

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 01 de abril de 2023.

**No. 26**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 046/2023**

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

### **ACUERDO 046/2023**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha once de enero del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 87-9400**", en el predio identificado como lote 1 de la manzana 30, ubicado en la calle 87 número 9400 de la colonia Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de **1,238.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H35.

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

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

**Sufragio Efectivo: No Reelección**

**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

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

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Encargado del Despacho de la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 11 de enero del año 2023, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Miguel Ángel Loya Molina, representante legal de los CC. Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortiz propietarios del predio, en el que se solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle 87-9400", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 30, ubicado en la calle 87 número 9400 de la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H35, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización... Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

### **A C U E R D O**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Miguel Ángel Loya Molina, representante legal de los CC. Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortiz los cuales son propietarios de un predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle 87-9400", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 30, ubicado en la calle 87 número 9400 de la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H35.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil veintitrés.

**El Encargado del Despacho de la  
Secretaría del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE 87-9400"

## H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Miguel Ángel Loya Molina**, representante legal de los CC. Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortiz los cuales son propietarios de un predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 87-9400**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 30, ubicado en la calle 87 número 9400 de la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 9 de septiembre del año 2022, signado por el **C. Miguel Ángel Loya Molina**, representante legal de los CC. Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortiz los cuales son propietarios de un predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 87-9400**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 30, ubicado en la calle 87 número 9400 de la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35**.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 87-9400**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 9 de septiembre del año 2022, signada por el **Miguel Ángel Loya Molina**, representante legal de los CC. Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortiz los cuales son propietarios de un predio;
2. **Copia certificada del toca NO. 547/11**, de fecha 5 de julio de 2012, emitida por la Cuarta Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Chihuahua, formado virtud a la apelación interpuesta dentro del expediente número 1033/2007, Relativo al Juicio Ordinario Civil seguido ante el Juzgado Primero de lo Civil del Distrito Judicial, promovido por Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortíz en contra de José Abelardo López Vitolas, Angélica Córdova Baylon, Registro Público de la Propiedad Distrito Judicial Morelos, sucesión a bienes de Antonia Vitolas y Epifanio López, sin embargo en fecha 2 de agosto de 2012, se interpone un recurso de aclaración de la sentencia, el que se resuelve de plano de la siguiente manera:
  - En la sentencia emitida en el presente Toca en fecha 5 de julio de 2012, por un error involuntario de ese tribunal de alzada, por lo que el punto resolutivo segundo de dicho fallo para quedar de la siguiente manera **SEGUNDO**.- Se declara procedente la acción de prescripción ejercitada por Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortíz, en contra de José Abelardo López Vitolas y de Epifanio López Esparza en lo personal y en calidad de Albacea de la Sucesión a bienes de Antonia Vitolás Valles, respecto a los siguientes inmuebles:
    - a) Lote 1 de la manzana 30, colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua con una superficie de 1,238.00 metros cuadrados, siendo este predio el objeto del presente estudio de planeación, obrando inscrito bajo el número **103** a folios **104** del libro **5226** sección Primera, en el Distrito Judicial Morelos, con folio real **1183612**,
    - b) lote 2 de la manzana 30, colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua con una superficie de 1,238.00 metros cuadrados;
3. **Copia certificada del poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado**, de fecha 12 de marzo de 2021, que otorgan los señores Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortiz, acompañados de la Licenciada Beatriz Godoy Corona y la señora María Carolina Arévalo Mariñelarena, las dos últimas en su carácter de testigos, de la misma fecha 12 de marzo de 2021 con el objeto de celebrar la ratificación notarial la cual fue ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, donde se hace constar el poder que otorgaron al C. **Miguel Ángel Loya Molina**, de forma limitada solo se podrá ejecutar única y exclusivamente por lo que se refiere al lote de terreno marcada como

lote 1 de la manzana 30, Zona 1 de la Colonia Aeropuerto de esta ciudad de Chihuahua con una superficie de 1,238.00 metros cuadrados;

4. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de la C. Hilda Margarita Barreñada;
5. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre del C. Jorge Alfredo Mejía Morales;
6. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre del C. Miguel Ángel Loya Molina;
7. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
8. **Certificado del Pago del Impuesto Predial transacción 2023-8082**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 4 de enero de 2022, sobre el predio;
9. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio transacción 2022-428233**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 2 de enero de 2023;
10. **Oficio DASDDU/587/2022** de fecha 21 de septiembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
11. **Oficio 447/2022** de fecha 27 de septiembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
12. **Oficio DASDDU/589/2022** de fecha 21 de septiembre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la colonia Aeropuerto;
13. **Oficio DDHE/1433/2022** de fecha 29 de septiembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación y la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informan que si hay comités de vecinos registrados en la zona, la Presidenta del comité de la Colonia Aeropuerto es Ramona Margarita Romero Mendoza;
14. **Oficio DASDDU/645/2022** de fecha 14 de octubre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Presidenta del comité de vecinos de la Colonia Aeropuerto la C. Ramona Margarita Romero Mendoza en el cual informan sobre el estudio de planeación urbana denominada "Calle 87-9400", además comentarle que puede ejercer por escrito, duda u opinión con respecto a la propuesta;
15. **Oficio DASDDU/618/2022** de fecha 4 de octubre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

16. **Oficio SJ/0945/2022**, de fecha 24 de octubre de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
17. **Copia del Acta de la Sesión número 28 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de noviembre de 2022, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Eva América Mayagoitia Padilla, se aprobó el cambio de uso de suelo, por unanimidad de votos;
18. **Oficio DASDDU/792/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 15 de diciembre del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H35;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/792/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 28 celebrada el día 24 de noviembre del 2022, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

### **CONSIDERANDO**

Esta Comisión, así como la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle 87-9400", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 30, ubicado en la calle 87 número 9400 de la colonia Aeropuerto de la ciudad

de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por el **C. Miguel Ángel Loya Molina**, representante legal de los CC. Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortiz los cuales son propietarios de un predio.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle 87-9400", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 30, ubicado en la calle 87 número 9400 de la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35**.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 11 días del mes de enero del año 2023.

**ATENTAMENTE:**  
**LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

*Joeline Vega Vargas*

**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**

*Issac Díaz Gurrola*  
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**

*Juan Pablo Campos López*  
**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**

*Eva América Mayagoitia Padilla*  
**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**

*Nadia Hanoi Aguilar Gil*  
**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO No. DASDDU/792/2022  
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 15 de diciembre de 2022

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

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del promotor C. Miguel Ángel Loya Molina, representante legal de Jorge Alfredo Mejía Morales e Hilda Margarita Barreñada Ortiz en un predio identificado como Lote 1 de la manzana 30, ubicado en la calle 87 No. 9400 de la Colonia Aeropuerto, en esta ciudad; con una superficie de **1,238.00m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Calle 87-9400**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Mixto Suburbano** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H35**.

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/587/2022 de fecha 21 de septiembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Calle 87-9400**", solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 447/2022 de fecha 27 de septiembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Calle 87-9400**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/589/2022 de fecha 21 de septiembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1433/2022 de fecha 29 de septiembre 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que existe comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/645/2022 de fecha 14 de octubre 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos constituido en la Colonia Aeropuerto, no se recibe respuesta por parte del comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/618/2022 de fecha 04 de octubre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvistar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0945/2022 de fecha 24 de octubre de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Calle 87-9400**" fue presentado en la **Vigésima Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de noviembre del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Mixto suburbano a Habitacional H35**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.

4. Oficios No. DASDDU/587/2022 de fecha 21 de septiembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 447/2022 de fecha 27 de septiembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/589/2022 de fecha 21 de septiembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/1433/2022 de fecha 29 de septiembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/645/2022 de fecha 14 de octubre del 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos constituido en la Colonia Aeropuerto.
9. Oficio No. DASDDU/618/2022 de fecha 04 de octubre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/0945/2022 de fecha 24 de octubre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Vigésima Octava Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 24 de noviembre del 2022.
12. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Calle 87-9400"
13. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. Copia simple del comprobante del predial.
- 16.

**ATENTAMENTE**



**ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE** **ARO. JUAN CARLOS CHÁPARRO VALENZUELA**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

*"2022 Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita Chihuahua"*

EL C.P. VÍCTOR HUGO NAVA HERMOSILLO SUBSECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, LOS ARTÍCULOS 31 FRACCIÓN II Y 31 BIS FRACCIÓN XIV, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA QUE CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE A CARGO DE ESTA SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO, CONSTANDO DE -06- FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS, SE AUTORIZA Y SE FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL DÍA 17 DEL MES DE Enero DEL DOS MIL VEINTITRÉS. DOY FE.

EL SUBSECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

C.P. VÍCTOR HUGO NAVA HERMOSILLO



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

**“CALLE 87 - 9400”**

Cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional de 35  
para el predio ubicado en la calle 87 No. 9400  
colonia Aeropuerto, Chihuahua

**Promotor**

C. Miguel Ángel Loya Molina

**Director Responsable en Urbanismo**

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

**Septiembre 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 Suburbano a Habitacional H35, para el predio de 1,238.00 m<sup>2</sup>, localizado en la calle 87 No. 9400 de la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua.

El predio se orienta al aprovechamiento habitacional es compatible con los usos mixtos existentes en la zona, según la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 sexta actualización, para el predio propuesto para modificación del uso de suelo.

Debido a ello, en el presente estudio se aportan 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 habitacional solicitado para el predio.

Esta acción pretende contribuir a la densificación de predios subutilizado con que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso existente en su entorno inmediato.

## I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo urbano denominado “Calle 87 - 9400”, considera al predio urbano identificado con el número 9400, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle 87, en la zona colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización<sup>1</sup> se fundamenta jurídicamente, en lo siguiente:

### ÁMBITO FEDERAL

#### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos <sup>2</sup>

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.

---

<sup>1</sup> Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>**

### **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;

---

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

## ÁMBITO ESTATAL

### Constitución Política del Estado de Chihuahua <sup>4</sup>

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<sup>5</sup>

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

---

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

<sup>5</sup> 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<sup>6</sup>**

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

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

### **Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano**

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

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

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

---

<sup>6</sup> 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 registrará 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<sup>7</sup>

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.

---

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

## Proceso de aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo **de Mixto Suburbano a Habitacional H35**, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

## Aprobación y consulta

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

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

## Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

### **Publicación y registro**

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

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

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

**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**<sup>8</sup>

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;

---

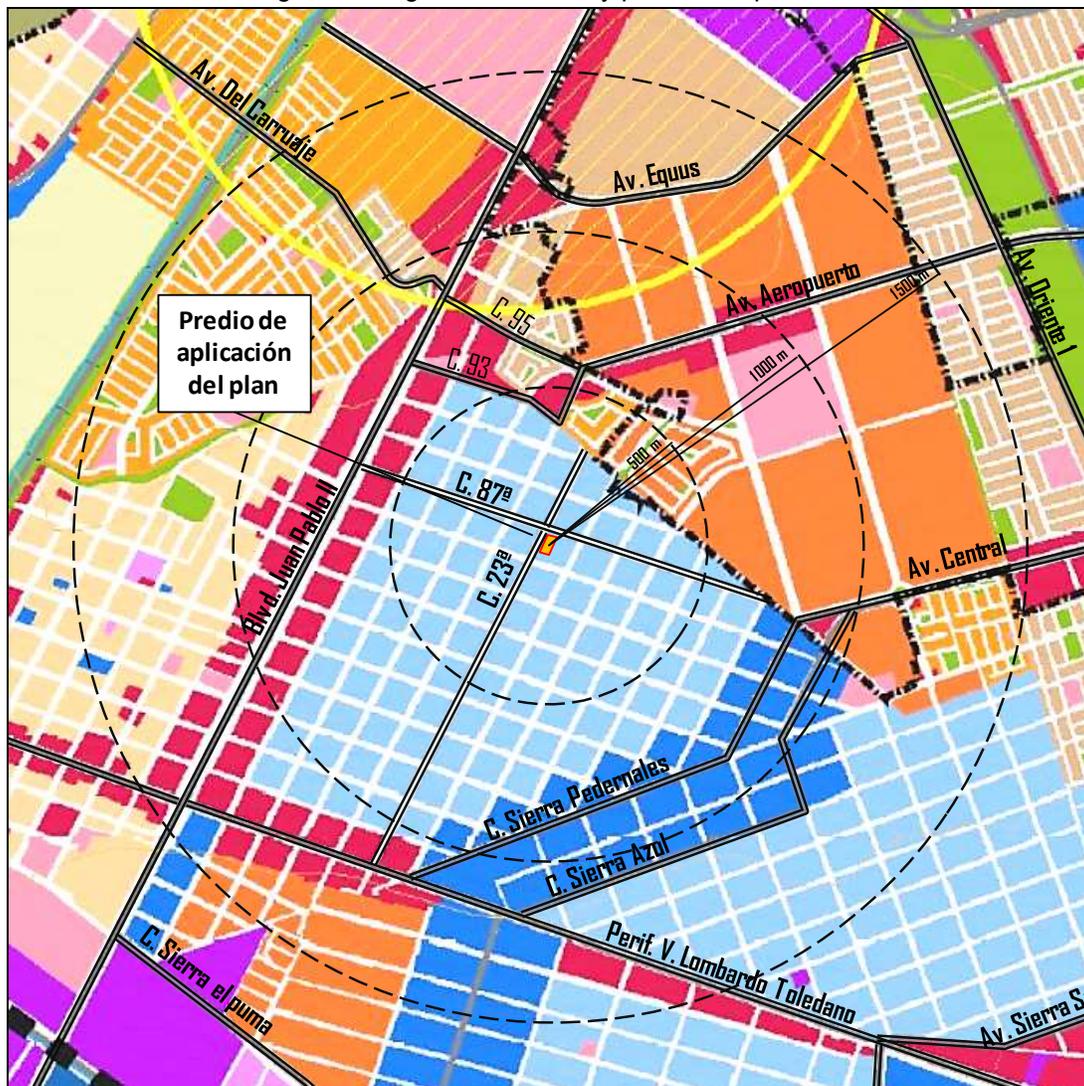
<sup>8</sup> Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

## II - Antecedentes

### Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana denominado **"Calle 87 - 9400"**, 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 Suburbano a Habitacional H35, para el predio localizado en la calle 87 No. 9400 de la colonia Aeropuerto, al oriente de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar el uso solicitado. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

El análisis del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para incremento de densidad de suelo de Mixto suburbano a habitacional H35.

El predio colinda al poniente con la calle 87ª y la calle 23ª, consideradas como vialidades locales, que se vinculan con vialidades primarias al poniente con el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, al sur, y otras de la zona de estudio como la av. Carlos Pachecp Villalobos, y I Blvd. José Fuentes Mares, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Hacienda de la flor, Sierra azul, Veredas del sur I, Veredas del sur II, Juan Pablo II, Aeropuerto, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo Comercio y servicios en vialidades Primarias como el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, Mixto, y habitacional con una densidad predominante de tipo H35, H45 y H60, así como, localizada en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.



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

### Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan denominado "Calle 87 9400", cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante, Inscripción 103, Folio 104, Libro 5226, Sección Primera, Inscrito por el Juzgado Primero Civil para el Distrito Judicial Morelos, deducida del expediente número 1033/2007, en la cual Consta el acto de Prescripción Adquisitiva, teniendo por la parte Demandada a los señores José Abelardo López Vitolas y Angélica Córdoba Baylón de López, y como la parte Actora los señores Jorge Alfredo Mejía Morales y Hilda Margarita Barreñada Ortiz de Mejía, respecto del inmueble terreno urbano identificado como Lote 1, Manzana 30 de la colonia Aeropuerto, ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, linda en 25.00 metros con la calle 87 (antes 32); en 50.00 metros con el lote 02, en 25.00 metros con el lote 08 y en 50.00 metros con la calle 23. Clave Catastral: 258-041-002. Ver imagen 3 a la 5.

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



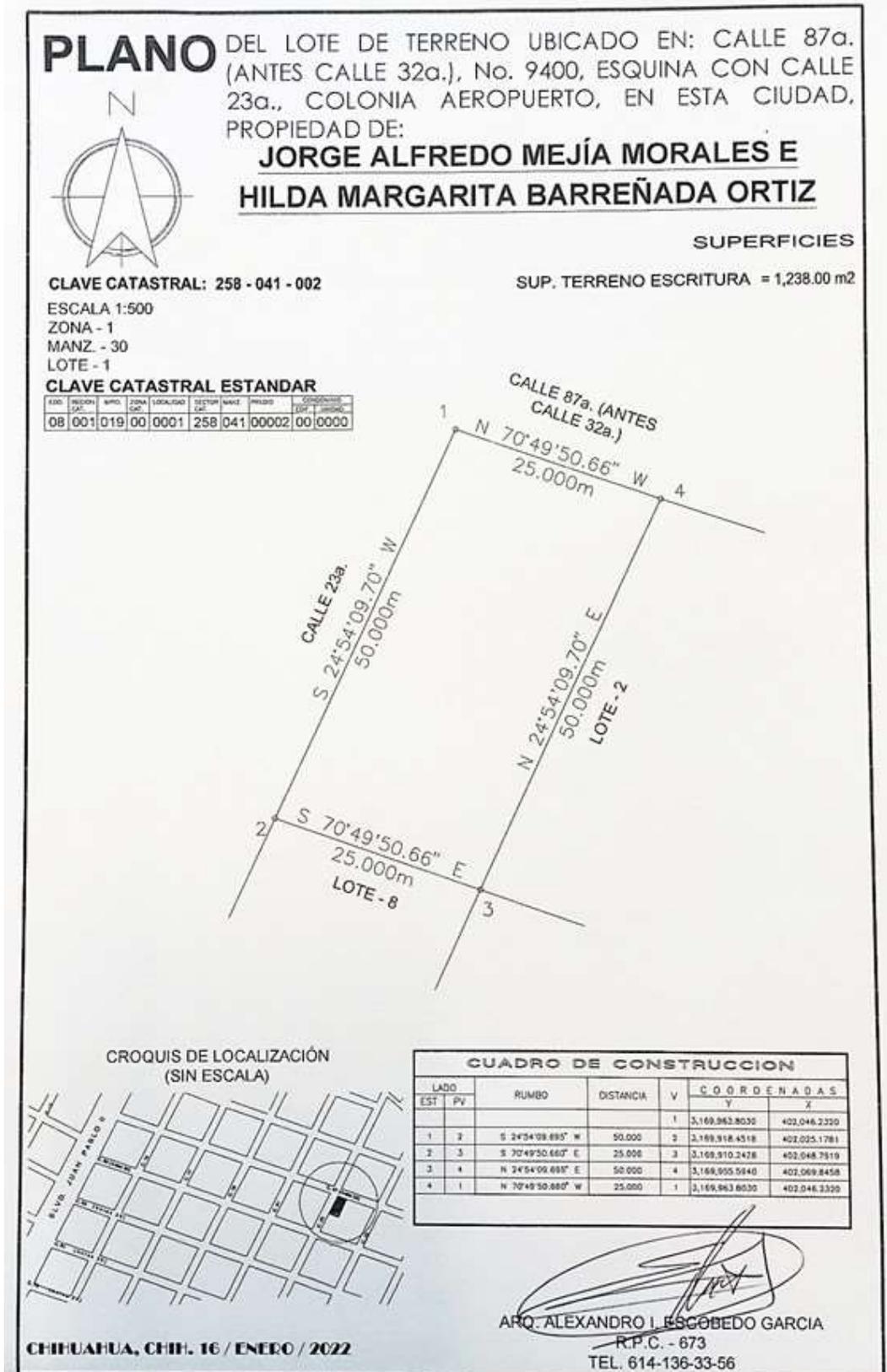
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 4. Infraestructura de energía eléctrica en calle 23ª.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Septiembre 2022.

**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 H35, H45 al poniente, H45 y H60 al norte, y habitacional H45 sur del polígono. También existe la vivienda desarrollada mediante autoconstrucción, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de comercio sobre el Blvd. Juan Pablo II, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto moderado se localiza colindante a vialidades colectoras, y mixto suburbano al interior de la colonia Aeropuerto.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias como la Av. Carlos Pacheco Villalobos, y el Blvd. José Fuentes Mares, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

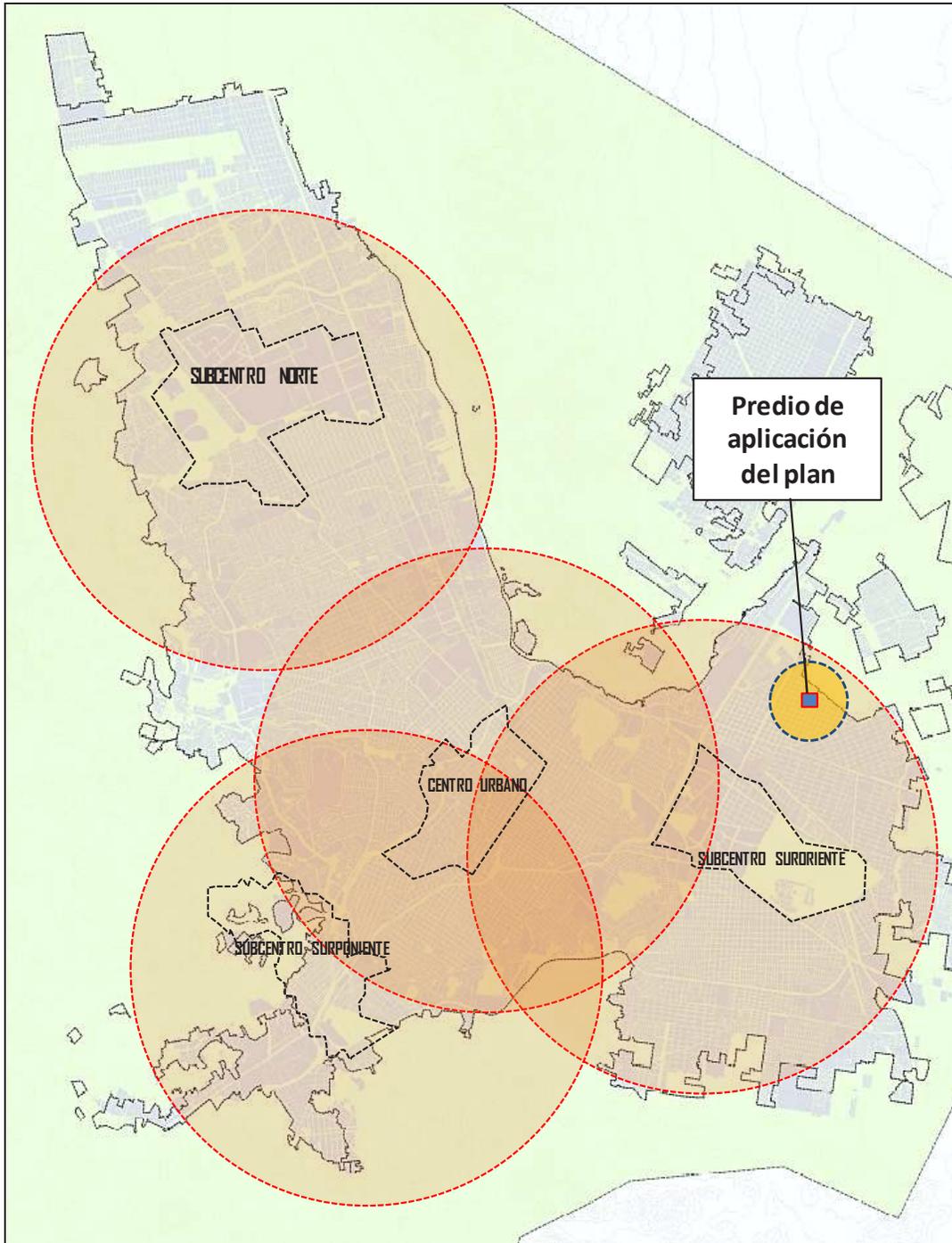
El aprovechamiento habitacional solicitado contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo es compatible con los usos mixto suburbano, comercio y servicio, zonas con uso habitacional H35, H45 y H60 predominantes en torno al predio.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del sub centro suroriente, y cercano a las vialidades primarias Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H35, en el predio denominado "Calle 87 - 9400", y que permita el aprovechamiento para el desarrollo de vivienda en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá la densificación habitacional de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H35, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo de este modo, la densificación de esta zona de la ciudad.

Imagen 6.- Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

### **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.

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

#### **Sector económico**

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

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

#### **VIVIENDA**

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

#### **Servicios en la vivienda**

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

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

## Medio Natural

### Clima.

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

### Temperatura

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

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

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

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

### Precipitación pluvial

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

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

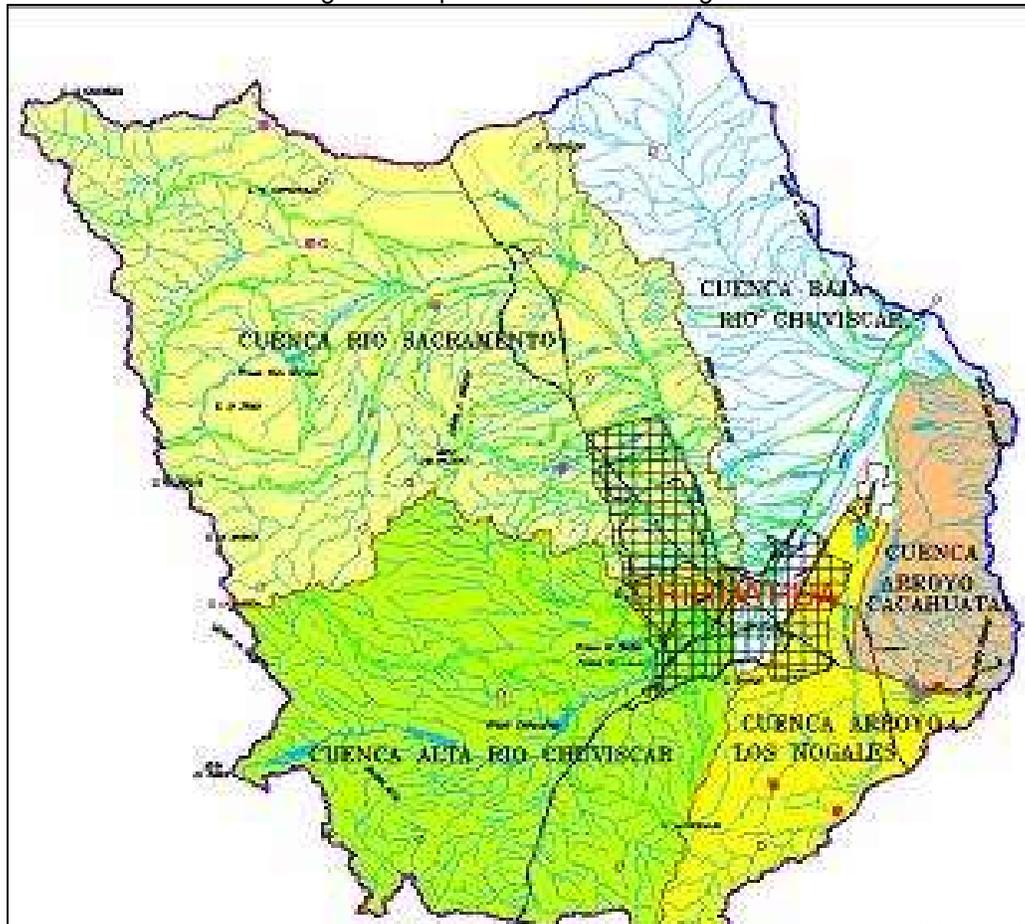
| Estación              | Ene        | Feb.       | Mar.       | Abr.        | Mayo        | Jun.        | Jul.         | Ago.       | Sep.        | Oct.      | Nov.       | Dic.      | Promedio anual |
|-----------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|-------------|-----------|-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

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 Baja del Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca Magallanes, sub cuenca Los Nogales Sur. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca Magallanes. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

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

### Aguas Superficiales.

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

Las corrientes de agua cercanas al predio de aplicación de plan, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante los arroyos “La Concordia” y “Los Nogales sur” originado por escurrimientos en la zona suroriente de la ciudad, y que cruzan al oriente y al poniente respectivamente en el polígono de estudio, en sentido sur-norte. Ver imagen 8.

Imagen 8. Escurrimientos pluviales en la zona, Arroyo La concordia



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

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

Imagen 9. Escurrimientos pluviales en Blvd. José Fuentes Mares.



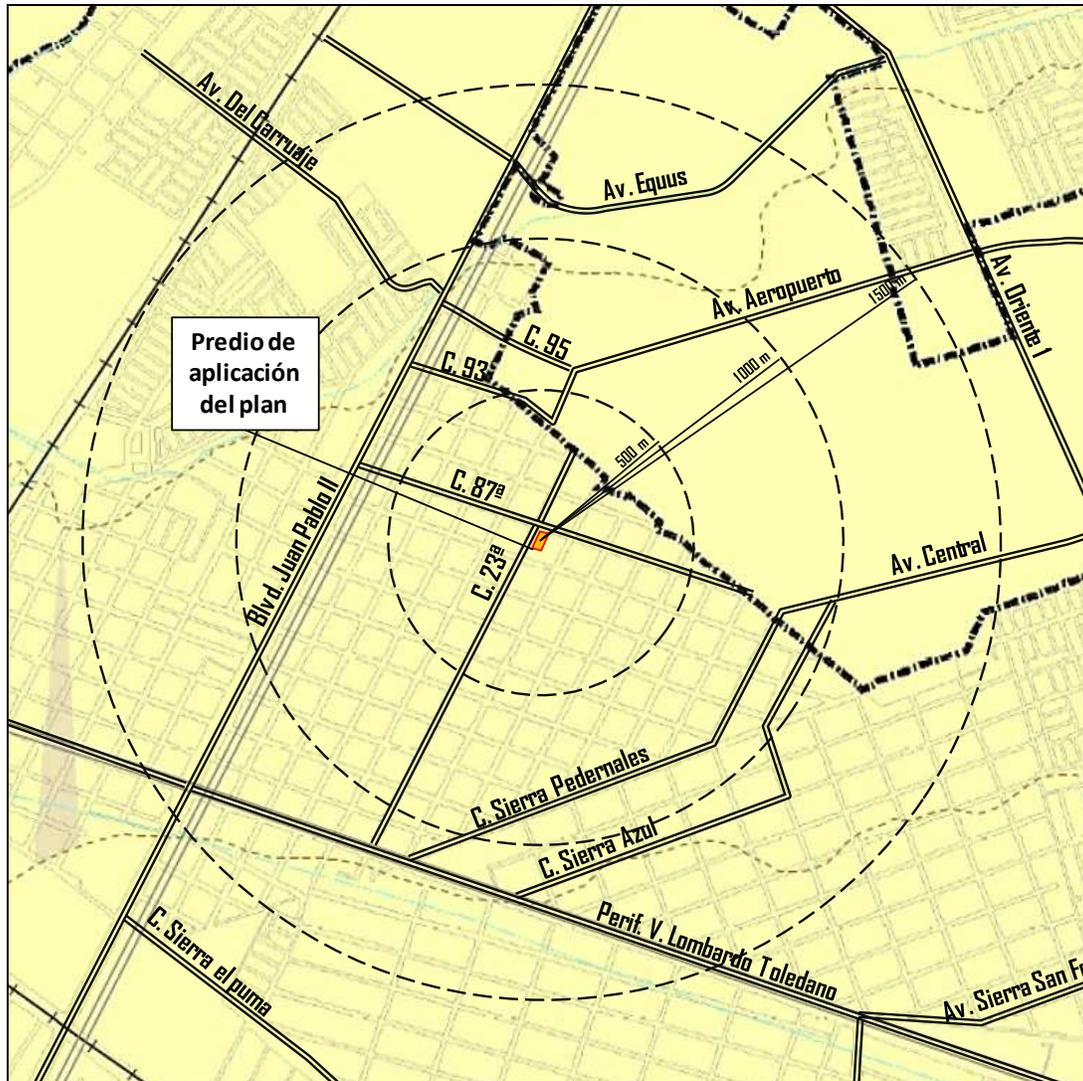
*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle 23ª y la calle 87ª, con dirección hacia el Blvd. Juan Pablo II con trayectoria hacia el río Chuviscar.

## Topografía

La topografía al interior de la zona de estudio cuenta con pendientes de ligeras a planas que van del 2% al 5% en sentido sureste – noroeste que rematan con el río Chuviscar, la cual cruza la zona oriente de la ciudad, con trayectoria suroeste – nororiental. Ver imagen 10.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

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

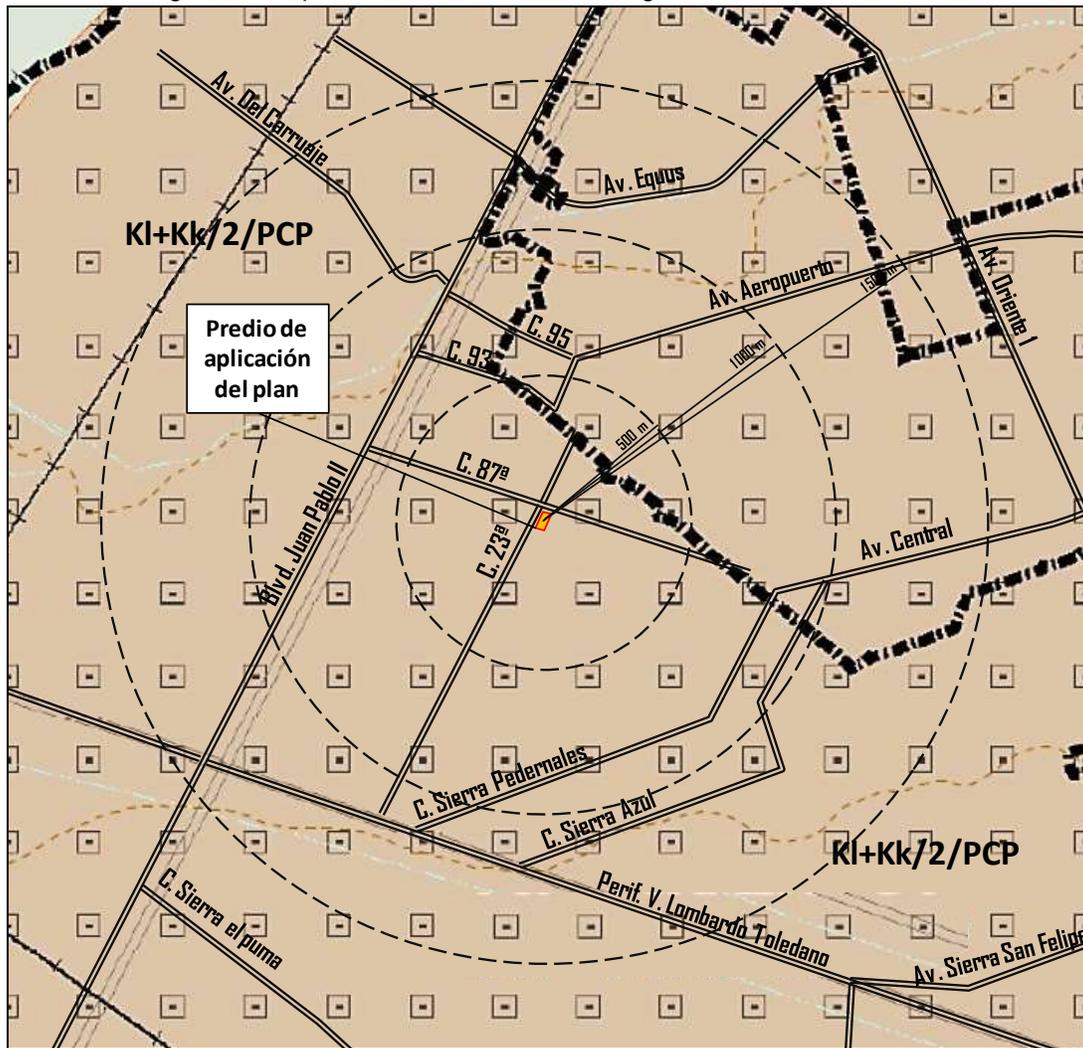
El predio analizado cuenta con una pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de uso de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, requeridos para su adecuado desarrollo.

