

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 08 de enero de 2025.

No. 03

Folleto Anexo

ACUERDO N° 193/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI 1901

SIN TEXTO

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:

A C U E R D O 193/2024

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 veintiocho de agosto del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Porfirio Díaz Mori 1901**", en el predio identificado como lote 9 de la manzana 33, ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori número 1901 de la colonia México 91 de esta ciudad, con superficie de **442.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**.

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

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 16/2024**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 28 de agosto del año 2024, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora 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. José Antonio Aragón García, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Porfirio Díaz Mori 1901", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9 de la manzana 33, ubicado en la Calle Porfirio Díaz Mori número 1901 de la Colonia México 91 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 442.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso... 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:

ACUERDO

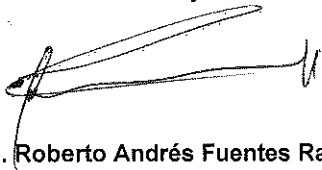
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. José Antonio Aragón García, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Porfirio Díaz Mori 1901", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 9 de la manzana 33, ubicado en la Calle Porfirio Díaz Mori número 1901 de la Colonia México 91 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 442.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso.

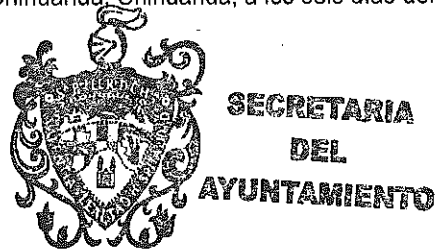
TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo 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 seis días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI 1901"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. José Antonio Aragón García**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Porfirio Díaz Mori 1901**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9 de la manzana 33, ubicado en la Calle Porfirio Díaz Mori número 1901 de la Colonia México 91 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 442.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. José Antonio Aragón García**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Porfirio Díaz Mori 1901**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9 de la manzana 33, ubicado en la Calle Porfirio Díaz Mori número 1901 de la Colonia México 91 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 442.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Porfirio Díaz Mori 1901**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el **C. José Antonio Aragón García**, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **José Antonio Aragón García**;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,202** de fecha 29 de enero de 2024, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos, para hacer constar un contrato de compraventa comparecen por una parte el señor Daniel Ernesto Ceniceros Torres, en su carácter de representante de los señores Mónica María Gaytán Arcos y Eduardo Martín Inguanzo García como la parte vendedora y por otra parte el señor José Antonio Aragón García como la parte compradora, sobre la finca urbana marcada con el número 1901, ubicada en la calle Porfirio Díaz Mori, construida sobre el lote 9, manzana 33 de la Colonia México 91 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 442.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 33 del Libro 7260 de la Sección Primera, con folio real 1357850 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Oficio DASDDU/466/2024** de fecha 18 de junio del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
5. **Oficio 404/2024** de fecha 12 de julio de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental;
6. **Oficio DASDDU/470/2024** de fecha 18 de junio del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
7. **Oficio DASDDU/0719/2024** de fecha 21 de junio del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa no se cuenta con Comité de Vecinos;
8. **Oficio DASDDU/544/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
9. **Oficio SJ/DRPA/0688/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
10. **Copia simple del certificado del pago del impuesto predial 2024-424658** de fecha 15 de agosto de 2024, expedida por el Municipio de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 10 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 22 de agosto del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Eva América Mayagoitfa Padilla, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

12. **Oficio DASDDU/634/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 19 de agosto de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/634/2024 de fecha 22 de agosto de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 10 celebrada el día 22 de agosto del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Porfirio Díaz Mori 1901**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9 de la manzana 33, ubicado en la Calle Porfirio Díaz Mori número 1901 de la Colonia México 91 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 442.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. José Antonio Aragón García, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Porfirio Díaz Mori 1901**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 9 de la manzana 33, ubicado en la Calle Porfirio Díaz Mori número 1901 de la Colonia México 91 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 442.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 28 días del mes de agosto del año 2024.


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



**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA**



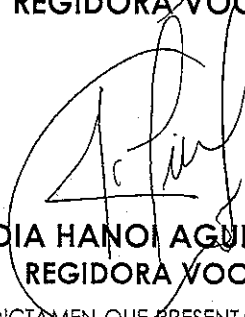
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. JOSÉ ANTONIO ARAGÓN GARCÍA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI 1901", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 9 DE LA MANZANA 33, UBICADO EN LA CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI NÚMERO 1901 DE LA COLONIA MÉXICO 91 DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 442.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/634/2024

Chihuahua, Chih., 22 de agosto de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **José Antonio Aragón García** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 9, de la Manzana 33, ubicado en la Calle Porfirio Díaz Mori No. 1901, de la Colonia México 91, con una superficie de **442.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle Porfirio Díaz Mori 1901"** 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 **Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización a uso de suelo **Mixto Intenso**.

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/466/2024 de fecha 18 de junio de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Porfirio Díaz Mori 1901"** 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. 404/2024 de fecha 12 de julio 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Porfirio Díaz Mori 1901"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/470/2024 de fecha 18 de junio de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0719/2024 de fecha 21 de junio 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/544/2024 de fecha 19 de julio de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos

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

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0688/2024 de fecha 24 de julio de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Calle Porfirio Díaz Mori 1901”** fue presentado en la **Décima Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **22 de agosto del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

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

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/466/2024 de fecha 18 de junio del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 404/2024 de fecha 12 de julio de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/470/2024 de fecha 18 de junio de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0719/2024 de fecha 21 de junio de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

8. Oficio No. DASDDU/544/2024 de fecha 19 de julio de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0688/2024 de fecha 24 de julio de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Decima Sesión Extraordinaria del día 22 de agosto del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Porfirio Díaz Mori 1901".

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

Estudio de modificación menor al
Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua,
visión 2040, séptima actualización
Denominado

“Calle Porfirio Díaz Mori - 1901”

Cambio de uso de suelo de
Comercio y Servicios (CMR) a Mixto intenso (MI)

Promotor

C. José Antonio Aragón García



Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesús Alfonso Vargas González

D.R.U 033

Mayo de 2024

Cambio de Uso de Suelo "Calle Porfirio Díaz Mori - 1901"

Índice

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), mediante el Cambio de Uso de Suelo de Comercio y Servicios (CMR) a Mixto intenso (MI), en el predio identificado como Lote 9, Manzana 33, ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori No, 1901 de la colonia México 91, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m².

El predio se enfoca al reconocimiento de la “vivienda existente y una eventualidad subdivisión del predio”, mediante el uso de suelo Mixto intenso (MI), compatible con otros usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

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

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio identificado como como Lote 9, Manzana 33, ubicado en la Porfirio Díaz Mori No, 1901 de la colonia México 91, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización a Mixto intenso (MI), se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

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

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

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

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

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

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

² Última reforma publicada DOF 07-05-2008

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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

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

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

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

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 Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR), a “Mixto intenso (MI)”, 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 Chihuahua⁸

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

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

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

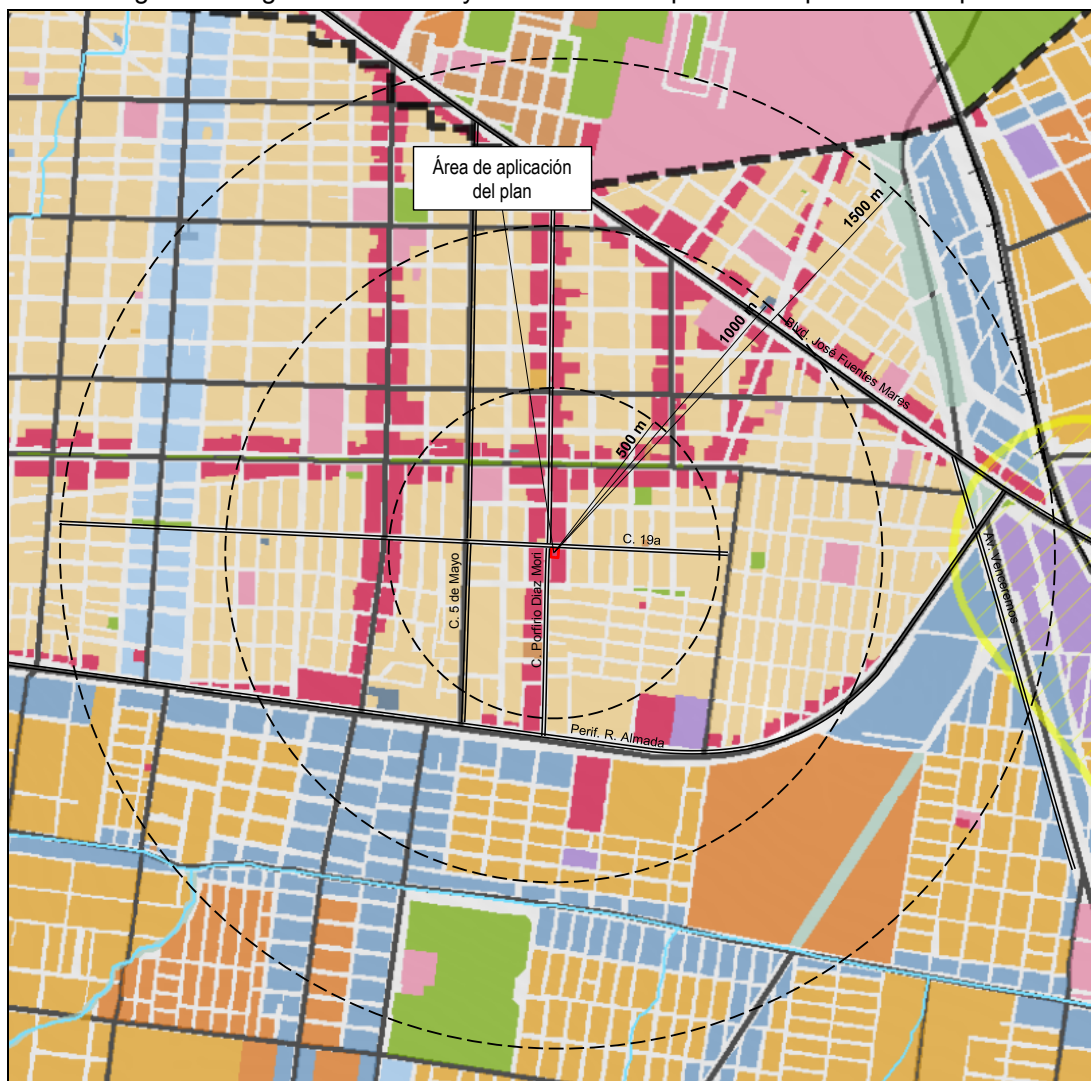
⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de planificación urbana para el cambio de uso de suelo en el predio ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori No. 1901 en la colonia México 91 de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m², considera un polígono de análisis con un radio de 1,500 metros en torno al predio, abarcando colonias como: Ricardo Flores Magón, Miguel Hidalgo, Roberto Quiróz, Toribio Ortega, 3 de mayo, Veteranos de la revolución, Felipe Ángeles 2, Crucero, Ávalos, Plan de Ayala, Villa Juárez y México 91 entre otras. Ver imagen 1.

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



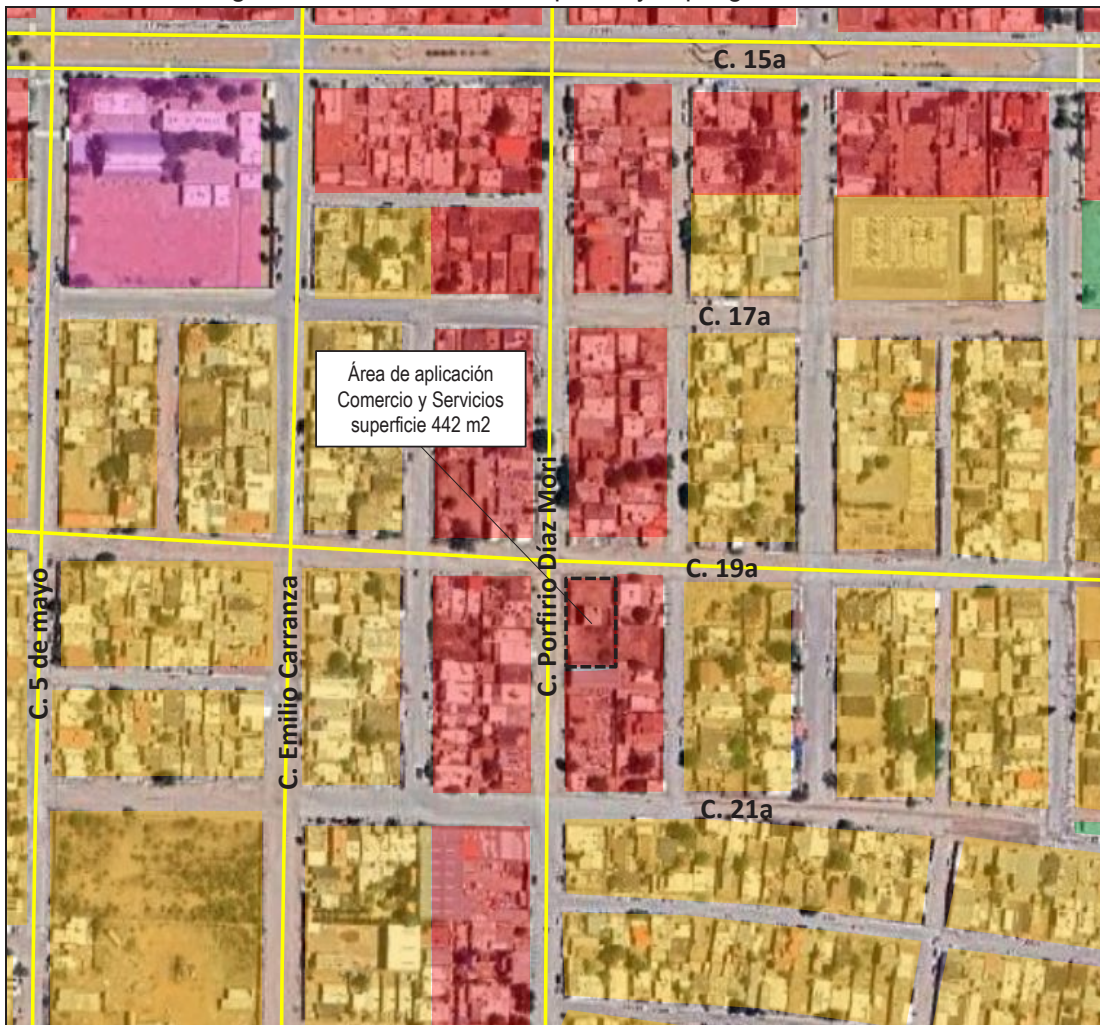
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Mayo 2024.

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

Lo anterior, sustenta la propuesta de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a **Mixto Intenso (MI)**, para obtener la licencia de uso de suelo que haga constar el uso solicitado.

El predio colinda con la calle Porfirio Díaz Mori y la calle 19ª, cuyo flujo vehicular lo vincula con otras vialidades como Blvd. José Fuentes y el Periférico Francisco R Almada, dando acceso a lo largo de su trayectoria a diversas colonias dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, comercios y servicios. Ver imagen 2.

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



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

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

Régimen de tenencia de la tierra

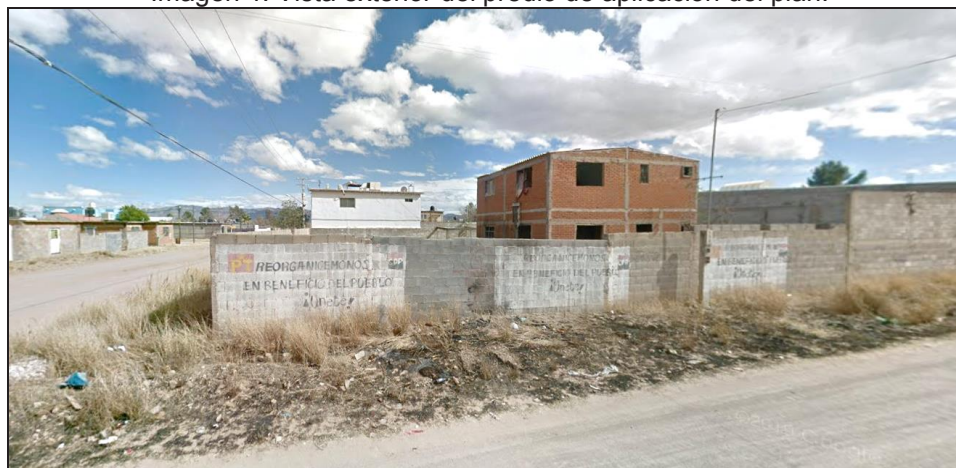
El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 10,202, volumen 349, en la cual comparecieron ante el Licenciado Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público Número Veintinueve, del Distrito Morelos, el señor Daniel Ernesto Cisneros Torres en su carácter de representante legal de los señores Mónica María Gaytan Arcos y Eduardo Martín Inguanzo García como la parte compradora, y por la otra parte, el señor José Antonio Aragón García, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar un contrato de Compra-Venta, respecto de la Lote 9 de la manzana 33 y finca sobre el construida, ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori No. 1901 de la colonia México 91, con una superficie de 442.00 m², y que linda por su frente en 20.43 metros con la calle Porfirio Díaz Mori; en su costado derecho 21.79 m con calle 19ª, por su fondo en 19.98 m con Lote 1, y en su costado izquierdo 21.99 m con el Lote 8. Clave Catastral: 365-025-014. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



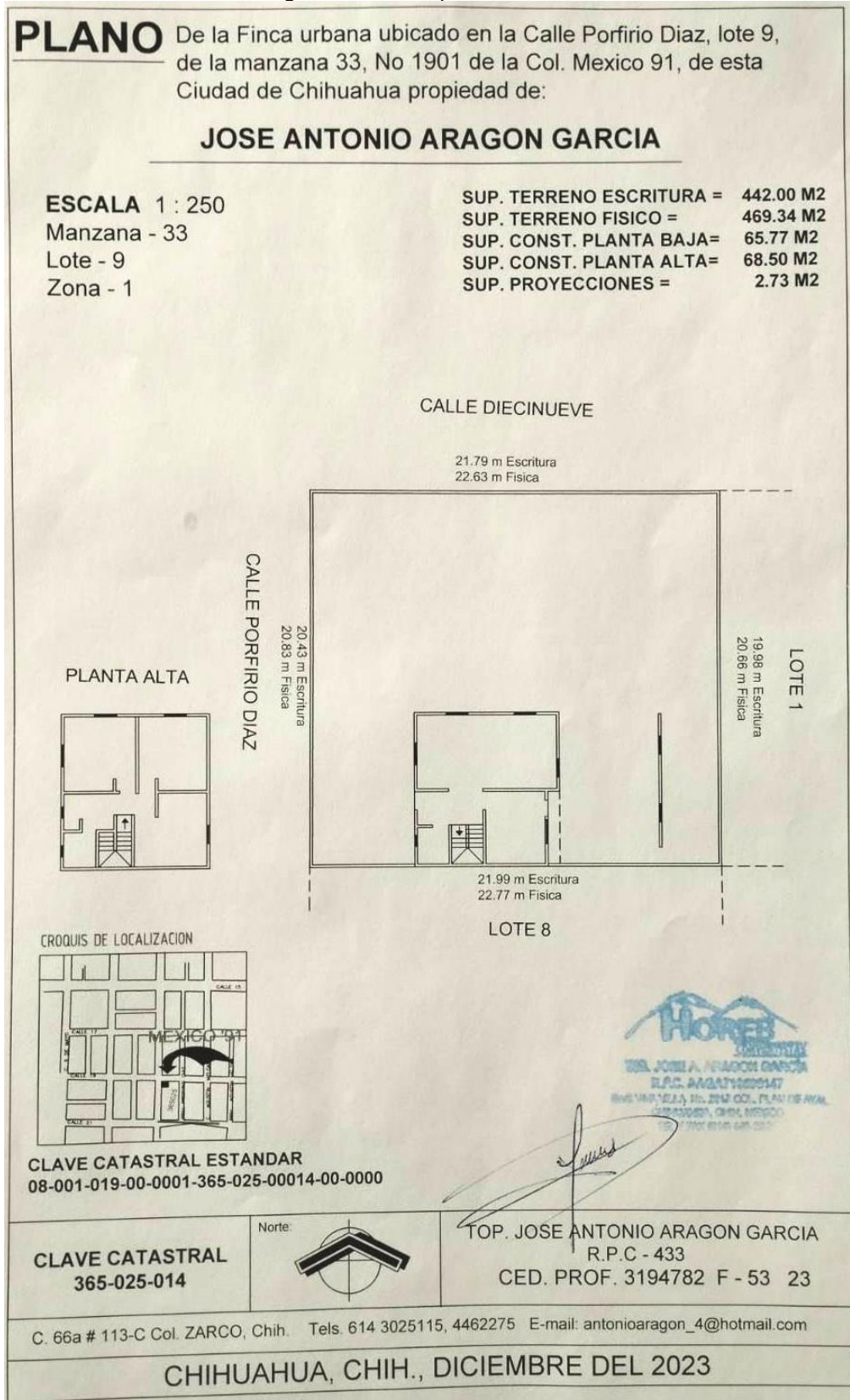
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas. Mayo 2024.

Imagen 4. Vista exterior del predio de aplicación del plan.



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

Imagen 5. Lote del predio de estudio.

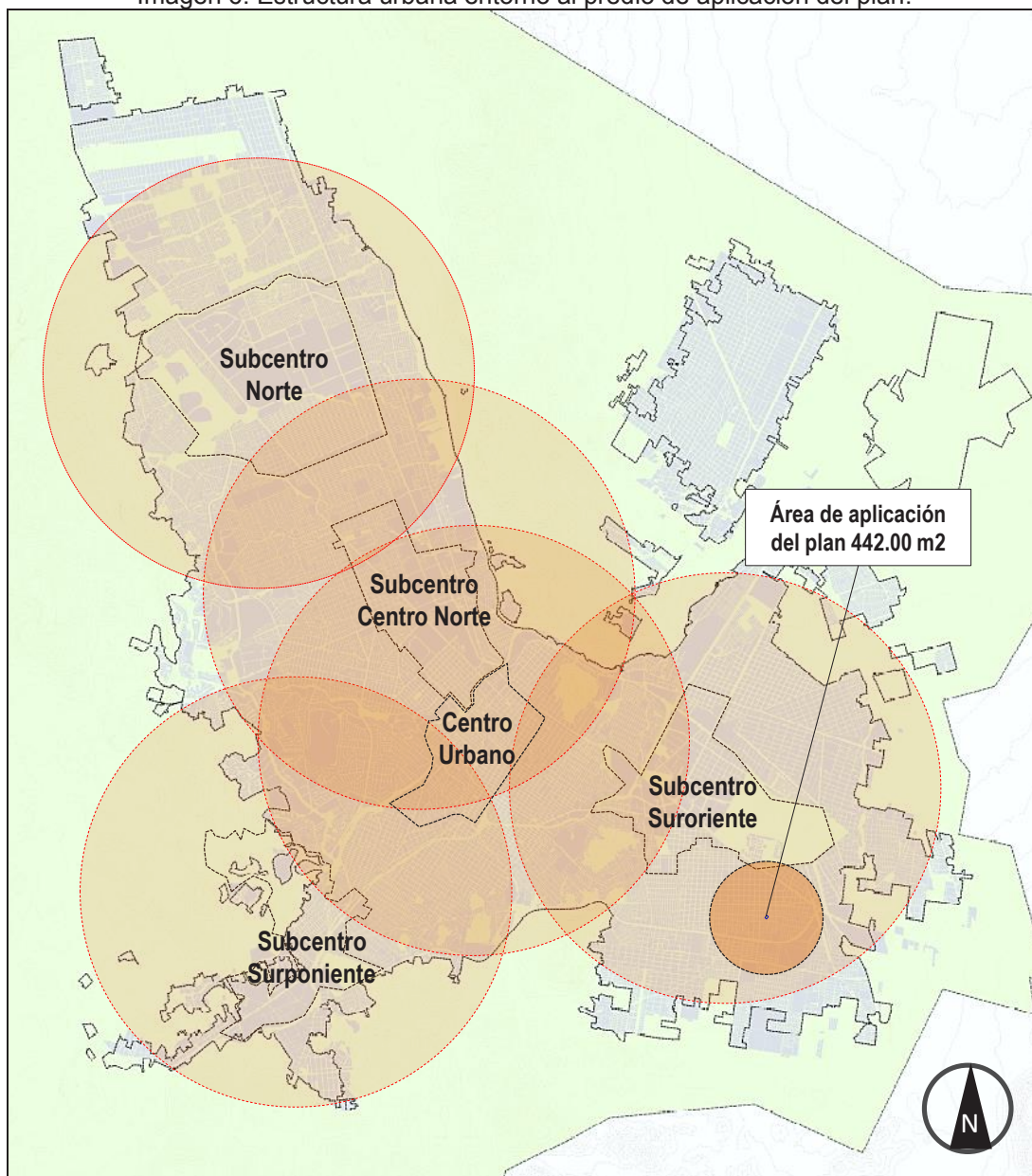


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Mayo 2024.

Estructura urbana.

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

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



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

En un radio de 1,500 metros en torno al predio, se identifica fraccionamientos habitacionales con una densidad de viviendas H35, el comercio y servicios sobre las vialidades de Primer Orden como; Perif. Francisco R. Almada, primarias como el Blvd. José Fuentes Mares, calle 5 de mayo y secundarias como la calle 15, y en calles locales con establecimientos aislados de comercio y servicios de tipo barrial.

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

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

La mezcla de diferentes usos en las áreas habitacionales de la colonia, resultan compatibles, y que son similares al que se pretende solicitar en el predio sujeto a cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto intenso (MI), al interior de la colonia México 91.

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

La colonia en que se ubica el predio se localiza a 1,300 m. del Subcentro Sur-Oriente, localizado en la intersección de la Blvd. José Fuentes Mares y Blvd. Juan Pablo II, concentrador de equipamientos recreación y deporte, comercio y servicios y mixtos.

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

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

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto intenso (MI), contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo consolidación de esta zona de la ciudad.

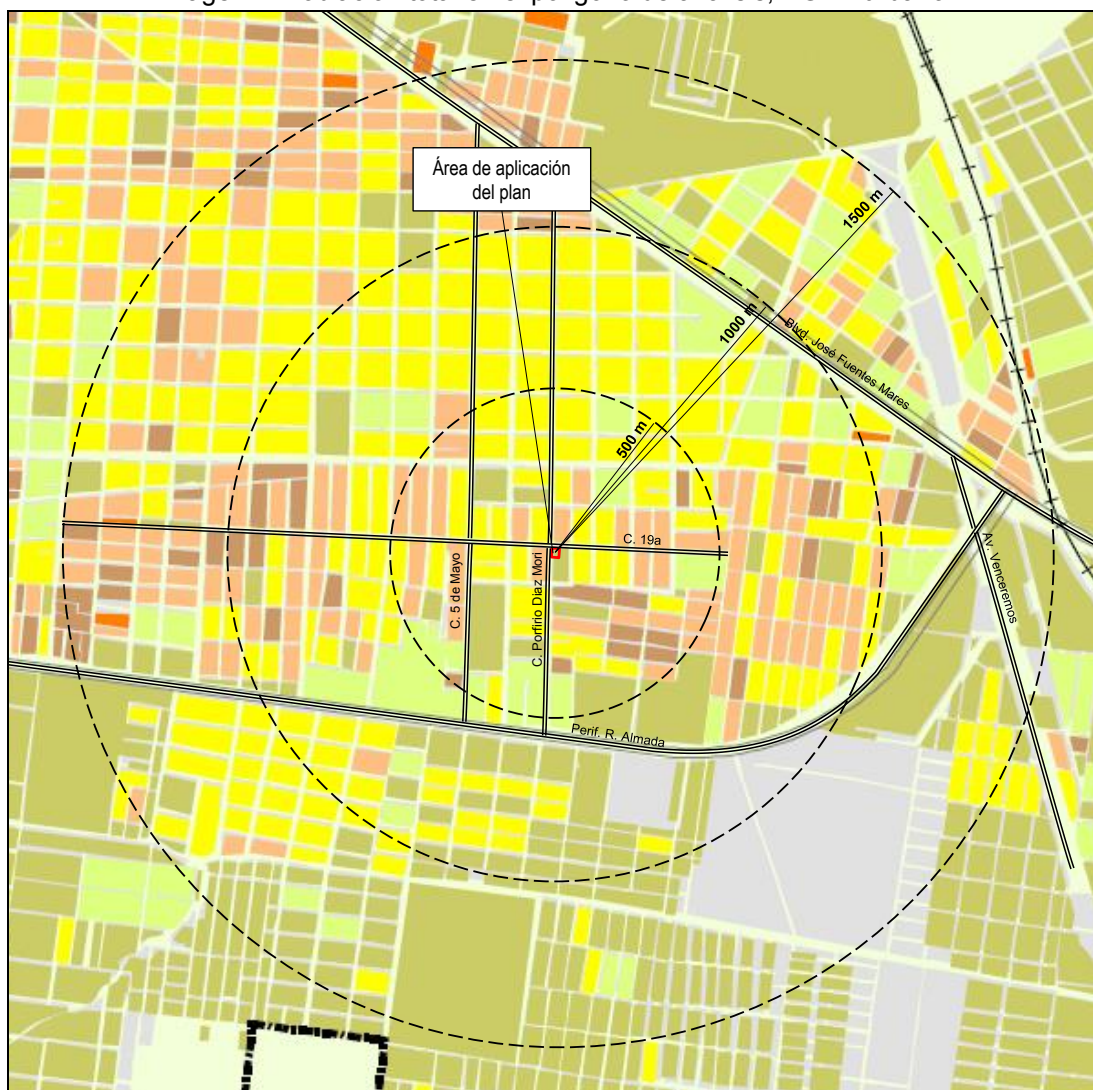
III Diagnóstico

Análisis demográfico

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

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

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



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

Vivienda

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

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

Servicios en la vivienda

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

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

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

Aspecto económico.

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

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

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

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

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

Topografía.

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

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

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

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

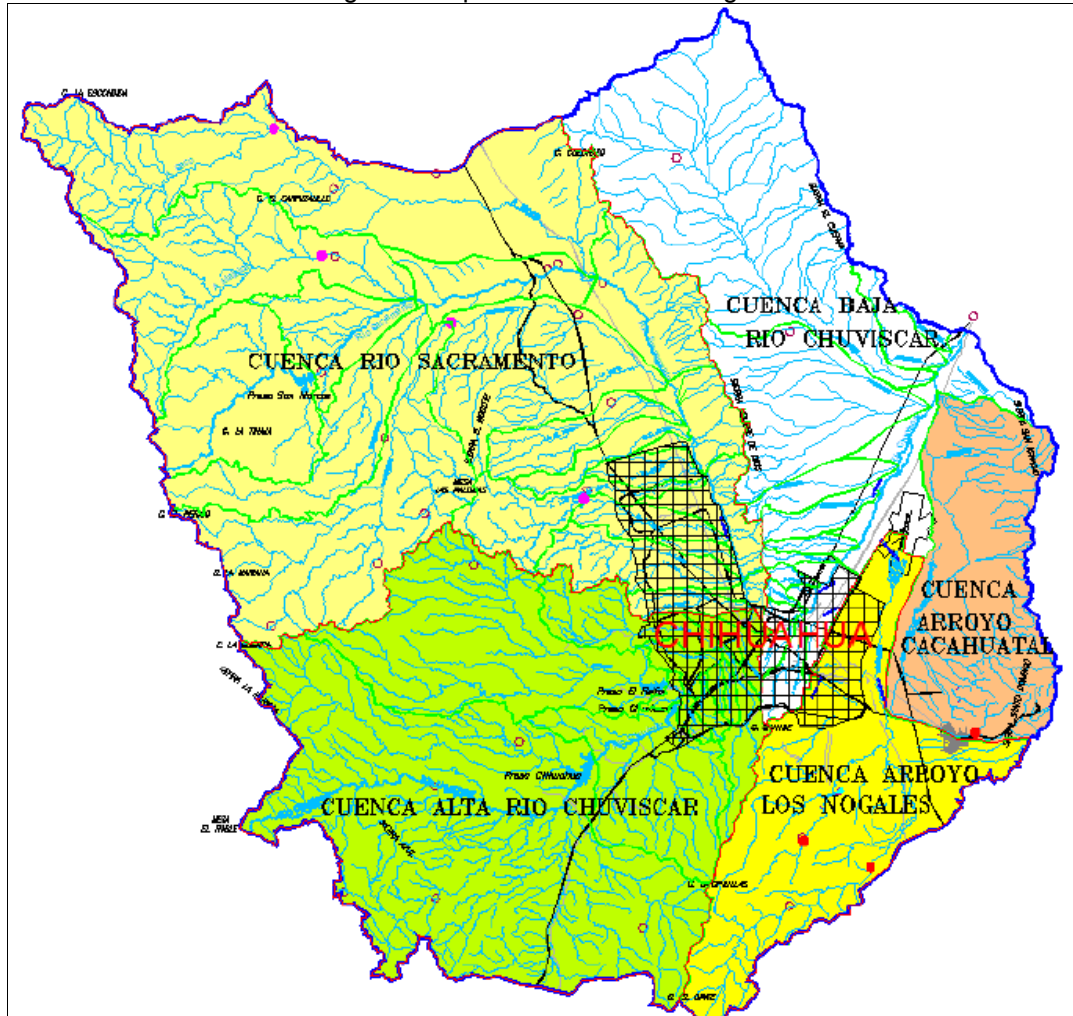


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Mayo 2024.

