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

“División del Norte 2304”

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Moderado a Mixto Intenso,
para una fracción de lote ubicado en la calle División del Norte 2304
colonia Altavista, Chihuahua

Promotor
C. Rosa Bertha Rico Sáenz

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

Diciembre de 2022

INDICE

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

Introducción

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), consistente en el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3) para una fracción del predio identificado con el número 2304, ubicado en la calle División del norte en la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m2.

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040, sexta actualización, para el predio con uso Mixto moderado (M2).

Es ello que el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de cambio de uso de suelo propuesto, y obtener la autorización respectiva, en la que se haga constar el uso solicitado. Esta acción pretende contribuir al aprovechamiento de predios cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras.

I - Fundamentación Jurídica

La propuesta de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización[1], en la modalidad de cambio de uso de suelo para una fracción del predio urbano identificado con el número 2304, ubicado en la calle División del norte en la colonia Altavista de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m2, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de incremento de densidad de suelo. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [2]

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

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

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

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

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

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

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

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

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua [4]

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua[5]

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

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

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

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

Articulo7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:
II. A Nivel Municipal:
a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

[4] Constitución Política del Estado de Chihuahua. Ultima reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95
[5] Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

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

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

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

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁMBITO MUNICIPAL

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

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

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

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

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

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

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

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a **Mixto intenso (M3) para una fracción del predio** identificado con el número 2304, de la calle División del norte, colonia Altavista en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m2, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible.

El Articulo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

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

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

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

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

una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua [8]

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

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

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

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

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

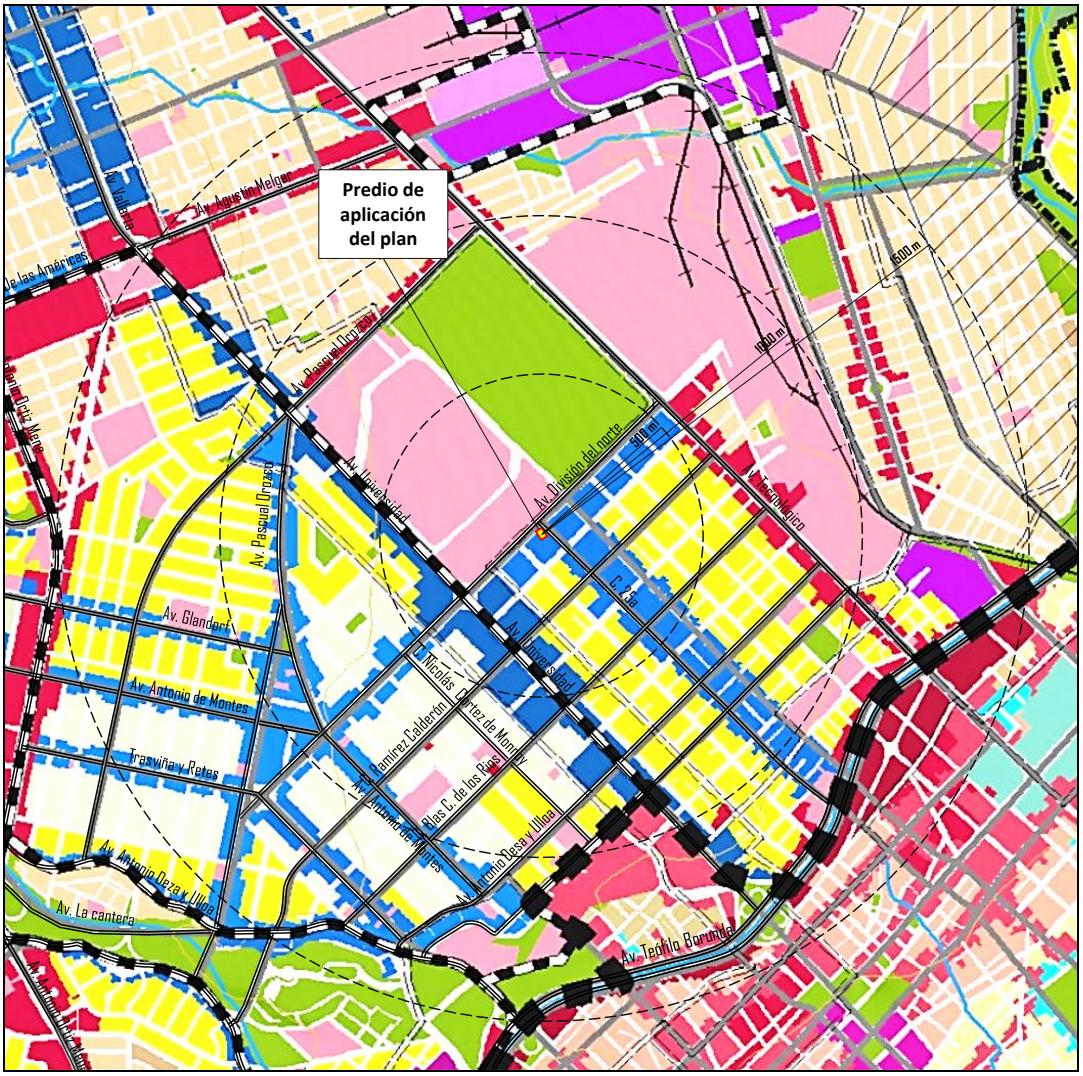
II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana denominado **"División del norte 2304",** 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 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad.

Con ello, se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para una Fracción del predio localizado en la calle División del Norte No. 2304 de la colonia Altavista en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 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. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



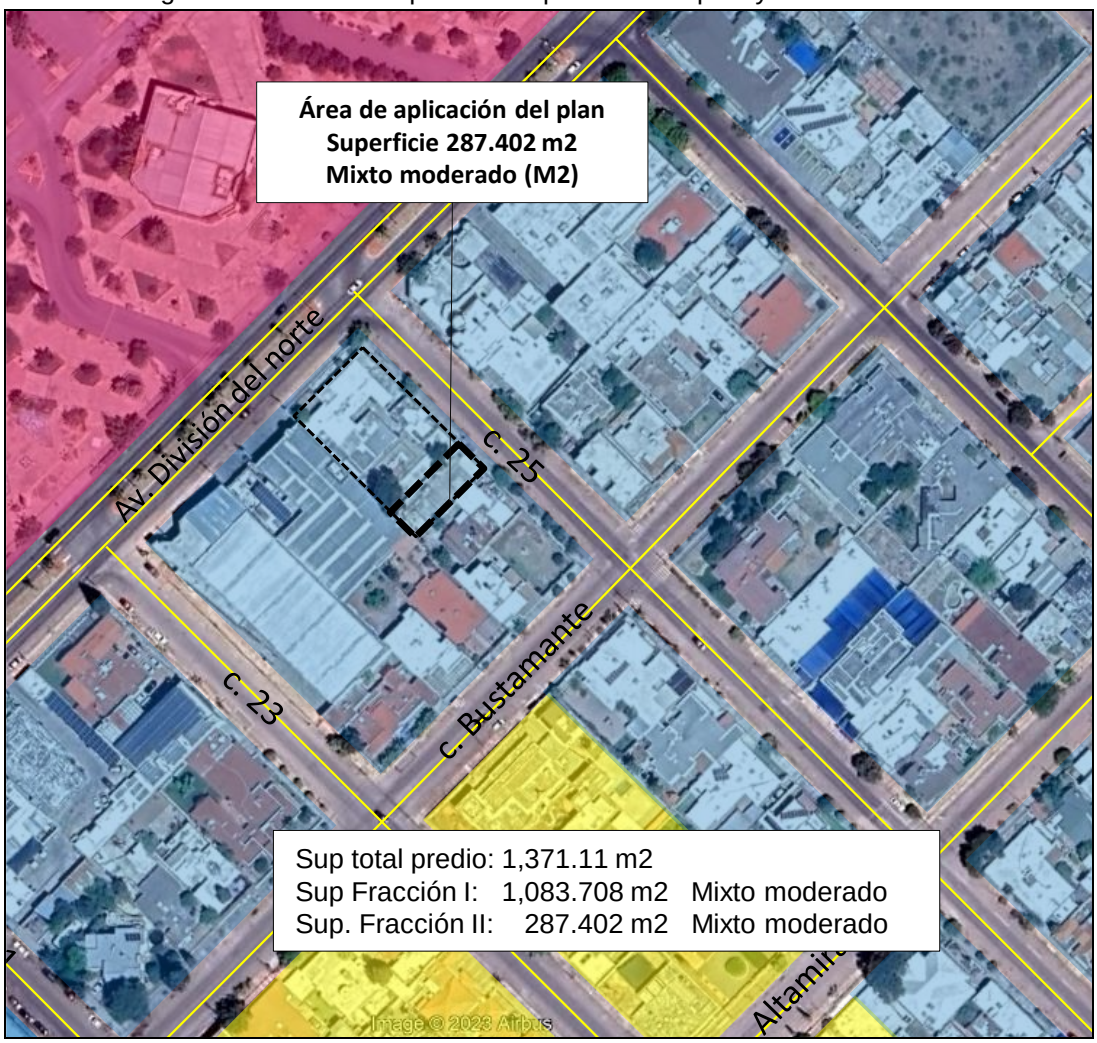
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2023.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3).

El predio colinda al nor-poniente con la av. División del norte, considerada como vialidad primaria, que se vinculan con vialidades primarias: av. Tecnológico y av. Universidad, al sur con la al Trasviña y Retes, al nor-oriente la calle 25, y al sur-poniente con el lote 5 y 14, y al sur-oriente poniente con propiedad privada.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Santo Niño, Altavista, Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe II etapa y San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H12, y H25, y uso mixto moderado y mixto intenso, sobre las vialidades primarias en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Ubicación del predio de aplicación del plan y usos colindantes.



Fuente: imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan denominado "Blas Cano de los Ríos 502", mediante la Escritura número 39,270, Volumen 1921 de fecha 01 de julio de 2022, ante la Fe del Licenciado Héctor M Navarro Manzarrez Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, se hicieron constar la Consolidación del usufructo del que era propietaria la señora Enriqueta Prieto Domínguez, con la Nuda Propiedad de la que son propietarias la señora Silvia Mendoza Prieto y María Eugenia Mendoza Prieto, y establecer el contrato de compra-venta, que celebran por una parte la señora Silvia Mendoza Prieto como la parte vendedora y por la otra parte, la señora María Eugenia Mendoza Prieto, por la parte compradora respecto de la finac marcada con el número 502 de la calle Blas Cano de los Ríos del Fraccionamiento San Felipe del Real de esta ciudad, constituida sobre el Lote 1 de la Manzana C-4, con una superficie de 1,087 m2. Ver imagen 3 a la 5.

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

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

Imagen 4. Vista de la calle Blas Cano de los Ríos, colindante al predio de estudio.

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

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

Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Diciembre 2023.

Estructura urbana.

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

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

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias, con densidades H12 y H25 al norte y sur del polígono. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de uso mixto intenso sobre la av. Universidad, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto moderado se localiza colindante a la av. División del norte cercanas al predio de estudio. El predio se localiza colindante a la calle División del norte.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la av. División del norte y la calle 25ª, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias como la Av. Universidad y la av. Tecnológico, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

Este aprovechamiento orientado al uso Mixto intenso (M3) contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo es compatible con los usos habitacionales H12 y H25 predominantes en torno al predio, y que se encuentra cercano a la av. Universidad.

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

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para una fracción del predio de aplicación del plan denominado "División del norte 2304", y que permita su aprovechamiento mediante la subdivisión, en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá el aprovechamiento de una fracción del predio de aplicación del plan, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, posibilitando la subdivisión del mismo, mediante l uso de suelo Mixto intenso (M3), y que dicha acción urbana contribuirá al mejor aprovechamiento del predio.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.

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

III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

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

Sector económico

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

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

VIVIENDA

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

Servicios en la vivienda

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

El desarrollo de 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 desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona. Ver imagen 7.

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

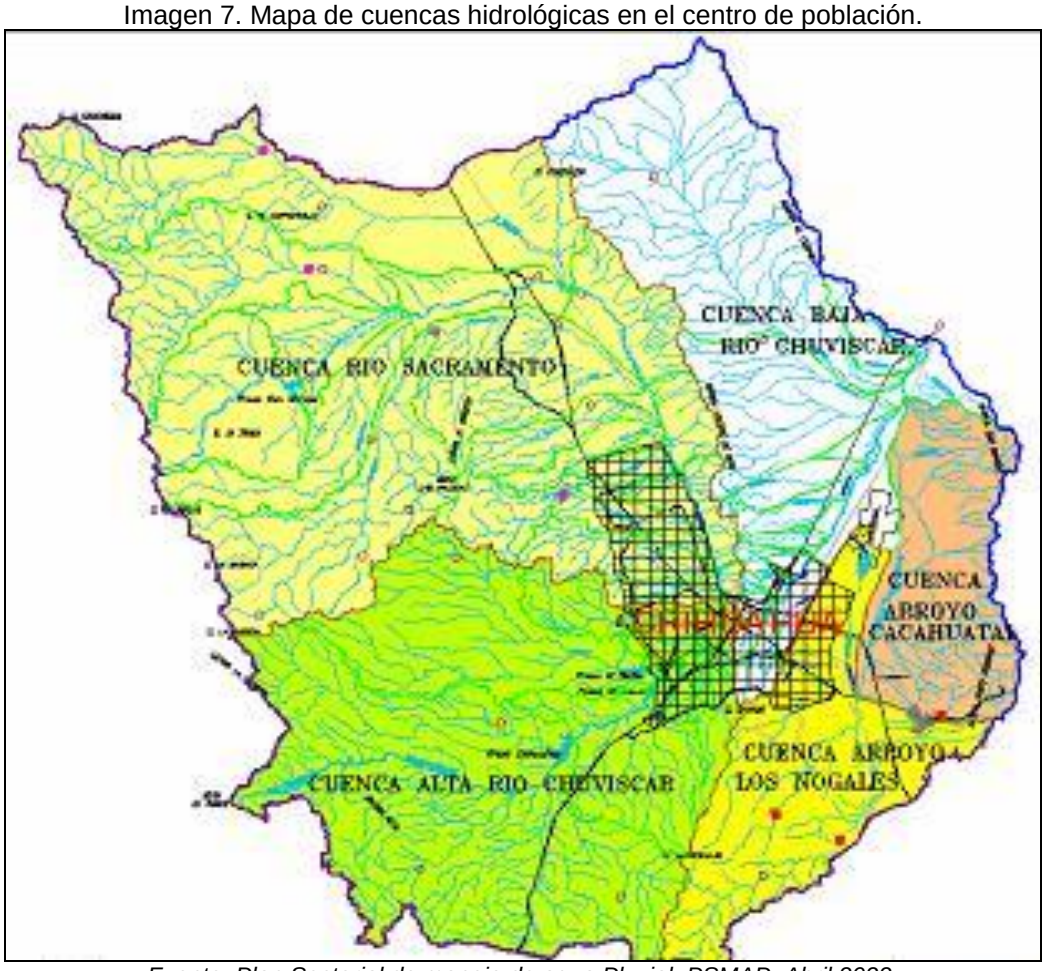
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

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

Hidrología.

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

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas en el centro de población.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Abril 2022.

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

Aguas Superficiales.

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

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo “La Cantera”, localizado al sur de la zona de estudio, y que cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

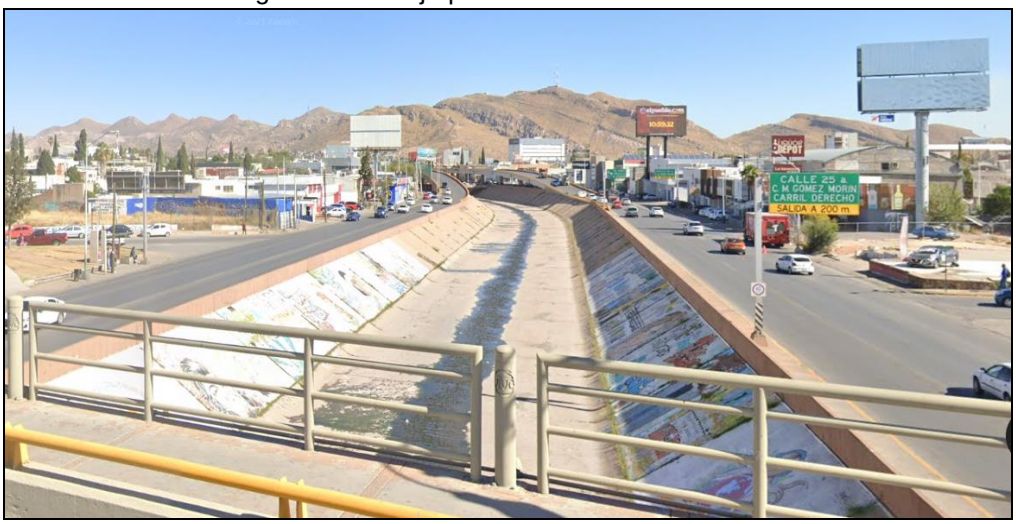
Su trayectoria cruza las colonias: Panamericana, Américas, Burócrata estatal, San Felipe V etapa”, San Felipe IV etapa, Parque de San Felipe, Universidad, y San Felipe Del Real, que integran la zona de estudio, donde se localiza el predio de estudio.

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la calle División del norte, hacia la calle 25a con rumbo hacia el río Chuviscar, ubicado a aproximadamente 850 m al sur del predio. Ver imagen 8 y 9.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre calle 25a.

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

Imagen 9. Desalojo pluvial hacia el Río Chuviscar.

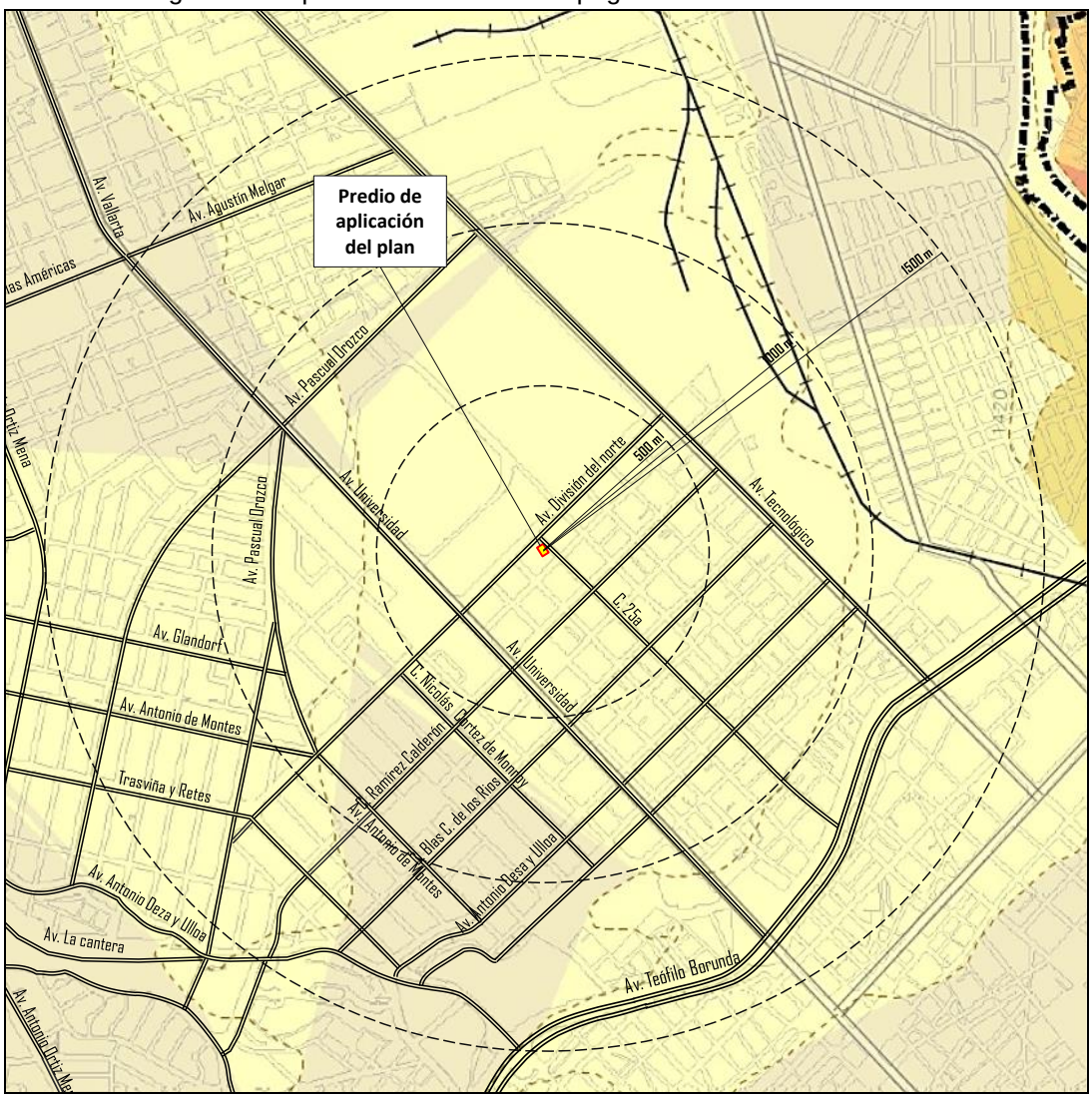


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Topografía

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

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



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

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes del 2% al 5% en sentido nor-poniente–sur-oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