**Composición del suelo.**

**Edafología**

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Castañozem lúvico y Castañozem Cálxico, clase textural media y con fase física Petro cálcica Profunda. Por su parte, el predio de ocupación del plan comparte el tipo de suelo predominante en la zona, que lo hace apto para el desarrollo urbano. Ver imagen 11.

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

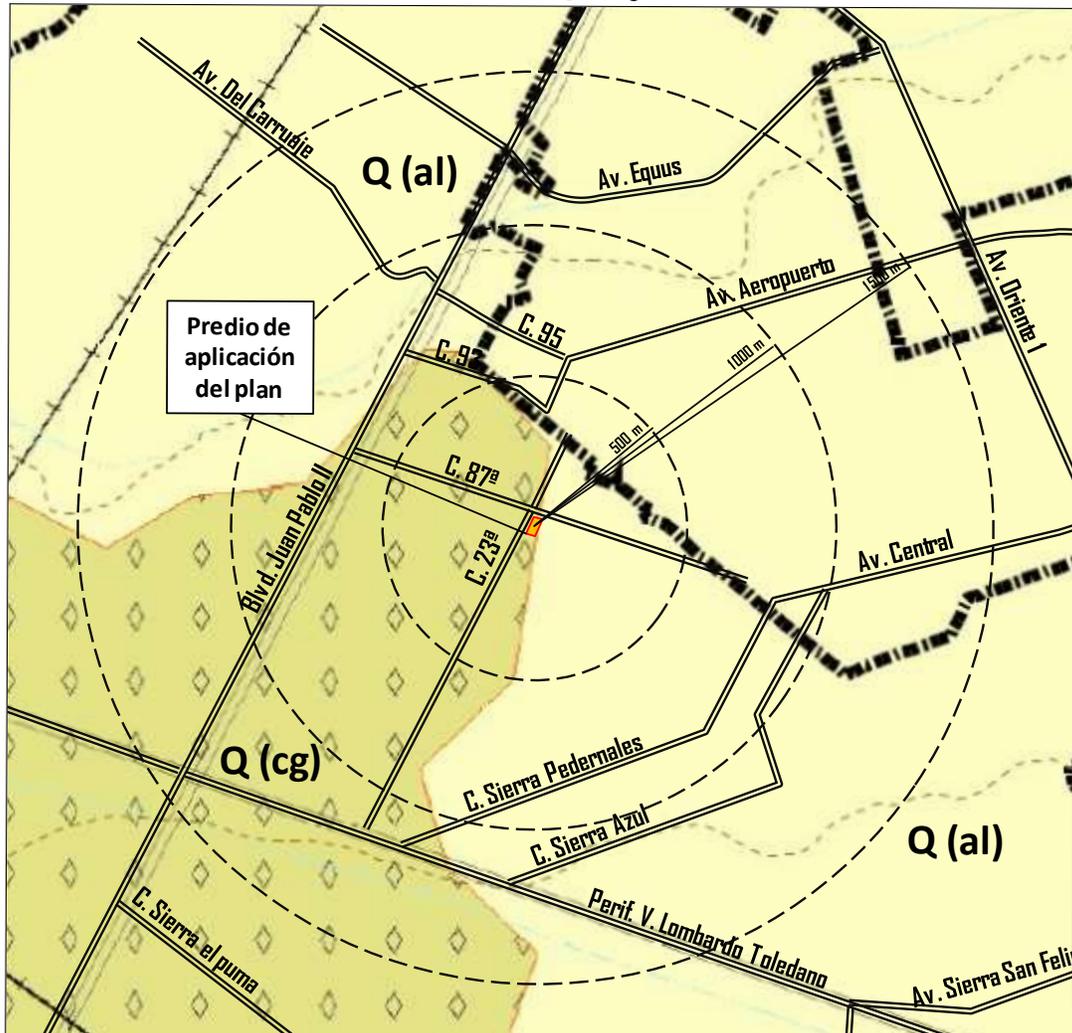


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

**Geología**

El suelo del área de estudio, y del predio de estudio está compuesto predominantemente por roca sedimentaria de tipo Caliza, así como por suelos de tipo Aluvial, localizados al oriente del polígono de estudio. En este tipo de suelo se ubica en el predio en estudio, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 12 y 13.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

### Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, pinos, y arbustos localizado en las calles y/o 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. Septiembre 2022*

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de las zonas habitacionales. Por su parte el predio de estudio, 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 Ingeniería.



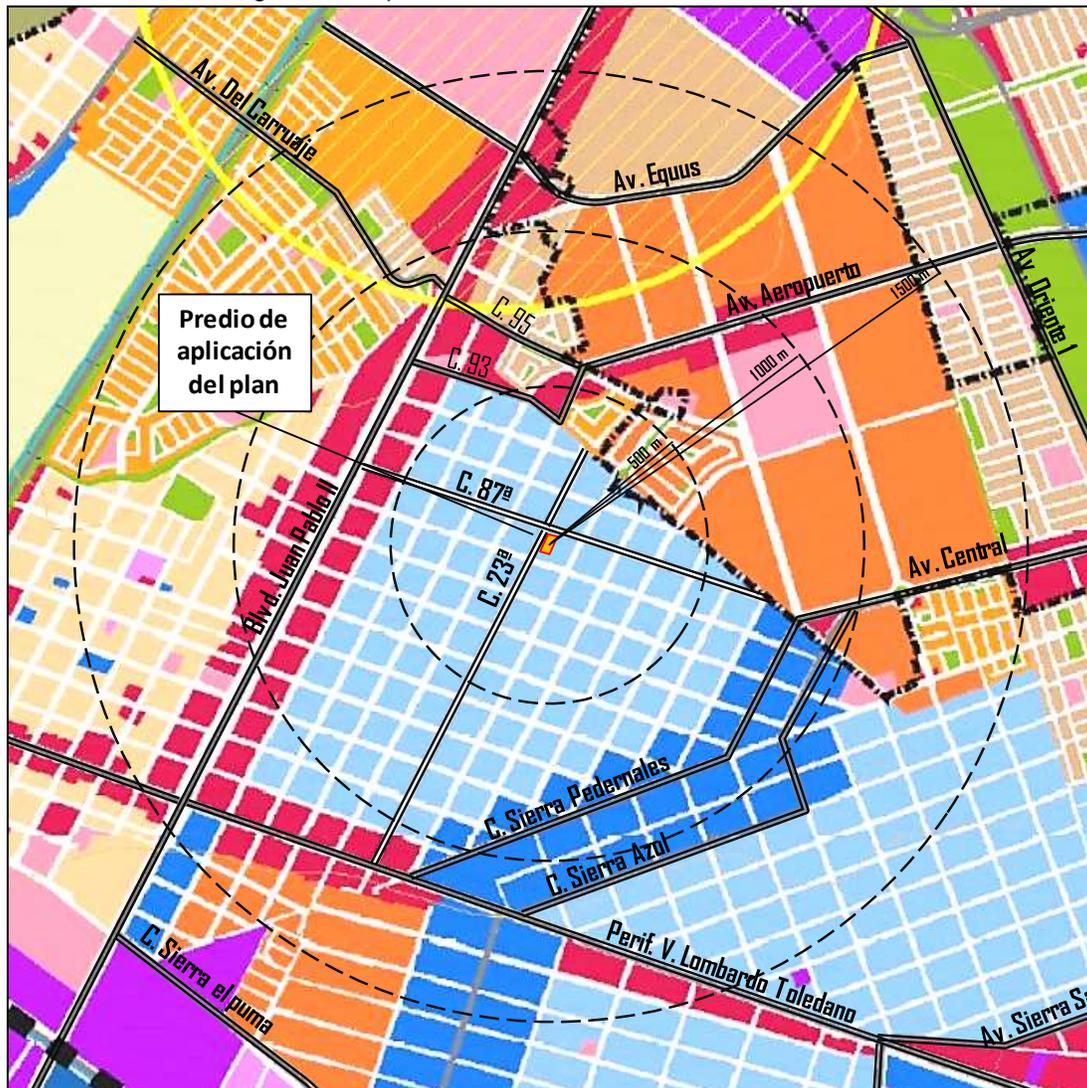
*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

## MEDIO FISICO

### Usos del suelo

Los usos de suelo identificados en la zona de estudio son: Habitacional H35, H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como Mixto suburbano y Mixto moderado, y comercio y servicios localizados en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano. 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. Septiembre 2022.

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 Deportiva sur, la Central camionera, la Estación sur de la ruta Troncal, el Hospital de especialidades, y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes como la Estación de Bomberos, y la Comandancia de policía. Ver imagen 17.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

### Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H35, H45, y H60, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por colonias y fraccionamientos: Hacienda de la flor, Veredas del sur I, Veredas del sur II y Aeropuerto, donde se localiza el predio de estudio. La vivienda existente en la zona presenta una tipología tradicional y 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. Septiembre 2022.

### Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, que conforman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto moderado, y comercio y servicios, por parte del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, 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 y colonias, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda mayormente densificadas, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada. Ver imagen 19.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente cambio de uso de suelo es incorporar el predio "Calle 87 - 9400" en el esquema de vivienda unifamiliar, deseables para un adecuado desarrollo de la zona.

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



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

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 Blvd. Antonio Ortíz Mena, o el Perif. Vicente Lombardo Toledano.

El uso de suelo habitacional H35 que promueve el presente estudio para el desarrollo de vivienda, se sustenta en la existencia de este tipo de densidad de suelo en predios dentro de la zona en donde se localiza el predio de aplicación del plan, y que es compatible a su vez, con el uso existente en su entorno. Ver imagen 20.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

### 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 influencia del sub centro sur oriente, que contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: entre los que destacan: la Deportiva sur, la Central camionera, la Estación sur de la ruta Troncal, el Hospital de especialidades, y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes como la Estación de Bomberos, y la Comandancia de policía, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 21.

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

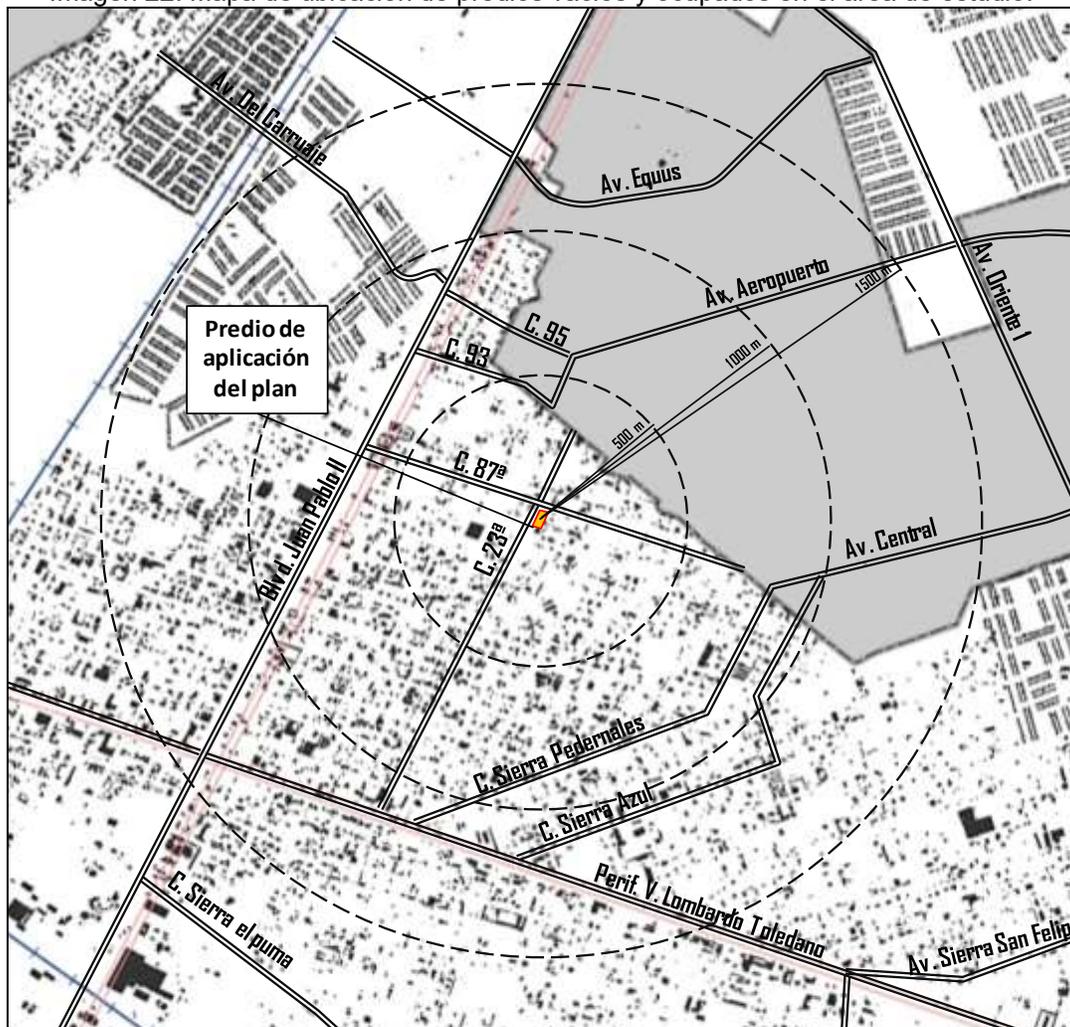


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

## 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. Septiembre 2022.

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

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo Habitacional H35 se refiere a un lote que se encuentra actualmente baldío y subutilizado, en una zona que cuenta con infraestructuras y de la colonia Aeropuerto. Ver imagen 23.

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



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

## **IMAGEN URBANA**

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda agrupada en fraccionamientos, y colonias, 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 87ª y la calle 23ª presenta uso habitacional, y comercio de tipo barrial, así como distrital sobre, el Blvd. Juan Pablo II a 700 metros al poniente del predio de aplicación del plan. El uso existente en estas vialidades, es compatible con la vivienda que se propone en el predio de aplicación de plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos 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.

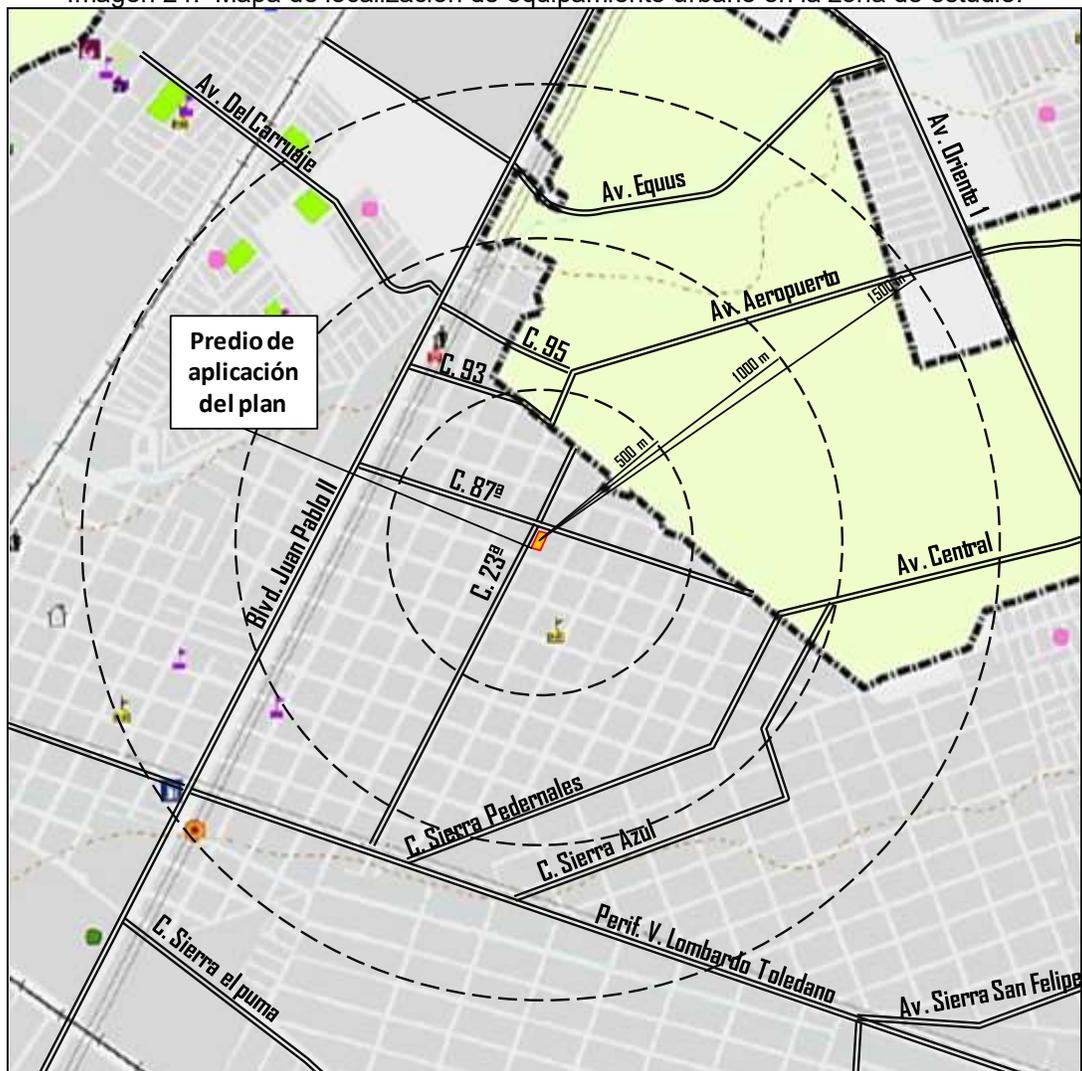
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle 87ª y la calle 23ª, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con el Blvd Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, hacia otros puntos de la ciudad.

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

## EQUIPAMIENTO

El equipamiento en la zona de estudio se presenta concentrado al interior del Sub centro Sur oriente, el cual es el principal concentrador de actividades urbanas de la zona oriente de la ciudad de Chihuahua, además de otros sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que cubren el servicio a la población de la zona de estudio, como se describen a continuación. Ver imagen 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. Septiembre 2022.

### Equipamiento de transporte.

El transporte urbano en la zona de estudio se localiza principalmente sobre la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II, y que corresponde a la ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente, así como la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia a partir de la Estación sur, ubicada en la av. Carlos Pacheco Villalobos.

Particularmente, cercana al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre el Blvd. Juan Pablo II, 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. Septiembre 2022.

### **Equipamiento educativo.**

El equipamiento educativo se localiza en la zona de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria, como son Jardín de niños, y Primaria sobre la calle Toma de Zacatecas. Se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura urbana representado por la Universidad Tecnológica de Chihuahua, sur, y el Colegio de Bachilleres, plantel 21. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento de seguridad pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

### Equipamiento de salud

Los servicios de salud, presentan equipamiento de atención médica y rehabilitación, entre ellos se identifican el Centro de Rehabilitación Infantil Teletón (CRIT), y el Hospital Infantil del Estado, además, para la atención especializada con cobertura regional, Estos equipamientos se localizados sobre la avenida Carlos Pacheco y avenida Juan Pablo II. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento de salud; CRIT.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

### Equipamiento recreación y deporte.

El se ubica al interior del complejo denominado “Deportiva Sur”, localizado en la intersección del Blvd. José Fuentes Mares y la avenida Juan Pablo II. Se cuenta con el Estadio Monumental de Beis-bol, canchas de Futbol Americano, el Futbol soccer, Canchas de frontón, y otros, además con extensas áreas ajardinadas, los juegos infantiles y áreas de descanso. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento deportivo. Estadio monumental de Beis bol.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

### **Equipamiento de seguridad pública.**

La zona cuenta con instalaciones para equipamientos de emergencia y de seguridad pública, como son las instalaciones de: la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la Avenida Carlos Pacheco, al poniente de la zona de estudio.

La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco, el Blvd. Juan Pablo II, y la calle 87<sup>a</sup>, hasta la calle 23<sup>a</sup>. Ver imagen 29.

Imagen 29. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

## **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.

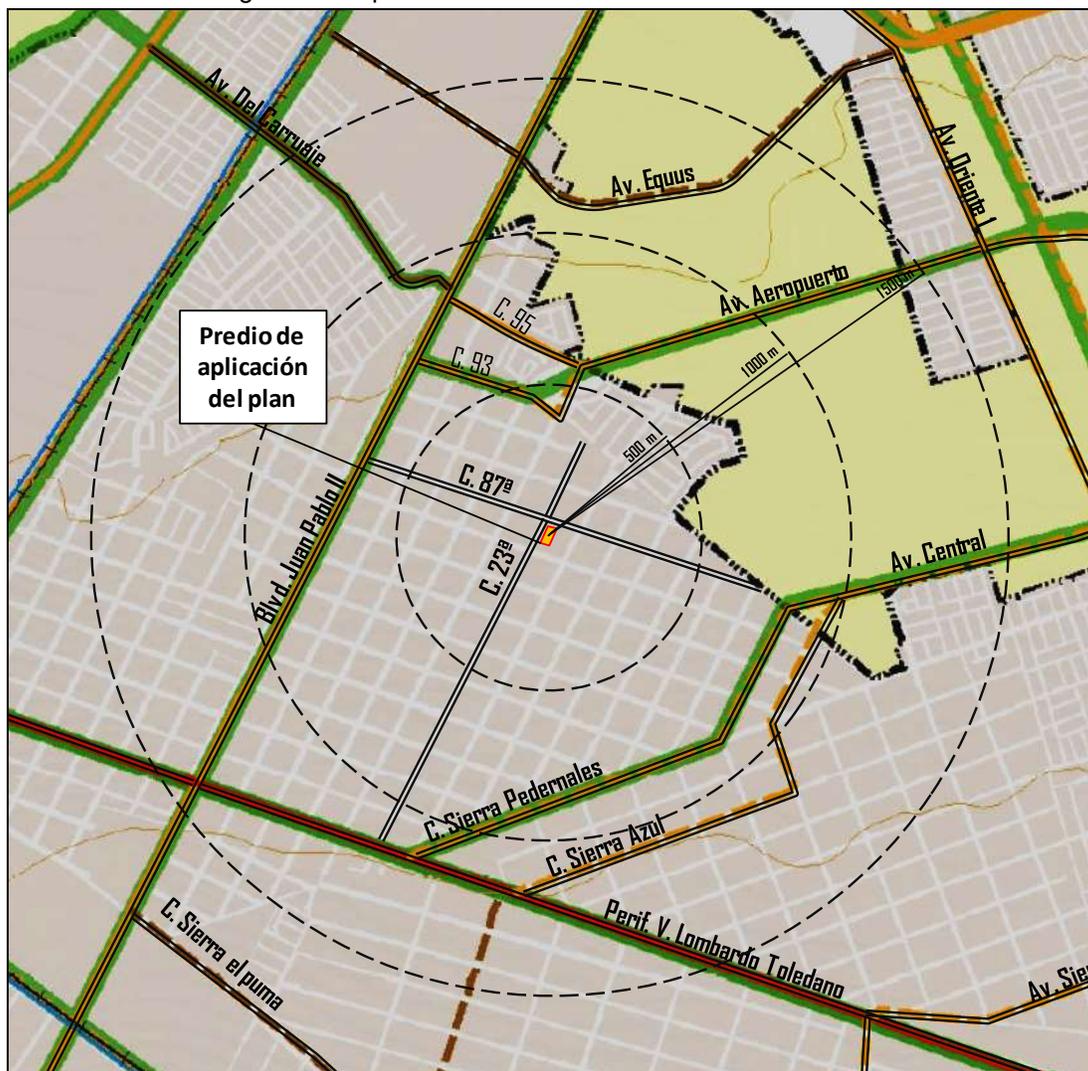
La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos predominantes en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como la Av. Carlos Pacheco Villalobos y el Blvd. José Fuentes Mares, mediante su conexión con el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

## Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, establecidas como de primarias, según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente.

De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la calle 87ª, y la calle 23ª, se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 30.

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

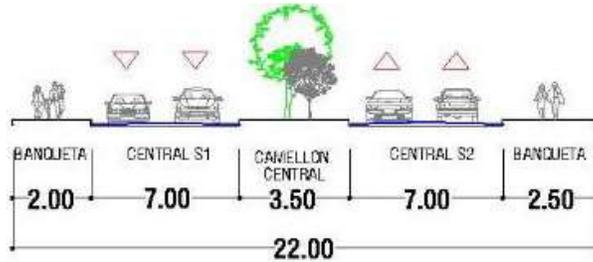


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

El cambio de uso de suelo a habitacional H35 solicitado, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle 87ª, la calle 23ª constituidas como vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio:

**Vialidad de Primer Orden.** Perif. Vicente Lombardo Toledano, vialidad de Primer Orden con una sección de 22.00 m, con dos carriles centrales de circulación por sentido, camellón central de 3.50 ancho, y banquetas peatonales laterales de 2.00m a 2.50 m. Ver Imagen 31 y 32.

Imagen 31. Vialidad De Primer Orden, Perif. Vicente Lombardo Toledano.



Av. Juárez a Blvd. Juan Pablo II.  
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021

Imagen 32. Estructura vial en la zona, Perif. Vicente Lombardo Toledano.

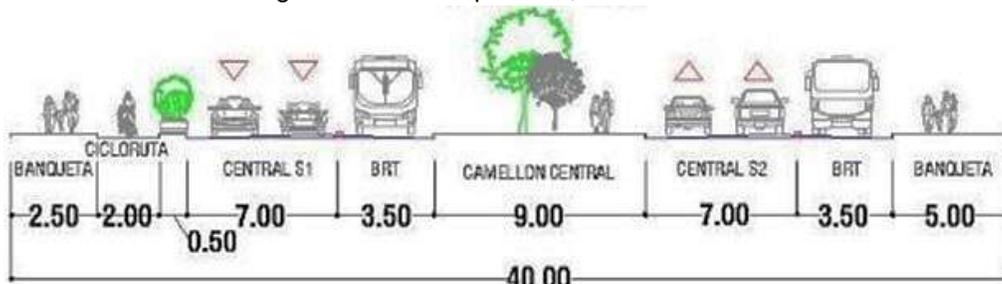


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

**Vialidades primarias**

El Blvd. Juan Pablo II, caracterizada como vialidad primaria, con una sección de 40.00 m, con tres carriles de 10.50 m por sentido, y camellón central de 9.00m de ancho para separación de sentidos de circulación, y banquetas peatonales laterales de 5.00 m. Ver Imagen 33 y 34.

Imagen 33. Vialidad primaria, av. Juan Pablo II.



Blvd. José Fuentes Mares a Av Fuerza Aérea mexicana.  
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 34. Vialidad Primaria, Av. Juan Pablo II.

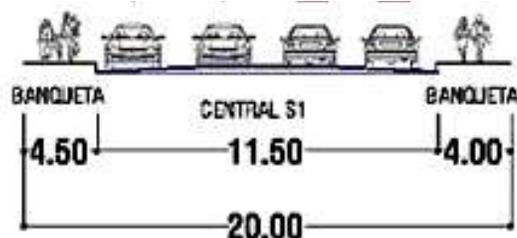


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

### Vialidades locales

La calle 87 es una vialidad de tipo, local con una sección de 20.00m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad local, calle 87.



Bld. Juan Pablo II a calle 37.

Fuente: Verificación en campo. Septiembre 2021.

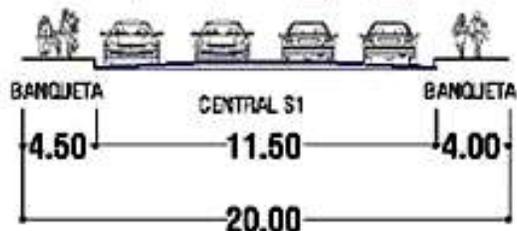
Imagen 36, Vialidad local, calle 87.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

La calle 23 es una vialidad de tipo, local con una sección de 20.00m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 37 y 38.

Imagen 37. Vialidad local, calle 23.



*Perif. Vicente Lombardo Toledano a Calle 37.  
Fuente: Verificación en campo. Septiembre 2021*

Imagen 38. Vialidad local, calle 23.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

## Transporte Público

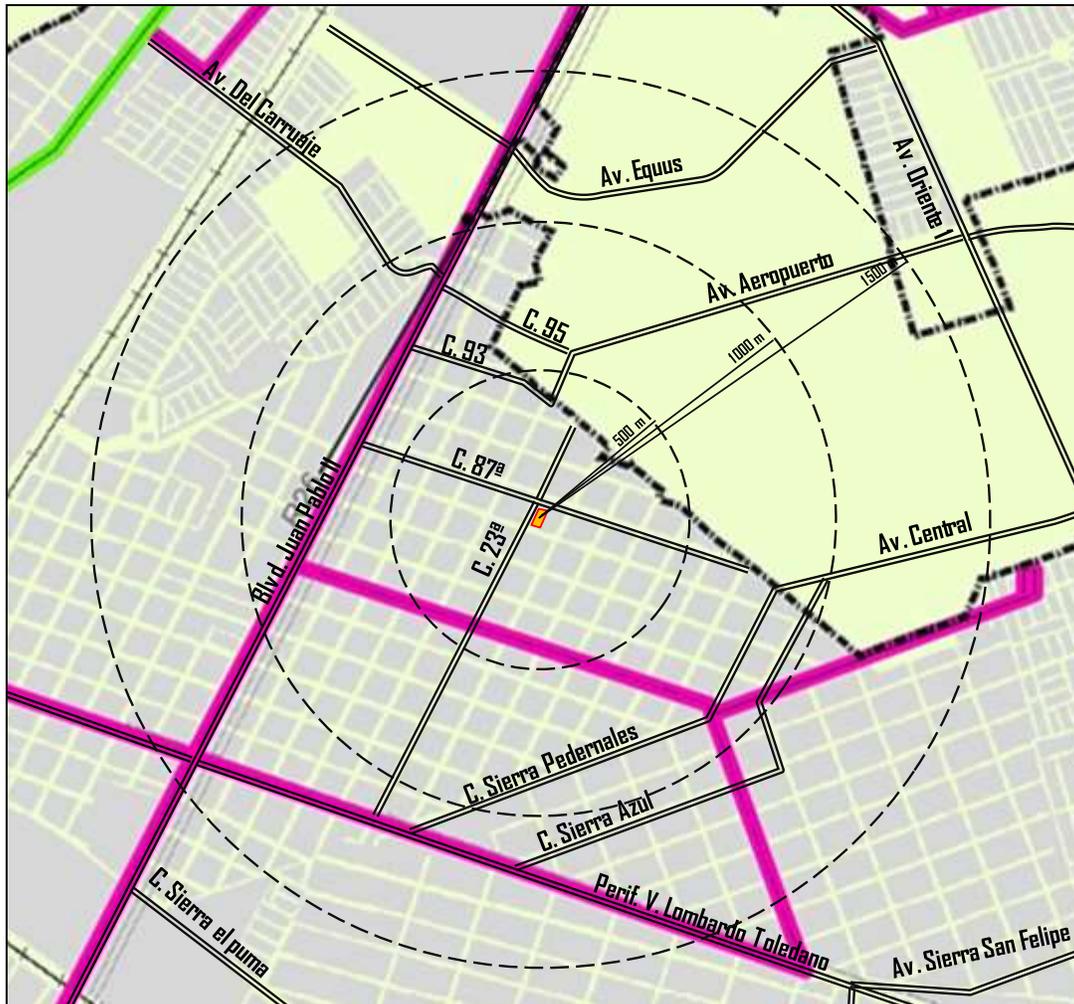
La zona de estudio está considerada dentro de la estrategia de movilidad urbana de la ciudad, mediante una estructura de rutas orientada al transporte público, organizada en rutas de tipo convencionales, y alimentadoras.

Las rutas de transporte público identificadas dentro del área de estudio, son; rutas convencionales RC-19 Colinas del León-C4-Centro, y R-20 Concordia-Centro. La ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente. Ver imagen 39.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II. se localiza a aproximadamente 2,500 m. al sur poniente del predio de aplicación del plan.

Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal sur en el Sub centro sur-oriente, colindante a la av. Carlos Pacheco Villalobos, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 40.

Imagen 39. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

Imagen 40. Ruta de transporte RA-21, en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

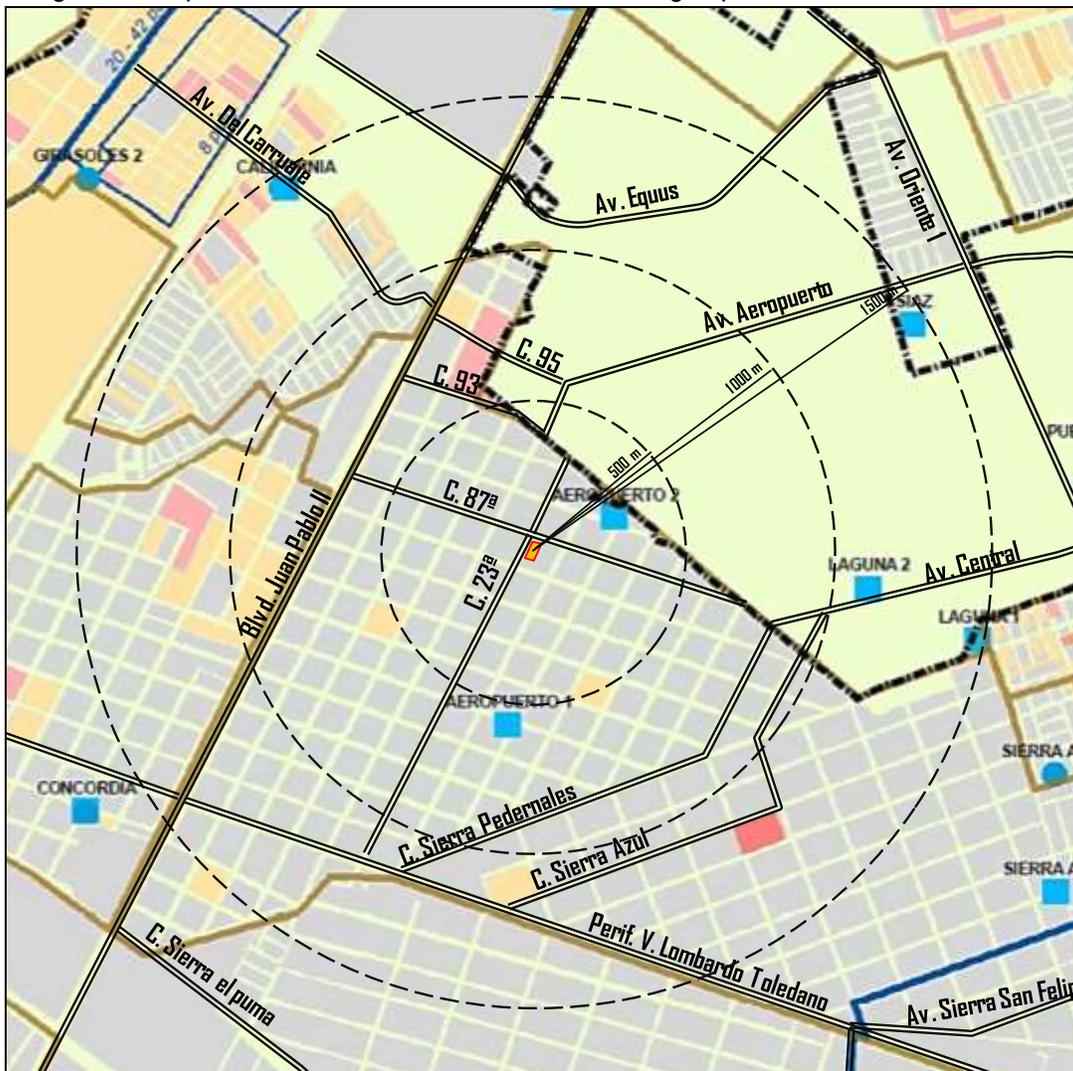
## INFRAESTRUCTURA

### Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 10", 12" y 14" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias donde se localiza el predio de estudio.