Hidrología.

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

Imagen 9. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

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

Aguas Superficiales.

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

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

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

Este arroyo cruza al oeste del predio a una distancia aproximada de 1,900 m, además existe un dren pluvia que corre paralelo a la Blvd. José Fuentes Mares a 1450 m al sur del predio, continuando con cauce natural con una sección variable, presentando meandros en su recorrido hasta llegar al río Chuviscar. Ver imagen 10 y 11.

Imagen 10. Vistas del arroyo El Picacho.



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

Imagen 11. Vistas del arroyo El Picacho.



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

Vegetación

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

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

Imagen 12. Tipo de vegetación viviendas en la vivienda.



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

Imagen 13. Tipo de vegetación viviendas y vía pública.



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

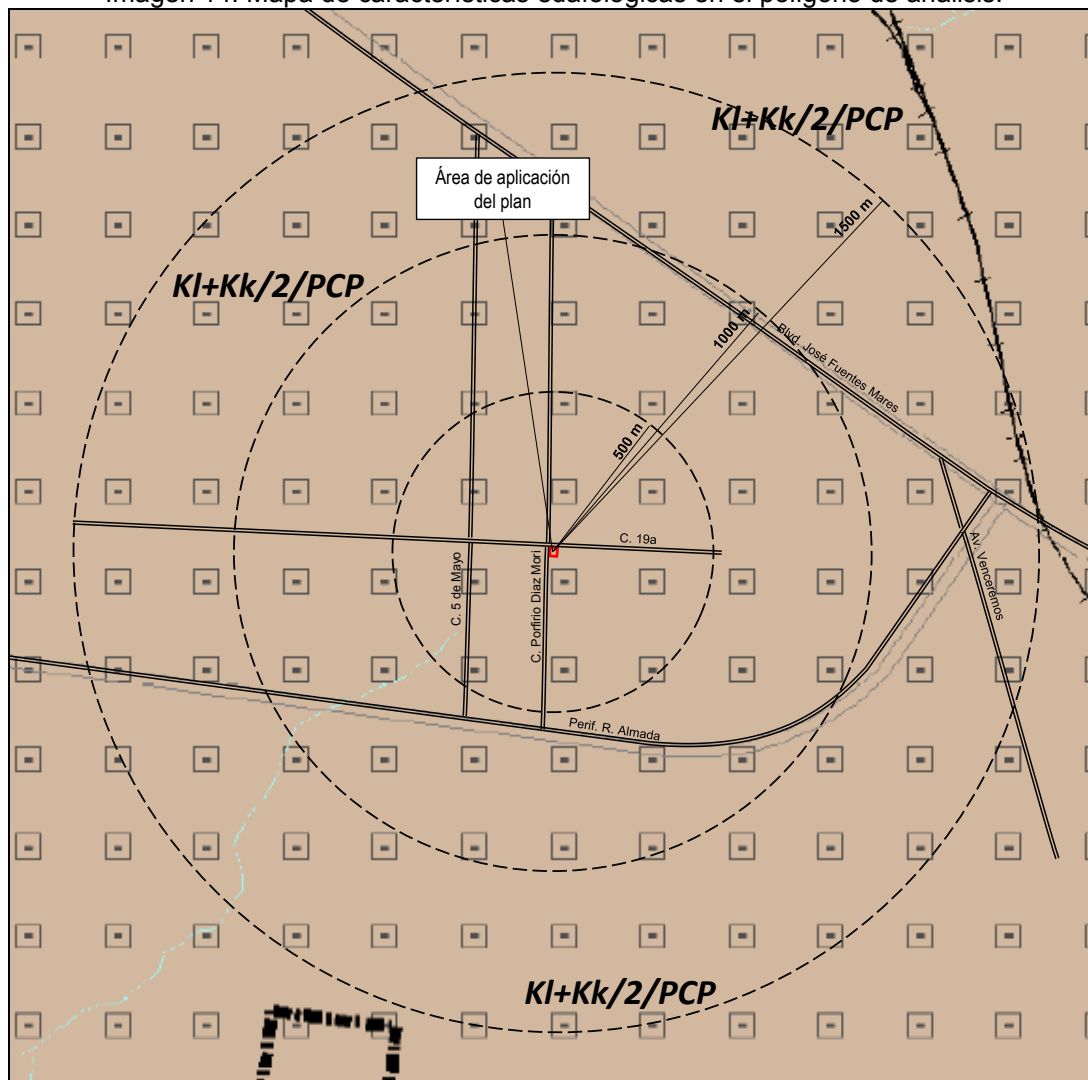
Composición del suelo

Edafología.

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

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

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



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

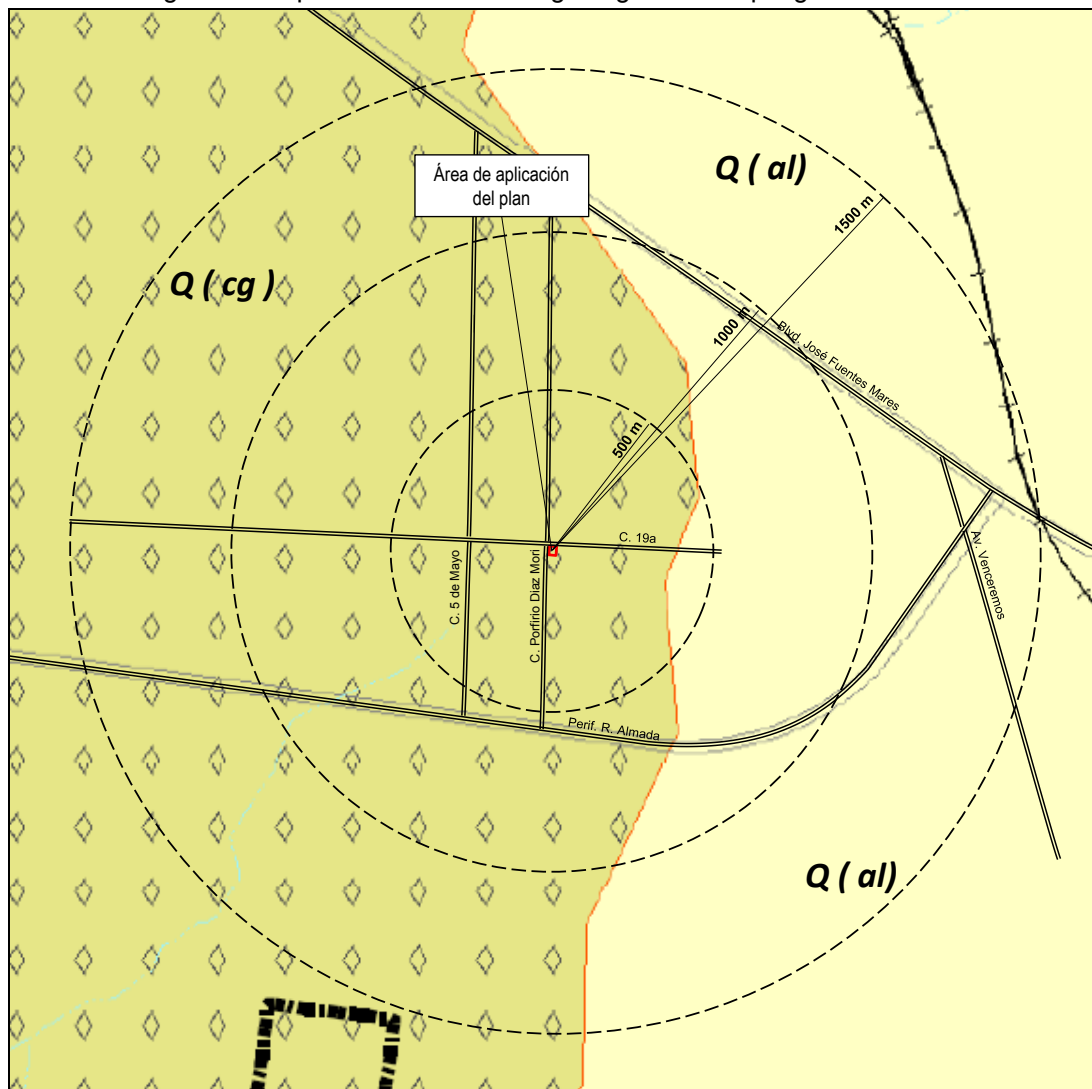
Este tipo de suelo es apto para acciones de tipo urbano como el uso habitacional característico de la zona.

Geología.

El área de estudio, está compuesto por suelo de tipo aluvial, predominante en la zona del polígono de análisis donde se ubica el predio de aplicación del plan, así como Rocas de tipo sedimentario "Q(cg); por su parte, el predio, tiene un suelo de tipo aluvial, característico de la zona central del polígono de estudio. Ver imagen 15.

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

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



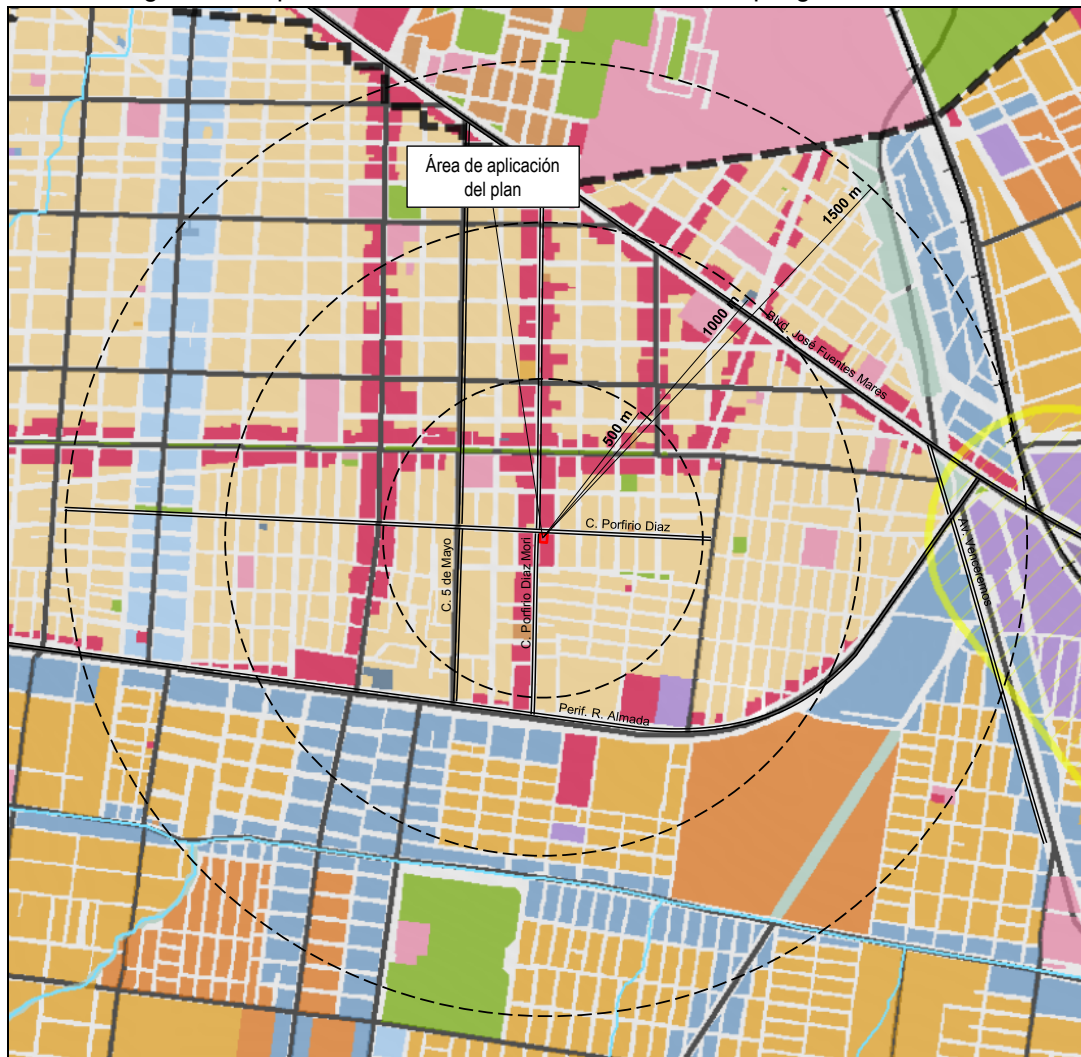
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Mayo 2024.

Medio Físico

Usos del suelo

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

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



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

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

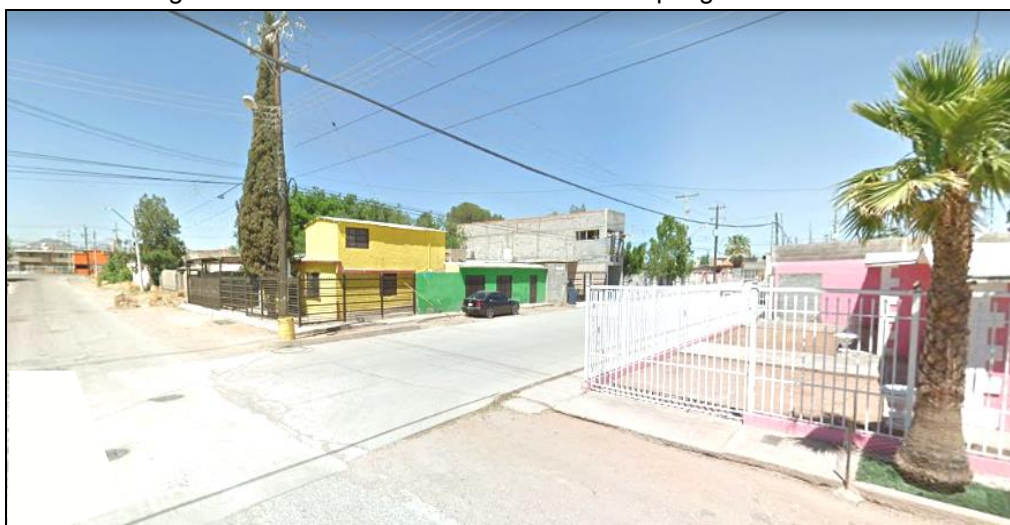
Imagen 17. Usos de suelo de equipamiento en el polígono de análisis.



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

Uso Habitacional. En la zona predominan el uso habitacional con densidades H35 y H45, definidas por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización., y que están conformados por colonias como como: Ricardo Flores Magón, Miguel Hidalgo, Roberto Quiróz, Toribio Ortega, 3 de mayo, Veteranos de la revolución, Felipe Ángeles 2, Crucero, Ávalos, Plan de Ayala, Villa Juárez y México 91 entre otros. Ver imagen 18.

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



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

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

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



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

Comercio y servicios. En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre la vialidad primaria como Blvd. José Fuentes Mares, y secundarias como la calle 15 a y Calle Porfirio Díaz Mori, y que forman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende a la población a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 20.

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



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

Industrial. La zona industrial se ubica alrededor de la planta de almacenamiento, se integra por predios orientados a las actividades productivas, tipificados por el PDU visión 2040, séptima actualización, como uso industria de Bajo Impacto, con instalaciones dedicadas al procesamiento industrial. Esta zona abarca una superficie destinada para uso Industria de Bajo Impacto, siendo un gran porcentaje, predios subutilizados. Ver imagen 21.

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



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

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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

Imagen urbana

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

Imagen 26. Usos comerciales en el polígono de análisis.



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

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

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



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

La zona está caracterizada por tener vivienda agrupada bajo el esquema de colonias ya consolidados, con vivienda por auto construcción con densidades de H35. Ver imagen 28.

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



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

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

Imagen 29. Consolidación vial en el polígono de análisis.



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

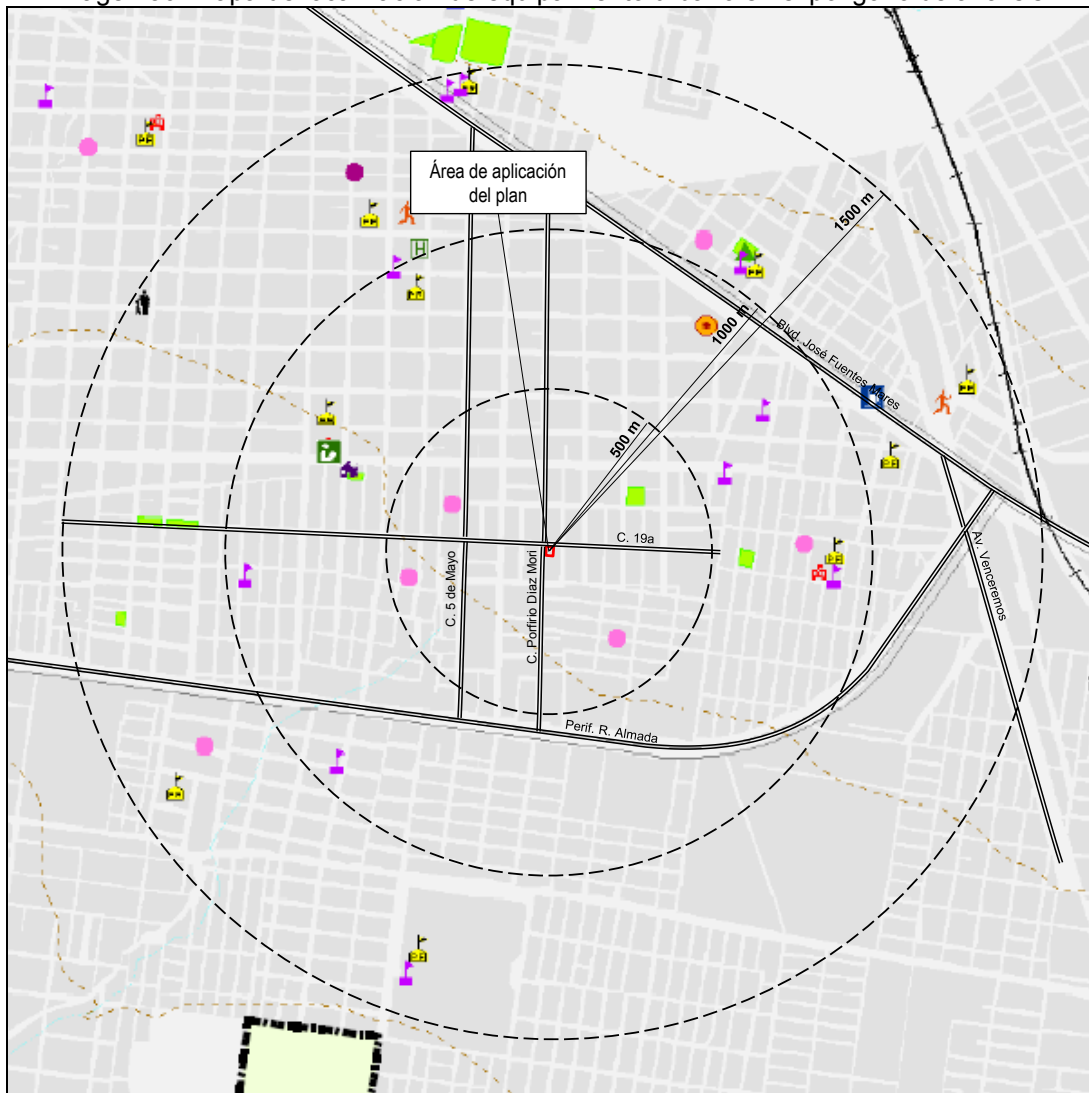
El predio de aplicación de plan para cambio de uso de suelo, no se localiza dentro de zonas o sitios que afecten o limiten el desarrollo de vivienda unifamiliar de alta densidad, que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

Equipamiento

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

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

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



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

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

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

Elemento	Distancia al predio en metros			Ubicación urbana	Nivel de cobertura
	500 m	1000 m	Más de 1500		
Educación y cultura					
Jardín de niños/Pre-escolar	X			Ciudad	Vecinal
Escuela Primaria	X			Ciudad	Barrial
Recreación					
Deportiva Sur			X	Ciudad	Sub centro
Deporte					
Deportiva Sur			X	Ciudad	Sub centro
Servicios públicos					
Estación de Bomberos Sur			X	Corredor urbano	Urbano
Comandancia de Policia Sur			X	Corredor urbano	Urbano
Salud y asistencia social					
CRIT			X	Corredor urbano	Urbano
IMSS clínica No. 4		X		Corredor urbano	Urbano
Servicios públicos					
Estacion "Ruta troncal 1"			X	Corredor urbano	Urbano

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

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

Imagen 31. Equipamiento deportivo, Nuevo Milenio.



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

Educación. En el subsistema educación, las instalaciones de equipamiento más cercanas al predio corresponden a la escuela Jardín de niños “Suave Patria”, localizada aproximadamente a 550 metros al noreste del predio de estudio. Ver imagen 32.

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



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

Así mismo se identifica la escuela Primaria Estatal “Gustavo Petriccioli-2629 ” aproximadamente a 100 metros al noreste del predio. Al interior del polígono de análisis se identifican 3 escuelas primarias y 2 Jardín de Niños para dar servicio a la población. Ver imagen 33.

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

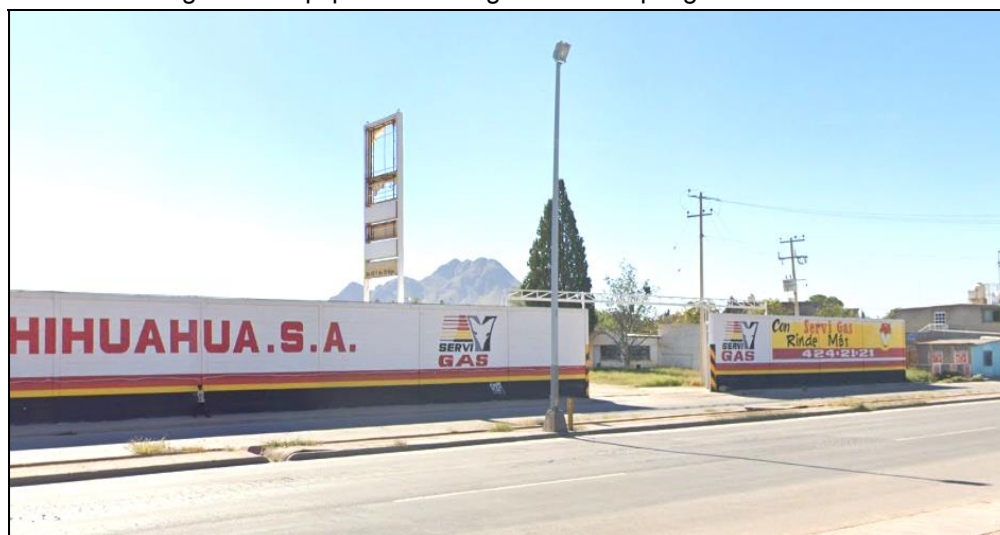
Servicios públicos. Se cuenta con las instalaciones de la Comandancia sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, ambas se localizan sobre la Av. Carlos Pacheco Villa, al norponiente de la zona de estudio. Existen, además, estaciones de servicio y expendio de gas carburación y de gasolina ubicados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

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



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

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



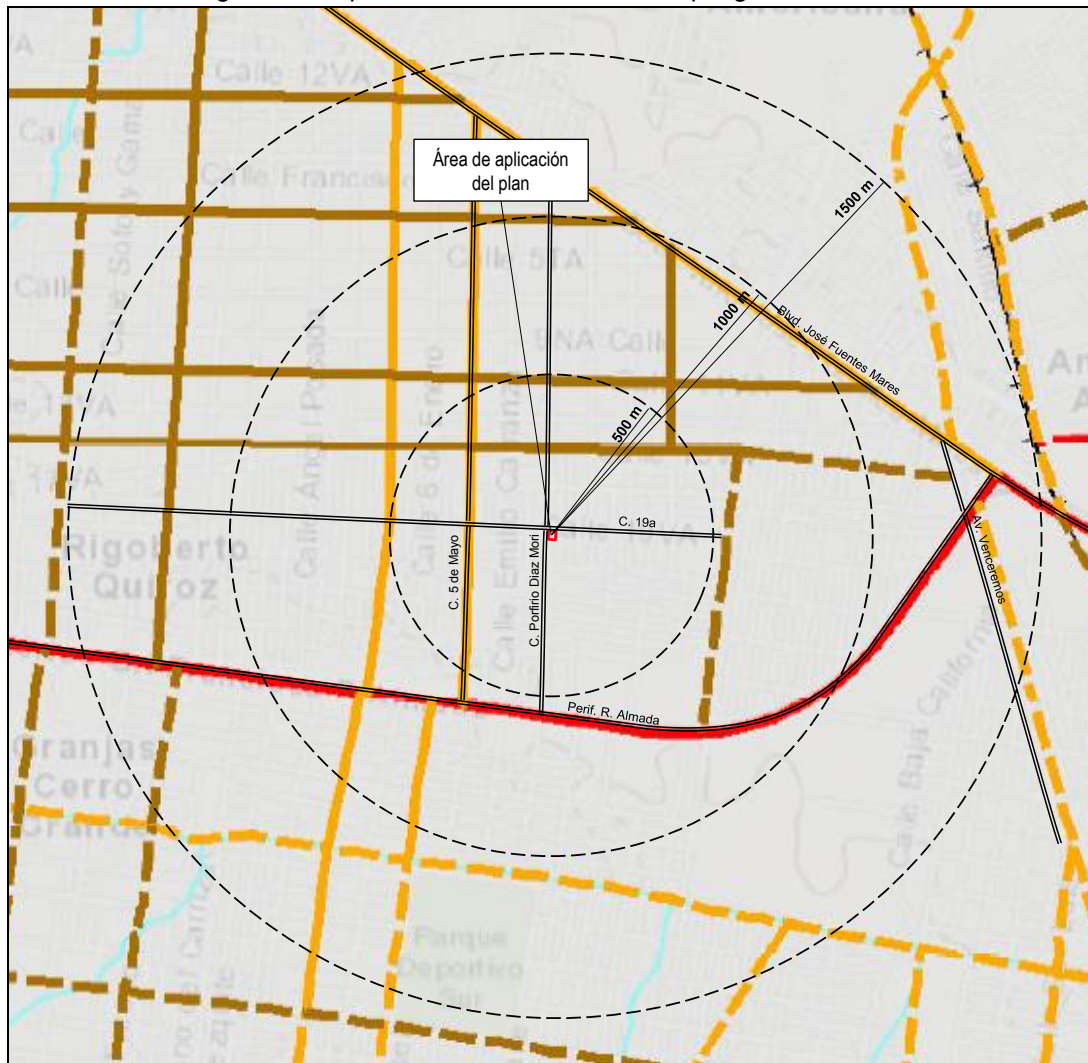
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Mayo 2024.

Estructura vial

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

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

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

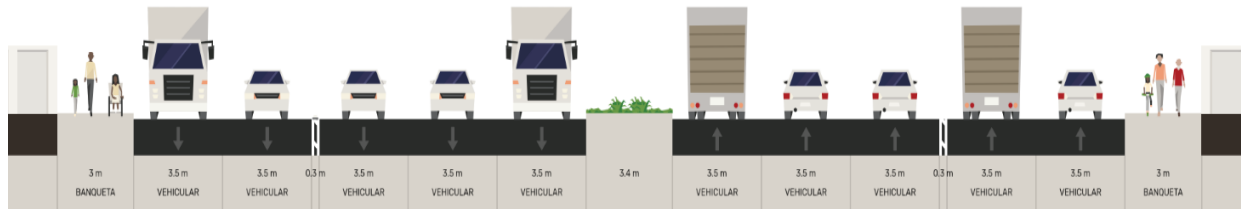


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Mayo 2024.

El estudio de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto intenso (MI), no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle Abraham González, que da frente al predio de estudio, y posibilitan el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida.

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

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



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

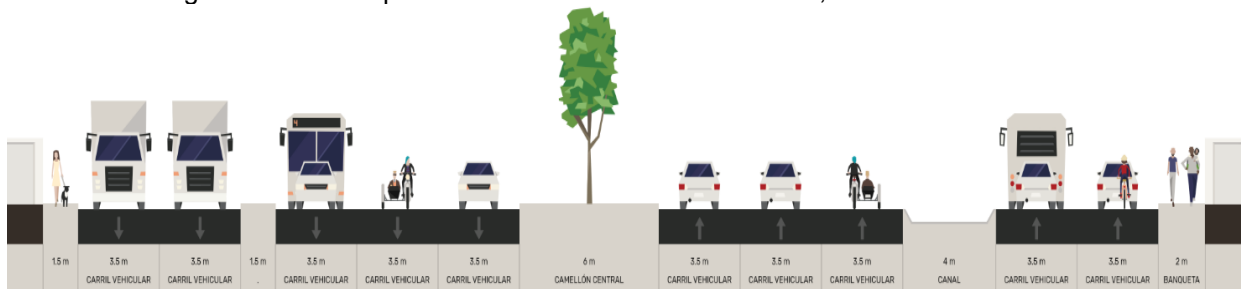
Imagen 42. Estructura vial en la zona, Blvd. José Fuentes Mares.



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

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

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



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

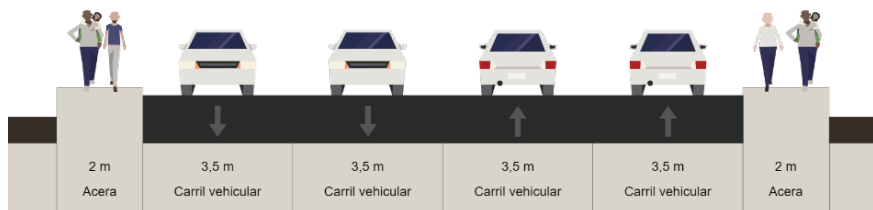
Imagen 44. Estructura vial en la zona, Blvd. José Fuentes Mares.



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

Vialidad Local. La calle Porfirio Díaz Mori es una vialidad de tipo local de 18.00 metros de sección, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 45 y 46.

Imagen 45. Vialidad secundaria en la zona de estudio C. Porfirio Díaz Mori.



Perif. Francisco R. Almada a Blvd. José Fuentes Mares.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

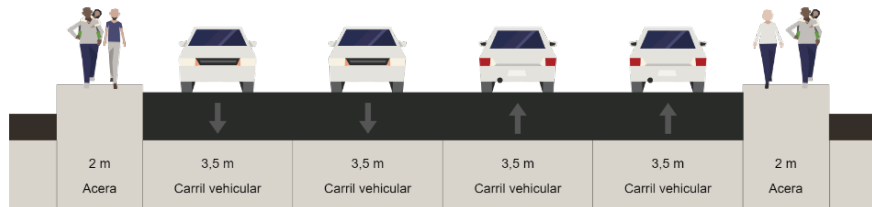
Imagen 46. Estructura vial en la zona, C. Porfirio Díaz Mori.



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

Vialidad Local. La calle 19a es una vialidad de tipo local de 18.00 metros de sección, con dos carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 1.50m. Ver Imagen 47 y 48.

Imagen 47. Vialidad local en la zona de estudio, calle 19a.



C. Miguel Hidalgo a C López Mateos.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Imagen 48. Estructura vial en la zona, calle 19a.