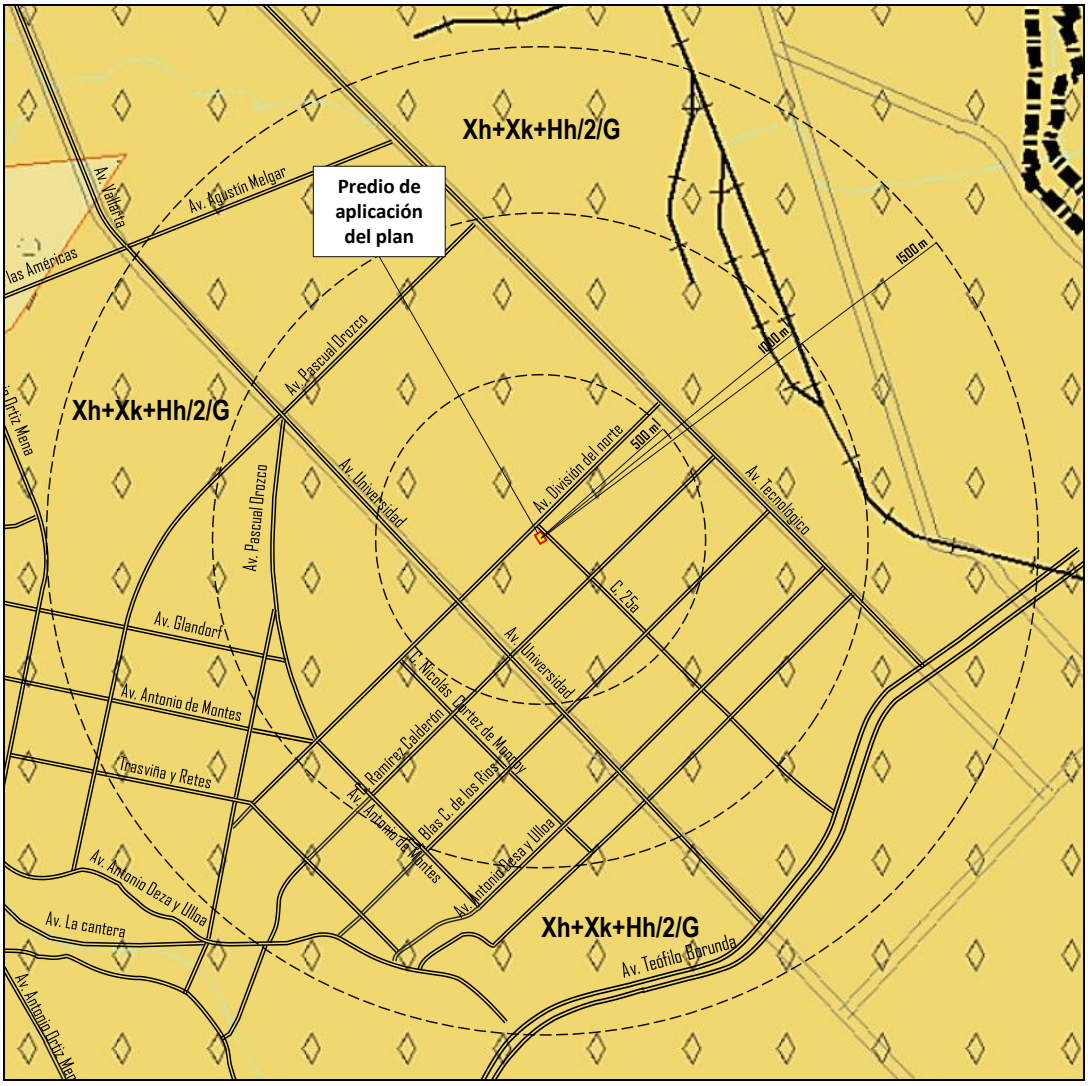
El predio analizado cuenta con una pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de densidad de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado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

Composición del suelo.

Edafología

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

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

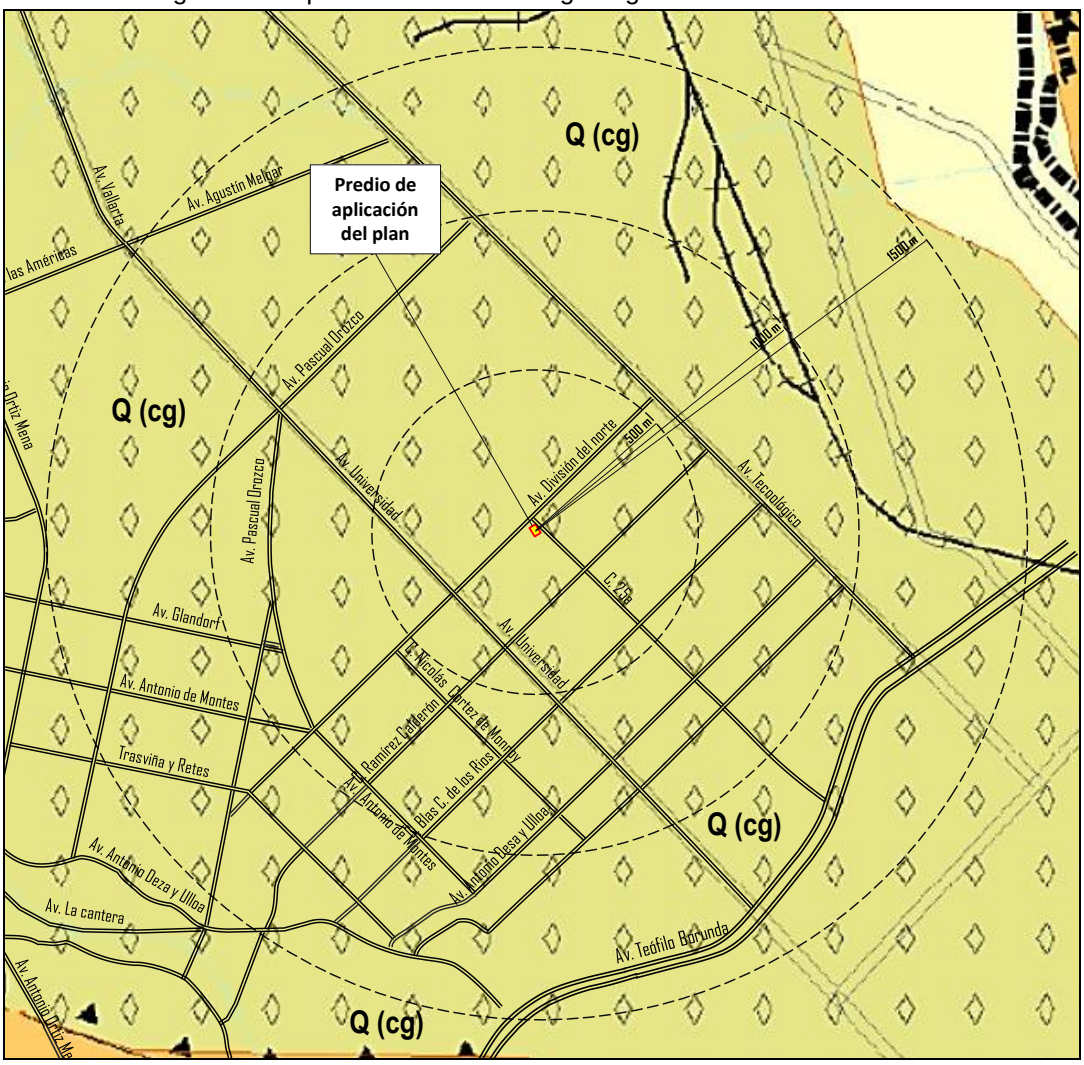


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2023.

Geología

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

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



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

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

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

Vegetación

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

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

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

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, cuenta con escasa vegetación al interior del mismo, y que es típica de la zona. Ver imagen 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación en viviendas de la calle División del norte y calle 25a.

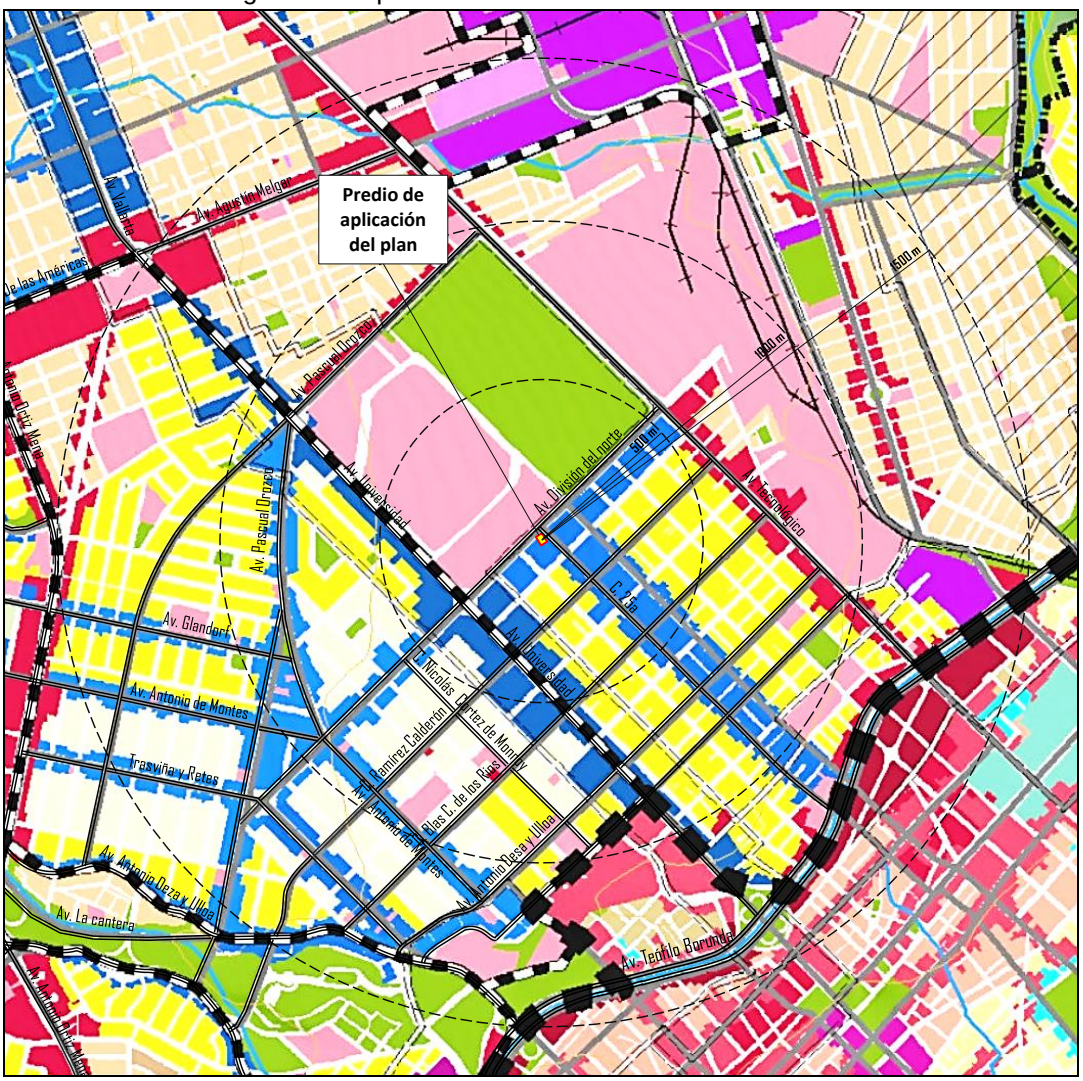
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H12 y H25 por su vivienda de media densidad integrada en fraccionamientos y colonias, así como Mixto moderado y mixto alto, y comercio y servicios localizados en vialidades primarias que cruzan la zona como la av. División del norte, la av. Tecnológico, y la av. Universidad. Ver imagen 16.

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



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

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte, localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: La Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), el Hospital General Morelos del IMSS, el parque El Palomar, y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes como la Estación de Bomberos, la ciudad deportiva, el Teatro de los Héroes. Ver imagen 17.

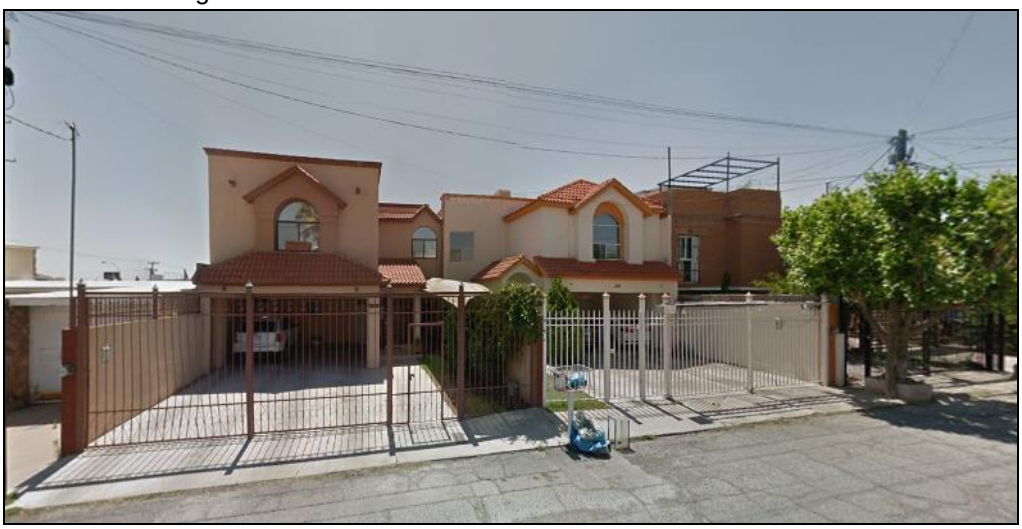
Imagen 17. Usos de suelo en la zona de estudio.

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

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H12, y H25, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por los fraccionamientos: Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe III etapa, San Felipe II etapa, San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real, Altavista, donde se localiza el predio de estudio. La vivienda existente en la zona presenta una tipología por autoconstrucción. Ver imagen 18.

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



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

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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua, La ciudad Deportiva, el hospital "Morelos" del IMSS, entre otros. Cercanos a la zona de estudio, se identifican la Estación de Bomberos No. 2, el Conalep, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de equipamiento en la zona de estudio, parque el Palomar.

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

Comercio y servicios.
En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. División del norte, la av. Tecnológico y la av. Universidad, que forman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto, y comercio y servicios, por parte del PDU visión 2040, sexta actualización, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversos fraccionamientos de uso habitacional, y que al ser una zona consolidad sin reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda mayormente densificadas, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada. Ver imagen 19.

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

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

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. División del norte, o la av. Universidad.

El uso de suelo que promueve el presente estudio de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3) para una Fracción del predio de aplicación del plan, se sustenta en la existencia de este tipo de uso dentro de la zona, y que es compatible con ellos. Ver imagen 20.

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

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

PREDIOS BALDÍOS

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

Imagen 22. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.

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

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

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, actualmente cuenta con infraestructura creada en la etapa de creación de la colonia. Ver imagen 23.

Imagen 23. Vista del predio de aplicación del plan por la calle Blas Cano de los Ríos.

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

IMAGEN URBANA

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

La zona de estudio, y principalmente sobre la calle División del norte presenta uso Mixto moderado (M2), y se encuentra a menos de 300 metros de la av. Universidad, y colinda con la av. División del Norte. El uso existente en estas vialidades, es compatible con el uso Mixto intenso (M3) que se propone para una Fracción del predio de aplicación de plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos en sentido noroeste-sureste, hacia el río Chuviscar.

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

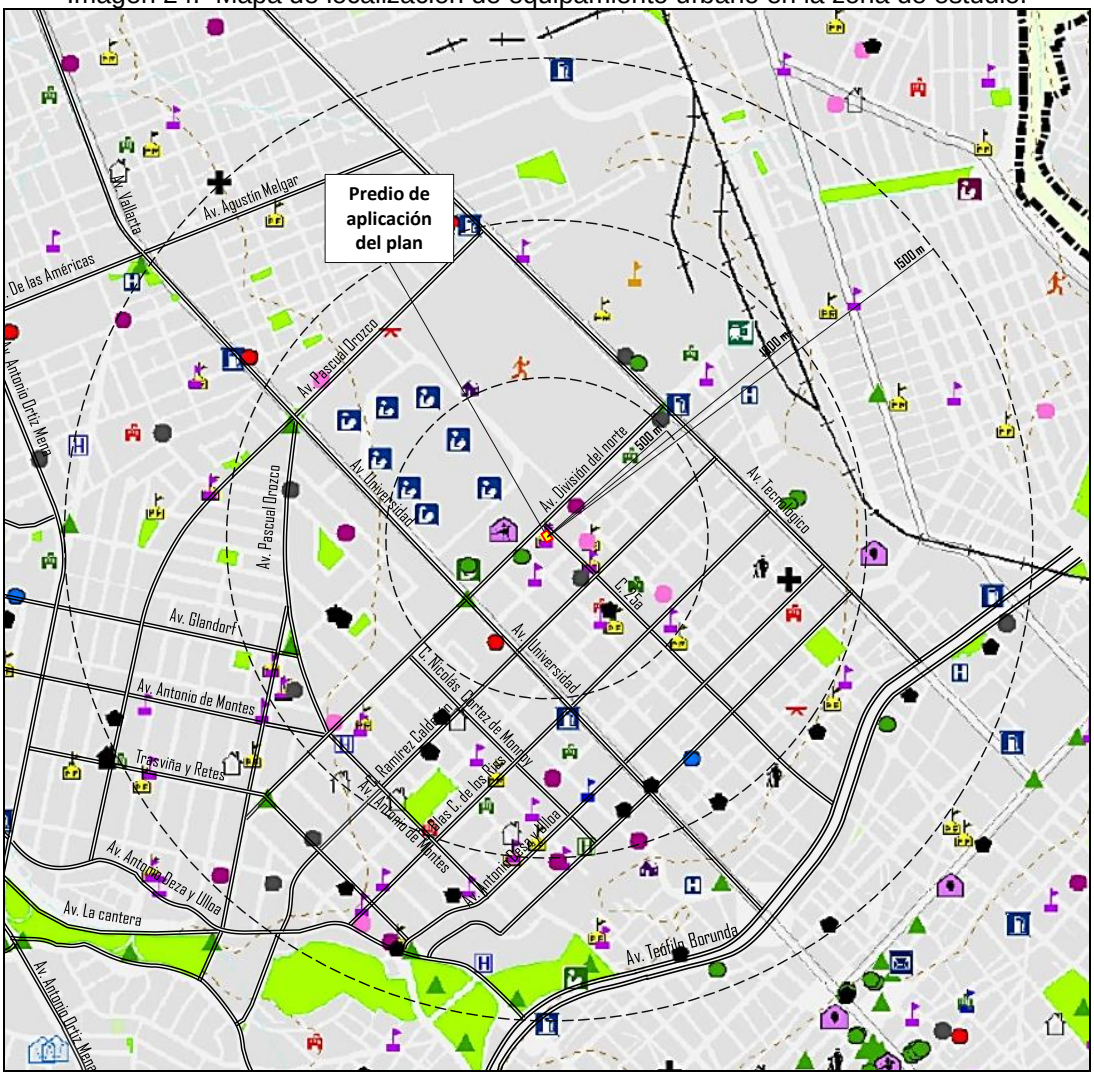
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la av. División del norte, y de la calle 25a, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la av. Universidad hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el aprovechamiento en la Fracción, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento existente más importante fuera de la zona de estudio se localiza en el centro urbano, que es el principal concentrador de actividades de la ciudad, además de otros sobre vialidades primarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que cubren el servicio a la población de la zona de estudio, como se describen a continuación. Ver imagen 24.

Imagen 24. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



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

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre la vialidad primaria Av. Universidad, y que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 300 metros del predio de aplicación del plan.

Particularmente, cercana al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre la av. Universidad, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 25.

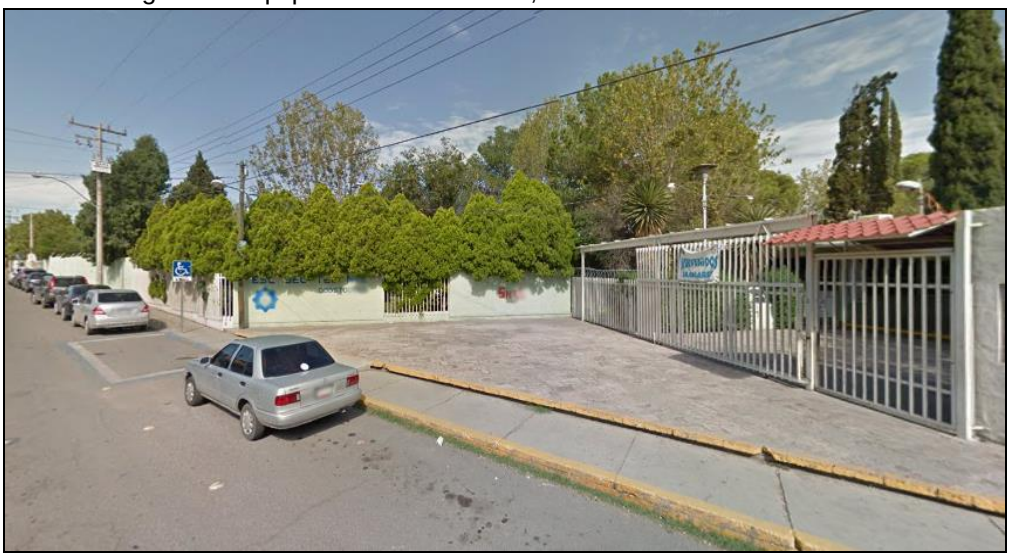
Imagen 25. Equipamiento transporte existente

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

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primeria o secundaria como la "Escuela Secundaria Técnica 2" sobre la calle Francisco Pimentel. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento educación; Escuela Secundaria Técnica 2.