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, cercanas a donde se ubica el predio de aplicación del plan, mediante los pozos "California", "Siaz" y "Aeropuerto 1", al norte, y "Aeropuerto 2", y "Laguna 2" al sur-oriente, es conducida por los rebombos, localizados al oriente y norte del polígono de estudio, y los tanques "Girasoles 2", y "Sierra azul", 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 41.

Imagen 41. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

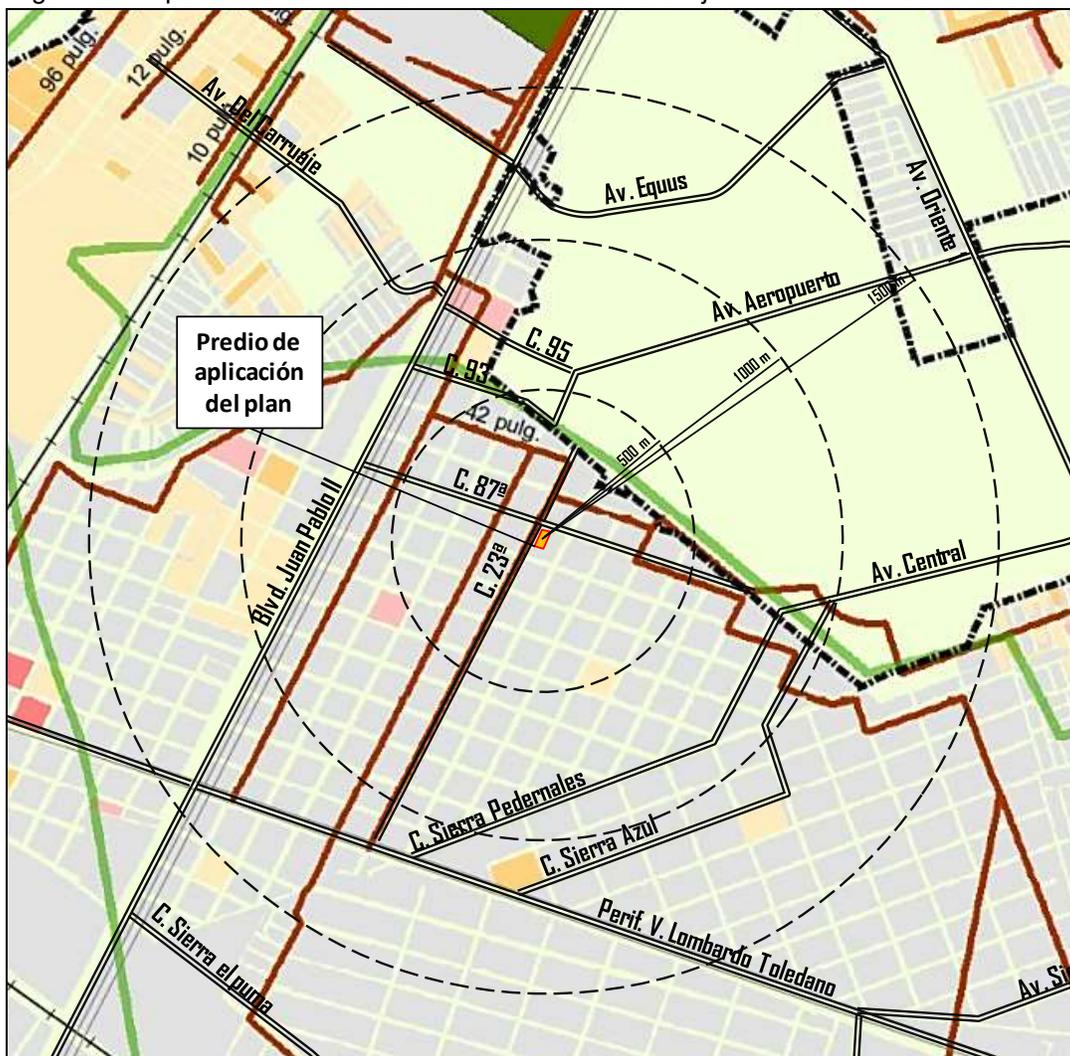
### Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12", 24 y 42" 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 el polígono de estudio son conducidas a través de la red de colectores en el Blvd. Juan Pablo II, hacia la planta de tratamiento sur, localizada al noroeste del polígono de estudio.

De manera particular, el predio propuesto para cambio de uso de suelo, se conecta a la red por medio de la calle 23ª, y la calle 91ª que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del Blvd. Juan Pablo II, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur. Ver Imagen 42.

Imagen 42. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

## Drenaje Pluvial

Las micro cuentas existentes en la zona de estudio, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante los arroyos “La Concordia” y “Los Nogales sur” originado por escurrimientos en la zona suroriente de la ciudad, y que cruzan al oriente y al poniente respectivamente en el polígono de estudio, en sentido sur-norte. Ver imagen 43.

Imagen 43. Escurrimientos pluviales en la zona, Arroyo La concordia



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

El río Chuviscar, se ubica al suroeste del polígono de estudio, con una trayectoria en sentido sur-poniente-nor-oriental. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle 23ª y la calle 87ª, con dirección hacia el Blvd. Juan Pablo II con trayectoria hacia el río Chuviscar. Ver imagen 44.

Imagen 44. Escurrimientos pluviales en Blvd. José Fuentes Mares.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

### Energía Eléctrica

La zona de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 73ª, y el Blvd. José Fuentes Mares, a aproximadamente 1,100 m al sur del predio de aplicación del plan.

Existe una segunda línea de transmisión de 115 kva ubicada sobre la calle Sierra Madre oriental, a aproximadamente 700 m al este del predio de aplicación del plan, con trayectoria en sentido norte – sur. Esta localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio capa cambio de uso de suelo. Ver imagen 45.

Imagen 45. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

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 45 a 47.

Imagen 46. Infraestructura de energía eléctrica en la Calle 73ª.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

Imagen 47. Infraestructura de energía eléctrica en la calle Sierra Madre Oriental.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

Imagen 47. Infraestructura de energía eléctrica en calle 23ª.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

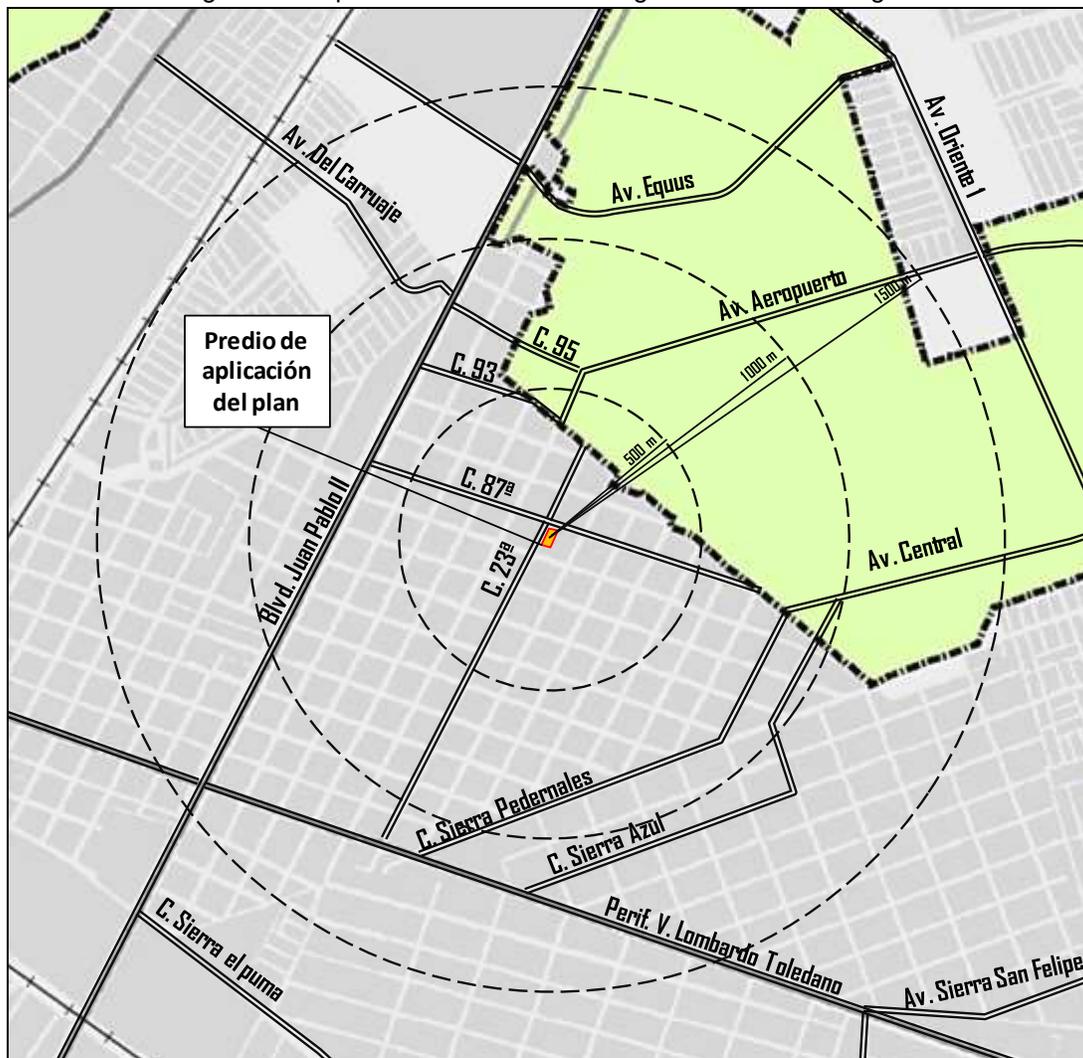
## RIESGOS Y VULNERABILIDAD

### Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 2,500 metros al poniente del predio de aplicación del plan, representado por la falla “Falla Sacramento El Puerto II” con una trayectoria en sentido sur.poniente – nor-oriente, Otra falla geológica denominada “Falla El Rejón” localizada a 4,000 m al sur del predio de aplicación del plan. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con 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 del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio para cambio de uso de suelo a habitacional H35. Ver imagen 48.

Imagen 48. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

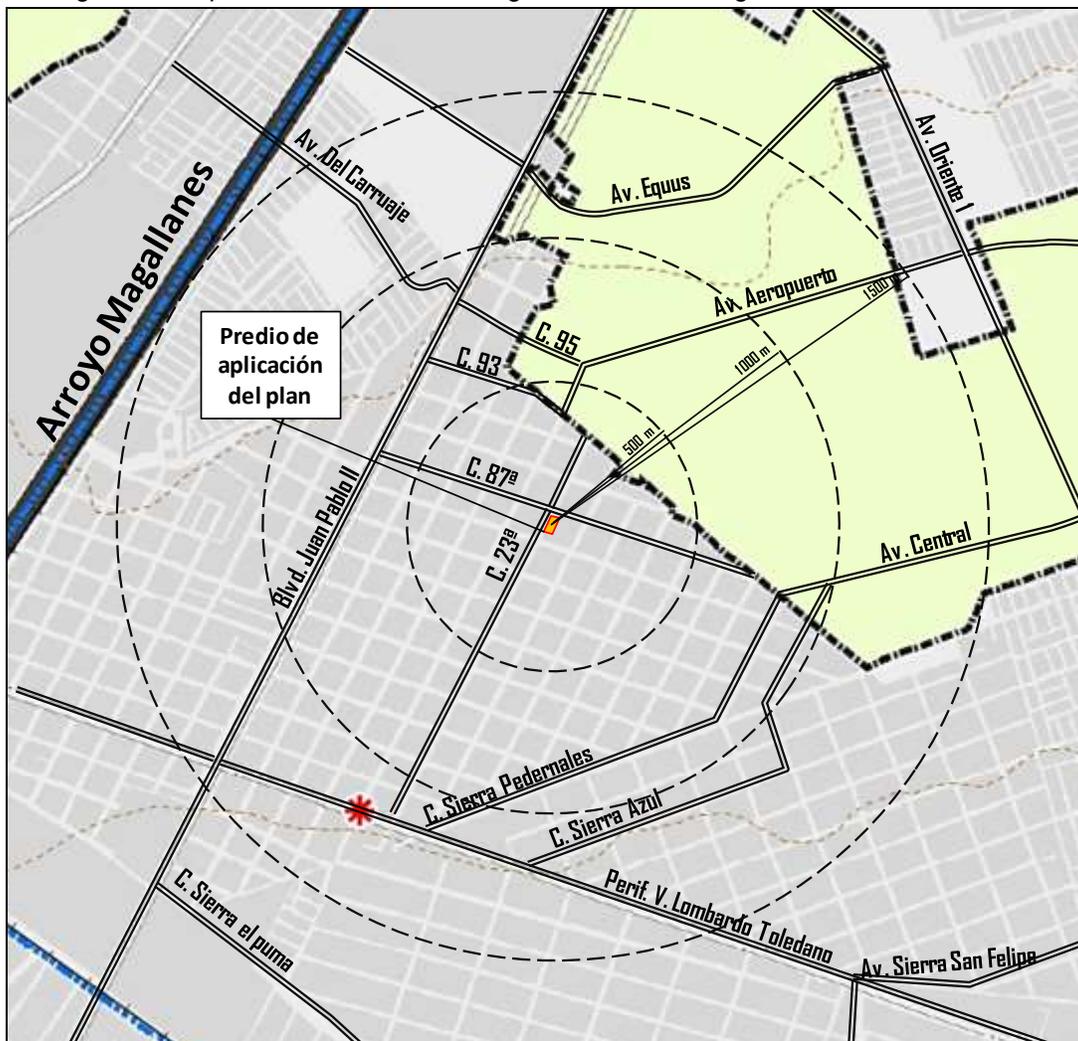
## Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle 23ª, y la calle 87ª, hacia el Blvd. Juan Pablo II, mediante la rasante de las calles con rumbo al arroyo Magallanes, localizado a aproximadamente 1,500 metros al poniente del predio de aplicación del plan.

Así mismo, el arroyo “Magallanes” localizado al poniente de la zona de estudio tiene encauzamiento a cielo abierto en el tramo entre la calle 71ª al sur y la calle 24ª al norte en Los girasoles IV etapa; quedando condicionada al proceso de urbanización de la zona.

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. Septiembre 2022.

Imagen 50. Infraestructura pluvial, canalización. Arroyo Magallanes



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

### **Riesgos químicos y tecnológicos.**

De acuerdo al Atlas de riesgos para la ciudad de Chihuahua, el elemento de riesgo antropogénico más cercano corresponde a dos líneas de conducción de gas, una localizada al poniente sobre el Blvd Juan Pablo II a aproximadamente 650 metros, y la segunda al oriente, a aproximadamente 1,700 metros sobre la Av. Oriente 1.

Existe además, la Planta de tratamiento de aguas residuales sur, localizada a aproximadamente 1,700 metros al norte del predio de estudio, localizada sobre el Blvd. Juan Pablo II, y que cuenta con un rango de área de restricción de 1,000 m, para usos habitacionales posteriores a la publicación del PDU visión 2040 tercera actualización 2009. Ver imagen 51.

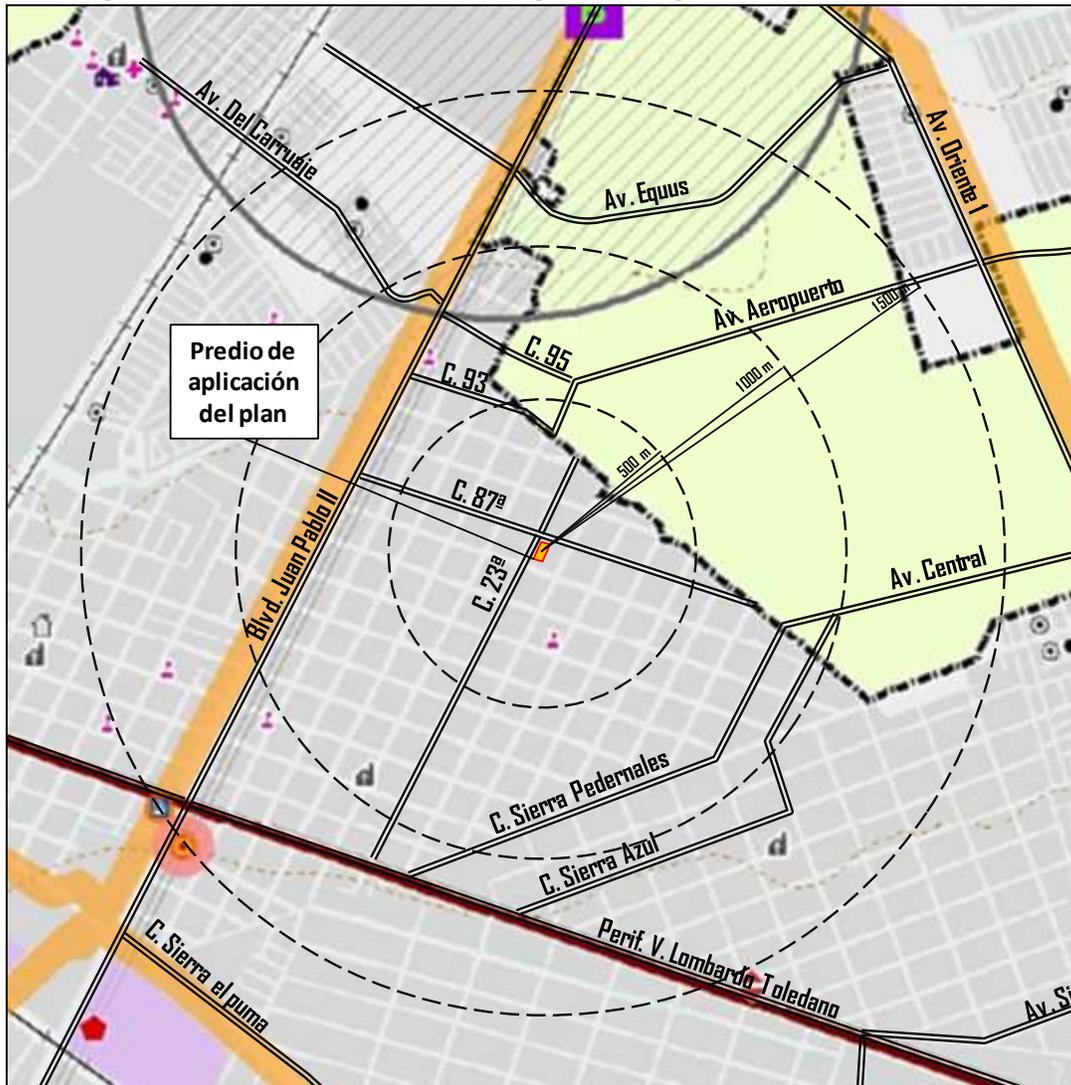
Imagen 51. Riesgo antropogénico, planta de tratamiento sur.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

Existe sitios que concentran personas como: templos de culto y escuelas, a partir de los 300 metros con respecto al predio. En la colonia Aeropuerto, 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. Septiembre 2022.

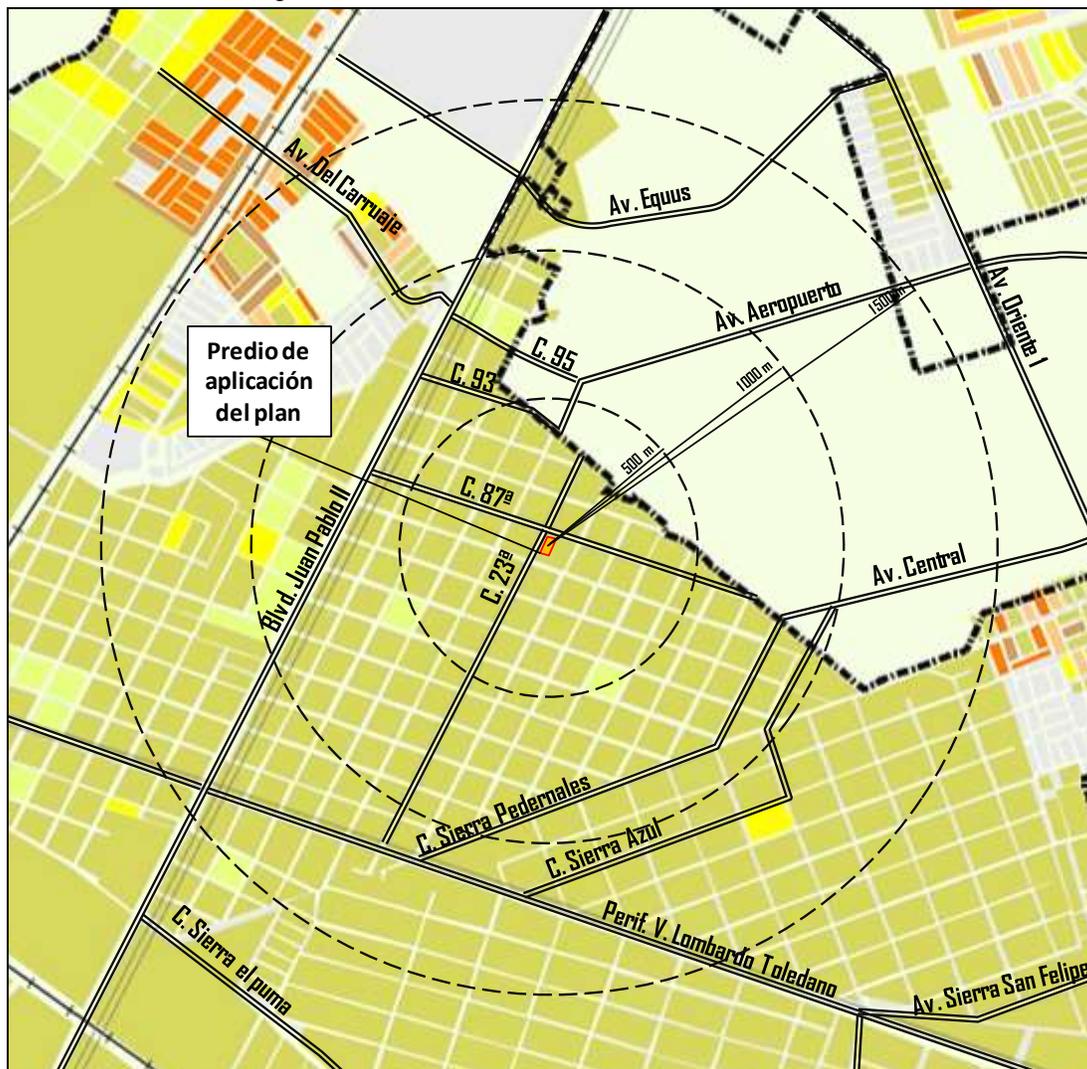
Al poniente del polígono de estudio, se cuenta con instalaciones de: la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la Avenida Carlos Pacheco, al poniente de la zona de estudio.

La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco, el Blvd. Juan Pablo II, y la calle 87ª, hasta la calle 23ª.

### Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Aeropuerto, Fraccionamiento Veredas del sur I, Veredas del sur II, Hacienda la flor, Los naranjos, Sierra azul, Los nogales, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H35, H45, y H60, Mixto suburbano, mixto moderado, así como comercio y servicios, 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. Septiembre 2022.

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 el Blvd. Juan Pablo II.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a habitacional de H35, cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población visión 2040, sexta actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen predios de diversas dimensiones que contienen más de una vivienda, bajo el esquema unifamiliar producto de subdivisiones. Estos espacios se encuentran dispersos en las calles colindantes de la colonia Aeropuerto, y cuentan con usos de suelo habitacional, que van de H15 a H64, diferente al asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 54.

Imagen 54. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

De manera particular, la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de vivienda con densidad muy alta en diversos lotes alrededor del predio de aplicación del plan, diferentes al uso Mixto suburbano, y, que aunque son compatibles, los lotes son de menor dimensión, generando densidades que van de H15 a H64. Caso similar es el que se pretende mediante el cambio de uso de suelo que permita subdividir el predio para generar vivienda unifamiliar. A continuación, se presenta una descripción general de 10 casos identificados dentro de un rango de 500 metros. Ver imagen 55, y tabla 3

Imagen 55. Predios con densidad habitacional a 500 metros en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe 2015, bing mapas 2021, y datos de campo. 2022.

Tabla 3. Predios con densidad habitacional a 500 metros en torno al predio de estudio.

| Caso | Densidad de Suelo |           | Cantidad de Departamentos | Domicilio                                      | Superficie m2 |
|------|-------------------|-----------|---------------------------|--|---------------|
|      | PDU               | Existente |                           |  |               |
| 1    | Mixto Suburbano   | H64       | 8                         | Calle 89a, M-20, L-04, Col. Aeropuerto         | 1238.00       |
| 2    | Mixto Suburbano   | H15       | 1                         | Calle 21a , M-29, L-03, Col. Aeropuerto        | 1238.00       |
| 3    | Mixto Suburbano   | H15       | 1                         | Calle 83a , No. 9202, Col. Aeropuerto          | 1238.00       |
| 4    | Mixto Suburbano   | H21       | 1                         | Calle 83, M-53, L-02 Col. Aeropuerto           | 619.00        |
| 5    | Mixto Suburbano   | H21       | 1                         | Calle 83, M-53, L-02 Col. Aeropuerto           | 619.00        |
| 6    | Mixto Suburbano   | H22       | 1                         | Calle 25, M-54, L-05, Fracc II Col. Aeropuerto | 619.00        |
| 7    | Mixto Suburbano   | H15       | 1                         | Calle 85, No. 9602 Col. Aeropuerto             | 1238.00       |
| 8    | Mixto Suburbano   | H15       | 1                         | Calle 87, No. 9601 Col. Aeropuerto             | 1238.00       |
| 9    | Mixto Suburbano   | H15       | 1                         | Calle 91, L01, M10 Z-01, 9601 Col. Aeropuerto  | 1238.00       |
| 10   | Mixto Suburbano   | H15       | 1                         | Calle 91, No. 9002 Col. Aeropuerto             | 1238.00       |

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, 2022.

**Predio de estudio:** Por su parte, el predio de estudio propuesto para cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a H35, cuenta con una superficie total de 1,238.00 m<sup>2</sup>. Se localiza en la calle 87<sup>a</sup> esquina con calle 23<sup>a</sup>, de la colonia Aeropuerto. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Mixto suburbano. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle 87<sup>a</sup> y la calle 23<sup>a</sup>. Ver imágenes 56 y 57.

Imagen 56. Ubicación del predio de estudio, calle 78 y calle 23<sup>a</sup>, col. Aeropuerto.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 57. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

El predio se localiza en zona que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. En este predio se pretende la construcción vivienda en lotes de menor superficie que el actual, ya que, aunque el uso Mixto suburbano es compatible con la vivienda, se re promueve una densidad H35, que permita generar subdivisión del predio en lotes menores.

Esta condición permitirá cumplir con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 58 y 59.

Imagen 58.- Vista de la Vialidad local, calle 23.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

Imagen 59. Infraestructura de energía eléctrica en calle 23ª.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.*

### Síntesis del Diagnostico

- Se promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, del uso de suelo Mixto suburbano a Habitacional H35, para la construcción de vivienda.
- El predio cuenta con frente a la calle 87ª y la calle 23ª, permitiendo jurídicamente, tener acceso a vía pública, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como el Blvd. Juna Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, entre otras.
- La colindancia con las calles 87ª y 23ª, dan acceso al predio de aplicación del plan, una vez obtenido el cambio de suelo de suelo habitacional H35, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.
- 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 de la colonia Aeropuerto. Particularmente, el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la construcción la vivienda.
- 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 aur ubicada en la Carlos Pacheco Villalobos.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico corresponde a la línea de gas localizada en el Blvd. Juan Pablo II, y la Av. Oriente 1. El arroyo Magallanes, con trayectoria hacia el río Chuviscar, no representa un riesgo para la actividad habitacional que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso de suelo propuesto.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Mixto suburbano al predio, existen zonas con densidad habitacional como la solicitada, y permite así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de vivienda.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H35, para el predio localizado en la calle 87ª y esquina con calle 23ª, en la colonia aeropuerto, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 m2.

#### **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 suburbano colindantes; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

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

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H35.

#### **Visión**

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio “Calle 87 - 9400” para vivienda, en una zona dotada con infraestructuras, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H35, compatible con la densidad existente en su entorno.

#### **Objetivos**

La presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, se orienta cambio de uso de suelo de Mixto suburbano existente a Habitacional H35, ubicado en la calle 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, de la colonia Aeropuerto, ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la densificación del suelo urbano mediante el desarrollo de vivienda, que cuenta con infraestructura, en predios subutilizados.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda que provea de oferta de empleo en la zona oriente de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio con el uso mixto suburbano de la zona, mediante el uso de suelo habitacional H35 propuesto, y que es compatible con los existentes.

#### **Políticas De Desarrollo.**

- El uso de suelo habitacional H35 propuesto, se orienta a densificar la zona, mediante el desarrollo de vivienda en lotes de menor dimensión, según la normatividad para los predios con usos habitacionales H35 según por el PDU, visión 2040, sexta actualización.
- La propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H35, para el predio ubicado en la Calle 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, de la colonia Aeropuerto, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>,

### Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El PDU visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: H35, H45, H60 Mixto suburbano, Equipamiento, Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

El uso de suelo Habitacional H35 propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo”, establecidas en el PDU visión 2040, sexta actualización. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

| Usos                | Habitacional |     |     |     |     |     |      | "M3" Mixto Intenso | "M2" Mixto Moderado | "M3" Mixto Bajo | "MS1" Mixto Suburbano | "MS2" Mixto Suburbano II |
|---------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
|                     | H4.1         | H12 | H25 | H35 | H45 | H60 | H60+ |                    |                     |                 |                       |                          |
| <b>HABITACIONAL</b> |              |     |     |     |     |     |      |                    |                     |                 |                       |                          |
| UNIFAMILIAR         | P            | P   | P   | P   | P   | P   | P    | P                  | P                   | P               | P                     | P                        |
| PLURIFAMILIAR       | X            | P   | P   | P   | P   | P   | P    | P                  | P                   | P               | P                     | P                        |

Permitido       Prohibido       Condicionado

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

El uso de suelo “Habitacional H35” propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Unifamiliares”, establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio denominado “Calle 87 - 9400”, y que entre otras se destaca: una superficie de lote mínimo de 120.00 m2 un frente mínimo de 7.00 ml. Ver tabla 5.

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

| Código de Zonificación | Densidad Neta Aproximada | Lote Mínimo M2 | COS         | CUS        | % Superficie Permeable Libre | Altura Metros /Pisos    | Frente Mínimo | Fondo Mínimo | Restricción Frontal/ Fondo/ Lateral | Cajones Estacionamiento |
|------------------------|--------------------------|----------------|-------------|------------|------------------------------|-------------------------|---------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------|
| H4                     | 12                       | 900            | 0.5         | 1          | 30%                          | 8.50 ó 2 Niveles        | 15.00M        | 60.00        | 4.50/NE/1.50                        | 2                       |
| H12                    | 25                       | 250            | 0.7         | 1.5        | 35%                          | 8.50 ó 2 Niveles        | 12.00M        | 33.33        | 4.50/NE/1.51                        | 2                       |
| H25                    | 35                       | 160            | 0,75        | 1.6        | 42%                          | 8.50 ó 2 Niveles        | 8.00M         | 20.83        | 3.00/NE/1.00                        | 2                       |
| <b>H35</b>             | <b>45</b>                | <b>120</b>     | <b>0.75</b> | <b>1.6</b> | <b>37%</b>                   | <b>8.50 ó 2 Niveles</b> | <b>7.00M</b>  | <b>17.14</b> | <b>Sin restricción</b>              | <b>1</b>                |
| H45                    | 60                       | 90             | 0,60        | 1.5        | 30%                          | Según Proyecto          | 6.00M         | 15,00        | Sin restricción                     | 1                       |
| H60                    | 60                       | 90             | 0,60        | 2.0        | 26%                          | Según Proyecto          | 6.00M         | NA           | Sin restricción                     | 1                       |

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

En relación a lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de habitacional H35. Ver imagen 60.

Imagen 60- Polígono del predio de estudio, según escrituras

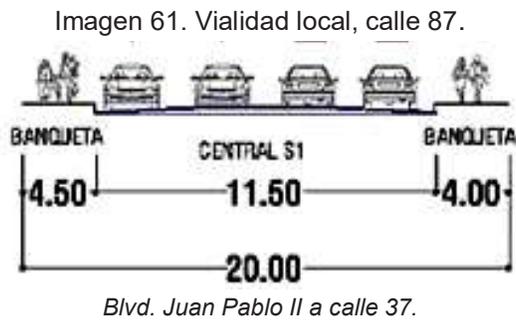


Fuente: Proporcionado por el promotor, Septiembre 2022.

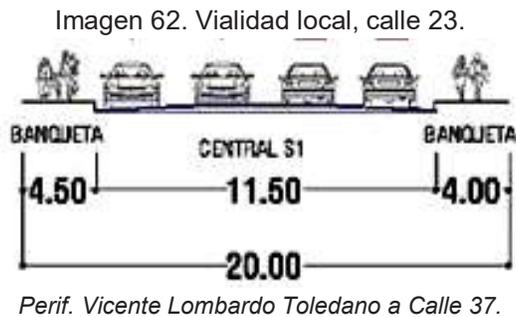
**Vialidad.**

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle 87ª, para el aprovechamiento del uso habitacional H35 propuesto. Esto, mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

La calle 87 es considerada como vialidad local con una sección de 20.00m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 61.



La calle 23 es una vialidad de tipo, local con una sección de 20.00m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 62.



Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Se observa en la tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle 87ª, y la calle 23ª, cuenta con una sección de 20.00 metros.

La sección existente de la calle 87ª y la calle 23ª, colindantes al predio de aplicación del pan son superiores a la sección mínima para vialidades de tipo local, estas vialidades han sido constituida como vía pública previamente. Ver tabla 6.

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

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

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

### Infraestructura.

Agua potable. El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a las colonias, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombes y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la JMAS.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización en las colonias. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores se ubica sobre la calle 23ª, y la calle 91ª, conduce las descargas hacia el colector del Blvd. Juan Pablo II, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, de la calle Sierra Madre oriental, a aproximadamente 700 m al este del predio, y que atiende la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realiza por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle 23ª y la calle 87ª, con dirección hacia el Blvd. Juan Pablo II con trayectoria hacia el 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 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, de la colonia Aeropuerto, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, la cual se orienta al **cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H35**, similar a usos existentes en diversos predios existentes en la zona de estudio,

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

La propuesta de uso de suelo Habitacional H35 para el predio de estudio estará sujeta normativamente, a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de y Normatividad Habitacional, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la edificación de vivienda 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 el predio urbano ubicado en la 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, de la colonia Aeropuerto, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, que permita la construcción de vivienda favoreciendo la densificación de la zona, mediante la ocupación de un predio subutilizado en una zona provista con infraestructura, y de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

**Estrategias de desarrollo**

El presente estudio de planificación promueve el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional 35, 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 generar vivienda de vivienda en la zona oriente, y contribuir a reducir el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso Habitacional H35 es compatible con los usos mixtos inmediatos existentes en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento de la colonia Aeropuerto.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, a través de la consolidación de la zona.

**Usos de suelo**

El predio ubicado en la calle 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, de la colonia Aeropuerto, con una superficie de 1,238.00 m2, tiene el uso de suelo Mixto suburbano, y se propone cambiar a Habitacional 35, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de cambio de uso de suelo a **Habitacional 35**, permite la ocupación del predio, para la construcción de vivienda, que resulta compatible con el uso mixto suburbano, predominante en la zona. Ver tabla 7.

