08 - Chihuahua	C.P. 31054	País MEX

DATOS DE LA OPERACIÓN				
No. Instrumento 9,282	Fecha de firma 2023-11-10	Monto de operación \$270,800.00	Subtotal \$270,800.00	IVA \$0.00

DATOS ENAJENANTE(S) « COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL: SI »					
RFC CAHL810217A75	CURP CAHL810217HCHMRS06	Nombre(s) LUIS ALFONSO	Apellido paterno CAMPOS	Apellido materno HERMOSILLO	% Enajenación 50.00%
RFC LEDS830602173	CURP LEDS830602MCHYLN06	Nombre(s) SANDRA GABRIELA	Apellido paterno LEYVA	Apellido materno DELGADO	% Enajenación 50.00%

DATOS ADQUIRIENTE(S) « COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL: NO »					
RFC CERG8805249J7	CURP CERG880524HNLRDB03	Nombre(s) GABRIEL	Apellido paterno CERECERES	Apellido materno RODRIGUEZ	% Adquirida 100.00%

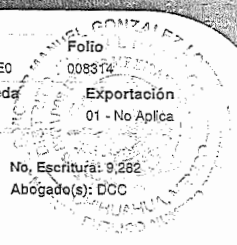


Tipo comprobante I - Ingreso	Fecha de emisión 2024-02-26T13:18:19	Folio fiscal (UUID) 6CE59DDC-2D7D-44DE-BCCD-768C5B9A35E0	Folio 008314
Método de pago PUE - Pago en una sola exhibición	Forma de pago 01 - Efectivo	Moneda MXN	Exportación 01 - No Aplica

EMISOR
VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
GOLV470907F17
Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales
Domicilio fiscal: 31200
CSD: 00001000000503822069

RECEPTOR
GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ
CERG8805249J7
Régimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales
Domicilio fiscal: 31054
Uso de CFDI: G03 - Gastos en general.

Notas:
No. Escritura: 9,282
Abogado(s): DCC



ANEXO: DESGLOSE DE "OTROS DERECHOS"

Descripción concepto	Importe
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$6,616.00
IMPUESTO CEDULAR	\$4,318.00
NÚMERO OFICIAL	\$218.00
CERTIFICADO O CEDULA DE ZONIFICACION (MPIO)	\$529.00
PLANO	\$920.00
COSTO DE AVALÚO	\$934.00
GASTOS Y GESTIONES	\$1,000.00
TOTAL OTROS DERECHOS:	\$14,535.00

Folio digital del emisor:

/sApMkHACB2JXUPCqH0C1WVKu4UIMYmTVzPSNeE99MkdRuh8u49KphIKZdMHC0pWdHVBhUzDQnGMGe2JHxopCqUkkJz2X3Sw9lTCq57FgCjExQl+Xqtr9TvmICuxCqFvK556ROAUWz4jLS8ceE76xPHdMwnT3eHugkZskLpT0EYVq3qUCCUURZckOBHSU0VHACQCLNusGDXXIsJKXCVppADvXWDIR+CUKZgmovHlPFH26kCHFigLD/PXqhgMhEYAU5j6jWthoMIFoubh3y8ByVOTVip2LFwJLn4JD1Ou8yved27h+M1yHJ+A...

Folio digital del SAT:

sv1oYAI9zBELWdu555Vf22CBHd55JDIUtwdNWNdaA7XWfyoLTyJCIWZ0+YHVoluSBn1pdXKXRdEpe8CHuRVJ08JIn9pPmnn8InN+0voVoTx4e7UfVVK5Jjsa3kx4AHF2FG4OahBES7421GFJYOKHTQIZ8pDq8w9lU3M7p0xkP8AZLyskY8MyxKEwAJZ81OH84FUJZINAVIEB8/FY8KC48GuPzy8P1oLQV4CJtThTheGvGjPZWTcSIV2wyI78cUOXISL83WG+5GVTN8JLdLZT2yPQzXpppgEshKPMOHx0DpJLW0zC...