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

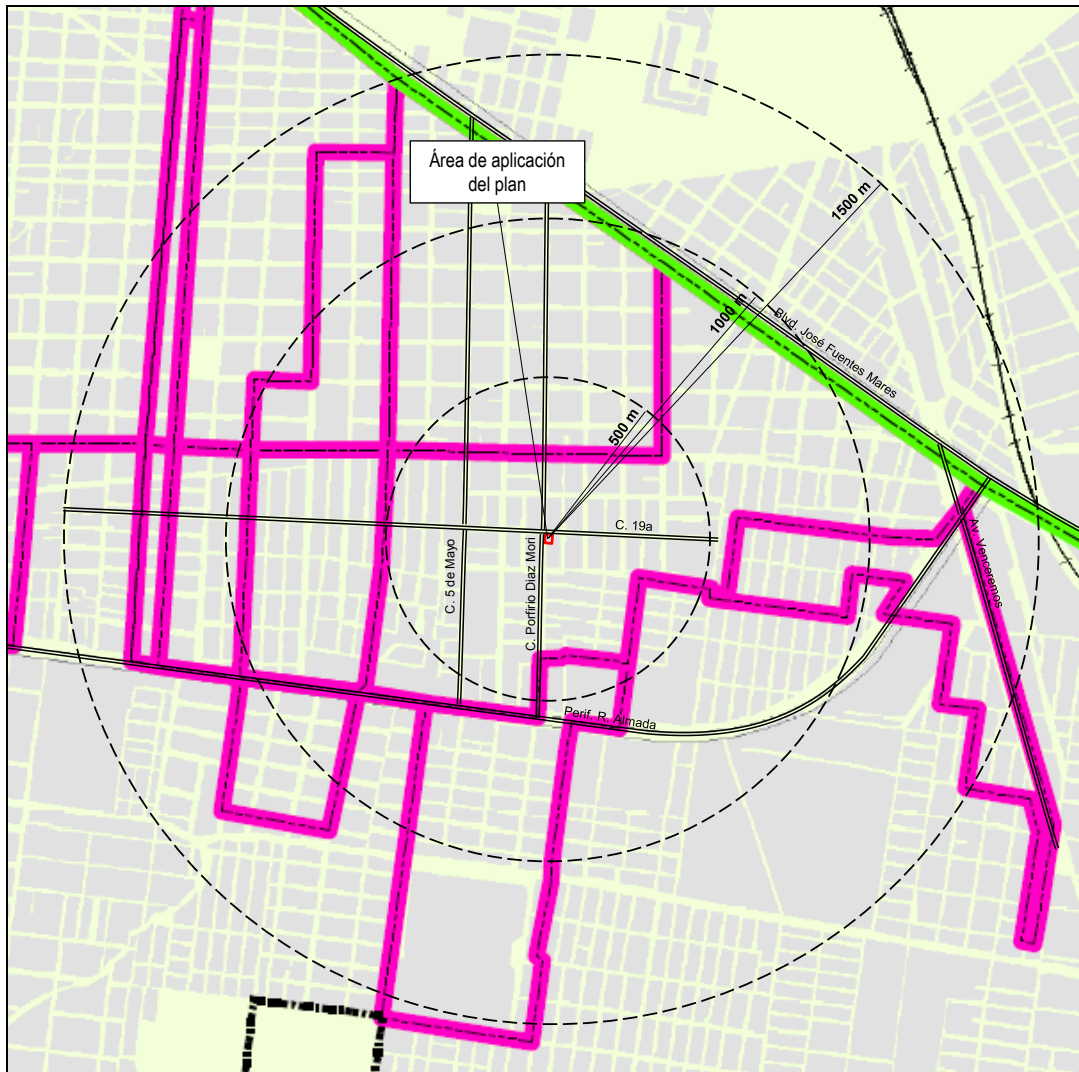
Transporte Público

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

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

La Ruta Troncal 1, y su Terminal Sur localizada a 2,000 metros aproximadamente al Nor-Oeste del predio de estudio, en Blvd. José Fuentes Mares, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a destinos urbanos distantes. Ver imagen 49 a 50.

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



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

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



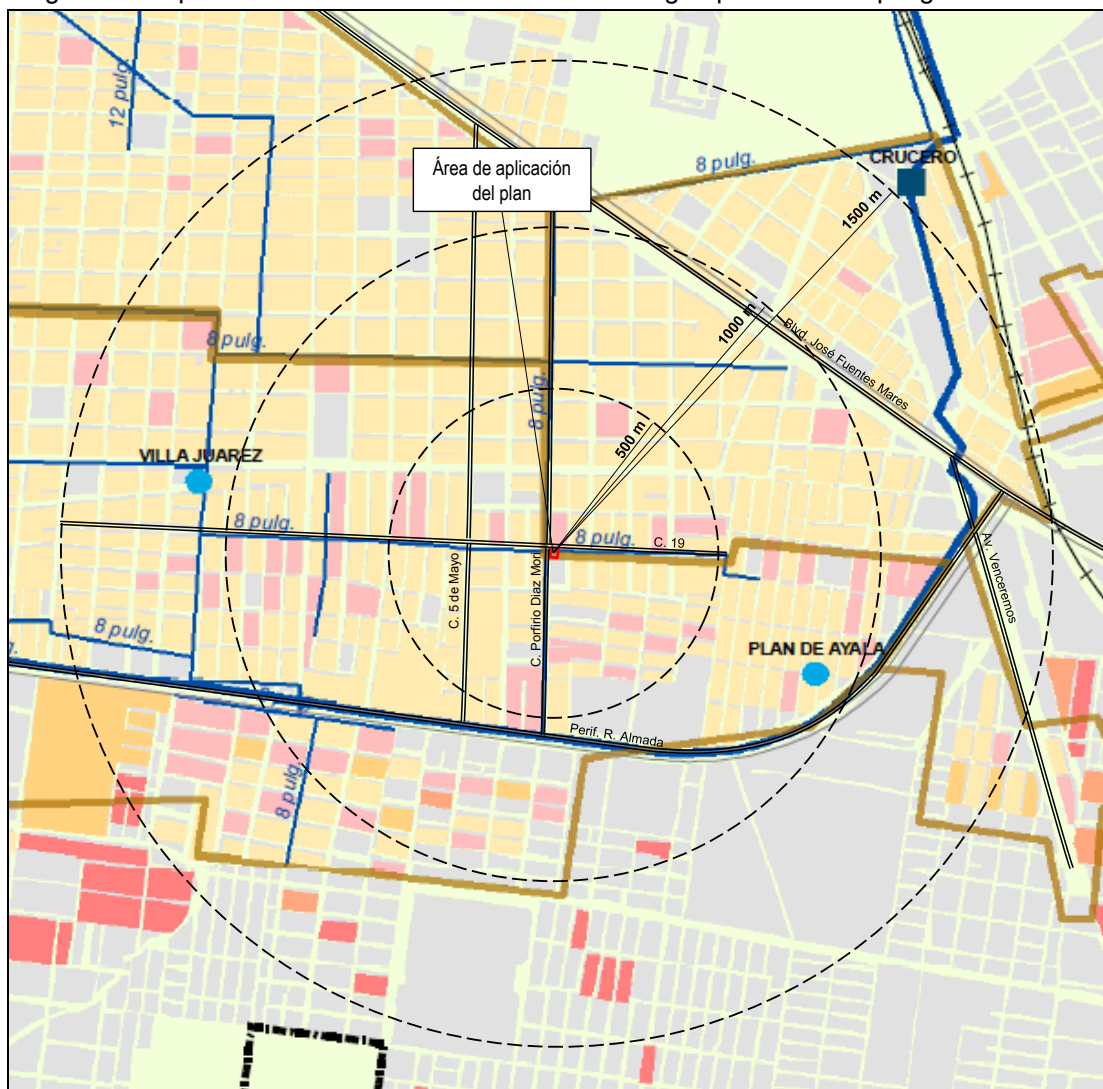
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Mayo 2024.

Infraestructura

Agua potable.

La zona cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8” y 20-42” pulgadas de diámetro sobre la trayectoria de la calle 19ª, y Perif. Francisco R. Almada, respectivamente. El predio de estudio recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre calle 19ª, y su derivación sobre la calle Ángel Posada, y el Periférico Francisco R. Almada, colindante al predio. Ver imagen 51.

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



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

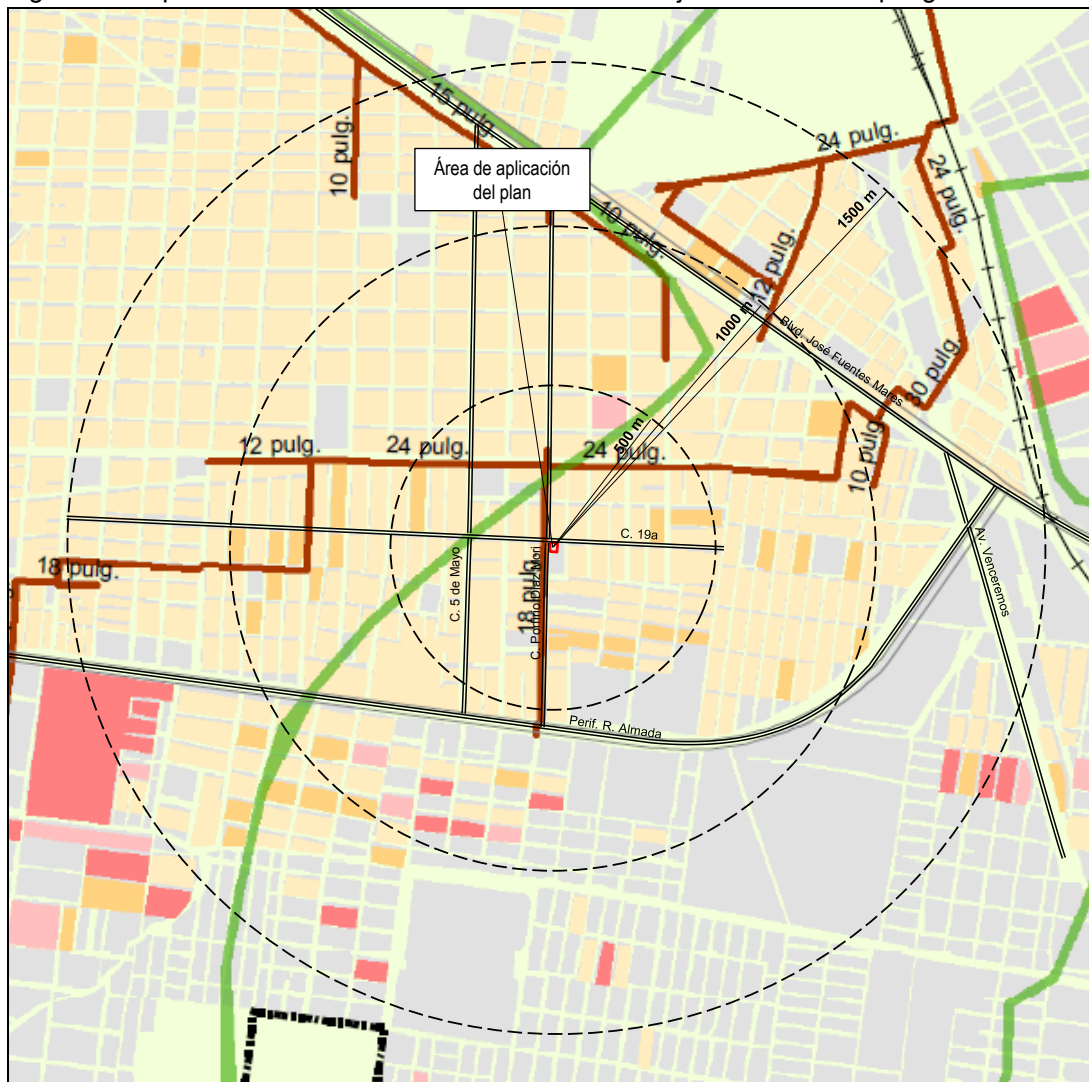
La zona cuenta con el pozo "Crucero" localizado aproximadamente a 1,500 m al noreste del predio sobre la calle Priv. De Tonalá, que distribuye el agua en las colonias del polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio, debido a que ya cuenta con la prestación del mismo por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Alcantarillado Sanitario.

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 12”, 18”, 24” y 30” pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias: existentes al interior del polígono de análisis.

De manera particular, el predio de aplicación del plan emplea el colector de drenaje sanitario de 18” pulgadas de diámetro, ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori, colindante al predio, y que se conecta con el colector de 24” pulgadas de diámetro ubicado a 300 metros al norte del predio de estudio, el cual cruza la zona en sentido Norte-Sur. Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento sur. Ver Imagen 52.

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



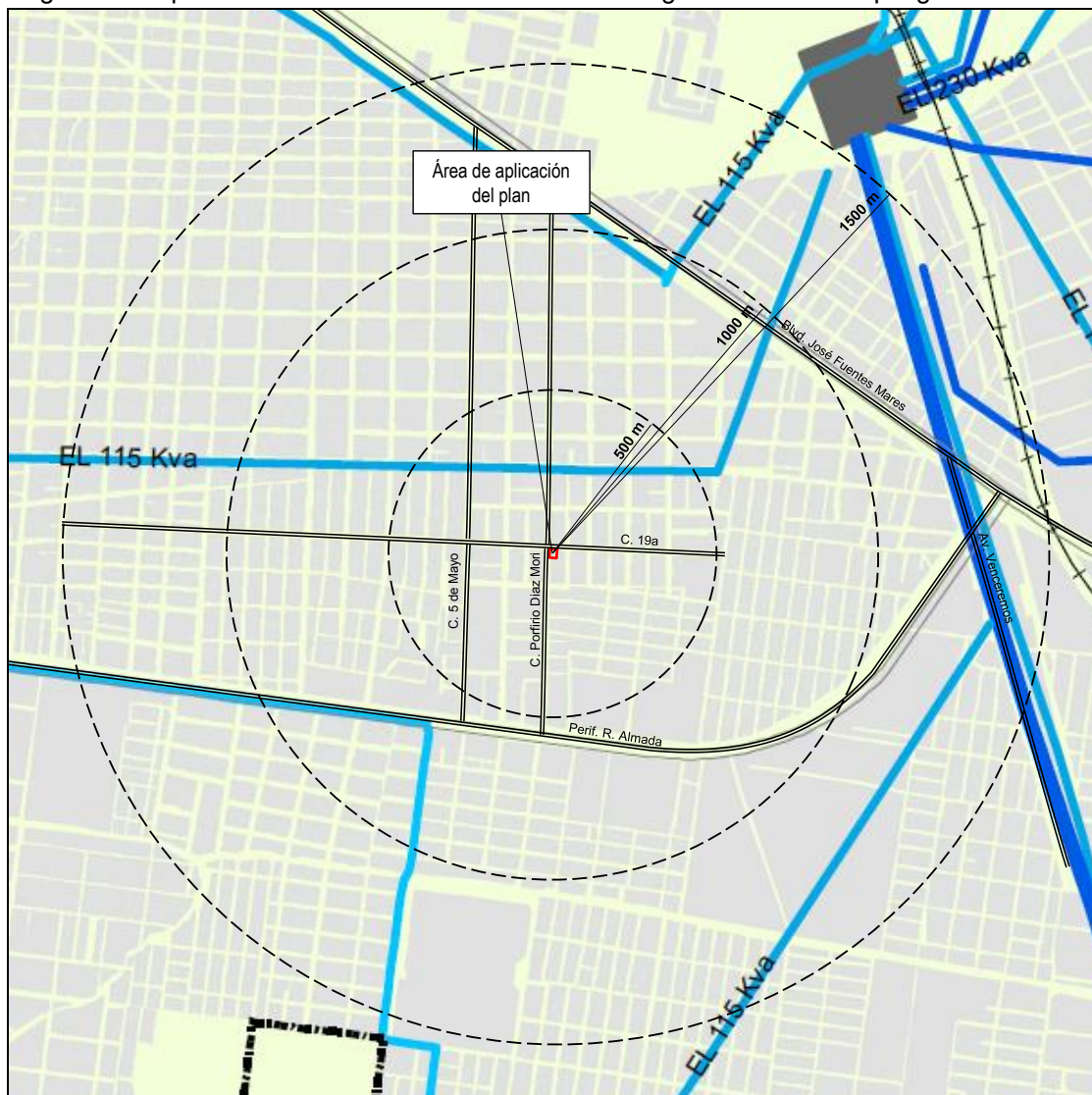
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Mayo 2024.

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. de las Industrias, colindante al predio de estudio. Ver imagen 53.

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

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



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

Particularmente el predio de estudio, propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad, el cual garantiza el funcionamiento de la actividad actualmente existente. Ver imagen 54.

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



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

Drenaje Pluvial.

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

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

Imagen 55. Escurrimientos pluviales con rumbo al arroyo Concordia.



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

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

Según el Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, el riesgo geológico más importante en la zona se ubica fuera del polígono de estudio, aproximadamente a 1,600 metros al norte del predio de aplicación del plan y corresponde a la falla denominada “Falla El Rejón”.

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

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

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

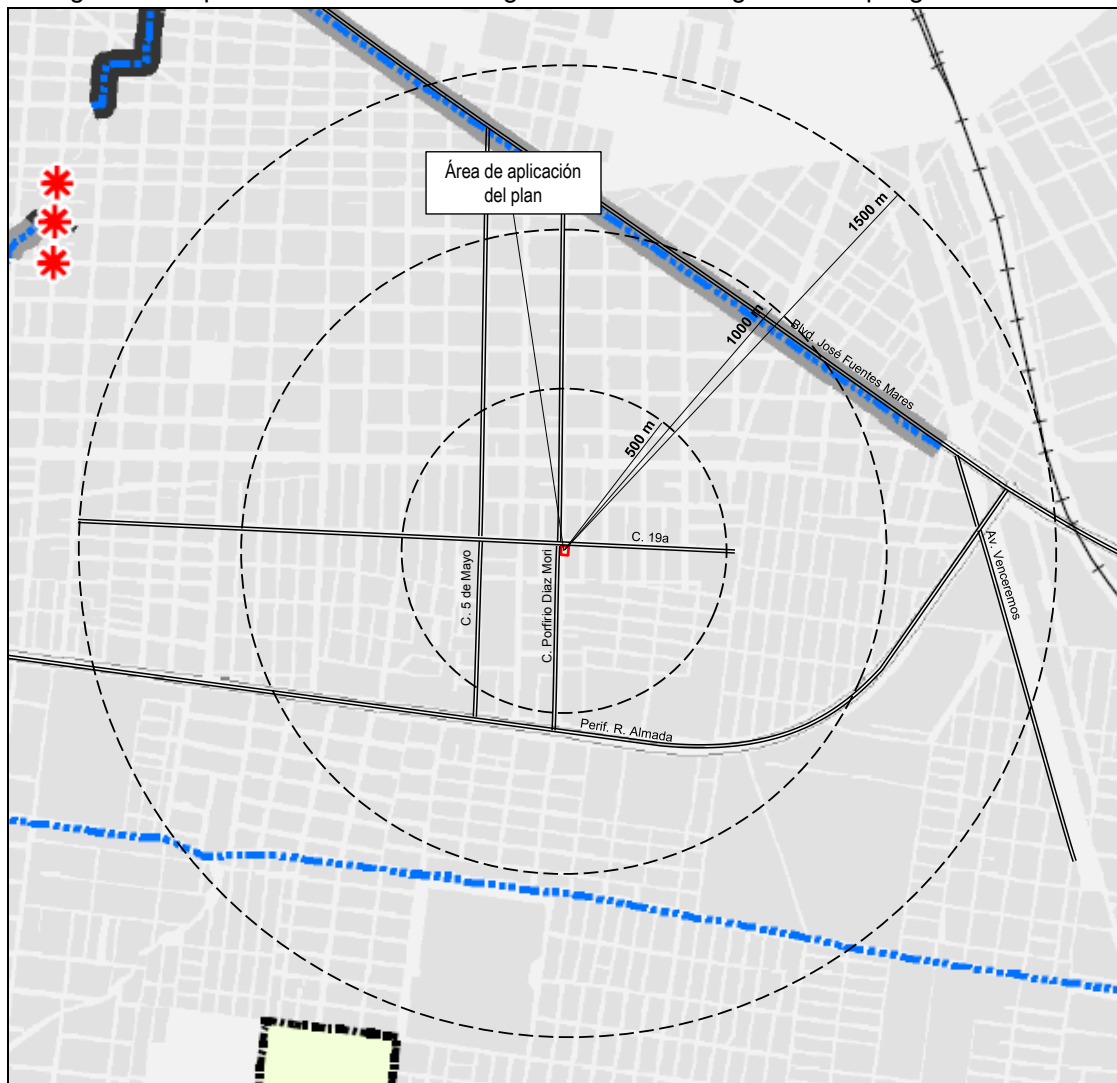


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Mayo 2024.

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de estudio se identifica el arroyo “Concordia” que cruza a aproximadamente 950 metros, se originan al sur de la ciudad en, al oeste del fuera del polígono. El arroyo “Concordia”, no genera riesgos que afecten al predio de estudio. Existe un dren pluvial sobre Blvd. José Fuentes Mares, que causa los escurrimientos del predio dirigiéndose a la planta de tratamientos sur. Ver imagen 57.

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



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

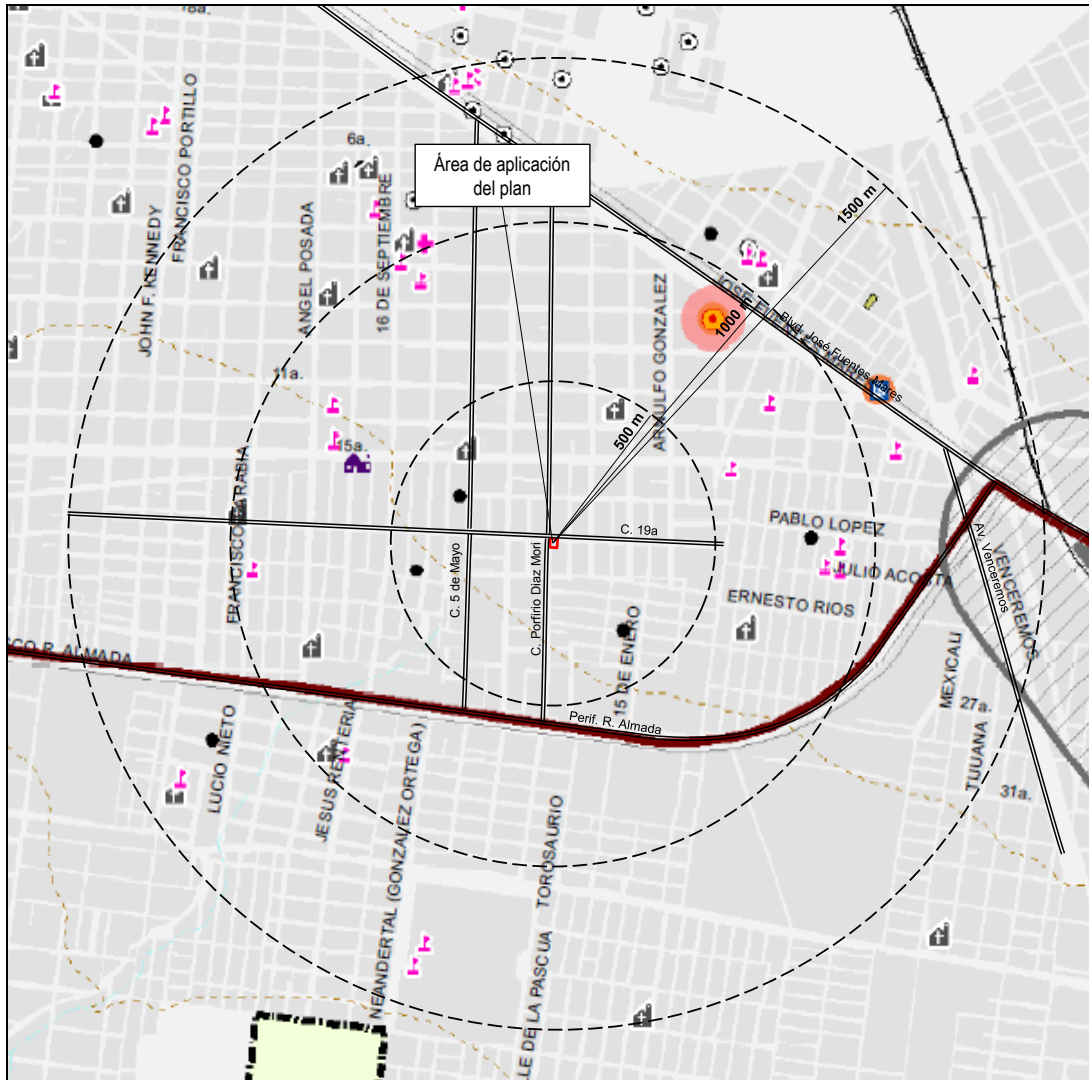
Según datos del Atlas de Riesgos, y el PDU, visión 2040, séptima actualización, sobre el arroyo “Concordia” se identifica un punto de riesgo a aproximadamente a 2,300 metros al noroeste del predio de estudio. No genera afectaciones para el uso de suelo solicitado.

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

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de entre 900 metros al noreste de predio de estudio, y corresponden a una gasera ubicada en Blvd. José Fuentes Mares. Ver imagen 58.

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



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

Se identifican áreas de uso industrial que corresponden a instalaciones de la Planta de almacenamiento de PEMEX, así como la línea de transporte de residuos peligrosos a una distancia aproximada de 1,500 metros sobre la trayectoria Perif. Francisco R. Almada y Blvd. José Fuentes Mares; así como estaciones de venta de gasolina sobre Blvd. Fuentes Mares, entre otros. Existen además de centros de concentración de personas como templos de culto, establecimientos comerciales dispersos, así como equipamientos: escuelas, y espacios recreativos distribuidos en las colonias, localizados a una distancia de entre 300 y 1,000 metros. Ver imagen 59.

Imagen 59. Riesgo antropogénico, Gasera.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio la atención de emergencia del predio se cuenta con las instalaciones de la Estación Bomberos Sur, localizada en la Av. Carlos Pacheco Villa, en el Sub centro Sur-Oriente, aproximadamente a 3,500 metros al noroeste del predio.

Para atender las llamadas de emergencia, la ruta considerada más viable es por medio de la Av. Carlos Pacheco Villalobos hasta Blvd. José Fuentes Mares hasta la calle Porfirio Díaz Mori y calle 19ª donde se encuentra el predio de estudio. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a 10 minutos. Ver imagen 60.

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



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

Predio de estudio:

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo Mixto intenso (MI), cuenta con una superficie de 442.00 m². Se localiza en la calle Porfirio Díaz Mori, esquina con calle 19a, en la colonia México 91. El PDU visión 2040, séptima actualización lo caracteriza con uso de suelo Comercio y Servicios. La estructura vial de la zona le permite comunicarse al Blvd. José Fuentes Mares y al Periférico Francisco R. Almada a través de la calle Porfirio Díaz Mori. Ver imágenes 61 y 62.

Imagen 61. Ubicación del predio de aplicación del plan.



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

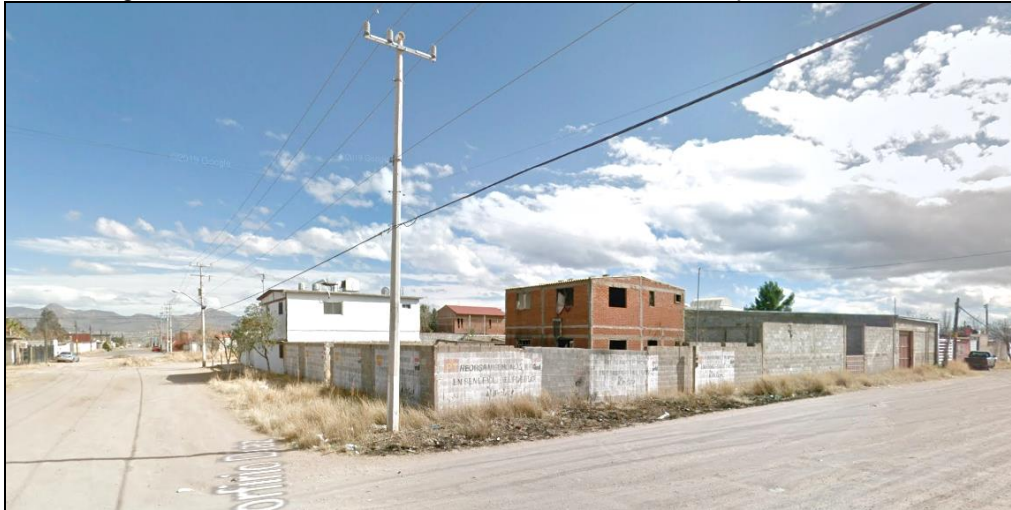
Imagen 62. Vista exterior del predio.



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

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

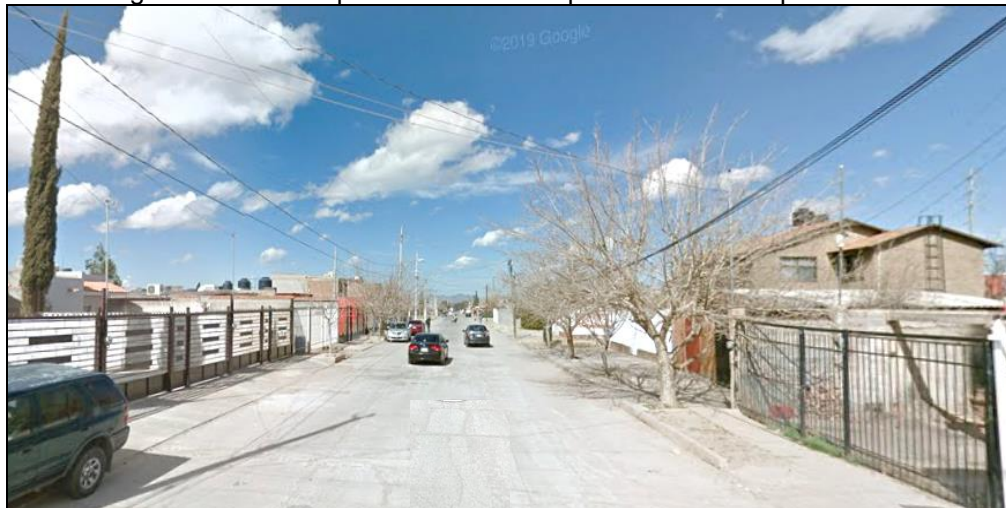
Imagen 63. Vista de infraestructura eléctrica cercana al predio de estudio.



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

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

Imagen 64. Vista del punto de acceso al predio de estudio por calle 19ª.



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

Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, Mixto intenso, Industrial de Bajo Impacto, equipamiento y Comercio y Servicios, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. En la zona predomina el uso habitacional H35, complementados por zonas de comercio y servicios, y equipamientos al interior de las colonias.
- El predio de estudio tiene asignado el uso Comercio y Servicios, y se propone cambiar a Mixto intenso (MI), compatible con los usos habitacionales y comerciales existentes en el entorno.
- El predio cuenta con frente a la vía pública reconocida sobre la calle Porfirio Díaz Mori y la calle 19ª, que son vialidades de tipo local, y que conduce el flujo vehicular hacia el Blvd. José Fuentes Mares, y el Periférico Francisco R. Almada, generando conectividad con diversas zonas de la ciudad de Chihuahua. Sobre la calle Porfirio Díaz Mori y la calle 19ª se propone el esquema de accesos y salidas, para el aprovechamiento Mixto intenso (MI) que se pretende en el predio de estudio.
- Se observa la existencia de cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de estudio, así como, los servicios de alumbrado, y pavimentación. Particularmente, el predio de estudio cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, otorgado por la JMAS, y la CFE, para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.
- El equipamiento urbano en la zona se caracteriza por su concentración sobre la av. Carlos Pacheco, con los servicios de Seguridad Pública de la Comandancia Sur, y la Estación de Bomberos que corresponden al Sub-centro Sur-Oriente, y que permiten brindar en caso de contingencia, el servicio a la zona de estudio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. Existen parques y áreas verdes distribuidos al interior de las colonias de la zona.
- El escurrimiento del arroyo “Concordia”, cuya trayectoria pasa al noroeste del polígono de análisis con rumbo al río Chuviscar, no representa ningún riesgo para las actividades que se desarrollan al interior del predio, propuesto para el cambio de uso de suelo.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto intenso (MI), para el predio identificado como Lote 9, Manzana 33, ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori No. 1901, en la colonia México 91, al sureste de la ciudad de Chihuahua; con una superficie de 442.00 m², es compatible con los usos comerciales, de servicios y habitacionales existentes en la zona.

IV. NORMATIVIDAD

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio de planeación urbana son congruentes con las estrategias establecidas en el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, y de manera particular, su compatibilidad con el uso Mixto intenso (MI), de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, 2040

Los lineamientos para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo Mixto intenso (MI), propuesto para el Lote 9, Manzana 33, en la calle Porfirio Díaz Mori No. 1901, de la colonia México 91, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m².

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio dotado con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) a Mixto intenso (MI), compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al PDU visión 2040 en su séptima actualización, se orienta al cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) a Mixto intenso (MI), para el predio ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori No. 1901, de la colonia México 91, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo el desarrollo de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Mixto intenso (MI) propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas de Desarrollo.