Tabla 7. Compatibilidad de uso de suelo.

| Usos                | Habitacional |     |     |     |     |     |      | "M3" Mixto Intenso | "M2" Mixto Moderado | "M3" Mixto Bajo | "MS1" Mixto Suburbano | "MS2" Mixto Suburbano II |
|---------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
|                     | H4.1         | H12 | H25 | H35 | H45 | H60 | H60+ |                    |                     |                 |                       |                          |
| <b>HABITACIONAL</b> |              |     |     |     |     |     |      |                    |                     |                 |                       |                          |
| UNIFAMILIAR         | P            | P   | P   | P   | P   | P   | P    | P                  | P                   | P               | P                     | P                        |
| PLURIFAMILIAR       | X            | P   | P   | P   | P   | P   | P    | P                  | P                   | P               | P                     | P                        |

**P** Permitido      **X** Prohibido      **C** Condicionado

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

**Infraestructura**

El uso de suelo Habitacional H35, en el predio de aplicación del plan, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de vivienda, debido a las condiciones de servicio de infraestructuras existentes.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, a la calle 87a, donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas servidas se realizará a través de la red de drenaje sanitario existente en la calle se conecta a la red por medio de la calle 23ª, y la calle 91ª, hacia el colector del Blvd. Juan Pablo II, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, y al predio de aplicación del plan, a través de la red de 115 kva, sobre la calle Sierra Madre oriental, a aproximadamente 700 m al este del predio.

**Estrategia de la estructura vial**

Las vialidades de mayor importancia en relación al predio de aplicación del plan son la calle 87ª, y la calle 23ª, que favorecen los accesos y salidas para el aprovechamiento Habitacional H35, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando con otros lugares a través del Blvd. Juan Pablo II.

La propuesta vial planteada para el cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle 87ª, y la calle 23ª, que colindan con el predio de aplicación del plan, considerando el alineamiento establecido, en la etapa de creación de la colonia Aeropuerto.

La cantidad de cajones de estacionamiento, así como el esquema de accesos por la calle 87ª, y la calle 23ª, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

**Estrategia de ocupación del suelo**

La densificación de zonas servidas con infraestructuras, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se propone un uso habitacional en el predio de estudio ubicado en la calle 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, de la colonia Aeropuerto, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>.

La promoción de esta acción urbana, permitirá la construcción de vivienda, mediante obtención de la densidad de suelo Habitacional H35 solicitada, 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. Ver tabla 8.

## 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 suelo de Mixto suburbano a Habitacional H35, para el predio urbano localizado en la calle 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, de la colonia Aeropuerto, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo **Habitacional H35** promovido para el predio localizado en la calle 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, promueve la edificación de **vivienda**, considerando para ello, **lotes de menor dimensión**, que permita el aprovechamiento 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 una densificación, similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio para el cambio de uso de suelo Habitacional H35, cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **habitacional H35**, para el predio ubicado en la calle 87ª No. 9400, esquina con calle 23ª, de la colonia Aeropuerto, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo habitacional H35, que considera una superficie de lote de 120.00 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 7.00 m, teniendo el predio una superficie de 1,238.00 m<sup>2</sup>, y un frente de 25.00 m. con respecto a la calle 87ª y 50.00 m con frente a la calle 23ª, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, vigente.

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

## VI. Programación e Instrumentación

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

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso del uso habitacional H35, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo habitacional H35, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo habitacional H35, 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 Habitacional H35 |       |         |       |          | X        |     |
| Tramitar licencia de uso de suelo Habitacional H35            |       |         |       | X        |          |     |
| Obtener licencia de uso de suelo Habitacional H35             |       |         |       |          | X        |     |

Fuente: Elaboración propia, Septiembre 2022.

### Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continuo

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

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

## VII. BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

## **PLANOS**

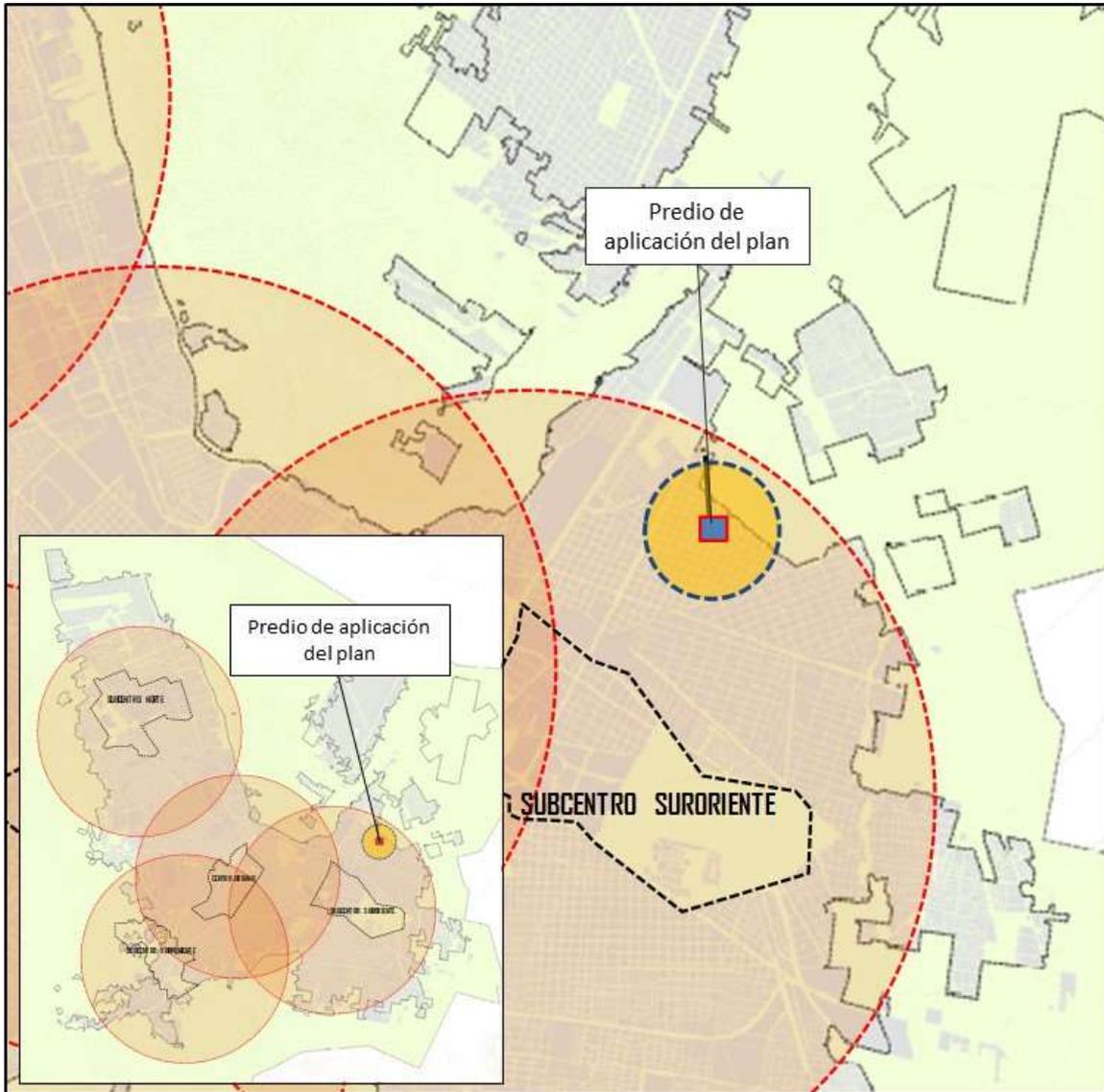
### **Diagnóstico**

- D-01 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.

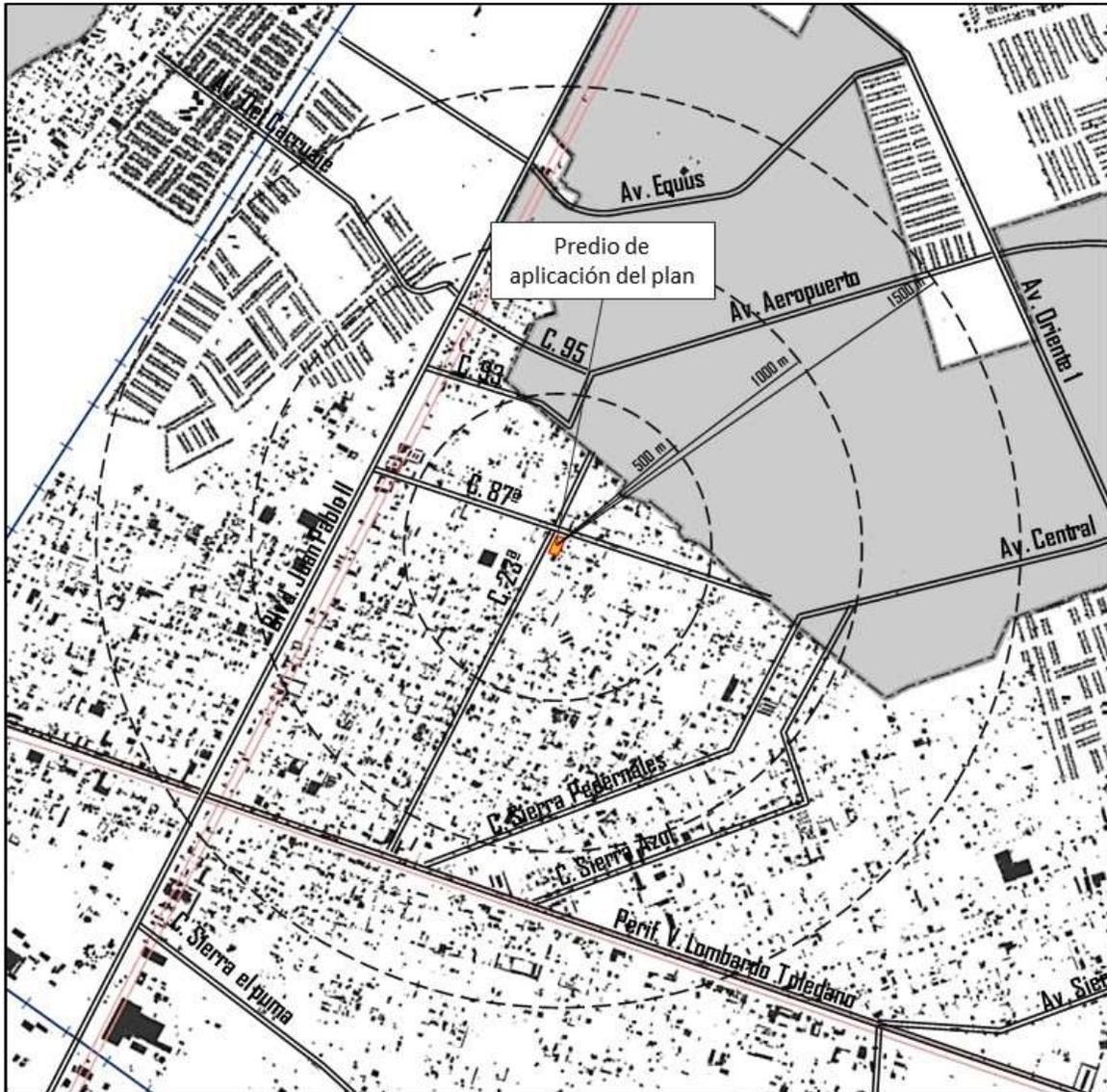


| Simbología   |  |
|--|--|
| <b>Relieve</b><br>Curvas de nivel  | <b>Area para Planeación Específica</b><br>Zonas de Integración al Desarrollo                                 |
| <b>Hidrografía</b><br>Cuerpos de Agua<br>Arroyos                             | Centro Urbano y Subcentros<br>Polígonos de Actuación<br>Corredores de Movilidad                              |
| <b>Vías de comunicación</b><br>Estructura Vial<br>Ferrocarril                | <b>Condicionante Para Usos</b><br>Área de Borde<br>Condicionado Pluvial<br>Área de Riesgo<br>Uso No Conforme |
| <b>Unidades de Gobierno</b><br>Centro de Población<br>Limite del Área Urbana |  |

|   |                 |
|---|-----------------|
| CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35<br><b>“CALLE 87 - 9400”</b> | D-01            |
| Estructura Urbana   | SEPTIEMBRE 2022 |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

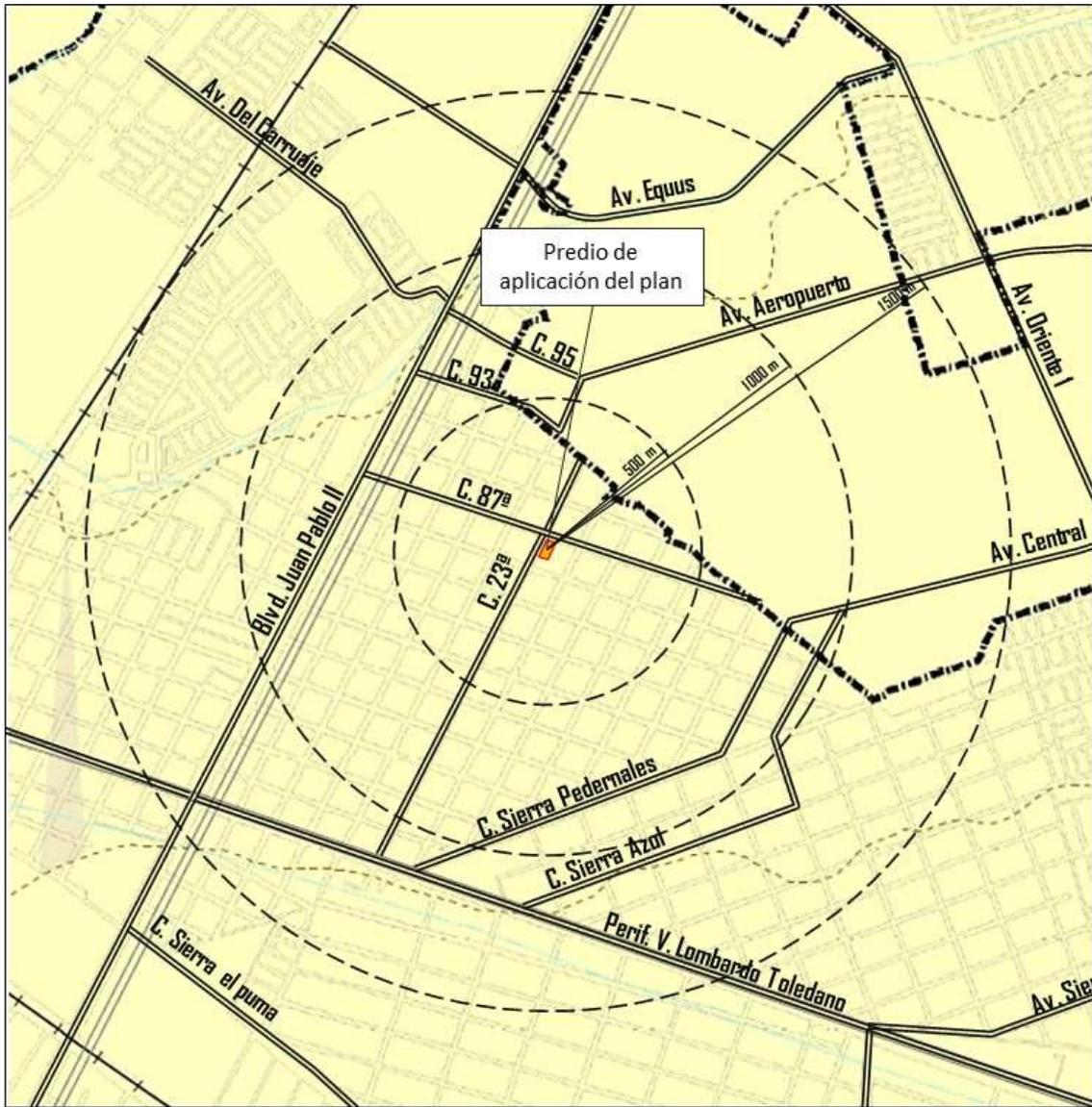


| Simbología   |  |
|--|--|
| <b>Relieve</b><br>Curvas de nivel  | <b>Area para Planeación Especifica</b><br>Zonas de Integración al Desarrollo                                 |
| <b>Hidrografia</b><br>Cuerpos de Agua<br>Arroyos                             | Centro Urbano y Subcentros<br>Polígonos de Actuación<br>Corredores de Movilidad                              |
| <b>Vías de comunicación</b><br>Estructura Vial<br>Ferrocarril                | <b>Condicionante Para Usos</b><br>Area de Borde<br>Condicionado Pluvial<br>Area de Riesgo<br>Uso No Conforme |
| <b>Unidades de Gobierno</b><br>Centro de Población<br>Limite del Área Urbana |  |

|   |                 |
|---|-----------------|
| CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35<br><b>“CALLE 87 - 9400”</b> | D-02            |
| <b>Estructura Urbana (Llenos y vacíos)</b>  | SEPTIEMBRE 2022 |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes.

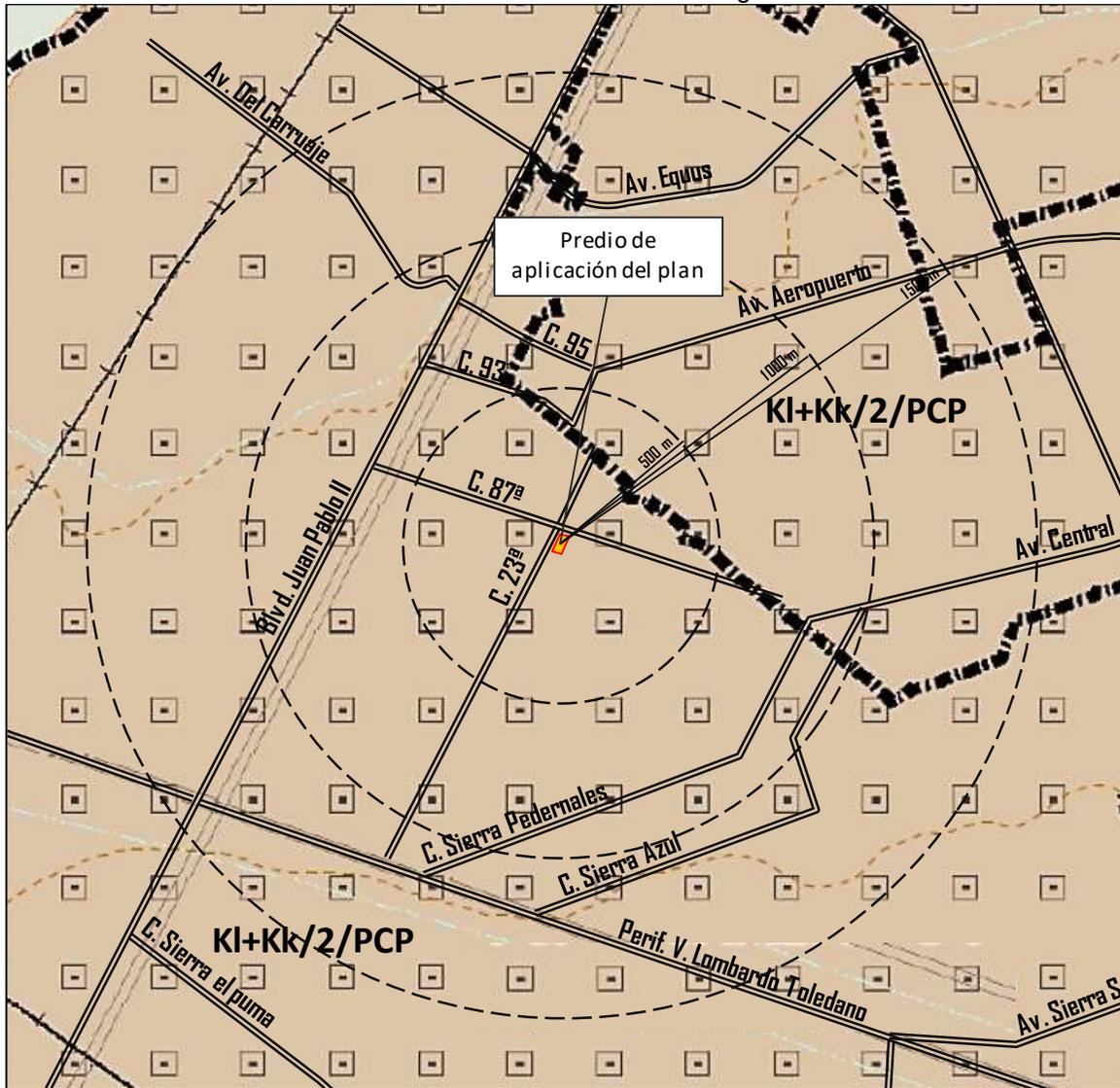


| Simbología   |   |
|--|---|
| <b>Relieve</b><br>Curvas de nivel  | <b>Área para Planeación Específica</b><br>Zonas de Integración al Desarrollo<br>Centro Urbano y Subcentros<br>Polígonos de Actuación<br>Corredores de Movilidad |
| <b>Hidrografía</b><br>Cuerpos de Agua<br>Arroyos                             | <b>Condicionante Para Usos</b><br>Área de Borde<br>Condicionado Pluvial<br>Área de Riesgo<br>Uso No Conforme  |
| <b>Vías de comunicación</b><br>Estructura Vial<br>Ferrocarril                |   |
| <b>Unidades de Gobierno</b><br>Centro de Población<br>Limite del Área Urbana |   |

|   |                 |
|---|-----------------|
| CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35<br><b>“CALLE 87 - 9400”</b> | D-03            |
| <b>Topografía y Pendientes</b>  | SEPTIEMBRE 2022 |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

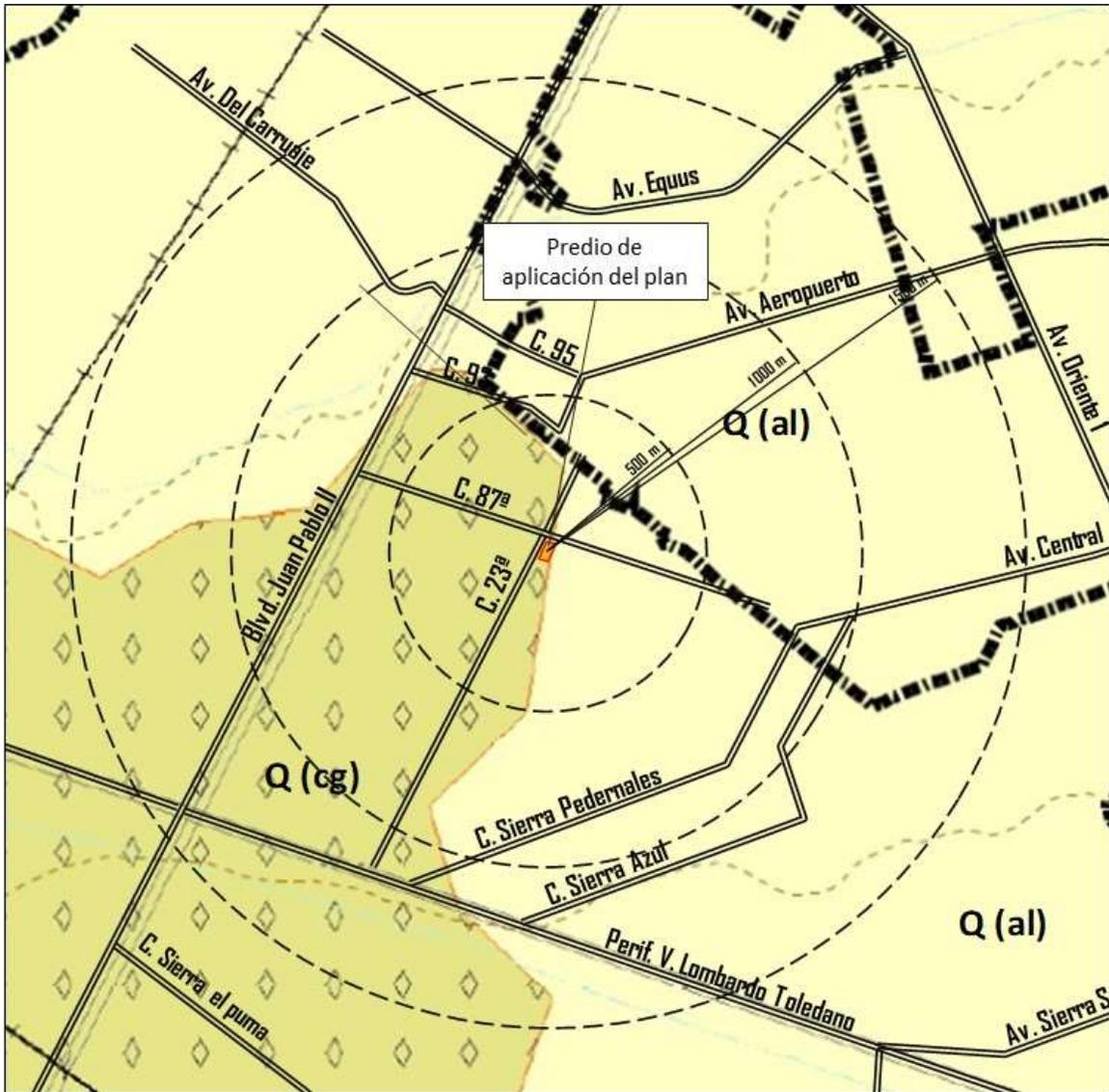


| Simbología                  |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Relieve</b>              | <b>Area para Planeación Especifica</b> |
| — Curvas de Nivel           | ■ Zonas de Integración al Desarrollo   |
| <b>Hidrografía</b>          | ■ Centro Urbano y Subcentros           |
| ■ Cuerpos de Agua           | ■ Polígonos de Aislación               |
| — Arroyos                   | ■ Corredores de Movilidad              |
| <b>Vias de comunicación</b> | <b>Condicionante Para Usos</b>         |
| — Estructura Vial           | ■ Area de Sordo                        |
| — Ferrocarril               | ■ Condicionado Pluvial                 |
| <b>Unidades de Gobierno</b> | ■ Area de Riesgo                       |
| ■ Centro de Población       | ■ Uso No Conforme                      |
| ■ Limite del Area Urbana    |  |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-04</b></p>     |
| <p><b>Edafología</b></p>  | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.

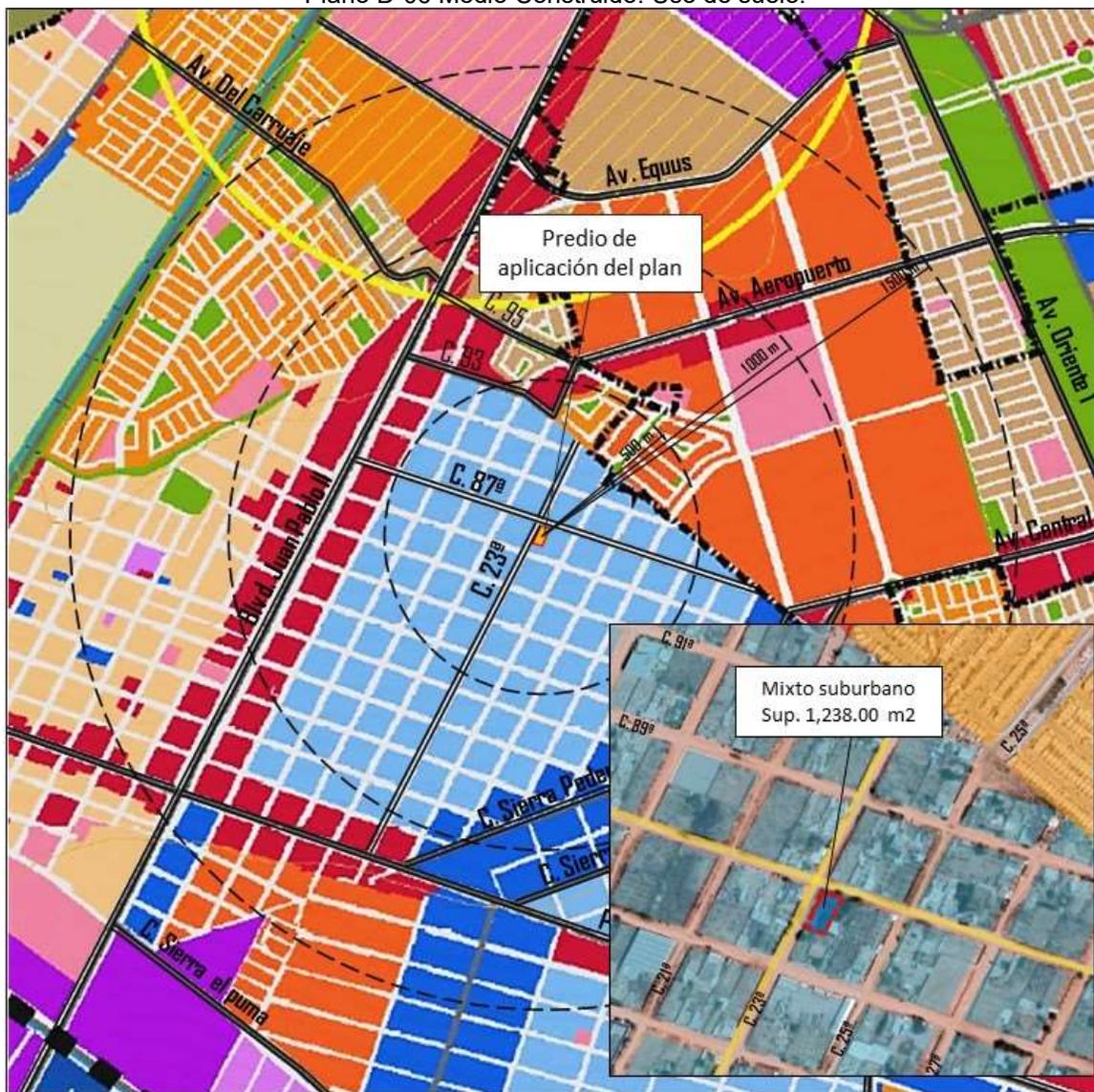


| Simbología   |   |
|--|---|
| <b>Relieve</b><br>Curvas de nivel  | <b>Area para Planeación Especifica</b><br>Zonas de Integración al Desarrollo<br>Centro Urbano y Subcentros<br>Polígonos de Actuación<br>Corredores de Movilidad |
| <b>Hidrografía</b><br>Cuerpos de Agua<br>Arroyos                             | <b>Condicionante Para Usos</b><br>Área de Borde<br>Condicionado Pluvial<br>Área de Riesgo<br>Uso No Conforme  |
| <b>Vías de comunicación</b><br>Estructura Vial<br>Ferrocarril                |   |
| <b>Unidades de Gobierno</b><br>Centro de Población<br>Límite del Área Urbana |   |

|   |                 |
|---|-----------------|
| CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35<br><b>“CALLE 87 - 9400”</b> | D-05            |
| Geología  | SEPTIEMBRE 2022 |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

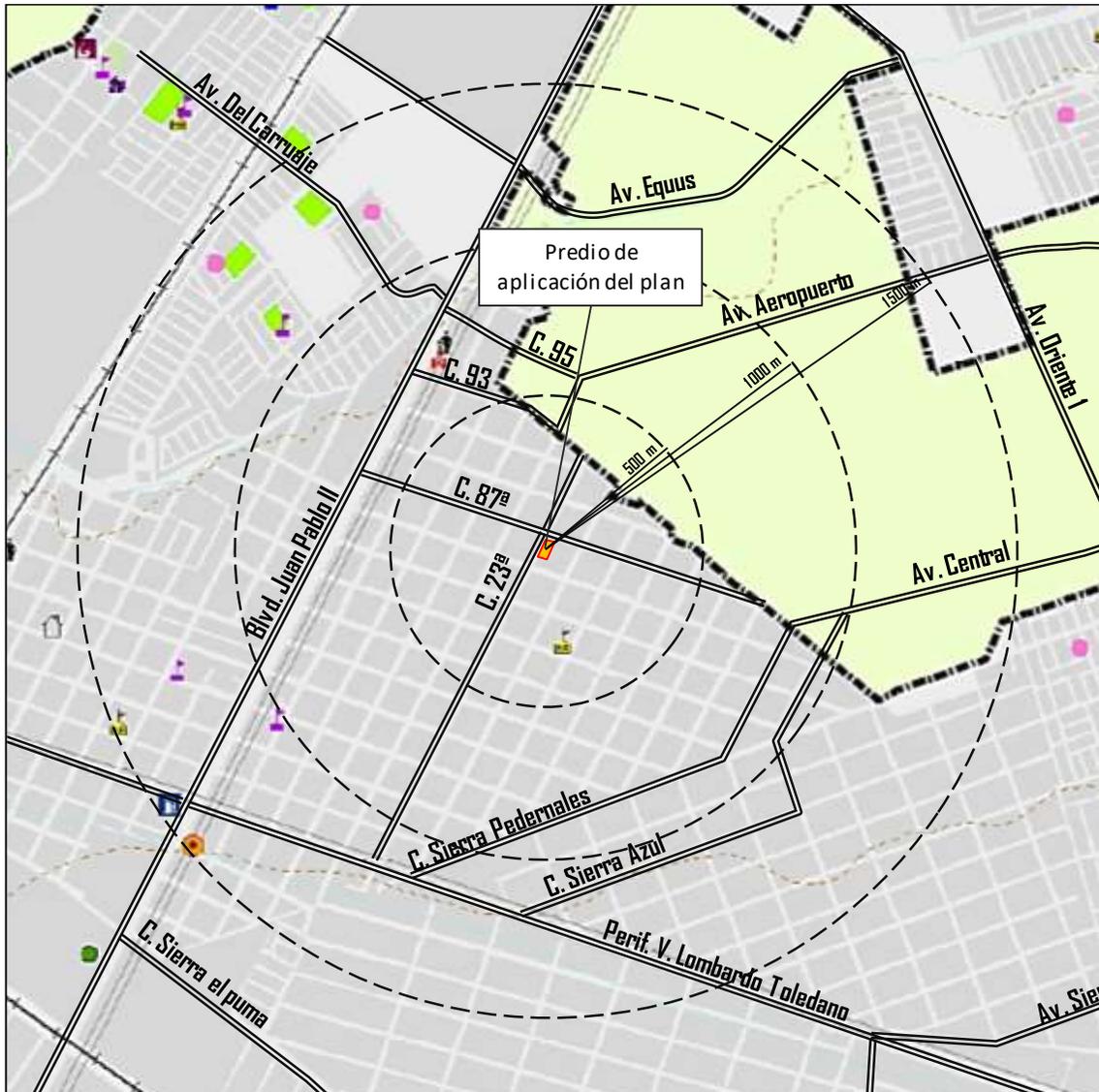


| Simbología   |   |
|--|---|
| <b>Relieve</b><br>Curvas de nivel  | <b>Area para Planeación Especifica</b><br>Zonas de Integración al Desarrollo<br>Centro Urbano y Subcentros<br>Polígonos de Actuación<br>Corredores de Movilidad |
| <b>Hidrografía</b><br>Cuerpos de Agua<br>Arroyos                             | <b>Condicionante Para Usos</b><br>Área de Borde<br>Condicionado Pluvial<br>Área de Riesgo<br>Uso No Conforme  |
| <b>Vías de comunicación</b><br>Estructura Vial<br>Ferrocarril                |   |
| <b>Unidades de Gobierno</b><br>Centro de Población<br>Limite del Área Urbana |   |

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35<br/>                 “CALLE 87 - 9400”</b> | <b>D-06</b>     |
| <b>Uso de Suelo Existente</b>   | SEPTIEMBRE 2022 |

