

*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 29 de enero de 2025.

No. 09

Folleto Anexo

ACUERDO N° 221/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

VIALIDAD LOS NOGALES 911

SIN TEXTO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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

ACUERDO 221/2024

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 **"Vialidad Los Nogales 911"**, en el predio ubicado en la Vialidad Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro de esta ciudad, con superficie de **571.329** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Comercio y Servicios** y aumento de COS a 0.85.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los diecisiete días del mes de 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.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vialidad Los Nogales 911"**.



**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 doce 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 los ciudadanos Delia Cardona Castillo y José Sánchez Reyes, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Vialidad Los Nogales 911", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Vialidad Nogales número 911 de la Colonia Rodolfo Fierro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571.329 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.85... 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 los ciudadanos Delia Cardona Castillo y José Sánchez Reyes, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vialidad Los Nogales 911", 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 ubicado en la Vialidad Nogales No. 911 de la Colonia Rodolfo Fierro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 571.329 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.85.

TERCERO. Tómese 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.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

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

Secretaría del H. Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VIALIDAD LOS NOGALES 911"



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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado por motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Delia Cardona Castillo y José Sánchez Reyes**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 911**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Vialidad Nogales número 911 de la Colonia Rodolfo Fierro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571.329 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los ciudadanos **Delia Cardona Castillo y José Sánchez Reyes**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 911**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Vialidad Nogales número 911 de la Colonia Rodolfo Fierro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571.329 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.85** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

COTEJADO

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vialidad Los Nogales 911**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

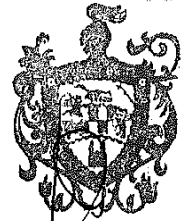
TERCERO. En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al ocursu de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos Delia Cardona Castillo y José Sánchez Reyes, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Delia Cardona Castillo;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de José Sánchez Reyes;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VIALIDAD LOS NOGALES 911"

4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,166** de fecha 20 de marzo del 2024, otorgada ante el Lic. Leobardo Meza Fourzán, Notario Auxiliar a la Notaria Pública número 5 para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario público por separación temporal de su titular el Lic. Luis Carlos Magdaleno, mediante la cual comparecieron el señor José Antonio Quintana Ruiz como la parte vendedora y la señora Delia Cardona Castillo, quien se encuentra casada bajo el régimen de sociedad conyugal con el señor José Sánchez Reyes, adquiriendo cada uno el 50% de derechos de propiedad, como la parte compradora, para hacer constar un contrato de compraventa de un terreno urbano actualmente marcado con el número 911 de la Vialidad Los Nogales (Antes Circuito Vial Norte, Arroyo los Nogales) identificado como Reserva 13 Fracción III de la colonia Rodolfo Fierro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 571.329 metros cuadrados, inscrito bajo el número 49 del Libro 7270 de la Sección Primera, con folio real 2043884 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Oficio DASDDU/474/2024** de fecha 19 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;
6. **Oficio 405/2024** 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;
7. **Oficio DASDDU/475/2024** de fecha 19 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;
8. **Oficio DDHE/0726/2024** de fecha 24 de junio del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/542/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/0687/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-199242** de fecha 06 de febrero del 2024 expedido por Tesorería Municipal;
12. **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 Mayagoitía 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;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VIALIDAD LOS NOGALES 911"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

13. Oficio DASDDU/631/2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 22 de agosto de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 Comercio y Servicios y Aumento de COS a 0.85;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/631/2024 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 dictaminando PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.85 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 "Vialidad Los Nogales 911", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Vialidad Nogales número 911 de la Colonia Rodolfo Fierro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571.329 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Delia Cardona Castillo y José Sánchez Reyes, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vialidad Los Nogales 911", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a

Handwritten signature

COTEJADO

Handwritten signature and initials



ICIA MUNICIPAL
AHUA, CHIH.


DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VIALIDAD LOS NOGALES 911"

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 ubicado en la Vialidad Nogales No. 911 de la Colonia Rodolfo Fierro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 571.329 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.85.

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

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

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

Edmundo

PRESIDENTE
CHIHUAHUA

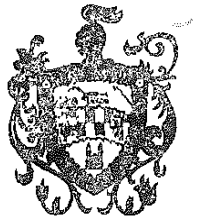
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA**

**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**

**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VIALIDAD LOS NOGALES 911"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Eva América Mayagoitia Padilla
EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

Nadia Hanoi Aguilar Gil
NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

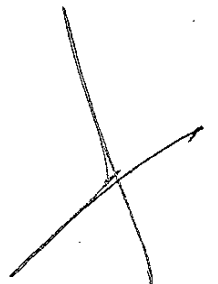
HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS DELIA CARDONA CASTILLO Y JOSÉ SÁNCHEZ REYES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "VIALIDAD LOS NOGALES 911", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA VIALIDAD NOGALES NÚMERO 911 DE LA COLONIA RODOLFO FIERRO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 571.329 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y AUMENTO DE COS A 0.85.

"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"



IA MUNICIPAL
HUA, CHIH.

Felipe Carrillo Puerto
COTEJADO





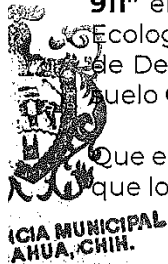
PRESIDENCIA MUNICIPAL SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO SUBSECRETARÍA JURÍDICA Chihuahua, Chih. DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO OFICIO NO. DASDDU/631/2024

Chihuahua, Chih., 22 de agosto de 2024

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA PRESENTE.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Delia Cardona Castillo y José Sánchez Reyes en su carácter de propietario del predio ubicado en la Vialidad Nogales No. 911, de la Colonia Rodolfo Fierro,, con una superficie de 571.329 m2; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "Vialidad Los Nogales 911" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo Habitacional H60 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Septima actualización a uso de suelo Comercio y Servicios y Aumento de COS A 0.85.

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



ANTECEDENTES

Que por medio de Oficio No. DASDDU/474/2024 de fecha 19 de junio de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "Vialidad Los Nogales 911" 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. 405/2024 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 "Vialidad Los Nogales 911".

Por medio de Oficio No. DASDDU/475/2024 de fecha 19 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/0726/2024 de fecha 24 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/542/2024 de fecha 18 de julio de 2024, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria 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

COTEJADO

91

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



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/0687/2024 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 **"Vialidad Los Nogales 911"** 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 del conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H60 a Comercio y Servicios y COS de 0.85**.

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



PRESIDENCIA
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/474/2024 de fecha 19 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. 405/2024 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/475/2024 de fecha 24 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/0726/2024 de fecha 26 de diciembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/542/2024 de fecha 18 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.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

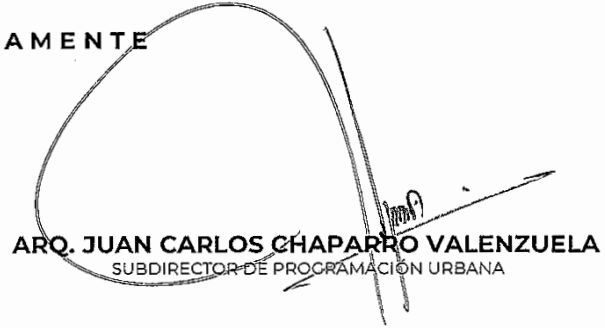


PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

9. Oficio No. SJ/DRPA/0687/2024 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 "Vialidad Los Nogales 9T1".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
 DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

COTEJADO

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

MUNICIPAL
A CHIHUAHUA
C.C.P.

Archivo.
ADN/DCCHV/MBCH/AMRC



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

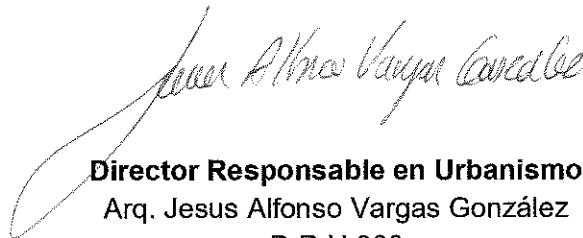
Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
denominado

“VIALIDAD LOS NOGALES - 911”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H60 a Comercio y Servicios y COS de 0.85,
para la Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911
de la colonia Rodolfo Fierro, Chihuahua.

Promotor

Delia Cardona Castillo
José Sánchez Reyes



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

Junio de 2024



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Índice de contenido

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

Anexos

Bibliografía
Créditos
Anexo gráfico: Planos,
Anexo documental: Escrituras, Catastral Predial,
Identificación del promotor, Predial.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, (PDU visión 2040, séptima actualización), promueve el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H60 a “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, para el predio identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, al norte de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 571.329 m².

El predio se orienta al desarrollo de un local comercial, compatible con los usos habitacionales de la zona; el cual se sustenta en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización, para el predio con uso habitacional H60, propuesto para cambio de uso de suelo Comercio y Servicios y COS de 0.85.

Por ello, el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de cambio de uso de suelo, y obtener la autorización respectiva. Esta acción pretende contribuir con la utilización intensa de predios baldíos cercanos a vialidades primarias, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana considera el predio identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, que cuenta con una superficie de 571.329 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo. El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización¹ se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

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

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

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

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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;

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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

Ley de Planeación del Estado de 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.

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Proceso de aprobación

El proceso de modificación menor al PDU visión 2040, séptima actualización para el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H60 a Comercio y Servicios y COS de 0.85, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁸

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

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

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

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

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

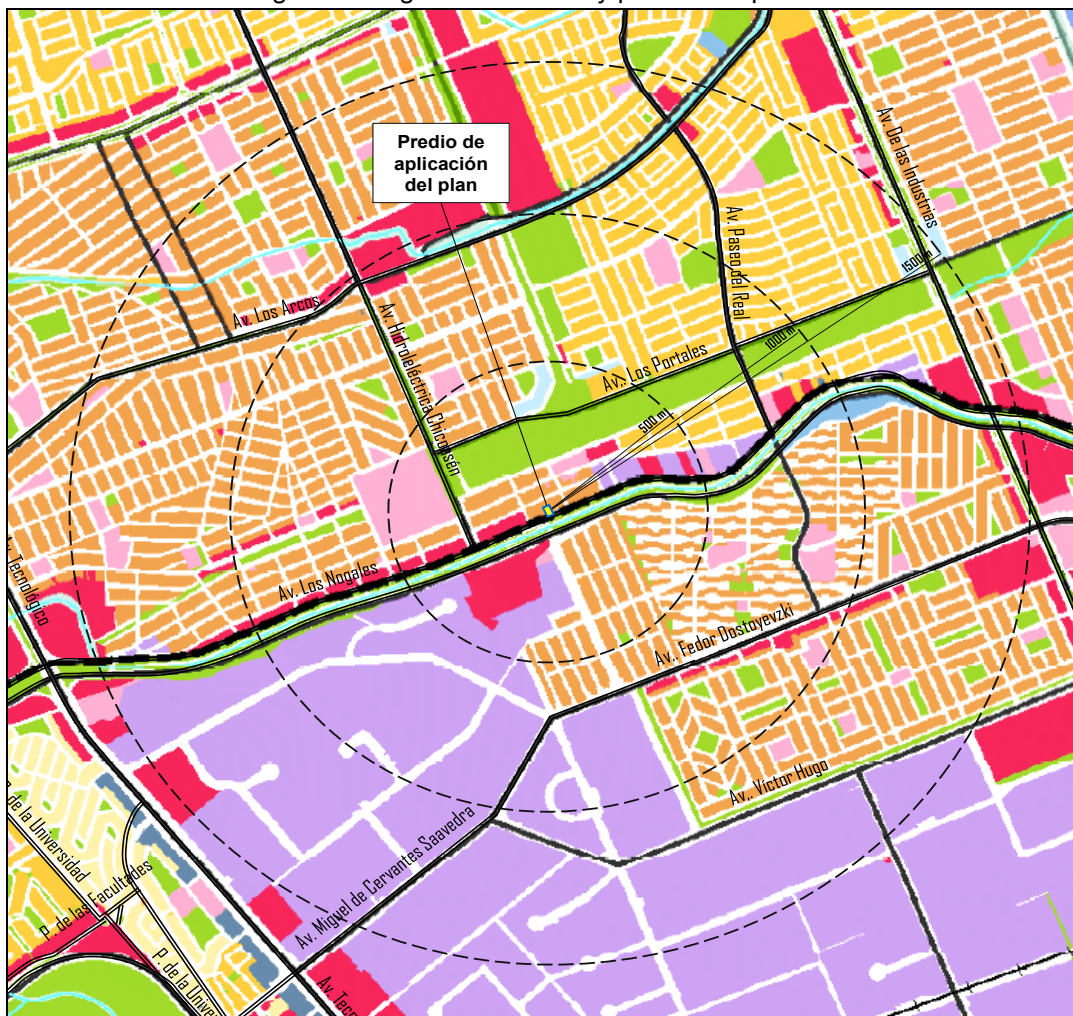
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

II - Antecedentes**Definición de Área de Estudio**

El presente estudio de planeación urbana describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad.

El estudio promueve el cambio de uso de suelo de H60 a "Comercio y Servicios y COS de 0.85", para el predio identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, al norte de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 571.329 m²; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo solicita. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

El análisis de las condiciones del sitio medio ambientales y del medio construido, considera un radio de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo.

El predio colinda al sur con Vialidad Los Nogales considerada como vialidad de Primer orden, y que se vincula con la Vialidad Sacramento al oriente, y la Av. Tecnológico al poniente, y otras de la zona de estudio como la av. Venceremos, Monte Everest, y Av. Fedor Dostoyevsky.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Atenas, Carolina, Quintas Carolinas etapa I, II, III y IV, Real de Minas, Real de Minas II, El Mineral, El Mineral II y III, Raymundo López, Pedro Domínguez, Francisco Ruiz Massieu, Río Sacramento norte, Rodolfo Fierro, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H45 y H60, Mixto Moderado sobre la Av. Venceremos, así como Comercio y Servicios localizado sobre la Vialidad Los Nogales, como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2022, y PDU visión 2040, Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 10166, Volumen 3465, ante la Fe del Licenciado Leobardo Meza Fourzan, Notario auxiliar a la Notaría Pública Número Cinco, para el Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, en funciones de notario público por separación temporal de us Titular, el Licenciado Luis Carlos Magdaleno, comparecen el señor José Antonio Quintana Ruiz como la parte vendedora, y la señora Deia Cardona Castillo, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un Contrato de Compraventa, respecto del predio urbano identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la vialidad Los Nogales número 911, de la colonia Rodolfo Fierro de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 571.329 m². Ver imagen 3 a la 5.