Adena Original del complemento de certificación digital del SAT:

1.1|8ce59ddc-2d7d-44de-bccd-768c5b9a35e0|2024-02-26T13:18:30|LSO1306168R5|VsApMkHACB2JXUPCqH0C1WVKu4UIMYmTVzPSNeE99MkdRuh8u49KphIKZdMHC0pWdHVBhUzDQnGMGe2JHxopCqUkkJz2X3Sw9lTCq57FgCjExQl+Xqtr9TvmICuxCqFvK556ROAUWz4jLS8ceE76xPHdMwnT3eHugkZskLpT0EYVq3qUCCUURZckOBHSU0VHACQCLNusGDXXIsJKXCVppADvXWDIR+CUKZgmovHlPFH26kCHFigLD/PXqhgMhEYAU5j6jWthoMIFoubh3y8ByVOTVip2LFwJLn4JD1Ou8yved27h+M1yHJ+A...|00001000000503822069|

Fecha de certificación: 2024-02-26T13:18:30 No. Certificado: 00001000000503822069



ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI
PDF generado el: 2024-02-26T13:18:22-06:00
www.totlnot.mx

COFEJADO

Fecha de emisión 2024-02-26T13:17:37	Folio fiscal (UUID) 831B4B3E-0A2B-4713-9575-727822DE2496	Folio R02509
EMISOR (RETENEDOR) VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ GOLV470907F17 Regimen fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales CSD: 00001000000503822069 Domicilio fiscal: 31200	RECEPTOR (TERCERO) LUIS ALFONSO CAMPOS HERMOSILLO CAHL810217A75 CURP: CAHL810217HCHMRS06 Nacionalidad: Nacional Domicilio fiscal: 31090	No. Escritura: 9,282

Clave y descripción de la retención			
08 - ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES CONSIGNADA EN ESCRITURA PUBLICA			
Período que ampara la constancia			
Mes inicial	Mes final	Ejercicio	
11 - Noviembre	11 - Noviembre	2023	

MONTOS TOTALES			
Operación	Gravado	Exento	Retenido
\$135,400.00	\$83,028.00	\$52,372.00	\$6,616.00
IMPUESTOS RETENIDOS			
Base retención	Tipo de impuesto	Tipo de pago	Monto retenido
\$83,028.00	001 - ISR	04 - Pago Provisional ISR	\$6,616.00

Importe con letra:SEIS MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS 00/100 M.N

Sello digital del emisor:
KREgpaJHo0pBvA4ZJC592Tsq1B8Evm540+XIEqWGH37ENXcFC0A/YPzRplMd9/xi02m05kL1ex25ECTvFMW5MIM02ix1rmoCj7M+8thza51Y0G7Om3Xv1SapCCvoeFC8xGJozIIRIEY99yGJ2TsdU/MVzic9i3i3ZRTZA0Q4TJDkDUUdVQgWS2UsNXuDOhXBOJdVvNhxVFDicMXInI3va85FuMK/ErFWv6pKfP+eXpac9df2uvKmj0AIA01yqlqebNALWnuUtye4tUM8YOB9m8AVDU5OCyo3SqicHXMHwyMkpJ+IgbauYVJK5PDJgw7jwCkWA**

Sello digital del SAT:
A2gmAEvOoDNDAgPe2FFBYHRkzakhEeJK1e6yoG3DU1suqTLDQm2w+XiqjHZE3mjgmbD6IRkaKub2W50B4xEGYH0VJYVd3a45A+hZDN7b32dVv8uxKwbZGG0D1QAs76BFCWlgyyww+G1MBV77ja70lbowVl8U7mZMnUk1zW2C/NmUdIcaQbVGVVQED2WbF+NkqgmuaGaOzjT4+ba3zHC23K7SN0G0Fun+JK8sSSFNHW07EHH70L9uL+e87aaqHIEFqmKQndTdgZiW7G0wZGTZmd7EAllyWpVhss1xq9XKl8keOz1N+KThL6+Q**

Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:
[|1.1|831b4b3e-0a2b-4713-9575-727822de2496|2024-02-26T13:17:44|LSO1308189R5jKREgpaJHo0pBvA4ZJC592Tsq1B8Evm540+XIEqWGH37ENXcFC0A/YPzRplMd9/xi02m05kL1ex25ECTvFMW5MIM02ix1rmoCj7M+8thza51Y0G7Om3Xv1SapCCvoeFC8xGJozIIRIEY99yGJ2TsdU/MVzic9i3i3ZRTZA0Q4TJDkDUUdVQgWS2UsNXuDOhXBOJdVvNhxVFDicMXInI3va85FuMK/ErFWv6pKfP+eXpac9df2uvKmj0AIA01yqlqebNALWnuUtye4tUM8YOB9m8AVDU5OCyo3SqicHXMHwyMkpJ+IgbauYVJK5PDJgw7jwCkWA**|00001000000509846663|]