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

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

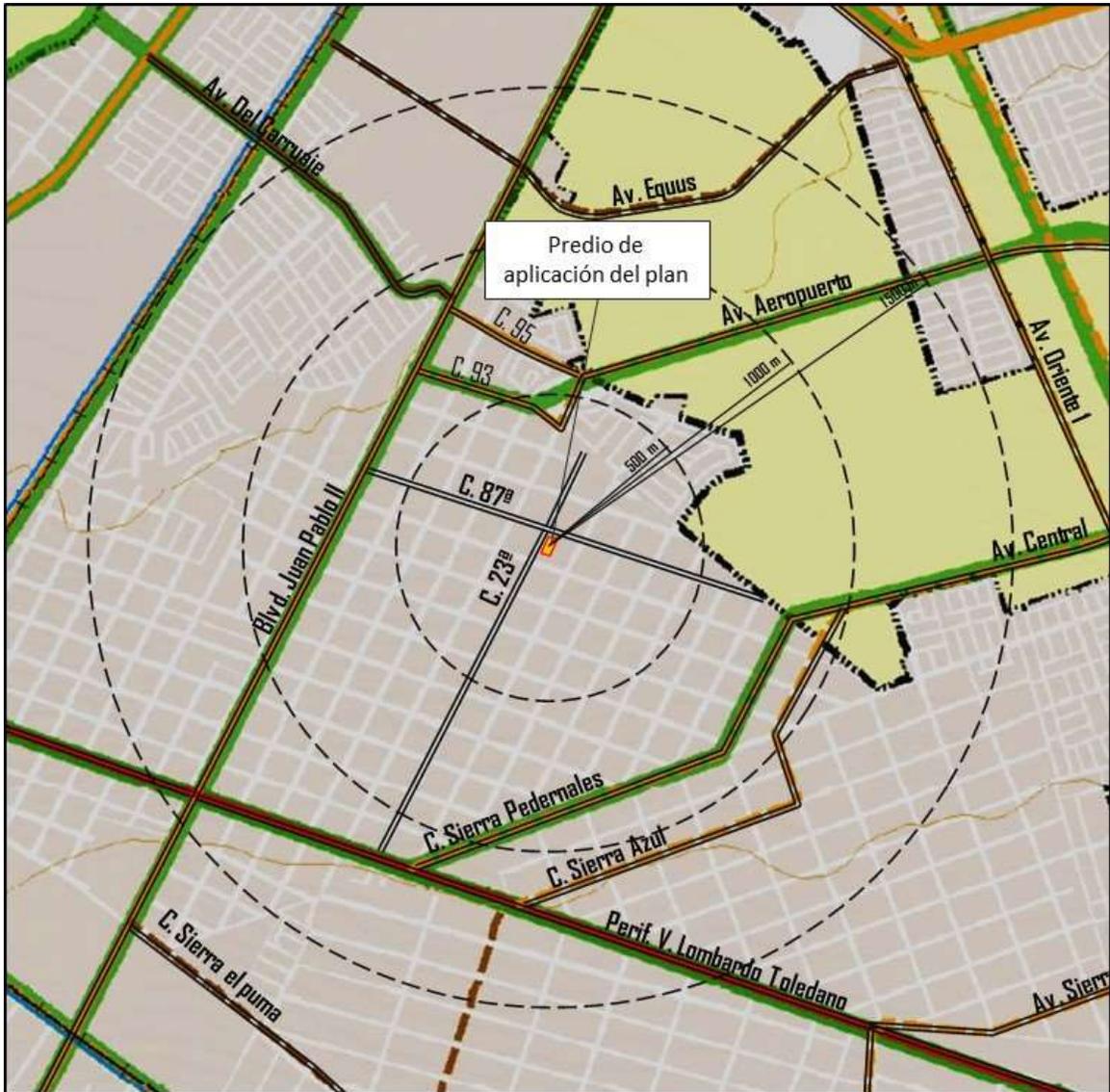


| Simbología   |   |
|--|---|
| <b>Relieve</b><br>Curvas de nivel  | <b>Area para Planeación Especifica</b><br>Zonas de Integración al Desarrollo<br>Centros Urbano y Subcentros<br>Polígonos de Activación<br>Corredores de Movilidad |
| <b>Hidrografía</b><br>Cuadros de Agua<br>Arroyos                             | <b>Condicionante Para Usos</b><br>Área de Sombra<br>Condicionado Masual<br>Área de Riesgo<br>Uso No Conforme  |
| <b>Vias de comunicación</b><br>Estructura Vial<br>Perrosami                  |   |
| <b>Unidades de Gobierno</b><br>Centro de Población<br>Límite del Área Urbana |   |

|   |                 |
|---|-----------------|
| CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35<br><b>“CALLE 87 - 9400”</b> | <b>D-07</b>     |
| Equipamiento  | SEPTIEMBRE 2022 |

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

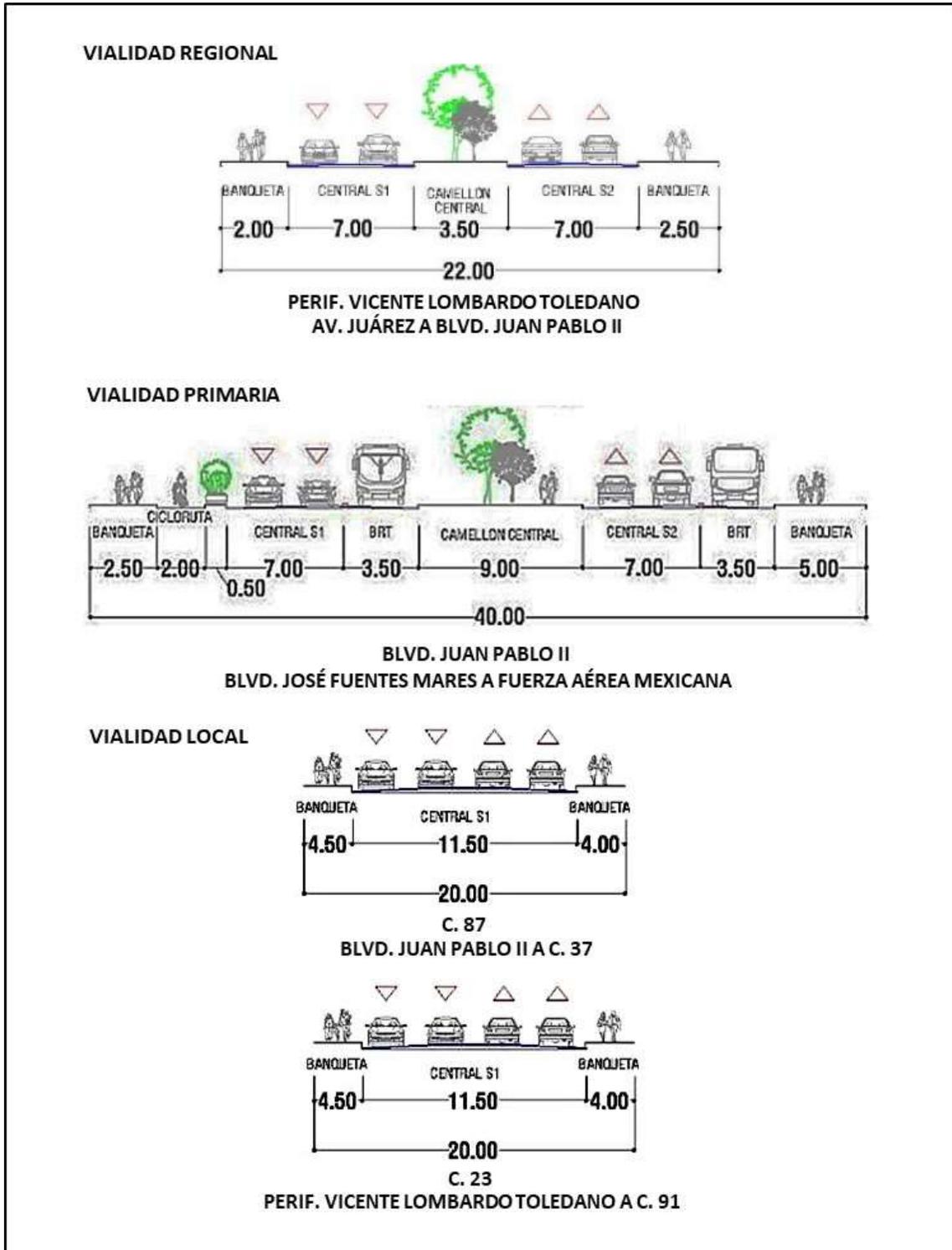


| Simbología                  |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Relieve</b>              | <b>Area para Planeación Especifica</b> |
| — Curvas de nivel           | ■ Zonas de Integración al Desarrollo   |
| <b>Hidrografia</b>          | ■ Centro Urbano y Subcentros           |
| ■ Cuerpos de Agua           | ■ Polígonos de Actuación               |
| — Arroyos                   | ■ Corredores de Movilidad              |
| <b>Vías de comunicación</b> | <b>Condicionante Para Usos</b>         |
| — Estructura Vial           | ■ Area de Borde                        |
| — Ferrocarril               | ■ Condicionado Pluvial                 |
| <b>Unidades de Gobierno</b> | ■ Area de Riesgo                       |
| ■ Centro de Población       | ■ Uso No Conforme                      |
| ■ Limite del Área Urbana    |  |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-08</b></p>     |
| <p><b>Estructura Vial</b></p>   | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

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

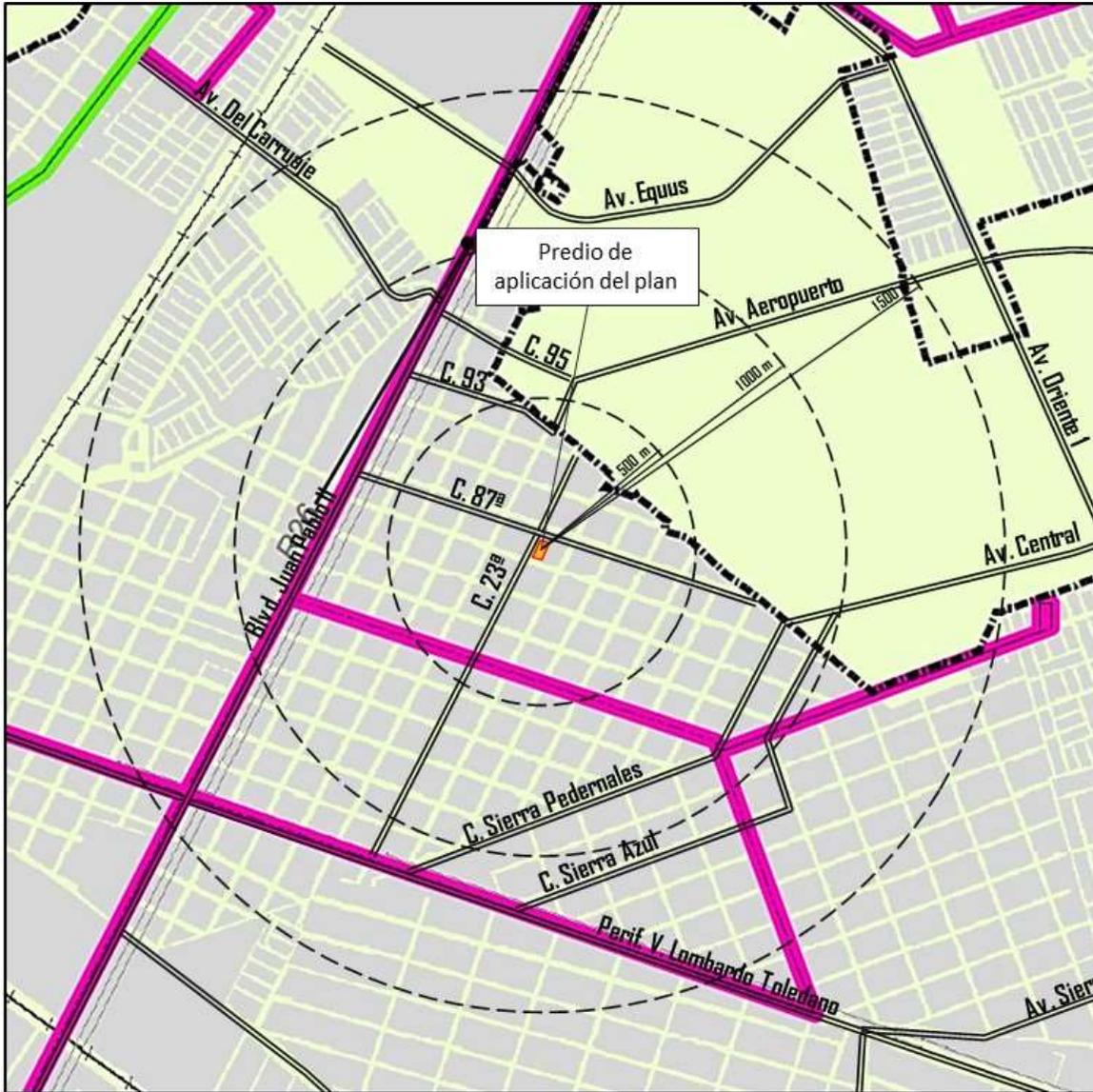
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales



|  |                        |
|--|------------------------|
| <p>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35<br/>"CALLE 87 - 9400"</p> | <p><b>D-09</b></p>     |
| <p><b>Secciones Viales</b></p>   | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.

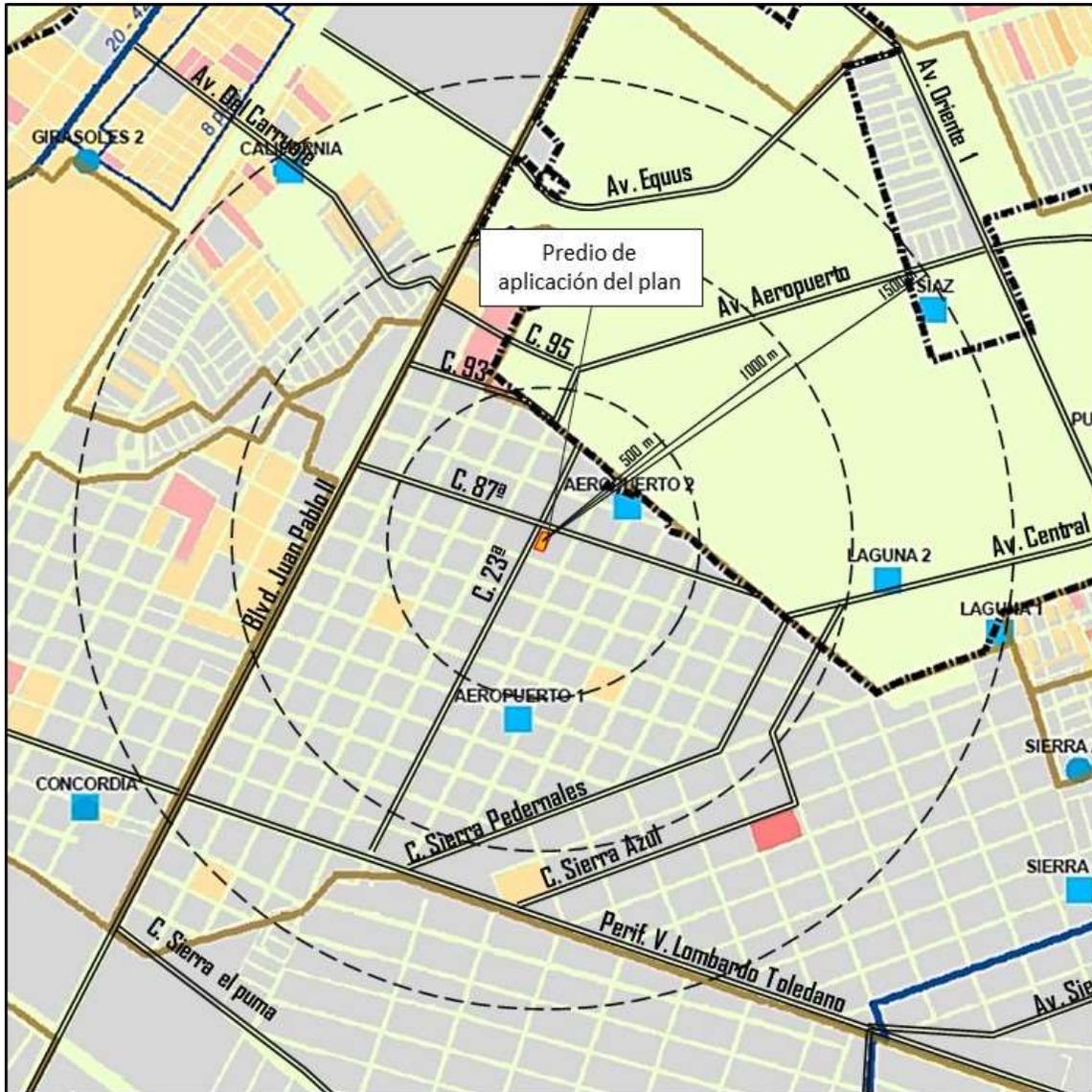


| Simbología                  |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Relieve</b>              | <b>Area para Planeación Especifica</b> |
| Curvas de nivel             | Zonas de Integración al Desarrollo     |
| <b>Hidrografía</b>          | Centro Urbano y Subcentros             |
| Cuerpos de Agua             | Polígonos de Actuación                 |
| Arroyos                     | Corredores de Movilidad                |
| <b>Vías de comunicación</b> | <b>Condicionante Para Usos</b>         |
| Estructura Vial             | Area de Borde                          |
| Ferrocarril                 | Condicionado Pluvial                   |
| <b>Unidades de Gobierno</b> | Area de Riesgo                         |
| Centro de Población         | Uso No Conforme                        |
| Limite del Area Urbana      |  |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-10</b></p>     |
| <p><b>Rutas de Transporte</b></p>   | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

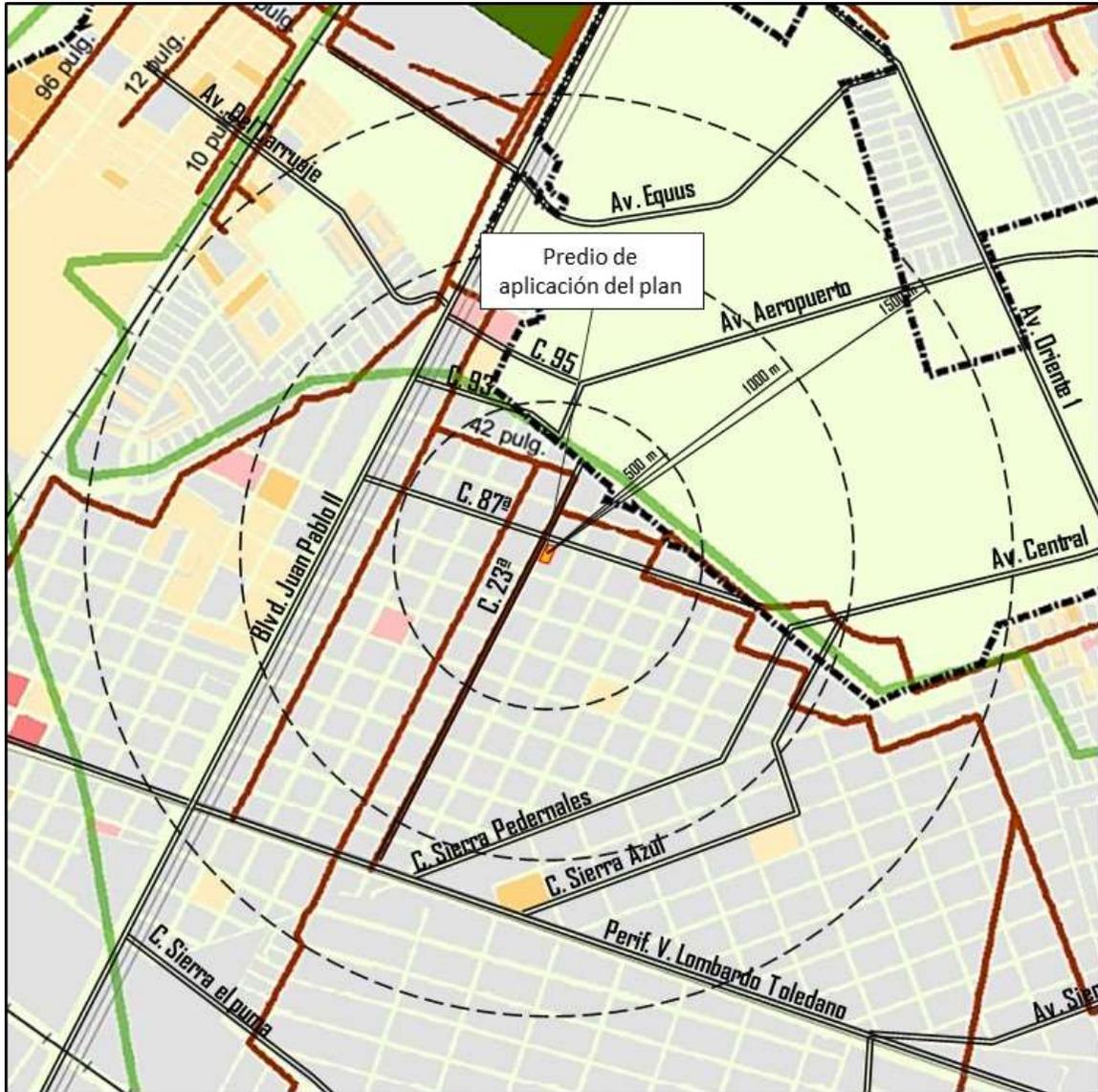


| Simbología                  |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Relieve</b>              | <b>Area para Planeación Especifica</b> |
| — Curvas de nivel           | ■ Zonas de Integración al Desarrollo   |
| <b>Hidrografia</b>          | ■ Centro Urbano y Subcentros           |
| ■ Cuerpos de Agua           | ■ Polígonos de Actuación               |
| — Arroyos                   | ■ Corredores de Movilidad              |
| <b>Vías de comunicación</b> | <b>Condicionante Para Usos</b>         |
| — Estructura Vial           | ■ Area de Borde                        |
| — Ferrocarril               | ■ Condicionado Pluvial                 |
| <b>Unidades de Gobierno</b> | ■ Area de Riesgo                       |
| ■ Centro de Población       | ■ Uso No Conforme                      |
| ■ Limite del Área Urbana    |  |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-11</b></p>     |
| <p><b>Infraestructura Hidráulica</b></p>  | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

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

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



**Simbología**

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul>  | <p><b>Area para Planeación Especifica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonas de Integración al Desarrollo</li> <li>Centro Urbano y Subcentros</li> <li>Polígonos de Actuación</li> <li>Corredores de Movilidad</li> </ul> |
| <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuerpos de Agua</li> <li>Arroyos</li> </ul>                             | <p><b>Condicionante Para Usos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area de Borde</li> <li>Condicionado Pluvial</li> <li>Area de Riesgo</li> <li>Uso No Conforme</li> </ul>  |
| <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura Vial</li> <li>Ferrocarril</li> </ul>                |   |
| <p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centro de Población</li> <li>Límite del Área Urbana</li> </ul> |   |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-12</b></p>     |
| <p><b>Infraestructura de Drenaje Sanitario</b></p>  | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

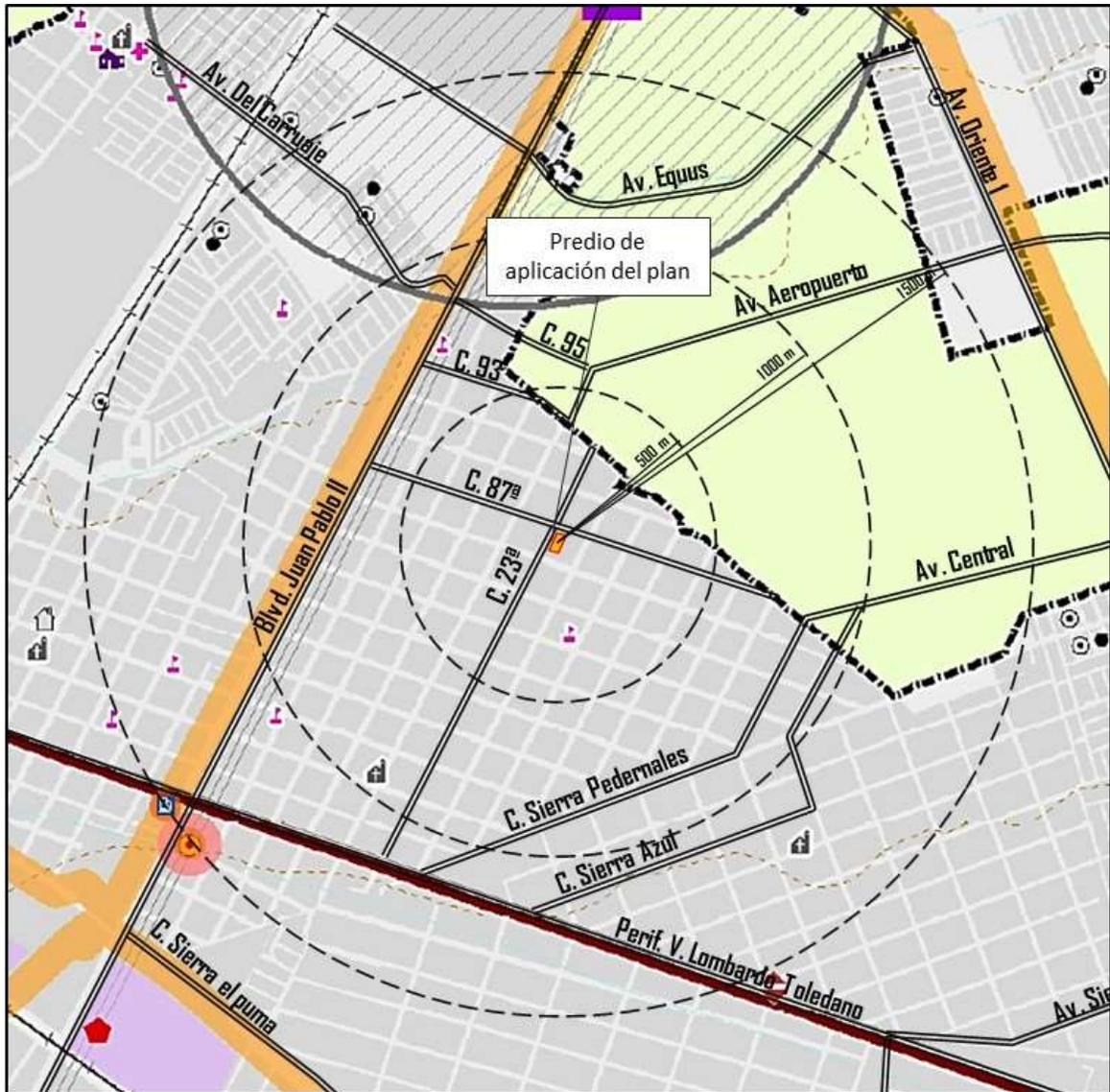


| Simbología                  |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Relieve</b>              | <b>Area para Planeación Especifica</b> |
| — Curvas de nivel           | — Zonas de Integración al Desarrollo   |
| <b>Hidrografía</b>          | ■ Centro Urbano y Subcentros           |
| ■ Cuerpos de Agua           | ■ Polígonos de Actuación               |
| — Arroyos                   | ■ Corredores de Movilidad              |
| <b>Vías de comunicación</b> | <b>Condicionante Para Usos</b>         |
| — Estructura Vial           | ■ Area de Borde                        |
| — Ferrocarril               | ■ Condicionado Pluvial                 |
| <b>Unidades de Gobierno</b> | ■ Area de Riesgo                       |
| ■ Centro de Población       | ■ Uso No Conforme                      |
| ■ Limite del Area Urbana    |  |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-13</b></p>     |
| <p><b>Infraestructura Eléctrica</b></p>   | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.

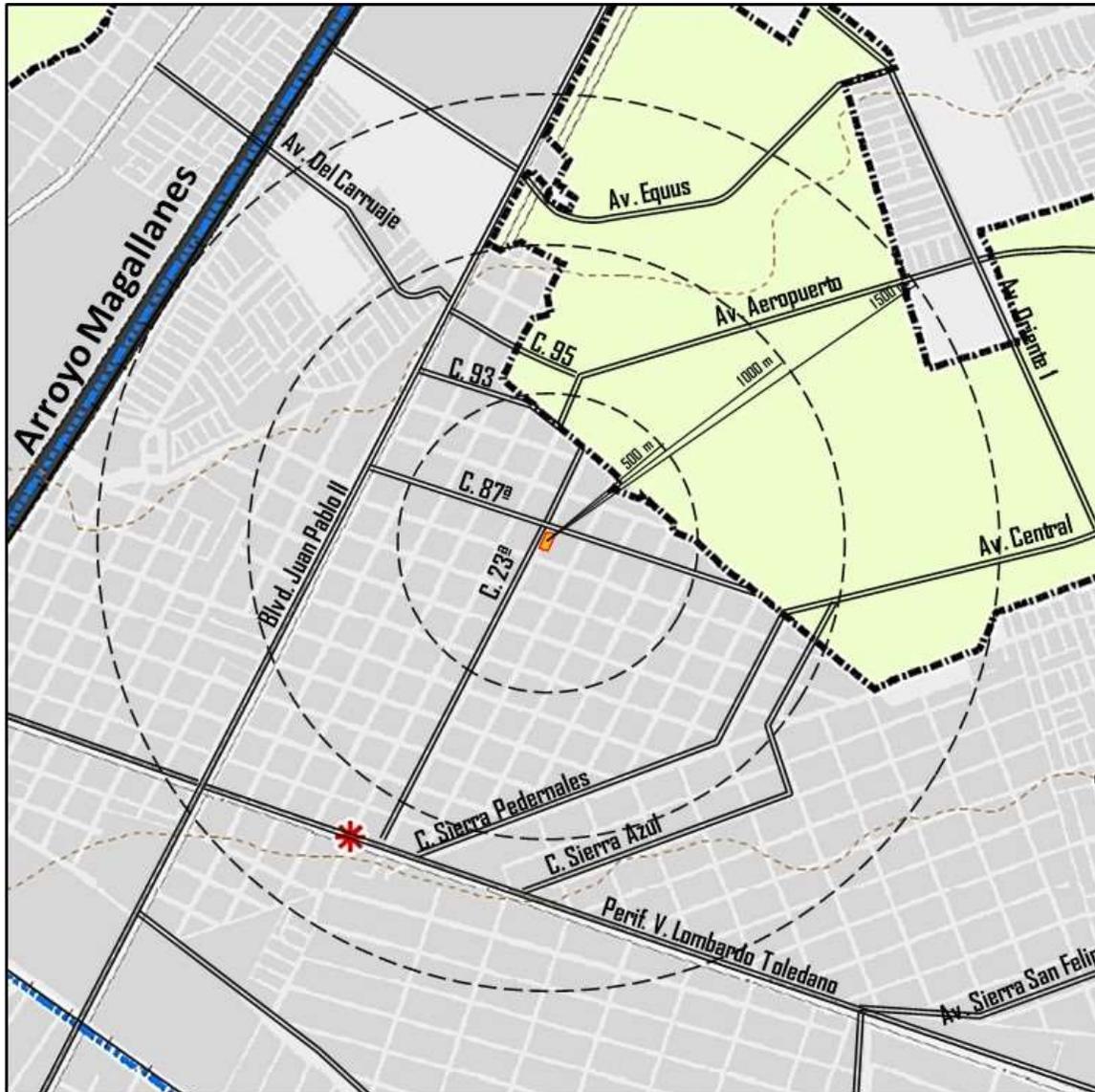


| Simbología                  |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Relieve</b>              | <b>Area para Planeación Especifica</b> |
| — Curvas de nivel           | — Zonas de Integración al Desarrollo   |
| <b>Hidrografía</b>          | ■ Centro Urbano y Subcentros           |
| ■ Cuerpos de Agua           | ■ Polígonos de Actuación               |
| — Arroyos                   | — Corredores de Movilidad              |
| <b>Vías de comunicación</b> | <b>Condicionante Para Usos</b>         |
| — Estructura Vial           | ■ Area de Borde                        |
| — Ferrocarril               | ■ Condicionado Pluvial                 |
| <b>Unidades de Gobierno</b> | ■ Area de Riesgo                       |
| ■ Centro de Población       | ■ Uso No Conforme                      |
| ■ Limite del Área Urbana    |  |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-14</b></p>     |
| <p><b>Riesgos Antropogénicos</b></p>  | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



**Simbología**

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Curvas de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Cuerpos de Agua</li> <li>— Arroyos</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Estructura Vial</li> <li>— Ferrocarril</li> </ul> <p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Centro de Población</li> <li>□ Limite del Área Urbana</li> </ul> | <p><b>Area para Planeación Especifica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Zonas de Integración al Desarrollo</li> <li>□ Centro Urbano y Subcentros</li> <li>□ Poligonos de Actuación</li> <li>□ Corredores de Movilidad</li> </ul> <p><b>Condicionante Para Usos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Área de Borde</li> <li>□ Condicionado Pluvial</li> <li>□ Área de Riesgo</li> <li>□ Uso No Conforme</li> </ul> |
|---|--|

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35  
"CALLE 87 - 9400"**

**D-15**

**Riesgos Hidrometeorológicos**

SEPTIEMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



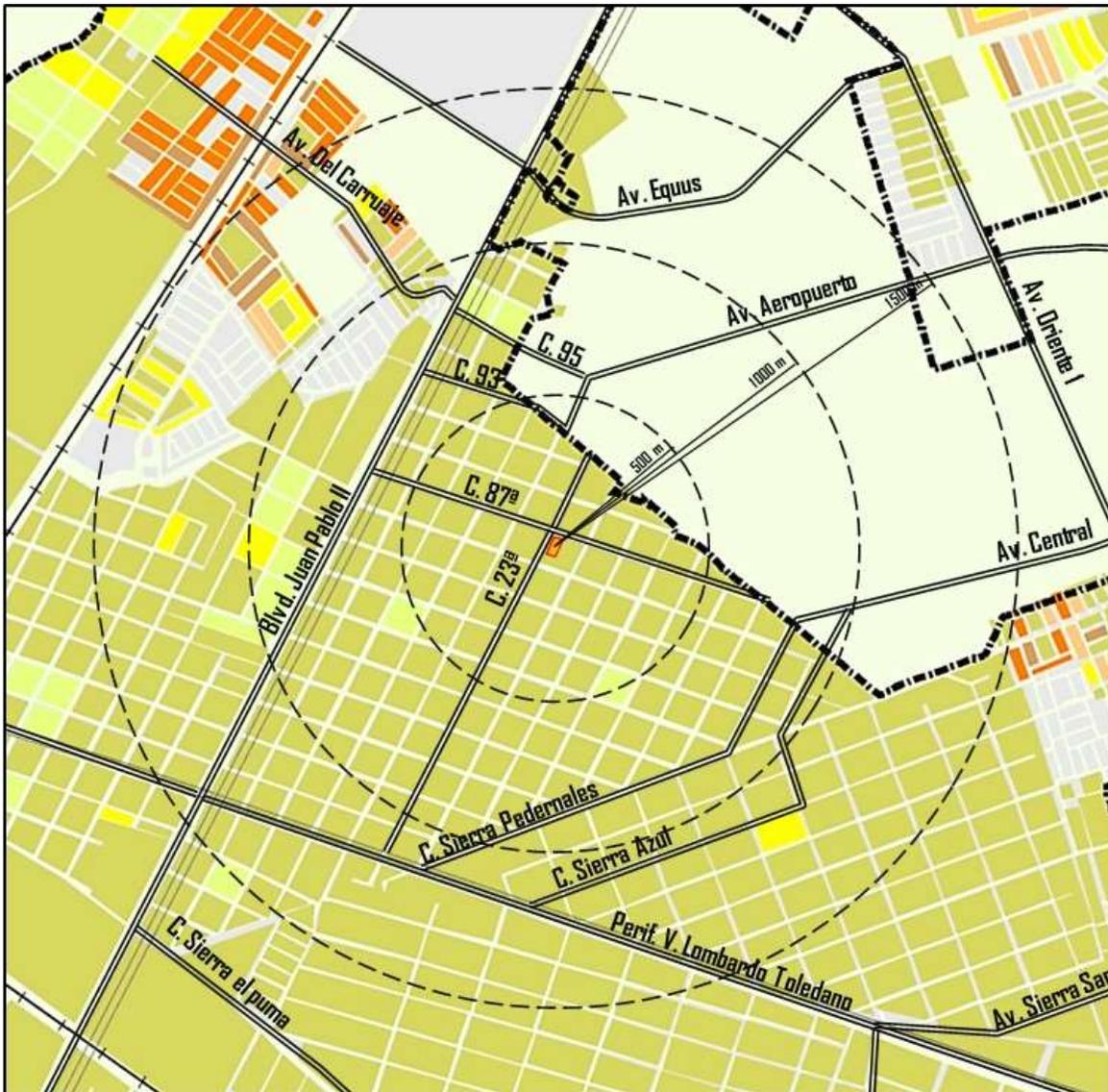
**Simbología**

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Curvas de nivel</li> </ul>  | <p><b>Area para Planeación Especifica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ Zonas de Integración al Desarrollo</li> <li>▭ Centro Urbano y Subcentros</li> <li>▭ Polígonos de Actuación</li> <li>▭ Corredores de Movilidad</li> </ul> |
| <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ Cuerpos de Agua</li> <li>▭ Arroyos</li> </ul>                             | <p><b>Condicionante Para Usos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ Area de Borde</li> <li>▭ Condicionado Pluvial</li> <li>▭ Area de Riesgo</li> <li>▭ Uso No Conforme</li> </ul>  |
| <p><b>Vias de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Estructura Vial</li> <li>— Ferrocarril</li> </ul>                |   |
| <p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ Centro de Población</li> <li>▭ Limite del Área Urbana</li> </ul> |   |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-16</b></p>     |
| <p><b>Riesgos Geológicos</b></p>  | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