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



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

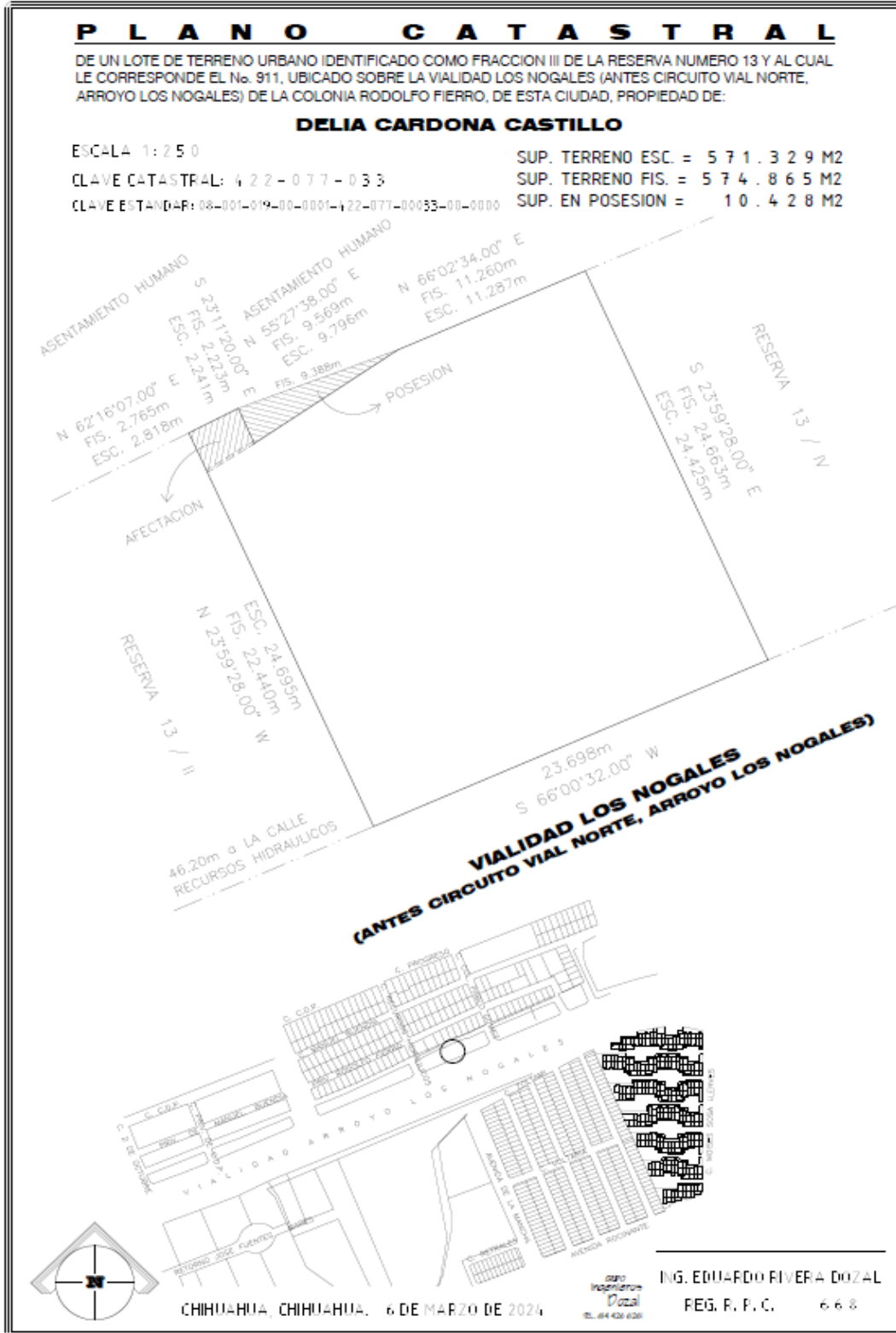
Imagen 4. Vista vialidad los nogales, colindante al predio de estudio



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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



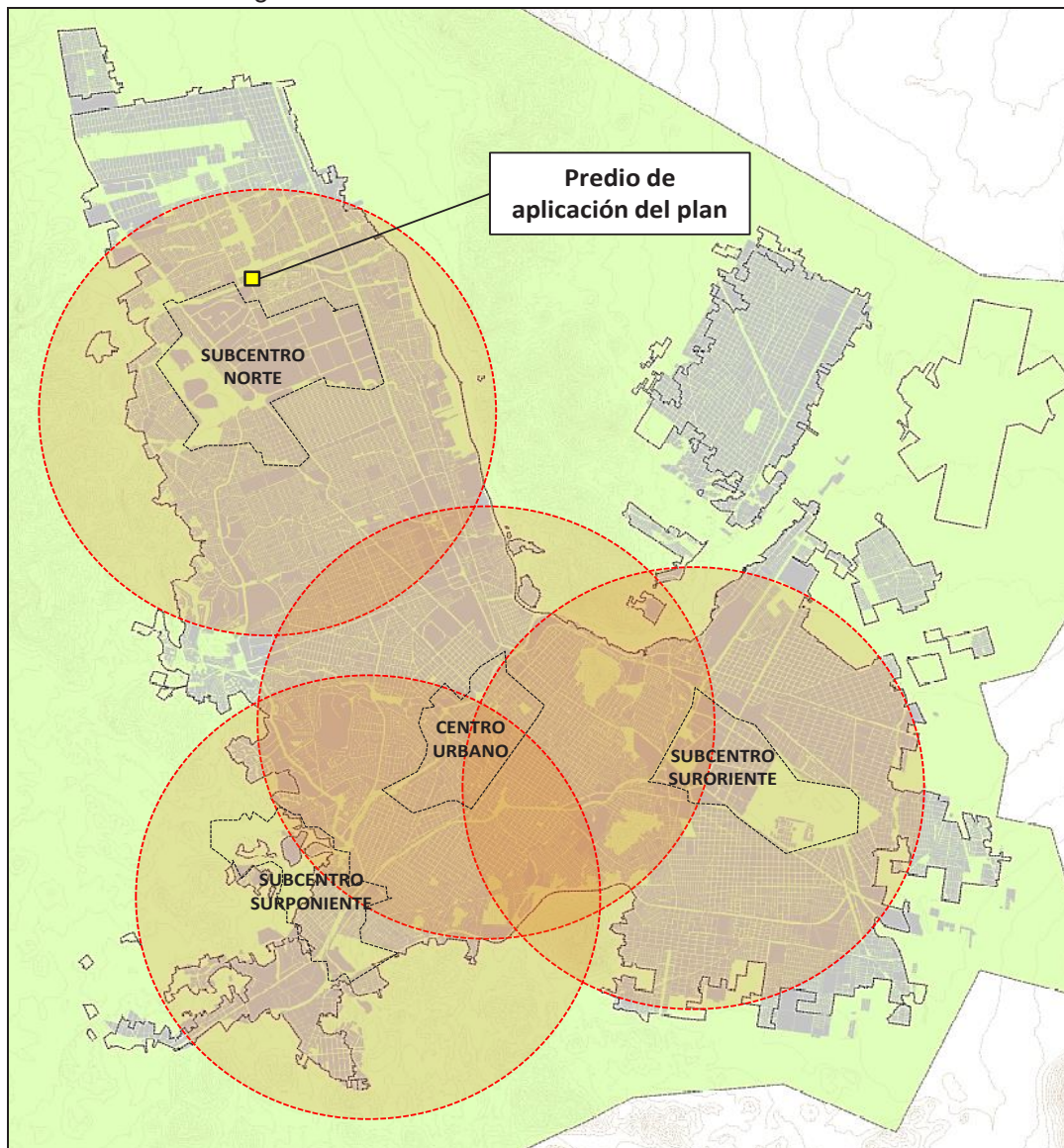
Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el subcentro norte, cercano a la zona de estudio. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

En la zona de estudio predomina el uso habitacional bajo el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H45 y H60. Existe además, áreas de comercio y servicios sobre la Vialidad Los Nogales, la av. Tecnológico, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias.

La estructura vial conformada por Vialidad Los Nogales, Vialidad Sacramento, favorece el accesibilidad al predio, ya que le permite vincularse con importantes vialidades como la av. av. Tecnológico. De manera particular, el predio se localiza en la Vialidad Los Nogales.

El aprovechamiento en el predio de estudio, se orienta al comercio y servicios contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio.

La zona en que se ubica el predio se localiza dentro del área de influencia del subcentro norte, y cercano a las vialidades como la Vialidad Los Nogales, y la av. Tecnológico, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a "Comercio y Servicios y COS de 0.85", en el predio de aplicación del plan, y que permita aprovechamiento urbano en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promueve el desarrollo de un "local comercial" en una zona que cuenta con infraestructura y servicios, mediante la solitud del uso Comercio y Servicios y COS de 0.85 que es compatible con el uso Habitacional H60 existentes en el polígono de análisis.

De esta manera se da cumplimiento a la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio de aplicación del plan.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

III. DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

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

Sector económico

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

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

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 8,815 viviendas, de las cuales 7,601 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 1.15 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

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

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Medio Natural**Clima.**

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

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

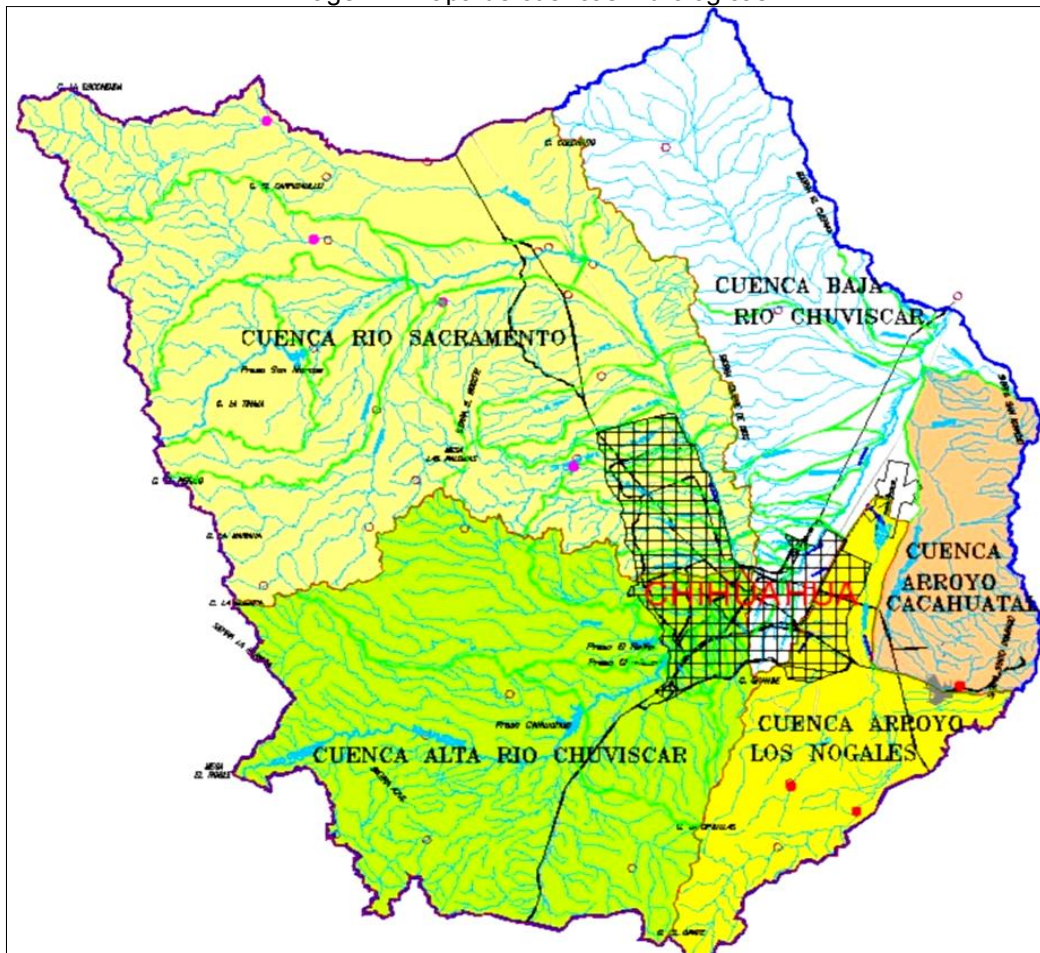
Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, particularmente al interior de la Cuenca Río Sacramento. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, Los Arcos y Nogales norte. El predio de estudio se localiza al interior de la subcuenca Los Nogales Norte. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramento”, abarcan parte de la zona norte y nor – poniente del centro de población, y que cruza la zona urbana compuesta por áreas comerciales y habitacionales con fraccionamientos, y colonias, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales.

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Las corrientes de agua en la zona corresponden al arroyo “Los Arcos”, localizado al norte de la zona de estudio, y el arroyo” Nogales Norte” localizado al frente del predio. La trayectoria de ambos arroyos cruza la zona en sentido poniente – oriente, hacia el río Sacramento.

Su trayectoria cruza las colonias: Atenas, Carolina, Quintas Carolinas etapa I, al IV, Real de Minas, Real de Minas II, El Mineral I al III, Raymundo López, Pedro Domínguez, Francisco Ruiz M., Río Sacramento norte, entre otras que integran la zona de estudio. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 8.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre la Vialidad Los Nogales, al arroyo Nogales norte.



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

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio, cuenta con pendientes de ligeras a planas que rematan en la sierra Nombre de Dios, la cual es cruzada por la trayectoria de los dos arroyos que desembocan en el río Sacramento. Ver imagen 9 y 10.

Imagen 9. Desalojo pluvial sobre la Vialidad Los nogales.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2022. Julio 2023.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes del 12% al 5% y del 5% al 2% en sentido poniente–oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

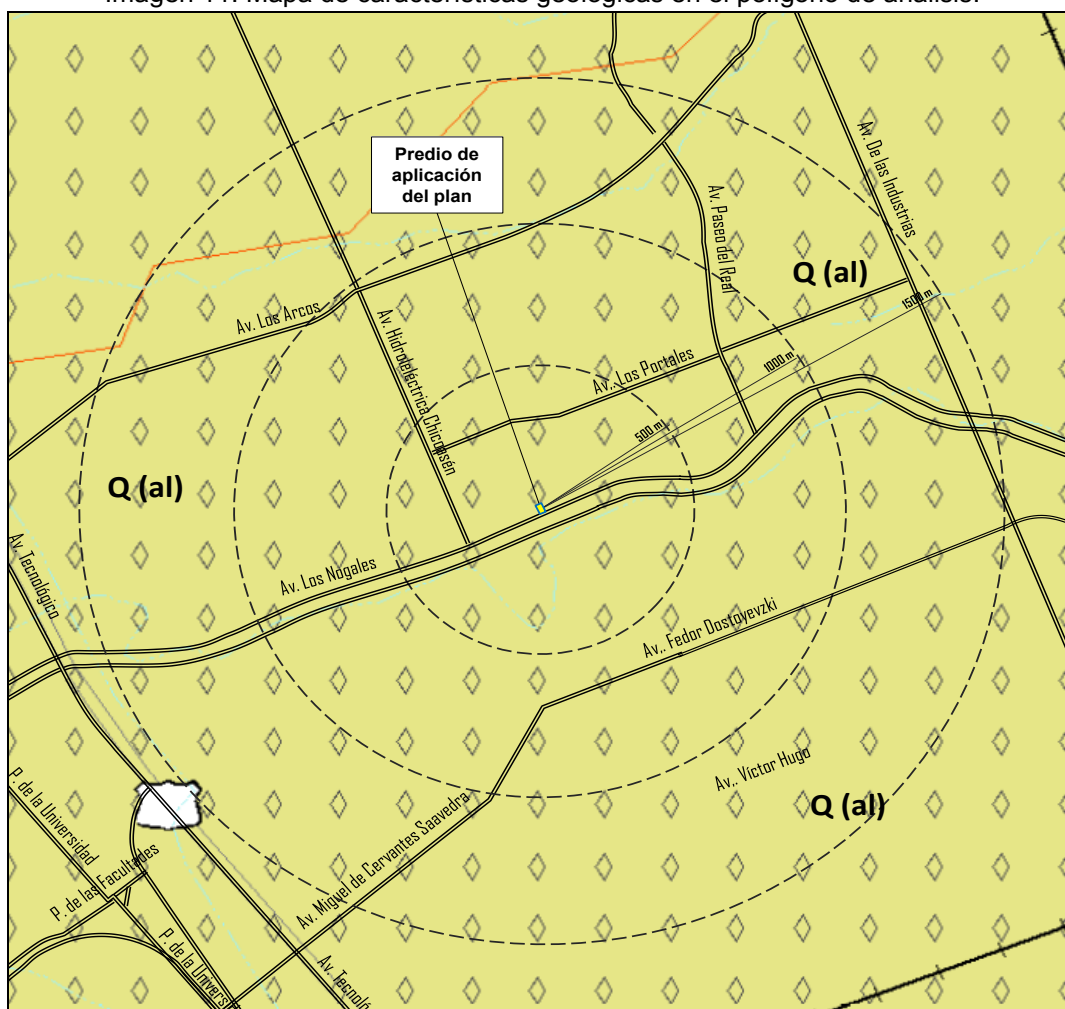
El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento del predio de aplicación del plan, mediante el uso de suelo Comercio y Servicios y COS de 0.85, motivo del cambio de uso de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Composición del suelo**Geología**

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Conglomerado, así como por suelos de tipo Basalto, donde se ubica en el predio de aplicación del plan, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 11.