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

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como el Hospital del IMSS "General José María Morelos" localizado a 700 metros al sureste del predio de aplicación del plan, en la av. Universidad y av. Teófilo Borunda, y el Hospital del ISSSTE "Lázaro Cárdenas", localizado a aproximadamente 2,000 metros al norte del predio; se ubican la av. Universidad y av. De las Américas. Ver imagen 27.

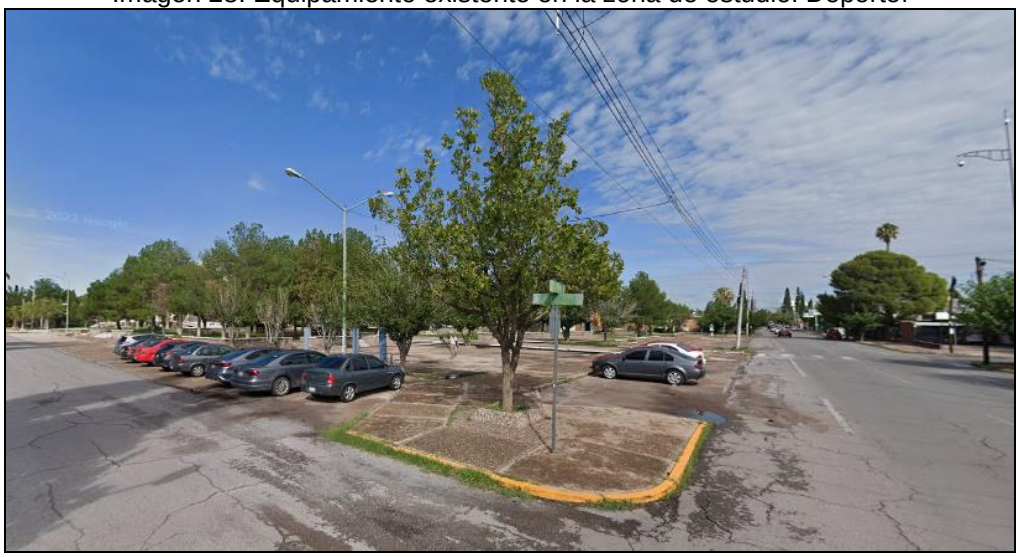
Imagen 27. Equipamiento de salud existente en la zona de estudio.

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

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento recreativo existente en el conjunto del parque El Palomar a una distancia aproximada de 1200 m al sur-poniente del predio de aplicación de plan, y el parque San Felipe a 500 m. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento existente en la zona de estudio. Deporte.



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

Equipamiento servicios urbanos

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizadas en la calle George Washington, contigua al Parque Industrial de las Américas.

La ubicación del equipamiento genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango de tiempo aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la av. La cantera, la av. Trasviña y Retes, la calle Blas Cano de los Ríos, hasta la calle Nicolás Cortez de Monroy, Ver imagen 29.

Imagen 29. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 2.

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

MOVILIDAD

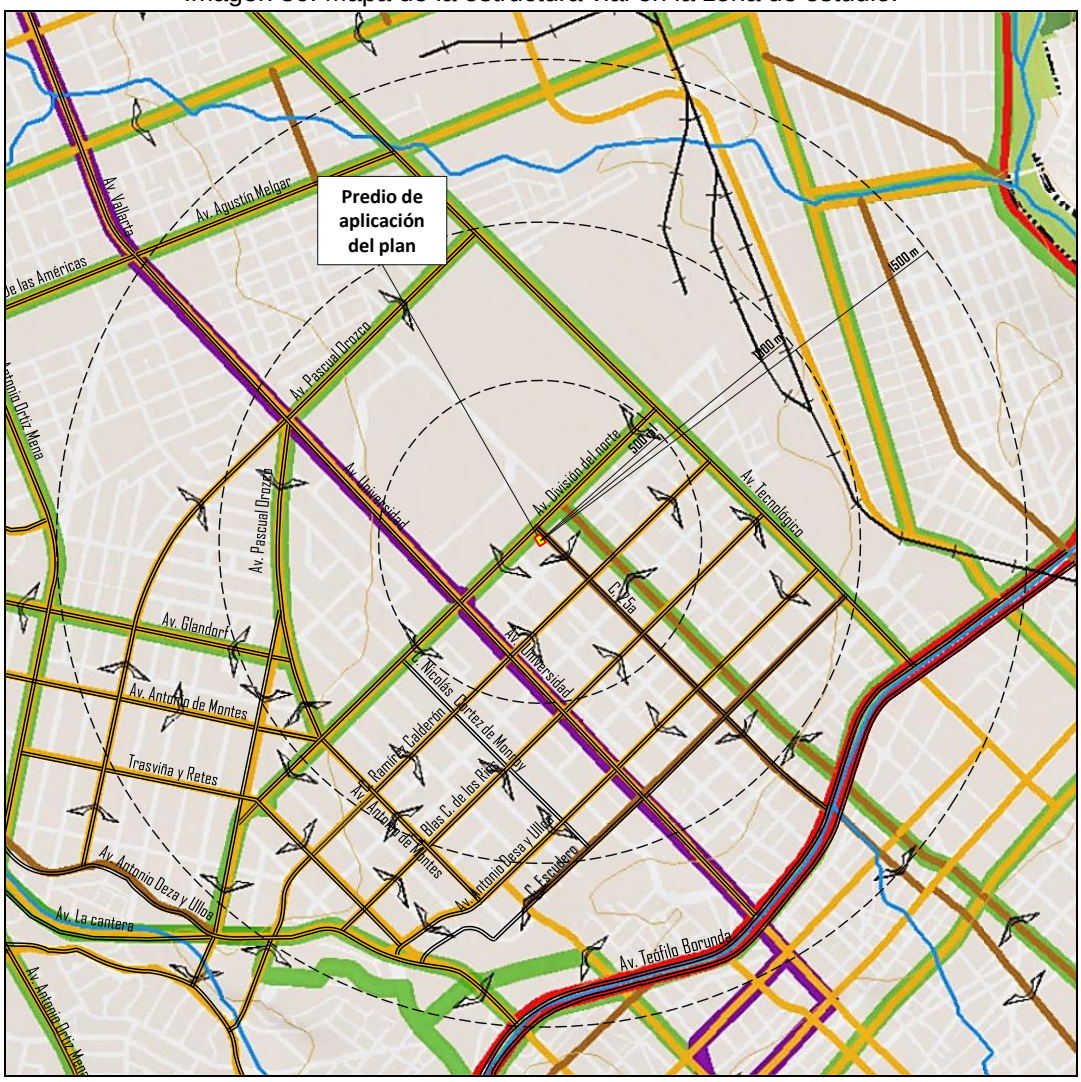
La estructura de movilidad en la ciudad de Chihuahua se relaciona estrechamente con el esquema de crecimiento y la infraestructura disponible para su funcionamiento. Esta condición de desarrollo subordina los medios disponibles de transporte, donde el vehículo particular, satisface la demanda de traslados.

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos predominantes en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como la calle 25ª, la av. División del norte y su conexión con la av. Universidad, y al av. Tecnológico, y el centro urbano, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: la av. Universidad, la av. Tecnológico, y la av. División del norte, establecidas como de primarias, según la estructura vial del PDU, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la av. División del norte, se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 30.

Imagen 30. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



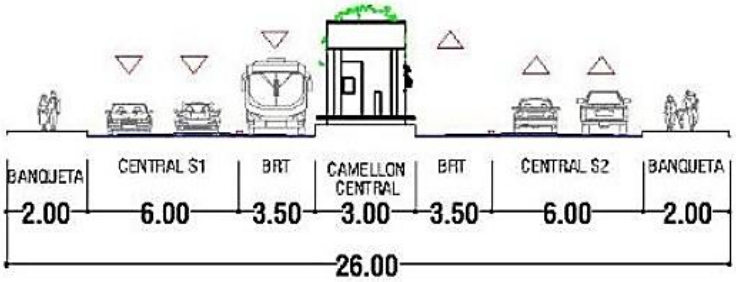
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2023.

El cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2 a Mixto intenso (M3) solicitado para una Fracción del predio de aplicación del plan, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la División del norte, y de la calle 25a, que da frente a vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación al predio de estudio:

Vialidades primarias

La av. Universidad, es una vialidad Primaria con sección de 26.00 m, con tres carriles por sentido, uno de ellos exclusivo para transporte público, camellón central para separación de sentidos de circulación de 3.00 m, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 31 y 32.

Imagen 31. Vialidad Primaria, Av. Universidad.



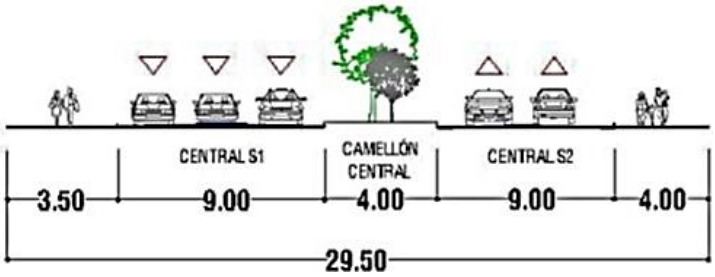
Av. Tecnológico a Av. Teófilo Borunda.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 32. Vialidad Primaria, Av.Universidad.

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

La calle División del norte; vialidad primaria con sección de 29.50 m, tres carriles de circulación por sentido, camellón central y banquetas peatonales de 3.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, División del norte.



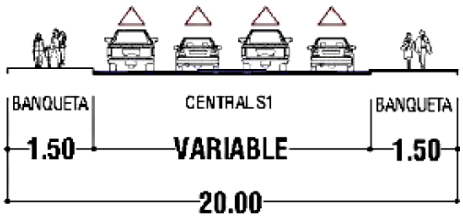
Av. Universidad a Av. Tecnológico
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 36. Vialidad primaria, División del norte.

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

La calle 25a; vialidad primaria con sección de 20.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, 25a.



Av. División del norte a Av. Benito Juárez.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 36. Vialidad primaria, c.25a.

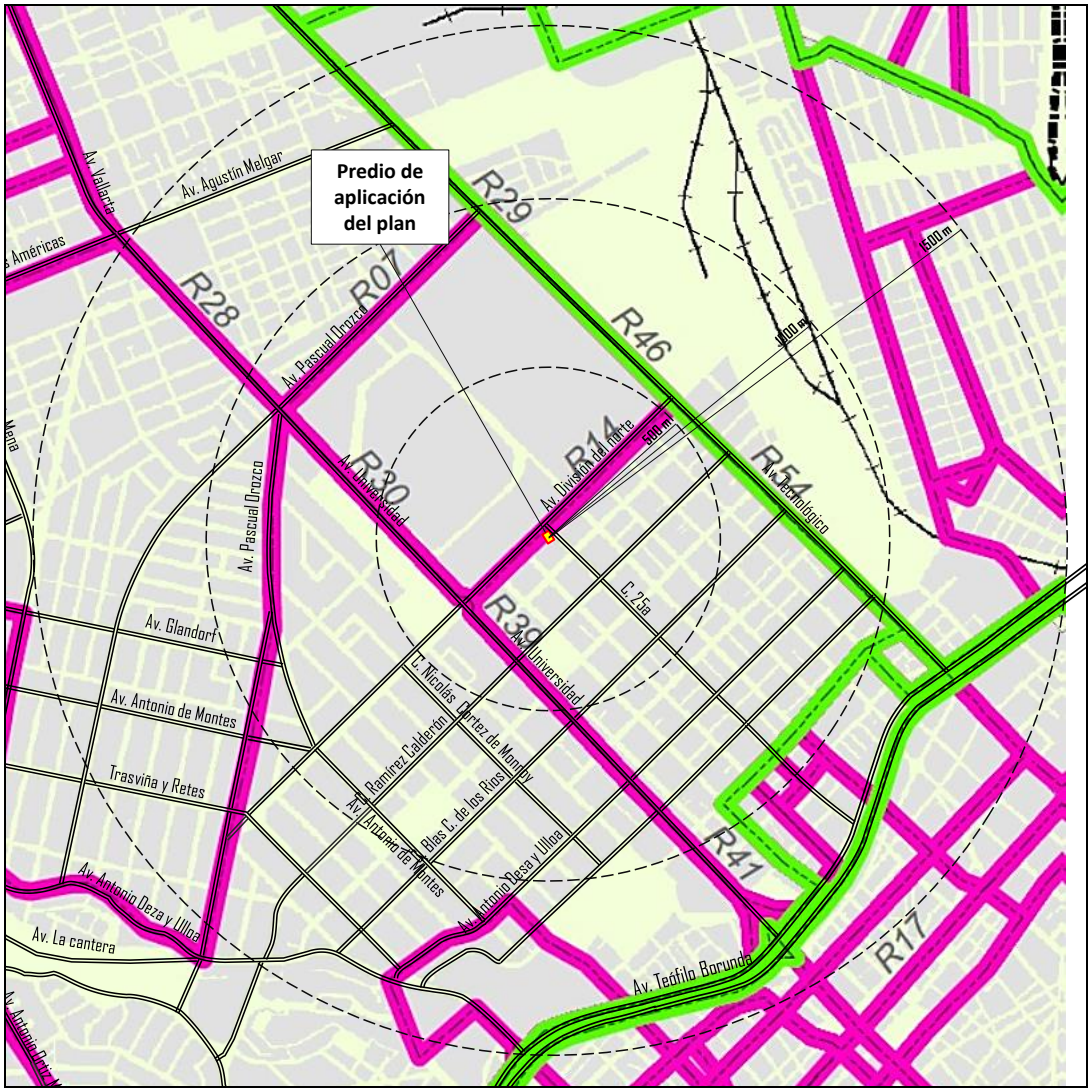
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Circunvalación y Panamericana, esta última circulando sobre la calle George Washington, comunicándolo con otras partes de la ciudad.

Existen además, otras rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio son de tipo Convencionales las siguientes: Ruta RC-01 Panamericana San Felipe, que comunican con la zona al oriente de la ciudad, la ruta RC-02 Panamericana Mirador. Ver imagen 37.

Imagen 37. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



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

La Ruta Troncal 1, tiene una trayectoria sobre la Av. Universidad, y se localiza a aproximadamente 300 metros al poniente del predio de aplicación del plan.

Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur de la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 38.

Imagen 38. Ruta de transporte público sobre la av. Universidad.

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

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio cruzan por la Av. De las Américas, la av. Glandorf, av. Antonio de Montes, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la av. Universidad. Ver imagen 39.

Imagen 39. Ruta de transporte público sobre calle Trasviña y Retes

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

Infraestructura

Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 10", 12" y 18" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias donde se localiza el predio de estudio.

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, y de manera particular cercanas a donde se ubica el predio de análisis, mediante los pozos "Mirador 2", "Virreyes" y "S/N", y que es conducida por los re-bombeos denominados "CIMA", localizados al oriente y poniente del polígono de estudio, y los tanques "No. 3", y "No. 4", "Ferrocarril" y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.

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

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12" y 24" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales, conduciendo las descargas de los fraccionamientos existentes en el polígono de estudio.

Las descargas generadas en la zona de estudio son conducidas a través de la red de colectores en la av. La cantera, y el colector general sobre la av. Teófilo Borunda, hacia la planta de tratamiento sur, localizada al noroeste del polígono de estudio.

De manera particular, la Fracción del predio propuesto para cambio de uso a Mixto intenso (M3), se conecta a la red por medio de la calle 25ª, y la red existente, que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria de la av. Teófilo Borunda, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur. Ver Imagen 41.

Imagen 41. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.

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

Energía Eléctrica

La zona de estudio, se localiza una línea de distribución sobre la calle Cedro en sentido oriente – proveniente, y que provee el servicio a la zona poniente de la ciudad. Existe una red sobre la av. Universidad, de ella se distribuye en al colonia Altavista, donde se localiza el predio de aplicación del plan.

Existe una segunda línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión 115 kva, localizada sobre la av. La cantera, con trayectoria en sentido suroriente–norponiente, a aproximadamente 1200 metros al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 42.

Imagen 42. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.

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

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, el cual cuenta actualmente, con el servicio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imágenes de 43 a 45.

Imagen 43. Infraestructura de energía eléctrica en calle Cedro.

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

Imagen 44. Infraestructura de energía eléctrica en la calle Antonio Deza y Ulloa.

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

Imagen 45. Infraestructura de energía eléctrica en calle Blas cano de los Ríos.

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

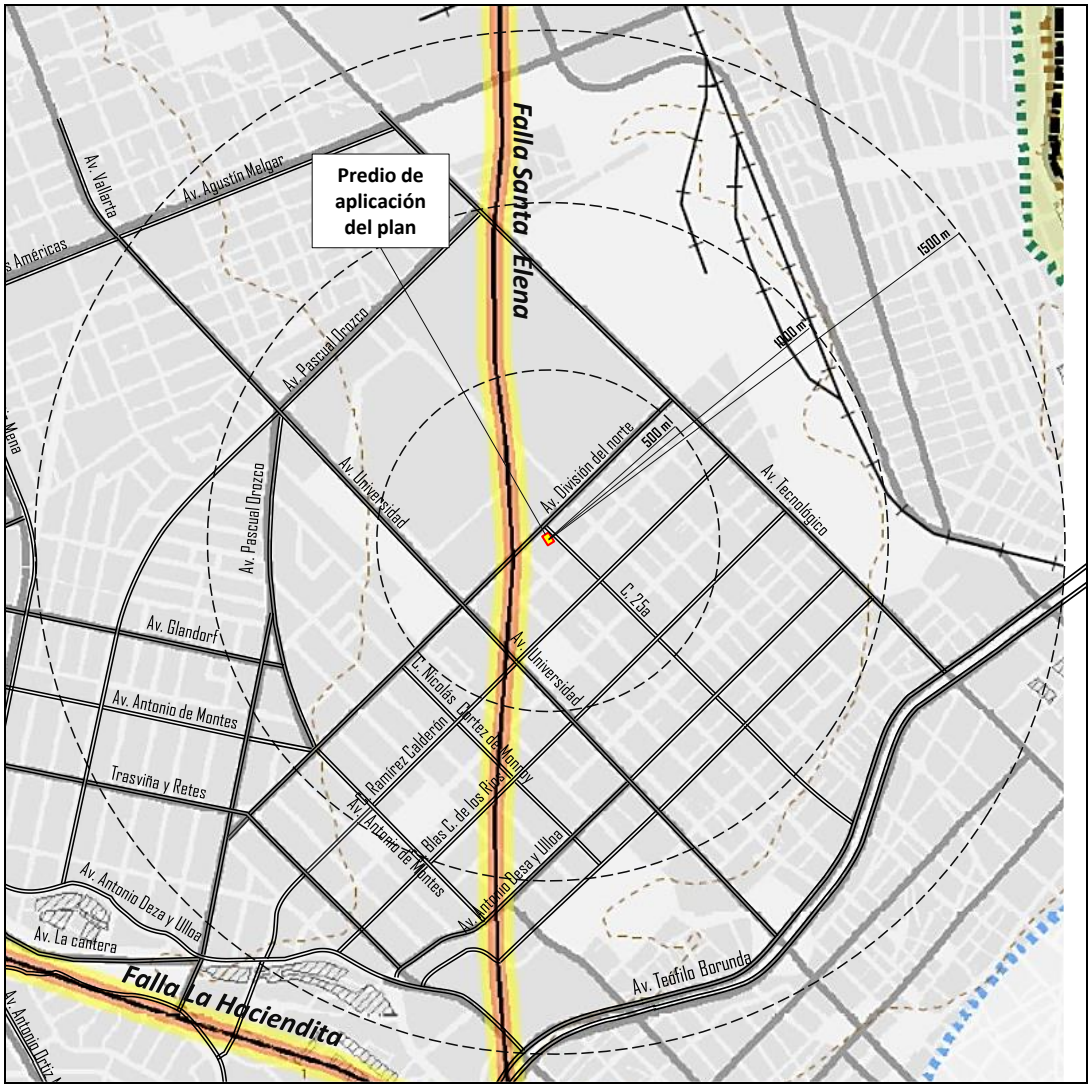
Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

El riego geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 100 metros al poniente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada "Falla Santa Elena" con una trayectoria en sentido norte–sur, Otra falla geológica denominada "La Haciendita" localizada a 1700 m al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, y pendientes del 2%.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona de estudio no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso propuesto al interior de la Fracción del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3). Ver imagen 48.