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

- La propuesta se orienta a la mezcla de usos de suelo, mediante el uso Mixto intenso (MI), para el predio de aplicación del plan ubicado en calle Porfirio Díaz Mori No. 1901, de la colonia México 91, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m².

- El cambio de uso de suelo propuesto, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, cumpliendo con la normatividad establecida para los predios con uso Mixto intenso (MI), de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo del PDU visión 2040 en su séptima actualización, establece la relación entre los usos de suelo de conformidad con la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” donde el cambio de uso de suelo “Mixto intenso (MI)” propuesto para el predio de aplicación del plan es compatible con el giro “**Habitacional**” para el reconocimiento de la vivienda existente y que se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, extracto usos mixto.

CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P
	PLURIFAMILIAR	P	P	P	P	P

P Permitido
 1 Condicionado
 X Prohibido

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

El aprovechamiento actual que existe en el predio de aplicación del plan se define en la tabla de compatibilidad, en la Categoría de Habitacional, con un giro “**unifamiliar**” resulta, “**Permitido**”, y no está condicionado por las *normas de evaluación para los usos condicionados*, siguientes para el predio de estudio. Ver tabla 5.

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

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

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

De manera particular, la normatividad establecida para el uso Mixto por el PDU visión 2040 séptima actualización en la “Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto”, considera las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio, y que entre otras se destaca: el **Lote mínimo de 120 m2**, y el **Frente mínimo de 10.00 m** para el caso: **Mixto Intenso (MI)**, COS de 0.80 y CUS de 3.0, y se cumplen adecuadamente al tener el predio de estudio una superficie de **442.00 m²**, y un frente de **20.43 m**, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado.

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio por la calle Porfirio Díaz Mori y la calle 19a, para el aprovechamiento del uso Mixto intenso propuesto; para dar cumplimiento al **Artículo 86** del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Los accesos a través de estas vialidades no generarán impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo que este uso sea compatible con las áreas de comercio y servicios colindantes, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

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

La calle Porfirio Díaz Mori presenta una sección vial total de 18.00 m., y la calle 19a presenta una sección vial de 18.00 m, y que deberá respetarse como alineamiento el predio de estudio en el tramo donde se localiza. Ver tabla 6.

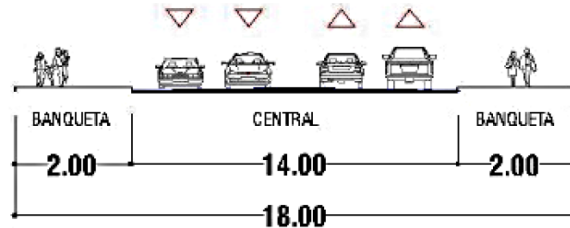
Tabla 6. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

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

El uso propuesto para el predio de estudio no generará afectaciones al funcionamiento de la calle Porfirio Díaz Mori y la calle 19a, y la actividad que se generará al interior del predio, para vivienda, no modifica la sección de la calle mediante la entrada y salida de vehículos.

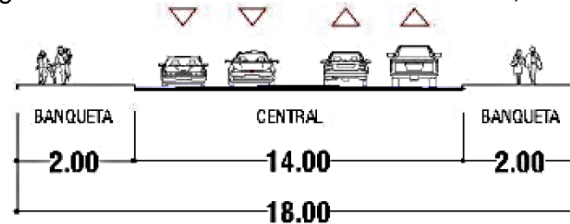
La calle Porfirio Días Mori es una vialidad de tipo local de 18.00 metros de sección, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 65.

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



La calle 19a es una vialidad de tipo local de 18.00 metros de sección, con dos carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 1.50m. Ver Imagen 66.

Imagen 66. Vialidad local en la zona de estudio, calle 19a.



Infraestructura.

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

Drenaje sanitario. El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamiento y comercio. El colector más cercano al predio se ubica sobre la calle Porfirio Díaz Mori, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica, por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. de las Industrias, y se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y que permiten dar servicio al predio, y que recibe actualmente el servicio por la CFE.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos de la cuenca son conducidos por las rasantes de las calles en la zona, a través del cauce del arroyo El Picacho. Los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio se desalojan hacia la calle Porfirio Díaz Mori, hacia el dren pluvial paralelo al Blvd. José Fuentes Mares con dirección.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

La propuesta del presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a **Mixto intenso (MI)** para el predio urbano como Lote 9, Manzana 33, ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori No, 1901 de la colonia México 91, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m².

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

La propuesta de uso de suelo Mixto intenso (MI) para el predio de aplicación del plan se sujetará normativamente, a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de uso Mixto, contenidas en el PDU visión 2040, séptima actualización.

Con la aprobación de la modificación menor, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; así como de las condicionantes establecidas en el PDU visión 2040, séptima actualización para el uso Mixto intenso (MI) en cuanto a la dimensión de **Lote mínimo de 120 m²**, y el **Frente mínimo de 10.00 m**; donde el predio de estudio, cumplen al tener una superficie de **442.00 m²**, y un frente de **20.43 m** a vía pública.

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, séptima actualización, para el predio urbano identificado como Lote 9, Manzana 33, ubicado en la Porfirio Díaz Mori No, 1901 de la colonia México 91, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m², que favorezca la consolidación de la zona, según la norma urbana para el municipio de Chihuahua.

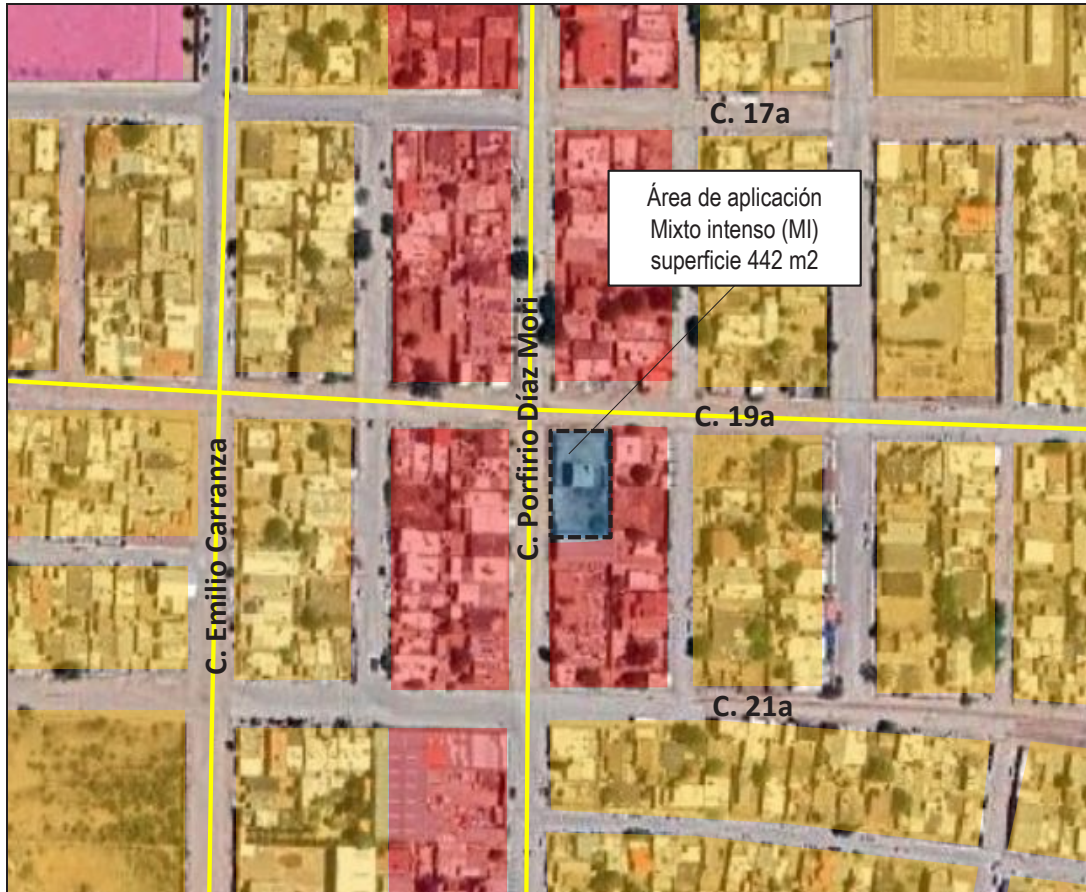
Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto intenso (MI), se sustenta en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Comercio y Servicios existente y el uso Mixto intenso (MI) propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.

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

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Agosto 2023.

Estrategia de ocupación del predio

La propuesta de cambio de uso de suelo a **Mixto intenso (MI)**, permite la generación de lotes de menor dimensión en el predio actual, para el reconocimiento de vivienda, que resulta compatible con el uso predominante en la zona.

Estrategia de Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Mixto intenso (MI), promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Porfirio Díaz Mori y calle 19ª, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional H35, y Comercio y servicios compatibles con el solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

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

Drenaje sanitario. El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamiento y comercio. El colector más cercano al predio se ubica sobre la calle Porfirio Díaz Mori, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica, por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. de las Industrias, y se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y que permiten dar servicio al predio, y que recibe actualmente el servicio por la CFE.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle Porfirio Díaz Mori, y conducidos por las vialidades de la zona, siendo con rumbo al Blvd Jose Fuentes Mares en su lateral sur, siendo un dren pluvial, y continuar su trayectoria hacia el Poniente con dirección al Río Sacramento.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Mixto intenso (MI), tiene frente a vía pública reconocida calle Porfirio Díaz Mori y calle 19^a, que permite el acceso para el aprovechamiento del predio, y que lo comunica con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades por el Blvd. José Fuentes Mares.

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

La aportación de vehículos generados por el uso propuesto, será definido de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior de cada lote, el cajón de estacionamiento según el proyecto, así como el esquema de accesos por las calles Porfirio Díaz Mori y calle 19^a.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio urbano identificado como Lote 9, Manzana 33, localizado en calle Porfirio Díaz Mori No. 1901 en la colonia México 91, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 442.00 m².

Se promueve el uso de suelo “Mixto intenso (MI)”, compatible con los usos existentes colindantes al predio de aplicación del plan, necesario para el reconocimiento de la vivienda existente y la eventual subdivisión del predio, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, mediante uso de suelo compatible con el Habitacional H35 y Comercio y servicios, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU visión 2040, séptima actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo a “Mixto intenso (MI)”, cuenta con escritura; permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas a las que se sujetará en el predio el funcionamiento de la vivienda en lotes de menor dimensión, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado, y promover la constancia oficial que acredite el uso de suelo autorizado para el predio.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo “Mixto intenso (MI)”, que considera un lote mínimo de 120.00 m² y frente mínimo de 10.00 m, de acuerdo a la “Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto”, donde, el predio de aplicación del plan cumplen al tener una superficie de **442.00 m²**, y un frente de **20.43 m** a vía pública.

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

VI. Programación e Instrumentación

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

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Mixto intenso (MI) solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia correspondiente del uso de suelo Mixto intenso (MI), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Mixto intenso (MI), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;

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

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

Fuente: Elaboración propia, Agosto 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) a Mixto intenso (MI), 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.

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLANOS

Diagnóstico

D-01 Medio construido - Estructura urbana

D-02 Medio construido – Llenos y vacíos

D-03 Medio natural - Geología

D-04 Medio natural - Edafología

D-05 Medio natural – Topografía

D-06 Medio Construido - Uso de Suelo

D-07 Medio construido-Equipamiento

D-08 Medio construido-Estructura vial

D-09 Medio construido-Sección vial

D-10 Medio construido-Rutas de transporte

D-11 Medio construido-Infraestructura Agua potable

D-12 Medio construido-Infraestructura de drenaje sanitario

D-13 Medio construido-Infraestructura de electrificación

D-14 Medio construido-Riesgo antropogénico

D-15 Medio construido-Riesgo hidro meteorológico

D-16 Medio construido-Riesgo geológico

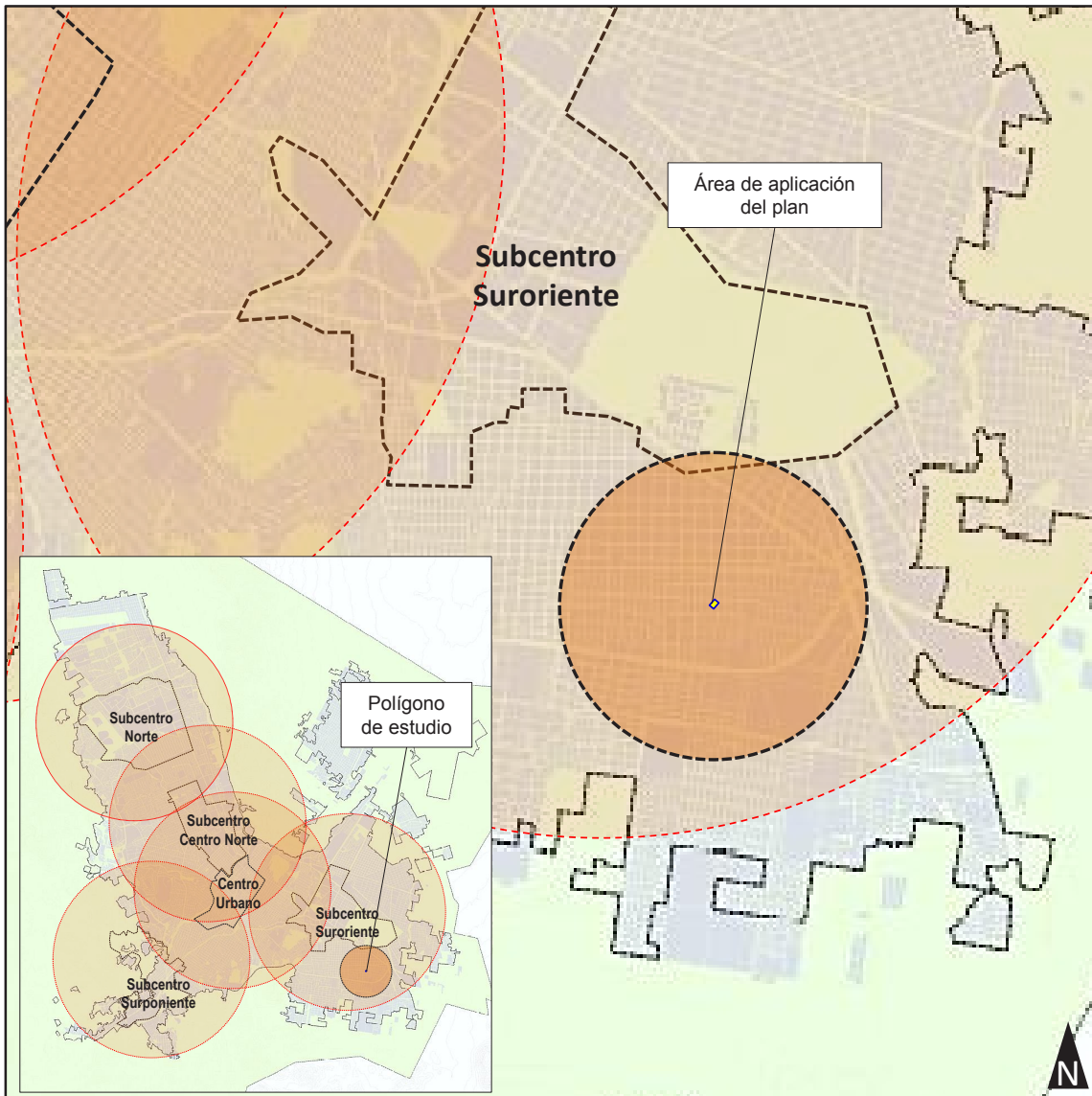
D-17 Medio construido-Densidad de Vivienda

Estrategia

E-01 Uso de suelo propuesto

E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01.-Estructura Urbana- Localización.

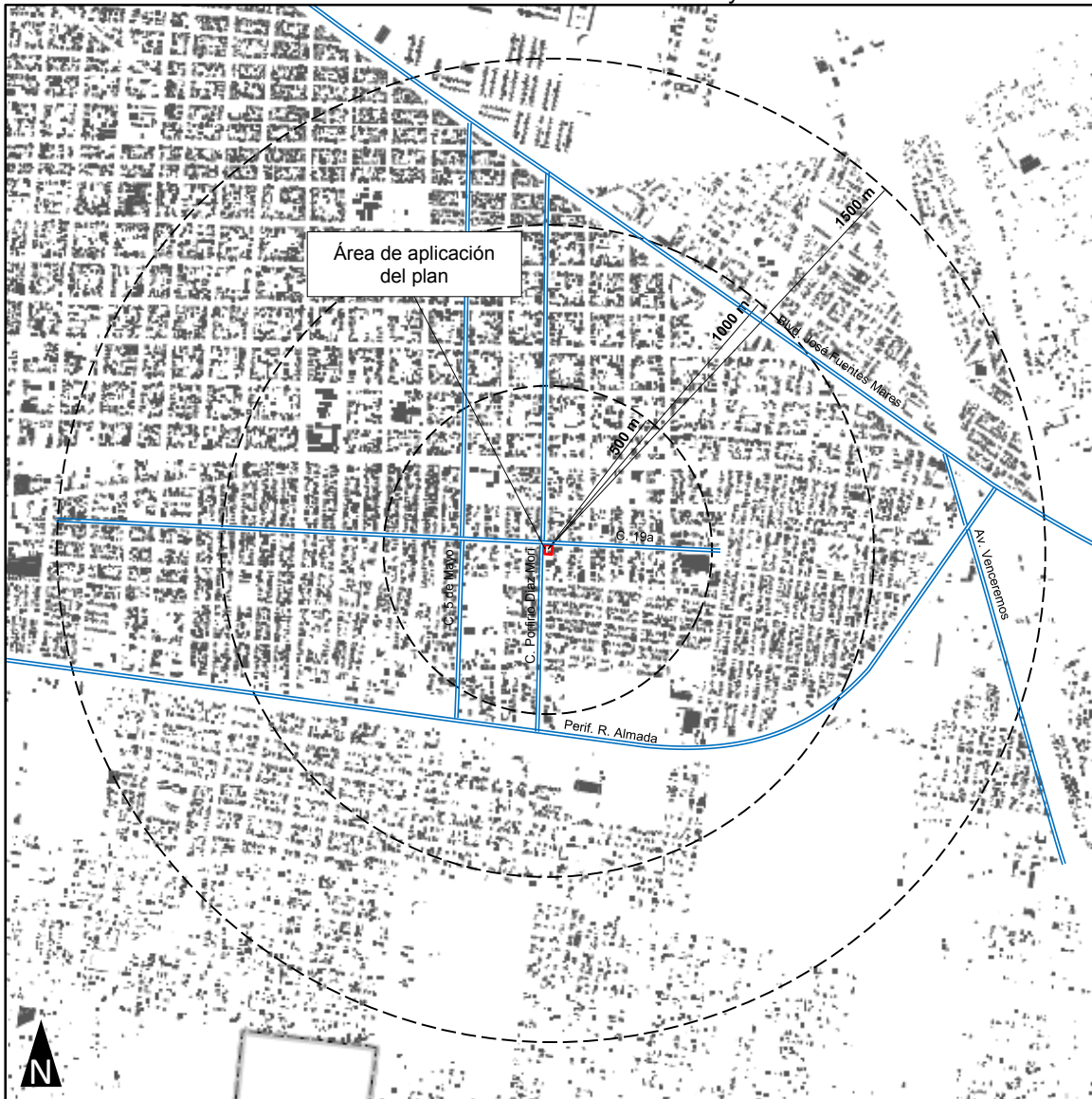


Simbología	
<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<p>Area para Planeación Específica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

Estructura Urbana	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02: Estructura Urbana: Llenos y vacíos

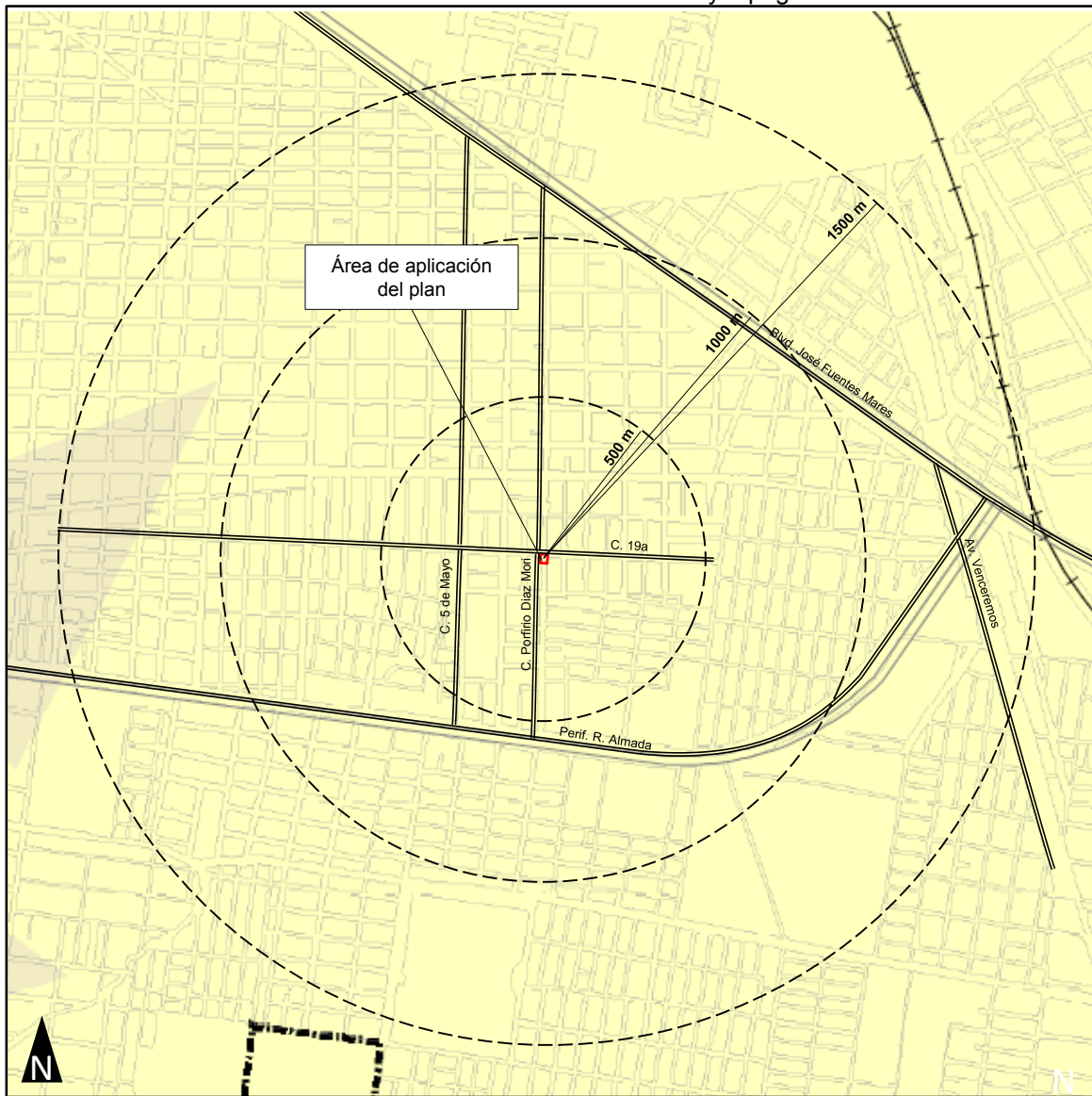


Simbología	
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población
Hidrografía Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3: Medio Natural – Pendientes y topografía

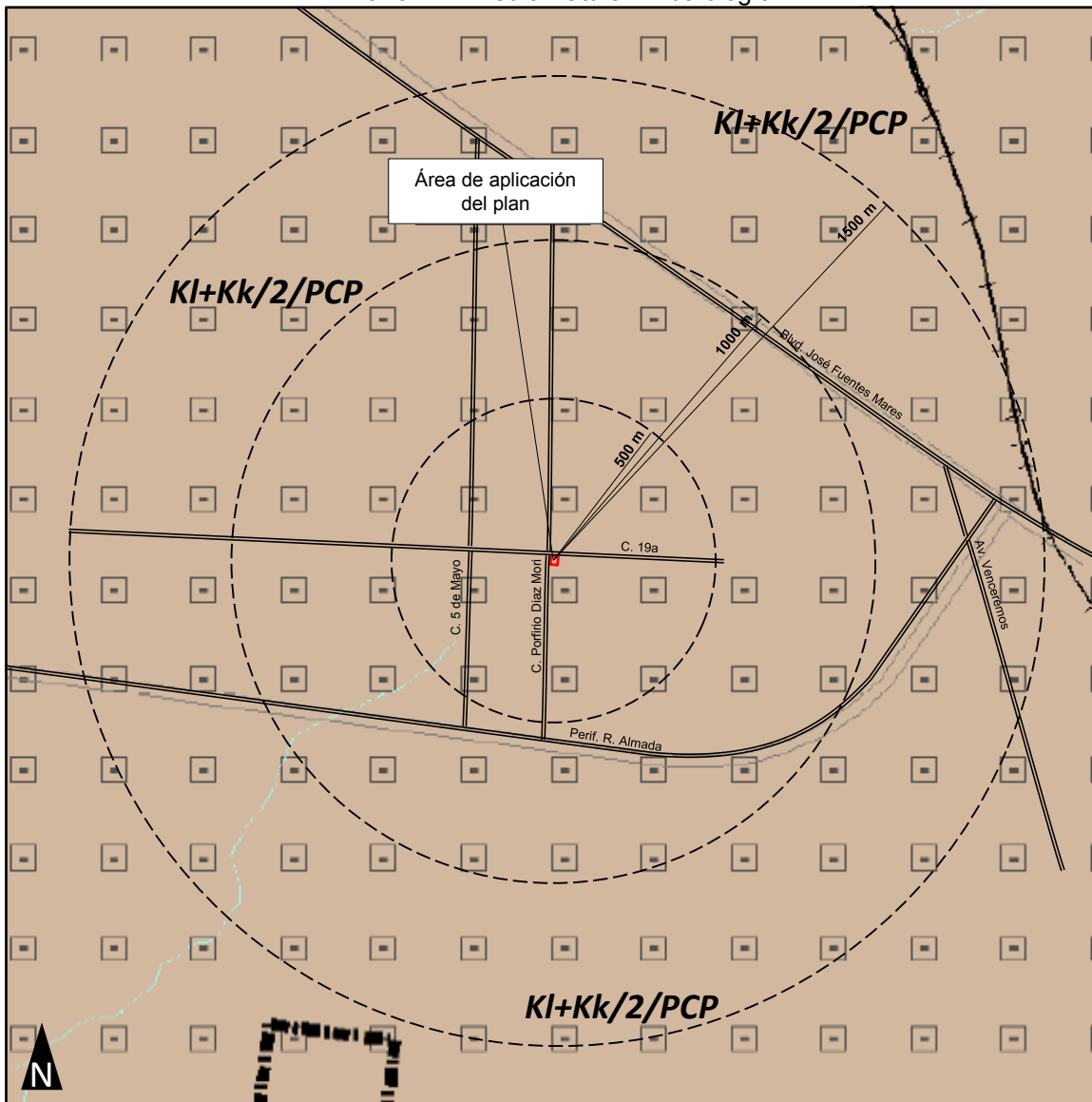


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [---] Límite del Área Urbana [---] Límite del Centro de Población	Pendientes [---] Pendiente plana (0- 2 %) [---] Pendiente muy suave (2 - 5 %) [---] Pendiente (5 - 12 %) [---] Pendiente Moderada (12 - 18 %) [---] Pendiente Fuerte (18 - 30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

Topografía y Pendientes	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4: Medio Natural - Edafología

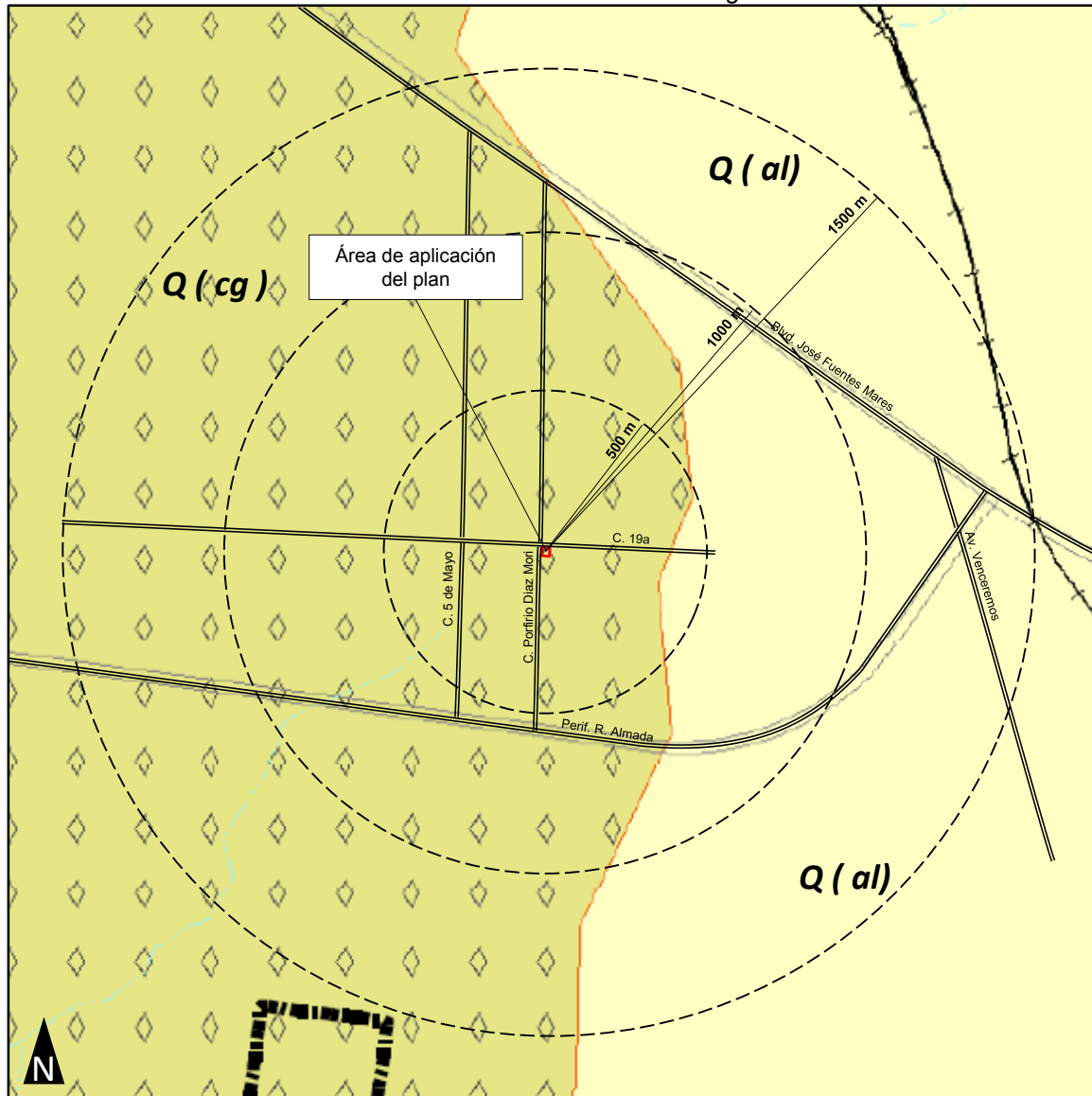


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañozem KI Lúvico Kh Háptico Kk Cálxico H Feozem Hh Háptico J Fluvisol Je Eútrico Jc Calcárico I Litosol R Regosol Rc Calcárico Re Eútrico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálxica PCP Petrocálxica Profunda	Fases Químicas Salina (C _a + S _o > 18 meq/100 cm. de profundidad) Fuertemente Salina (Mayor de 18 meq/100 cm. a 25°C) Sódica (De 10% a 42% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica (Mayor de 42% de saturación de sodio intercambiable)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Unidades de Suelo E Rendizina Z Solonchak V Vertisol Crómico X Xerosol Cálxico Xk Háptico Cálxico Xh Háptico Lúvico XI Lúvico Y Yermosol Cálxico Yc Lúvico	Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Salina Sódica SN Fuertemente Salina Sódica S Sódica Fuertemente Salina Sódica SN Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Fuertemente Sódica SN Ejemplo Rc + Xh/2 Sodio Primario + Sodio Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGG (INEGI)
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Edafología	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) "CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural- Geología.