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



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

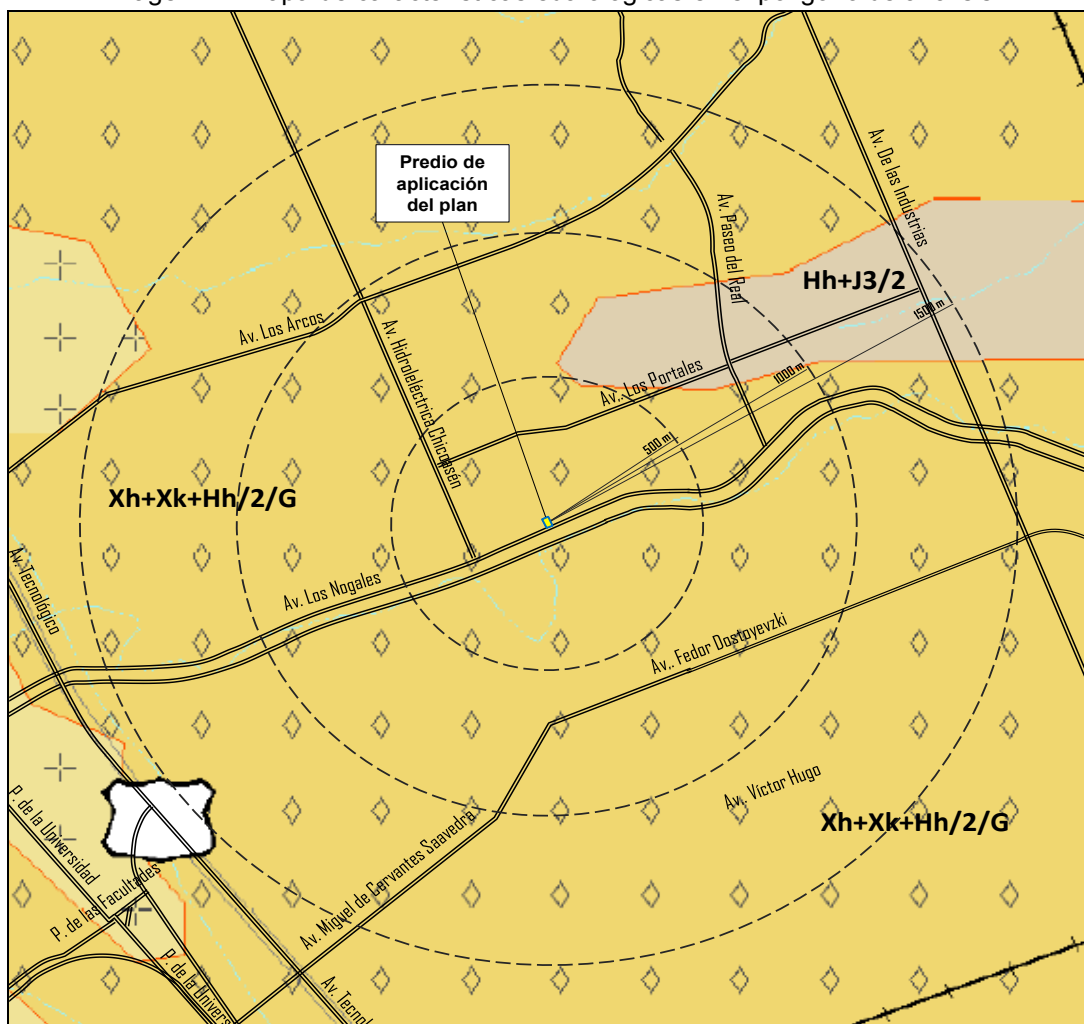
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol Háplico y Regosol Cálxico, más Háplico, en fase física Gravosa, y Clase textural media (Xh+Xk+Hh/2/G) localizado en la parte oriente y poniente del polígono de análisis.

Por su parte, un suelo de tipo Feozem Háplico y Fluvisol Éutrico, en Clase textural media (Hh+Je/2) localizado en la parte oriente del polígono de análisis. Ver imagen 12.

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



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias y fraccionamientos que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 13.

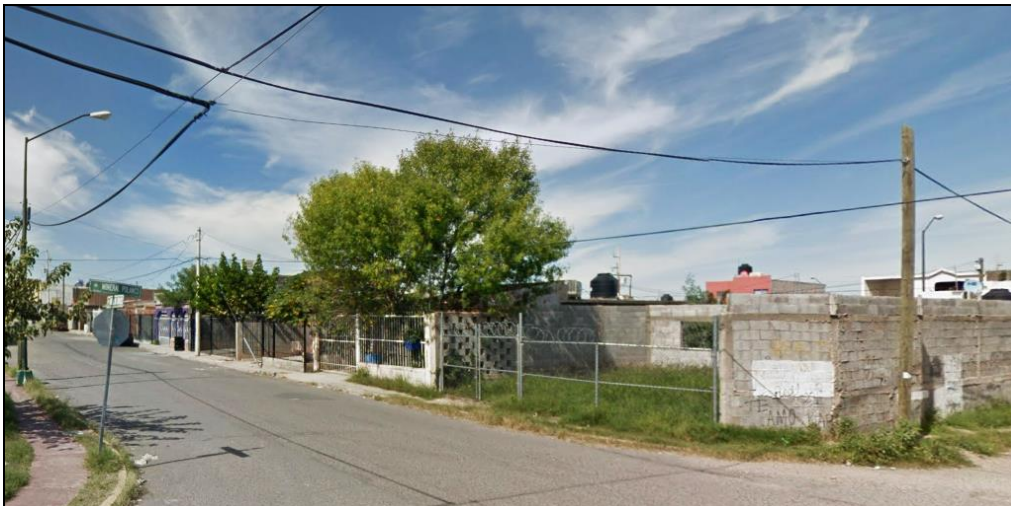
Imagen 13. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



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

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

Imagen 14. Tipo de vegetación en viviendas del fraccionamiento.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

MEDIO FISICO**Usos del suelo**

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como mixto intenso, y comercio y servicios localizados en vialidades que cruzan la zona de estudio como la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 15.

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



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

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Recreación y deporte

La zona en que se localiza el predio predomina el uso habitacional conformado por los fraccionamientos, donde existe equipamientos de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.

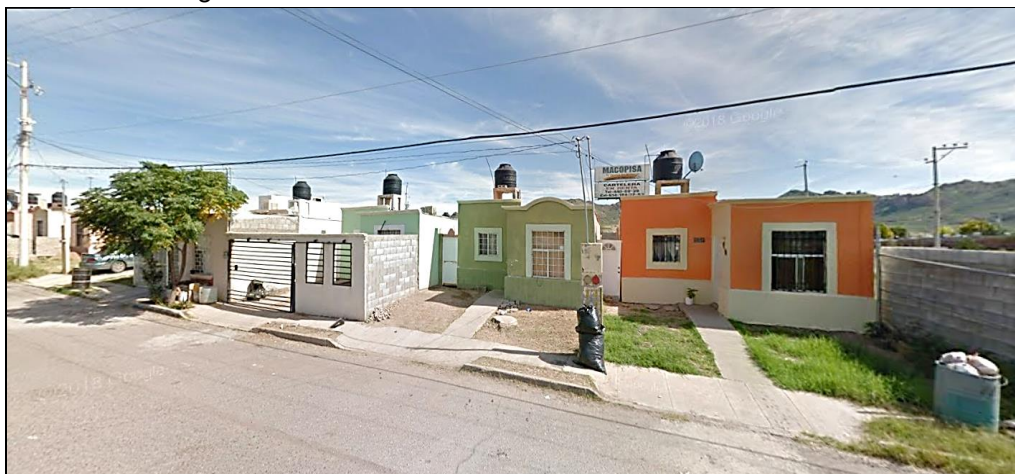


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2024.

Uso Habitacional.

Predominan el uso habitacional con densidad H45 y H60, según el PDU, visión 2040, vigente, conformados por los fraccionamientos: Atenas, Carolina, Quintas Carolinas etapa I, II, III y IV, Real de Minas, Real de Minas II, El Mineral II y III, Raymundo López, Pedro Domínguez, Francisco Ruiz Massieu, Río Sacramento norte, Miguel Sigala, 20 aniversario, Laderas, y Rodolfo Fierro donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 17.

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



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales, que forman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 18.

Imagen 18. Usos de suelo comercial y servicios en la zona de estudio.



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

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 19.

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



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Equipamiento.

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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 20 y 21.

Imagen 20. Usos de equipamiento educativo en la zona de estudio.



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

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



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo se refiere a un lote que se encuentra baldío, y que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación de la colonia Rodolfo Fierro. Ver imagen 23.

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



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

Imagen Urbana

La Imagen urbana de la zona, ya consolidada, se caracteriza por vivienda agrupada en fraccionamientos y colonias, con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

El predio de estudio con uso Habitacional H60, se ubica sobre la Vialidad Los Nogales. Se ubica a 1,600 m de la av. Tecnológico. El uso existente en estas vialidades es compatible con el uso Comercio y Servicios y COS de 0.85, que se propone en el predio de aplicación del plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y el desplazamiento de los escurrimientos pluviales en sentido poniente- oriente. En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras.

El predio de estudio colinda con vía pública a través de la Vialidad Los Nogales, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la av. Tecnológico, y la Vialidad Sacramento hacia otros puntos de la ciudad.

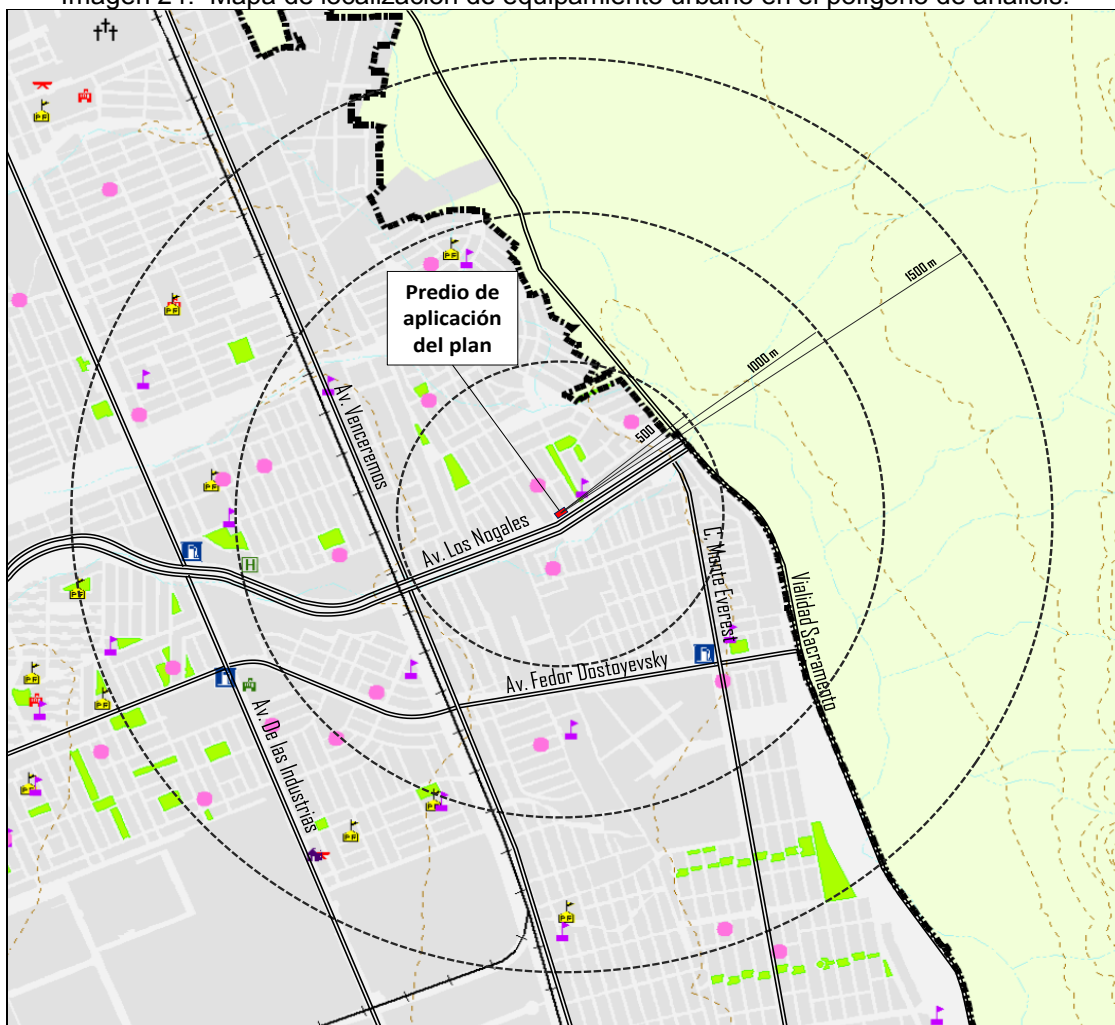
El predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo del local comercial que se pretende desarrollar, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Equipamiento

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

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



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

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre la av. Homero, el Perif. De la Juventud, y la av. Tecnológico que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 3.5 km al suroeste del predio de aplicación del plan.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Particularmente, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales, que ofrece el servicio a la población de la zona de análisis, a través de la estructura vial existente. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento transporte existente en Av. Venceremos.



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

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento educación.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud existente en la zona de estudio se caracteriza por el Centro de Atención Avanzada Primaria a la Salud CAAPS ubicada en la Vialidad Los Nogales, localizado a aproximadamente 1,000 m al oriente del predio de aplicación del plan. Fuera del polígono de estudio se identifica el Hospital General José María Morelos” del IMSS. Ver imagen 27.

Imagen 27. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



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

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos en la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en la av. Homero conformado por el “Centro Deportivo Tricentenario” a una distancia aproximada de 3,500 m al sur poniente del predio de aplicación de plan. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Equipamiento servicio de emergencia.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 3, localizada en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, y la Cruz Roja ubicada en la av. Tecnológico. Ver imagen 29 y 30.

Imagen 29. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.



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

Imagen 30. Equipamiento de Salud, Cruz Roja Mexicana



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

Movilidad

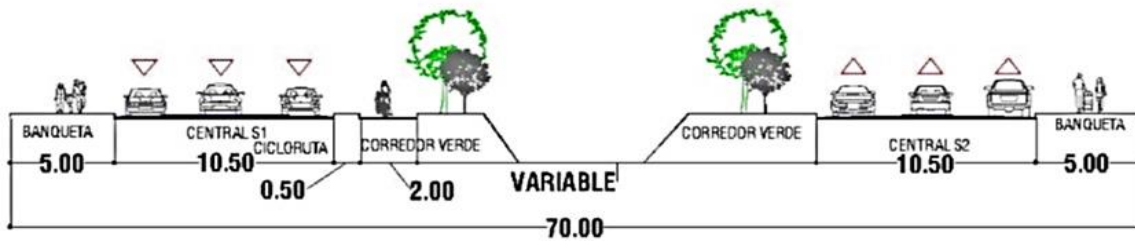
La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades como la Vialidad Los Nogales, av. Tecnológico, o Vialidad Sacramento, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Vialidad de Primer orden

Vialidad Los Nogales, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 70.00 m, tres carriles por sentido, camellón central con arroyo Los Nogales para separación de sentidos de ancho variable, y banquetas peatonales de 5.00 m. Ver Imagen 32 y 33.