Imagen 48. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



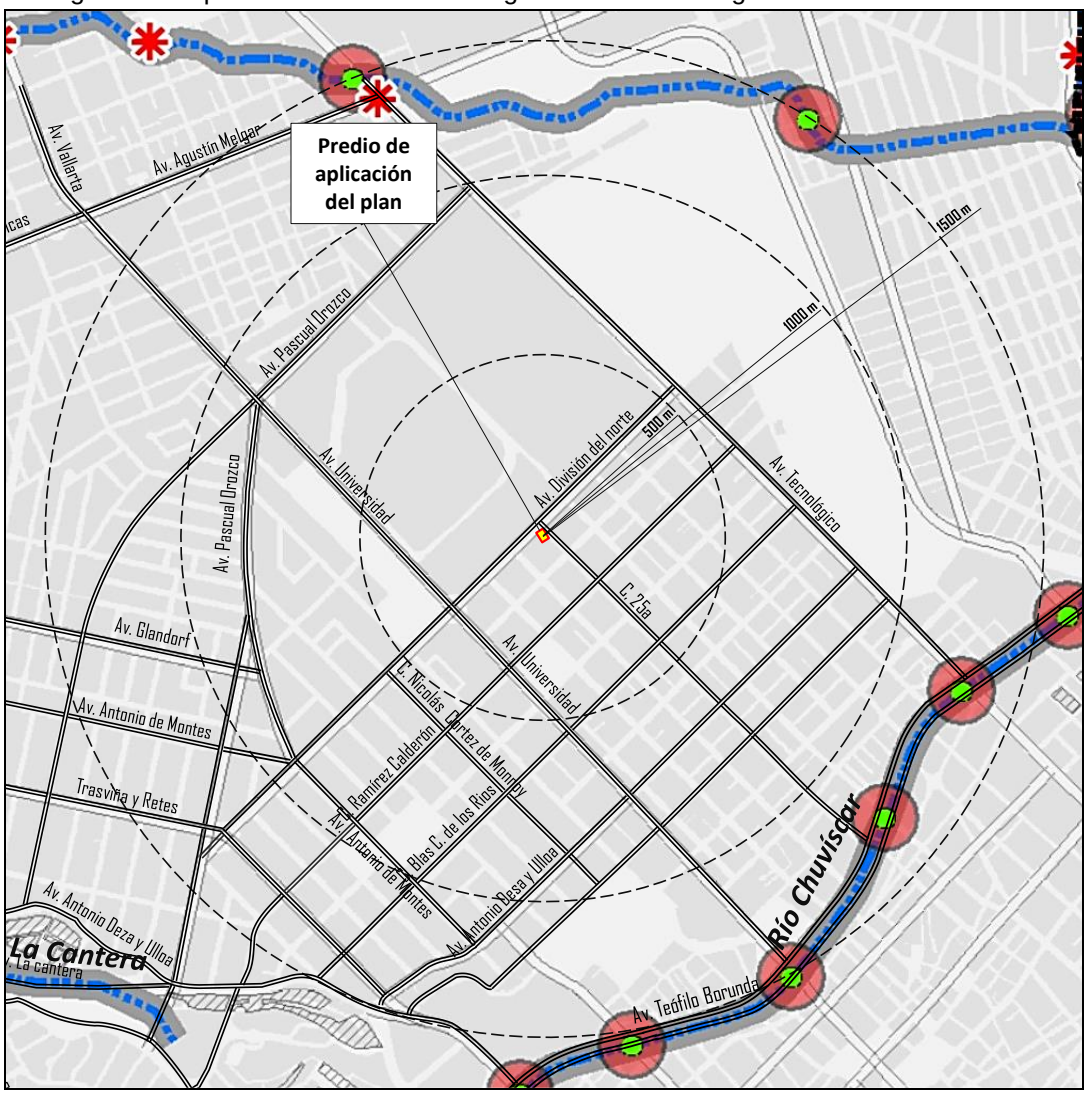
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle 25ª mediante la rasante de las calles con rumbo al río Chuviscar, localizado a aproximadamente 1400 metros al sur del predio de aplicación del plan.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación principalmente, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 49 y 50.

Imagen 49. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



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

Imagen 50. Infraestructura pluvial, canalización. Río Chuviscar.

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

Riesgos químicos y tecnológicos.

Dentro de los riesgos antropogénicos, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 700 metros al surponiente del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Universidad y calle Blas cano de los Ríos. Ver imagen 51.

Imagen 51. Riesgo antropogénico, estación de gasolina.

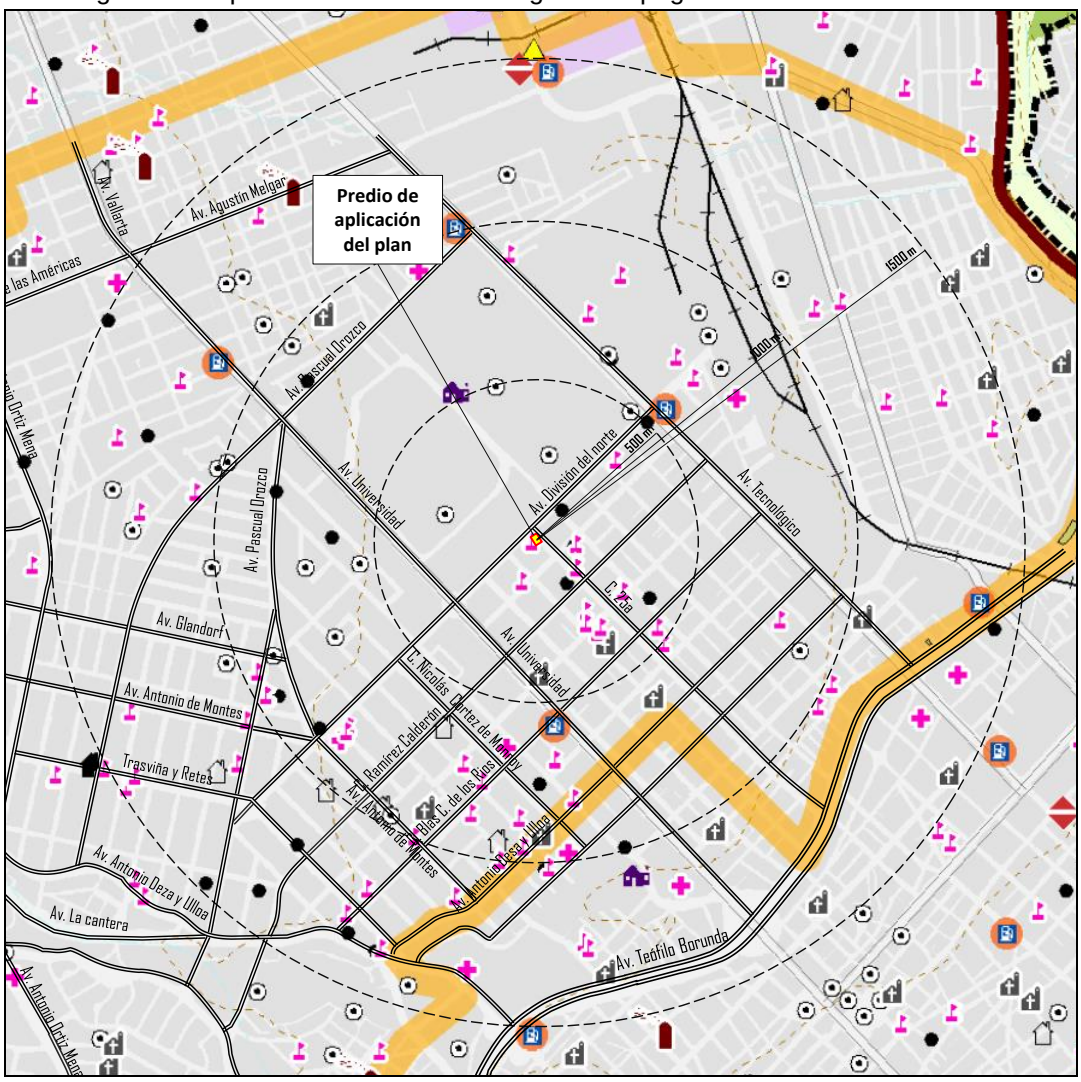
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Existe una línea de conducción de gas a una distancia aproximada de 700 m al sur del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la calle Trasviña y Retes.

Además, se identifican sitios que concentran personas como: oficinas, consultorios médicos, templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 100 m. y 1500 m.

En la colonia San Felipe Del Real, 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 la zona de estudio.



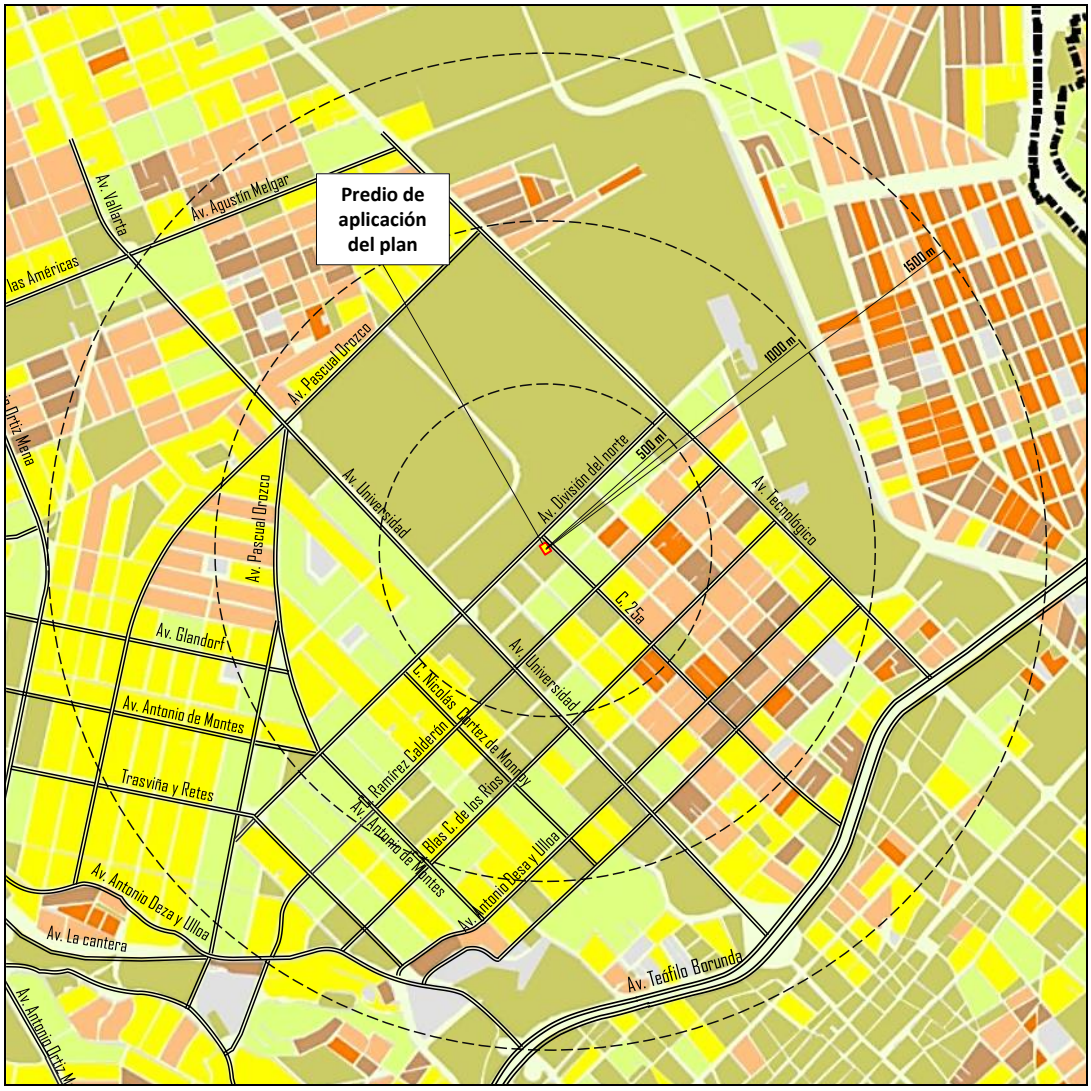
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2023.

Al poniente del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos No. 2. Su localización a aproximadamente 3.5 km, en la calle George Washington, contigua al Parque Industrial de las Américas. La ruta de emergencia a través de la calle George Washington, y av. De las Américas, su continuación por la Av. Universidad y la av. División del norte hasta la calle 25, genera un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias. La ruta de servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta teniendo un máximo de 9 minutos, para una distancia de 3.9 km aproximadamente.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Santo Niño, Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe II etapa y San Felipe I etapa, y Altavista entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H12, y H25, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 53.

Imagen 53. Usos habitacionales en la zona de estudio.

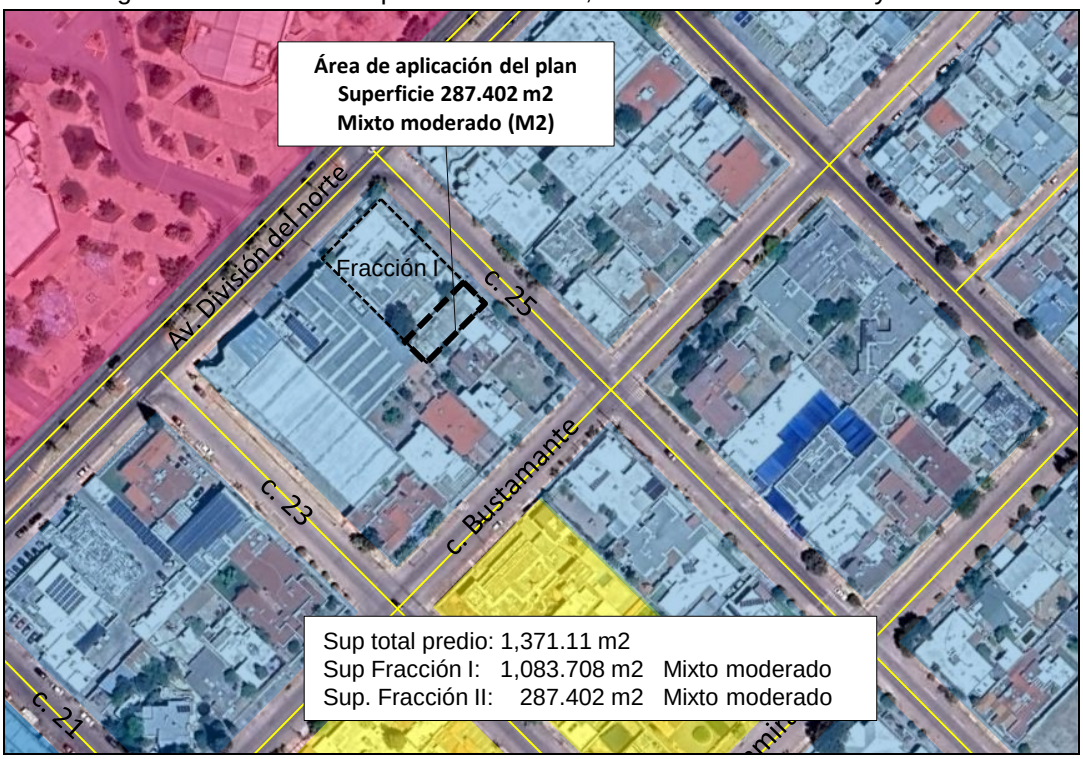


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Diciembre 2023.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la av. División del norte, calle 25ª.

Predio de estudio: Por su parte, el área propuesta para cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3), cuenta con una superficie total de 287.402 m^2, tiene frente a la calle 25ª, de la colonia Altavista. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Mixto moderado (M2). La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle 25ª. Ver imágenes 76 y 77.

Imagen 76. Ubicación del predio de estudio, calle División del norte y calle 25a.



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

Imagen 77. Vista noreste del predio propuesto para cambio de uso de suelo.

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

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

Imagen 78. Imagen 4. Vista de la calle 25a, colindante al predio de estudio.

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

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

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

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Mixto moderado, colindante a la vialidad División del norte, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen en la zona, predios que cuentan con uso habitacional H+60, compatibles con el uso habitacional H12 y H25 en la zona de estudio.

- La fracción del predio propuesta para cambio de uso de suelo cuenta con frente a la calle 25ª, lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la Av. Universidad, entre otras.

- La calle 25ª permitirá el acceso al predio, una vez obtenido el uso de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo Mixto intenso (M3), que se propone en el predio.

- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento Altavista. Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios.

- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona. así como del predio, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. II ubicada en la calle George Washington, colindante al Parque Industrial Las Américas.

- Se identifica riesgos de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Universidad y cale Blas Cano de los Ríos. El arroyo La Cantera, con trayectoria hacia el río Chuviscar, no representa un riego para la fracción del predio propuesta para cambio de uso de suelo.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2), a Mixto intenso (M3) para la fracción de 287.402 m2 con frente a la calle 25ª , en el predio localizado en la calle División del norte No,. 2304 en la colonia Altavista, de la ciudad de Chihuahua.

IV.NORMATIVIDAD

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

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

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para el predio denominado "División del norte 2304".

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio "Blas cano de los Ríos 502" dotado con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a **Mixto intenso (M3)**, compatible con los existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, se orienta al cambio de uso de suelo sde Mixto moderado (M2) a **Mixto intenso (M3)**, ubicado en la calle División del norte 2304 502 de la colonia Altavista en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m2, se orienta a:

- Promover la consolidación del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera.

- Promover la subdivisión de una fracción del predio mediante el uso de suelo Mixto intenso (M3) propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

La propuesta de cambio de uso de suelo se orienta a la consolidación de los barrios y colonias de la ciudad, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo.

La propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para una fracción del predio de aplicación del plan ubicado en la calle División del norte No. 2304 de la colonia Altavista, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m2,

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H12, y H25, Equipamiento, Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Mixto intenso (M3) propuesto para la Fracción del predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las "***Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo***", referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización.

El uso de suelo "**Mixto intenso (M3)**" propuesto para la Fracción del predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la "*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso Mixto*", estableciendo las condiciones de aprovechamiento a las que se sujetará el predio denominado "División del norte 2304", y que entre otras establece un frente mínimo de 10.00 metros y una superficie mínima de 120.00 m2; donde la Fracción del predio de aplicación del plan, cuenta con un frente de 10.70 ml hacia la calle 25, y una superficie de 287.402 m2, siendo mayor que el establecido para el Mixto intenso (M3). Ver tabla 5.

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

Uso	DENSIDAD		VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MINIMO (M)	RESTRICCION FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"V/" MIXTO	M3	MIXTO INTENDO	35	140	120	0.8	3.0	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00		NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Fuente: PDU, visión 2040, quinta actualización. 2016. Diciembre 2023.

En relación a lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso Mixto intenso (M3). Ver imagen 80.

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

Fuente: Proporcionado por el promotor, Diciembre 2023.

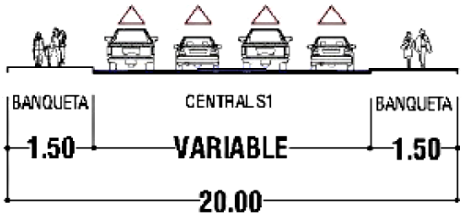
Vialidad.
Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle 25a, para el aprovechamiento del uso Mixto intenso (M3) propuesto para la fracción de 287.402. Esto, mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el apartado de diagnóstico del presente estudio.

La calle 25a es considerada como vialidad secundaria, según la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. 2021.m. El predio de estudio debe respetar el alineamiento, a las calle División del norte y calle 25ª, con sección vial de 29.50 m. y 20.00 m. respectivamente, generadas en la etapa de urbanización de la colonia Altavista, en el tramo donde se localiza. Ver tabla 6.

La sección vial de la calle 25ª con frente a la Fracción propuesta para cambio de uso de suelo, son viables para el aprovechamiento solicitado, el cual no generará afectaciones a su funcionamiento vial, y en la etapa proyectual se sujetarán a lo que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Vialidades primaria
La calle 25a; vialidad primaria con sección de 20.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

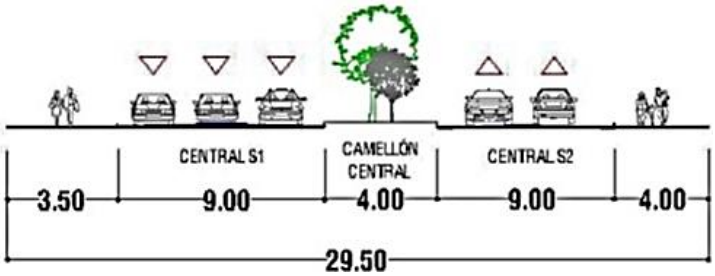
Imagen 35. Vialidad secundaria, 25a.



Av. División del norte a Av. Benito Juárez.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

La calle División del norte; vialidad primaria con sección de 29.50 m, tres carriles de circulación por sentido, camellón central y banquetas peatonales de 3.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, División del norte.



Av. Universidad a Av. Tecnológico
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

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

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estaciona miento	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 carríl de estaciona-miento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carríl de estaciona-miento ambos lados	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013. Septiembre 2022.

Infraestructura.

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

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias, y de los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica en la calle 31a hacia la av. Teófilo Borunda, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, proveniente de la calle Cedro y Av. Universidad, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el río Chuviscar que cruza al sur de la zona de estudio. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del área de estudio, son conducidos hacia la calle 25a, con rumbo al río Chuviscar.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la calle División del norte No. 2304, de la colonia Altavista, con una superficie total de 1087.10 m2, la cual se orienta al cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3) para la fracción del predio con una superficie de 287.402 m2 con frente a la calle 25ª, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona de estudio.

La propuesta de cambio de densidad de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso Mixto moderado (M2), que permita incrementar su potencial de aprovechamiento urbano del suelo, dotado con infraestructuras para la vivienda.

El presente estudio se orienta a promover el cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3) para promover la subdivisión del predio con frente a la calle 25ª, de la colonia Altavista, en la ciudad de Chihuahua.

La propuesta de uso de suelo Mixto intenso (M3) para el predio de estudio estará sujeta normativamente a las disposiciones de *Compatibilidad de Usos de Suelo*, y de *Dosificación de y Normatividad uso Mixto*, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización.

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

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para una fracción del predio ubicado en la av. División del norte No. 2304, de la colonia Altavista, con una superficie total de 287.402 m2, que permita la subdivisión de esta fracción del predio, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El uso de suelo propuesto, permite promover la subdivisión de la fracción del predio con una superficie de 287.402 m2, con frente a al calle 25ª.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 vigente, a través de la consolidación de la zona.

Usos de suelo

El predio ubicado en la calle División del norte No. 2304, de la colonia Altavista, con una superficie total de 1371.11 m2, tiene el uso de suelo Mixto moderado (M2), y se propone cambiar a Mixto intenso (M3) para la fracción con una superficie de 287.402 m2 con frente a la calle 25ª, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3), promueve la subdivisión de la fracción del predio propuesta para cambio de uso de suelo.

Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3), se promueve la subdivisión de la fracción del predio con frente a la 25a, y que colinda con predios de uso mixto moderado, compatibles al solicitado; permitiendo así, incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece para la zona, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Infraestructura.

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

- Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias, y de los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las

áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica en la calle 31a hacia la av. Teófilo Borunda, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

- Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, proveniente de la calle Cedro y Av. Universidad, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle 25a que da frente a la fracción del predio propuesta para cambio de uso de suelo Mixto intenso (Me), favoreciendo el esquema de accesos y salidas, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a como la Av. universidad y av. Teófilo Borunda.

La propuesta de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle 25a, que colinda con la fracción del predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia Altavista.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle 25ª.

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizadas servidas con infraestructuras y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar aprovechamiento a la Fracción del predio de estudio con frente a la calle 25a, de la colonia Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 287.402 m2.

Esta acción urbana, permitirá promover la subdivisión de la fracción del predio, mediante la obtención del uso de suelo Mixto intenso (M3) solicitado; observando para ello, los requerimientos normativos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), para una Fracción del predio de 287.402 m2 con frente a la calle 25ª; de conformidad con la normatividad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo Mixto intenso (M3), promovido para una fracción del predio localizado en la calle División del norte No. 2304, promueve la subdivisión, que permita el aprovechamiento de la Fracción del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios.

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

El presente estudio para el cambio de uso de suelo, cuenta con Escritura, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **Mixto intenso (M3)**, para una Fracción del predio de 287.402 m2 del predio ubicado en la calle División del norte No. 2304, de la colonia Altavista, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto intenso, que considera una superficie de lote de 120.00 m2, y 10.00 m de frente; teniendo el predio de aplicación una superficie de 287.402 m2, y con frente de 10.70 m. con respecto a la calle 25a, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica que en su oportunidad se promueva.

VI. Programación e Instrumentación

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

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso de suelo a Mixto intenso (M3), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

- Tramitar la licencia de uso de suelo a Mixto intenso (M3), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo a Mixto intenso (M3), 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 (M3)					X	X
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto intenso (M3)				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto intenso (M3)					X	

Fuente: Elaboración propia, Diciembre 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Mixto moderado (M2) a Mixto intenso (M3), 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 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.

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.

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.

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

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

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

PLANOS

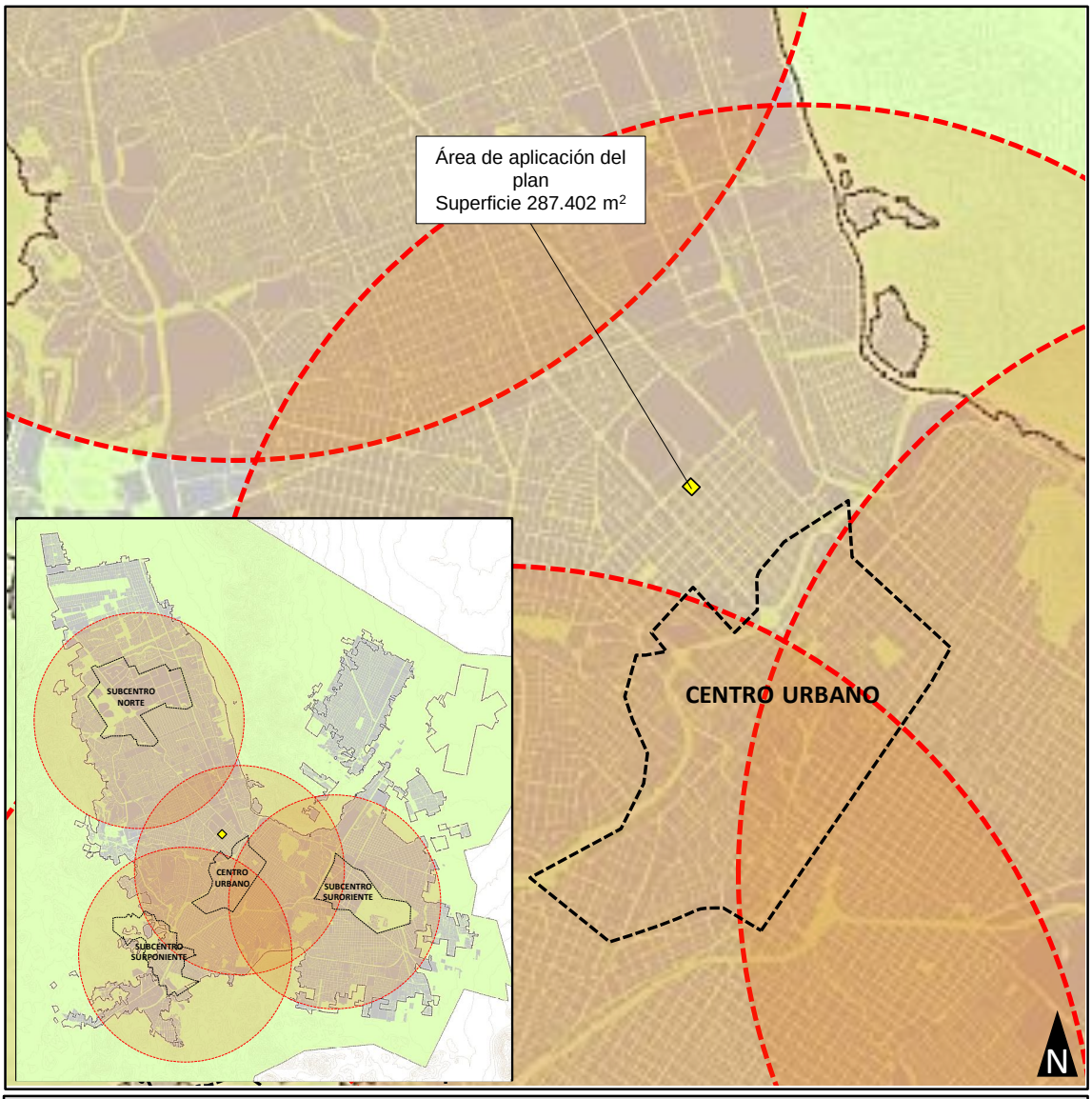
Diagnóstico

D-01 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

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Area para Planeación Específica
Zonas de Integración al Desarrollo
Centro Urbano y Subcentros
Polígonos de Actuación
Corredores de Movilidad

Condicionante Para Usos
Area de Borde
Condicionado Pluvial
Área de Riesgo
Uso No Conforme

Estructura Urbana	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

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

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

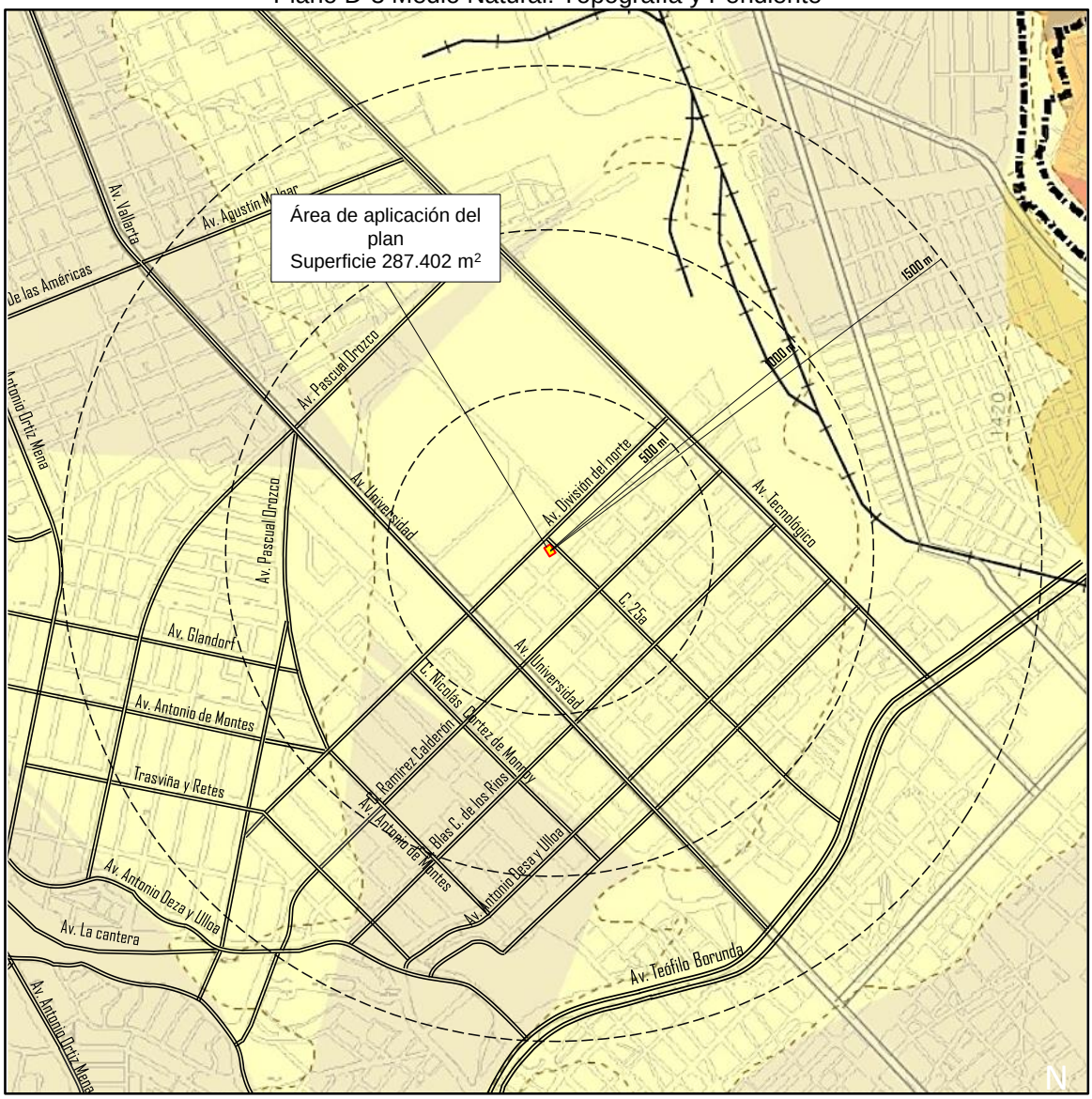
Catastro
- Traza Urbana

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

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendiente



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

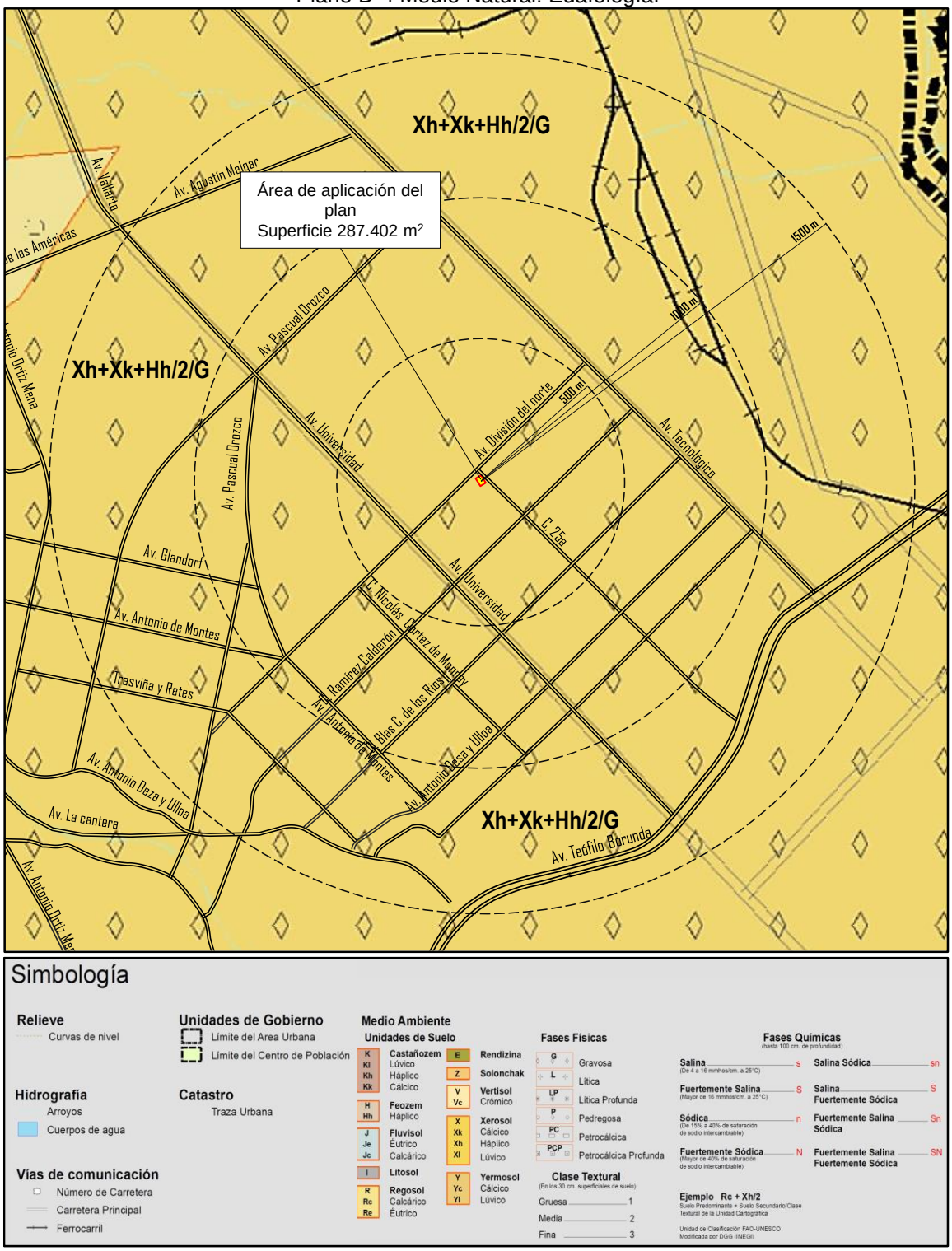
Catastro
- Traza Urbana

Pendientes
- Pendiente plana (0- 2 %)
- Pendiente muy suave (2 - 5 %)
- Pendiente (5 - 12 %)
- Pendiente Moderada (12 - 18 %)
- Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
- Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



Edafología	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología

Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

Catastro
- Traza Urbana

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas
- Si Sienita
- Gr Granito
- Gd Granodiorita
- Mz Monzonita
- D Diorita

Rocas Igneas Extrusivas
- R Riolita
- R-Ta Riolita-Toba ácida
- A Andesita
- B Basalto
- Ta Toba ácida
- Ti Toba intermedia

Rocas Sedimentarias
- cz Caliza
- vc Volcanoclástico
- lu-ar Lutita-Arenisca
- cz-y Caliza-Yeso
- cz-lu Caliza-Lutita
- ar-Ti Arenisca-Toba intermedia
- ar-cg Arenisca-Conglomerado
- lu Lutita
- ar Arenisca
- cg Conglomerado

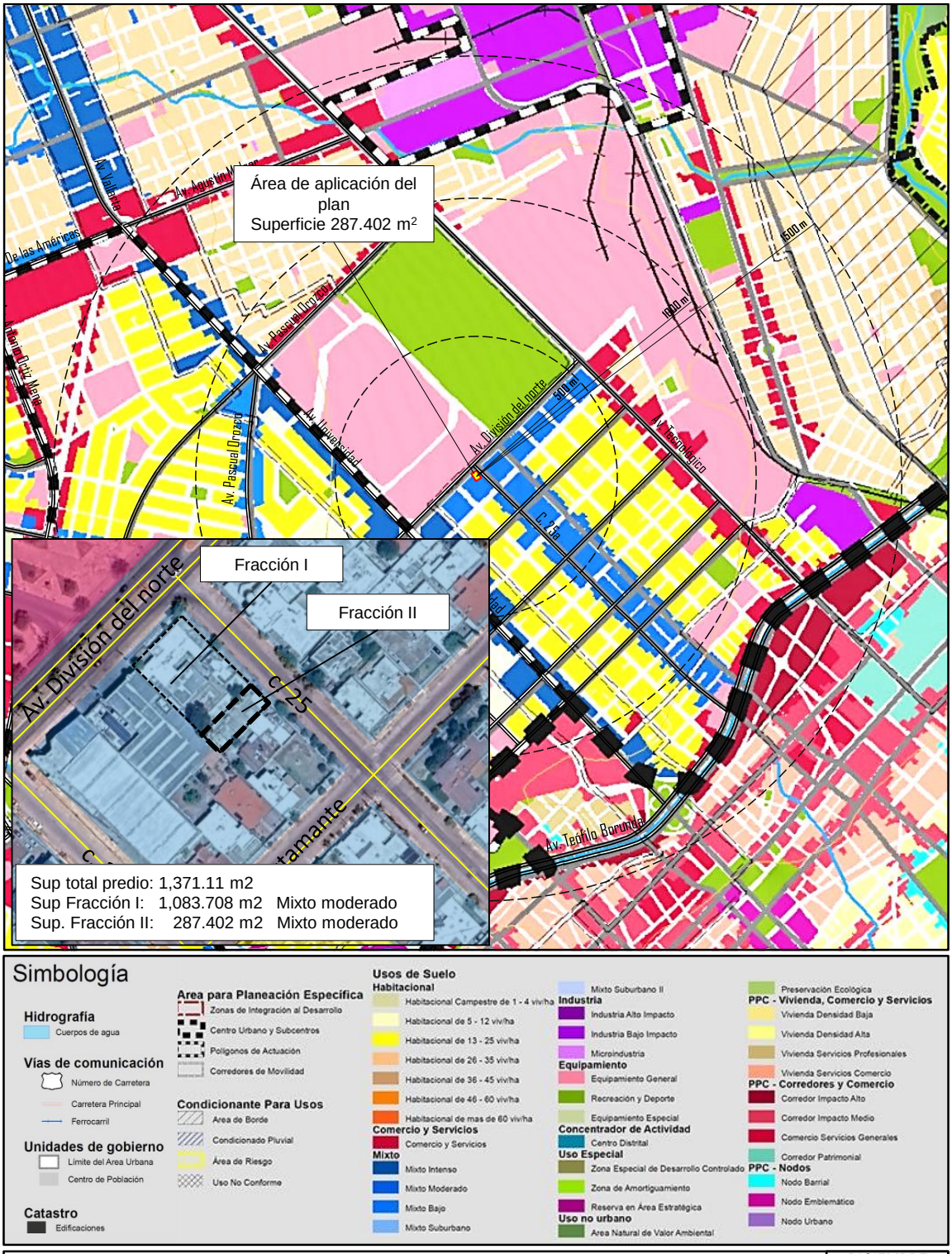
Rocas Metamorficas
- Gn Gneis

Suelos
- al Aluvial
- la Lacustre
- eo Eólico

Geología	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

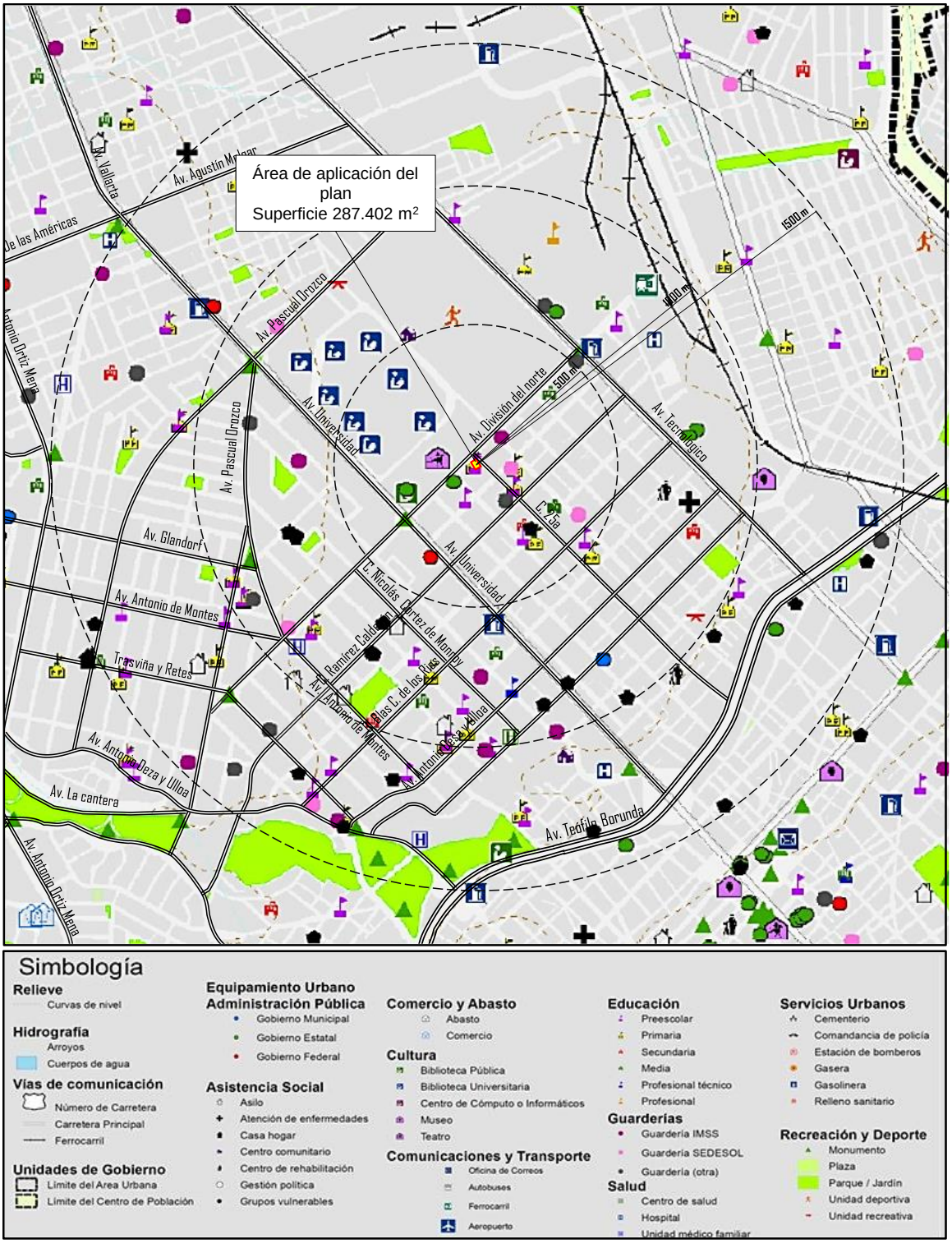
Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