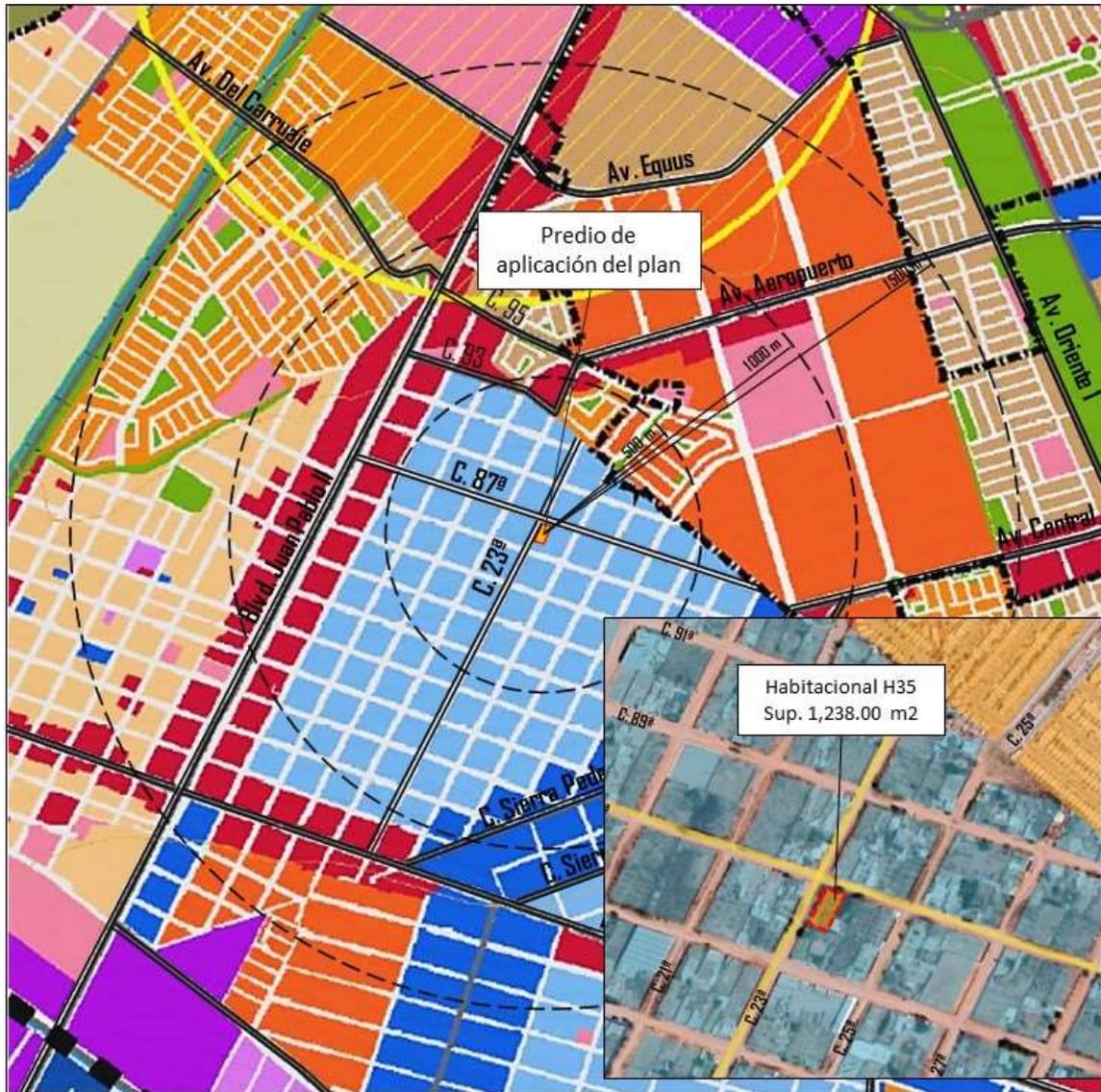


| Simbología                  |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Relieve</b>              | <b>Area para Planeación Especifica</b> |
| — Curvas de nivel           | ■ Zonas de Integración al Desarrollo   |
| <b>Hidrografía</b>          | ■ Centro Urbano y Subcentros           |
| ■ Cuerpos de Agua           | ■ Polígonos de Actuación               |
| — Arroyos                   | ■ Corredores de Movilidad              |
| <b>Vías de comunicación</b> | <b>Condicionante Para Usos</b>         |
| — Estructura Vial           | ■ Area de Borde                        |
| — Ferrocarril               | ■ Condicionado Pluvial                 |
| <b>Unidades de Gobierno</b> | ■ Area de Riesgo                       |
| ■ Centro de Población       | ■ Uso No Conforme                      |
| ■ Limite del Área Urbana    |  |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>D-17</b></p>     |
| <p><b>Densidad de Vivienda</b></p>  | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

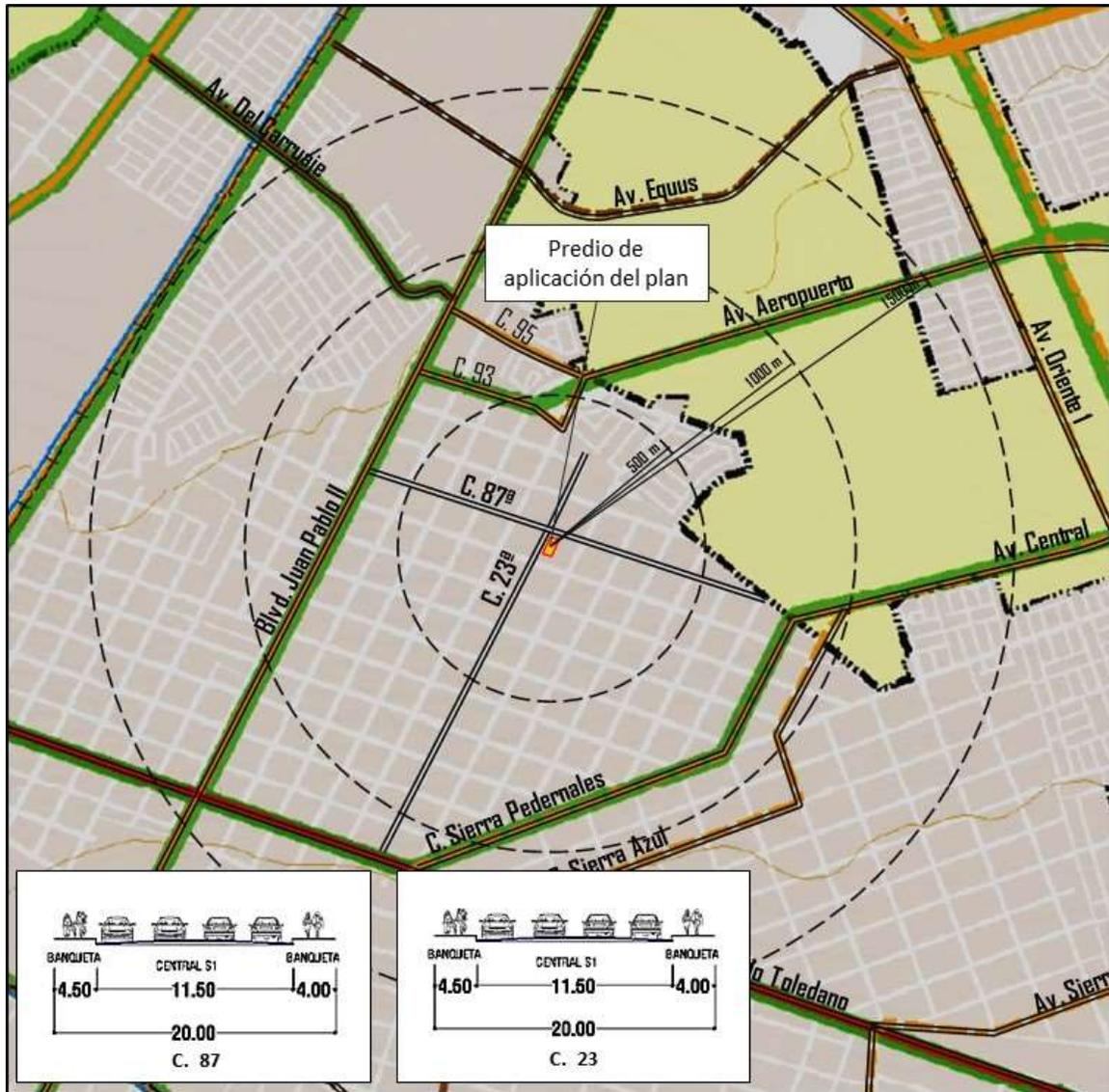


| Simbología   |   |
|--|---|
| <b>Relieve</b><br>Curvas de nivel  | <b>Area para Planeación Especifica</b><br>Zonas de Integración al Desarrollo<br>Centro Urbano y Subcentros<br>Polígonos de Actuación<br>Corredores de Movilidad |
| <b>Hidrografía</b><br>Cuerpos de Agua<br>Arroyos                             | <b>Condicionante Para Usos</b><br>Área de Borde<br>Condicionado Pluvial<br>Área de Riesgo<br>Uso No Conforme  |
| <b>Vías de comunicación</b><br>Estructura Vial<br>Ferrocarril                |   |
| <b>Unidades de Gobierno</b><br>Centro de Población<br>Límite del Área Urbana |   |

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35<br/>                 “CALLE 87 - 9400”</b> | <b>E-01</b>     |
| <b>Uso de Suelo Propuesto</b>   | SEPTIEMBRE 2022 |

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



**Simbología**

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuerpos de Agua</li> <li>Arroyos</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura Vial</li> <li>Ferrocarril</li> </ul> <p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centro de Población</li> <li>Límite del Área Urbana</li> </ul> | <p><b>Area para Planeación Especifica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonas de Integración al Desarrollo</li> <li>Centro Urbano y Subcentros</li> <li>Polígonos de Actuación</li> <li>Corredores de Movilidad</li> </ul> <p><b>Condicionante Para Usos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area de Borde</li> <li>Condicionado Pluvial</li> <li>Area de Riesgo</li> <li>Uso No Conforme</li> </ul> |
|---|--|

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p><b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO (MS) A HABITACIONAL H35</b><br/> <b>“CALLE 87 - 9400”</b></p> | <p><b>E-02</b></p>     |
| <p><b>Estructura Vial Propuesta</b></p>   | <p>SEPTIEMBRE 2022</p> |

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

Dr. Carlos R. Hernández Velasco  
Director del IMPLAN

### **Promotor**

C. Miguel Ángel Loya Molina

### **Elaboró**

#### **Director Responsable en Urbanismo**

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

Septiembre de 2022

**ANEXOS**  
**Escrituras**  
**identificación**  
**Plano catastral**  
**Predial**

Escrituras

TOCA NO. 547/11

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A CINCO DE JULIO  
DEL DOS MIL DOCE. -----

**VISTOS** para resolver los autos del Toca Número 547/2011, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por los actores JORGE ALFREDO MEJIA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ en contra de la sentencia dictada por la C. Juez Primero de lo Civil del Distrito Judicial Morelos en fecha veinticinco de agosto del año dos mil once dentro del juicio ORDINARIO CIVIL promovido por JORGE ALFREDO MEJIA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ en contra de JOSE ABELARDO LÓPEZ VITOLAS, ANGELICA CORDOVA BAYLON, REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DISTRITO JUDICIAL MORELOS, SUCESIÓN A BIENES DE ANTONIA VITOLAS y EPIFANIO LÓPEZ (expediente número 1033/2007). -----

-----**R E S U L T A N D O:**-----

**ÚNICO.-** En el juicio Ordinario Civil de antecedentes, con fecha veinticinco de agosto del año dos mil once, la C. Juez Primero de lo Civil del Distrito Judicial Morelos, dictó sentencia definitiva bajo los siguientes resolutivos: **"PRIMERO.-** En atención a los motivos vertidos en la presente resolución no ha lugar a entrar al estudio del fondo del presente asunto. **SEGUNDO.-** Se declara la nulidad del auto de fecha



BERANO  
LA  
O DE LA  
OMERCIO  
ELOS



Handwritten mark resembling a stylized '1' or '7'.

veintidós de junio del año dos mil once, que cita para sentencia, a fin de que se encuentren debidamente representados los C. EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA, en lo personal y como Albacea de la Sucesión a Bienes de la C. ANTONIA VITOLAS VALLES.

**TERCERO.-** Notifíquese personalmente a las partes la presente resolución por haberse dejado de actuar por más de dos meses consecutivos, lo anterior se conformidad con el artículo 119 inciso c), del Código de Procedimientos Civiles. Túrnese los autos a la Central de Actuarios para tal efecto. **Notifíquese.**"-----

Inconforme con tal resolución los actores por conducto del LIC. HÉCTOR HERNANDEZ MOLINA la impugnaron mediante el recurso de apelación, el cual se admitió en ambos efectos.-----

Recibido en esta Sala los autos principales, se ordenó formar el Toca confirmándose la admisión del recurso y su calificación de grado.-----

Expresados que fueron los agravios por la parte recurrente, mismos que fueron contestados por su contraria, se ordenó dictar sentencia, lo que hoy se hace bajo el siguiente:-----

----- **CONSIDERANDO:**-----

**ÚNICO.-** Expresan como agravios lo siguiente:  
**ÚNICO.-** La resolución apelada de fechas 25 de agosto del año

3 TOCA NO. 547/11

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

2011, publicada el 26 del citado mes y año con el número 83, dictada por la C. Juez Primero de lo Civil de este Distrito Judicial, es a todas luces ilegal, dado que se aplico inexactamente la ley, se violaron los principios reguladores de las pruebas, así como los arts. 88 del Código de Procedimientos Civiles y el 2499 del Código Civil vigentes en este Estado, así como los arts. 2207 y 2214 del Código Civil Vigente en el Estado de Jalisco, y los arts. 15 y 192 de la ley de amparo al no aplicar los criterios jurisprudenciales que a continuación se mencionan, en relación con el art. 14 constitucional, en efecto: La inferior al resolver que de momento no se puede dictar la sentencia definitiva que ordena el auto que cita para sentencia de fecha **22 de junio del 2011**, en virtud a que el Lic. Luis Rubén Manríquez Ramírez apoderado de Epifanio López Esparza y de la Sucesión in testamentaria a bienes de la C. Antonia Vitolas Valles, comparece ante ese H. Tribunal informando que su poderdante falleció el día 22 de abril del 2009, acompañando para el efecto la respectiva acta de defunción, y que dicho poder le fue otorgado a este profesionista, por el mencionado Sr. López Esparza en lo personal y como albacea de la sucesión antes referida, el día 11 de febrero del año 2003, con una vigencia de cinco años, mismo que concluyo el día **11 de febrero del 2008**. Y que por otra parte se nombro como representante común en

NO  
LA  
ICIO

ARÍA S...

2/ #

el juicio al C. Abelardo López Vitolas para que los presentes al ser varios los demandados. Lo cierto es que dicho escrito que fue recibido el día 23 de enero del 2009, solamente se encuentra signado por Angélica Cordoba Bailon, José Abelardo López Vitolas y Epifanio López Esparza y no así por este ultimo como albacea de la sucesión antes mencionada por lo cual se deja en estado de indefensión a los (sic) diversos demandados, por lo que no se puede dictar la resolución respectiva hasta que estén debidamente representados a fin de no violentar las garantías de audiencia y legalidad que consagran los arts. 14 y 16 constitucionales y por lo tanto decreto la nulidad del auto de 22 de junio del año 2011, que se cita para sentencia. La inferior actuó de manera errónea al aplicar inexactamente la ley en la resolución combatida, en efecto: si bien es cierto que de conformidad con la fracción III del art. 2494 de nuestro Código Civil Vigente en el Estado, el mandato termina: por la muerte del mandante, con excepción del mandato irrevocable, en el caso previsto en art. 2499, último párrafo, o por la muerte del mandatario; y también cierto es que justifico la muerte del mandante Epifanio López Esparza y que el mandato que este otorgo a favor del profesionista en mención no tiene carácter de irrevocable, sin embargo también es cierto que la A- quo le paso desapercibido aplicar, como era su deber lo que determina tajantemente el art. 2499 que reza "aunque el

5 TOCA NO. 547/11

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIQUAHUJA

mandato termine por la muerte del mandante, debe el mandatario continuar atendiendo el negocio hasta en tanto los herederos proveen por si mismos la atención, siempre que lo contrario pueda resultar algún perjuicio, este precepto como se dijo debió haber sido aplicado por la inferior, cosa que al no hacerlo vulnero el citado precepto legal y por ende aplico inexacta la ley al caso concreto por lo tanto debió haber concluido en su resolución, que tanto Epifanio López Esparza en lo personal y como albacea de la sucesión in testamentaria a bienes de Antonia Vitolas Valles "están debidamente representados por el profesionista de referencia y que este debe continuar atendiendo el negocio encomendado, hasta en tanto los herederos designen albacea, que representen a dichas sucesiones ya que también el art. 2600 del Código Civil Federal y su correlativo en nuestro Estado que es precisamente el 2499 que son exactamente del tenor literal a que antes me referí, admiten una excepción tratándose de la tramitación de procedimientos jurisdiccionales (como es el caso planteado), ya que ante el fallecimiento del mandante, el mandatario debe continuar con su tramitación hasta en tanto no se apersona a juicio la sucesión por conducto de albacea o se promueva la sustitución de la parte correspondiente (estas dos últimas cuestiones en el presente caso no acontecieron) como para que la inferior

37

haya concluido en forma errónea su resolución y por lo contrario dicha resolutoria debió haber considerado y aplicado esta excepción a la regla general, se hace valer además que el mandatario se colocó dentro de la excepción que prevé el artículo de referencia ya que aun habiendo terminado su mandato el 23 de enero del 2008 continuó ejerciendo su gestión judicial en diversas actuaciones judiciales (pruebas alegatos) como obra en autos. Esta excepción a la regla general debe prevalecer en atención al principio general en el sentido que en casos de discrepancia entre una regla general y una de excepción **prevalezca la regla de excepción** y es esta última la que la H. Resolutoria debió haber atendido y aplicado además tomando en cuenta lo que reiteradamente ha pronunciado los más altos Tribunales Judiciales en el país, en el sentido de que si durante la tramitación del juicio, muere el trabajador el mandatario podrá promover el juicio de garantías en su representación, ya que este medio de control constitucional debe considerarse dentro de las gestiones conducentes a la continuación del juicio, pues tiene por objeto la conservación de los derechos de la sucesión del mandante, de manera que en tanto no se apersona a juicio dicha sucesión a través de la albacea el mandatario debe continuar en el "ejercicio de su encargo" con el fin de no provocar un estado de indefensión, estas afirmaciones encuentran sustento legal en





7

TOCA NO. 547/11

infinidad de criterios jurisprudenciales como antes se dijo, de los cuales me permito citar tres de ellos que se leen bajo la voz. Amparo. Aun ante la muerte del mandante, el mandatario puede promoverlo, hasta en tanto no se apersona a juicio sucesión de aquel por conducto de albacea. Tesis de la Novena Época con el número de registro 170867 fuente S.J. de la Federación y su Gaceta. Amparo. Puede promoverse por el mandatario del trabajador, después de la muerte de este. Jurisprudencia de la Novena Época con registro número 178243, fuente S.J. de la Federación y su Gaceta. Mandato, subsistencia del después de la muerte del mandante. Jurisprudencia Civil, con registro número 392407, de la Quinta Época de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente Apéndice del 1995. Esta tesis y Jurisprudencias, en los términos del art. 192 de la ley de amparo, debieron ser aplicables de manera obligatoria por la A quo, al no haberlo hecho así su resolución resulta violatoria de tal precepto legal y por ende su actuación ilegal al aplicar inexactamente la ley al caso concreto. La H. Resolutora debió haber concluido que tanto Epifanio López Esparza y la sucesión in testamentaria a bienes de la C. Antonia Vitolas Valles si se encuentran debidamente representadas en el juicio y haberle dado continuidad al mismo, dictando la resolución correspondiente, en lugar de decretar la nulidad en los términos antes expuestos. De igual manera el

Licenciado Rubén Manríquez Ramírez, se apersona a juicio en fecha **17 de enero del 2008**, como apoderado del Sr. Epifanio López Esparza y de la sucesión a bienes de la Sra. Antonia Vitolas Valles acompañando para tal efecto el poder General Judicial que esta persona le otorga en lo personal y como albacea de la sucesión antes mencionada, a los **11 días del mes de febrero del año 2003**, en la ciudad de Guadalajara Jalisco, ante la fe del Lic. Javier Herrera Anaya titular de la Notaria Publica No. 29 de aquella ciudad, personalidad que la A-quo le reconoce para todos los efectos legales a que haya lugar, dicho mandato tendrá una vigencia de cinco años a partir de la fecha de su otorgamiento, lo anterior en los términos del **art. 2214 y art. 2207 del Código Civil Vigente en el Estado de Jalisco, todo esto reza textualmente en el cuerpo de dicho mandato; por lo tanto no se debe perder de vista que los preceptos en mención del Código Civil del Estado de Jalisco (lugar donde se otorgo dicho mandato) determinan art. 2214 "ningún poder se otorgara por una duración mayor a cinco años, salvo que antes de que se cumpla ese mandato, el mandante lo revoque". Así mismo que la segunda parte de este precepto dice "cuando durante la vigencia del poder, se hubiere iniciado un negocio cuya duración trascienda el término de su vigencia se entenderán prorrogadas las facultades, hasta su conclusión, quedando comprendida la**

9

TOCA NO. 547/11

26

  
PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

OPERANO  
SUA  
O DE LA  
COMERCIO  
S.L.C.S

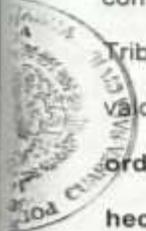
de intentar el juicio de amparo". Por su parte el art. 2207.-  
En los poderes generales judiciales, bastara decir que se otorgan con ese carácter para que el apoderado pueda representar al poderdante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa, desde su principio hasta su fin, siempre que no se trate de actos que conforme a las leyes requieran poder especial, en tal caso se consignaran detalladamente las facultades que se confieran con su carácter de especialidad". Bajo esta tesis debemos considerar que la demanda de esta parte actora se inicio con un escrito recibido a las 12:43 Hrs. Del día 22 de agosto del año 2007 y que el mandato de referencia fue otorgado a los 11 días del mes de febrero del 2003, pero exhibido en juicio a los 17 días del mes de enero del 2008 esto es, cuando el Lic. Luis Rubén Manríquez Ramírez, se ostenta como apoderado del C. Epifanio López Esparza y de la sucesión in testamentaria a bienes de la C. Antonia Vitolas Valles, esto al contestar la demanda planteada en contra de sus representados, según consta en autos, de todo esto se saca en conclusión, que durante la vigencia de ese mandato con vencimiento según razonamiento de la A-quo en fecha 11 de febrero del 2008, dicho mandato se encontraba vigente, cuando el juicio en contra de sus representados, esto es, ya había iniciado un negocio jurisdiccional y por tal motivo el hecho de que el Sr. Poderdante

haya fallecido y la vigencia de este mandato haya concluido, lo cierto es que en ningún momento estas partes se quedaron sin representación ni en estado de indefensión, como para que la inferior haya nulificado el auto que cita para sentencia y argumentar que no se puede dictar la resolución respectiva hasta en tanto las partes se encuentren debidamente representadas, cosa esta por demás ilegal por las razones que vertimos en los párrafos inmediatos anteriores, en el sentido de **que la función del mandatario debe subsistir aun después del mandante**, pero además el precepto (art. 2214) antes mencionado de la legislación de Jalisco es determinante, cuando afirma **“que cuando dentro de la vigencia del poder, se inicie un negocio cuya duración trascienda el término de su vigencia se entenderán prorrogadas las facultades del mandatario....”** Este precepto se adecua perfectamente al Estado de las cosas del presente juicio pues si bien es cierto falleció el poderdante y la vigencia concluyó, también es cierto que durante la vigencia de ese mandato se inicio un pleito judicial o negocio, como dice el artículo en mención, y este negocio ha trascendido en tiempo superior al término de la vigencia del mandato, por lo tanto la A-quo debió haber concluido que en los términos de este precepto las facultades del Lic. Luís Rubén Manríquez Ramírez quedaron prorrogadas hasta la conclusión del negocio, pero como la A-quo inobservo

11 TOCA NO. 547/11

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA  
DE LA  
FISCALÍA  
GENERAL

este precepto por su falta de aplicación y sin embargo efectuó el razonamiento que hoy se le reprocha en el auto combatido, su actuación **fue ilegal** al no aplicar este precepto cosa a la que está obligada por mandato de ley según lo determinan **los arts. 95 y 269 del Código de Procedimientos Civiles Vigentes en el Estado** que dicen en lo conducente el primero de ellos "que las resoluciones judiciales contendrán..... inciso d).- Las consideraciones y los fundamentos legales de ella, comprendiéndose en las primeras los razonamientos que el Tribunal haya tenido en cuenta para apreciar los hechos y valorar las pruebas". Por otra parte el **art. 269 del referido ordenamiento legal vigente en el Estado dice: "solo los hechos están sujetos a prueba; El derecho lo estará únicamente cuando se funde en leyes extranjeras o en usos, costumbres o jurisprudencia"** por lo tanto interpretando este último precepto a contrario sensu se entiende que la H. resolutora debió haber aplicado en nuestro caso concreto la legislación del Estado de Jalisco ya que se trata de Legislación Mexicana no extranjera concluir por lo tanto que el mandatario debe continuar hasta la terminación del negocio encomendado por su poderdante y que en tanto Epifanio López Esparza como la sucesión in testamentaria a bienes de Antonia Vitolas Valles se encuentran debidamente representadas por su apoderado. Pero como la inferior no



aplico por inobservancia estos preceptos legales como es su deber legal, de ahí lo erróneo de su resolución. **Por otro** lado si bien es cierto que en escrito recibido el **día 23 de enero del 2009**, en el que se le nombro al representante común al C. José Abelardo López Vitolas y que el Epifanio López Esparza firmo por si y no así este, en su carácter de albacea de la sucesión in testamentaria a bienes de la C. Antonia Vitolas Valles, también es cierto que debió hacerse concluido por la A-quo que el afirmar el C. Epifanio López Esparza **no expresa que lo hace solamente por si y que no se trata de una promoción anónima o privada de autenticidad** y que por lo tanto la **so** firma de Epifanio guarda estrecha relación por si y como albacea de la sucesión, de ahí, que su intención es, no solo defender sus derechos por si no también defender los derechos de la sucesión in testamentaria a bienes de la C. Antonia Vitolas Valles, ya que plasmo su voluntad o deseo de nombrar a dicho representante común, y de igual manera cabe hacer notar que la resolutoria en ningún momento revoco **el auto 64 publicado en la lista del 29 de enero del 2009**, donde admite el nombramiento de representante común de los demandados al C. Abelardo López Vitolas y por tal motivo tal auto quedo firme de pleno derecho el nombramiento del citado representante común y por eso es incorrecto e ilegal que la A-quo haya argumentando que se dejo en Estado de indefensión a la



13 TOCA NO. 547/11

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA  
DE LA  
FISCALÍA  
GENERAL

sucesión antes mencionada y decretado la nulidad del auto de 22 de junio del 2011, que cita para sentencia bajo el argumento de que se deja en estado de indefensión a los (sic) diversos demandados y que no se puede dictar la resolución respectiva hasta en tanto se encuentre debidamente representados (sic) a fin de no violentar la garantía de audiencia y legalidad que consagran los arts. 14 y 16 constitucionales, pues lo cierto es que el o los demandados si se encuentran debidamente representados en el juicio, al tenor de lo antes expuesto en el sentido que la intención de Epifanio López Esparza al designar el representante común no lo hace solo por si sino también como albacea de la sucesión in testamentaria a bienes de Antonia Vitolas Valles, esta conclusión encuentra sustento en diversos criterios jurisprudenciales que para efecto me permito citar el que se lee a la voz **"Representante común en el juicio de amparo, revisión interpuesta por el"**, el cual al igual que los antes citados son del conocimiento obligatorio de esa H. Sala, los cuales son de aplicación obligatoria del H. Resolutor en los términos del art. 192 de la Ley de Amparo, luego entonces al no haber sido aplicado este criterio jurisprudencial la C. Juez vulnero dicho artículo, aplicando por ende inexactamente la Ley en el caso concreto, así como de igual manera, aplico inexactamente los artículos 14 y 16 constitucionales ya que se reitera **no se dejo en Estado de**

**Indefensión a ninguna de las partes demandadas**, así mismo la H. Resolutora vulnero el artículo 64 del Código de Procedimientos Civiles al aplicarlo de manera inexacta al caso concreto, dado que tal precepto determina "que cuando en un mismo juicio exista pluralidad de actores o **demandados**, cuyas acciones o excepciones sean comunes... deberá litigar unidas nombrando a un representante común y en nuestro caso al firmar Epifanio López nombrando representante común, aunque no lo dijo que lo hacía en representación de la sucesión antes referida, lo cierto es que al desprenderse de autos que este es albacea de dicha sucesión, y haber otorgado un mandato con este doble carácter al profesionista de referencia, en los términos antes expuestos, luego entonces al firmar designando representante común, se entiende que lo hizo por sí y como albacea por lo cual en el caso se entiende que estas dos calidades de personas con las que intervino el citado López Esparza, equivalen a lo mismo para efectos legales, por lo tanto no puede existir pluralidad en estos dos demandados o sea Epifanio López Esparza y la sucesión de referencia por lo cual la aplicación del precepto de referencia fue ilegal. Finalmente si bien es cierto el contenido y razonamiento del criterio jurisprudencial combatida que se lee bajo la voz "acción las condiciones especiales para su procedencia, deben de analizarse de oficio por el Juzgador en la sentencia definitiva



15 TOCA NO. 547/11

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

OSERANO  
SALA  
DE LA  
COMERCIO  
MELOS

(Legislación del Estado de Puebla), ya que efectivamente tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción deben revisarse por el Juzgador aun de oficio, sin embargo **en el caso concreto no cobra vigencia** la aplicación de este criterio y por lo tanto la interpretación y aplicación que la resolutora le da a los citados preceptos constitucionales fue por demás ilegal, ya que de haber hecho una aplicación correcta y legal como era su deber no debió haber hecho su resolución en los términos que hoy se le combaten, ya que como se narro a lo largo de este escrito de agravios las partes si se encuentran debidamente representadas en el juicio por lo cual esa H. Sala de apelación en reparación de la ilegalidad de la sentencia recurrida, **deberá revocar el auto combatido** y ordenar el dictado de la resolución correspondiente.-----

Son fundadas las anteriores reclamaciones y conducen a revocar el fallo reclamado.-----

En primer término es menester señalar que en la sentencia apelada, la Juez del primer grado estimó que, previamente a entrar al estudio del fondo del asunto, debía analizar las constancias procesales, a fin de dictar "una resolución ajustada a derecho, al ser un presupuesto procesal, que se debe entrar a estudio de oficio", y así encontró que mediante escrito recibido el trece de agosto del año dos mil

0  
[Handwritten signature]



nueve, el licenciado RUBÉN MANRÍQUEZ RAMÍREZ, en su carácter de apoderado de EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA y de la sucesión intestamentaria a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES, compareció a informar que su poderdante falleció el veintidós de abril del mismo año, exhibiendo el acta de defunción respectiva, la que obra agregada a los autos principales a fojas 2291, Tomo IV.-----

Asimismo, señala la A-quo que el poder con el que actúa el primer en juicio con la representación mencionada se otorgó el once de febrero del año dos mil tres, con una vigencia de cinco años, por tanto, concluyó el once de febrero del año dos mil ocho; que por otra parte, por escrito por recibido el veintitrés de enero del año dos mil nueve, suscrito por los demandados ANGÉLICA CÓRDOBA BAILÓN, EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA y JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS designan al último como representante común, que por tanto si ese escrito no fue signado por el segundo con el carácter de albacea de la sucesión a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES se deja en estado de indefensión a "los diversos demandados y por lo tanto no se puede dictar la resolución respectiva hasta en tanto se encuentre debidamente representado a fin de no violar la garantía de audiencia y de legalidad que consagran los artículo 14 y 16 constitucionales, en consecuencia se decreta la nulidad del auto de fecha





Handwritten initials or signature in the top right corner.

veintidós de junio del año dos mil once, que cita para sentencia hasta en tanto se entrenaren (sic) debidamente representados los en atención a lo dispuesto por el artículo 91 del Código Procesal Civil". Dichas consideraciones la apoya la Juez natural en la tesis titulada: "ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADO EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).-----



Precisado lo anterior, en respuesta a los agravios, es verdad que el poder general judicial con el que actúa en el presente juicio el licenciado LUIS RUBÉN MANRIQUEZ RAMÍREZ en representación de EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA en lo personal y con el carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES fue otorgado el once de febrero del año dos mil tres, en la Ciudad de Guadalajara, Jal., mandato que, como lo señala el apelante, se otorgó por un plazo de cinco años, sin embargo, para establecer los efectos de dicho acto jurídico debe atenderse a la legislación de la entidad federativa en la que se otorgó, y para tal efecto se procede a transcribir los artículos 2214, 2249 y 2252 del Código Civil de Jalisco:-----

Artículo 2214.- Ningún poder se otorgará por una duración mayor a cinco años, salvo que antes de que se cumpla ese tiempo, el mandante lo revoque.-----

Cuando durante la vigencia del poder, se hubiere iniciado un negocio cuya duración trascienda el término de su vigencia, se entenderán prorrogadas las facultades, hasta su conclusión, quedando comprendidas las de intentar el juicio de Amparo.-----

Artículo 2249.- Aunque el mandato termine por la muerte del mandante, debe el mandatario continuar en la atención de los negocios en que haya asumida la representación de este, entretanto los herederos proveen por sí mismos a los negocios, siempre que de lo contrario pueda resultar algún perjuicio.-----

Artículo 2252.- En el caso de que el mandato termine por la muerte del mandante o renuncia del mandatario, tiene derecho el mandatario para pedir al juez que señala un término breve al mandante o a sus herederos, en su caso, a fin de que presenten a encargarse de sus negocios o designen nuevo mandatario.-----

Las anteriores disposiciones legales conducen a concluir que el licenciado LUIS RUBÉN MANRIQUEZ RAMÍREZ está obligado a continuar con el desempeño del mandato otorgado por EPIFIANIO LÓPEZ ESPARZA en lo personal y



19

TOCA NO. 547/11

1-25

con el carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES DE LÓPEZ, aun cuando haya vencido el plazo por el que se confirió el mandato y que el poderdante hubiere fallecido, pues el licenciado MANRÍQUEZ RAMÍREZ intervino en el presente juicio, en uso del mencionado poder, desde la contestación a la demanda, de manera que esa representación se entiende prorrogada hasta la conclusión del juicio, e incluso está facultado para intentar el juicio de Amparo, claro está mientras los herederos de las sucesiones de EPIFIANIO LÓPEZ ESPARZA y de ANTONIA VITOLÁS VALLES DE LÓPEZ no comparezcan a hacerse cargo del juicio o bien designen otro apoderado.-----

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis que a continuación se reproduce:-----

**"MANDATARIO. ES ILEGAL QUE EL JUEZ DE DISTRITO LO PREVENGA PARA QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS PREVISTOS EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO EN EL OTORGAMIENTO DEL MANDATO A FIN DE PROMOVER JUICIO DE AMPARO, SI CUENTA CON PODER PARA ESOS EFECTOS EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN DE OTRA ENTIDAD FEDERATIVA QUE NO IMPONE ESOS REQUISITOS. Es equívoco el criterio del Juez de Distrito, al prevenir al promovente para que acredite que cuenta con título de**

licenciado en derecho o para que, de no serlo, se hiciera acompañar de un profesional del derecho que actuara juntamente con el apoderado, en términos del artículo 2207 del Código Civil del Estado de Jalisco, si de autos se advierte que cuenta con poder judicial para pleitos y cobranzas formalizado en términos del artículo 2426 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, el cual no impone aquellos requisitos en el otorgamiento del mandato a fin de promover el juicio de amparo. De no observarlo así, se estaría privando al promovente de un derecho sustantivo adquirido al amparo de la legislación común del Estado de Aguascalientes, frente al precepto que sí lo exige del Código Civil del Estado de Jalisco sobre el cual el Juez sustenta su prevención, en detrimento de sus derechos sustantivos, lo que está prohibido por el párrafo primero del artículo 14 de la Constitución Federal.<sup>10</sup> Dicha tesis es consultable en la página 1815, Tomo XVII, Enero de 2003, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta y es aplicable al presente asunto por analogía, pues de ella se desprende que en los poderes no pueden exigirse requisitos distintos a los impuestos por legislación vigente en la entidad federativa en que se expida.-----

Así pues, la Juez primaria obró incorrectamente al declarar la nulidad del auto fechado el veintidós de junio del año

21 TOCA NO. 547/11

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

GRAND  
DE LA  
COMERCIO  
LOS

dos mil once, que citó para sentencia, porque contrario a lo que estima, las mencionadas sucesiones se encuentran debidamente representadas en el juicio, y por ende, no existía impedimento legal alguno para que resolver el fondo del asunto.....