Imagen 32. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



Av. Cristobal Colón Fontanarrosa a Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

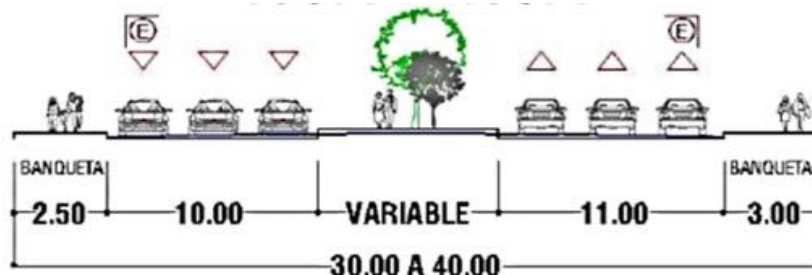
Imagen 33. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



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

La Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"; es una vialidad de Primer Orden, con sección de 30.00 a 40.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, y camellón central para separación de circulación y banquetas peatonales de 2.50 m y 3.00 m. Ver Imagen 34 y 35.

Imagen 34. Vialidad primaria. Vialidad Sacramento.



Av. Eugenio Prado Proaño (Acceso 1) a Av. Benito Juárez.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Imagen 35. Vialidad primaria. Vialidad Sacramento.

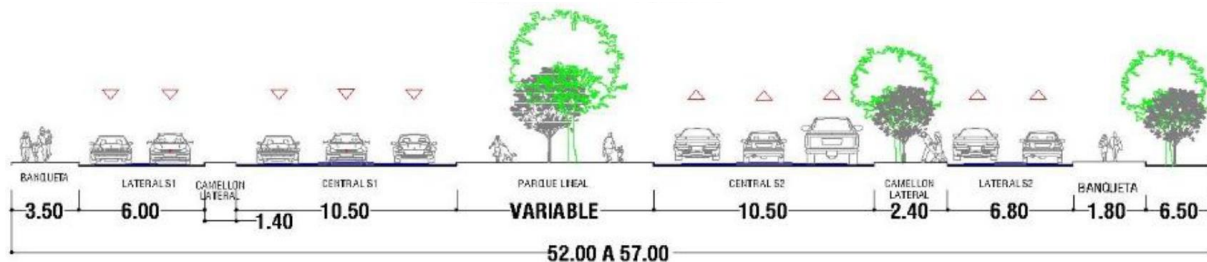


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2024.

Vialidad Primaria

La Av. Tecnológico; es una vialidad primaria con una sección de 52.00 m a 57.00 m, con tres carril centrales por sentido, camellón central, 2 carriles laterales con camellones de separación y banquetas peatonales laterales de 3.50 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Vialidad Primaria, Av. Tecnológico.



Av. Los Nogales a Av. Homero.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Imagen 37. Vialidad primaria, Av. Tecnológico.



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

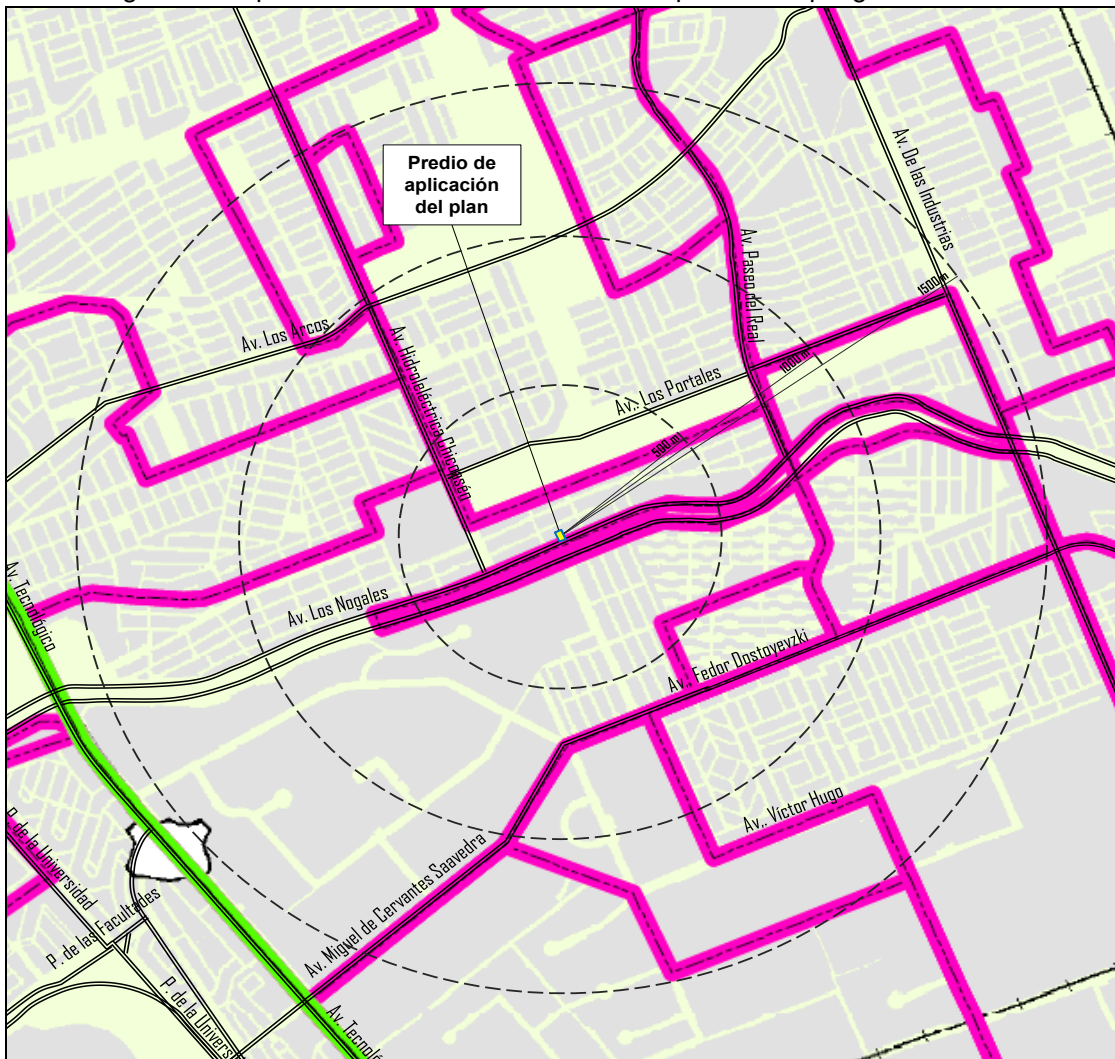
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Ruta Convencional RC-Centro Norte (Sube Vallarta – Ma., Elena Hernández), RC- Centro Norte (sube Industrial-Aceros-16 de septiembre), comunicándolo con otras partes de la ciudad.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la trayectoria de la av. Tecnológico a aproximadamente 2.2 km al sur oriente del predio de aplicación del plan De manera particular. Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 38.

Imagen 38. Mapa de localización de rutas de transporte en el polígono de análisis.



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

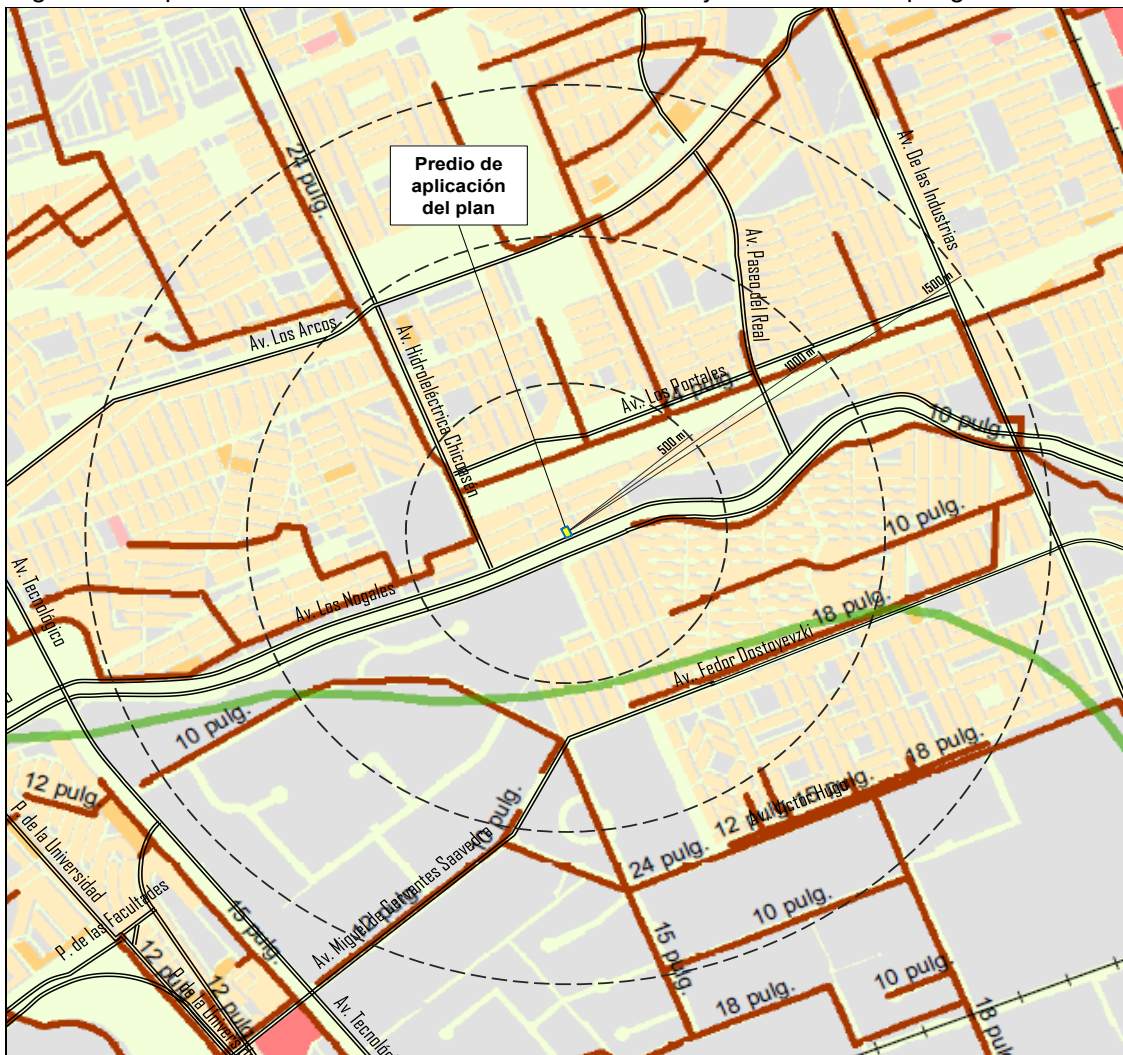
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12" y 18" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales existentes en el polígono de estudio, conduciendo las descargas a través de la red de colectores en la av. Homero hacia la planta de tratamiento norte, localizada al oriente del polígono de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan, se conecta a la red por medio de la Vialidad Los Nogales, y que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria de con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte. Ver Imagen 40.

Imagen 40. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Nogales norte” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al centro del polígono, a aproximadamente 25 m del predio de aplicación del plan. Ver imagen 41.

Imagen 41. Vista del arroyo Nogales norte para desalojo pluvial de la zona.



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

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la Vialidad Los Nogales, con rumbo hacia el río Sacramento, ubicado al oriente del polígono de aplicación del plan. Ver imagen 42.

Imagen 42. Desalojo pluvial sobre Vialidad Los Nogales.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Energía Eléctrica

En la zona de estudio, se cuenta con una línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasén a aproximadamente 500 metros al norte del predio de aplicación del plan, y que provee del servicio a la zona nor-poniente de la ciudad. Ver imagen 43.

Imagen 43. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



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

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.

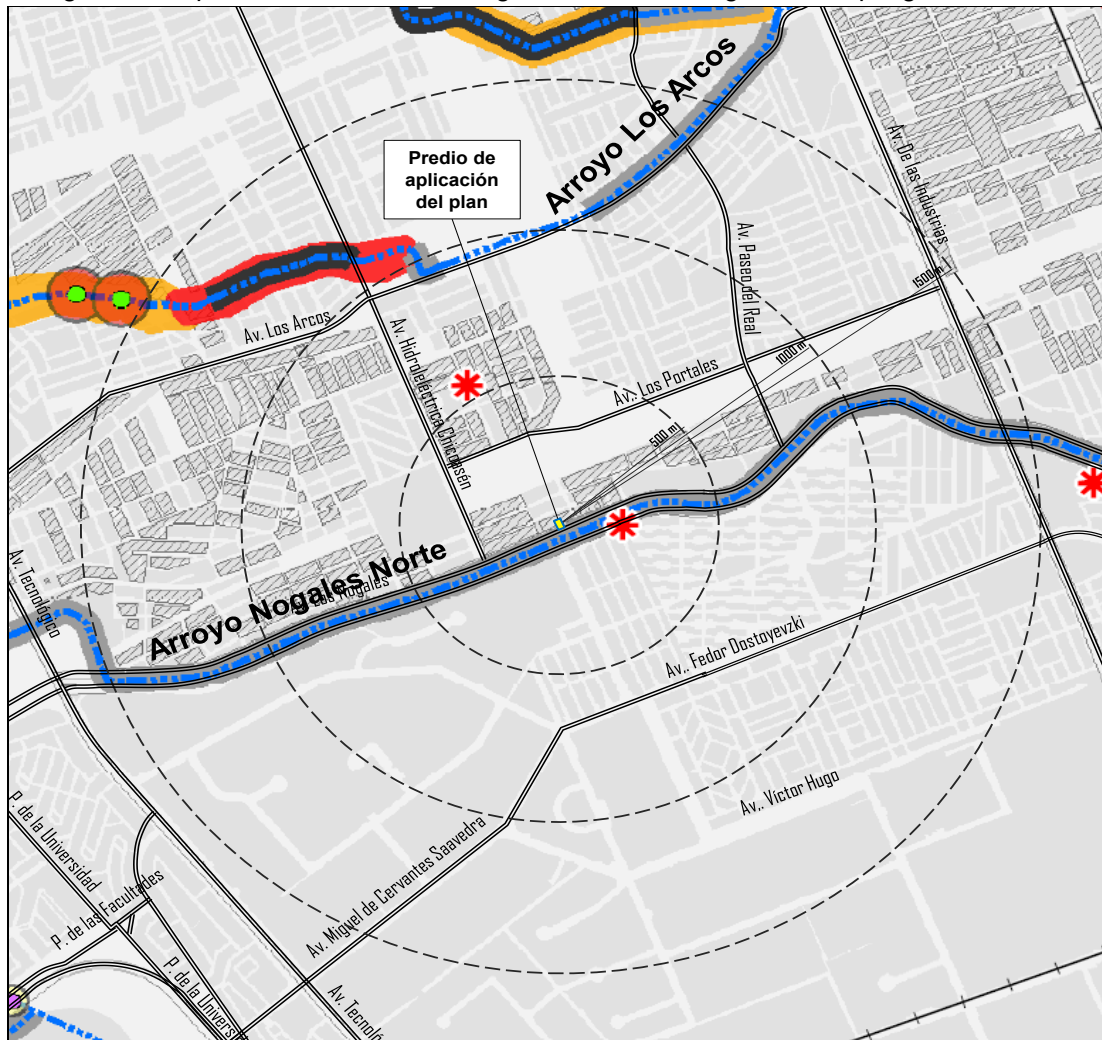
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la Vialidad Los Nogales mediante la rasante de las calles con rumbo al arroyo Nogales Norte, localizado a aproximadamente 30 metros al sur del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Sacramento. El arroyo "Nogales norte" tiene encauzamiento en el tramo entre la av. Tecnológico y la Vialidad Sacramento, hasta la su integración con el río Sacramento.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 45 y 46.