Uso de Suelo Existente	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-06

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

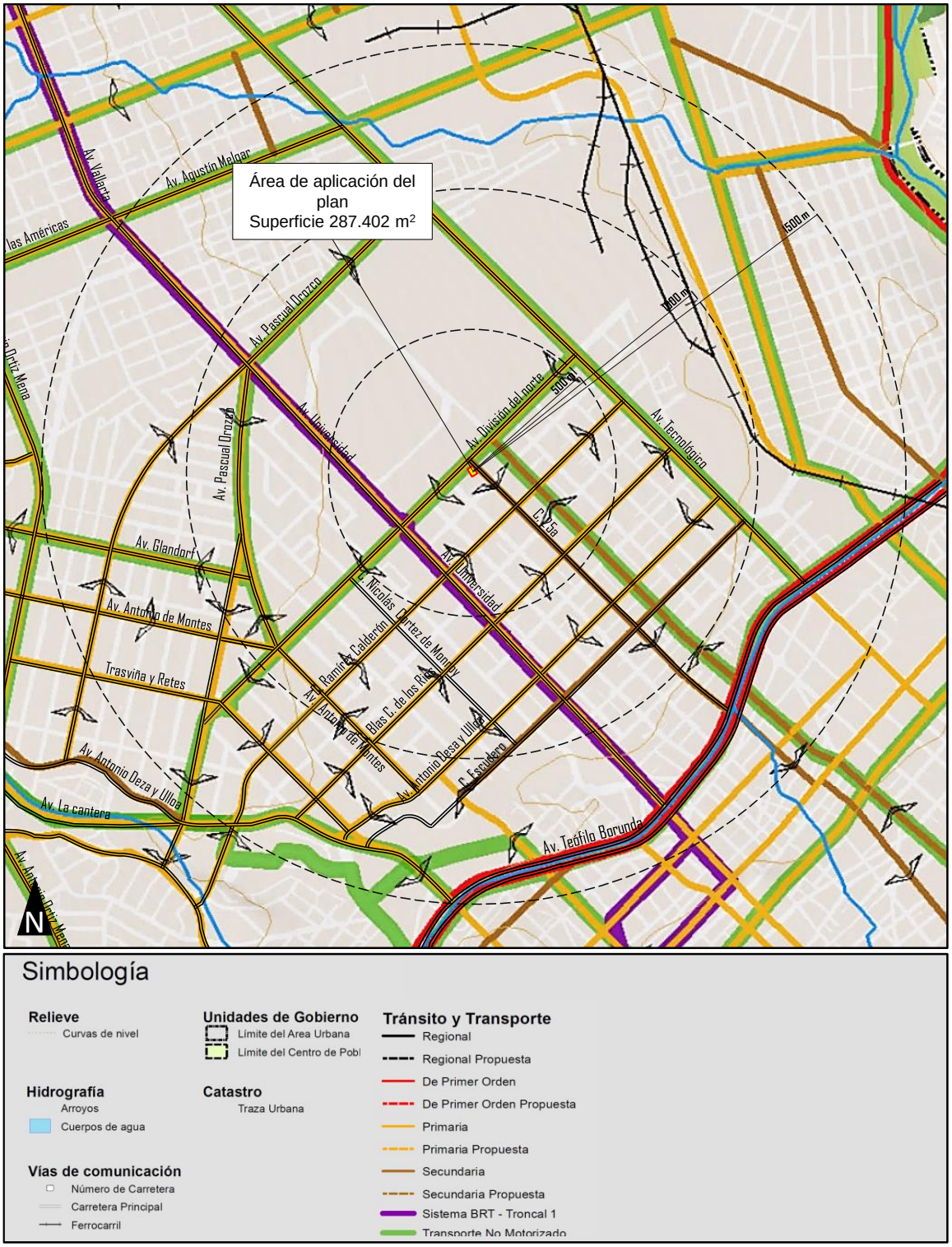
Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



Equipamiento	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-07

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

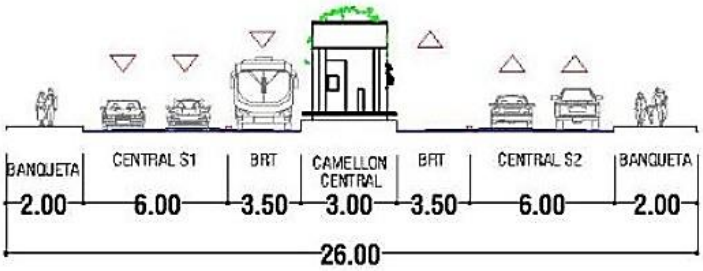


Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-08

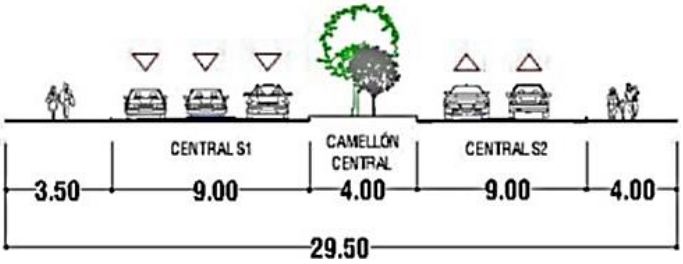
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

VIALIDAD PRIMARIA

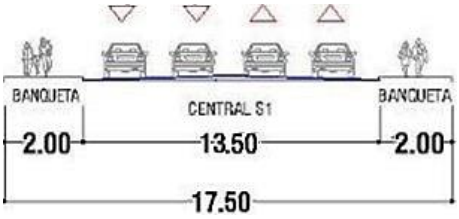


AV. UNIVERSIDAD
AV. TECNOLÓGICO A AV. TEÓFILO BORUNDA



AV. DIVISIÓN DEL NORTE
AV. UNIVERSIDAD A AV. TECNOLOGICO

VIALIDAD LOCAL

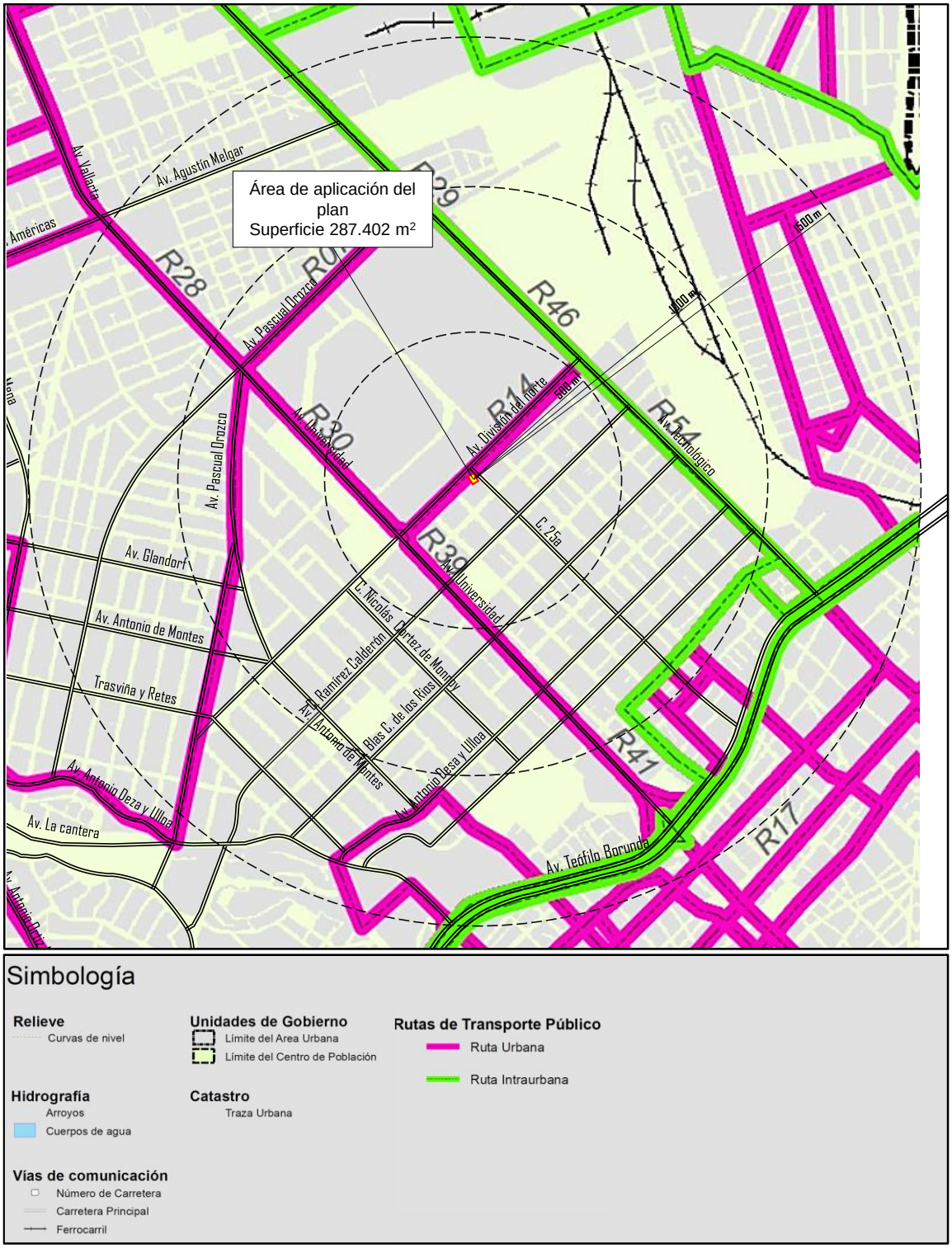


C. 25
AV. DIVISION DEL NORTE A AV. TEÓFILO BORUNDA

Estructura vial-Secciones viales	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-09

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

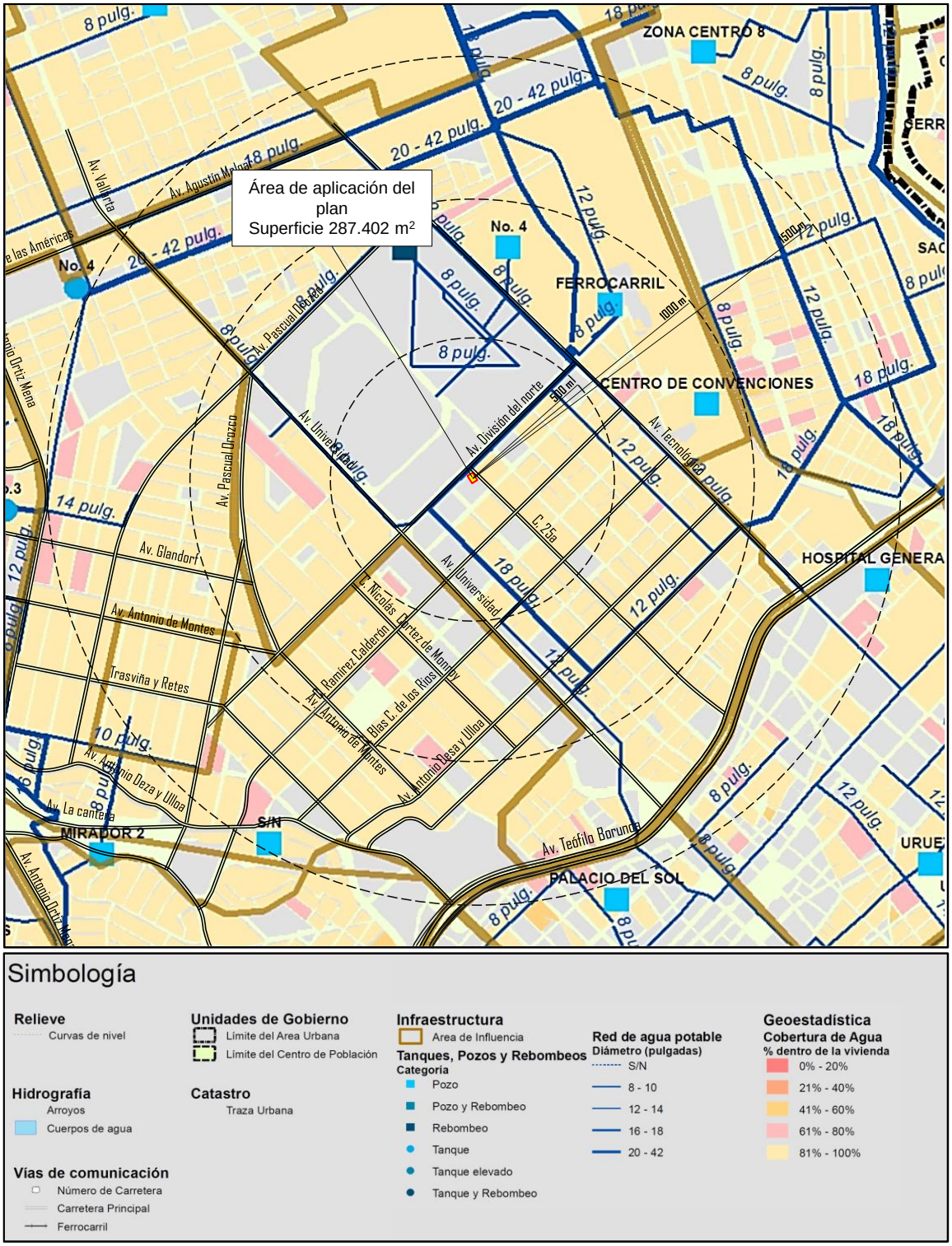
Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Rutas de Transporte	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

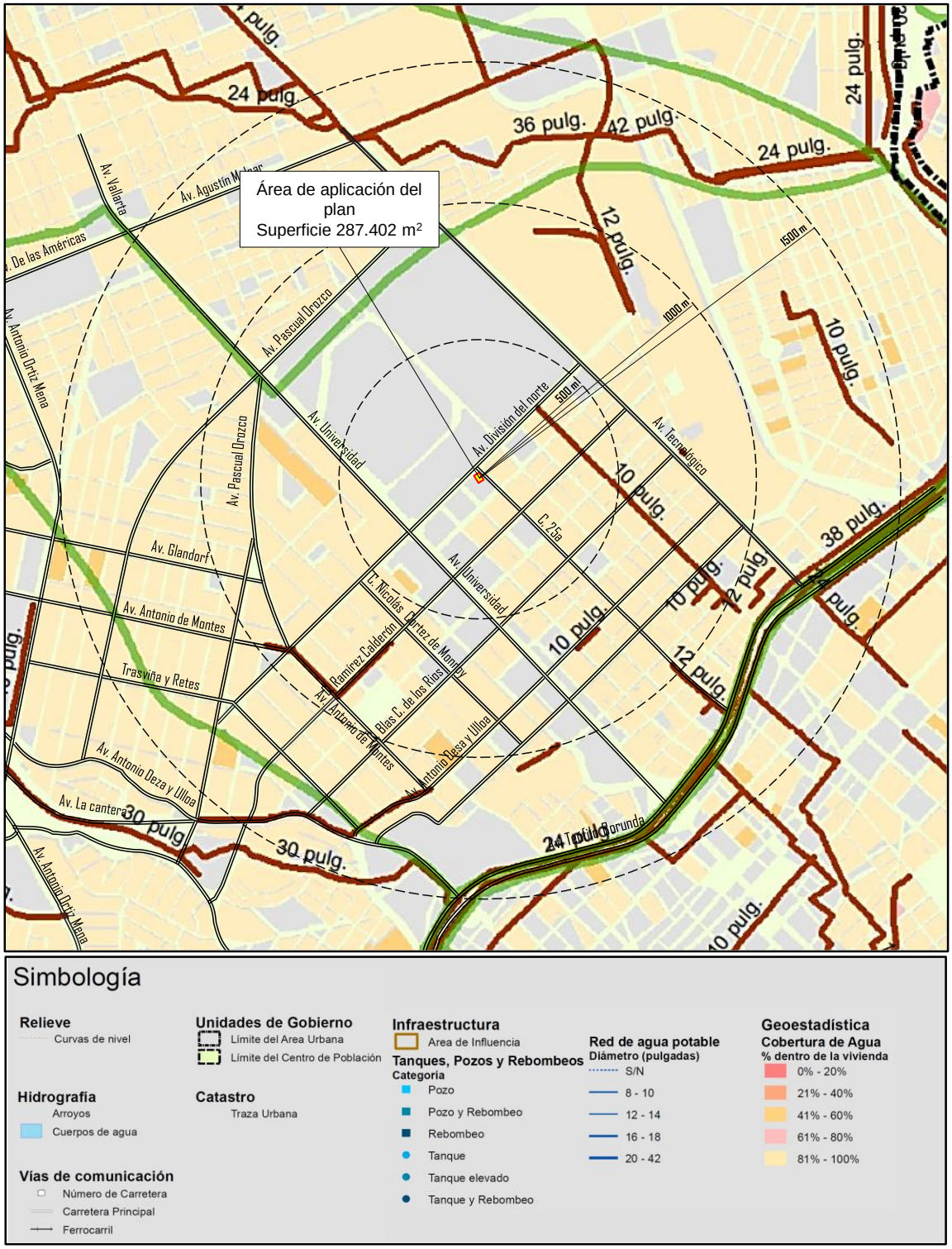
Plano D-11: Medio Construido - Infraestructura de Agua potable.



Infraestructura de Agua Potable	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-11

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

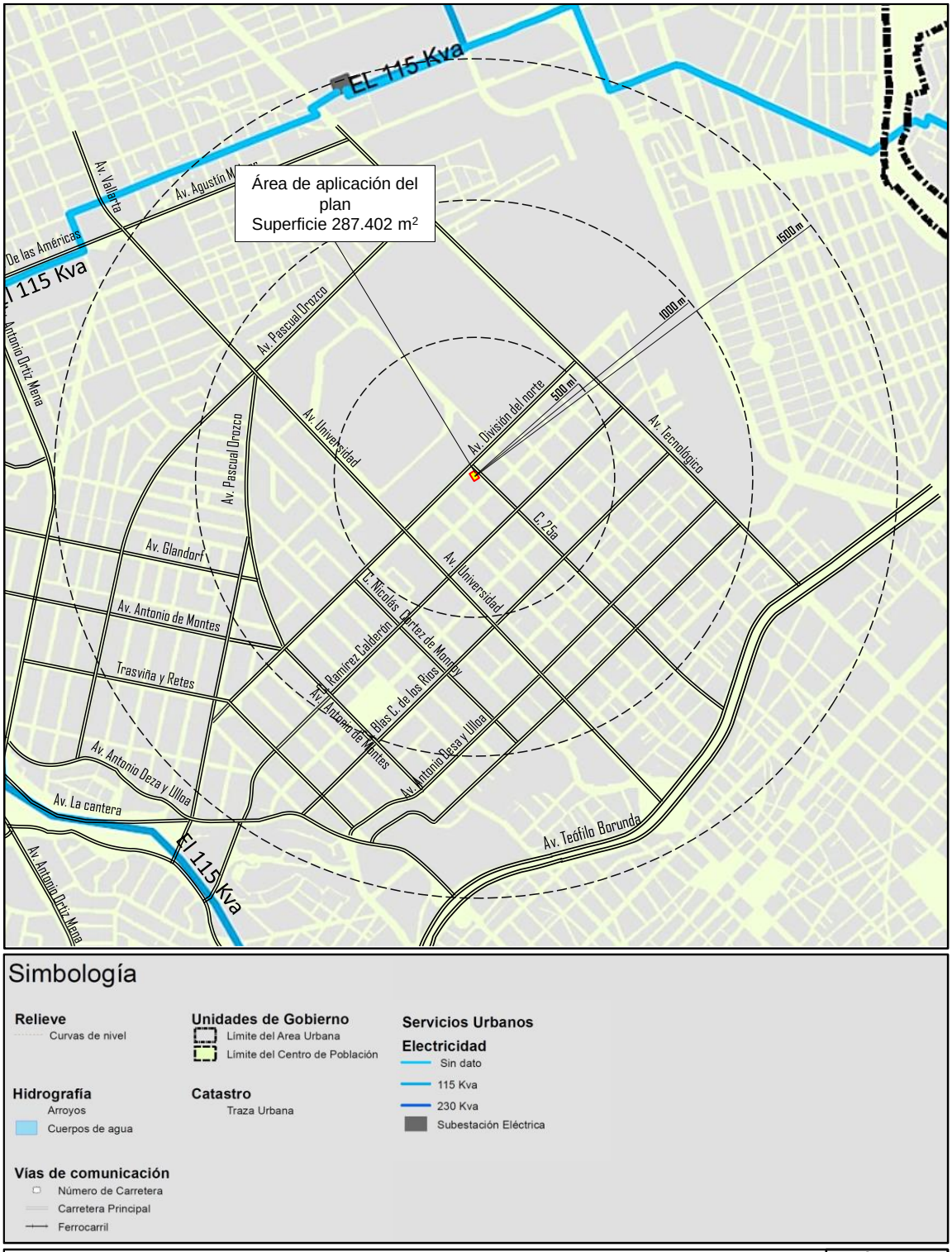
Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Infraestructura de Alcantarillado	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