Fecha de certificación: 2024-02-26T13:17:44 No. Certificado: 00001000000509846663

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI
PDF generado el: 2024-02-26T13:17:38-06:00
www.totalnot.mx

Página 1 de

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

INGRESO: 24 DE ABRIL DE 2024 10:29:18 AM. NÚMERO: 2024-100492 FOLIO ELECTRONICO: 2024-157046
 REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 02 DE MAYO DE 2024.
 DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 9282, VOLUMEN 293. EL DÍA 10 DE NOVIEMBRE DE 2023.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
 TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE - .
 VENDEDOR(ES) LUIS ALFONSO CAMPOS HERMOSILLO
 SANDRA GABRIELA LEYVA DELGADO
 OBJETO MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 COLONIA: SAN JORGE
 COMPRADOR(ES) GABRIEL CERECERES RODRIGUEZ QUIEN ADQUIERE EL 100%
 DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANO, NACIDO
 (A) EL DIA 24 DE MAYO DE 1988, DE OCUPACION EMPLEADO, CON RFC CERG880524957
 , CON DOMICILIO EN CALLE CAMPO DEL MAIZAL NUMERO 9925
 COLONIA CAMPO BELLO, EN ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A) .
 CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2116084, IMPORTE \$7,550.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
3125604	TERRENO URBANO	FRACCION B1 DE LA FRACCION B DE LA FRACCION 1 DEL LOTE 1-2	200.0000 METROS CUADRADOS	322-076-041	79	7265	1