Imagen 45. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en el polígono de análisis.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Imagen 46. Infraestructura pluvial, canalización del Arroyo Nogales norte.



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

Riesgos Antropogénicos.

Al interior del polígono de análisis, se identifican diversos sitios cuyas actividades concentran personas como: templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 200 m. y 1500 m., con relación al predio. Sin embargo, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan, y la actividad del local comercial.

El elemento de riesgo más cercano al predio de aplicación del plan, se localiza a una distancia aproximada de 800 m y 1,500 m al oriente Estación de gas carburación, y en la acera opuesta de Vialidad Los Nogales, y corresponde a dos estaciones de gasolina, así como una estación de gas carburación, a 500 m al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 47 y 48.

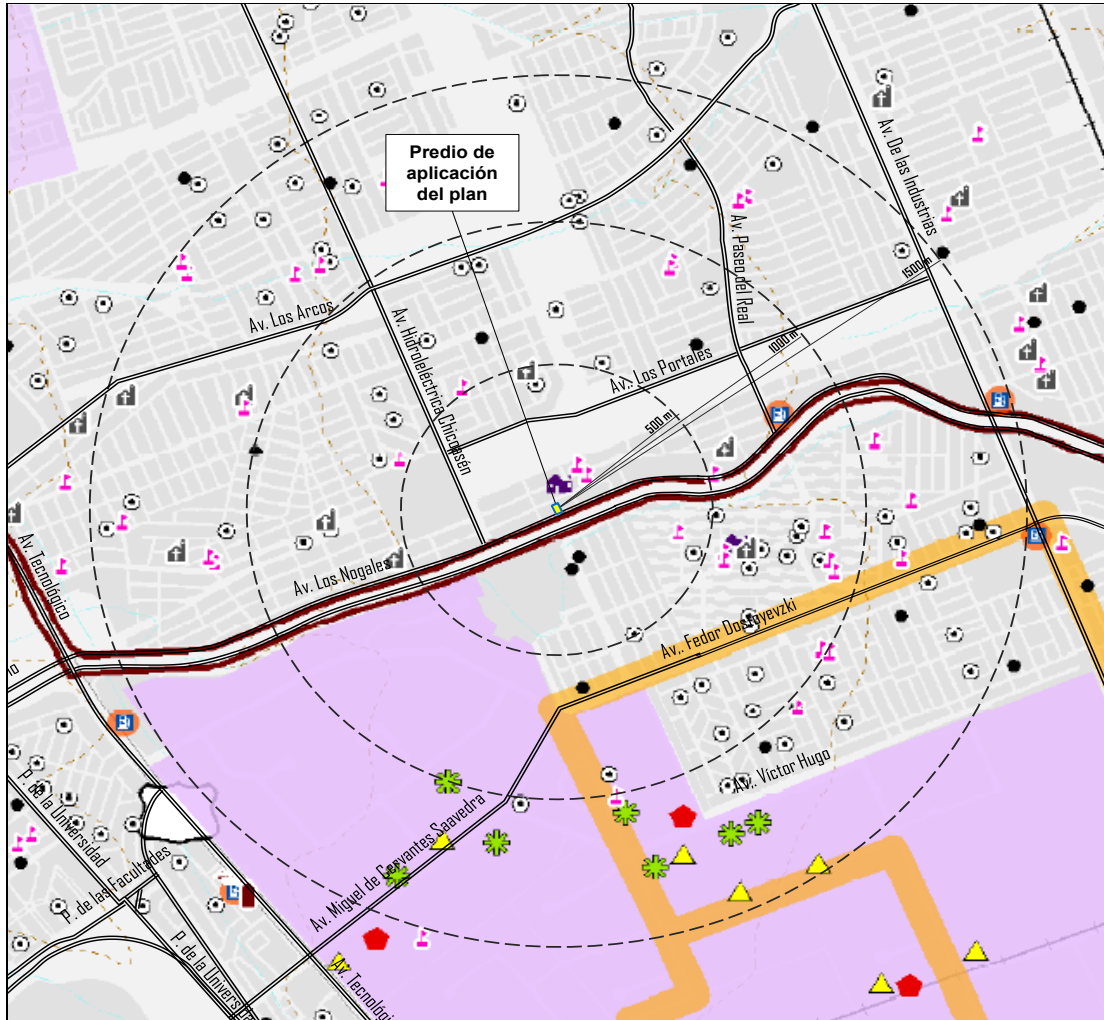
Imagen 47. Riesgo antropogénico, estación de gas carburación.



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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Imagen 48. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



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

Al sur-oriental del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos No. 3. Su localización en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, a aproximadamente 3.5 km, al sur del predio de aplicación del plan.

La ruta de emergencia a través de la av. Homero, continuando por la Vialidad Los Nogales. Este recorrido genera un tiempo menor a los 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias. La ruta considerable para atender los servicios de emergencia, tiene un tiempo de respuesta inferior a los 10 minutos, para una distancia de 3.5 km aproximadamente.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Carolina, Quintas Carolinas etapa I, II, III y IV, Real de Minas, Real de Minas II, El Mineral, El Mineral II y III, Raymundo López, Pedro Domínguez, Francisco Ruiz Massieu, Río Sacramento norte, y Rodolfo Fierro, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H45 y H60, establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 49.

Imagen 49. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



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

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la Vialidad Los Nogales.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de habitacional de H60 a “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

Se observa que existen predios con giros de comercio y servicios en uso habitacional. Estos espacios se encuentran dispersos en el polígono de estudio, asignados por el PDU, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 50.

Imagen 50. Usos Comerciales cercanos al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, Bing mapas 2021, y PDU visión 2040, Junio 2024.

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de uso de suelo Comercio y Servicios en diversos lotes alrededor del predio de aplicación del plan, establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en los cuales se identifica el manejo de comercios.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Habitacional H60, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización; en una zona que tiene predios con aprovechamiento comercial y de servicios, compatibles con el uso Habitacional H45 y H60 de la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la Vialidad Los Nogales, lo que permite tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la Vialidad Sacramento, o la av. Tecnológico.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación de la colonia Rodolfo Fierro. Particularmente, el predio de aplicación del plan cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la creación de la vivienda plurifamiliar, y comercio y servicios.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos norte.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico cercanos al predio, correspondiente a una estación de gasolina localizada en av. De las Industrias, y Vialidad Los Nogales, lo que no representa un riesgo para la actividad existente en el predio.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, asigna el uso Habitacional H60, en la zona, se presentan predios que albergan comercios y servicios.

La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo habitacional H60 a “Comercio y Servicios y COS de 0.85” para el predio identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, al norte de la ciudad de Chihuahua, y que cuenta con una superficie de 571.329 m², y así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de un local comercial, mediante el uso de suelo Comercio y Servicios y COS de 0.85.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

IV. NORMATIVIDAD

La normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios colindantes; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

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

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del uso "Comercio y Servicios y COS de 0.85", solicitado para el predio de aplicación del plan.

Visión

Promover el aprovechamiento de un predio baldío dotado con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de habitacional de H60 a "Comercio y Servicios y COS de 0.85", compatible con usos habitacionales existentes en su entorno.

Objetivos

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a "Comercio y Servicios y COS de 0.85", en el predio identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911, colonia Rodolfo Fierro, de la Chihuahua, con una superficie de 571.329 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante el desarrollo comercio y servicios en el predio que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar al desarrollo económico de la zona, mediante la actividad comercial que provea en la zona norte de la ciudad.
- Propiciar la compatibilidad del predio con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo "Comercio y Servicios y COS de 0.85".

Políticas De Desarrollo.

La propuesta de uso de suelo "Comercio y Servicios y COS de 0.85", se orientan al aprovechamiento de un predio baldío que cuenta con infraestructuras y servicios para el desarrollo de un local comercial en el predio. El uso de suelo "Comercio y Servicios y COS de 0.85" propuesto, se orienta a la consolidación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, cumplimiento así con la normatividad establecida para los predios con uso Comercio y Servicios según el PDU, visión 2040, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional H45 y H60, Equipamiento, Mixto intenso, y Comercio y Servicios.

La propuesta del uso “Comercio y Servicios y COS de 0.85” para el predio de aplicación del plan, que se sujetará a las disposiciones contenidas en las “*Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo*”, referente al mismo PDU, visión 2040 séptima actualización, para el desarrollo de un local comercial. Ver tabla 4.

Tabla 4. Compatibilidad de uso de suelo.

CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
	Tiendas de autoservicio hasta 300 m2	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P
	Cafés, fondas y restaurantes	P
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	P
	Estacionamiento de vehículos	13
	Sitios de taxi	P
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13
	Lavado de vehículos	P
	Expendios de licor o cerveza	P
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	P
	Club social y salones de fiestas infantiles	P
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	3, 10

Fuente: “*Tabla de compatibilidad de uso de suelo*”, PDU visión 2040 séptima actualización. Junio 2024.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

El uso de suelo propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso especiales y no habitables”, establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio, como: lote mínimo de 300.00 m², y un frente mínimo de 12.00 m., lo cual se cumple, ya que el predio de aplicación del plan tiene una superficie de 571.329 m² y un frente de 23.698 m. con frente a la Vialidad Los Nogales. Ver tabla 3.

Tabla 3. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso especiales y no habitables.

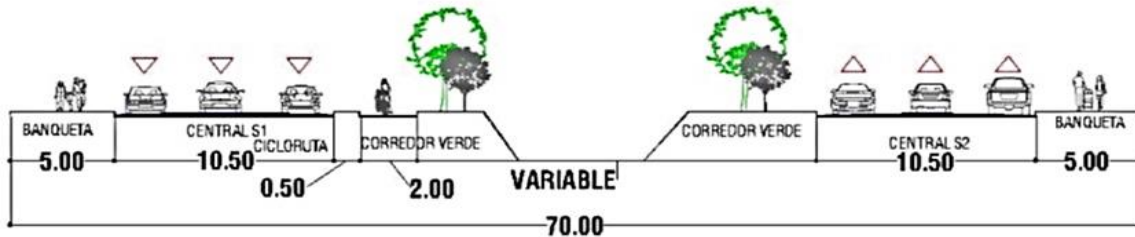
Código	Tipo	Lóte mínimo (M2)	COS	CUS	% Superficie permeable	Restricciones		Frente mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
CMR	1	300	0.5	2	15%	5.0	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
	2	300	0.75	SP	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0,75	4	30%	SR	SR	40	

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

Vialidad.

El acceso al predio de aplicación del plan por medio de Vialidad Los Nogales, considerada como vialidad de Primer Orden, según la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver Imagen 51.

Imagen 51. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



Av. Cristobal Colón Fontanarrosa a Vialidad Sacramento “C.P. Alonso Baeza López”

Fuente: PDU 2040, séptima actualización Junio 2024.

La accesibilidad no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso con las áreas de vivienda de la zona, descrito en el diagnóstico.

La tabla de “Normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, indica que a la “Vialidad Los Nogales” le corresponde la sección tipo “Primaria de distribución” de 50.00 m. Sin embargo, la sección existente de 70.00 m. cumple para este tipo vialidades. Ver tabla 5.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Tabla 5. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

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

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

Infraestructura.

Agua potable.

- El abastecimiento se provee a través de la red de infraestructura que cuenta con pozos de extracción re bombes y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio.

Alcantarillado sanitario.

- Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se conecta a la red por medio de la Vialidad Los Nogales, y que conduce las descargas con rumbo a la Planta de tratamientos de aguas residuales norte.

Energía eléctrica.

- La distribución se otorga por medio de la red de alta tensión de 220 kva, localizada sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasen, y que provee el servicio a la zona norponiente de la ciudad, y a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis.

Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales de donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo Nogales norte que cruza la zona de estudio, con rumbo al Río Sacramento.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en el predio identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, de la Chihuahua, con una superficie de 571.329 m², para el desarrollo de un local comercial, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, similar a diversos predios en la zona de estudio.

El cambio de uso de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad.

La propuesta de uso de suelo “Comercio y Servicios y COS de 0.85” para el predio de aplicación del plan, estará sujeta normativamente a las disposiciones de “*Compatibilidad de Usos de Suelo*”, y de “*Dosificación de Uso de suelo y Normatividad Usos Especiales y No Habitables*”, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Objetivo general

Promover la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en el predio identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, de la Chihuahua, con una superficie de 571.329 m², para el desarrollo de un local comercial en el predio mediante el uso Comercio y Servicios y COS de 0.85.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de habitacional H60 a “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, se sustenta en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El uso propuesto es compatible con la vivienda H45 y H60 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento de la colonia Rodolfo Fierro.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización a través de la consolidación de la zona.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Usos de suelo

El predio de aplicación del plan identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, de la Chihuahua, con una superficie de 571.329 m², tiene el uso de suelo habitacional H60, y se propone cambiar a “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, para el desarrollo de un local comercial, compatible con los usos colindantes de la zona.

Infraestructura

Con la obtención del uso de suelo solicitado, se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la Vialidad Los Nogales, compatible con el uso de suelo habitacional al solicitado, según la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, a la Vialidad Los Nogales donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas servidas se realizará a través de la red de drenaje sanitario existente en la Vialidad Los Nogales, con rumbo hacia la planta de tratamiento norte.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, y al predio de aplicación del plan, a través de la red de 220 kva, existente en la calle Hidroeléctrica Chicoasén.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, al uso de suelo “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, para el Desarrollo de un local comercial, al interior del predio baldío que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

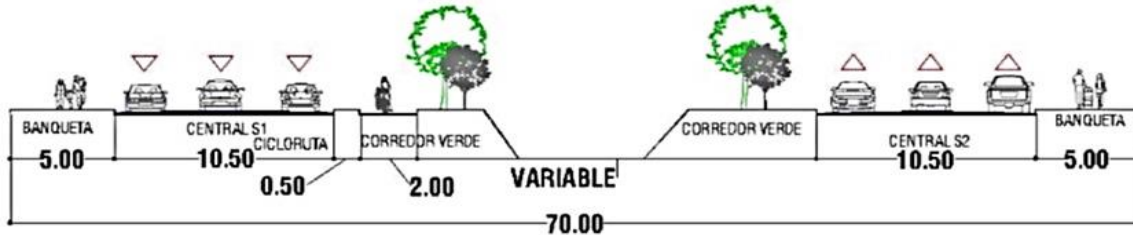
La vialidad de mayor importancia para el predio de estudio es la Vialidad Los Nogales que favorece los accesos y salidas, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando la zona con otros destinos a través de la av. Tecnológico o Vialidad la vialidad Sacramento.

El uso propuesto, no modifica la estructura vial de la Vialidad Los Nogales, al contar con alineamiento en la etapa de creación de la colonia Rodolfo Fierro.

Vialidad Los Nogales, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 70.00 m, tres carriles por sentido, camellón central con arroyo Los Nogales para separación de sentidos de ancho variable, y banquetas peatonales de 5.00 m. Ver Imagen 52.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Imagen 52. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa a Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"
 Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Junio 2024.

Los cajones de estacionamiento que requiera el uso propuesto, se definen de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizadas con infraestructuras, servicios y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar un mayor aprovechamiento en el predio de estudio mediante el desarrollo de un local comercial al interior del predio de aplicación del plan, que se encuentra baldío y provisto con infraestructura y servicios, el cual se ubica en la Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 571.329 m².