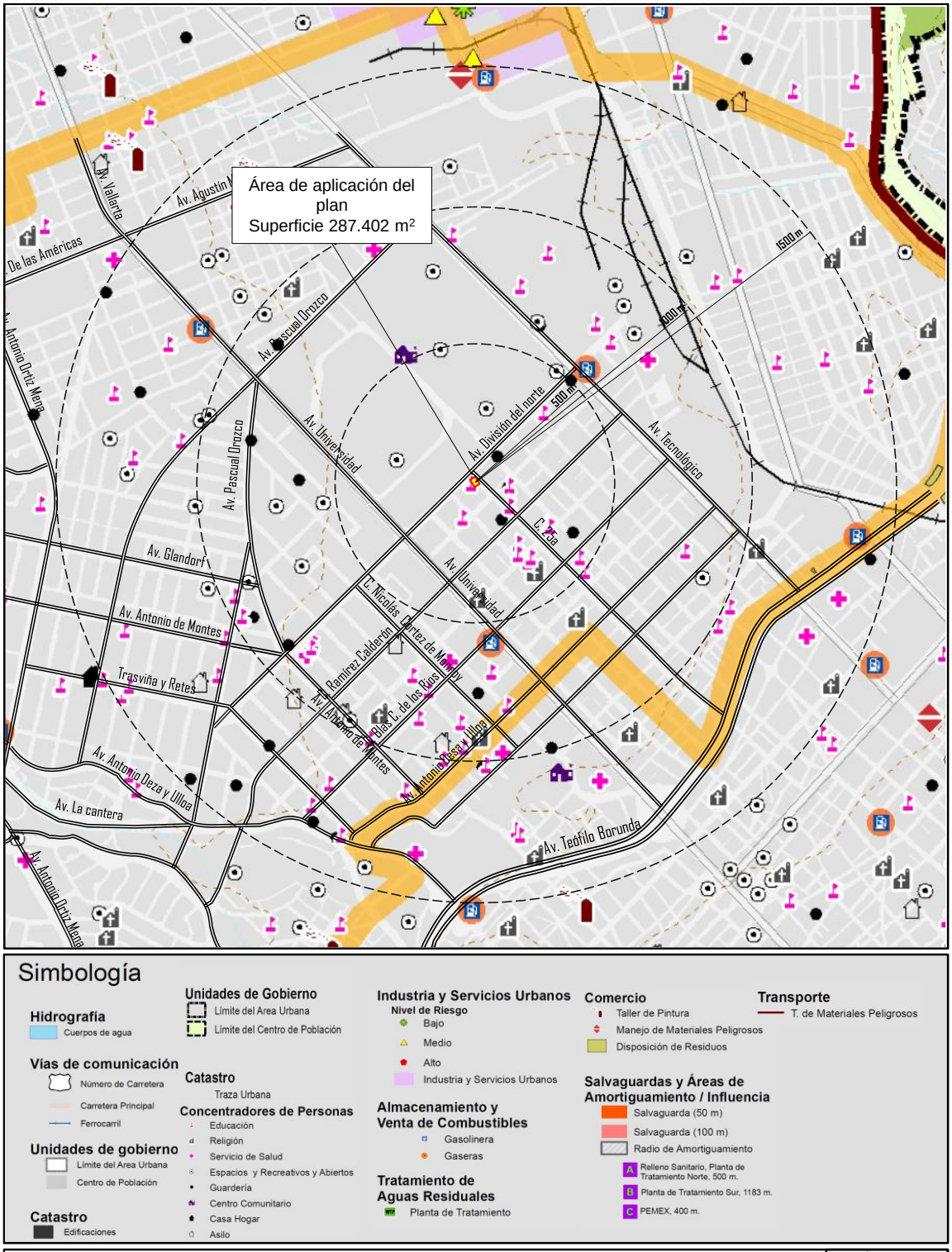
Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.



Infraestructura de Electrificación	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

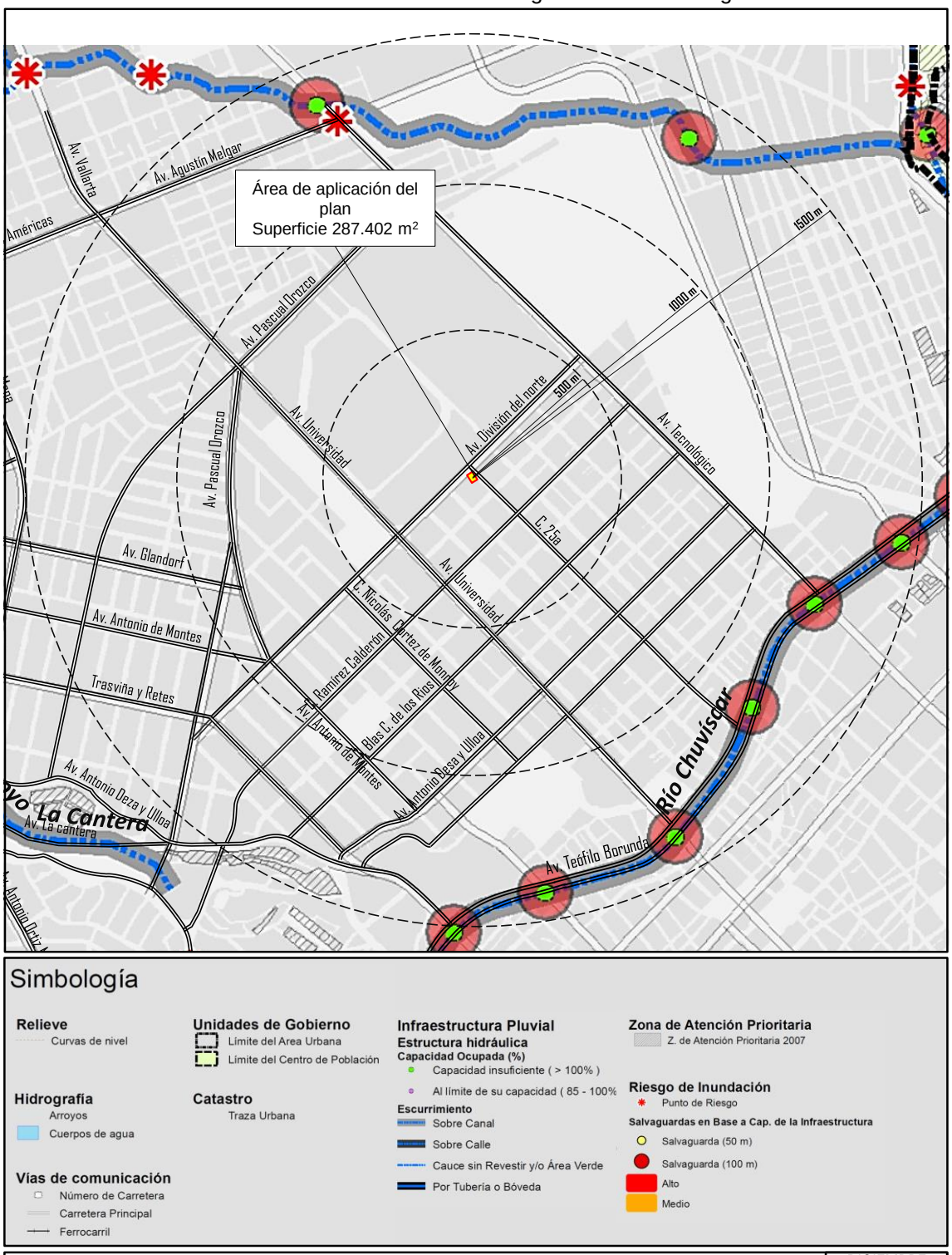
Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



Riesgos Antropogénicos	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

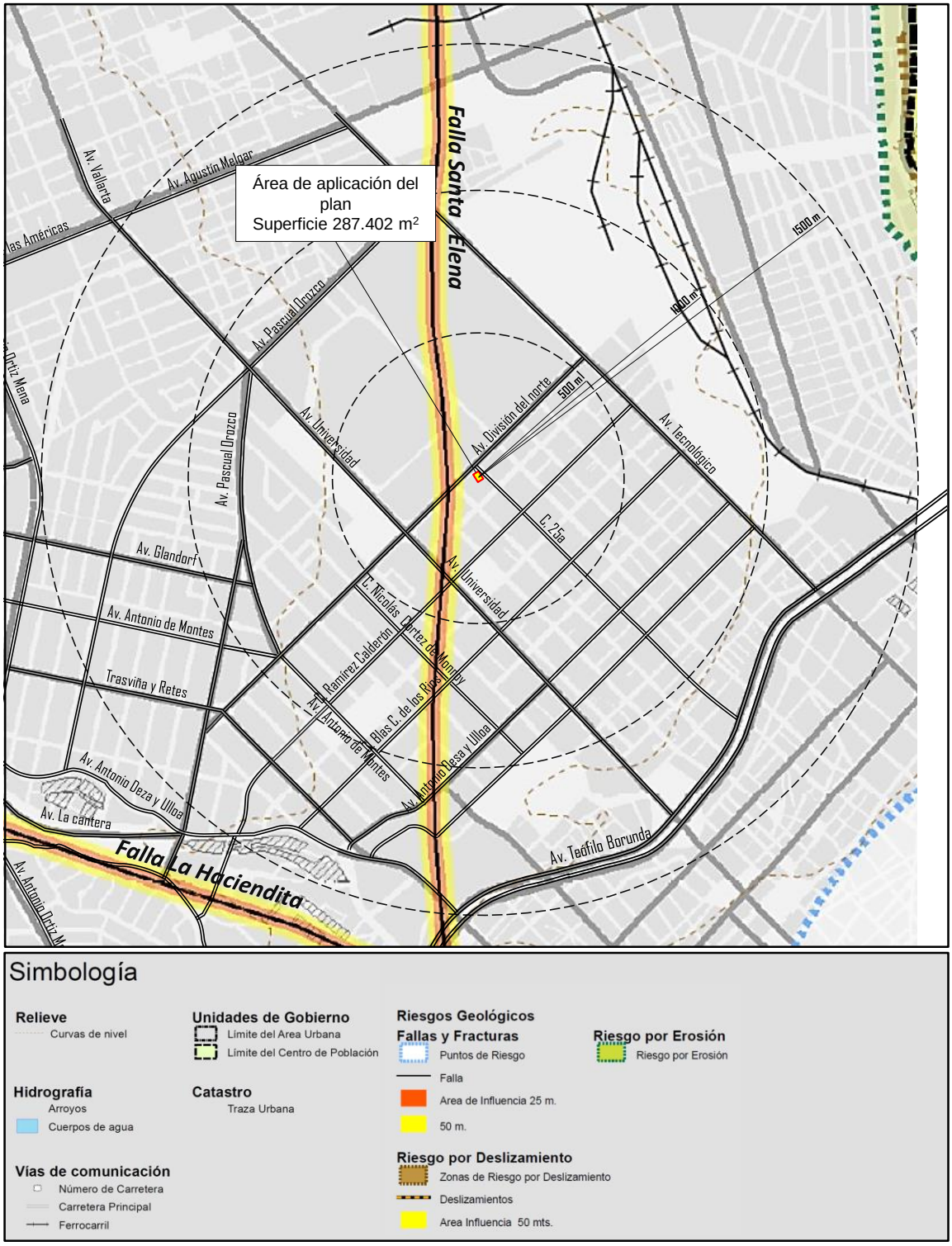
Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Riesgos Hidrometeorológicos	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

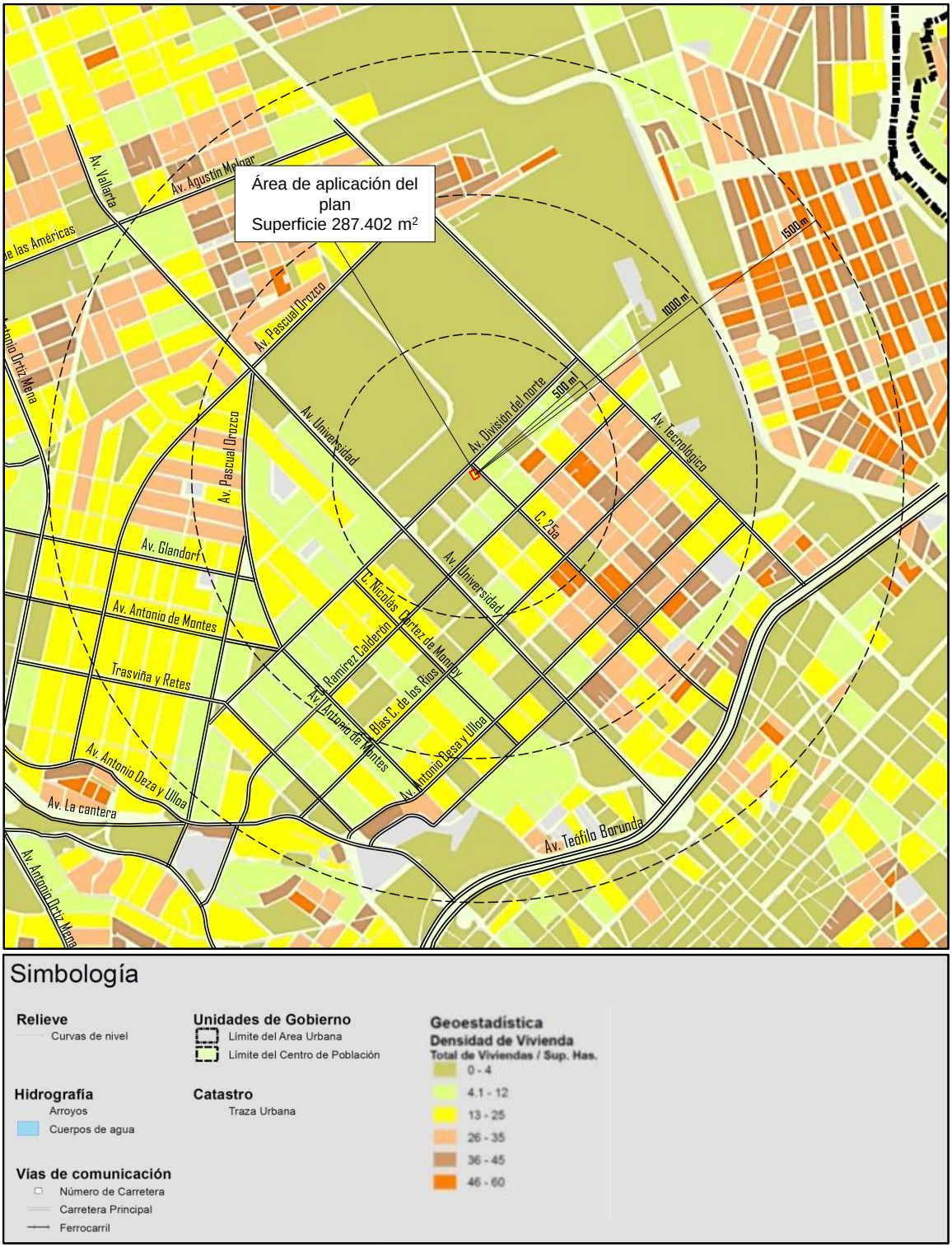
Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Riesgos Geológicos	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

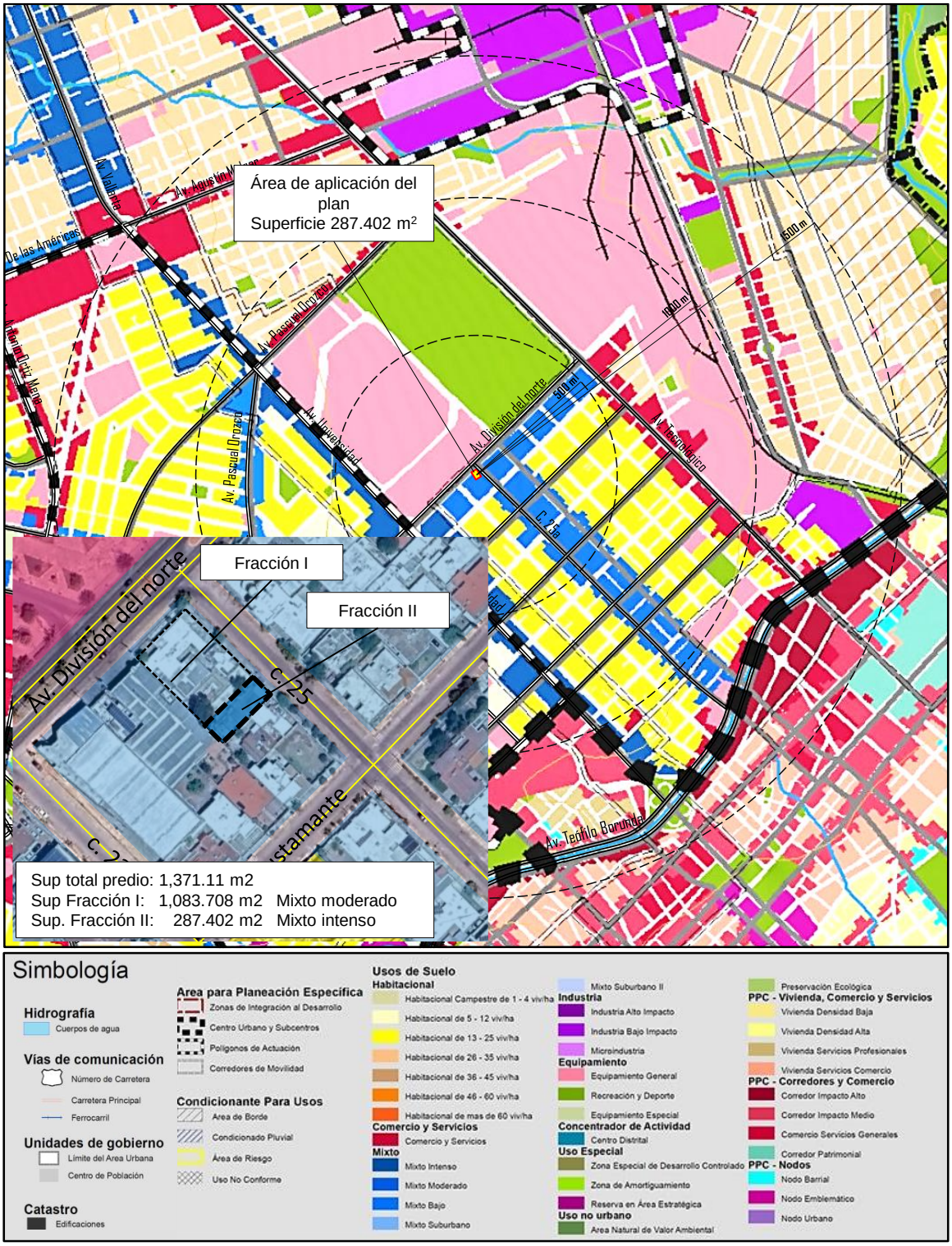
Plano D-17: Medio Construido: Densidad de vivienda.



Densidad de Vivienda	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

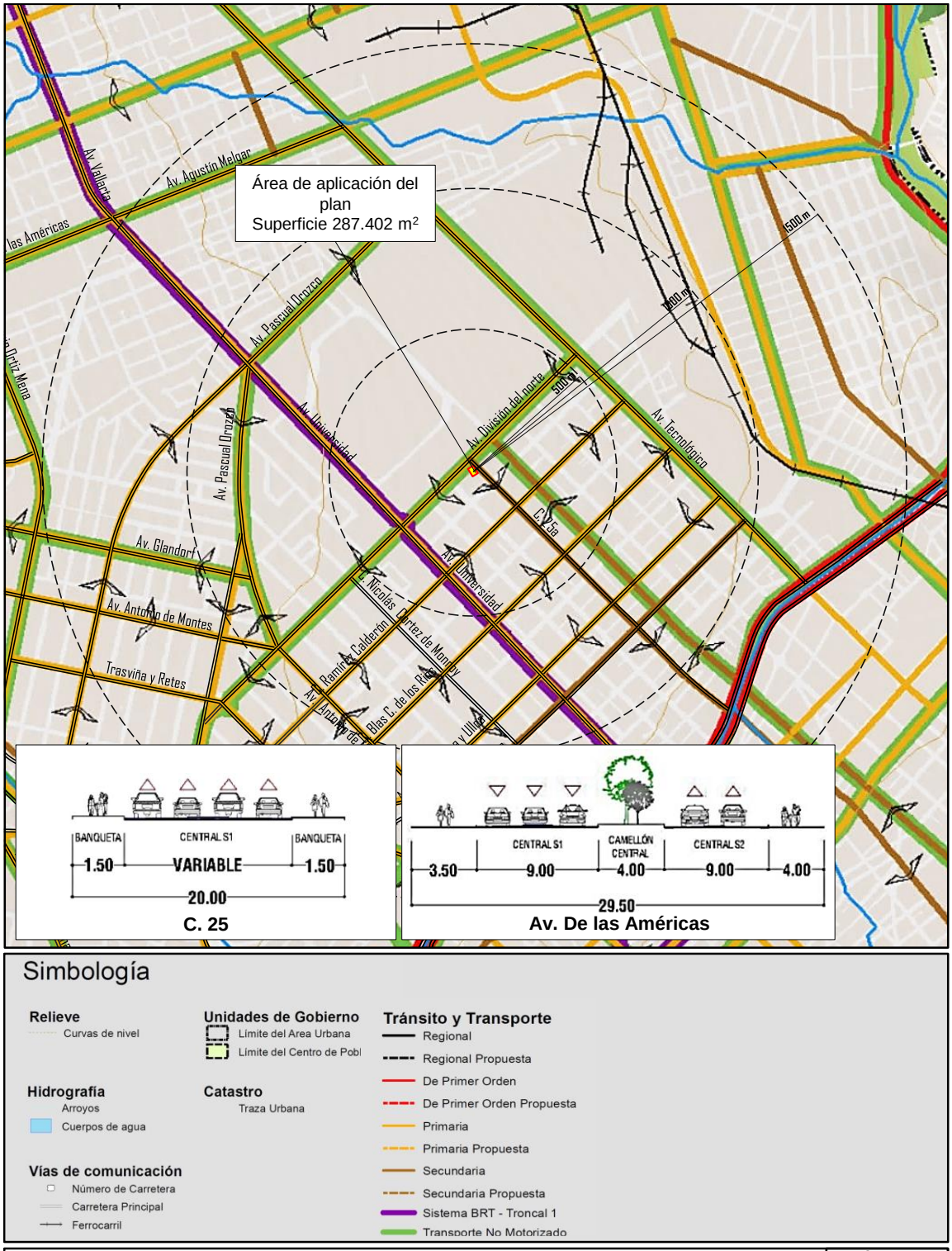
Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



Uso de Suelo Propuesto	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A MIXTO INTENSO "DIVISION DEL NORTE 2304"	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

C. Rosa Bertha Rico Saenz

Elaboró

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

Diciembre de 2023

Anexos

Escrituras
Plano catastral
Predial 2022
Identificación promotor

Escrituras

265

VOLUMEN TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO

[illegible] SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO

[illegible] Cuernavaca, Estado de Morelos, a los [illegible] días del mes de octubre de mil novecientos noventa y tres, ante mí, Licenciado JORGE NEAVES NAVARRO Notario Público Número Veintidós, en actual ejercicio en el Distrito Morelos, comparecieron el señor Licenciado ALBERTO RICO SAENZ y ROSA MERTHA RICO SAENZ, y manifestaron:

Que con fecha nueve de junio de mil novecientos noventa y tres falleció su padre, el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ, quien el ocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos otorgó Testamento Público Abierto, habiendo instituido como sus Unicos y Universales Herederos por partes iguales, a HECTOR ALFREDO, CARLOS GUSTAVO, CAROLINA, MARTHA CECILIA, todos de apellidos RICO SAENZ y a los Declarantes, a quienes por otra parte los designó Albaceas mancomunados, estableciendo por otra parte diversos legados.