Aunado a que la Juez natural se equivoca al estimar que EPIFIANIO LÓPEZ ESPARZA suscribió en lo personal y no en calidad de albacea de la sucesión de ANTONIA VITOLÁS VALLES el escrito recibido en el juzgado de origen el veintitrés de enero del año dos mil nueve, mediante el cual dicha persona y sus codemandados designaron como representante común a JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS.....

En efecto, en dicho curso no se especifica que EPIFIANIO LÓPEZ ESPARZA lo suscriba en lo personal, sino por el contrario, los promoventes señalan que la petición la hacen con la personalidad que tienen reconocida en autos, y el último actúa en el juicio tanto en lo personal como con el carácter de albacea de la sucesión a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES.....

Consecuentes con lo anterior habrá de revocarse la decisión de la A-quo de no resolver el fondo del asunto al haber declarado la nulidad del auto que citó para sentencia y ante tal resultado, al no encontrarse previsto el reenvío en nuestra legislación, este Tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción,



Handwritten signature or initials in blue ink.

procede al estudio del fondo del asunto, lo que se hace de la siguiente manera:-----

Los actores JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑEDA ORTIZ demandan a JOSÉ ABELARDO LÓPEZ y ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN la prescripción adquisitiva del lote 1 (uno), manzana 30 (treinta), de la Colonia Aeropuerto, con una superficie de 1,238 (mil doscientos treinta y ocho) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: 1 al 2 frente 25.0000 metros con calle 32 (ahora calle 87), 2 al 3 derecho 50.0000 metros con lote 2, 3 al 4 fondo 25.0000 con lote 8, 4 al 1 izquierdo 50.0000 metros con calle 23. Este bien raíz se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos con el número 2746 (dos mil setecientos cuarenta y seis), folio 168 (ciento sesenta y ocho), del libro 1805 (mil ochocientos cinco).-----

Asimismo, los actores demandan a EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA, en lo personal y en su calidad de la sucesión a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES, la prescripción adquisitiva del lote 2 (dos) manzana 30 (treinta), con una superficie de 1,238 (mil doscientos treinta y ocho) metros cuadrados, con las siguiente medidas y colindancias: 1 al 2 frente 25.0000 metros con calle 32 (ahora calle 87), 2 al 3 derecho 50.0000 metros con lote 2, 3 al 4 fondo 25.0000 con



GOBIERNO JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA  
DE LA  
SECRETARÍA

23

TOCA NO. 547/11

12/2

lote 8, 4 al 1 izquierdo 50.0000 metros con calle 23. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos con el número 2742 (dos mil setecientos cuarenta y dos), folio 167 (ciento sesenta y siete), del libro 1801 (mil ochocientos uno), sección primera.....

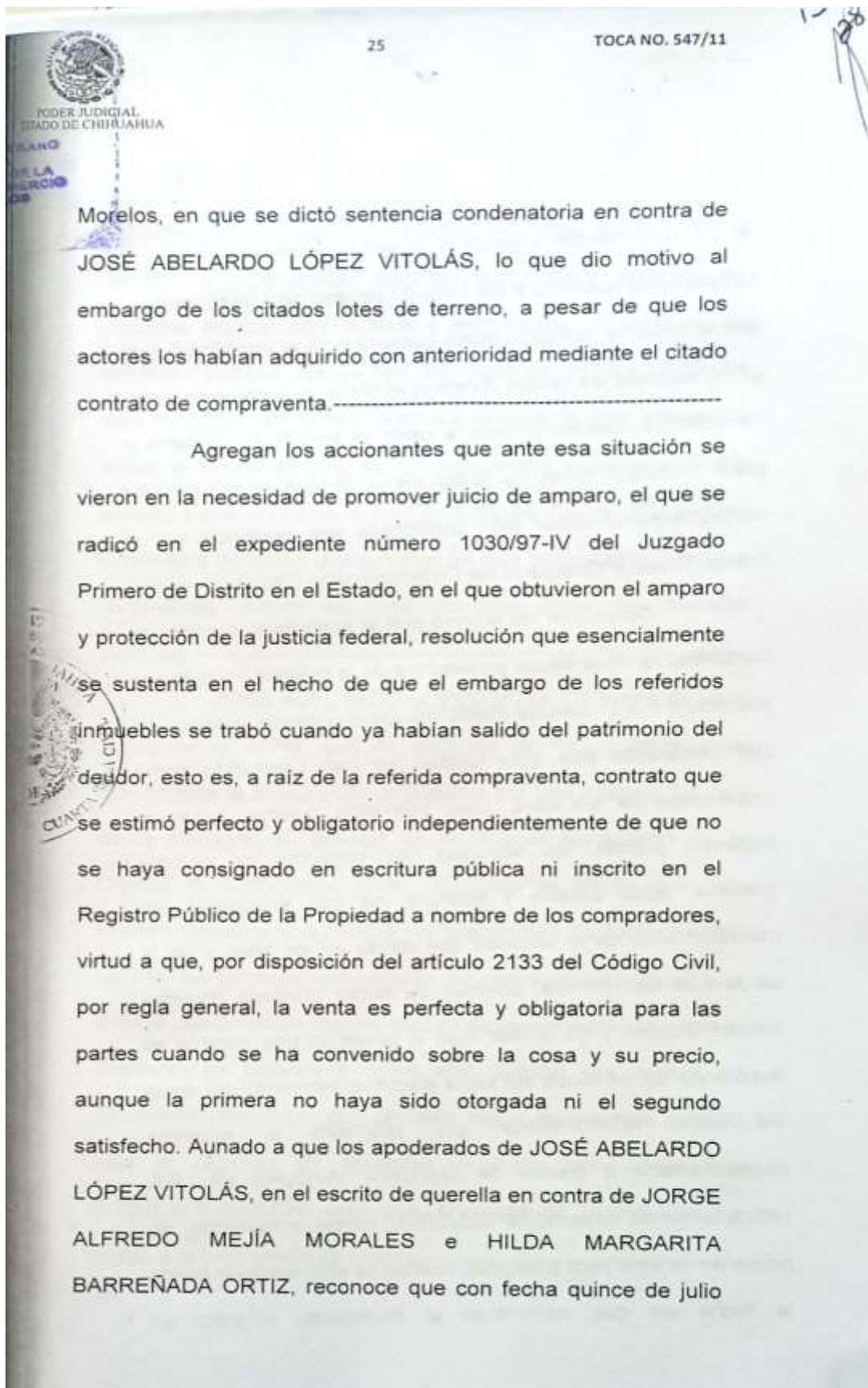
Como consecuencia de lo anterior, los actores demandan al Registrador Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos la cancelación de las indicadas inscripciones de los citados bienes inmuebles.....

Además JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA reclaman el pago de los gastos y costas del juicio.....

Tales prestaciones se sustentan en que, con fecha quince de junio de mil novecientos noventa y cuatro, JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA celebraron contrato de compraventa con JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS en lo personal y como apoderado de su madre ANTONIA VITOLÁS VALLES, respecto a los citados inmuebles, fijándose como precio de la operación la suma de \$260,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), la que cubrirían en parcialidades, entregando al momento de celebrar el contrato la suma de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.); el

primero de agosto de 1994 depositaron \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.) en cuenta de cheques maestra 746882-2 de la institución bancaria COMERMEX, sucursal América de la Ciudad de Guadalajara, Jal., a nombre de ANGÉLICA CÓRDOVA (quien estuvo de acuerdo en la venta del lote 1), y el doce de septiembre del mismo año entregaron \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.).-----

Aclaran los actores que el diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cuatro ANTONIA VITOLÁS VALLES, ante el licenciado JAVIER HERRERA ÁNAYA, Notario Público Número 29 de Guadalajara, otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio a JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, firmando a ruego de la poderdante por no saber hacerlo, su esposo EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA; que los actores supusieron que con ese mandato JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS les formalizaría la compraventa, lo que no sucedió, sino que de manera fraudulenta y de mala fe, el treinta de marzo de mil novecientos noventa y cinco, suscribió un pagaré a la orden de SERGIO MADRIGAL GONZÁLEZ, por la suma de 190,000.00 (CIENTO NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), pagadero al treinta y uno de diciembre del mismo año, y al no ser cubierto se demandó su pago en el juicio ejecutivo mercantil número 735/96 del índice del Juzgado Segundo de lo Civil del Distrito Judicial



de mil novecientos noventa y cuatro celebró el contrato de compraventa respecto a los lotes de terreno de antecedentes, y que al haberse ratificado dicha querrela ante el coordinador del grupo especial de delitos diversos el día quince de junio de mil novecientos noventa y cinco, a partir de esta fecha se tiene al citado contrato como de fecha cierta; lo que constituye una verdad legal al haber sido confirmada esa sentencia por el Primer Tribunal Colegiado del Decimoséptimo Circuito.-----

Concluyen los actores que el multicitado contrato de compraventa es la causa generadora de la posesión que tienen respecto a los inmuebles objeto del juicio, y desde la época en que celebraron ese acto jurídico se han conducido como propietarios de los lotes, pues son ellos quienes pagan el impuesto predial, los servicios por consumo de energía eléctrica, agua potable y teléfono, se han encargado del mantenimiento de la vivienda que existe en los lotes y de la cerca que los delimita, además de haber plantado diversos árboles frutales y de ornato; que la posesión que detenta se desprende de los autos del juicio ejecutivo mercantil, así como del juicio reivindicatoria que promovió la sucesión intestamentaria a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES, radicada en el expediente 622/2000; consecuentemente, su posesión es apta para prescribir, porque ha sido continua desde la fecha en que celebraron el multicitado contrato de





14  
2

compraventa; de buena fe, porque este acto jurídico les da derecho a la posesión; pacífica, por haberla obtenido sin violencia alguna, con la libre y espontánea voluntad de su vendedor; pública, porque han disfrutado de manera tal que ha sido conocida por todos; continua, porque la han mantenido desde el quince de julio de mil novecientos noventa y cuatro, aunado a que conforme al artículo 1151 del Código Civil deberá sumarse la posesión que por más de diez años mantuvieron los vendedores, dando en total veintitrés años de posesión continua.....



JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS al responder a la demanda niega que el derecho de los actores para demandarle la prescripción adquisitiva del lote número 1 (uno) de la manzana 30 (treinta) de la Colonia Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, Chih., alegando al efecto que aun cuando reconoce que celebró un "precontrato de compraventa" (sic) en los términos que señalan los primeros, pero niega que lo haya celebrado en representación de persona alguna y que al momento de celebrarse dicho acto jurídico sus padres no estuvieron presentes; que también niega encontrarse casado bajo el régimen de sociedad conyugal con ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN, sino que ese contrato matrimonial se sujetó a la separación de bienes.....

en la compraventa que afirman los últimos haber celebrado en relación a dicho inmueble, en fecha quince de julio de mil novecientos noventa y cuatro, agregando que al demandarle dichas personas la prescripción del citado inmueble queda acreditada la identidad de éste con el que pretende su reivindicación.-----

ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ al responder a la demandada reconvencional opuesta por JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS negaron la procedencia de la acción, aduciendo que el último, al responder a la demanda de la prescripción, confiesa que en fecha quince de julio de mil novecientos noventa y cuatro celebró el contrato de compraventa que señalan como causa generadora de la posesión en la acción de prescripción por ellos ejercitada, el cual es plenamente válido de acuerdo con lo resuelto en el Juicio de Amparo 1030/97 y el Amparo en Revisión 68/98, en el sentido de que los lotes 1 y 2 (objeto del presente juicio) no pertenecen a los demandados en la acción de prescripción, por lo que no prosperó la denuncia por el delito de fraude interpuesta en su contra.-----

ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ al responder a la demandada reconvencional opuesta ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN alegan que es improcedente la acción reivindicatoria, dado que la

ESTADO LIBRE  
DE  
REGISTRAR  
PROPIEDADES  
DISTRITO

ESTADO LIBRE  
DE JUSTICIA  
MEXICO  
REMO  
ADPT  
JUDICIAL

39

TOCA NO. 547/11

20



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

PRANO  
DE LA  
BERCICIO  
OS

Última al responder a la demanda de prescripción confiesa estar casada bajo el régimen de separación de bienes con el codemandado JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS e inclusive acompaña el acta de matrimonio correspondiente, lo que pone de manifiesto que ANGÉLICA CORDOVA BAILÓN no es propietaria del bien que pretende reivindicar e iteran lo alegado al responder a la demanda reconvenicional opuesta por JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS sobre la validez del multicitado contrato de compraventa sobre los inmuebles en litigio.-----

ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ, al responder a la demanda reconvenicional opuesta por EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA en lo personal y como albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES, alegan que dicha persona no acredita la propiedad que dice tener, dado que exhibe una supuesta copia certificada de la escritura pública de fecha dos de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, la que está incompleta al constar de cuatro fojas, según se desprende de la certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad y agregan lo alegado en la contestación a las demandas reconvenicionales antes mencionadas en relación a la validez de la compraventa que celebraron con JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS respecto a los inmuebles objeto del presente juicio.-----

Establecidos los hechos objeto de la litis se procede a resolver el fondo del asunto, bajo la premisa de que conforme al artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles el actor está obligado a acreditar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.-----

En esas condiciones, JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA acorde a los artículos 1153 y 1154, fracción I del Código Civil están obligados a comprobar que se encuentran en posesión de los lotes 1 (uno) y 2 (dos), de la manzana 30 (treinta), de la Colonia Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, Chih., con las medidas y colindancias antes descritas, en concepto de propietarios, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe, por un término mínimo de cinco años.-----

Así, los actores invocan como causa generadora de su posesión el contrato privado de compraventa de fecha quince de julio de mil novecientos noventa y cuatro que celebraron, en calidad de compradores, con JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS (vendedor) quien, dicen, intervino en lo personal y ostentándose como apoderado de ANTONIA VITOLÁS VALELS, respecto a los mencionados lotes (fojas 9 y 10, Tomo I del principal).-----

Ahora bien, la causa generadora de la posesión es útil para comprobar que la posesión de los actores es en



Handwritten mark resembling a stylized '2' or '12' with a vertical line through it.

PLANO  
DE LA  
MERCIO  
OS

calidad de propietario y si la posesión es de buena fe. Ello, porque sólo la posesión originaria del bien respectivo produce la prescripción, y conforme al artículo 776 del Código Civil, la posesión es de buena fe cuando se adquiere en virtud de un título suficiente para dar derecho de poseer, o bien, cuando se ignora los vicios del título que impiden poseer con derecho; entendiéndose por título la causa generadora de la posesión, y a fin de establecer si el contrato de compraventa exhibido por los actores sirve para acreditar los citados elementos de la acción de prescripción, es menester estudiar las impugnaciones que alegan de los demandados respecto a ese contrato, las que se hicieron consistir en:-----



a).- Que JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS intervino en lo personal y no en representación de persona alguna, al no constar la voluntad ANTONIA VITOLÁS VALLES para celebrarlo, así como tampoco otorgaron su consentimiento ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN y EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA, quienes son propietarios de los citados bienes por ser cónyuges de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS y de ANTONIA VITOLÁS VALLES, respectivamente; que por tanto, la compraventa puede ser invalidada por disposición del artículo 1687 del Código Civil.-----

b).- Que conforme al artículo 2198 el referido acto jurídico debía constar en escritura pública y mientras no revista

esa forma no es válido, y c) Que JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ no pagaron el precio del "precontrato de compraventa".-----

En atención a las impugnaciones contenidas en el inciso a), debe decirse que conforme al artículo 2132 del Código Civil habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero; de lo que se deriva que los elementos de existencia de la compraventa son el acuerdo de voluntades de los contratantes respecto a la cosa cuya propiedad se transfiere y el precio que por ella habrá de pagarse; y en la especie en el contrato de compraventa que invocan los actores como causa generadora de la posesión de los inmuebles cuya prescripción pretenden contiene, entre otras, las siguientes cláusulas:-----

"PRIMERA.- Los Sres. Antonia Vitolás Valles y José Abelardo López Vitolás venden los terrenos, uno, ubicados en las calles 87 y 23 de la colonia Aeropuerto, y el segundo, ubicado en la misma dirección, colindando con el primero, el cual cuenta con una finca de aprox. 250 mts. de construcción, los terrenos objeto de este contrato tienen una superficie de 1,250 mts. cada uno, haciendo un total de 2500 mts. aprox./ SEGUNDA.- El precio que han convenido para esta operación lo es la cont. De N\$260,000.00 (doscientos sesenta mil nuevos



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

*Handwritten signature or initials*

ORDINANDO  
LA  
COMERCIO  
SE  
LA

pesos 00/100 M.N) que los Sres. Hilda Margarita Barreñada Ortiz y el Ing. Jorge A. Mejía Morales pagarán de la sig. manera.- un pago de N\$ (espacio en blanco) otro de N\$ (espacio en blanco) el cual será liquidado en fecha (espacio en blanco)...-----

También cabe mencionar que el contrato de compraventa en cuestión se encuentra signado por JOSÉ ALBELARDO LÓPEZ VITOLÁS, HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ y JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES, no así por ANTONIA VITOLÁS VALLES (está en blanco el espacio correspondiente a su firma).-----



De lo anterior se deriva que en el documento en análisis consta fehacientemente la voluntad de JOSÉ ALBELARDO LÓPEZ VITOLÁS de transferir a JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ la propiedad de los ubicados en las calles 87 y 23 de la colonia Aeropuerto (que según lo reconocen los litigantes se trata de los lotes uno y dos de la manzana treinta de la citada colonia) y que los últimos a su vez se obligaron a pagar la suma de \$260,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por tales inmuebles.-----

Por otra parte, es cierto que en dicho contrato de compraventa no obra la firma de ANTONIA VITOLÁS VALLES, así como tampoco consta que hayan otorgado su

consentimiento ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN y EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA, sin embargo existen otros medios de prueba e indicios que relacionados entre sí permiten establecer presunción en los términos del artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles, en el sentido de que JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, al celebrar ese contrato de compraventa, se ostentó como apoderado de ANTONIA VITOLÁS VALLES y que EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA dio su anuencia para llevar a cabo tal acto jurídico, como se demuestra a continuación:-----

De la confesión ficta de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, derivada de la inasistencia a absolver posiciones, se extrae, entre otros hechos, su reconocimiento de que en el contrato privado de compraventa que invocan los actores como causa generadora de su posesión se "ostentó como apoderado de su madre la Sra. ANTONIA VITOLÁS VALLES DE LÓPEZ"; que la última le otorgó un poder general para actos de administración y de dominio en fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cuatro.-----

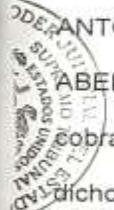
Asimismo, de la confesión ficta de EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA derivada de la inasistencia a absolver posiciones, se extrae, entre otros hechos, que admite tener conocimiento de que JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, en fecha quince de julio de mil novecientos noventa y cuatro, vendió a los ahora actores los lotes ubicados en las calles 87 y



Handwritten mark resembling the number 33

COBRANZA DE LA COMERCIO

23 de la Colonia Aeropuerto de esta ciudad; que el precio de dicha operación fue la suma de \$260,000.00 (DOSCIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); que estuvo conforme con tal venta; que su hijo JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS le manifestó que los compradores le habían entregado la cantidad de \$55,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), así como un inmueble "que nunca escrituraron así como tampoco a la Sra. ANTONIA VITOLÁS VALLES y nunca ha dejado ser propiedad de los demandados"; que sabe que su esposa ANTONIA VITOLÁS VALLES le otorgó a su hijo JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS un poder general para pleitos y cobranzas para actos de administración y de dominio, y que en dicho poder él (EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA) firmó a ruego de la poderdante por no poder hacerlo.-----



Las anotadas confesiones fictas hace prueba plena por disposición del artículo 373 del Código de Procedimientos Cíviles, dado que los interesados no la desvirtuaron rindieron prueba en contrario, y con ellas queda demostrado, como se anticipó, que JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS se ostentó como apoderado de ANTONIA VITOLÁS VALLES al celebrar el contrato de compraventa que aducen los actores como causa generadora de la posesión de los inmuebles objeto del presente juicio, y que EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA tenía conocimiento de esa compraventa, por ende, resulta irrelevante que el

documento que consigna ese acto jurídico no conste el consentimiento de EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA ni se encuentre signado por ANTONIA VITOLÁS VALLES.-----

De la misma manera, es de tomarse en consideración que aun cuando JORGE LÓPEZ VITOLÁS no contara con el poder respectivo por parte de ANTONIA VITOLÁS VALLES que lo facultara para vender el lote número dos, de la manzana 30 de la Colonia Aeropuerto de esta ciudad, sin embargo, con fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del licenciado JAVIER HERRERA ANAYA, Notario Público Número Veintinueve de la municipalidad de Guadalajara, Jal., ANTONIA VITOLÁS VALLES otorgó a JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, un poder general pelitos y cobranzas y para actos de administración y de dominio (fojas 1562 a 1564, Tomo III de los autos principales), lo que hace presumir que ese mandato se otorgó en relación al referido contrato de compraventa, dada la cercanía a de las fechas (menos de dos meses) en que se celebraron uno y otro contrato (de compraventa y mandato). Además dicho mandato fue firmado por EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA a petición de ANTONIA VITOLÁS VALLES, quien no podía hacerlo; lo que también permite corroborar la presunción de que la referida compraventa se celebró con la anuencia de EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA, quien es copropietario del

ESTADO  
RECIBO  
PROCESO  
988



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

47

TOCA NO. 547/11

27/3/23

indicado lote número dos en disputa, por formar parte ese bien de la sociedad conyugal a la que se encuentra sujeta el matrimonio existente entre ambas personas, tal como se acredita con la copia certificada del acta de matrimonio que obra a fojas 1580, Tomo III del principal, la tiene plena eficacia probatoria al tenor del artículo 380 del Código de Procedimientos Civiles. ....

- Cabe agregar que en el presente asunto no es necesario que conste de una manera fehaciente el consentimiento de EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA para celebrar la compraventa de antecedentes, pues en la prescripción los actores deben expresar la causa generadora de su posesión y probar la existencia del título traslativo de dominio respectivo, ya sea objetiva o subjetivamente válido; de manera que si se permite adquirir por prescripción al poseedor que tiene un título subjetivamente válido, con mayor razón podrá adquirir a través de ese medio, quien tiene un título que en apariencia es válido, como sucede en el caso, que en el contrato de compraventa consta la voluntad de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS de transmitir a JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ la propiedad de los lotes uno y dos de la manzana treinta de la Colonia Aeropuerto, además como se señaló, quedó demostrado que el primero se ostentó como apoderado de ANTONIA VITOLÁS VALLES,

aunado a que, como se abundará con posterioridad, la prescripción es el medio que establece la ley para adquirir la propiedad de bienes cuando no se posee un título perfecto.-----

Sustenta las anteladas consideraciones la tesis sostenida por el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en la página 1041, Tomo III, Marzo de 1996, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a continuación se transcribe:-----

**USUCAPION. LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESION, PUEDE ACREDITARSE CON UN TITULO CON APARIENCIA DE SER OBJETIVAMENTE VALIDO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA).** En términos de los artículos 1152 y 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, la persona que plantea la usucapión, expresando la causa generadora de su posesión, debe probar la existencia de su título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, el cual por su propia naturaleza debe ser traslativo de dominio, como la compraventa, donación, permuta, etc. Ahora bien, si la citada legislación sustantiva civil, permite adquirir por usucapión al poseedor que tiene un título subjetivamente válido, con mayor razón podrá adquirir a través de ese medio, quien tiene un título que en apariencia es objetivamente válido; lo anterior, en observancia al principio lógico jurídico que dice: "El que puede

ESTADO  
DE TLAXCALA  
PROPIEDAD

100

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

49

TOCA NO. 347/11

25

to más, puede lo menos". Es cierto que si el actor en un juicio de usucapión tiene un título perfecto, carecería de sentido el ejercicio de tal acción; sin embargo, cuando se exhibe un título que en apariencia es objetivamente válido, el juzgador no puede por este solo hecho declarar improcedente la acción, puesto que la ley sólo exige que el demandante pruebe la causa generadora de la posesión, no pudiendo en consecuencia aquél desestimar la acción por no encontrar vicio alguno en el título, máxime si se considera que existen vicios que no pueden detectarse por la sola lectura del documento.----



Por otra parte, es innecesario el consentimiento de ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN para la venta del lote número uno objeto del presente juicio, ya que de la copia certificada de la inscripción 2746 (dos mil setecientos cuarenta y seis), folio 168 (ciento sesenta y ocho) del libro 1805 (mil ochocientos cinco), sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos (foja 13 del mismo cuaderno) el bien se encuentra inscrito en esa oficina registral a nombre de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, quien, se menciona, se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal con ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN, lo que resulta falso, cuenta habida que dichos demandados se encuentran casados bajo el régimen de separación de bienes, y lo acreditan con la respectiva acta de matrimonio (foja 798, Tomo I del principal),

la que hace prueba plena al tenor del artículo 380 del Código de Procedimientos Civiles.-----

Por tanto, en los términos del artículo 1158 del Código Civil, el lote uno de la manzana 30 de la Colonia Aeropuerto de esta ciudad es propiedad exclusiva de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, lo que lleva a concluir que el último es quien se encuentra legitimado pasivamente en la acción de prescripción respecto a ese bien raíz, no así ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN, porque tal acción debe ser ejercitada en contra de quien aparece como propietario del inmueble en cuestión en el Registro Público de la Propiedad (artículo 1158 del Código Civil), y en la especie, en el certificado de existencia expedido por dicha oficina registral respecto a ese inmueble sólo se menciona a ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN como cónyuge de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, y el régimen a que se encuentra sujeta esa unión es el de separación de bienes.-----

En respuesta a las impugnaciones vertidas por los demandados en el inciso b) respecto al contrato de compraventa que presentan los actores, no afecta la validez del contrato de compraventa en cuestión el hecho de que no conste en escritura pública, porque tal formalidad no es un requisito de existencia de ese acto jurídico, de manera que al constar en forma indubitante el acuerdo de voluntades de las partes en

ESTADO LI  
REGISTRO  
PROPIEDAD  
DISTR



51

TOCA NO. 547/11

H  
26

relación al bien inmueble objeto de la compraventa y el precio que por él pagarían los compradores, al tenor del artículo 2115 del Código Civil, la compraventa es válida.-----

Al respecto es menester agregar, que la prescripción es el medio que establece la ley para adquirir bienes con el simple transcurso del tiempo, para quienes no cuentan con un título de propiedad perfecto, como sucede en el caso, que JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ no tienen un título de propiedad que observe la forma requerida por la ley, como podría ser la escritura pública en la que se consignara la compraventa, si el valor de inmueble en cuestión excediera de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario de la capital del Estado en el momento de celebrarse la compraventa, en atención al artículo 2197 del Código Civil que rige en el presente asunto, dado que esa formalidad no es un requisito de existencia de la compraventa. Además si los actores contaran con un título que revistiera la formalidad requerida por la ley evidentemente no tendrían necesidad de demandar la prescripción.-----

Tampoco incide en la existencia del contrato la falta de pago del total del precio pactado, virtud a que ello tiene que ver con el incumplimiento de las obligaciones y no con los elementos de los elementos que configuran el contrato de

compraventa, y en el caso, como se anticipó, el contrato de compraventa que aducen los actores como causa generadora de su posesión existe, al constar en forma fehaciente el consentimiento de las partes respecto al bien objeto del contrato y el precio que los compradores deben pagar por él, y en ese sentido, es erróneo que los demandados JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS y ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN lo denominen como "precontrato de compraventa", ya que se trata de un verdadero contrato de compraventa al consignarse en el documento respectivo el consentimiento de las partes en relación a la cosa cuya propiedad se trasmite y el precio de la misma.-----

Consecuentemente, con el referido contrato privado de compraventa se acredita que la posesión que detentan JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑEDA sobre los lote uno y dos de la manzana 30 de la Colonia Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, Chih., es con el carácter de propietario, por emanar de un título traslativo de dominio, y éste, sirve para comprobar que la posesión de los actores es de buena fe.-----

Se afirma lo anterior, porque de acuerdo con el artículo 776 del Código Civil es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, o el que ignora los vicios de su título que le

ESTADO  
RECIBO  
PROCESO

RECIBO  
PROCESO

53 TOCA NO. 547/11

  
 PODER JUDICIAL  
 ESTADO DE CHIHUAHUA

  
 DE CHIHUAHUA  
 SALA CUARTA



impiden poseer con derecho; mientras que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno para poseer, o el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.-----

Así las cosas, aun cuando fuese cierta la alegación de los demandados de que JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA pretendieron cubrir el precio de la compraventa entregando a JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS un automóvil que a la postre resultó robado y con unos inmuebles con características distintas a las informadas al último, no significa que la posesión de los primeros sea de mala fe, porque la falta de cumplimiento del pago no invalida la compraventa, y por ende, ésta, como se explicó, da derecho a los actores a poseer, y en todo caso JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, ante esa falta de pago, estaban en posibilidad de exigir judicialmente el cumplimiento o bien pedir la rescisión del contrato, al tenor del artículo 1691 del mismo ordenamiento legal.-----

Sustentan las anotadas consideraciones la jurisprudencia 1a./J. 40/2001,, localizable en la página 320, Tomo XIV, Julio de 2001, Primera Sala, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:-----

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO. Para demostrar la posesión en concepto de dueño es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio; por consiguiente, si el contrato de compraventa, cuando es de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria del comprador, la cual se detenta en virtud de un título cuya finalidad es la transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica su naturaleza y, por ende, la de la posesión originaria."-----

Atendiendo otro aspecto de las excepciones, no asiste razón a los demandados JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS y ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN en que ese contrato impide a los actores demandar la prescripción, porque, contrario a lo que opinan, JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES

55 TOCA NO. 547/11

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

DEMANDA DE LA  
COMPRADORA

HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ no pretenden prescribir de sí mismos, pues dicha acción, acorde al artículo 1158 del Código Civil debe promoverse contra el que aparezca como propietario del bien respectivo en el Registro Público de la Propiedad, como se hizo en el presente asunto; por tanto, este Tribunal de alzada no comparte el criterio contenido en la tesis titulada "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NO SE PRODUCE RESPECTO AL COMPRADOR", e incluso fue superada por la jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolverse la contradicción de tesis 236/2009, en la que se sostiene la procedencia de la prescripción ejercitada por el comprador en contra del vendedor, lo que lleva implícito que la compraventa es un contrato apto para demandar la prescripción, jurisprudencia que es consultable en la página 5, Tomo XXXIII, Abril de 2011, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:-----

**"ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA.** Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la

DE CI  
JUSTI  
OCAN  
ART

7  
28

acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio *res inter alios acta*. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses

27/4



SECRETARÍA DE LA ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE LA COMERCIO  
ESTADOS



y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiriera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.--

Continuando con el análisis de los elementos de acción de prescripción, JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e

HILDA MARGARITA BARREÑADA para demostrar que se encuentran en posesión de los citados lotes uno y dos de la manzana treinta de la Colonia Aeropuerto de esta población, por más de cinco años, de forma pacífica, continua y pública, desahogaron diversas testimoniales, una a las once horas con quince minutos del tres de febrero del año dos mil nueve, a cargo de JESÚS CHÁVEZ DIAZ y RUBÉN CALDERÓN VIGUERIA (fojas 2179 a 2182, Tomo III del principal), y otra a las once horas con cuarenta y cinco minutos del mismo día, a cargo de ISABEL VALDEZ AMADO e ISMAEL DELGADO CRUZ (fojas 2185 a 2188 del mismo cuaderno), observándose que en ambas testimoniales se examinó a los testigos sobre los mismos hechos, esto es, sobre las cualidades antes asentadas respecto a la posesión de los actores, sin que conste que el Juez del primer grado hubiera tomado providencias para que los testigos de uno y otro grupo se comunicaran entre sí, motivo suficiente para tomar en cuenta únicamente las declaraciones del primer grupo, porque al disponer el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles, como regla general, que los testigos serán examinados separada y sucesivamente, sin que unos puedan presenciar las declaraciones de los otros, y para ese efecto el juez fijará un solo día para que se presenten los testigos a declarar y designará el lugar en que deben permanecer hasta la conclusión de la diligencia, esas medidas

59 TOCA NO. 547/11

  
PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

40  
20

TERANO  
DE LA  
ERCCIO  
OS

son con el objeto de prevenir que los testigos se pongan de acuerdo para que coincidan las respuestas que emitan en relación al interrogatorio que se les formule, o para que corrijan declaraciones del primer grupo de testigos.-----

De ahí que deba desestimarse el segundo grupo de testigos, sin que implique dividir la prueba testimonial en relación con los mismos hechos, que es lo que trató de evitar el legislador con las disposiciones antes comentadas, sino que se hace atendiendo a la lógica jurídica, por existir riesgo de que el primer grupo de testigos se pusiera de acuerdo con el segundo grupo en cuanto a las respuestas que dieron, precisamente porque sus declaraciones ya obraban en autos, y ambos testigos del primer grupo declararon en forma separada, como lo exige la ley.-----