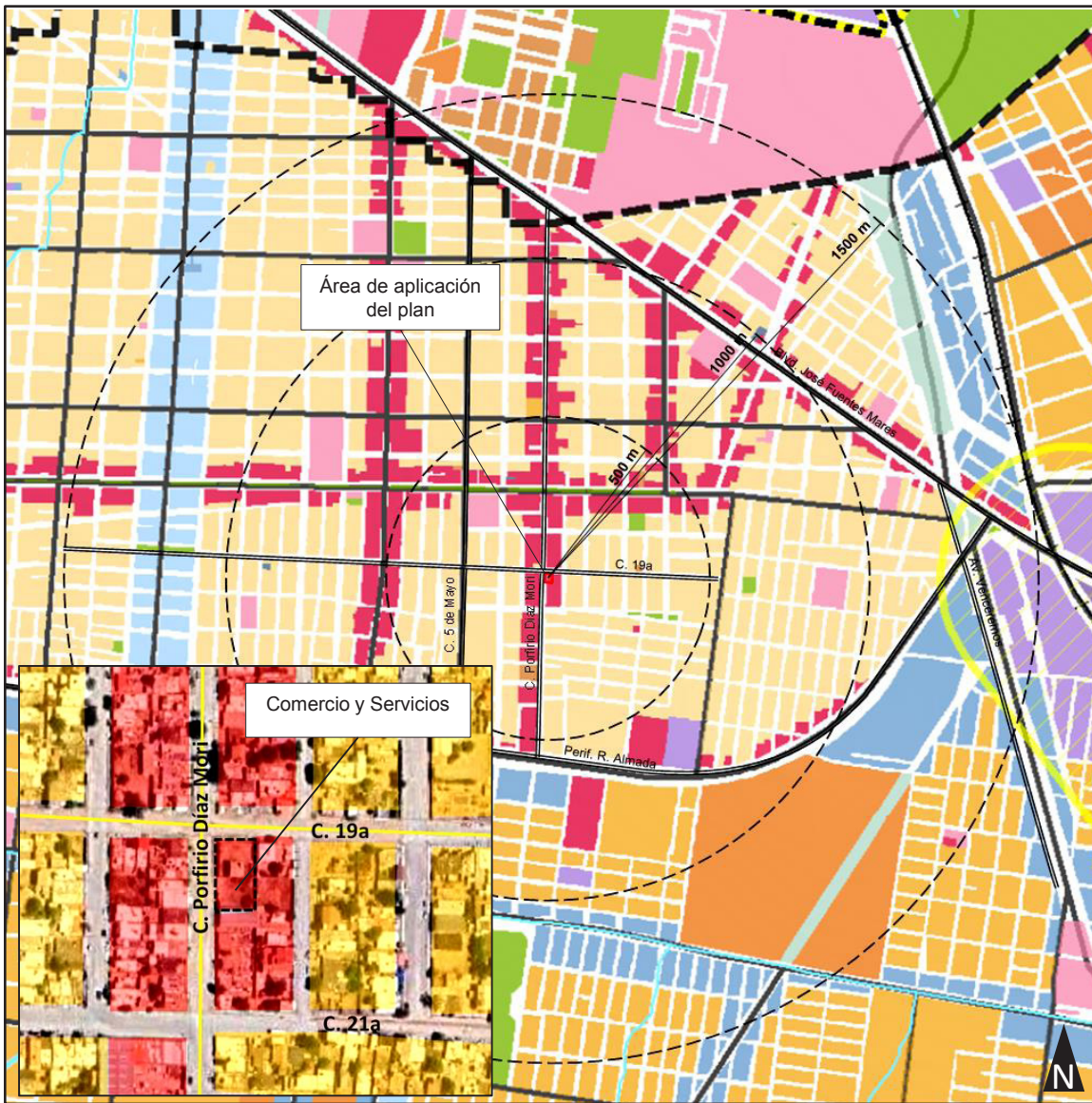


Simbología					
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	B Basalto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

Geología	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

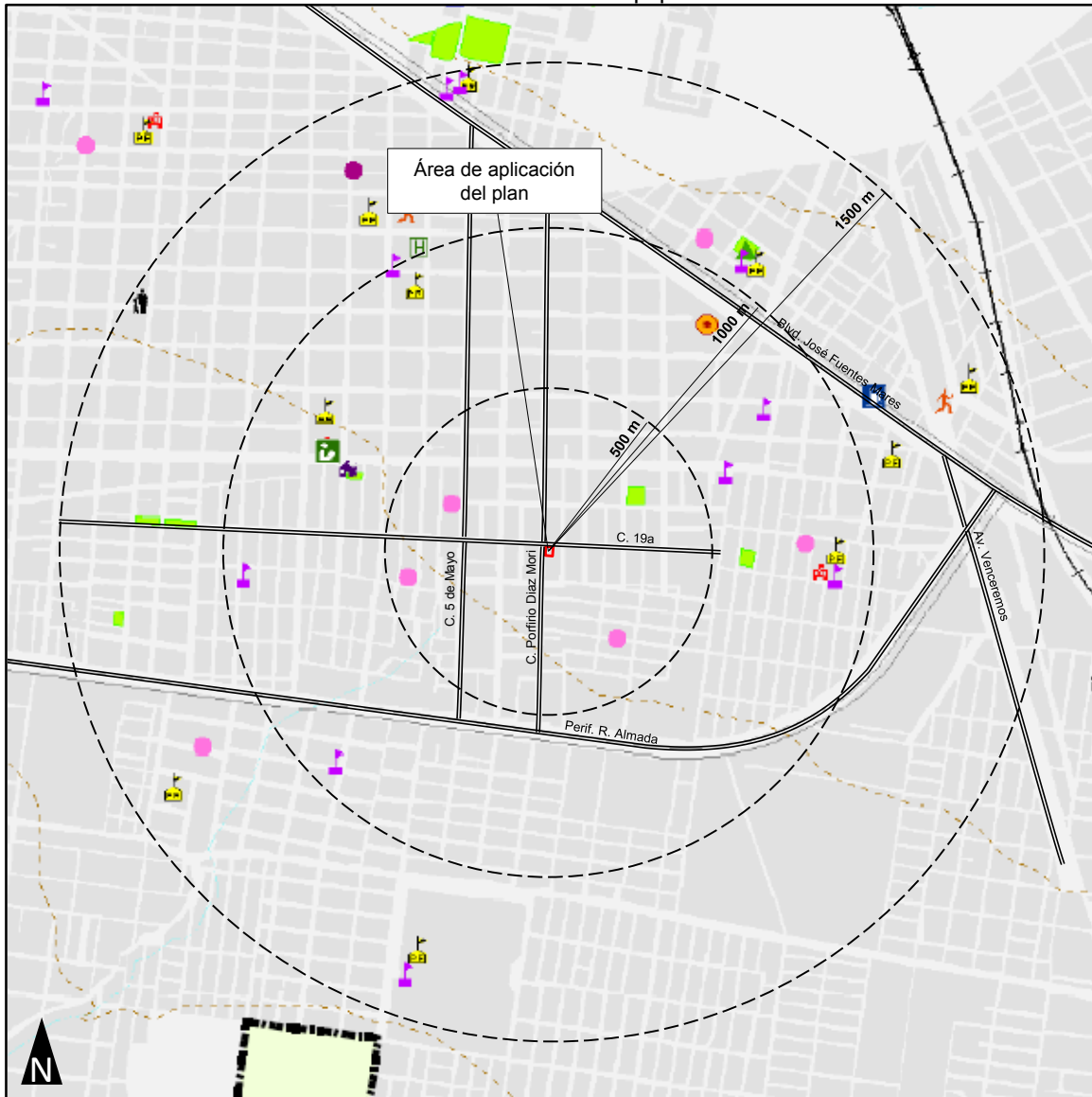


Simbología	
Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos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

Uso de Suelo Existente	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) "CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901"	D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-07: Medio Construido - Equipamiento Urbano.



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población 	<p>Equipamiento Urbano</p> <p>Administración Pública</p> <ul style="list-style-type: none"> Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal <p>Asistencia Social</p> <ul style="list-style-type: none"> Asilo Atención de enfermedades Casa hogar Centro comunitario Centro de rehabilitación Gestión política Grupos vulnerables 	<p>Comercio y Abasto</p> <ul style="list-style-type: none"> Abasto Comercio <p>Cultura</p> <ul style="list-style-type: none"> Biblioteca Pública Biblioteca Universitaria Centro de Cómputo o Informáticos Museo Teatro <p>Comunicaciones y Transporte</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficina de Correos Autobuses Ferrocarril Aeropuerto 	<p>Educación</p> <ul style="list-style-type: none"> Preescolar Primaria Secundaria Media Profesional técnico Profesional <p>Guarderías</p> <ul style="list-style-type: none"> Guardería IMSS Guardería SEDESOL Guardería (otra) <p>Salud</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro de salud Hospital Unidad médico familiar 	<p>Servicios Urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> Cementerio Comandancia de policía Estación de bomberos Gasera Gasolinera Relleno sanitario <p>Recreación y Deporte</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumento Plaza Parque / Jardín Unidad deportiva Unidad recreativa
---	---	---	--	---

Equipamiento

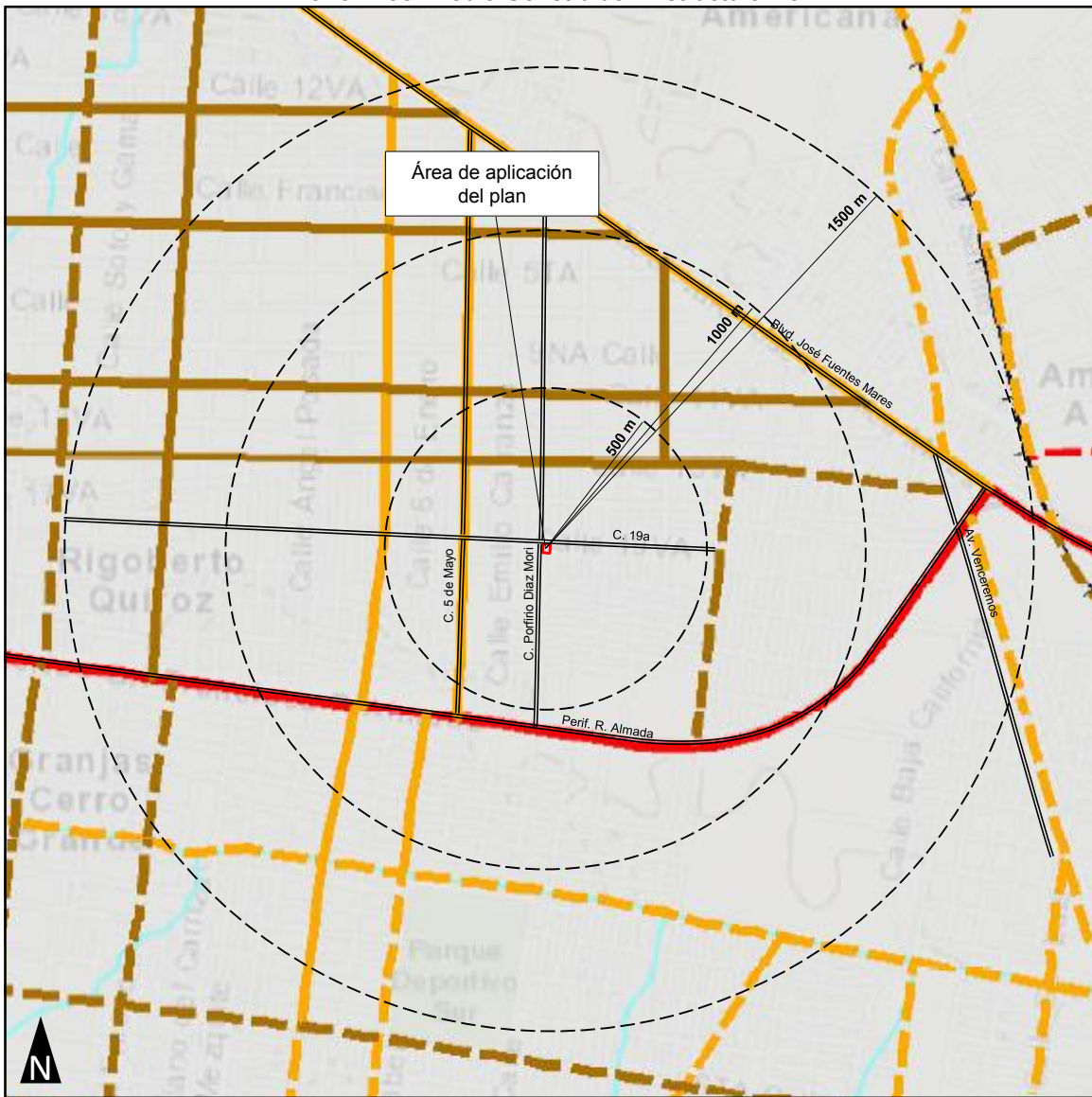
**CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI)
“CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”**

MAYO 2024

D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Medio Construido - Estructura vial.

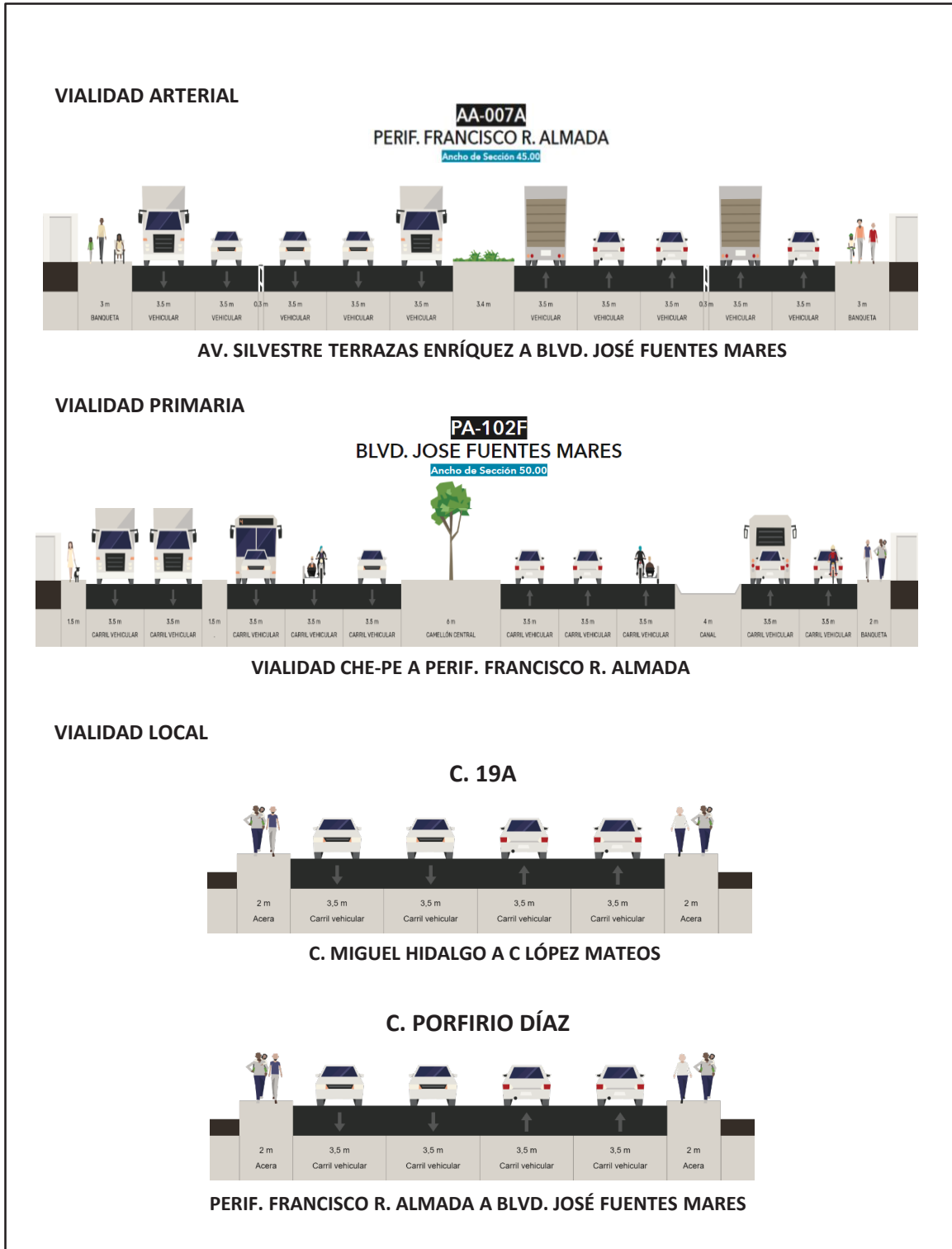


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Area Urbana Límite del Centro de Pob	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado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

Estructura Vial	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) "CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901"	D-08

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

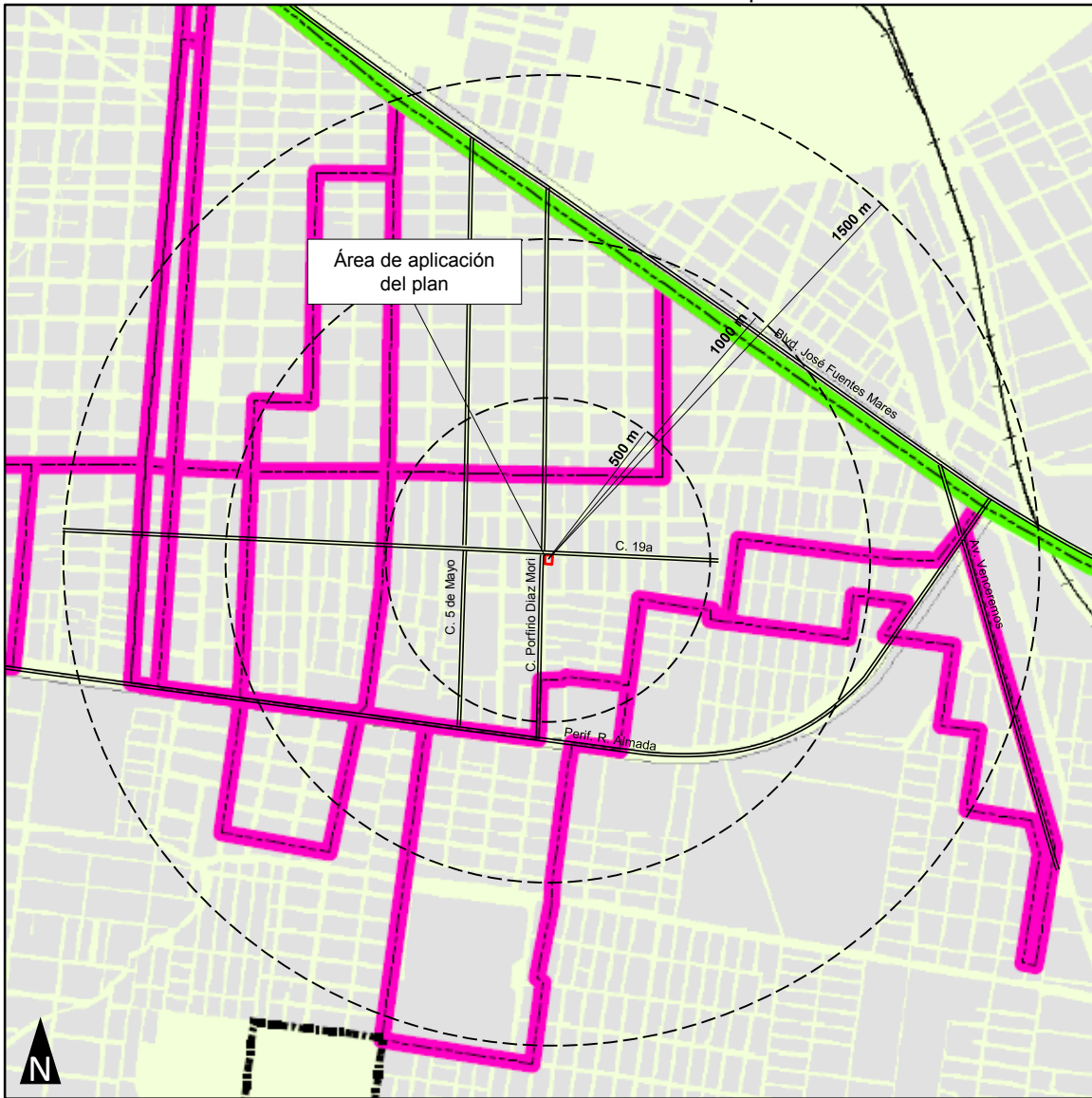
Plano D-09: Medio Construido – Secciones viales.



Estructura vial-Secciones viales	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-09

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

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

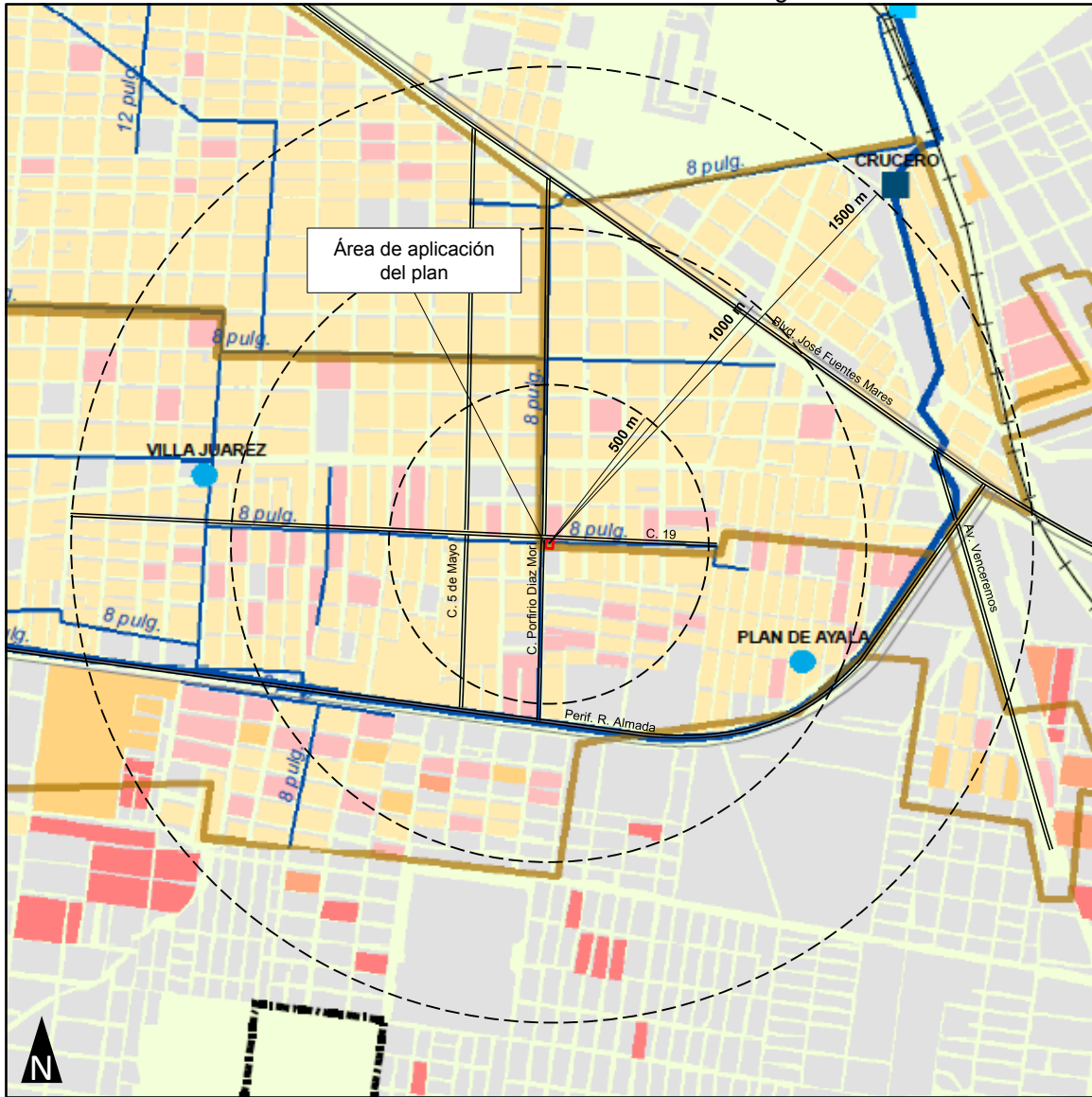


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público Ruta Urbana Ruta Intraurbana
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Rutas de Transporte	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

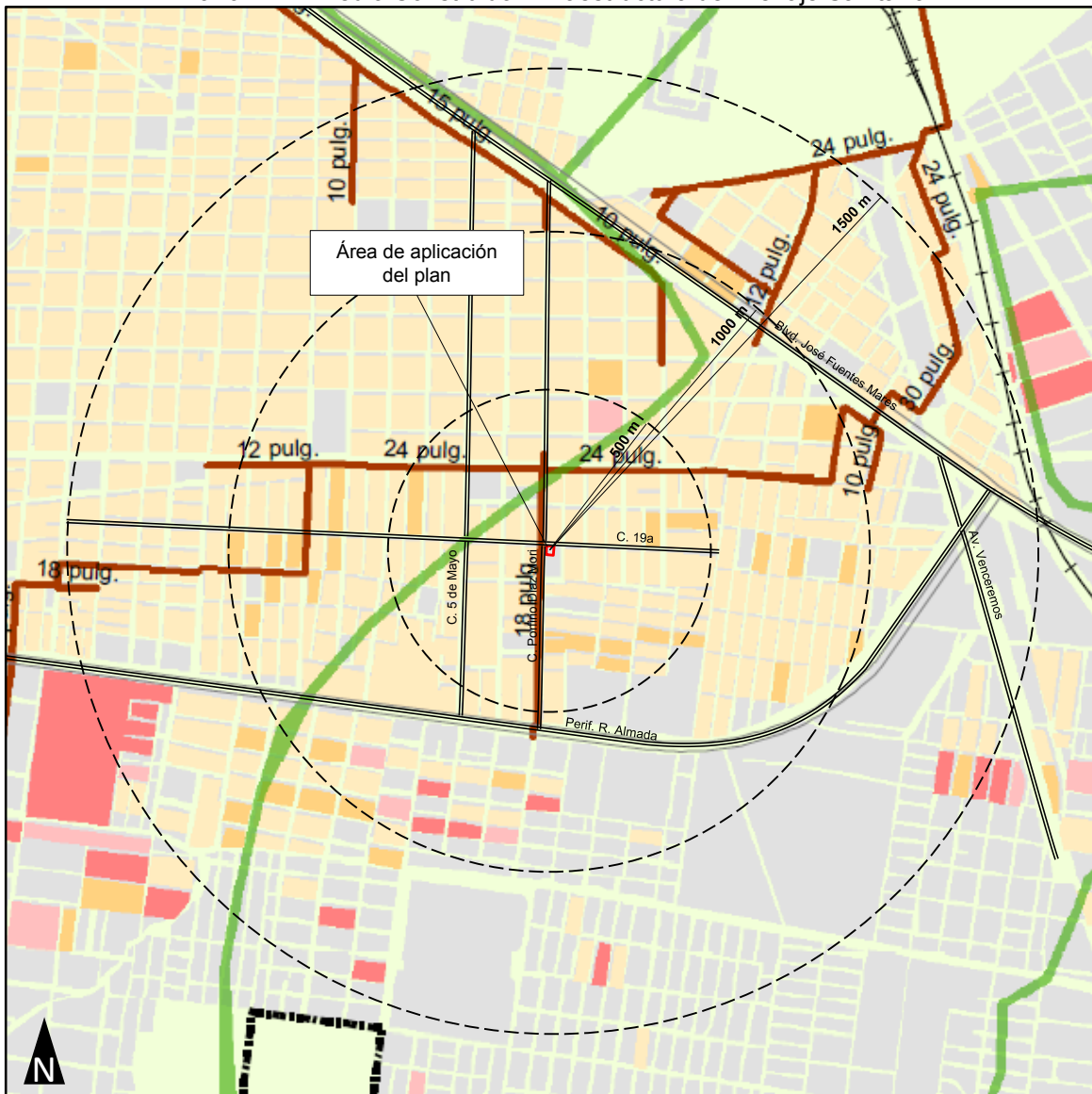


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebomeros Categoría Pozo Pozo y Rebomero Rebomero Tanque Tanque elevado Tanque y Rebomero	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8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

Infraestructura de Agua Potable	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-11

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

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



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

Infraestructura de Alcantarillado	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población 	<p>Servicios Urbanos</p> <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none"> Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 		

Infraestructura de Electrificación

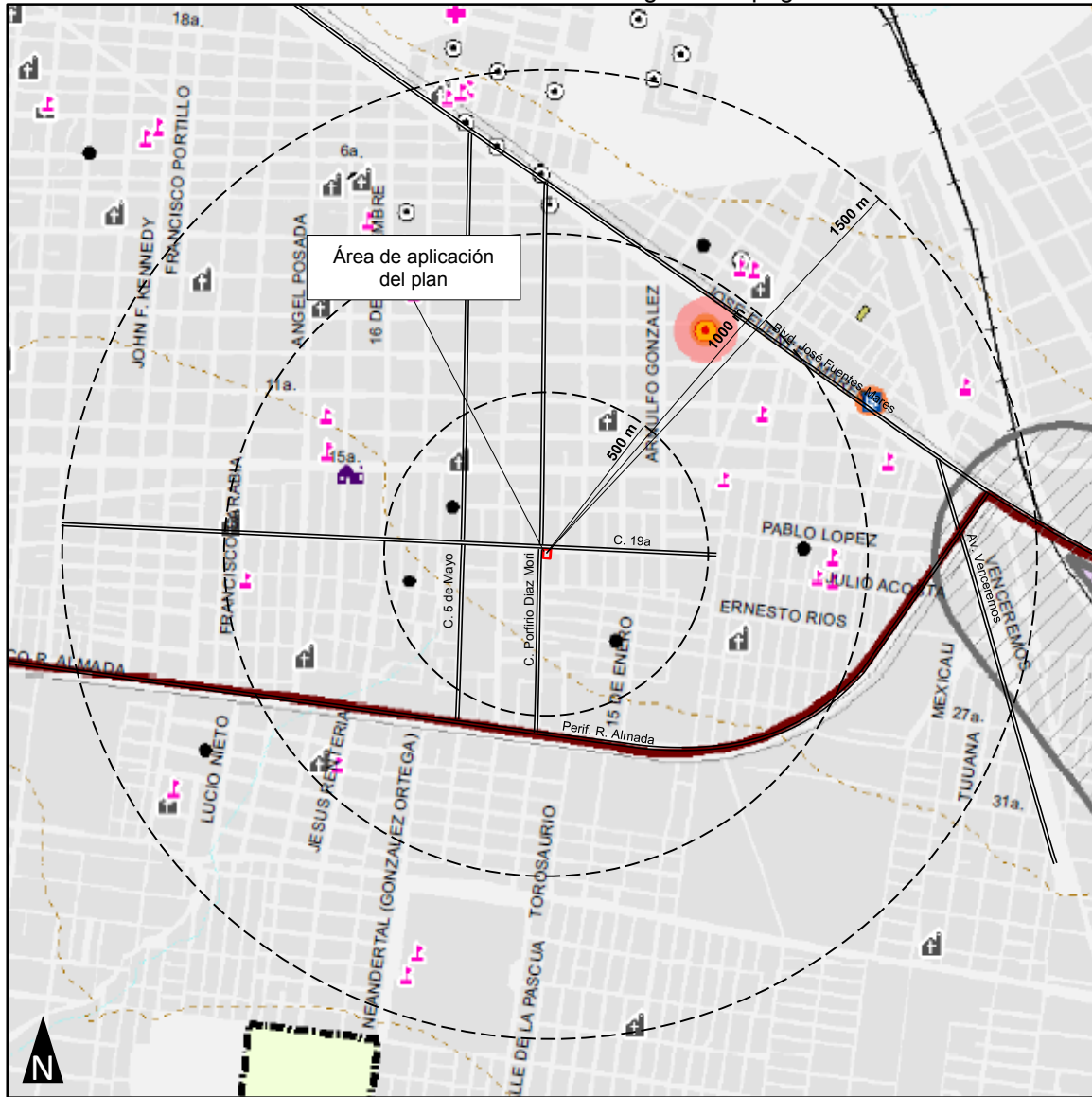
MAYO 2024

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI)
"CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901"**

D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos Antropogénicos.