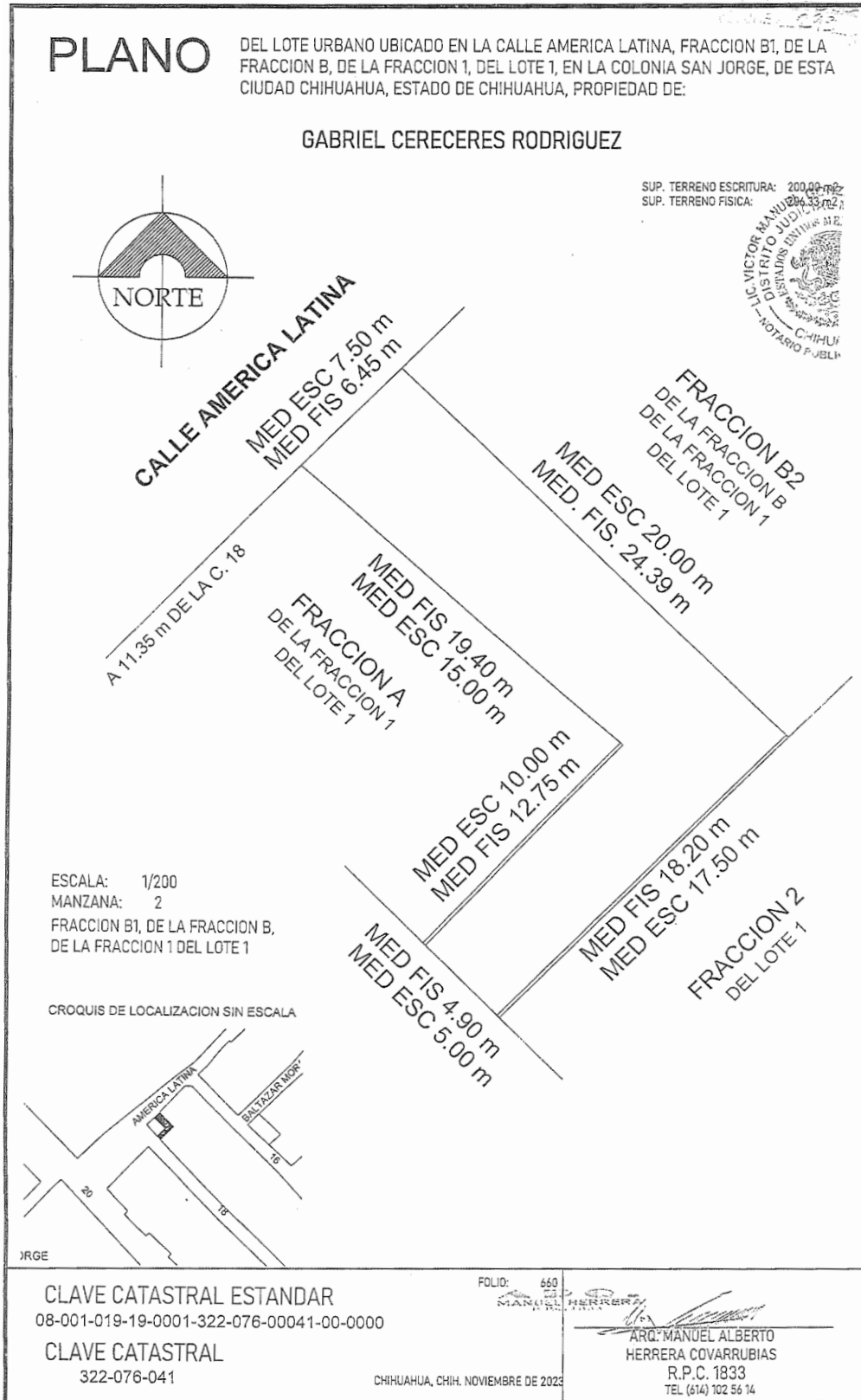

ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS

2ca511ffa4d9471583673a7b560a21e4

GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
REGISTRADOR

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

Plano catastral





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: 13 de Diciembre de 2024
Transacción: 2024-527580
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-322-076-00041-00-0000
Clave:
Número de Corte: 2024-10314
Número de Caja: 50467

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CERECERES RODRIGUEZ GABRIEL **RFC:** CERG880524957
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE AMERICA LATINA 1602 COLONIA SAN JORGE C.P.31054 CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$6,080.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
170204002	INGRESO POR MULTA DE OBRAS PUBLICAS	2024 / 4 - 2024 / 4	1	\$5,428.50
170304004	INGRESO POR GASTOS DE EJECUCION PARA MULTAS Y CHEQUES DEVUELTOS	2024 / 4 - 2024 / 4	1	\$651.42
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2024 / 4 - 2024 / 4	1	\$0.08

TOTAL: \$6,080.00

(SEIS MIL OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 4 HASTA 2024 / 4 TASA: 0.002
VALOR CATASTRAL: \$156,400.00 SUP. TERR: 200.00 m² SUP. CONS: 00 m²



Cadena Original
 ||002|2024-527580|CERECERES RODRIGUEZ GABRIEL |CA|13/12/2024 08:31:42|6080||

Sello Digital
 302c02146a39e855d2255b3454143c5d1b30e606f60c2efd021449b2c72bf6f1c2b5d1f78a2bf7d286707ae06017

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), 123,126,127,146,148,147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1,4,28 Fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33,34, 36,37,38, 39,40, 42, 49 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2024, 3 Fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X,XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.

SHCP
 SEAT
 MCI651010V22
 Registro Federal de Contribuyentes
 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA EN TIPO DE
 SUCESIDAD
 Nombre, Identificación y Fecha Recibo:
 MCI651010V22
 VALIDA SU INFORMACIÓN FISCAL

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

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
CERECERES
RODRIGUEZ
GABRIEL

FECHA DE NACIMIENTO
24/05/1988

SEXO H

DOMICILIO
C 40 Y MEDIA 6609
COL VILLAS DEL SUR 31079
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR CRRDGB88052419H300


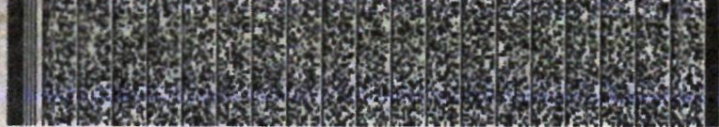



CURP CERG880524HNLRDB03 AÑO DE REGISTRO 2006 01

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0583

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2015 VIGENCIA 2025

INE

gabrielc.

EDMUNDO JORDAN MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1297935659<<0583075311015
8805245H2512314MEX<01<<04477<0
CERECERES<RODRIGUEZ<<GABRIEL<<

SIN TEXTO