El aprovechamiento en el predio de aplicación del plan, mediante el uso de suelo "Comercio y Servicios y COS de 0.85" solicitado, se sujetará a los requerimientos normativos establecidos en el PDU, visión 2040, en su séptima actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo de habitacional H60 a "Comercio y Servicios y COS de 0.85", para el predio identificado como Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, de la Chihuahua, con una superficie de 571.329 m², de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo promovido para el predio de aplicación del plan localizado en Vialidad Los Nogales No. 911, promueve el desarrollo de un local comercial en el predio que se encuentra baldío y que cuenta con infraestructura, y servicios.

Así mismo, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante el aprovechamiento urbano similar a diversos predios existentes en la zona, 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 de aplicación del plan cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el uso solicitado.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo para el uso "Comercio y Servicios y COS de 0.85", para el predio ubicado en Vialidad Los Nogales No. 911 de la colonia Rodolfo Fierro, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Comercio y Servicios, en el predio con una superficie de 571.329 m², y con frente de 23.698 m con respecto a Vialidad Los Nogales, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización.

En la etapa operacional se prevé la dotación de cajones de estacionamientos al interior del predio, de conformidad con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, para obtener la licencia de uso de suelo, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver tabla 6.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso del uso “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 6. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Comercio y Servicios y COS de 0.85					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Comercio y Servicios y COS de 0.85				X		
Obtener licencia de uso de suelo Comercio y Servicios y COS de 0.85					X	

Fuente: Elaboración propia, Junio de 2024.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continuo

La presente propuesta de modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, promueve el desarrollo de un local comercial en una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

Por lo tanto, la aprobación del cambio de uso de suelo de habitacional H60 a “Comercio y Servicios y COS de 0.85”, promovido, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

VII. Bibliografía

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

Carto Implan, 2024.

Sistema de Información Geográfica Municipal, Sigmun, Implan 2024

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

PLANOS**Diagnóstico**

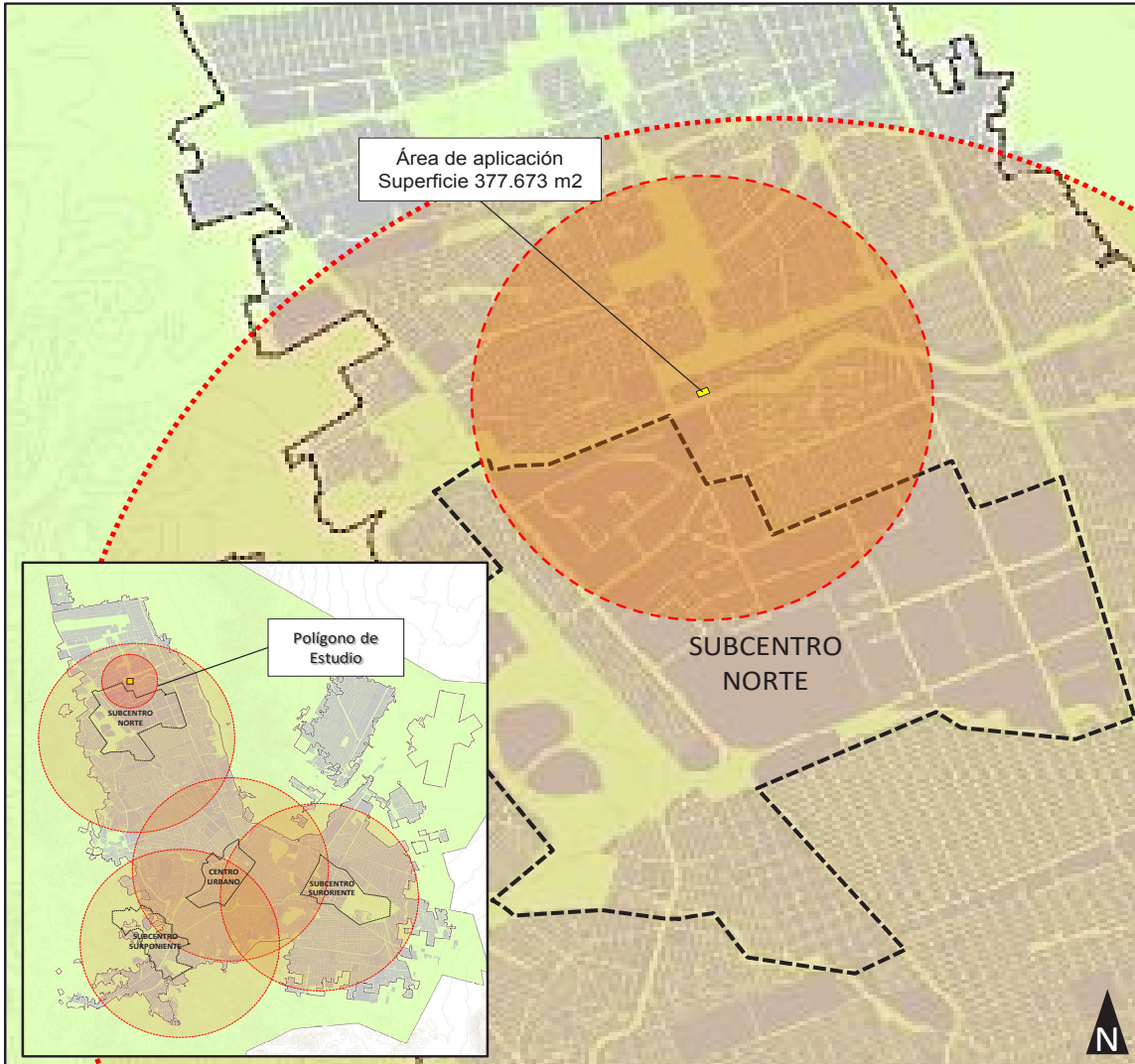
- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana: Llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04-Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Secciones viales
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Agua potable
- D-12 Infraestructura de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

Estrategia

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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"> Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme

Estructura Urbana	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES – 911"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-02 Estructura Urbana: Llenos y vacíos.



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

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85	D-02
“VIALIDAD LOS NOGALES – 911”	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-3 Topografía y Pendientes



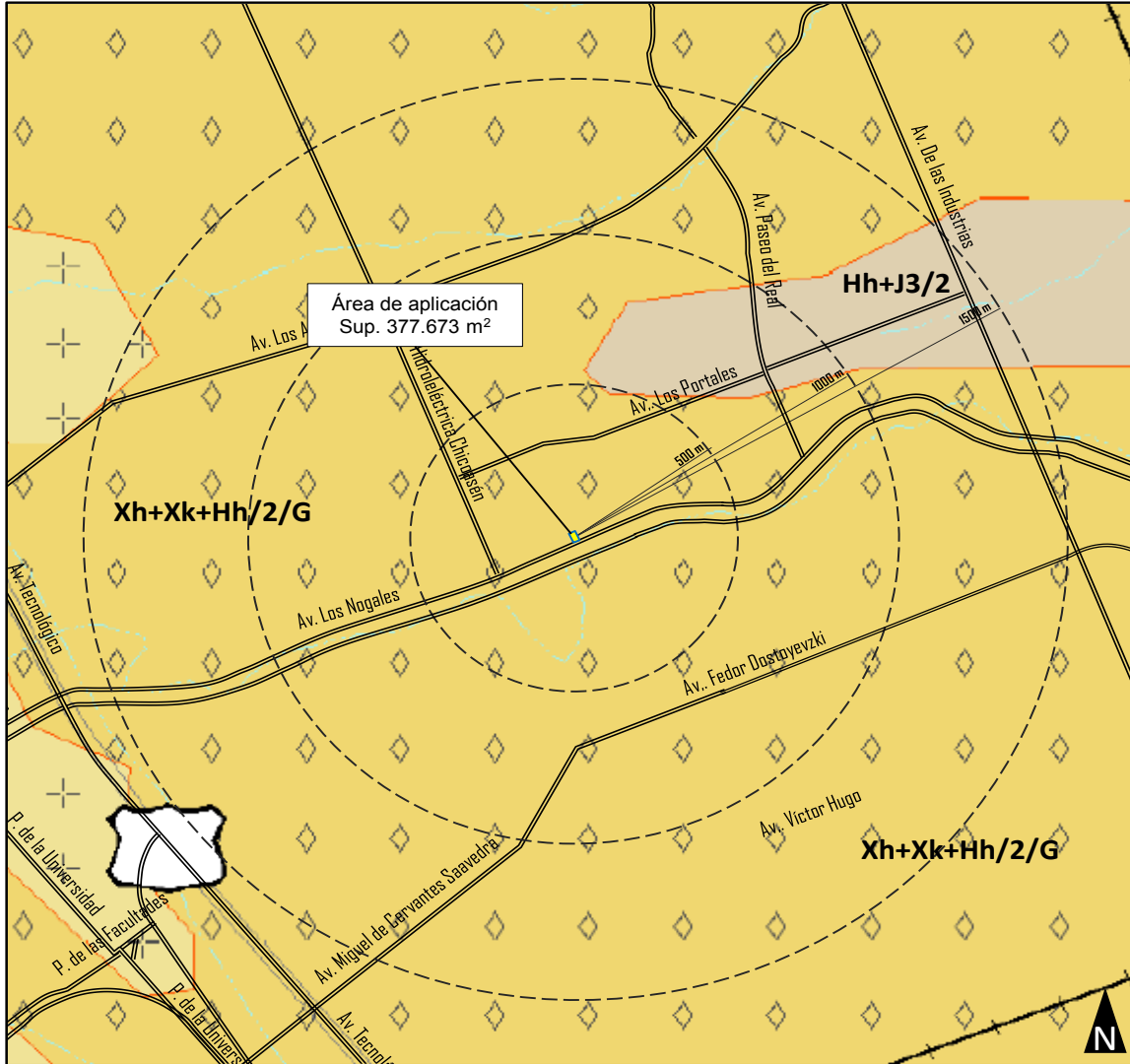
Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Población	Pendientes [Light Yellow] Pendiente plana (0- 2 %)
Hidrografía [Blue Line] Arroyos [Blue Area] Cuerpos de agua	Catastro [Thin Line] Traza Urbana	[Yellow] Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Vías de comunicación [Square] Número de Carretera [Thick Line] Carretera Principal [Thin Line with Cross-ticks] Ferrocarril		[Orange] Pendiente (5 - 12 %)
		[Dark Orange] Pendiente Moderada (12 - 18 %)
		[Red-Orange] Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
		[Brown] Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES – 911"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-4 Edafología.



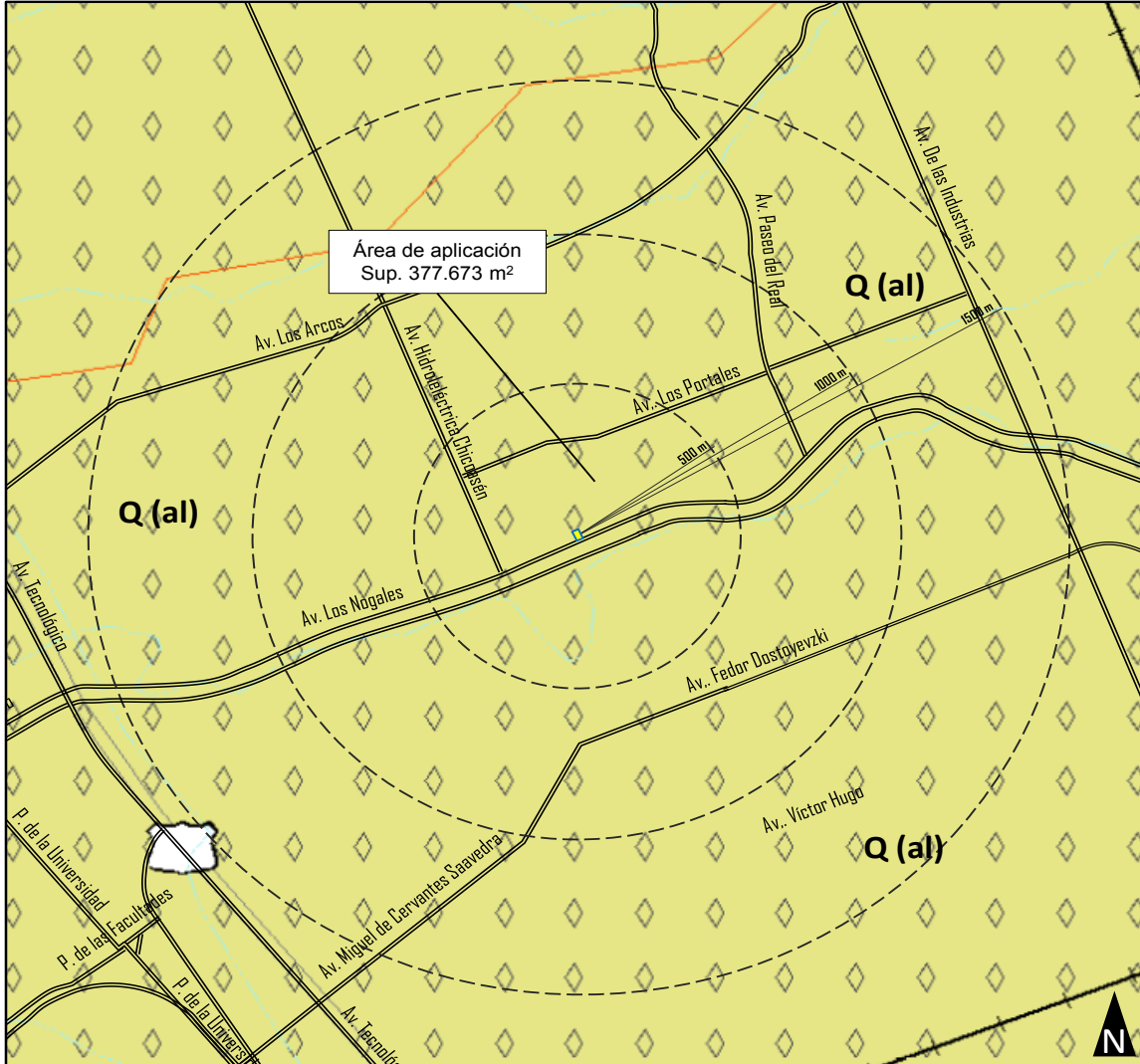
Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañozem Kl Lúvico Kh Háptico Kk Cálxico H Feozem Hh Háptico J Fluvisol Je Eútrico Jc Calcárico I Litosol R Regosol Rc Calcárico Re Eútrico	Unidades de Suelo E Rendizina Z Solonchak V Vertisol Vc Crómico X Xerosol Xh Cálxico Xl Háptico Xi Lúvico Y Yermosol Yc Cálxico Yi Lúvico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálxica PCP Petrocálxica Profunda Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Fases Químicas (hasta 100 cm. de profundidades) Salina s Salina Sódica sn Fuertemente Salina S Fuertemente Salina Sódica Sn Sódica n Fuertemente Salina Sódica Sn Fuertemente Sódica N Fuertemente Salina Sódica SN Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGIS (INEGI)	

Edafología	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85	
“VIALIDAD LOS NOGALES – 911”	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-05 Geología.