Que primeramente y como Albaceas de la Sucesión Testamentaria a Bienes de su Padre el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ designados en el Testamento citado, comparecen a este otorgamiento con el fin de iniciar el trámite extrajudicial de la misma.

Que además de los señores Licenciado ALBERTO RICO SAENZ y ROSA MERTHA RICO SAENZ, quienes comparecen como herederos, legatarios y albaceas, también comparece la cónyuge supérstite y legataria señora CAROLINA SAENZ NAGA DE RICO y los herederos y legatarios HECTOR ALFREDO RICO SAENZ, CARLOS GUSTAVO RICO SAENZ, CAROLINA RICO SAENZ y MARTHA CECILIA RICO SAENZ.

En uso de la palabra los señores Licenciado ALBERTO RICO SAENZ y ROSA MERTHA RICO SAENZ, como Albaceas de la

COTEJADO

Alos veintinueve dias del mes de junio de mil novecientos noventa y cuatro, se expidio en catorce fojas utiles el primer testimonio para uso de los herederos.- Conste

SOLICITUD A BIENES DEL SEÑOR ALBERTO

manifestaron:

-- I.- Que de conformidad con los artículos 630 setecientos treinta y dos, 631 treinta y tres y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, por medio de este instrumento el TRAMITE EXTRAJUDICIAL de la testamentaria a bienes de su Padre el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ, exhibiendo al efecto la siguiente documentación:- -

-- A).- Copia certificada por el Licenciado Manuel E. Russek, Notario Público Número Ocho para este Distrito, de copia certificada del acta de defunción correspondiente al señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ.- -

-- B).- Primer Testimonio de la Escritura Pública Número 7,111 siete mil ciento once, otorgada en esta ciudad y en esta misma Notaría, el ocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos, instrumento que contiene el Testamento Público Abierto del señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ.- -

-- II.- Que de la documentación que exhiben se desprende:- -

-- A).- Que el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ falleció en esta ciudad el día nueve de junio de mil novecientos noventa y tres.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

-- B).- Que con fecha ocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos y ante el Notario Público Número Veintidós del Distrito Morelos, Licenciado Jorge Heaves Navarro y los testigos señores Licenciado Vicente Graieda Pedrueza, Doctor Carlos Alberto Rico Rovio y Licenciado Farah Piñón, el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ otorgó Testamento Público Abierto.- - - - - - - - - - - - - -

C).- Que en el referido Testamento el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ, reconoció los derechos que por gananciales correspondían a la señora CAROLINA SAENZ BACA DE RICO e instituyó como sus Unicos y Universales Herederos a sus hijos los señores ALBERTO, HECTOR ALFREDO, CARLOS GUSTAVO, CAROLINA, MARTHA CECILIA y ROSA BERTHA, todos de apellidos RICO SAENZ, designando Albaceas a los Declarantes.- - - - - - - - - - - - - - -

— D).- Que por otra parte el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ estableció diversos legados, los cuales se darán a conocer en este acto a los comparecientes.- - - -

- - - - - - -**EL NOTARIO QUE ACTUA, HACE CONSTAR:** - - - - - -

-- I.- Que se procedió a dar lectura al Testamento Público Abierto otorgado por el señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ en la Escritura Pública Número 7,111 siete mil ciento once ya citada.- - - - - - - - - - - - - - - -

-- II.- Que los comparecientes con los distintos caracteres con que intervienen manifestaron: Que son conformes con el Testamento contenido en la Escritura Pública cuyo Primer Testimonio se ha exhibido y al cual se le acaba de dar lectura; que reconocen la validez de los legados contenidos en el testamento de referencia; y aceptan la herencia y los legados que les corresponda, reconociéndose unos a otros sus derechos hereditarios.- -

-- III.- Que los señores Licenciado ALBERTO RICO SAENZ y ROSA BERTHA RICO SAENZ manifestaron:- - - - - - - - - - -

- A).- Que aceptan el cargo de Albaceas Testamentarios de la Sucesión a Bienes de su Padre, señor Licenciado ALBERTO RICO GONZALEZ y protestan desempeñarlo fiel y lealmente.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- B).- Que van a proceder a elaborar el Inventario de la mencionada Sucesión.- - - - - - - - - - - - - - - - -

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

3

I.- Que los comparecientes son de su personal conocimiento y habiles a su juicio para contratar y obligarse, habiendo manifestado en sus generales ser: Mexicanos: la señora CONCHITA SAENZ RAGA DE RICO, originaria de esta ciudad de Chihuahua, nacida el tres de noviembre de mil novecientos [illegible], viuda, dedicada al hogar, sin ser causante en el pago del Impuesto sobre la Renta, y con domicilio en la Avenida División del Norte número 2304 dos mil trescientos cuatro de esta ciudad; el señor Licenciado ALBERTO RICO SAENZ, originario de Eagle, Texas, Estados Unidos de Norteamérica, nacido veintinueve de marzo de mil novecientos cincuenta y tres, soltero, Abogado, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Contribuyentes Número RISA-530329-1S6 letras RISA guión quinientos treinta mil trescientos veintinueve guión uno letra S seis, y con domicilio en la Avenida División del Norte número 2304 dos mil trescientos cuatro de esta ciudad; la señora ROSA-MARIA RICO SAENZ, originaria de esta ciudad de Chihuahua, nacida el cuatro de junio de mil novecientos sesenta y dos, casada, dedicada al hogar, sin ser causante en el pago del Impuesto sobre la Renta, y con domicilio en Huerta "La Tinaja", Colonia Juárez, Chihuahua; el señor Ingeniero HECTOR ALFREDO RICO SAENZ, originario de es[illegible]ciudad de Chihuahua, nacido el tres de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, casado, Ingeniero Zootecnista, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Contribuyentes Número RISH-550703 letras RISH guión quinientos cincuenta mil setecientos tres, y con domicilio en la calle Once número 809 ochocientos nueve en Ciudad Guerrero, Chihuahua; el señor Licenciado CARLOS MESTAVO RICO SAENZ, originario de esta ciudad de

4

Chihuahua, nacido el veintiocho de agosto de mil novecientos cincuenta y seis, casado, Abogado, sin ser causante por no ejercer ninguna actividad en territorio nacional, con Registro Federal de Contribuyentes Número RISC-560828 letras RISC quien quinientos sesenta mil ochocientos veintiocho, y con domicilio en la Avenida Gómez Morín número 1700 mil novecientos, Departamento 2 dos de esta ciudad; la señora Licenciada CAROLINA RICO SAENZ, originaria de esta ciudad de Chihuahua, nacida el cinco de febrero de mil novecientos cincuenta y ocho, soltera, Licenciada en Comunicación, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Contribuyentes Número RISC-580205 letras RISC quien quinientos ochenta mil doscientos cinco, y con domicilio en la Avenida Gómez Morín número 1900 mil novecientos, Departamento 3 tres de esta ciudad; la señora Licenciada MARTHA CECILIA RICO SAENZ, originaria de esta ciudad de Chihuahua, nacida el cuatro de junio de mil novecientos sesenta, casada, Licenciada en Psicología, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Contribuyentes Número RISM-600604 letras RISM quién seiscientos mil seiscientos cuatro, y con domicilio en la Avenida Gómez Morín número 1900 mil novecientos Departamento 4 cuatro de esta ciudad.- - - - - - - - - - -

II.- El Notario que actúa, en los términos del Artículo 633 seiscientos treinta y tres del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dará a conocer las declaraciones de los señores Licenciado ALBERTO RICO SAENZ y ROSA MARTHA RICO SAENZ mediante dos publicaciones que se harán de siete en siete días en el Periódico El Heraldo de Chihuahua que se edita en esta Ciudad y en el Periódico Oficial del Estado; procediendo además a

solicitar al Departamento del Registro Público de Propiedad y del Notariado, informes sobre la existencia de cualquier otro testamento diverso al que se refiere el testimonio que se ha exhibido.- - - - - - - - - -

III.- Se agrega al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcados con las letras " A " y " B " respectivamente, Copia certificada del acta de defunción exhibida y el Primer testimonio de la Escritura Pública Número 7,111 siete mil ciento once citada en este instrumento.- - - - - - - -

IV.- Que en su oportunidad agregaré al apéndice del Protocolo en que se asienta esta escritura, marcados con las letras " C " y " D " respectivamente, Nota enviada a la Recaudación de Rentas y Comprobante de pago.- - - - - -

V.- Que leí lo anterior a los comparecientes, explicándoles a quienes corresponde conforme a la Ley el valor y consecuencias legales del acto y habiendo manifestado su conformidad y ratificado sus términos, firmaron para constancia.- DOY FE.- - - - - - - - - - -

Bertha Rico Sáenz

Cuatro defunciones en Chihuahua, Chihuahua a los veintiocho días del mes de Julio de mil novecientos noventa y cuatro, después de haber acordado que para presentar los avisos correspondientes, quedando por tanto cumplida la [illegible] escritura. Doy f.

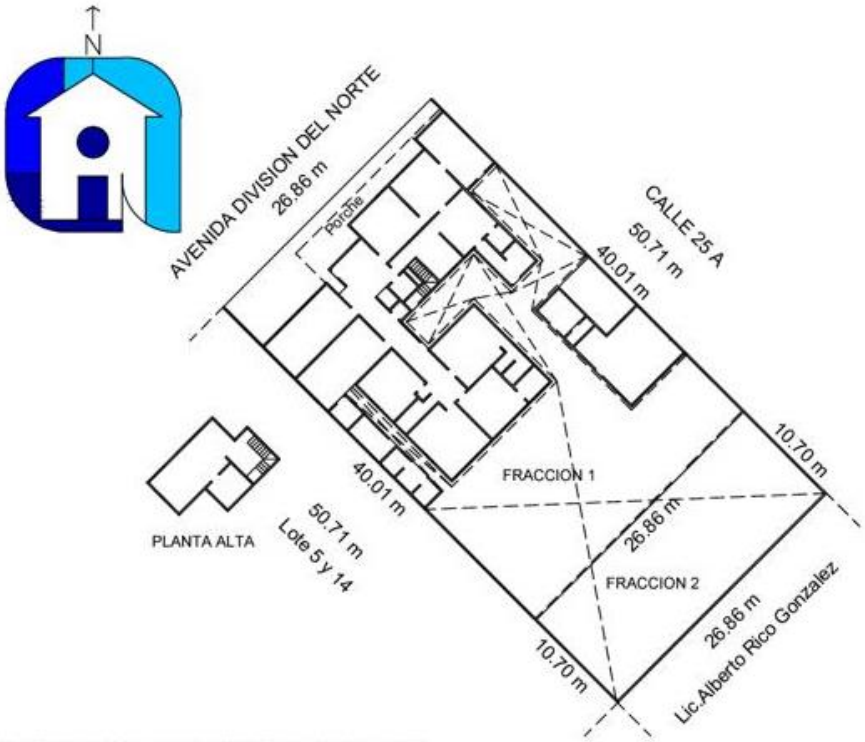
Plano catastral

PLANO de la Propuesta de subdivision del Lote 6 Y 15 Cuadra 8 ubicada en el No.2304 de la Avenida Division del Norte de la Colonia Altavista de esta ciudad, propiedad de:

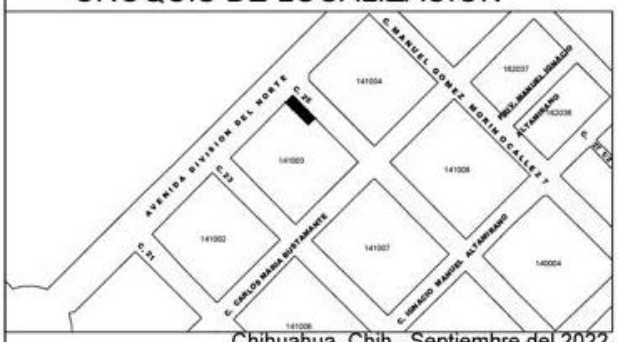
MARTHA CECILIA RICO SAENZ, ROSA BERTHA RICO SAENZ Y CAROLINA RICO SAENZ

Escala 1:500
Clave Catastral:
141-003-001
Clave Catastral Estandar:
08-001-019-00-0001-141-003-00001-00-0000
Lote No. 6 y 15 Cuadra 8

Sup. Tno.Total	=	1371.11	m2
Sup. Tno.Fraccion 1	=	1083.708	m2
Sup. Const.	=	567.33	m2
volados.	=	28.89	m2
Porche	=	32.74	m2
Sup. Tno.Fraccion 2	=	287.402	m2



CROQUIS DE LOCALIZACION



Chihuahua, Chih., Septiembre del 2022.

Ing. Edgar Medina Valerio
R.P.C. 1861
Tel./Ofi. 614-575-04-84
Tel./Cel.614-537-03-37

Predial 2022

2023

Chihuahua capital de trabajo y resultados

TESORERÍA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA
ESTADO DE CUENTA

No. 2023101261943

2023101261943999980022371310123

CLAVE CATASTRAL	NOMBRE	PAGUE ANTES DE
08-001-018-00-0001-141-003-00001-00-0000	ALBERTO RICO GONZALEZ	31-01-2023
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR: 141-003-001		

DOMICILIO

AVENIDA DIVISION DEL NORTE 2304 ALTAVISTA C.P. 31200 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

INFORMACIÓN IMPORTANTE	CLAVE	CONCEPTO	PERIODO	IMPORTE
Informe Importante de Predial	120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL del 2023 / 1 al 2023 / 6	2023/1	$23,738.04
	411010S	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO del 2023 / 1 al 2023 / 6	2023/1	-$2,848.56
	310101001	INGRESO POR CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA 3% EXPO-CHIHUAHUA del 2023 / 1 al 2023 / 6	2023/1	$626.70
	310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO del 2023 / 1 al 2023 / 6	2023/1	$835.56
	310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR del 2023 / 1 al 2023 / 1	2023/1	$9.62
	310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR del 2023 / 1 al 2023 / 1	2023/1	$9.62
	31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA		$0.02

VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO PESOS 00/100 M.N. — TOTAL $22,371.00

BANAMEX	082501 - 2023101261943375052 34	SANTANDER	7638 - 2023101261943523852 39
BANCOMER	661171 - 2023101261943375052 34	SCOTIABANK	1064 - 2023101261943375052 34
BANORTE	20369 - 2023101261943375052 34	SMART	- 2023101261943
HSBC	6662 - 2023101261943375052 34	BANCO AZTECA	- 2023101261943375052 34

TASA: 0.006 VALOR CATASTRAL: $4,388,632.33 SUP.TERR: 1375.00 SUP.CONS: 834.00

ORIGINAL CONTRIBUYENTE

Página 1 de 2

Pago de servicio exitoso

10 enero 2023, 10:11 h

$22,371.00

Este pago no genera comisión

MD

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Nº Convenio 00066117

Referencia 20231012619433750523

CUENTA

• 59216

Concepto

4

Guía CIE

3440151

Folio

2334291061

BBVA

Identificación promotor

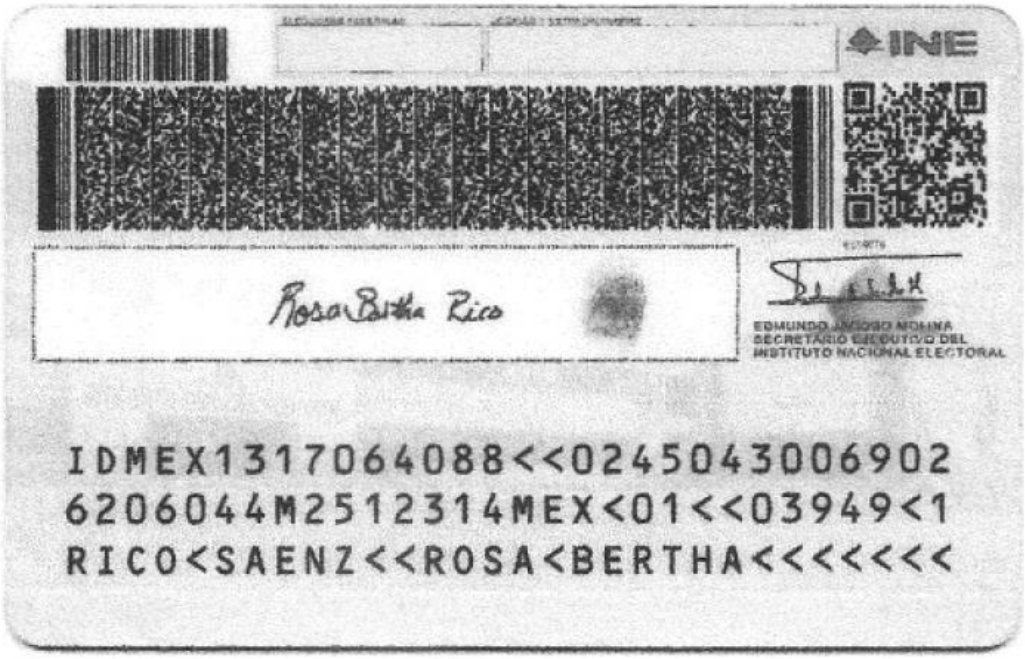
MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
RICO
SAENZ
ROSA BERTHA

FECHA DE NACIMIENTO
04/06/1962
SEXO M

DOMICILIO
C AZTECA 205
LOC COLONIA JUAREZ 31857
CASAS GRANDES, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR RCSNRS62060408M500
CURP RISR620604MCHCNS03 AÑO DE REGISTRO 1991 01
ESTADO 08 MUNICIPIO 013 SECCIÓN 0245
LOCALIDAD 0045 EMISIÓN 2015 VIGENCIA 2025


INE

Rosa Bertha Rico

EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1317064088<<0245043006902
6206044M2512314MEX<01<<03949<1
RICO<SAENZ<<ROSA<BERTHA<<<<<<<

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
MÉXICO
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR
NOMBRE
RICO
SAENZ
MARTHA CECILIA
SEXO M
DOMICILIO
C 27 1900 DEP 3
COL ALTAVISTA 31200
CHIHUAHUA, CHIH.
CLAVE DE ELECTOR RCSNMR60060408M101
CURP
RISM600604MCHCNR02
AÑO DE REGISTRO
1994 02
FECHA DE NACIMIENTO
04/06/1960
SECCIÓN
0810
VIGENCIA
2021 - 2031

ELECCIONES FEDERALES
LOCALES Y EXTRAORDINARIAS
INE
B008836
EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
IDMEX2130205229<<0810061993449
6006048M3112319MEX<02<<14115<2
RICO<SAENZ<<MARTHA<CECILIA<<<<

MÉXICO
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR
NOMBRE
RICO
SAENZ
CAROLINA
SEXO M
DOMICILIO
C AZTECA 205
COL JUAREZ 31857
CASAS GRANDES, CHIH.
CLAVE DE ELECTOR RCSNCR58020508M901
CURP
RISC580205MCHCNR07
AÑO DE REGISTRO
1991 01
FECHA DE NACIMIENTO
05/02/1958
SECCIÓN
0245
VIGENCIA
2021 - 2031

ELECCIONES FEDERALES
LOCALES Y EXTRAORDINARIAS
INE
E010401
EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
IDMEX2205909094<<0245008876266
5802058M3112319MEX<01<<10058<9
RICO<SAENZ<<CAROLINA<<<<<<<<<<<