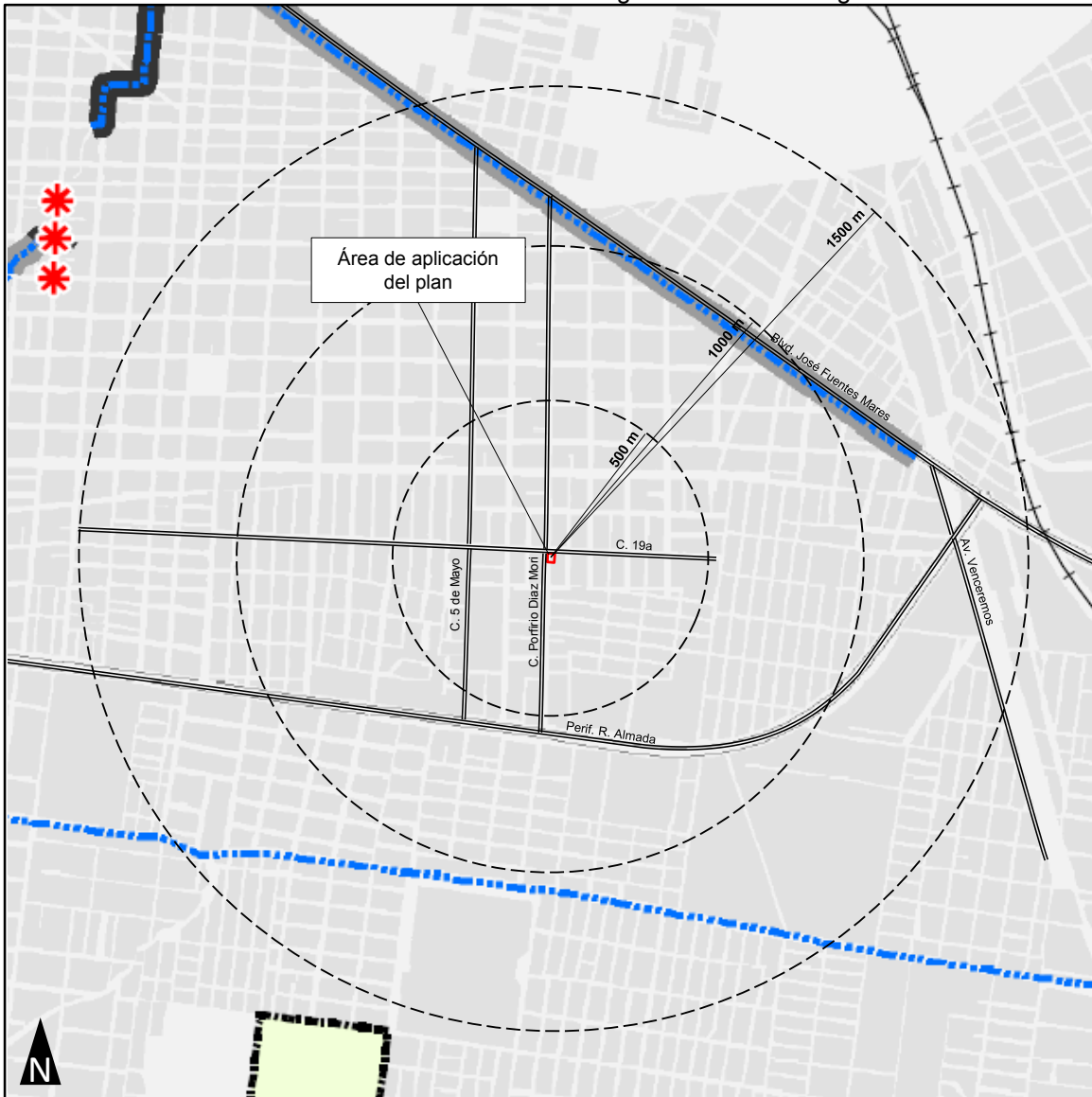


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos	Comercio Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos	Transporte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

Riesgos Antropogénicos	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido – Riesgos Hidrometeorológicos.



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población 	<p>Infraestructura Pluvial</p> <p>Estructura hidráulica</p> <p>Capacidad Ocupada (%)</p> <ul style="list-style-type: none"> Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%) <p>Escorrentamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Bóveda 	<p>Zona de Atención Prioritaria</p> <ul style="list-style-type: none"> Z. de Atención Prioritaria 2007 <p>Riesgo de Inundación</p> <ul style="list-style-type: none"> Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Alto Medio
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 		
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 			

Riesgos Hidrometeorológicos

MAYO 2024

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI)
“CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”**

D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido – Riesgos Geológicos.



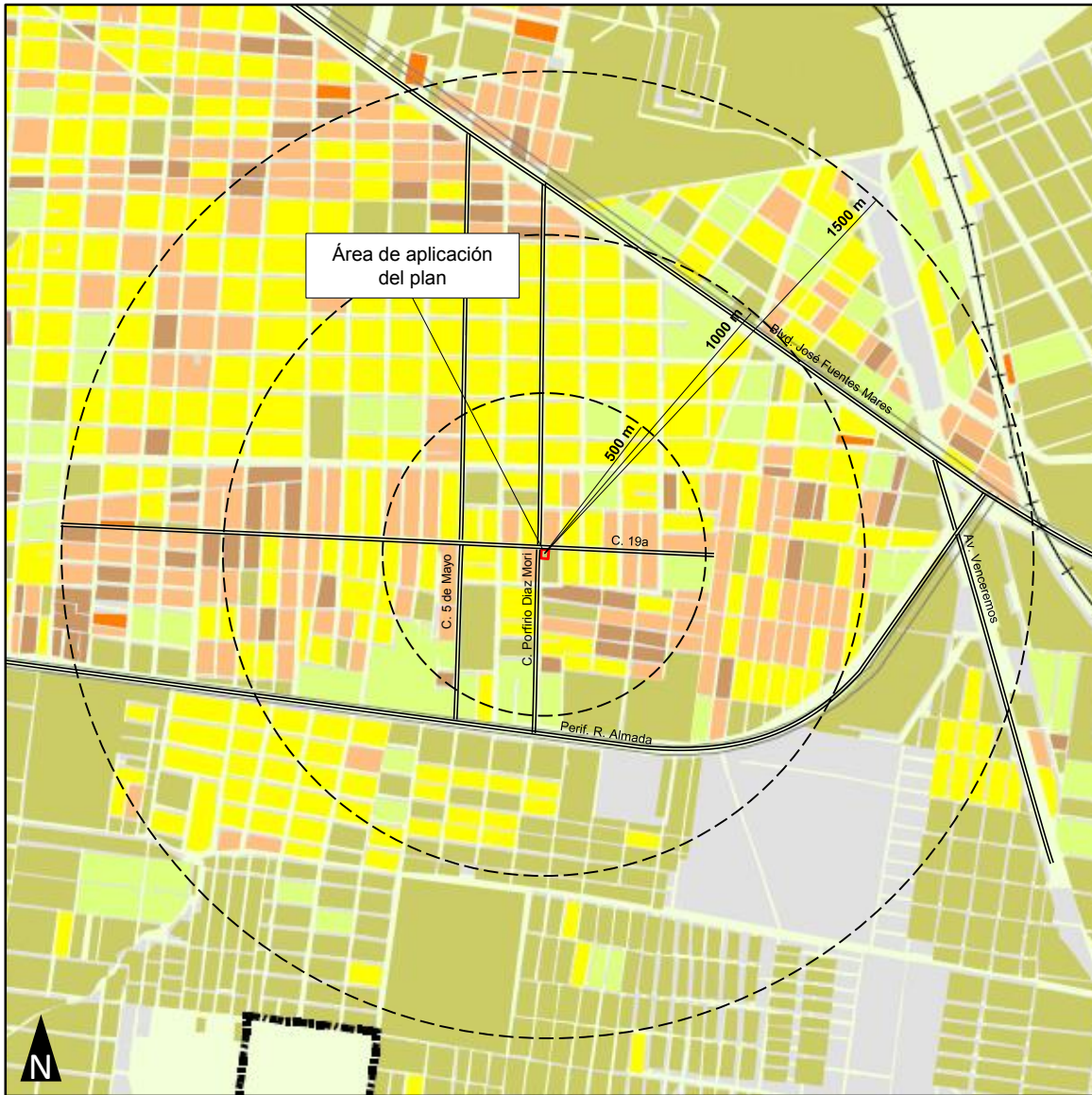
Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población 	<p>Riesgos Geológicos</p> <p>Fallas y Fracturas</p> <ul style="list-style-type: none"> Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m. 50 m. 	<p>Riesgo por Erosión</p> <ul style="list-style-type: none"> Riesgo por Erosión
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	<p>Riesgo por Deslizamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área Influencia 50 mts. 	
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 			

Riesgos Geológicos	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

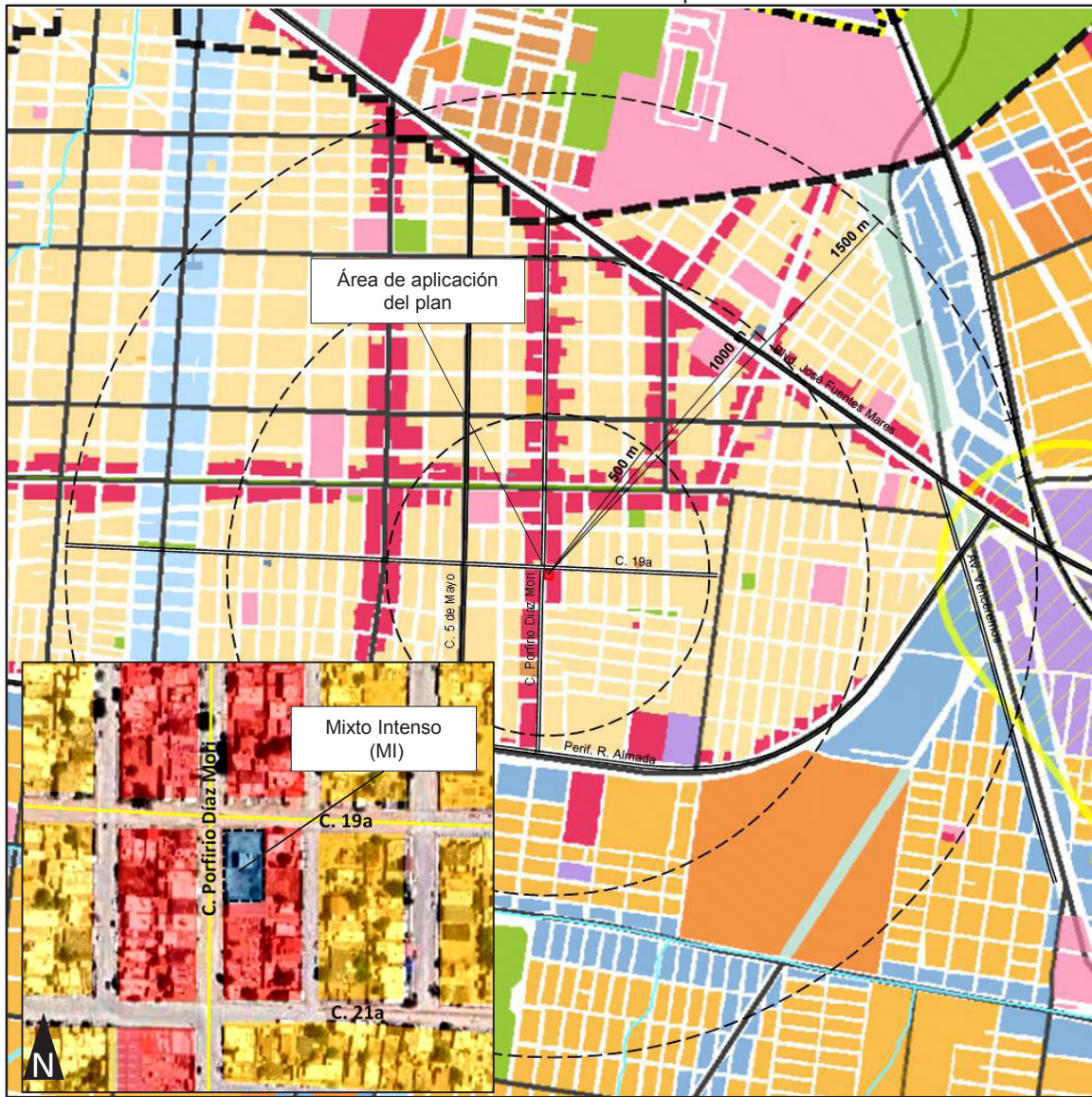


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografia Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación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

Densidad de Vivienda	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de Suelo Propuesto.



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

Uso de Suelo Propuesto CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	MAYO 2024 E-01
---	--------------------------

Fuente elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial.



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

Estructura Vial	MAYO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO (MI) “CALLE PORFIRIO DÍAZ MORI - 1901”	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Jorge Cruz Ruseek
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

C. C. José Antonio Aragón García

Director Responsable en Urbanismo

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

Agosto de 2023

ANEXOS**Escrituras****Plano catastral****Predial****Identificación promotor****Poder promotor**

Escrituras

VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 29
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



VOLUMEN 349 TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE
ESCRITURA 10,202 DIEZ MIL DOSCIENTOS DOS

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los VEINTINUEVE días mes de ENERO del 2024 DOS MIL VEINTICUATRO, el suscrito Licenciado VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE, en actual ejercicio para este Distrito judicial Morelos, constar el siguiente acto jurídico:

CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, por una parte el señor DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES, en su carácter de representante de los señores MONICA MARÍA GAYTAN ARCOS y EDUARDO MARTÍN INGUANZO GARCÍA, como LA PARTE VENDEDORA y por otra parte el señor JOSÉ ANTONIO ARAGÓN GARCÍA, como LA PARTE COMPRADORA, de conformidad con las siguientes:

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara LA PARTE VENDEDORA que:

A. Sus representados son propietarios del siguiente inmueble:

Finca urbana marcada con el número 1901 mil novecientos uno, ubicada en la calle Porfirio Díaz Mori, construida sobre el lote 9 nueve, manzana 33 treinta y tres, de la Colonia México 91 Noventa y uno, de esta Ciudad, con superficie de 442.00 cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

Por su frente mide 20.43 veinte metros cuarenta y tres centímetros y colinda con calle Porfirio Díaz Mori.

Por su costado derecho mide 21.79 veintidós metros setenta y nueve centímetros con calle Diecinueve.

Por su fondo mide 19.98 diecinueve metros noventa y ocho centímetros con lote 1 uno.

Por su costado izquierdo mide 21.99 veintidós metros noventa y nueve centímetros con lote 8 ocho.

ANTECEDENTE: Los señores MONICA MARÍA GAYTAN ARCOS y EDUARDO MARTÍN INGUANZO GARCÍA, adquirieron el inmueble antes descrito, dentro de su matrimonio sujeto al régimen de sociedad conyugal, por compra que hicieron a la Comisión para la regularización de la tenencia de la Tierra, por conducto de su Delegado Estatal José Bernardo Ruíz Ceballos, según consta en el instrumento privado, otorgado en esta Ciudad, el día 11 once de diciembre de 1997 mil novecientos noventa y siete y ratificado con fecha 30 treinta de enero de 1998 mil novecientos noventa y ocho, registrado en el Libro de Actos fuera de protocolo número 108 ciento ocho, bajo el número 102089 uno cero dos cero ocho nueve, en el Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos, cuyo titular en ese acto lo era el Licenciado Gregorio Ismael Flores Jiménez.

REGISTRO ANTERIOR: Inscripción número 13 trece, a folios 13 trece, del libro 3028 tres mil veintiocho, de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con Folio Real 1357850 uno tres cinco siete ocho cinco cero.

B. El inmueble se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen.

NÚMERO OFICIAL: La parte vendedora solicitó y obtuvo constancia de número oficial mediante oficio SPU-DNNO-26188 ese pe u guion de ene ene o guion dos seis

COTEJADO

uno ocho ocho, mediante el cual el Departamento de Nomenclatura y Numeración Oficial de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua hace constar que la nomenclatura actual del inmueble materia de esta escritura es la descrita en esta misma declaración.

B). - El inmueble se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen.

SEGUNDO.- Manifiesta LA PARTE COMPRADORA que conoce EL INMUEBLE y que tiene interés en adquirirlo.

TERCERO.- Manifiestan LAS PARTES bajo protesta de decir verdad:

A. Cuyos datos generales son los siguientes:.....

DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES, originario de esta ciudad de Chihuahua, con fecha de nacimiento el día veintiuno de noviembre de 1988 mil novecientos ochenta y ocho, Comerciante con Registro Federal de Contribuyentes CETD861121JYA ce e te de ocho seis uno uno dos uno jota y a y registro federal de contribuyentes CETD861121HCHNRRN01 ce e te de ocho seis uno uno dos uno hache ce hache ene erre ene cero uno, soltero y con domicilio en calle Veinte de noviembre número 3704 tres mil setecientos cuatro de la colonia Partido Escobedo de esta ciudad.

JOSÉ ANTONIO ARAGÓN GARCÍA, originario de esta ciudad de Chihuahua, donde nació el día 5 cinco de junio de 1971 mil novecientos setenta y uno, constructor, con Registro Federal de Contribuyentes AAGA710605147 a a ge a siete uno cero seis cero cinco uno cuatro siete, con Clave Única de Registro de Población AAGA710605HCHRRN09 a a ge a siete uno cero seis cero cinco hache ce hache erre erre ene cero nueve, soltero y con domicilio en calle Tiranosaurio número 4309 cuatro mil trescientos nueve de la Colonia Valle Dorado de esta ciudad.

B. Ser directamente interesada en el presente acto jurídico y que ellos son los beneficiaria final del mismo.

C. Que tiene conocimiento que los recursos con que se hace esta operación provienen de origen lícito y que EL INMUEBLE tiene la misma procedencia.

CUARTO.- Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

----- C L Á U S U L A S -----

PRIMERA.- LA PARTE VENDEDORA vende a LA PARTE COMPRADORA EL INMUEBLE objeto de esta escritura y le transmite en este acto la propiedad y posesión del mismo.

SEGUNDA.- El precio de la presente compraventa es la cantidad de **\$801,361.49 (OCHOCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 49/100 CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**.

----- FORMA DE PAGO -----

TRANSFERENCIA.- La cantidad de **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)** mediante transferencia bancaria de la cuenta 1180289981 uno uno ocho cero dos ocho nueve nueve ocho uno, de la institución bancaria denominada BBVA a nombre de la parte COMPRADORA, a solicitud de la parte vendedora dicho pago será depositado a la cuenta 1147866906 uno uno cuatro siete ocho seis seis nueve cero seis de la Institución Bancaria denominada Banorte a nombre de Alejandra Hernández Díaz.

VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 29
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



EFFECTIVO: La cantidad \$301,361.49 (TRESCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 49/100 CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL), fue pagado con anterioridad mediante pago en efectivo.-----

TERCERA.- LA PARTE VENDEDORA se obliga expresamente al saneamiento para el caso de evicción.-----

CUARTA.- LA PARTE COMPRADORA recibe a su entera satisfacción la posesión de EL INMUEBLE y se obliga a: (i) Respetar los planes y/o programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, en especial el uso o destino del inmueble objeto de la presente escritura y la definición de Área Utilizable; y (ii) destinar el inmueble a fines lícitos.-----

PERSONALIDAD:-----

El señor **DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES**, para acreditar el carácter de representante de los señores **MONICA MARÍA GAYTAN ARCOS** y **EDUARDO MARTÍN INGUANZO GARCÍA**, me exhibe Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, otorgado en la ciudad de Matamoros, Distrito de Torreon, estado de Coahuila de Zaragoza el día 14 catorce de Diciembre del 2023 dos mil veintitrés, ante la fe del Erik Osiris Rodríguez Huitrón, Titular de la Notaria Pública Número Sesenta y ocho en ejercicio para ese Distrito, Documento que quedo registrado en la escritura pública número 1166 mil ciento sesenta y seis del volumen decimó segundo, y en virtud que en el poder se manifiesta que el inmueble pertenece a ciudad Juárez se aclara que el mismo es en esta Ciudad de Chihuahua siendo todo lo demás correcto.-----

Para los efectos del artículo 109 ciento nueve de la Ley del Notariado del Estado, el compareciente bajo protesta de decir verdad, manifiesta que la representación con que comparece en este otorgamiento no le ha sido revocada, limitada, o ha concluido en forma alguna.-----

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

PRIMERO.- Que no conozco a los compareciente, pero se identifica ante mí con documentos oficiales vigentes; y, a mi juicio, cuenta con la capacidad legal requerida para comparecer en este acto.-----

SEGUNDO.- Que tuve a la vista los documentos relacionados e insertos en esta escritura.-----

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

COTEJADO

bienes inmuebles." -----

CUARTO.- Que recabé los datos personales de los compareciente para su inserción en esta escritura en cumplimiento a la Ley del Notariado y el Código Civil del Estado de Chihuahua.-----

QUINTO.- Que el inmueble se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial y servicio de agua potable, lo cual me acreditó con documentos que tuve a la vista y regresé a la interesada.-----

SEXTO.- Que agrego al apéndice del volumen en que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, los siguientes documentos, con los números que en cada caso se indican:-----

A. Con los números "UNO" y "DOS", plano y avalúo de EL INMUEBLE.-----

B. Con el número "TRES", copia certificada de las identificaciones de los comparecientes, expedida por el suscrito Notario y Biométricos.-----

C. Con el número "CUATRO", documento en el que se acredita la personalidad la parte vendedora. -----

D. Con los número "CINCO" al "SIETE", el cálculo del impuesto sobre la renta e impuesto cedular y sus respectivos pagos.-----

E. Con el número "OCHO" el aviso al Servicio de Administración Tributaria (SAT) a través del sistema "Declaranot", junto con su acuse correspondiente. -----

F. Con el número "NUEVE", la Nota relativa al Impuesto Sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.-----

G. Con el número "DIEZ", comprobante fiscal expedido por el suscrito Notario.-----

H. Con los números "ONCE" y "DOCE", oficio de número oficial y Zonificación.-----

I. Con el número "TRECE", comprobante de pago de la operación.-----

SÉPTIMO.- Que leí a los comparecientes la presente escritura, le expliqué el valor y consecuencias de su contenido, me manifiesta su conformidad con la misma y la firma para constancia. DOY FE. -----

DOS FIRMAS ILEGIBLES CORRESPONDIENTES A DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES Y JOSÉ ANTONIO ARAGÓN GGARCÍA.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA, QUE ANTE MÍ SE FIRMÓ EL DÍA VEINTINUEVE DE ENERO DE 2024 DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.- UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE AL LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, EL DÍA VEINTIUNO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTICUATRO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA.- DOY FE.- UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE AL LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS - EL SELLO DE AUTORIZAR.-

----- I N S E R T O S -----

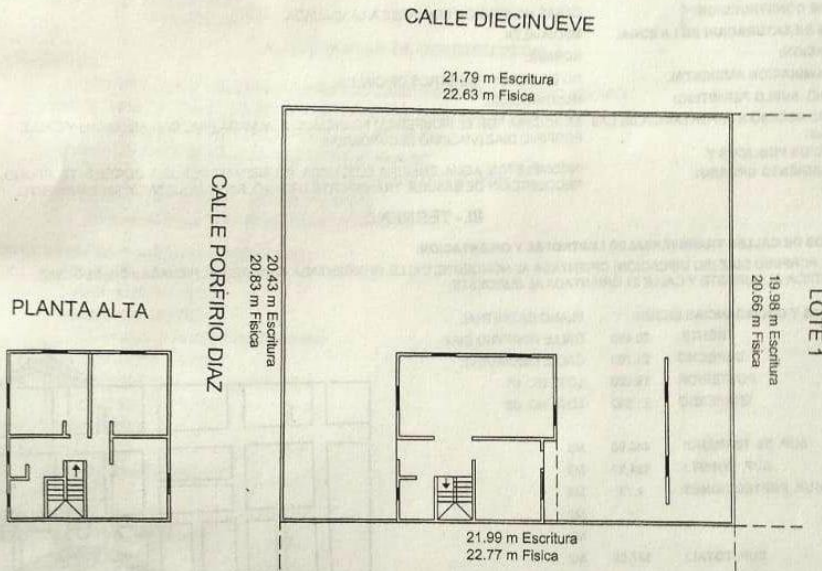
PLANO De la Finca urbana ubicado en la Calle Porfirio Diaz, lote 9 de la manzana 33, No 1901 de la Col. Mexico 91, de esta Ciudad de Chihuahua propiedad de:

JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA



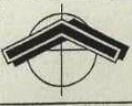
ESCALA 1 : 250
 Manzana - 33
 Lote - 9
 Zona - 1

SUP. TERRENO ESCRITURA = 442.00 M2
 SUP. TERRENO FISICO = 469.34 M2
 SUP. CONST. PLANTA BAJA = 65.77 M2
 SUP. CONST. PLANTA ALTA = 68.50 M2
 SUP. PROYECCIONES = 2.73 M2



CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
 08-001-019-00-0001-365-025-00014-00-0000

[Handwritten signature]

CLAVE CATASTRAL 365-025-014	Norte: 	TOP. JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA R.P.C - 433 CED. PROF. 3194782 F - 53 23
--------------------------------	--	--

C. 66a # 113-C Col. ZARCO, Chih. Tels. 614 3025115, 4462275 E-mail: antonioaragon_4@hotmail.com

CHIHUAHUA, CHIH., DICIEMBRE DEL 2023



PROYECTOS Y AVALUOS SANTA EULALIA

inge_hinojos@hotmail.com
Tel.- 614 181 44 34

ANEXO NUMERO 2
DE LA ESCRITURA 10
DEL VOLUMEN 33

I.- ANTECEDENTES.

SOLICITANTE DEL AVALUO: JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA.
VALUADOR: ING. OMAR HINOJOS CARRASCO.
R.P.V: 242
REG. ESTATAL ESP. EN VALUACION: 14 36 11 E S III.
FECHA DEL AVALUO: 20 DE DICIEMBRE DEL 2023
INMUEBLE QUE SE VALUA: FINCA URBANA
REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: MONICA MARIA GAYTAN ARCOS Y EDUARDO MARTIN INGUANZO GARCIA.
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO: DETERMINAR EL VALOR PARA EFECTOS DE TRASLACION DE DOMINIO.
UBICACION DEL INMUEBLE: CALLE PORFIRIO DIAZ, NO. 1901, DE LA COLONIA MEXICO 91, DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH.
NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 365-025-014 CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-365-025-00014-00-0000

II.- CARACTERISTICAS URBANAS.

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL.
TIPO DE CONSTRUCCION: CASAS HABITACION SIMILARES A LA VALUADA.
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: MEDIA-ALTA.
POBLACION: NORMAL.
CONTAMINACION AMBIENTAL: NO SE TIENEN REGISTROS OFICIALES.
USO DEL SUELO PERMITIDO: HABITACIONAL.
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: SE ACCESA POR EL PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA (VIALIDAD PRIMARIA) Y CALLE PORFIRIO DIAZ (VIALIDAD SECUNDARIA).
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: INCOMPLETOS: AGUA, ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO, CORREO, TELEFONO, RECOLECCION DE BASURA, TRANSPORTE URBANO, SIN BANQUETAS Y SIN PAVIMENTO.

III.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:
CALLE PORFIRIO DIAZ (SU UBICACION) ORIENTADA AL NOROESTE, CALLE 19 ORIENTADA AL NORESTE, PRIVADA PORFIRIO DIAZ ORIENTADA AL SURESTE Y CALLE 21 ORIENTADA AL SUROESTE.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:		PLANO CATASTRAL
FRENTE:	20.430	CALLE PORFIRIO DIAZ
DERECHO:	21.790	CALLE DIECINUEVE
POSTERIOR:	19.980	LOTE NO. 01
IZQUIERDO:	21.990	LOTE NO. 08
SUP. DE TERRENO:	442.00	M2
SUP. CONST.:	134.27	M2
SUP. PRPYECCIONES:	2.73	M2
SUP. TOTAL:	137.00	M2



F
D
TOPOC
CARAC
DENSI
INTEN:
SERVI

UNIDA

A).- OE

B).- RE

RECUB

C).- CA

D).- INS

SANTA

MUEBL

E).- INS

F).- PU

G).- VII

H).- CE

I).- FAC

J).- INS

ACCES



PROYECTOS Y AVALUOS SANTA EULALIA

inge_hinojos@hotmail.com
Tel.- 614 181 44 34



TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: PLANA DE FORMA IRREGULAR.
 CARACTERISTICAS PANORAMICAS: CASAS HABITACION SIMILARES A LA VALUADA.
 DENSIDAD HABITACIONAL: SEGÚN PLAN DE DESARROLLO URBANO.
 INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SEGÚN PLAN DE DESARROLLO URBANO.
 SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: LAS PROPIAS DEL MUNICIPIO.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: FINCA URBANA EN DESUSO.
 TIPOS DE CONSTRUCCION: HABITACIONAL
 CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION: ECONOMICO.
 NUMERO DE NIVELES: DOS.
 EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: 20 AÑOS
 VIDA UTIL REMANENTE: 40 AÑOS
 ESTADO DE CONSERVACION: REGULAR.
 CALIDAD DEL PROYECTO: NORMAL EN SU TIPO.
 UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE: UNA.

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION.

A).- OBRA GRUESA.

CIMENTOS: SE SUPONE ZAPATA CORRIDA DE CIMENTACION DE CONCRETO ARMADO.
 ESTRUCTURA: SE CASTILLOS Y DALAS DE CERRAMIENTO DE CONCRETO ARMADO.
 MUROS: SE SUPONEN DE LADRILLO ROJO RECOCIDO.
 ENTREPISOS: SE SUPONE LOSA DE CONCRETO ARMADO.
 TECHOS: SE SUPONE VIGAS DE MADERA Y LAMINA DE ASBESTO.
 AZOTEAS: SE SUPONE LAMINA DE ASBESTO.
 BARDAS: SE SUPONEN DE BLOCK DE CONCRETO.

B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

APLANADOS: NO TIENE.
 PLAFONES: NO TIENE.
 LAMBRINES: NO TIENE.
 PISOS: CONCRETO ESCOBILLADO.
 ZOCLOS: NO TIENE.
 ESCALERAS: RAMPA DE CONCRETO.
 PINTURA: NO TIENE.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

C).- CARPINTERIA. NO TIENE.
 D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS: NO TIENE.
 MUEBLES DE BAÑO Y COCINA: NO TIENE.
 E).- INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE.
 F).- PUERTAS Y VENTANERIA: NO TIENE.
 G).- VIDRIERIA: NO TIENE.
 H).- CERRAJERIA: NO TIENE.
 I).- FACHADA: SE SUPONE RECTA DE LADRILLO ROJO RECOCIDO.
 J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: BARDAS.



PROYECTOS Y AVALUOS SANTA EULALIA

inge_hinojos@hotmail.com
Tel.- 614 181 44 34

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

AVALUO PARA EFECTOS DE TRASLACION DE DOMINIO.

VII.- ANALISIS DE MERCADO

PRECIOS DE INMUEBLES DETECTADOS EN LA ZONA Y/O ZONAS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES:

CLASIFICACIÓN: HABITACIONAL
 LOCALIZACIÓN: FUENTE:
 CARACTERÍSTICAS: SIMILARES AL INMUEBLE VALUADO. VALOR UNITARIO:
 SUP. TERRENO: - M2 VALOR: 0.00
 SUP. CONST: - M2

CLASIFICACIÓN: HABITACIONAL
 LOCALIZACIÓN: FUENTE:
 CARACTERÍSTICAS: SIMILARES AL INMUEBLE VALUADO. VALOR UNITARIO:
 SUP. TERRENO: - M2 VALOR: 0.00
 SUP. CONST: - M2

CLASIFICACIÓN: HABITACIONAL
 LOCALIZACIÓN: FUENTE:
 CARACTERÍSTICAS: SIMILARES AL INMUEBLE VALUADO. VALOR UNITARIO:
 SUP. TERRENO: - M2 VALOR: 0.00
 SUP. CONST: - M2


CLASIFICACIÓN: HABITACIONAL
 LOCALIZACIÓN: FUENTE:
 CARACTERÍSTICAS: SIMILARES AL INMUEBLE VALUADO. VALOR UNITARIO:
 SUP. TERRENO: - M2 VALOR: 0.00
 SUP. CONST: - M2

CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:

LOS INMUEBLES SELECCIONADOS COMO COMPARABLES, SON SIMILARES AL BIEN VALUADO, SU UBICACIÓN ES PROXIMA AL MISMO Y EXISTE OFERTAS EN EL SECTOR.


CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	Ed. CONSE	FACTORES					RESULTANTE	PRECIO HOMOLOGADO
			UBIC.	SUP.	EDAD	TIPO CONST.	OFERTA		
INVEST. No. 01	-	0.00	-	-	-	-	-	-	
INVEST. No. 02	-	0.00	-	-	-	-	-	-	
INVEST. No. 03	-	0.00	-	-	-	-	-	-	
INVEST. No. 04	-	0.00	-	-	-	-	-	-	
PRECIO HOMOLOGADO PROMEDIO:								-	

VALOR CONCLUIDO DE MARCADO: -



PROYECTOS Y AVALUOS SANTA EULALIA

inge_hinojos@hotmail.com
Tel.- 514 181 44 34



VIII.- VALOR FISICO O DIRECTO.