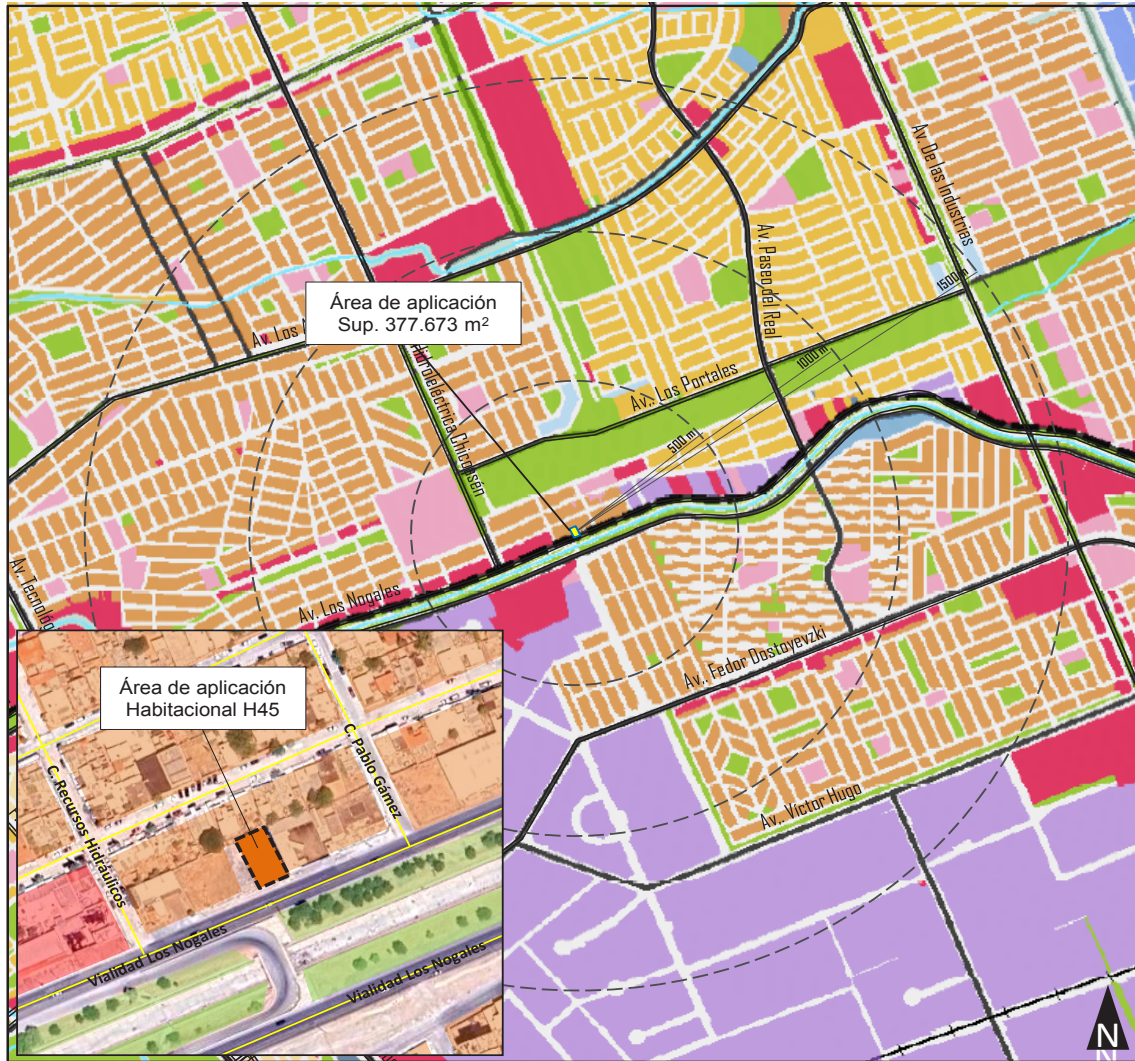
Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	B Basalto Ta Toba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

Geología	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES – 911"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-06 Uso de suelo.



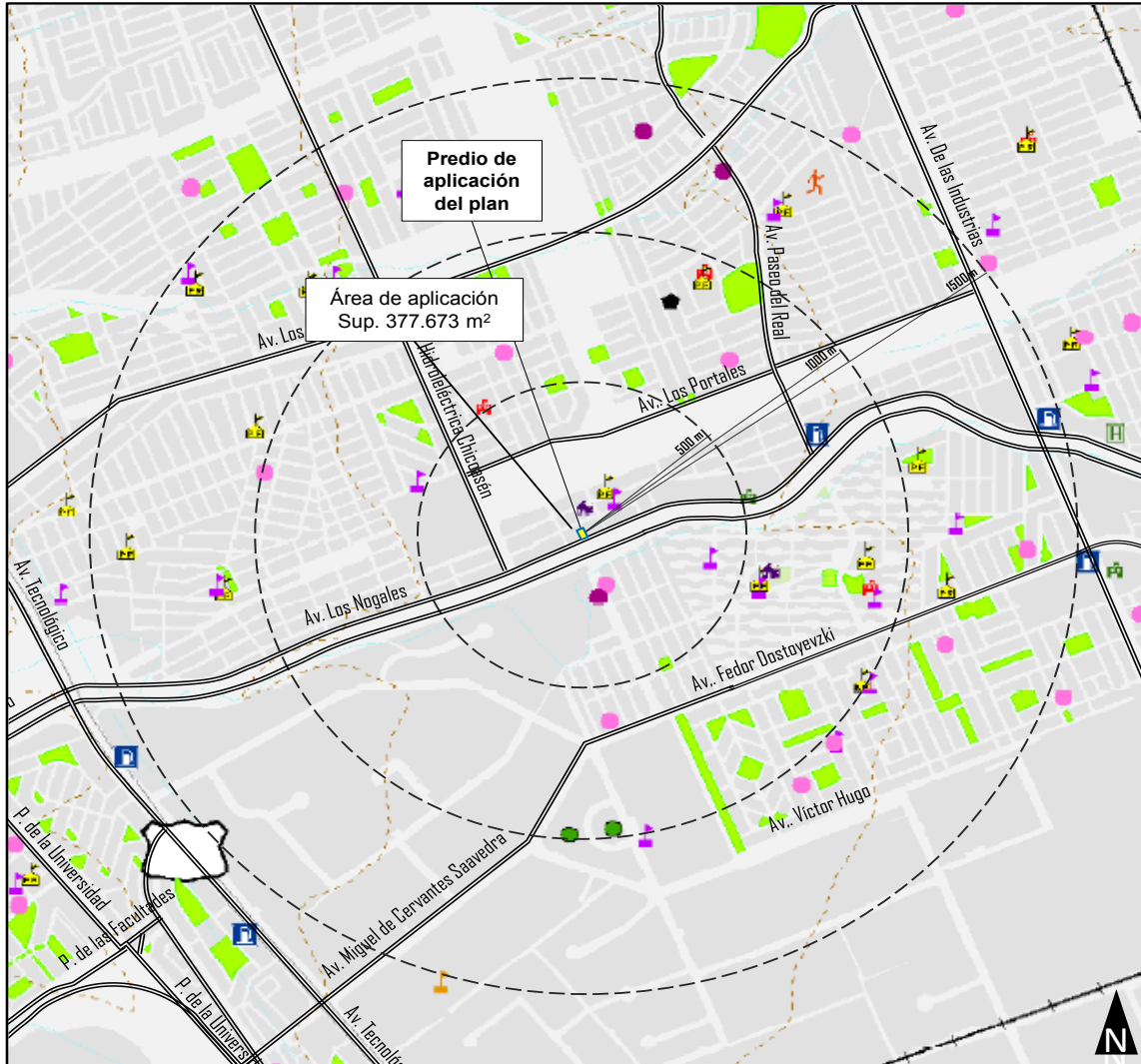
Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Existente	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85	
“VIALIDAD LOS NOGALES – 911”	D-06

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-07 Equipamiento



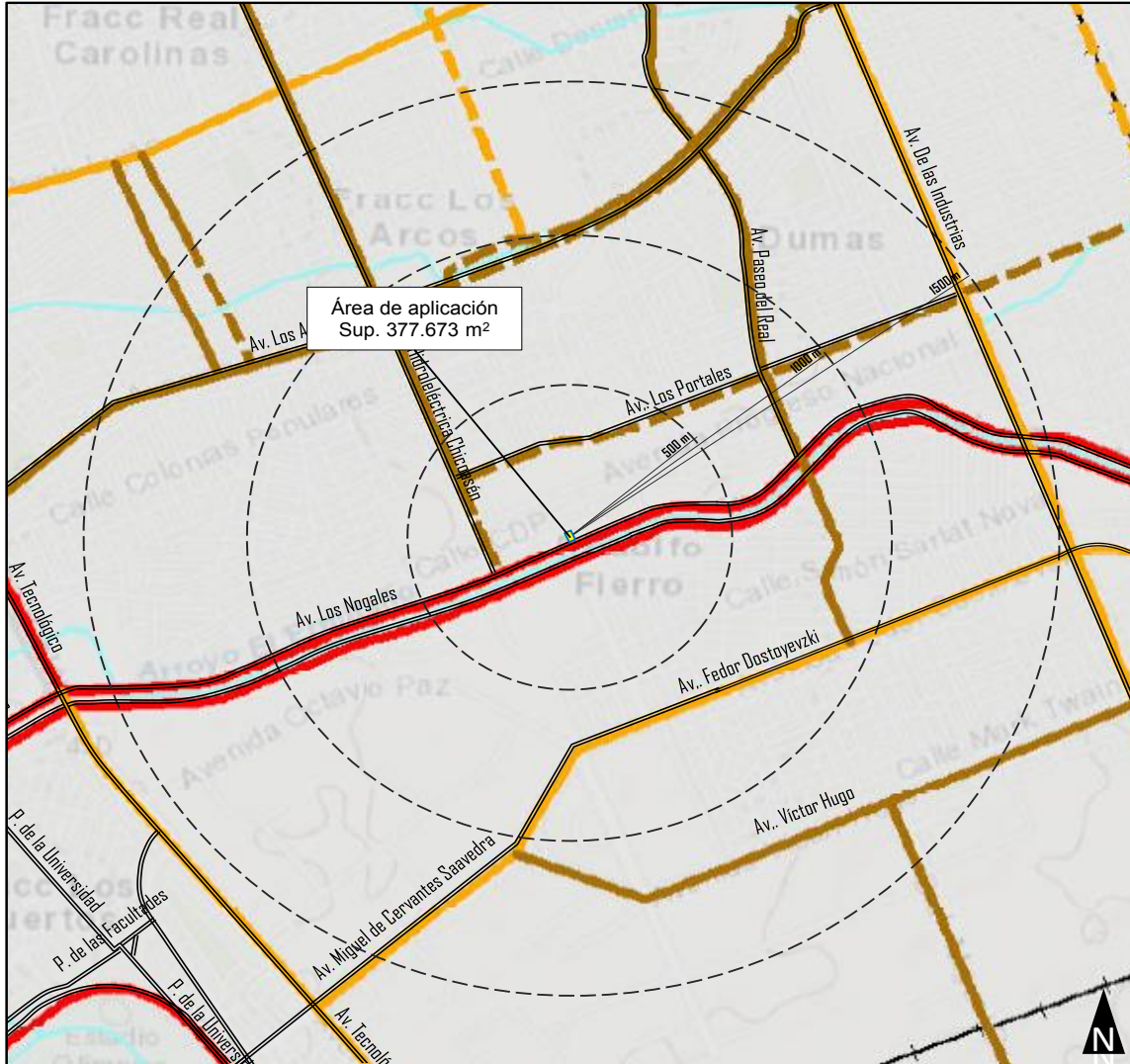
Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal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

Equipamiento	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES – 911"	D-07

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-08: Estructura Vial.



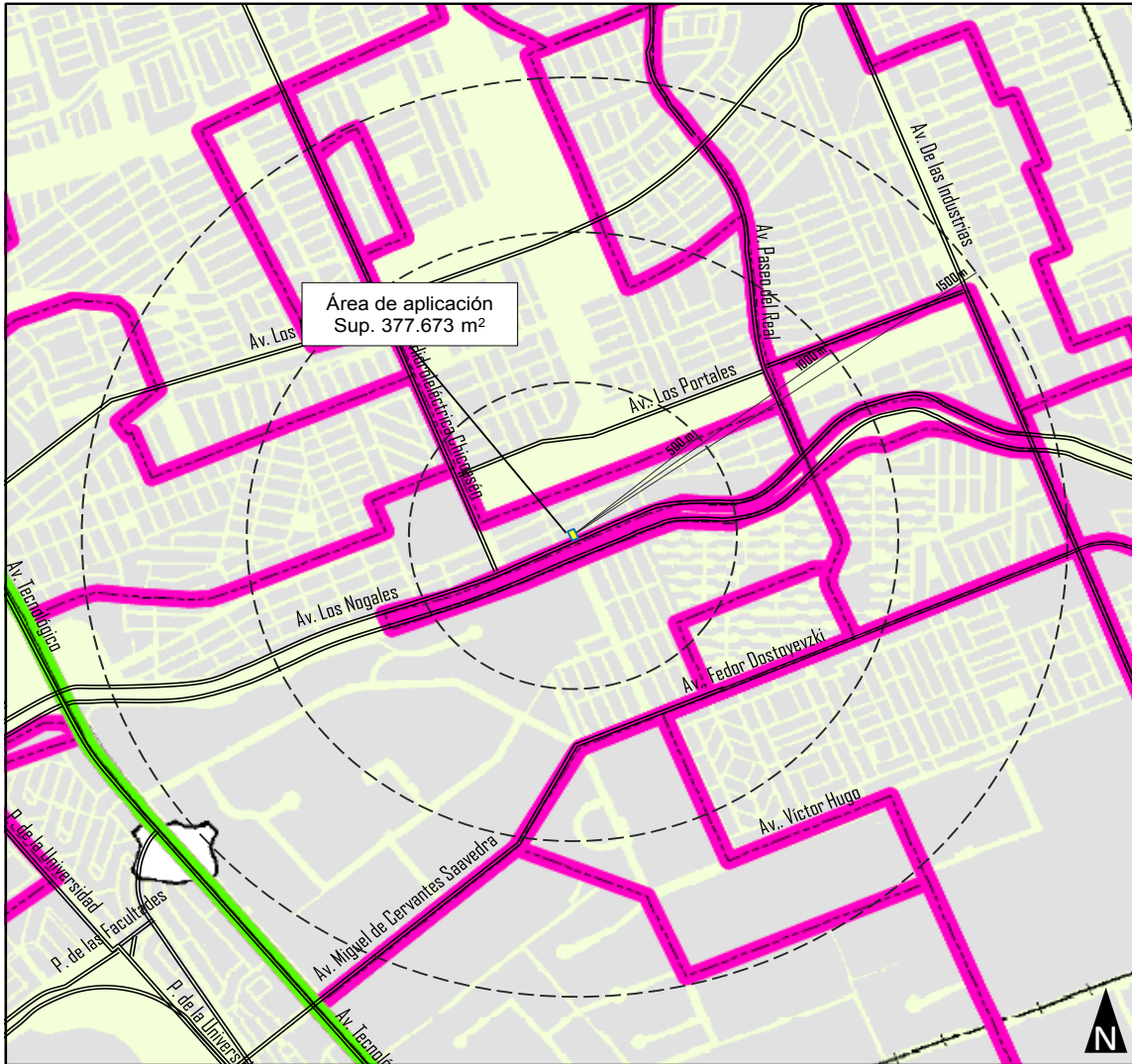
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No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

Estructura Vial	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES - 911"	D-08

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-10: Rutas de Transporte.