Así, se concede valor probatorio a la testimonial a cargo de JESÚS CHÁVEZ DIAZ y RUBÉN CALDERÓN VIGUERIA (primer grupo), en términos del artículo 389 del Código de Procedimientos Civiles, virtud a que sus declaraciones fueron uniformes y contestes en el sentido de que la posesión que detenta JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA sobre los lotes objeto del presente juicio data de catorce años atrás de la fecha en que se desahogó dicha probanza, que nadie los ha molestado en su posesión, la que ha sido en forma permanente



por todo ese tiempo, y que siempre les ve en ese inmueble; declaraciones de las que se desprende que la indicada posesión ha sido continua y pública, en los términos de los artículos 794 y 795 del Código Civil, porque no la han interrumpido desde que la adquirieron y es a la vista de todos. Además los testigos dieron razón suficiente de su dicha, el primero declaró ser vecino de los actores (vive a dos cuadras) y pasa continuamente por ahí, por lo que comúnmente, como en todas las colonias, se dan los buenos días, las buenas tardes, e inclusive ha realizado servicios de limpieza en el terreno (formado con los lotes objeto del juicio). El segundo de los testigos dijo que tiene más de veinticinco años visitando la colonia aeropuerto, pues su padre tiene una granja ahí desde hace más de veinticinco años, e incluso él estuvo viviendo en ella por espacio de cinco años, cuando trabajaba en la junta de aguas, y en ese lapso estuvo asignado a la Colonia Aeropuerto, que también ha hecho algunas reparaciones de plomería en el inmueble en cuestión. Consecuentemente, es irrelevante que el multicitado contrato de compraventa no sea útil para demostrar la época en que se inició la posesión de los actores, porque tal hecho quedó acreditado con la testimonial en análisis.-----

Aunado a que la compraventa se considera de fecha cierta dado que en el escrito de querrela (dieciséis de junio de



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

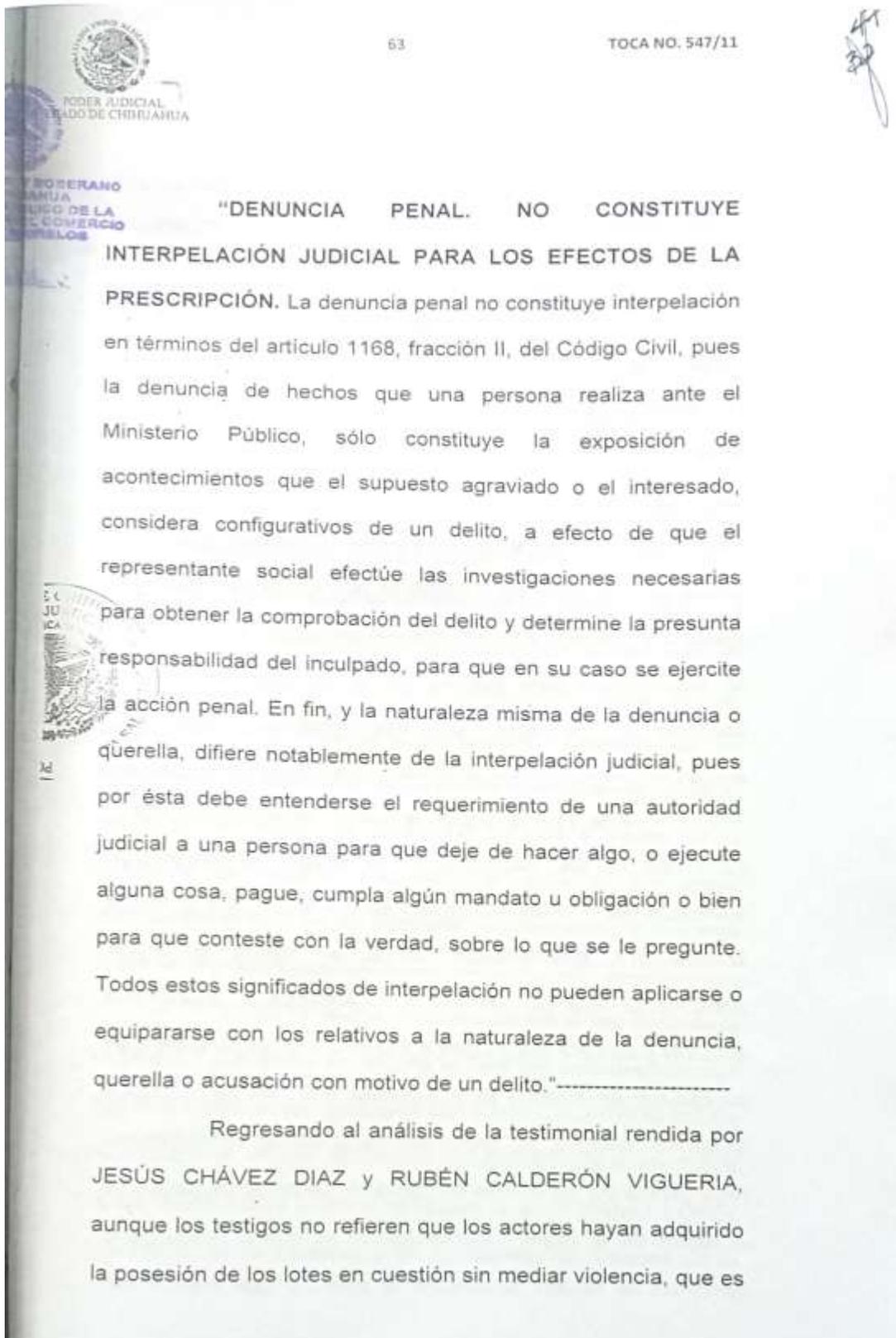
ROSEFANO  
VALLE  
OFICIO DE LA  
SECRETARÍA DE  
COMERCIO  
INTERIORES

mil novecientos noventa y cuatro) presentado por José Abelardo López, reconoce que con fecha quince de julio de mil novecientos noventa y cuatro celebró el referido contrato, como incluso así fue resuelto en el amparo 1030/97-IV (consultar foja 187-197).-----



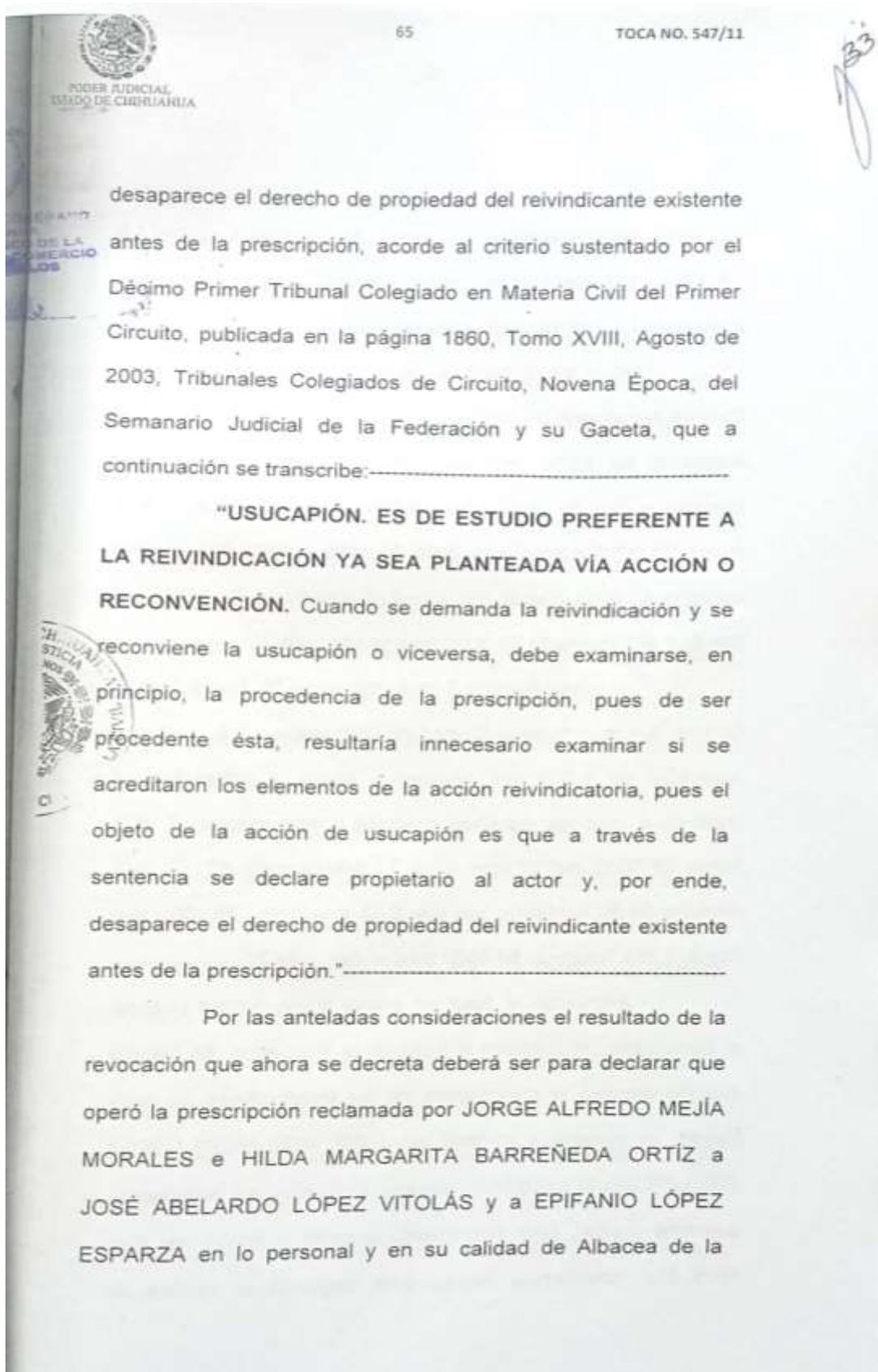
Cabe agregar, que contrario a lo que alegan los demandados JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS y ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN, la prescripción que alegan JORGE ALFREDO MEJÍA e HILDA MARGARITA BARREÑADA no se interrumpió por la querrela presentada por el primero en contra de los últimos ante la Oficina de Averiguaciones Previas de esta Ciudad de Chihuahua, Chih., en fecha veintinueve de junio de mil novecientos noventa y cinco, por hechos posiblemente constitutivos de fraude, que dio lugar a la Averiguación Previa 403-9800-95, actuaciones que obran agregadas en copia certificada a los autos principales de fojas 1762 a 1920, Tomo III y forman parte de las actuaciones del expediente 622/2000, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA, en su carácter de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES en contra de los citados JORGE ALFREDO MEDÍA e HILDA MARGARITA BARREÑADA, y hacen prueba plena al tenor del artículo 383 del Código de Procedimientos Civiles.----

Se afirma que tales actuaciones no interrumpen la prescripción, por no tener el carácter de interpelación judicial en los términos del artículo 1170, fracción II del Código Civil, dado que la querrela o la denuncia penal, constituyen una exposición de acontecimientos, que en concepto del supuesto agraviado, configuran un delito, a fin de que el representante social efectúe las investigaciones necesarias para obtener la comprobación del delito y determine la presunta responsabilidad del inculpado para que, en su caso, ejercitar la acción penal; lo que difiere notablemente de la interpelación judicial, pues por ésta debe entenderse el requerimiento de una autoridad judicial a una persona para que deje de hacer algo, o ejecute alguna cosa, pague, cumpla algún mandato u obligación o bien para que conteste con la verdad, sobre lo que se le pregunte; mientras que la denuncia o querrela penal, constituye una narración de hechos efectuada por el supuesto afectado ante el representante social, y las actuaciones habidas en este procedimiento van encaminadas a comprobar la existencia de un delito y la presunta responsabilidad del inculpado, como se señaló. En sentido similar se pronunció la tesis publicada en la página 17, Tomo 32, Cuarta Parte, Tercera Sala, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, con el siguiente texto:-----



lo que se entiende por posesión pacífica, al tenor del artículo 793 del Código Civil, pero tal elemento de la acción se presume por el hecho de que los demandados en ningún momento alegan que JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ hayan ejecutado actos violentos a tomar posesión del bien, aunado a que esa posesión deriva de un contrato de compraventa, y no obstante que han existido conflictos entre los contratantes en relación al pago del precio, ello no incide en la forma en que los demandados han ejercido la posesión sobre el lote que ahora nos ocupa, ya que tal circunstancia tiene que ver con el incumplimiento de las obligaciones derivadas de ese contrato, según se explicó.

Ante ese resultado, al quedar acreditados todos y cada uno de los elementos de la acción de prescripción ejercitada por JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ en contra de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN y de EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA en lo personal y en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES, es improcedente la acción reivindicatoria reconvenida por los últimos en contra de los primeros, dado que el objeto de la acción de prescripción es que a través de la sentencia se declare propietario al actor, lo que implica que



Sucesión Intestamentaria a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES, y que por ende, los primeros se han convertido en propietarios de los siguientes bienes:-----

a).- Lote 1 (uno) de la manzana 30 (treinta) de la Colonia Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, Chih., con una superficie de 1,238 (mil doscientos treinta y ocho) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: 1 al 2 frente 25.0000 metros con calle 32 (ahora calle 87), 2 al 3 derecho 50.0000 metros con lote 2, 3 al 4 fondo 25.0000 con lote 8, 4 al 1 izquierdo 50.0000 metros con calle 23.-----

b).- Lote número 2 (dos) manzana 30 (treinta) de la Colonia Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, Chih., con una superficie de 1,238 (mil doscientos treinta y ocho) metros cuadrados, con las siguiente medidas y colindancias: 1 al 2 frente 25.0000 metros con calle 32 (ahora calle 87), 2 al 3 derecho 50.0000 metros con lote 2, 3 al 4 fondo 25.0000 con lote 8, 4 al 1 izquierdo 50.0000 metros con calle 23.-----

Asimismo, el Juez del primer grado deberá ordenar al Encargado del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos la cancelación de las inscripciones de esos bienes, el primero a nombre de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS con la inscripción número 2746 (dos mil setecientos cuarenta y seis), folio 168 (ciento sesenta y ocho), del libro 1805 (mil ochocientos cinco); y el segundo a nombre de

67 TOCA NO. 547/11

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

ESTRANO  
D DE LA  
COMERCIO  
ELOS

ANTONIA VITOLÁS VALLES con la inscripción número 2742 (dos mil setecientos cuarenta y dos), folio 167 (ciento sesenta y siete), del libro 1801 (mil ochocientos uno), sección primera; y a la vez inscriba la presente sentencia, la que servirá a JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA como título de propiedad, en acatamiento al artículo 1159 del Código Civil.-----

Por otra parte, deberá absolverse a ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN de las prestaciones que le reclaman

JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA, por no estar legitimada pasivamente en la acción de prescripción respecto al lote número uno antes descrito, al no encontrarse dicho bien inscrito a su nombre en el Registro Público de la Propiedad.-----

Consecuentemente, ante la procedencia de la acción de prescripción ejercitada por JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA en contra de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS y a EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA en lo personal y en su calidad de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES habrá de declararse improcedente la acción reivindicatoria que reconvienen los demandados JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS y a EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA a los actores. A la vez habrá de declararse que

J. D. DE J. MEJÍA MORALES

70/1

134

ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN carece de legitimación activa para reconvenir la reivindicatoria del referido lote número uno, por no ser de su propiedad.-----

Al no encontrarse el presente asunto dentro de los supuestos contenidos en el artículo 145 del Código de Procedimientos Civiles no ha lugar a decretar condena en costas en ninguna de las instancias.-----

Por lo expuesto y fundado se resuelve:-----

**PRIMERO.-** Se revoca la sentencia de fecha veinticinco de agosto del año dos mil once, emitida por la Juez Primera de lo Civil del Distrito Judicial Morelos, dentro del Juicio Ordinario Civil del que deriva el presente Toca, para en su lugar establecer:-----

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la acción de prescripción ejercitada por JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ en contra de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS y de EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA en lo persona y en calidad de Albacea de la Sucesión a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES, respecto a los siguientes inmuebles: a).- Lote 1 (uno) de la manzana 30 (treinta), Colonia Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, Chih., con una superficie de 1,238 (mil doscientos treinta y ocho) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: 1 al 2 frente 25.0000 metros con calle 32 (ahora calle 87), 2 al 3

69 TOCA NO. 547/11 37 9

PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

MANO  
E LA  
ERDIO

derecho 50.0000 metros con lote 2, 3 al 4 fondo 25.0000 con lote 8, 4 al 1 izquierdo 50.0000 metros con calle 23, y b).- Lote número 2 (dos) de la manzana 30 (treinta) de la Colonia Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,238 (mil doscientos treinta y ocho) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias 1 al 2 frente 25.0000 metros con calle 32 (ahora calle 87), 2 al 3 derecho 50.0000 metros con lote 2, 3 al 4 fondo 25.0000 con lote 8, 4 al 1 izquierdo 50.0000 metros con calle 23.-----

**TERCERO.-** La Juez del primer grado deberá ordenar al Encargado del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos la cancelación de las inscripciones de esos bienes, en el entendido de que el primero está a nombre de JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS, bajo la inscripción número 2746 (dos mil setecientos cuarenta y seis), folio 168 (ciento sesenta y ocho), libro 1805 (mil ochocientos cinco), sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, y el segundo a nombre de ANTONIA VITOLÁS VALLES, con la inscripción número 2742 (dos mil setecientos cuarenta y dos), folio 167 (ciento sesenta y siete), del libro 1801 (mil ochocientos uno), sección primera; y a la vez inscriba la presente sentencia, la que servirá a JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA como título de propiedad.-----

CIVIL

**CUARTO.-** Se absuelve a ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN de las prestaciones reclamadas, por carecer de legitimación pasiva en dicha acción de prescripción.-----

**QUINTO.-** Se declara improcedente la acción reivindicatoria reconvenida por JOSÉ ABELARDO LÓPEZ VITOLÁS y EPIFANIO LÓPEZ ESPARZA en lo personal y en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de ANTONIA VITOLÁS VALLES en contra de JORGE ALFREDO MEJÍA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTÍZ. Asimismo, se declara que ANGÉLICA CÓRDOVA BAILÓN carece de legitimación activa para ejercitar la acción reivindicatoria en contra de los últimos.-----

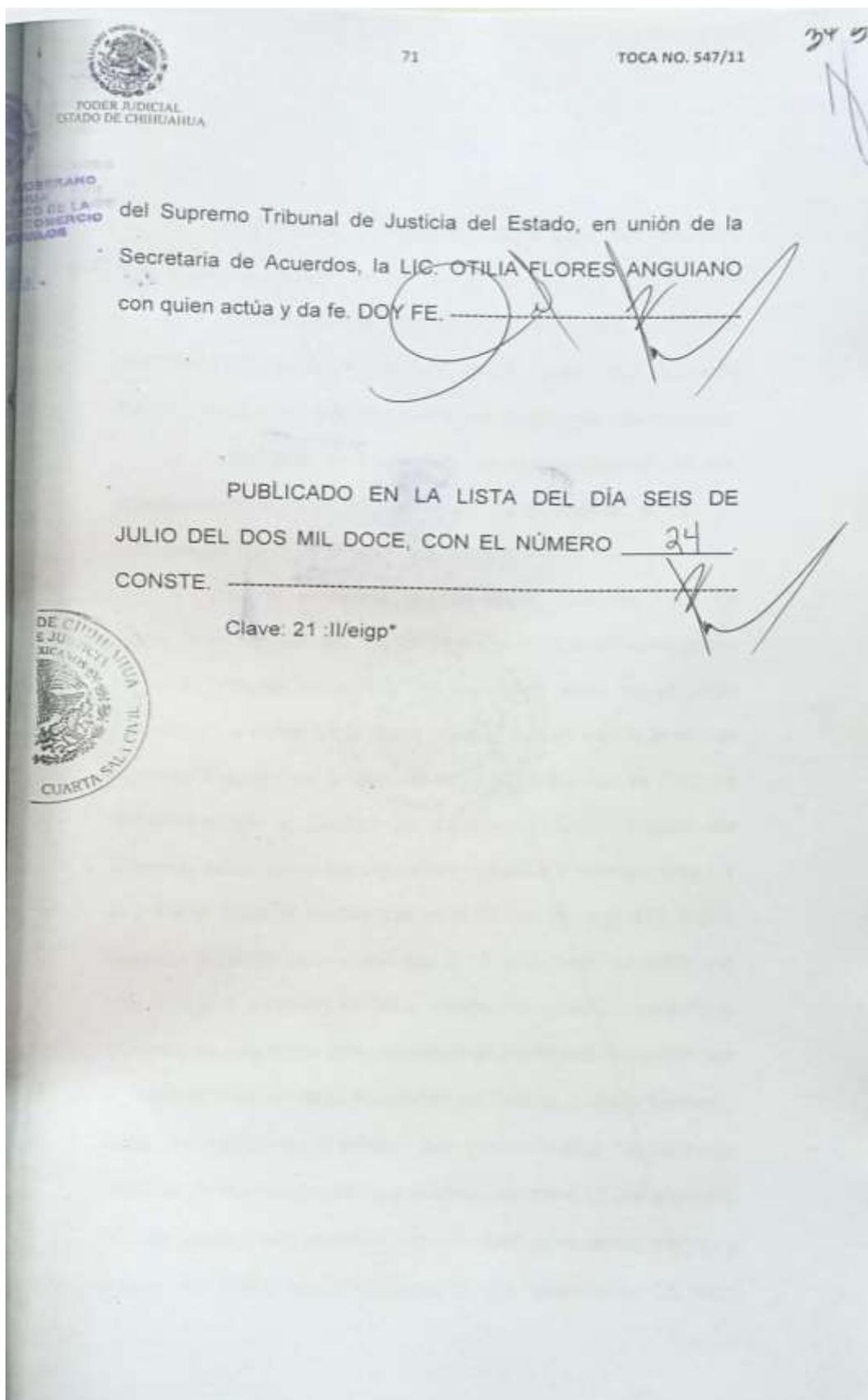
**SEXTO.-** No se decreta condena en costas ambas instancias.-----

Envíese copia autorizada de esta resolución al juzgado de su procedencia y en su oportunidad los autos principales, archivándose el Toca como asunto concluido.-----

**Notifíquese personalmente a las partes,** por haberse dejado de actuar por más de dos meses consecutivos, en atención a lo dispuesto por el artículo 119, inciso d) del Código de Procedimientos Civiles.-----

**NOTIFIQUESE:**-----

Así, lo resolvió y firma la LIC. ANGELICA LORENA JURADO LUNA, Magistrada Provisional de la Cuarta Sala Civil

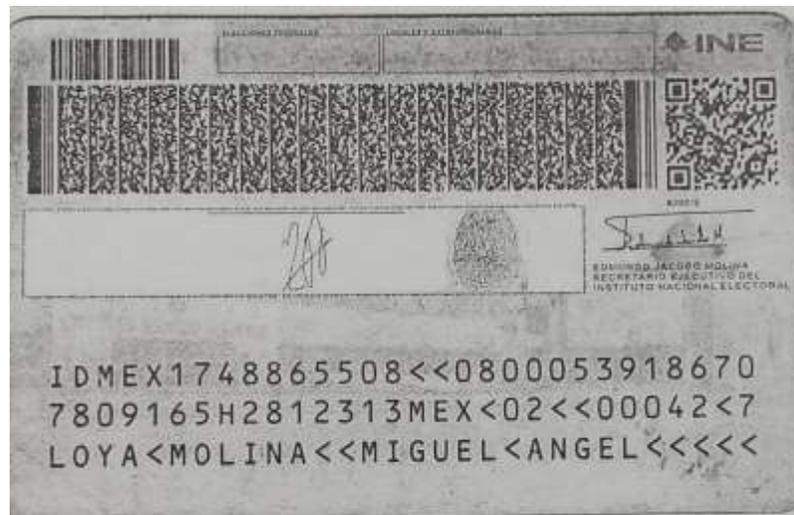
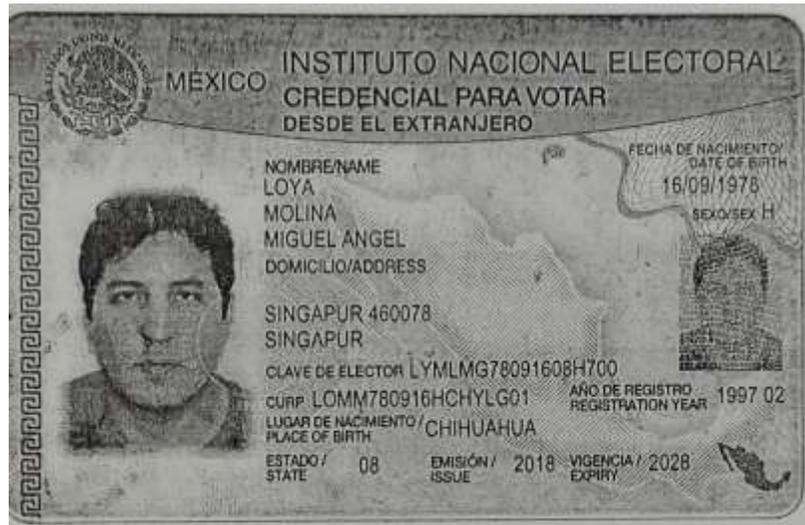


**Identificación propietario**





**Identificación promotor**



Plano catastral



**Predial**



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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 04 de Enero de 2022  
Transacción: 2022-18116  
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-258-041-00002-00-0000  
Clave: 258-041-002

**CONTRIBUYENTE**

**Datos del contribuyente**

Nombre: MEJIA MORALES JORGE ALFREDO Y COND      RFC: Sin RFC  
Teléfono: Sin teléfono  
Dirección: 07 87 (ANTES CALLE 32) 9400 31384  
AEROPUERTO CHIHUAHUA CHIHUAHUA  
CHIHUAHUA  
Total pagado: \$501.00

**Desglose de pago**

| Ramo      | Descripción del concepto del pago  | Periodo             | Cantidad | Importe  |
|-----------|------------------------------------|---------------------|----------|----------|
| 120101001 | INGRESO IMPUESTO PREDIAL           | 2022 / 1 - 2022 / 6 | 1        | \$526.98 |
| 310103001 | INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO | 2022 / 1 - 2022 / 6 | 1        | \$18.54  |
| 31010601  | REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA        | 2022 / 1 - 2022 / 6 | 1        | \$0.80   |
| 310107001 | CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR        | 2022 / 1 - 2022 / 6 | 1        | \$8.90   |
| 310108001 | INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR      | 2022 / 1 - 2022 / 6 | 1        | \$8.90   |
| 4110105   | DESCUENTO DE PREDIAL ENERO         | 2022 / 1 - 2022 / 6 | 1        | \$-63.24 |

**TOTAL: \$501.00**

(QUINIENTOS UNO PESOS 00/100 M.N.)

**PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2022 / 1 HASTA 2022 / 6 TASA: 0.003  
VALOR CATASTRAL: 236741.5756 SUP. TERR: 1238.0 SUP. CONS: 0.0**

*[Firma manuscrita]*

Adens Original  
302|2022-18116|MEJIA MORALES JORGE ALFREDO Y COND|CA|04/01/2022 14:45:15|501|

Adens Digital  
32c021454c32ab6c014dce44ba16ef50a392c7249a0ad5f02145be7787a43f66522fec40830f1f40ca5b6205d3

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



## Mandato pleitos y cobranzas

Chihuahua, Chihuahua, a 12 de marzo de 2021.

**MIGUEL ANGEL LOYA MOLINA**  
**PRESENTE.**

Por medio del presente acto jurídico, le otorgamos un **MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO LIMITADO**, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, inclusive interponer y desistirse del juicio de amparo, absolver y articular posiciones, presentar demandas y querellas, ratificarlas y desistirse de las mismas, presentar denuncias y otorgar perdón en los casos procedentes, constituirse en parte civil en cualquier proceso y coadyuvar con el Ministerio Público, comprometerse en árbitros y transigir, recusar jueces y árbitros, acudir a cualquier audiencia oral relacionada con el nuevo Sistema de Justicia penal oral, familiar, civil y ejecutivo mercantil, pudiendo desempeñar el mandato ante toda clase de Autoridades Federales, Estatales o Municipales, sean Judiciales, Administrativas o del Trabajo, celebrar convenios y transacciones y cualquier otra facultad que quede comprendida bajo este concepto de representación para pleitos y cobranzas, contando expresamente con el cúmulo de facultades señaladas por el artículo 99 noventa y nueve del Código de Procedimientos Civiles y 72 setenta y dos del Código de Procedimientos Familiares, ambos del Estado de Chihuahua, así como las facultades señaladas en los artículos 1069 y 1390 mil trescientos noventa Bis 21 veintiuno del Código de Comercio, pudiendo desempeñar el mandato ante toda clase de autoridades sean federales, estatales o municipales, sean judiciales, administrativas o del trabajo.

**LIMITACION.-** El presente mandato queda limitado a que lo podrán ejercitar única y exclusivamente por lo que se refiere a lote de terreno marcado con el número **1** uno de la manzana número 30 treinta, Zona 1 uno de la colonia Aeropuerto de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,238.00 mil doscientos treinta y ocho metros cuadrados y las medidas y colindancias que se relacionan a continuación:

Del punto 1 uno al 2 dos, mide 25.00 veinticinco metros y linda con calle 87 ochenta y siete antes calle 32 treinta y dos;

Del punto 2 dos al 3 tres, mide 50.00 cincuenta metros y linda con lote 2 dos;

Del punto 3 tres al 4 cuatro, mide 25 veinticinco metros y linda con lote 8 ocho;

Del punto 4 cuatro al punto 1 uno de partida, mide 50.00 cincuenta metros y linda con calle 23 veintitrés.

El inmueble antes mencionado, lo adquirimos los suscritos **BORGE ALFREDO MEJIA MORALES** e **HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ**, estando casados entre sí bajo el régimen de sociedad conyugal, por prescripción adquisitiva que les otorgó el Juzgado Primero Civil del Distrito Judicial Morelos Estado de Chihuahua en el Juicio Ordinario Civil, bajo el expediente número 1033/2007 mil treinta y tres diagonal dos mil siete del Juzgado, documento que quedó inscrito bajo el número 103 ciento tres a folios 104 ciento cuatro del Libro número 5226 cinco mil doscientos veintiséis de la **Sección Primera** correspondiendo a dicho inmueble el Folio real número 1183612 uno uno ocho tres seis uno dos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos.

En ejercicio de este mandato, el mandatario contara además con facultades especiales para enajenar de forma gratuita u onerosa a su favor o a favor de terceros, en el precio y condiciones que estime convenientes, por lo que para tal efecto, queda facultado para

firmar, presentar y recibir todos los documentos públicos y/o privados necesarios para el cumplimiento del presente mandato y hacer las declaraciones fiscales correspondientes.

El presente mandato se otorga conforme a lo que establece el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal supletorio en materia mercantil y su correlativo el 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua, así como de conformidad al resto de las legislaciones correlativas de las entidades federativas de la República Mexicana.

Para constancia firmamos ante la presencia de dos testigos:



JORGE ALFREDO MEJIA MORALES

HILDA MARGARITA BAÑAREÑADA ORTIZ

TESTIGOS

BEATRIZ GODOY CORONA

MARIA CAROLINA AREVALO MARIÑELARENA

-----RATIFICACIÓN NOTARIAL-----

-----EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, EL DOCE DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO, ANTE MI, LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRIO JUDICIAL MORELOS, COMPARECIERON:-----

-----Los señores **JORGE ALFREDO MEJIA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ** acompañados de la Licenciada BEATRIZ GODOY CORONA y la señora MARIA CAROLINA AREVALO MARINELARENA, las dos últimas en su carácter de testigos, quienes expusieron:-----

Que reconocen cada uno como suya la firma que aparece al calce del presente documento por haber sido puesta de su puño y letra y ser las que usan en todos sus ratificando, los señores **JORGE ALFREDO MEJIA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ**, su contenido.-----

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

Que todo lo inserto y relacionado en el presente instrumento concuerda fiel y correctamente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

B.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el titular de esta Notaría, como responsable del tratamiento de sus datos personales que proporciona a esta Notaría a mi cargo, les informa del aviso de privacidad respecto a dichos datos y que si tienen alguna duda, el mismo queda a su disposición en la página [www.notario24.com.mx](http://www.notario24.com.mx) o en la dirección de correo: Notaría Pública Número Veinticuatro, Avenida Teófilo Borunda dos mil cuatrocientos diecisiete, Código Postal treinta y un mil doscientos seis, Chihuahua, Chihuahua. Con la firma de este documento indica que otorga su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales.-----

-----C.- CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y DATOS GENERALES.- Que los comparecientes a mi juicio tiene capacidad legal, y que no he recibido notificación alguna por parte de autoridad competente que señale la existencia de una declaración de estado de interdicción en contra de ella, habiéndome manifestado bajo protesta de decir verdad, por sus datos generales ser:-----

-----Los señores **JORGE ALFREDO MEJIA MORALES e HILDA MARGARITA BARREÑADA ORTIZ**, mexicanos, casados entre si bajo el régimen de sociedad conyugal, matrimonio civil celebrado en ciudad Juárez, Chihuahua el dieciocho de enero de enero de mil novecientos cincuenta y ocho, con domicilio común en la calle Ochenta y siete número 9402 nueve mil cuatrocientos dos de la colonia Aeropuerto de esta ciudad de Chihuahua; el primero originario de Tampico, Tamaulipas, nació el catorce de abril de mil novecientos treinta y tres, pensionado, con clave del Registro Federal de Contribuyentes número MEMJ330414TY2, con clave única de Registro de Población número MEMJ330414HTSJRR07, identificándose con credencial para votar número 0852016919019 cero ocho cinco dos cero uno seis nueve uno nueve cero uno nueve; la segunda, originaria de esta ciudad de Chihuahua, nació el tres de febrero de mil novecientos treinta y siete, dedicada a las labores del hogar, con clave del Registro Federal de Contribuyentes número BAOH370203C23, con clave única del Registro de Población número BAOH370203MCHRR08, identificándose con credencial para votar número 0852072967031 cero ocho cinco dos cero suerte dos nueve seis siete cero tres uno.-----

-----La Licenciada BEATRIZ GODOY CORONA, mexicana, casada, originaria y vecina de esta ciudad de Chihuahua, nació el veintinueve de julio de mil novecientos sesenta y cuatro, con domicilio en la calle Teófilo Borunda número 2417 dos mil cuatrocientos diecisiete del Fraccionamiento Jardines del Santuario, licenciada en derecho, quien se



identificó con credencial para votar folio número 55157730 cinco cinco uno cinco siete siete tres cero.-----

-----La señora MARÍA CAROLINA ARÉVALO MARÍNELARENA, mexicana, originaria y vecina de esta ciudad de Chihuahua, nació el cuatro de noviembre de novecientos sesenta y uno, con domicilio en la calle Teófilo Borunda número 2417 cuatrocientos diecisiete del Fraccionamiento Jardines del Santuario, empleada, que se identifica con credencial de elector folio número 55147129 cinco cinco uno cuatrosiete uno dos nueve.-----

-----D.- TEXTO DE LOS ARTÍCULOS.- Que el texto de los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua y el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, supletorio en materia mercantil son los siguientes: "ARTÍCULO 2453: En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones o los mandatos serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen." "ARTÍCULO 2554: En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quieran limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."-----

-----E.- Que se pagó Impuesto sobre Actos Jurídicos según comprobante de pago número 788787 siete ocho ocho siete ocho siete, expedido por la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Chihuahua, que queda anexo a la copia del presente documento agregada al apéndice del Libro mencionado.-----

-----F.- Que leído lo anterior por los comparecientes, se les explicó su valor y consecuencias legales y estando conformes con su redacción y contenido, lo firman para constancia. DOY FE.



JORGE ALFREDO MEJIA MORALES



  
BEATRIZ GODOY CORONA

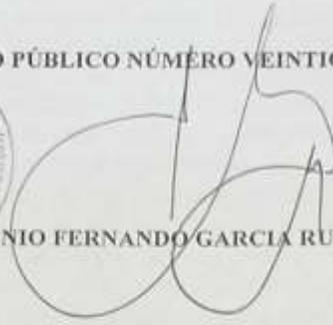
  
MARIA CAROLINA AREVALO MARINELARENA

Autorizo la presente acta y tomo razón en el volumen **VEINTITRES** del Libro de Actas de la Notaría a mi cargo, bajo el número **25,866** veinticinco mil ochocientos sesenta y seis

Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a doce de marzo de dos mil veintiuno.

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO





J. C. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK.

bgc

**SIN TEXTO**