1).- DE TERRENO: LOTE TIPO O PREDOMINANTE: VARIABLE
VALORES DE CALLE O ZONA: 782.00 \$ / M2

FRACCION	AREA (M2)	VALOR UNIT. (\$/M2)	COEFICIENTE DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	RESULTANTE	VALOR PARCIAL
UNICA	442.00	782.00	1.05	ESQUINA	\$821.10	\$ 362,925.20
TOTAL: 442.00 M2						SUBTOTAL (1): \$ 362,925.20
VALOR UNITARIO MEDIO:						821.10 \$

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	AREA (M2)	VALOR UNIT. DE REP. NUEVO	COEF. DEMERITO %	VALOR UNIT. NETO DE REPOSICION	VALOR PARCIAL
HABITACIONAL	134.270	\$ 3,130.00	0.8276	\$ 2,590.39	\$ 347,811.40
PROYECCIONES	2.730	\$ 1,565.00	0.8276	\$ 1,295.19	\$ 3,535.88
-	0.000	\$ -	1.0000	\$ -	\$ -
-	0.000	\$ -	1.0000	\$ -	\$ -
SUP. TOTAL: 137.000 M2					SUBTOTAL (2): \$ 351,347.28

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

ELEM. ACCESORIOS Y OBRAS COMP. Y EQUIPO	UNIDAD	VALOR UNIT. DE REP. NUEVO	FACTOR DE DEMERITO	CANTIDAD	VALOR UNIT. NETO DE REPOSICION	VALOR PARCIAL
BARDAS	M2	\$665.00	0.8276	158.24	\$ 550.35	\$ 87,088.02
-	-	\$ -	1.0000	0	\$ -	\$ -
-	-	\$0.00	1.0000	0	\$ -	\$ -
-	-	\$0.00	1.0000	0	\$ -	\$ -
-	-	\$0.00	1.0000	0	\$ -	\$ -
-	-	\$0.00	1.0000	0	\$ -	\$ -
SUBTOTAL (3): \$					87,088.02	

VALOR FISICO O DIRECTO TOTAL (1) + (2) + (3) = \$ 801,361.49


IX - CONCLUSIONES.

VALOR DE MERCADO = (CON LETRA Y NUMERO)	OCHOCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 49/100 M.N.	\$ 801,361.49
---	---	----------------------

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL A LA FECHA: 20 DE DICIEMBRE DEL 2023

X - VALOR REFERIDO (en su caso)
NO APLICA

PERITO VALUADOR.



ING. OMAR HINOJOS CARRASCO
R.P.V: 242
REG. ESTATAL ESP. EN VALUACION:14 36 11 E S III.

ING. OMAR HINOJOS CARRASCO
Perito Catastral 1313
Perito Valuador 242
514 181 44 34

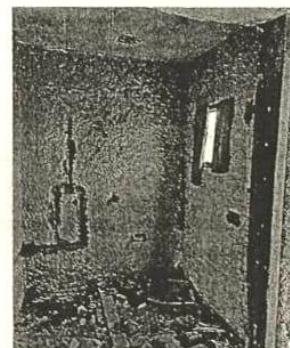
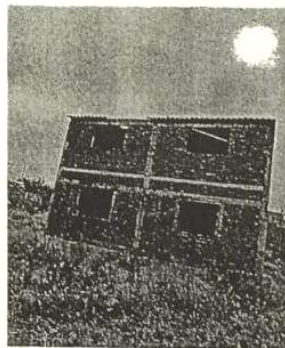
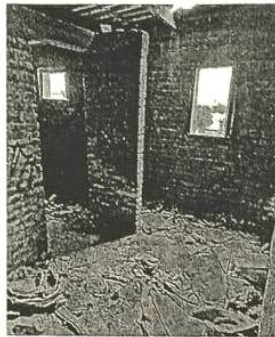
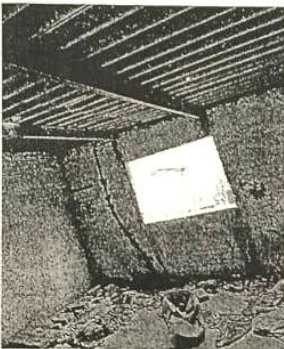
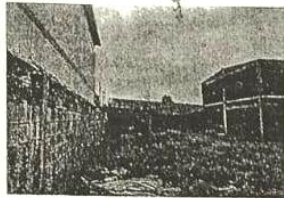
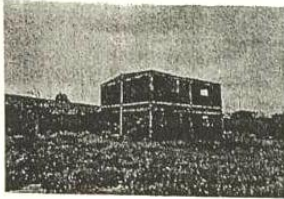
Página 4 de 5



PROYECTOS Y AVALUOS SANTA EULALIA

inge_hinojos@hotmail.com
Tel.- 614 181 44 34

XI - REPORTE FOTOGRAFICO



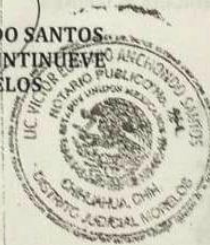


LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE DE ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

----- CERTIFICA -----

QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA FIELMENTE POR SU ANVERSO Y REVERSO CON SU ORIGINAL, SEGÚN EL COTEJO QUE SE LLEVO A CABO, NO SIENDO POSIBLE SELLARLO NI RUBRICARLO, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA ELABORADO EN PLÁSTICO.-----
 SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA USO DE LA PARTE INTERESADA CONSTA EN UNA FOJA(AS) SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. - DOY FE. -----

**LIC. VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
 NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS.**



En CHIHUAHUA, CHIHUAHUA a 30 de enero de 2024.

NOTARIO VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 29
EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
P R E S E N T E:

Quien suscribe, **DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES**, por este medio y de conformidad con el Convenio de Apoyo y Colaboración (el "Convenio") celebrado por el Instituto Nacional Electoral (el "INE") y el "Colegio Nacional del Notariado Mexicano", A.C. (el "Colegio"), doy mi consentimiento para que los datos contenidos en mi credencial para votar expedida por el INE con CIC/OCR 1616070570278, sea verificada en términos del Convenio bajo su responsabilidad.

Para los efectos a que haya lugar manifiesto que la credencial para votar que le exhibo es auténtica y ha sido obtenida cumpliendo todos los requisitos que, para su emisión y entrega, ha señalado el INE.

La presente autorización para llevar a cabo la consulta se otorga de conformidad con la cláusula sexta del Convenio una vez que en la notaría a su cargo, me ha sido explicado el beneficio que conlleva el tratamiento de datos a través del Servicio de Verificación. Así mismo declaro que me ha sido exhibido y explicado el aviso de privacidad y el tratamiento que se dará a mis datos personales en términos de la Leyes de la materia.

Esta autorización se otorga, de forma exclusiva, para que Usted lleve a cabo la verificación de los datos de mi credencial para votar, que exhibo como identificación para el otorgamiento del instrumento o la petición del trámite que voy a realizar ante su fe y, por lo tanto, no manifiesta un consentimiento para que se utilice en o para cualquier otro fin distinto que el ya señalado.

Con la firma del presente, además de dar mi consentimiento en términos del Convenio, libero al INE y al Colegio de cualquier responsabilidad, de cualquier tipo, en relación a la consulta de verificación que Usted vaya a realizar.

Atentamente,







DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES



Folio de consulta: 609D-B8D9-38A5-21E

Petición: 609D-BSD9-38A4-F56 Fecha y hora: 30/01/24 15:05:30

 ANÁLISIS GENERAL 100%	 CAMPOS CORRECTOS 100%
 MANO DERECHA 100.0%	 MANO IZQUIERDA 100.0%

Situación registral:

VIGENTE

Anverso

Nombre:	<input type="text" value="CORRECTO"/>
Apellido Paterno:	<input type="text" value="CORRECTO"/>
Apellido Materno:	<input type="text" value="CORRECTO"/>
Año de registro:	<input type="text" value="CORRECTO"/>
Año de emisión:	<input type="text" value="CORRECTO"/>
Número de Emisión:	<input type="text" value="CORRECTO"/>
Clave Elector:	<input type="text" value="CORRECTO"/>
CURP:	<input type="text" value="CORRECTO"/>

Reverso

OCR:	<input type="text" value="CORRECTO"/>
------	---------------------------------------

Tiempo de procesamiento: 1,941 m

En CHIHUAHUA, CHIHUAHUA a 30 de enero de 2024.



3
0.12
-19
IN
590
10 <<

OTARIO VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
TULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 29
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
RESENTE:

Quien suscribe, **JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA**, por este medio y de conformidad con el Convenio de Apoyo y colaboración (el "Convenio") celebrado por el Instituto Nacional Electoral (el "INE") y el "Colegio Nacional del Notariado Mexicano", A.C. (el "Colegio"), **doy mi consentimiento para que los datos contenidos en mi credencial para votar pedida por el INE con CIC/OCR 0884056731869, sea verificada en términos del Convenio bajo su responsabilidad.**

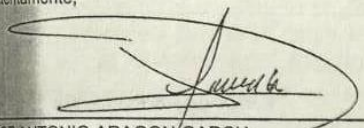
Para los efectos a que haya lugar manifiesto que la credencial para votar que le exhibo es auténtica y ha sido obtenida cumpliendo todos los requisitos que, para su emisión y entrega, ha señalado el INE.

La presente autorización para llevar a cabo la consulta se otorga de conformidad con la cláusula sexta del convenio una vez que en la notaría a su cargo, me ha sido explicado el beneficio que conlleva el tratamiento de datos a través del Servicio de Verificación. Así mismo declaro que me ha sido exhibido y explicado el aviso de privacidad y el consentimiento que se dará a mis datos personales en términos de la Leyes de la materia.

Esta autorización se otorga, de forma exclusiva, para que Usted lleve a cabo la verificación de los datos de mi credencial para votar, que exhibo como identificación para el otorgamiento del instrumento o la petición del trámite que voy a realizar ante su fe y, por lo tanto, no manifiesta un consentimiento para que se utilice en o para cualquier otro fin distinto que el ya señalado.

Con la firma del presente, además de dar mi consentimiento en términos del Convenio, libero al INE y al Colegio, de cualquier responsabilidad, de cualquier tipo, en relación a la consulta de verificación que Usted vaya a realizar.





Atentamente,


JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA



Id de consulta: 609D-B8D9-38A4-F56

024 Petición: 609D-B8D9-38A5-21E Fecha y hora: 30/01/24 15:12:27

 ANÁLISIS GENERAL 99%	 CAMPOS CORRECTOS 100%
 MANO DERECHA 99.9999%	 MANO IZQUIERDA 100.0%

Situación registral:
VIGENTE


Anverso

Nombre:	CORRECTO
Apellido Paterno:	CORRECTO
Apellido Materno:	CORRECTO
Año de registro:	CORRECTO
Año de emisión:	CORRECTO
Número de Emisión:	CORRECTO
Clave Elector:	CORRECTO
CURP:	CORRECTO

Reverso

OCR:	CORRECTO
------	----------

Tiempo de procesamiento: 1,740 ms



18:05:36

ANEXO NUMERO 7
DE LA ESCRITURA 10,2023
DEL VOLUMEN 3419

68 Notaría Matamoros Coahuila México

Lic. Erik Osiris Rodríguez Huitrón
Notario Público
C. Pabellón No. 25 Sur Col. Centro C.P. 27440
Matamoros, Coah. México. Tel. +52(871)742-0082

U.E. INDEPENDIENTE DEL HONORABLE PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA

----- ESCRITURA PUBLICA NUMERO -----
1166 (MIL CIENTO SESENTA Y SEIS) -----
----- VOLUMEN DECIMO SEGUNDO -----

--- EN LA CIUDAD DE MATAMOROS, DISTRITO DE TORREÓN, ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA, a los 14 (Catorce) días del mes de Diciembre del año (2023) Dos mil veintitrés, ante Mí Licenciado ERIK OSIRIS RODRÍGUEZ HUITRÓN, Titular de la Notaría Pública número (68) SESENTA Y OCHO, en ejercicio para este Distrito Notarial, -----

----- COMPARECIERON: -----

--- LOS C.C. EDUARDO MARTIN INGUANZO GARCIA y MONICA MARIA GAYTAN ARCOS, por sus propios derechos, la compareciente se identifica plenamente ante el Suscrito Notario con su Credencial para Votar y tiene a mi juicio capacidad legal suficiente para contratar y obligarse válidamente, por nada constarme en contrario, de lo cual doy fe y D I J O: -----

--- Que viene a otorgar y otorga un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, CIRCUNSCRITO, en favor del C. DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES con Clave Única de Registro de Población CETD861121HCHNRN01, un Poder que en este instrumento se otorga, quien cuenta con todas las facultades Generales y Especiales que requieran Cláusula Especial conforme a la Ley sin limitación alguna en los términos señalados en el Primero, Segundo y Tercer Párrafos de los Artículos 3008 (tres mil ocho) y 3046 (tres mil cuarenta y seis) del Código Civil vigente en el Estado de Coahuila de Zaragoza y sus correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal, así como de los diversos Códigos Civiles de las Entidades Federativas en que se ejerza este poder.-----

--- EL APODERADO al ejercer este poder gozará de las facultades que en forma ilustrativa y no limitativa, se mencionan en las siguientes cláusulas: -----

----- CL Á U S U L A S -----

--- PRIMERA.- LOS C.C. EDUARDO MARTIN INGUANZO GARCIA y MONICA MARIA GAYTAN ARCOS, por su propio derecho, otorgan en favor del C. DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES, un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, CIRCUNSCRITO, en los términos siguientes: -----

--- A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, en la forma prevista por el primer párrafo del Artículo (3008) tres mil ocho del Código Civil del Estado de Coahuila, concordante con el (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales y aun aquellas que de acuerdo con la ley requieran cláusula especial en consecuencia el apoderado tendrá la facultad enumerada en el artículo (3046) tres mil cuarenta y seis del Código Civil del Estado de Coahuila y el artículo (2587) dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y podrá además y sin que ello implique una limitación, hacer lo siguiente: -----

1,941 m

COPIADO

1

- - - I.- Comparecer y ejercer el poder ante toda clase de personas, autoridades judiciales, administrativas, civiles, penales, fiscales, laborales, de seguridad social (IMSS, INFONAVIT y Afines), Procuraduría Federal de la defensa del consumidor y FONACOT, ya sean Federales, Estatales, Municipales, de Organismos Descentralizados o Autónomos, Procuraduría Agraria, Tribunal Agrario, en juicio o fuera de el con la mayor amplitud, por lo tanto el apoderado podría articular y absolver posiciones.-

- - - En consecuencia el apoderado tendrá toda clase de facultades, enumerándose, enunciativa mas no limitativamente las siguientes: -

- - - A).- Para desistirse;-
- - - B).- Para transigir;-
- - - C).- Para comprometer en árbitros;-
- - - D).- Para absolver y articular posiciones;-
- - - E).- Para recusar;-
- - - G).- Para recibir pagos;-

- - - II.- Podrá **EL APODERADO** presentar quejas, querrelas y denuncias y seguir las por todos sus tramites, pudiendo además constituirse en terceros coadyuvantes del Ministerio Público, otorgar perdones y en general, iniciar, proseguir y concluir todos los procedimientos que hubiere iniciado, o aquellos que hubieran sido iniciados por el poderdante o por cualquier otro de su apoderado, aun el de amparo y desistirse inclusive de toda clase de juicios, recursos, arbitrajes y procedimientos en general de cualquier tipo, aun del juicio de amparo.-

- - - **B).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del segundo párrafo del artículo (3008) tres mil ocho del Código Civil del Estado, concordante con el (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles para los demás Estados de la República Mexicana, dentro de las facultades y la representación legal otorgada, el apoderado general podrá comparecer en su carácter de representante legal, ante las autoridades en materia de trabajo relacionadas en el artículo (523) quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo, así como ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT), a realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que se le presenten a el poderdante, a los que comparecerán con el carácter de representantes legales del mandante, en los términos del artículo (11) once de la Ley Federal del Trabajo, tan amplio cumplido y bastante cuanto en derecho se requiera.-

- - - **C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, en los términos del párrafo tercero del Artículo (3008) tres mil ocho del Código Civil del Estado de Coahuila, concordante del (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal.-

- - - **SEGUNDA.-** Las facultades que se otorgan son única y exclusivamente para que el Apoderado venda, ceda, done, traspase, hipoteque, de en dación en pago a



68

Notaría
Matamoros
Coahuila
México

**Lic. Erik Osiris
Rodríguez Huitrón
Notario Público**

C. Pabellón No. 25 Sur Col. Centro C.P. 27440
Matamoros, Coah. México. Tel. +52(871)762-0082



cualquier Institución Bancaria o terceras personas, o se escrituren a sí mismo el siguiente bien inmueble: -----

--- * * * **TERRENO URBANO MARCADO CON EL NÚMERO 9 DE LA MANZANA 33, ZONA 001, DEL EJIDO RANCHERIA JUAREZ II DE LA CIUDAD JUAREZ, CHIHUAHUA, CON UNA SUPERFICIE DE: 442.00 M2 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS), Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: -----**

--- **AL FRENTE 20.43 METROS CON CALLE PORFIRIO DIAZ. -----**

--- **AL COSTADO DERECHO 21.79 METROS CON CALLE DIECINUEVE. -----**

--- **A LA ESPALDA 19.98 METROS CON LOTE 1. -----**

--- **AL COSTADO IZQUIERDO 21.99 METROS CON LOTE 8. -----**

--- Dicho bien inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio de la ciudad Juárez, Chihuahua, bajo la **INSCRIPCIÓN: 13, FOLIO 13, LIBRO 3028, SECCIÓN I, DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DE 1997** por adquisición, a nombre de los C.C. **EDUARDO MARTIN INGUANZO GARCIA y MONICA MARIA GAYTAN ARCOS. -----**

--- **TERCERA.** - El presente Poder podrá delegarse o substituirse todo o en parte sin perder la vigencia del mismo; Y podrá ser utilizado por el Apoderado. -----

DERECHO -----

--- *El compareciente está de acuerdo en que este mandato será gratuito, de conformidad con el artículo 3003 del Código Civil del Estado de Coahuila de Zaragoza. De la misma manera, el Suscrito Notario hace constar que el artículo 3008 (tres mil ocho), del Código Civil vigente el Estado de Coahuila, concordante con el Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del código Civil vigente para el Distrito Federal y las demás entidades de la República Mexicana, establece que "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 quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades del apoderado, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."* -----

--- **CUARTA. - RENDICIÓN DE CUENTAS.** - EL APODERADO no están obligados a rendir cuentas de su mandato, ni se les obliga a entregar a sus poderdantes los frutos o las rentas que el inmueble produzca. -----

GENERALES -----

--- **EL C. EDUARDO MARTIN INGUANZO GARCIA,** manifestó por generales ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, empleado, originario de METEPEC, MEXICO, donde nació el día 19 de Diciembre de 1971, con domicilio en Calle Candido Jaramillo Manzana 48 LT 23, Colonia Jesus Jiménez Gallardo, C.P. 52167, Metepec, México y de tránsito en esta ciudad; con Clave Única de Registro de Población INGE711219HMSVLL03,

COTEJADO

quien se identifica con su Credencial de Elector para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número IDMEX2266193562<<2828077745795, y con Clave de Elector NGRDR71121917H000. -----

--- LA C. MONICA MARIA GAYTAN ARCOS, manifestó por generales ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, casada, ama de casa, originaria de CDMX, MEXICO, donde nació el día 31 de JULIO de 1963, con domicilio en Calle SAN ANTONIO TOMATLAN 71, Colonia Jesus Centro, C.P. 15100, CDMX, MEXICO, y de tránsito en esta ciudad; con Clave Única de Registro de Población GAAM630731MDFYRN09, quien se identifica con su Credencial de Elector para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número IDMEX2117112063<<1486361520, y con Clave de Elector GYARMN63073109M200. -----

----- AVISO DE PRIVACIDAD -----

--- Para observar las disposiciones de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y de la Ley de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales para el Estado de Coahuila que, en su caso, apliquen a los notarios públicos, hago de su conocimiento el siguiente AVISO DE PRIVACIDAD: -----

--- I.- Las personas que comparecen ante el Notario Público a otorgar, o a celebrar un acto, convenio, contrato o cualquier otro negocio jurídico, y las que participen como testigos, por disposición legal deberán proporcionar sus nombres, apellidos, edad, lugar de nacimiento, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación, Registro Federal de Contribuyente, Cédula Única de Registro de Población, los datos de su identificación oficial con fotografía; y, en su caso, su condición migratoria. --- También, según el acto de que se trate, tienen el deber de proporcionar su correo electrónico, número telefónico, antecedentes de propiedad de bienes muebles e inmuebles, crédito, ingresos, números de cuentas bancarias, activos, pasivos, los datos personales de su cónyuge e hijos, de sus herederos, legatarios y beneficiarios; y nombres de los padres. -----

--- En los negocios jurídicos en los que participen personas morales, deberán de proporcionar la denominación o razón social, el domicilio, el nombre de los socios, el monto del capital social, los nombres de los administradores, el Registro Federal de Contribuyente; así como los demás datos que el acto requiera. -----

--- Además, están obligados legalmente a exhibir los documentos originales, o en copia certificada, relativos al acto de que trate; así como los otros que se requieran de conformidad con las leyes aplicables al acto, convenio o contrato que se pretenda celebrar. -----

--- II.- Los datos personales que recabamos son para satisfacer los requisitos establecidos en las leyes y reglamentos; así como en los criterios jurisprudenciales y doctrinales para la existencia, validez y obligatoriedad de los actos que se celebran en la Notaría Pública; así como aquella información y documentación que una de las partes celebrantes exija de la otra. -----

--- III.- Por disposición legal el tratamiento de los datos personales que recabamos es el siguiente: -----

--- Se asientan en los documentos notariales que pueden ser las escrituras públicas que forman parte del protocolo, o actas fuera de protocolo. -----

--- El protocolo de los notarios públicos está constituido por los siguientes elementos: las hojas sueltas en las cuales se asientan las escrituras; los libros formados con las hojas sueltas; el apéndice que se forma con copias de la documentación proporcionada relativa a cada una de las escrituras. -----

--- De las escrituras públicas se expiden los testimonios que se entregan a las partes a que legalmente les correspondan; y, en su caso, copias certificadas a la otra parte; y, según se requiera legalmente, a los Registros Públicos de la Propiedad, y otras dependencias de los gobiernos municipal, estatal y federal. -----

--- Por último periódicamente se envían todos los elementos que conforman el protocolo a la Dirección de Notarías del Estado de Coahuila de Zaragoza Respecto a las actas fuera de protocolo el original se entrega al solicitante y, en su caso, otro tanto o una copia a la otra parte, la notaría pública conserva otra en su archivo; y, además, se envía una copia a la Dirección de Notarías del Estado de Coahuila de Zaragoza. -----

--- IV.- Por disposición legal una vez elaborados y firmados los documentos notariales no pueden modificarse los datos personales, ni restringirse la circulación que les atribuyen las leyes; porque, según el caso, se refieren a las partes de un contrato privado, social o administrativo; o bien serán necesarios para el desarrollo del acto de que se trate; o para proteger los intereses de las partes; o para cumplir con las obligaciones contraídas en dichos documentos. -----



68

Notaría
Matamoros
Coahuila
México

**Lic. Erik Osiris Rodríguez Huitrón
Notario Público**

C. Pabellón No. 25 Sur Col. Centro C.P. 27440
Matamoros, Coah. México. Tel. +52(871)762-0082



--- No obstante lo anterior, ponemos a su disposición los siguientes teléfonos y correo electrónico para cualquier aclaración o duda: teléfonos: (871) 762-00-82, correo electrónico: erikrodriguez7777@yahoo.com.mx.

--- **YO, EL SUSCRITO NOTARIO DOY FE.** ---

--- A). - Que el otorgante en este acto obra ejerciendo su libre y espontánea libertad, sin coacción, ni violencia. ---

--- B). - Que el compareciente me manifestó estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta sin justificarlo. ---

--- C). - Que instruí al compareciente sobre la necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad el Primer Testimonio que de esta escritura se expida. ---

--- D). - Que personalmente di lectura al compareciente del contenido de este instrumento, habiéndole explicado el valor y alcance legal del mismo con el cual se manifestó conforme y firmo ante mí para debida constancia. **DOY FE.** ---

--- "LOS PODERDANTES". - C.C. **EDUARDO MARTIN INGUANZO GARCIA y MONICA MARIA GAYTAN ARCOS.** - Firma ilegible. --- **PASÓ ANTE MÍ. - DOY FE.** ---

--- ***** LIC. ERIK OSIRIS RODRÍGUEZ HUITRÓN. - NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 68. - ROHE-770723-550. - Firma y sello de Autorizar del Notario. -** ---

AUTORIZACIÓN DEFINITIVA

--- Hoy día 14 (Catorce) de Diciembre del (2023) dos mil veintitrés, fecha en que firmaron los comparecientes y en virtud de que el presente instrumento no causa impuestos, derechos ni requiere el cumplimiento de otro requisito, **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE** la presente Escritura, en la ciudad de Matamoros, Coahuila. - **DOY FE.** ---

--- ***** LIC. ERIK OSIRIS RODRÍGUEZ HUITRÓN. - NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 68. - ROHE-770723-550. - Firma y sello de Autorizar del Notario. -** ---

--- **ES PRIMER TESTIMONIO, SACADO FIELMENTE DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN EL PROTOCOLO A MI CARGO CORRESPONDIENTE AL PRESENTE AÑO.- VA EN 3 (TRES) FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, FIRMADAS Y SELLADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEY.- SE EXPIDE PARA USOS DEL C. DANIEL ERNESTO CENICEROS TORRES, EN LA CIUDAD DE MATAMOROS, COAHUILA, A LOS 14 (Catorce) DIAS DEL MES DE Diciembre DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES).- DOY FE.** ---

COTEJADO

LIC. ERIK OSIRIS RODRIGUEZ HUITRON
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 68
ROHE-770723-550



SIN_NOMBRE 30/01/2024 03:41:38 p. m.

RFC: AOSV8504084Y1

ANCHONDO SANTOS VICTOR EUGENIO

ANEXO NUMERO 5
DE LA SECCION 10,202
CAPITULO 3-19

Página: 1

ISR POR ENAJENACION DE TERRENO Y CONSTRUCCION MISMA FECHA OPCION 80-20

FECHA DE ENAJENACION	30/01/2024
PRECIO DE ENAJENACION	801,361.49
FECHA DE ADQUISICION	30/01/1998
PRECIO DE ADQUISICION	1,281.60

----- T E R R E N O -----

PRECIO DE ADQUISICION	256.32
INPC DE VENTA: 132.373 + INPC DE COMPRA: 34.0039	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 3.8928	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 4.32	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	4.32
PRECIO ACTUALIZADO	1,107.30

----- C O N S T R U C C I O N -----

PRECIO DE ADQUISICION	1,025.28
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION	78 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION	225.56
INPC DE VENTA: 132.373 + INPC DE COMPRA: 34.0039	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 3.8928	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 4.32	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	4.32
PRECIO ACTUALIZADO	974.43

PRECIO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE ENAJENACION 80,136.15

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	80,136.15
U T I L I D A D	721,225.34
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	20
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS)	36,061.27
NUMERO DE ENAJENANTES	2

IMPUESTO CEDULAR (5% UTILIDAD) - ESTIMULO FISCAL 40%..	21,636.76
IMPUESTO ADICIONAL 4% SOBRE IMPUESTO CEDULAR.....	865.47

----- C A L C U L O D E L I M P U E S T O -----


NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR

ENAJENANTE: 1 PORCENTAJE: 50.0000 UTILIDAD ANUAL: 18,030.63
 SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 18,030.63 - 8,952.50 = 9,078.13
 SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 9,078.13 X 0.064 = 581.00
 SE SUMA LA CUOTA FIJA = 581.00 + 171.88 = 752.88
 SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 752.88 X 20 = 15,057.61
 ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 15,057.61
 UTILIDAD: 360,612.67 5% DE LA UTILIDAD: 18,030.63
 ISR A LA FEDERACION: 0.00 ISR A LA ENTIDAD FED: 15,057.61


ENAJENANTE: 2 PORCENTAJE: 50.0000 UTILIDAD ANUAL: 18,030.63
 SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 18,030.63 - 8,952.50 = 9,078.13
 SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 9,078.13 X 0.064 = 581.00
 SE SUMA LA CUOTA FIJA = 581.00 + 171.88 = 752.88
 SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 752.88 X 20 = 15,057.61
 ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 15,057.61
 UTILIDAD: 360,612.67 5% DE LA UTILIDAD: 18,030.63
 ISR A LA FEDERACION: 0.00 ISR A LA ENTIDAD FED: 15,057.61

 TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 30,115.22
 TOTAL ISR A LA FEDERACION: 0.00
 TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 30,115.22

Handwritten signature and number 6.



SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO



Coahuila
ESTADO LIBRE Y SOBERANO

SECRETARÍA DE HACIENDA

AREA DE REGISTRO DE LA ESCRITURA DEL VOLUMEN 15.C

AOSV8504084Y1

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

AOSV8504084HCHNNC03

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA DÍA 29 MES 01 AÑO 2024

Nº. ESCRITURA 10202

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

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

1. APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (1)

ANCHONDO SANTOS VÍCTOR EUGENIO, LIC.

2. NOTA LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:

Nº. NORMAL N 30002

Nº. COMPLEMENTARIA 30003

Nº. CORRECCIÓN FISCAL 30004

3. CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (1) **8**

EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR

DÍA MES AÑO

PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo 1)	110021	15058	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	109018	0
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anota la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)	100025	0	E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)		15058
C. RECARGOS	100009	0			

PARTE DEL TÍTULO Y DEL TÍTULO Y DEL VALOR DE USU ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 124 CFF)

L. GANANCIA OBTENIDA	112329	360613	M. MONTO PAGADO (en la declaración que recibe) CON ANTERIORIDAD	201019	0
N. PAGO (a por Tasa 5%)	112349	18031	O. CANTIDAD A CARGO (d - e cuando e es mayor) (Pase este importe al campo A)	201019	15058
P. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 128 DE LA USU	112333	15058	Q. PAGO EN EXCESO (e - d cuando e es mayor)	201017	0
R. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (a y e el menor)	112347	15058			

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **CETD861121JY9**

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN **CETD861121HCHNRRN01**

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) **CENICEROS TORRES DANIEL ERNESTO**

3. INSTRUCCIONES

1. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para este establecimiento. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar tinta de color azul, negro o rojo.
2. En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentarse el pago en la Entidad en donde se encuentra el inmueble que se enajena.
3. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
4. Los datos referidos a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año. (Ejemplo: 17 de junio del año 2003, DÍA 17 MES 06 AÑO 2003)

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

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

5. TABLA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

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

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


SE PRESENTA POR TRIPLICADO


Original: Oficina recaudadora 1a Copia: Fedatario Público 2a Copia: Contribuyente

Para cualquier duda o aclaración puede llamar a los teléfonos 01 614 429 3440 ó 01 614 429 3300 Ext. 13554 y 13309


ESCANEA EL CÓDIGO CON TU CELULAR PARA IR DIRECTAMENTE AL PORTAL DE FACTURACION

http://www.pegos.chihuahua.gob.mx
email: facturacion.impuestos@chihuahua.gob.mx
ext. exclusivo facturación 13047





SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



Chihuahua
ESTADO LIBRE Y SOBERANO

SECRETARÍA DE HACIENDA

AOSV8504084Y1

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

AOSV850408HCHNRN05

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 29 MES 01 AÑO 2024

Nº. ESCRITURA: 310,292

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Contenido en castellano, aimedas a la derecha, sin caracteres distintos a los números)

1. APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (1)

ANCHONDO SANTOS VÍCTOR EUGENIO, LIC.

2. ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:

Nº. ORIGINAL: N N R

Nº. COMPLEMENTARIA: N R

Nº. CORRECCIÓN FISCAL: N R

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA:

CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (1):

EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR: DÍA MES AÑO

PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo T)	110021	15058	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100013	0
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anota la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)	100028	0	E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	900006	15058
C. RECARGOS	100009	0			

ARTÍCULO IV DEL TÍTULO IV DE LA LEY DEL ISR: ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 124 LISR)

a. GANANCIA OBTENIDA	112529	360613	f. MONTO PAGADO (en la declaración que reffija) CON ANTERIORIDAD	201016	0
b. PAGO (a por Tasa 5%)	112548	18031	g. CANTIDAD A CARGO (d + e cuando d es mayor) Pasa este importe al campo A	201016	15058
c. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 128 DE LA LISR	112533	15058	h. PAGO EN EXCESO (a - d cuando a es mayor)	201017	0
d. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (8 ó e el menor)	112547	15058			

DATOS DEL ENAJENANTE

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

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S):

INSTRUCCIONES

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ser establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentar el pago en la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotará a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de junio del año 2003. DÍA MES AÑO

DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:
En caso de presentar oportunamente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro 201002 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.
RE CORRECCIÓN FISCAL. Cuando la autoridad en el momento de sus facultades de comprobación determine errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anotará "R" en el recuadro 201002 y anotará el monto de la multa correspondiente en el campo D. **MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL.** En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo a. **MONTO PAGADO (en la declaración que reffija) CON ANTERIORIDAD** para anotar la(s) cantidad(es) que haya pagado previamente.

1. Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.


LISTA DE ESTADOS DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

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

(1) Millones de pagos efectuados por fedatarios públicos, se deberá anotar los datos del mismo.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

Original: Oficina recaudadora 1a Copia: Fedatario Público 2a Copia: Contribuyente




SECRETARÍA DE HACIENDA

Los recibos de pago tendrán una vigencia de 45 días naturales, contados a partir de la fecha de su expedición para generación de su factura.

Para cualquier duda o aclaración puede llamar a los teléfonos:
01 814 429 3440 ó 01 814 429 3300 Ext. 13554 y 13309

ESCANEA EL CÓDIGO CON TU CELULAR PARA IR DIRECTAMENTE AL PORTAL DE FACTURACIÓN



<http://www.facturas.chihuahua.gob.mx>

ANEXO NUMERO 7
DE LA ESCRITURA
DEL VOLUMEN SH 7106

SECRETARÍA DE HACIENDA

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

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
AOSV8504084YNO
AOSV850408HCHNNC08
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA DÍA 29 MES 01 AÑO 2024
No. ESCRITURA 10,202
VALOR INMUEBLE 801,361.49

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

NOMBRE INTERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (*)
MONDO SANTOS VÍCTOR EUGENIO, LIC.

ESTADÍSTICA DE LA DECLARACIÓN IMPROBANTE: FORMAL, SUPLENTE, N

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN: CHIHUAHUA

EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: CETD861121JY9 CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: CETD861121HCHNRN01

NOMBRE INTERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): CENICEROS TORRES DANIEL ERNESTO

LUBICACIÓN DEL INMUEBLE:

ESTADO: CHIHUAHUA MUNICIPIO: CHIHUAHUA
MUNICIPIO: CHIHUAHUA COLONIA: MÉXICO 91
CALLE: PORFIRIO DÍAZ MORI (LOTE 09 MANZANA 33)

CÓDIGO POSTAL: 1,901

PAGO DEL IMPUESTO

IMPORTE COTIZADA	360,613	G. SANCIÓN	0
IMPUESTO CEDULAR (A por Tasa del 5%)	18,031	H. SUB-TOTAL (D más E más F más G)	11,252
IMPORTE FISCAL	7,212	I. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica)	0
IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B por C)	10,819	J. CANTIDAD A CARGO (H menos I cuando H es mayor)	11,252
IMPUESTO UNIVERSITARIO (D por Tasa del 4%)	433	K. PAGO EN EXCESO (I menos H cuando I es mayor)	0
IMPORTE TOTAL	0	L. TOTAL A PAGAR (J)	11,252

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

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

Original: Oficina recaudadora 1a Copia: Fedatario Público 2a Copia: Contribuyente

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

SECRETARÍA DE HACIENDA
CHIHUAHUA

ANEXO NUMERO 7
DE LA ESCRITURA
DEL VOLUMEN SH 7106

SECRETARÍA DE HACIENDA

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

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 29 MES 01 AÑO 2024

No. ESCRITURA: 10,202
VALOR INMUEBLE: 801,361.49

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: AOSV8504084Y110 ANEXO
AOSV8504084HCHNNC03
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: 1

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

DECLARANTE: RICHONDO SANTOS VICTOR EUGENIO, LIC.

DECLARANTE: RICHONDO SANTOS VICTOR EUGENIO, LIC.

ESTADAL DE LA DECLARACIÓN: CHIQUAHUA

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN: CHIQUAHUA

EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR: DÍA MES AÑO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: CETD861121JY9 CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: CETD861121HCHNRN01

DECLARANTE: CENICEROS TORRES DANIEL ERNESTO

LUGAR DEL INMUEBLE:

ESTADO: CHIQUAHUA MUNICIPIO: CHIQUAHUA
CANTÓN: CHIQUAHUA COLONIA: MÉXICO 91
CALLE: PORFIRIO DÍAZ MORI (LOTE 09 MANZANA 33)

VIA EXTERIOR: 1,901 No. Y/O LETRA INTERIOR: CÓDIGO POSTAL: TELÉFONO:

PAGO DEL IMPUESTO:

IMPUESTO CEDULAR (A por Tasa del 5%)	360,613	G. SANCIÓN	0
IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B por la C)	18,031	H. SUB-TOTAL (D más E más F más G)	11,252
IMPUESTO UNIVERSITARIO (D por Tasa del 4%)	7,212	I. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica)	0
IMPUESTOS	10,819	J. CANTIDAD A CARGO (H menos I cuando H es mayor)	11,252
	433	K. PAGO EN EXCESO (I menos H cuando I es mayor)	0
	0	L. TOTAL A PAGAR (J)	11,252

DECLARACIÓN: DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

Original: Oficina recaudadora 1a Copia: Fedatario Público 2a Copia: Contribuyente

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

CHIQUAHUA SECRETARÍA DE HACIENDA

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

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN
 CHIHUAHUA/CHIH-REGISTRO PÚBLICO GBALAN18 '721159'
 FECHA HORA
 07-02-2024 11:26
 SH: '10540726'

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

NFC : ACSV19860408FY1
 NOTARIO : VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
 DIRECCIÓN : AVE JUAREZ 3710
 COLONIA : OBRERA
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA
 MUNICIPIO : CHIHUAHUA
 ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO: 29/01/2024
 RFC : CETD19861121JY9
 CONTRIBUYENTE : DANIEL ERNESTO GENICEROS
 CONTRIBUYENTE : DANIEL ERNESTO GENICEROS
 TE : TORRES
 DIR. DEL INMUEBLE : C PORFIRIO DIAZ MORI - 1801
 COLONIA : MEXICO 91
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA
 ESCRITURA : 10262
 VALOR INMUEBLE : 801361.49

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$18,030.65
ESTIMULO CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES 40 POR CIENTO	1	\$-7,212.26
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1	\$432.74
POR REDONDEO EN CENTAVOS	1	\$-0.13
TOTAL		\$11,251.00

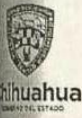
(SON ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS (00/100) M.N.)



2024-10540726

[[CRC01|2024-10540726|ANCHONDO SANTOS
 VICTOR EUGENIO|CA|07/02/2024 11:26:26|11251|
 02c0214408675d441eb1ca13447eab782cc05274794b70214054
 337e724d3c32082c47d03e9f13b8a1c4b79d2

NO EXPONER ESTE CERVO AL CALOR NI HUMEDAD Y GUARDAR EN PLÁSTICO
 PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUE AL O SUGERENCIA CONTACTARNOS
 EN EL FONDO CONTRIBUYENTE BOH# IJA-LLA GORAMX
 TU OPINION ES IMPORTANTE



SECRETARÍA DE HACIENDA

SH 71-05

AOSV8504084Y1

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

AOSV850408HCHNRN03

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 29 MES 01 AÑO 2024

Nº ESCRITURA: 10,202

VALOR INMUEBLE: 801,361.40

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

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

IDENTIFICACION DEL DECLARANTE (NOMBRE, MATRNO Y NOMBRE(S) (*)

MONDO SANTOS VÍCTOR EUGENIO, LIC.

PLAZA DE LA DECLARACION RESPONDIENTE FEDERAL DEPARTAMENTARIA <input type="checkbox"/> N <input checked="" type="checkbox"/>	RECAUDACION DE RENTAS EN: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">CHIHUAHUA</div>	EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACION DE LA DECLARACION INMEDIATA ANTERIOR DIA: <input type="text"/> MES: <input type="text"/> AÑO: <input type="text"/>
---	--	---

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES:

CETD861121JY9

 CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN:

CETD861121HCHNRN01

IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE (NOMBRE, MATRNO Y NOMBRE(S))

CENICEROS TORRES DANIEL ERNESTO

UBICACION DEL INMUEBLE

ESTADO: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">CHIHUAHUA</div>	MUNICIPIO: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">CHIHUAHUA</div>
LOCALIDAD: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">CHIHUAHUA</div>	COLONIA: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MÉXICO 91</div>
DESCRIPCION: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">PORFIRIO DIAZ MORI (LOTE 09 MANZANA 33)</div>	

CALLE EXTERIOR: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,901</div>	Nº. Y/O LETRA INTERIOR: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></div>	CÓDIGO POSTAL: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></div>	TELÉFONO: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></div>
---	--	---	--

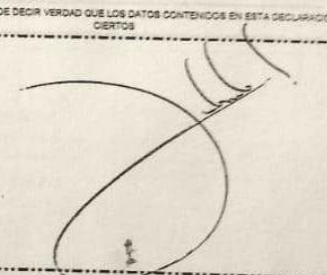
PAGO DEL IMPUESTO

MONTA DISTRIBUIDA	360,613	G. SANCION	0
IMPUESTO CEDULAR (A por Tasa del 5%)	18,031	H. SUB-TOTAL (D más E más F más G)	11,252
IMPUESTO FISCAL	7,212	I. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica)	0
IMPUESTO CEDULAR A CARGO (Tasa 5%)	10,819	J. CANTIDAD A CARGO (H menos I cuando H es mayor)	11,252
IMPUESTO UNIVERSITARIO (D por Tasa del 4%)	433	K. PAGO EN EXCESO (I menos H cuando I es mayor)	0
OTROS	0	L. TOTAL A PAGAR (J)	11,252

NOTAS: El contribuyente deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se haya rectificado en el campo G. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotar la cantidad que ha pagado con anterioridad en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS: En caso de haber pagado el impuesto con anterioridad, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se haya rectificado en el campo G. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotar la cantidad que ha pagado con anterioridad en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS




FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

Original: Oficina recaudadora 1a Copia: Fedatario Público 2a Copia: Contribuyente

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

01 614 429 3440 ó 01 614 429 3300 Ext. 13554 y 13309

ESCANEA EL CÓDIGO CON TU CELULAR PARA IR DIRECTAMENTE AL PORTAL DE FACTURACION



ANEXO WORDING
DE LA ESCRITURA
DEL VOLUMEN

HACIENDA
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

SAT
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO PÚBLICO

RFC: AOSV8504084Y1
Nombre: VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS

Tipo de declaración: Normal
Tipo de la declaración: Por Operación
Número de operación: 240040021085
Ejercicio: 2024
Fecha y hora de presentación: 08/02/2024 08:01

DATOS DE LA OPERACIÓN

NÚMERO DE ESCRITURA: 10202
NÚMERO DE FIRMA DE LA ESCRITURA: 88012024
NÚMERO DE FOLIO DEL BIEN ENAJENADO: CASA HABITACIÓN

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTOS DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	ESPECIFIQUE	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
500,000.00	TRANSFERENCIA	BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER		1180209981	
301,361.00	EFFECTIVO				

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
INDIVIDUAL	CETD861121JY8		DANIEL ERNESTO	CENCEROS
				DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE AGREDITA LA NACIONALIDAD)
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	
IGNACIO	CETD861121HCHNRN01			
NÚMERO DE FOLIO				

DATOS INFORMATIVOS

¿CONTRIBUYENTE OBTUVO INGRESOS ADICIONALES POR ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS?

Hoja 1 de 3



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



RFC: AOSV8504084Y1
 Nombre: VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS

Tipo de declaración: Normal
 Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2024
 Número de operación: 240040021085 Fecha y hora de presentación: 08/02/2024 08:01

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	AAGA710605147		JOSE ANTONIO	ARAGON
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
GARCIA	AAGA710605HCRRN09			
NÚMERO DE FOLIO				

PAGO

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
400,681.00	0.00		40,068.00	360,613.00
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
20.00	18,031.00	342,582.00	0.00	
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	TOTAL DE ISR PAGADO
	15,058.00	721027	07/02/2024	15,058.00

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
400,681.00	0.00		40,068.00	360,613.00
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
20.00	18,031.00	342,582.00	0.00	
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	TOTAL DE ISR PAGADO
	15,058.00	721629	07/02/2024	15,058.00

HAC
 RFC:
 Nombre
 Tipo de c
 Período
 Número
 LOS INGR
 ESTUVER
 SOCIEDAD
 (EX)STE R
 RFC DEL R
 RFC
 GAN/
 18,031.
 RFC
 GAN.
 18,031
 TOTAL DE
 CORRESP

HACIENDA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

SAT
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

RFC: AOSV8504084Y1
Nombre: VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS

Tipo de declaración: Normal
Período de la declaración: Por Operación
Número de operación: 240040021085
Ejercicio: 2024
Fecha y hora de presentación: 08/02/2024 08:01

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

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

OPCIÓN REPRESENTANTE LEGAL

¿EXISTE REPRESENTANTE LEGAL? SI

REPRESENTANTE LEGAL

RFC DEL REPRESENTANTE LEGAL: CETD861121JY9

COPROPIEDAD



RFC DEL INTEGRANTE	PORCIENTO CORRESPONDIENTE	INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
	50.0000	400,681.00	40,068.00	360,613.00
GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	
18,931.00	342,582.00	0.00	15,058.00	

RFC DEL INTEGRANTE	PORCIENTO CORRESPONDIENTE	INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
	50.0000	400,681.00	40,068.00	360,613.00
GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	
18,931.00	342,582.00	0.00	15,058.00	

TOTAL DEL PORCIENTO CORRESPONDIENTE

TOTAL DEL PORCIENTO CORRESPONDIENTE: 100.00

Hoja 3 de 3

	ACUSE DE ACEPTACIÓN DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS	
Nombre del Notario Público o Fedatario	VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS	
RFC del Notario Público o Fedatario	AOSV8504084Y1	
Fecha y hora de presentación:	08/02/2024 08:01	
Número de operación:	240040021085	
Ejercicio:	2024	
Tipo de declaración:	Normal	
Periodo:	29/01/2024	
Medio de presentación:	Internet	
Operación:	Enajenación de bienes	

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.
Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx.
Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

Sello digital : GLL4bQ2z7Nqf/483Yo8QFrupa8JQw8dHc+8ALRjVC8760xhR4H2ujHwUx31ohp5wmg3B7LA11UDuAzXeRch6HbuzhdCbK4TGDbboKo1Td1l03GyU1XVSwQk6UFwxBqkBUSxLFnZrtGwHqkVcg9pwy1YlKD3xyC8xwXa107CJ3q4=

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

FOLIO ÚNICO DE LA NOTA: 000-24-31783 FOLIO FÍSICO DE LA NOTA: N29-10202 TIPO DE NOTA: TIPO DE NOTA NORMAL FECHA: 08-02-2024 RUTA: DE LA ESCRITURA 10, 202 DEL VOLUMEN 219

Table with 5 columns: NÚMERO DE ESCRITURA, FECHA DE FIRMA, FECHA DE ELABORACIÓN, VOLUMEN, DATOS ACTUALES DEL REGISTRO. Values: 10202, 29-01-2024, 29-01-2024, 349, INSCRIPCIÓN LIBRO

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: CONTRATO DE COMPRAVENTA FOLIO REAL: 1357850

Table with 6 columns: ADQUIRENTE(S) NOMBRE(S), APELLIDO PATERNO, MATERNO, ENAJENANTE(S) NOMBRE(S), APELLIDO PATERNO, MATERNO. Values: JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA, MONICA MARIA GAYTAN ARCOS Y EDUARDO MARTIN INGUANZO GARCIA, REPRESENTADOS POR DANIEL ERNESTO CENCEROS TORRES EN SU CARACTER DE APODERADO

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: CALLE LUCIO ESCARCEGA No. 8007 Col.: LUIS DONALDO COLOSIO UBIACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: CALLE PORFIRIO DÍAZ # 1901, LOTE 9, MANZANA 33, COLONIA MEXICO 91, CHIH. CHH. SUPERFICIE ESC: 442.00 M2. SUPERFICIE PIB: 489.34 M2.

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: CHIHUAHUA, CHIH. NÚMERO DE CUENTA CLAVE CATASTRAL: 08-001-019-00-0001-365-025-00014-00-0000

NÚMERO DE CUENTA CLAVE CATASTRAL ANTERIOR: 365-025-014

Table with 4 columns: TIPO DE INMUEBLE, VALORES, TIPO PREDIO. Values: PARTICULAR, URBANO, AVALUO BANCARIO, AVALUO MUNICIPAL, IMPORTE DE LA OPERACIÓN

Table with 4 columns: CONCEPTO, VALOR DEL TERRENO, VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, VALOR TOTAL. Values: AVALUO BANCARIO, AVALUO MUNICIPAL, IMPORTE DE LA OPERACIÓN

Table with 4 columns: CONCEPTO, IMPORTE. Values: 120201001 INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO, 12020102 IMPTO UNIV TRASLACION DE DOMINIO, CONTRIBUCIÓN EXTRAORDINARIA

TOTAL A PAGAR: 16,949.00 DATOS DEL NOTARIO: APELLIDO PATERNO ANCHONDO, MATERNO SANTOS, NOMBRE(S) VICTOR EUGENIO, FIRMA, REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES AOSV8504084Y1, No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL 29 MORELOS

AUTORIZACIÓN CATASTRO: FECHA DE AUTORIZACIÓN: 08-02-2024, USUARIO Y NOMBRE COMPLETO QUE AUTORIZA: FCERECERES - FALSIFICACIÓN DE FIRMA

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

SELO: 18 MAR 2024, TRASLACION DE DOMINIO

SELO: PAGA, TESORERIA MUNICIPAL, DISTRITO JUDICIAL 29 MORELOS

ESTA NOTA FUE PAGADA CON C.I. 302692 DEL DÍA 21/1/2024

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

ANEXO NUMERO 10
DE LA BROCA PARA 10,262
DEL VOL 349



Factura
SERIE: A
FOLIO: 11886
FECHA: 9/2/2024 09:07:08
Documento Válido

EMISOR:
VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
AOSV8504084Y1
Régimen Fiscal: 612
Av. Juarez No. 3710 Obrera,
Chihuahua 31350
Chihuahua Chihuahua México

Cliente: JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA
R.F.C.: AAGA710605147
Domicilio: PASCUAL GARCIA No. 9025
Ciudad: Chihuahua Colonia: LOS PINOS C.P.: 31416
Estado: Chihuahua País: México

Cantidad	Concepto / Descripción	Importe
1.00	SERVICIOS HONORARIOS E 10202 VOL 349	15,482.76

SUBTOTAL: 15,482.76
IVA: 2,477.24
TOTAL: 17,960.00

IMPUESTOS, DERECHOS Y GASTOS POR CUENTA DE TERCEROS	36,377.00
HONORARIOS NOTARIALES	17,960.00
TOTAL A PAGAR	54,337.00
TOTAL A PAGAR CON LETRA: CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE	



Este documento es una representación impresa de un CFDI
*Efectos fiscales al pago
01
Método de Pago:
01
Serie del Certificado del emisor: 0000100000507769098
Folio fiscal: C5A17117-DF58-4C38-B239-D9BDD11FF4BB
No de Serie del Certificado del SAT: 0000100000505142236
Fecha y hora de certificación: Febrero 9 2024 - 09:07:10

Sello digital del CFDI
N8RbjxKy5aCZaxTfJ966NB1VTvM4gLn851dlhGC+svMpDni/Mu8kTvINHzi6qXVXR6QnFLYs7B1Cv2OX/hS2h
b8xM9FtTrVgVCFEuMfRhoBc/Zw+W2au4gbNhmco+Ccd8tI1jQsIK2BwKvDuLL/uNtPxV6hYk1GbluqqiABytts
+bcwFwYoEaRdBgeYzwcDox9rh5V0ahFuJb4z37MkoFLNDUjs3I+lxw4QALnRV1GAbQuMq1BqRa2DsDWhw7xKwW
Pb9kMjN5W3fmjSwp00VpH9pewnYJmtm1ERkDu60bIbphWanr1Ibne4BavyKvVnmo/9xEryj+o+wiTgqNA==

Sello del SAT
cLW0idCTnuXY62vBTGT5xeExy2BIMYWH01eKUR7ngVIQoJEXo581Z2taBQ2yAPkZJqsvK62JCpikUg7
p1EKjOnhrE4KXgZrBQbfny527Ar99DWXjRw1G3/6aCmtsKGBFvvnLiYo11zpnwra5cQkdVq5SjdenUd
3UTTCs+IVtmAjGjDecdnAAkABC3Gs3/LlpP40PwFT2JeguUZj+8RkhMPVcMOSxv6S5f0af2ow/JYHnp
LnMav61UFgqFb9+xedG6suCj3d8Gvz9TgbvMLU7fcFmByMpaVmbAPGFGNXYG/LW9v9UX4sqk5soinS
sQFqEt7rsK0aMDavFeh9JA==

Cadena original del complemento de certificación digital del SAT
|11.1|C5A17117-DF58-4C38-B239-D9BDD11FF4BB|2024-02-09T09:07:10|MAS0810247C0|N8Rb
jxKy5aCZaxTfJ966NB1VTvM4gLn851dlhGC+svMpDni/Mu8kTvINHzi6qXVXR6QnFLYs7B1Cv2OX/hS
2hb8xM9FtTrVgVCFEuMfRhoBc/Zw+W2au4gbNhmco+Ccd8tI1jQsIK2BwKvDuLL/uNtPxV6hYk1Gbluq

sf 2



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
OFICIO No.SPU-DNNO-26188
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-365-025-00014-00-0000
CLAVE CATASTRAL: 365-025-014

ANEXO NUMERO 11
DE LA ESCOBERRA 10, 2022
DEL VOLUMEN 349



ASUNTO: NUMERO OFICIAL

A QUIEN CORRESPONDA

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

UBICACIÓN: CALLE PORFIRIO DIAZ MORI
ESQUINA CON LA CALLE 19

MANZANA 33 LOTE 9
COLONIA MEXICO 91
SECTOR 74
CÓDIGO POSTAL 31054

LE CORRESPONDE EL NUMERO: **1901**
(NUMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).

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

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 22 DIAS DEL MES DICIEMBRE DE 2023.

ATENTAMENTE

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

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

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C/ Camino a la Presa Chivirca No. 1108, Col. Campesina Nueva Esperanza, Chihuahua, Chihuahua
614200-48-00 // municipal@chihuahua.gob.mx

/2024



ANEXOMINERO 12
DE LA ESCRITURA 10 202
DEL VOLUMEN 319

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN URBANA. DEPTO.
ADMINISTRACION DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 01003/2024
CLAVE CATASTRAL: 365-025-014
ASUNTO: **Constancia de Zonificación**

Chihuahua, Chihuahua, a 24 de enero de 2024

A QUIEN CORRESPONDA:

PRESENTE.-

La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua otorga la presente Constancia de Zonificación al predio Ubicado en la Calle Porfirio Diaz Mori No. 1901 de la Colonia México 91 de esta ciudad, con superficie de terreno 442.00 m².

Esta Dirección hace constar con fundamento en el artículo 115 fracción V Inicios a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 3 fracción XXXVIII, 11 fracción I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, fracción I, 59, 60, 69, 77, 94 y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 7 fracción XVI, 13 fracción IX Inciso a), 87, 210 fracción I, 213, 237 y 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículo 72, fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; artículos 69 y 73 fracción II del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua; artículos 4 fracción XXXII, 9 fracción III y V, 11 fracciones I, VI y VII, 43, 66 fracciones I y IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; artículos 5 fracciones I, XII, XIII y XVI y 27 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua; y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente se informa lo siguiente:

Se encuentra en un sector con uso de suelo Comercio y servicios I con superficie mínima por lote 300.00 m² y 12.00 m² de frente, debiendo respetar la restricción de alineamiento y el factor establecido en los instrumentos de planeación con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.50 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) 2.00.

La presente se otorga para actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de propiedad de inmuebles ante una persona fedataria pública en el Estado de Chihuahua de conformidad con el artículo 87 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en caso de tratarse de un procedimiento distinto al solicitado deberá realizar los trámites correspondientes.

Se deberá estar al corriente en el pago del servicio de agua prestado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Chihuahua (JMAS) en cumplimiento con la Ley del Agua del Estado de Chihuahua.

Esta constancia no implica la autorización para subdivisión, fusión, relotificación, apeo y deslinde o para iniciar la obra proyectada, hasta en tanto no estén revisados y aprobados los planos y se paguen los derechos correspondientes.

ATENTAMENTE

ARQ. SIGIFEDO JUÁREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA DE LA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MUN. JASC/SJH

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



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

Referencia: BVA
Catastro: MEX/SA/100245130005630273
Verifica el estatus de tu operación
municipiochihuahua.gob.mx/ci

Transferencia exitosa

30 enero 2024, 15:24:46 h

\$500,000⁰⁰

Esta transferencia no genera comisión.



CUENTA Alejandra Hern...

• 9981 CLABE BANORTE
• 9063

Concepto

Pago de terreno

Referencia: 3001240 Folio: 5617086375

BBVA

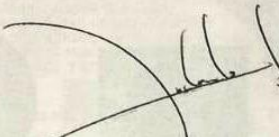
Clave rastreo: MBANO1002401300056302723

Verifica el estatus de tu operación

www.banxico.org.mx/cep

huahuila
Estado de
Llanos
Y ESCUELA
LAN DIRECT

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DEL SEÑOR **JOSÉ ANTONIO ARAGÓN GARCÍA**, QUE CONSTA DE **20 VEINTE FOJAS ÚTILES** DEBIDAMENTE COTEJADAS SELLADAS Y RUBRICADAS.-----
LO AUTORIZA Y FIRMA EL LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS **TRÉS DÍAS** DEL MES DE **ABRIL** DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. -DOY FE. -----



LIC. VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS.
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE.
DISTRITO JUDICIAL MORELOS.



**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN**

INGRESO: 11 DE ABRIL DE 2024 10:40:04 AM. NÚMERO: 2024-88176 FOLIO ELECTRONICO: 2024-137442
 REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 18 DE ABRIL DE 2024.
 DOCUMENTO: INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 10202, VOLUMEN 349, EL DÍA 29 DE ENERO DE 2024.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
 TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
 VENDEDOR(ES) EDUARDO MARTIN INGUANZO GARCIA
 MONICA MARIA GAYTAN ARCOS, REPRESENTADOS POR DANIEL ERNESTO CENCEROS TORRES
 OBJETO MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 COLONIA: MEXICO 91
 COMPRADOR(ES) JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA QUIEN ADQUIERE EL 100%
 DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA; NACIDO
 (A) EL DÍA 05 DE JUNIO DE 1971, DE OCUPACION CONSTRUCTOR, CON RFC AAGA710605147
 , CON DOMICILIO EN CALLE TIRANOSAURIO NUMERO 4309
 COLONIA VALLE DORADO DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A).

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2408084. IMPORTE \$19,459.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1357850	FINCA URBANA	9-33	442,000 METROS CUADRADOS	355-025-014	33	7260	1



Chihuahua

91d449cc877e4157b80d5b3f480e8db5
 GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
 REGISTRADOR

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

Plano catastral

PLANO De la Finca urbana ubicado en la Calle Porfirio Diaz, lote 9, de la manzana 33, No 1901 de la Col. Mexico 91, de esta Ciudad de Chihuahua propiedad de:

JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA

ESCALA 1 : 250
Manzana - 33
Lote - 9
Zona - 1

SUP. TERRENO ESCRITURA = 442.00 M2
SUP. TERRENO FISICO = 469.34 M2
SUP. CONST. PLANTA BAJA= 65.77 M2
SUP. CONST. PLANTA ALTA= 68.50 M2
SUP. PROYECCIONES = 2.73 M2

CALLE DIECINUEVE

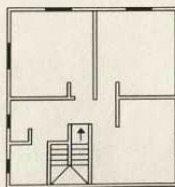
21.79 m Escritura
22.63 m Fisica

CALLE PORFIRIO DIAZ

20.43 m Escritura
20.83 m Fisica

LOTE 1
19.98 m Escritura
20.66 m Fisica

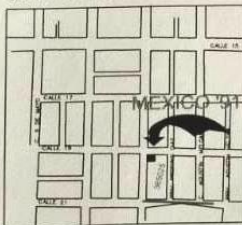
PLANTA ALTA



21.99 m Escritura
22.77 m Fisica

LOTE 8

CROQUIS DE LOCALIZACION



CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
08-001-019-00-0001-365-025-00014-00-0000

HOPEB
INGENIERIA
SR. JOSE A. ARAGON GARCIA
R.P.C. 433
INGENIERO EN VIALS DEL D.F. COL. PLAN DE AYALA
CHIHUAHUA, CHIH. MEXICO
TEL. 774 6156 446 2275

CLAVE CATASTRAL
365-025-014

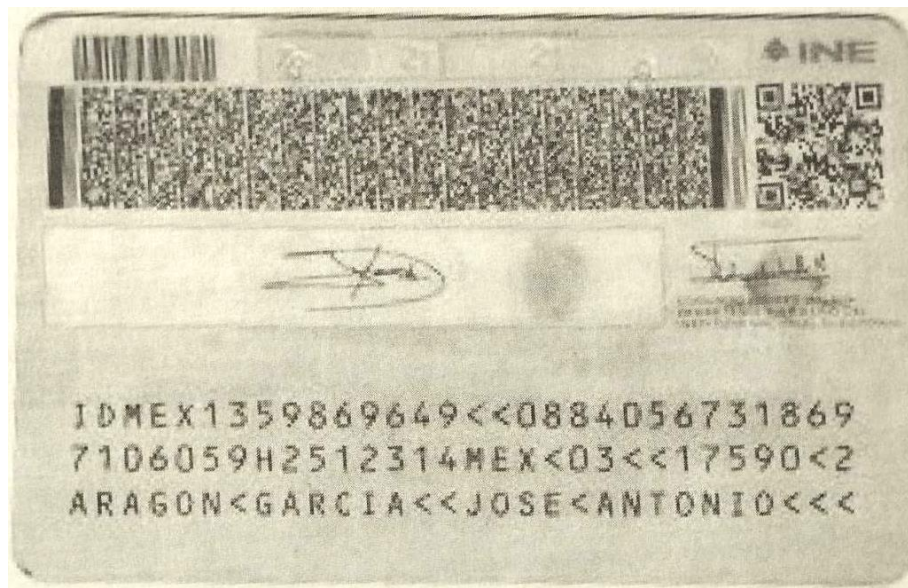
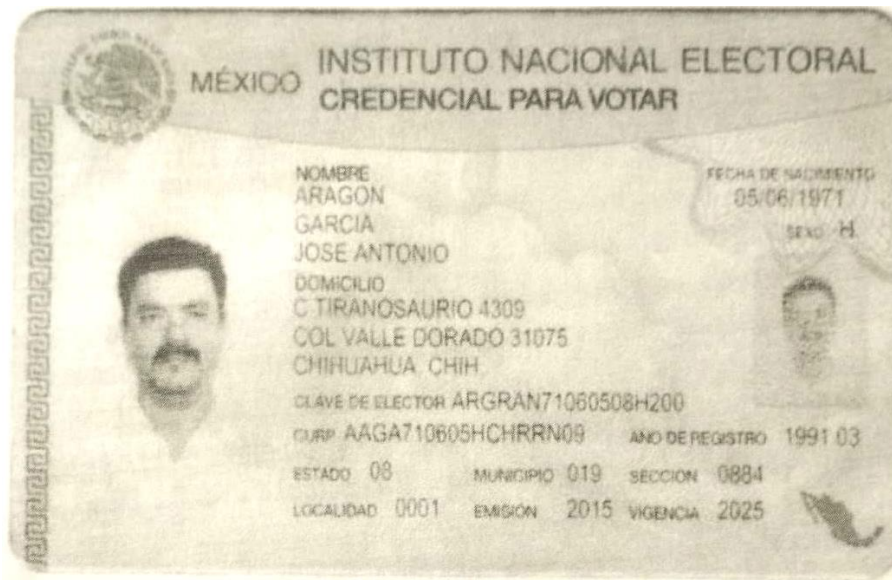


TOP. JOSE ANTONIO ARAGON GARCIA
R.P.C - 433
CED. PROF. 3194782 F - 53 23

C. 66a # 113-C Col. ZARCO, Chih. Tels. 614 3025115, 4462275 E-mail: antonioaragon_4@hotmail.com

CHIHUAHUA, CHIH., DICIEMBRE DEL 2023

Identificación promotor



SIN TEXTO

SIN TEXTO