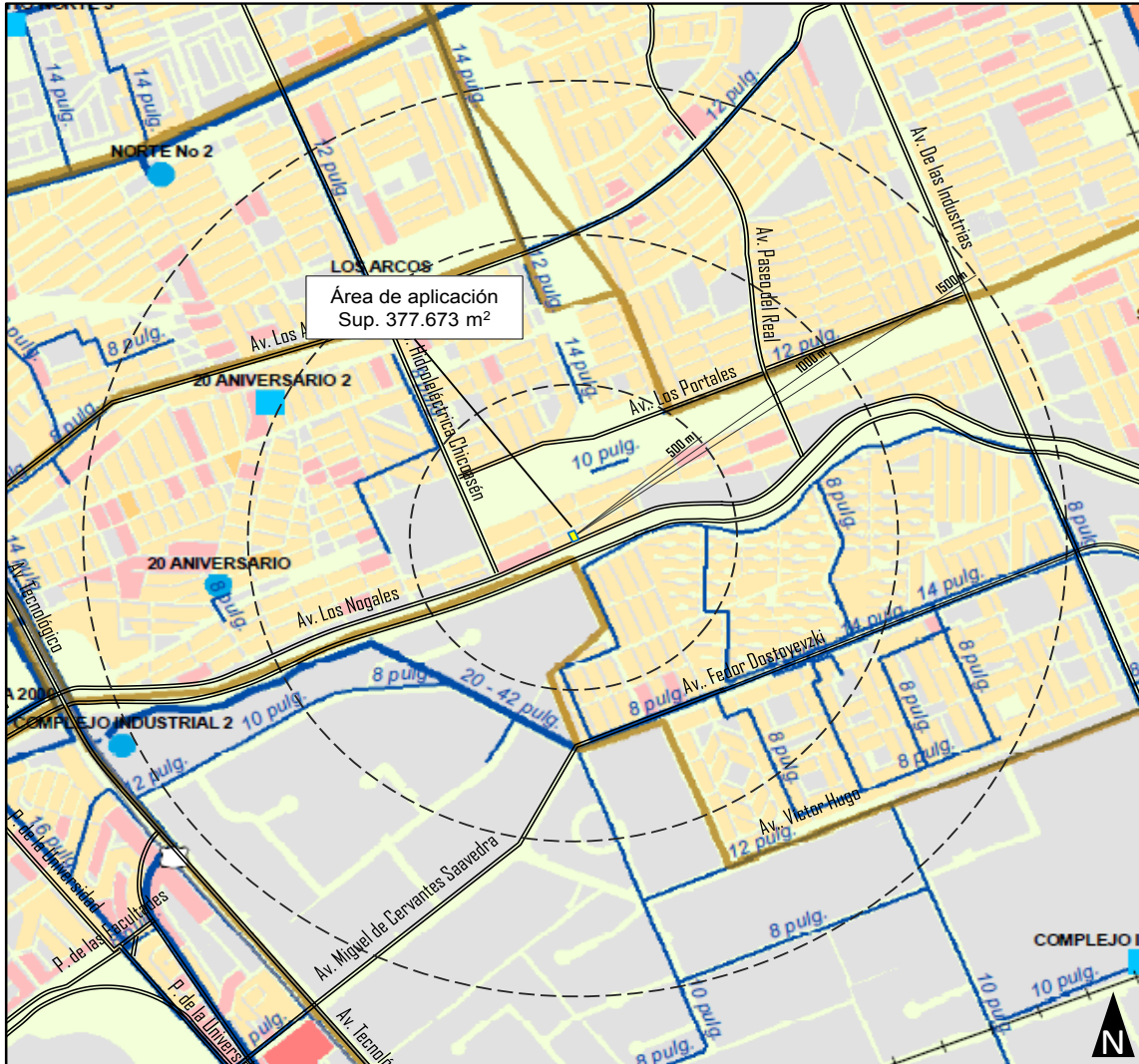
Simbología		
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [---] Límite del Área Urbana [---] Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público [---] Ruta Urbana [---] Ruta Intraurbana
Hidrografía [---] Arroyos [---] Cuerpos de agua	Catastro [---] Traza Urbana	
Vías de comunicación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

Rutas de Transporte	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES – 911"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-11: Infraestructura Hidráulica.



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

Infraestructura de Agua Potable CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 “VIALIDAD LOS NOGALES – 911”	JUNIO 2024 D-11
--	---------------------------

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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-13: Infraestructura de Electrificación.



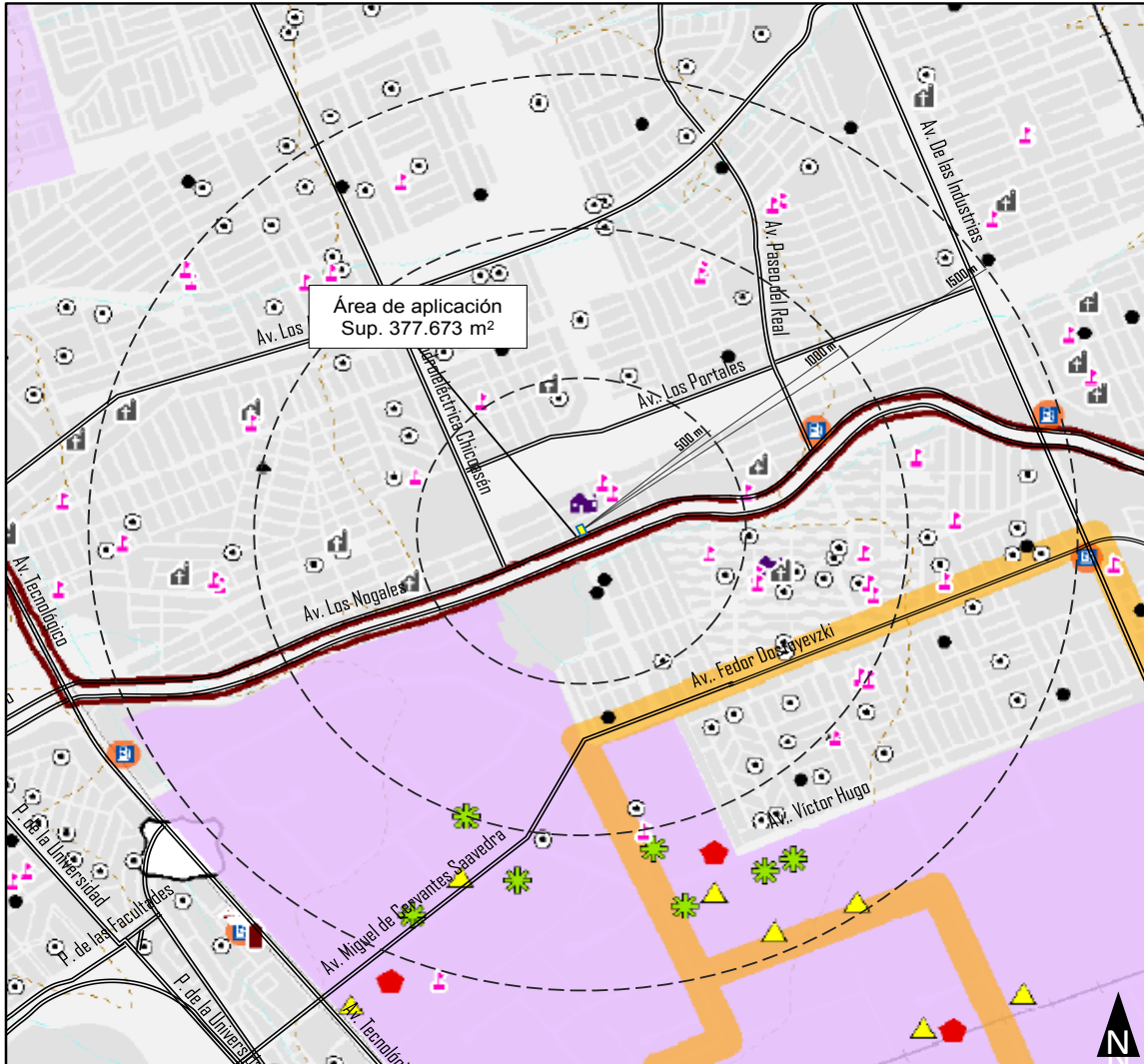
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal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

Infraestructura de Electrificación	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 “VIALIDAD LOS NOGALES – 911”	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-14: Riesgos antropogénicos.



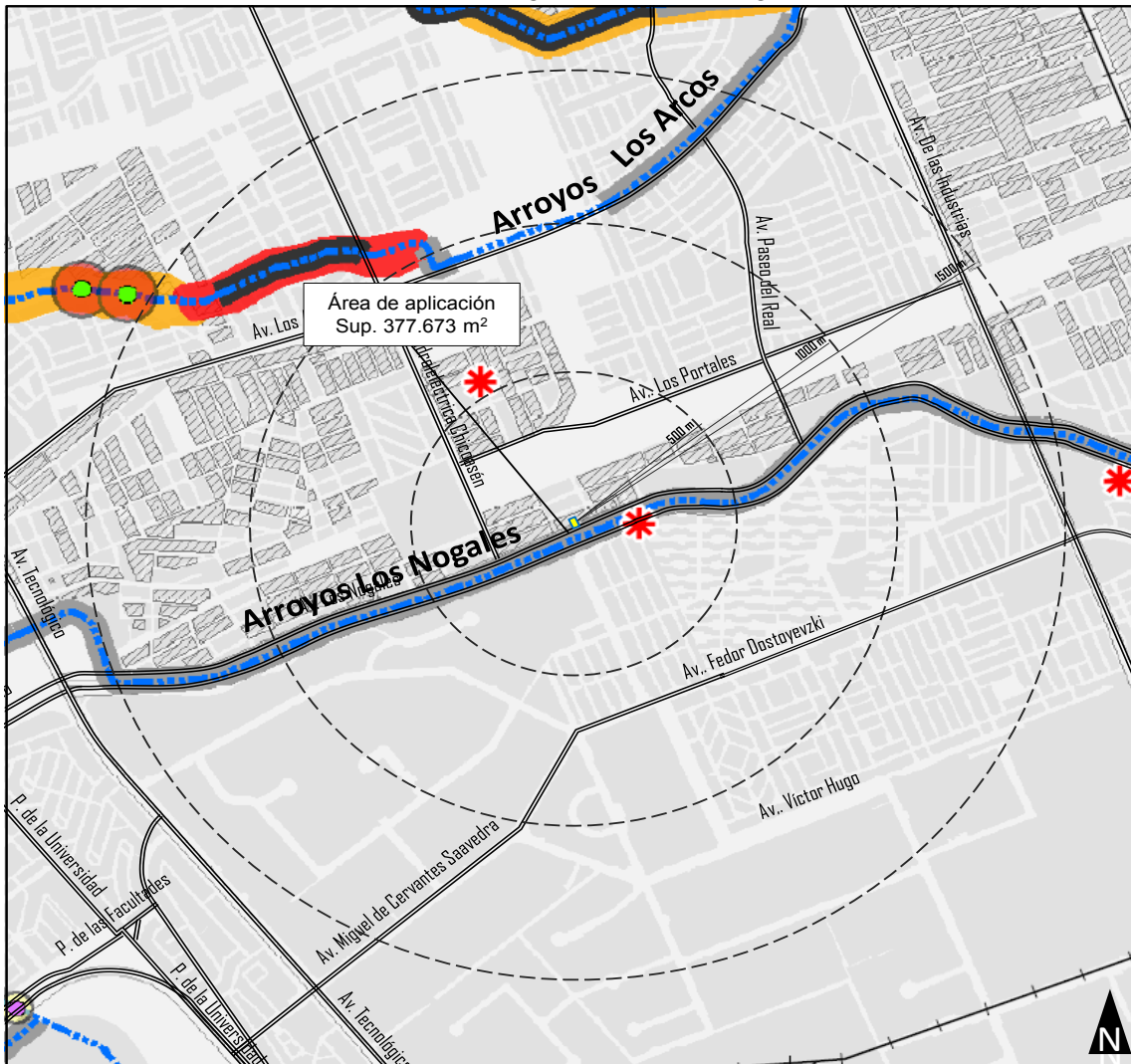
Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto ■ Industria y Servicios Urbanos	Comercio ■ Taller de Pintura ■ Manejo de Materiales Peligrosos ■ Disposición de Residuos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

Riesgos Antropogénicos CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 “VIALIDAD LOS NOGALES – 911”	JUNIO 2024 D-14
---	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-15: Riesgos hidrometeorológicos.



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

Riesgos Hidrometeorológicos	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85	D-15
“VIALIDAD LOS NOGALES – 911”	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-16: Riesgos Geológicos.



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

Riesgos Geológicos	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES – 911"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano D-17: Densidad de vivienda.



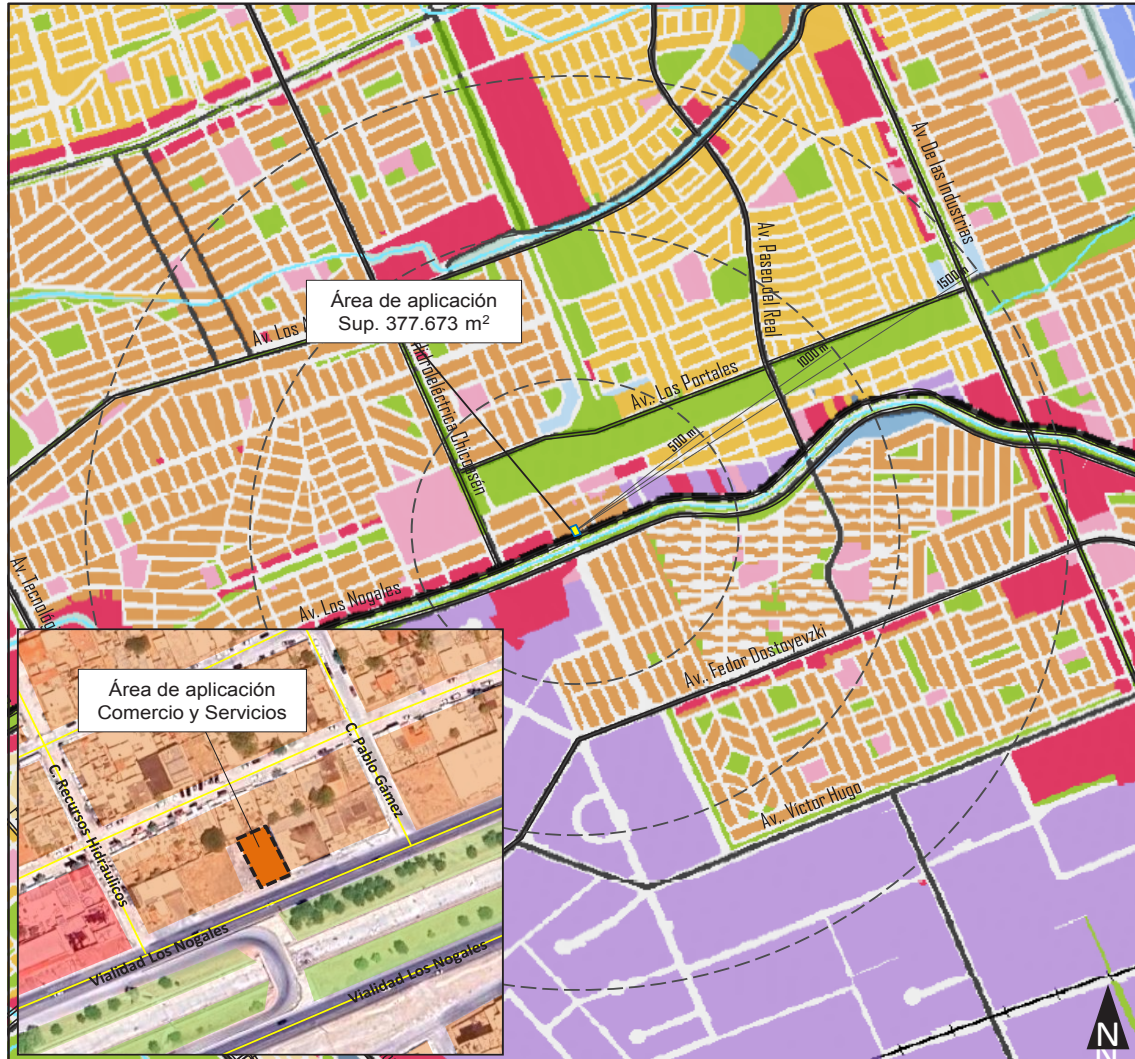
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vias de comunicación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

Densidad de Vivienda	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES – 911"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



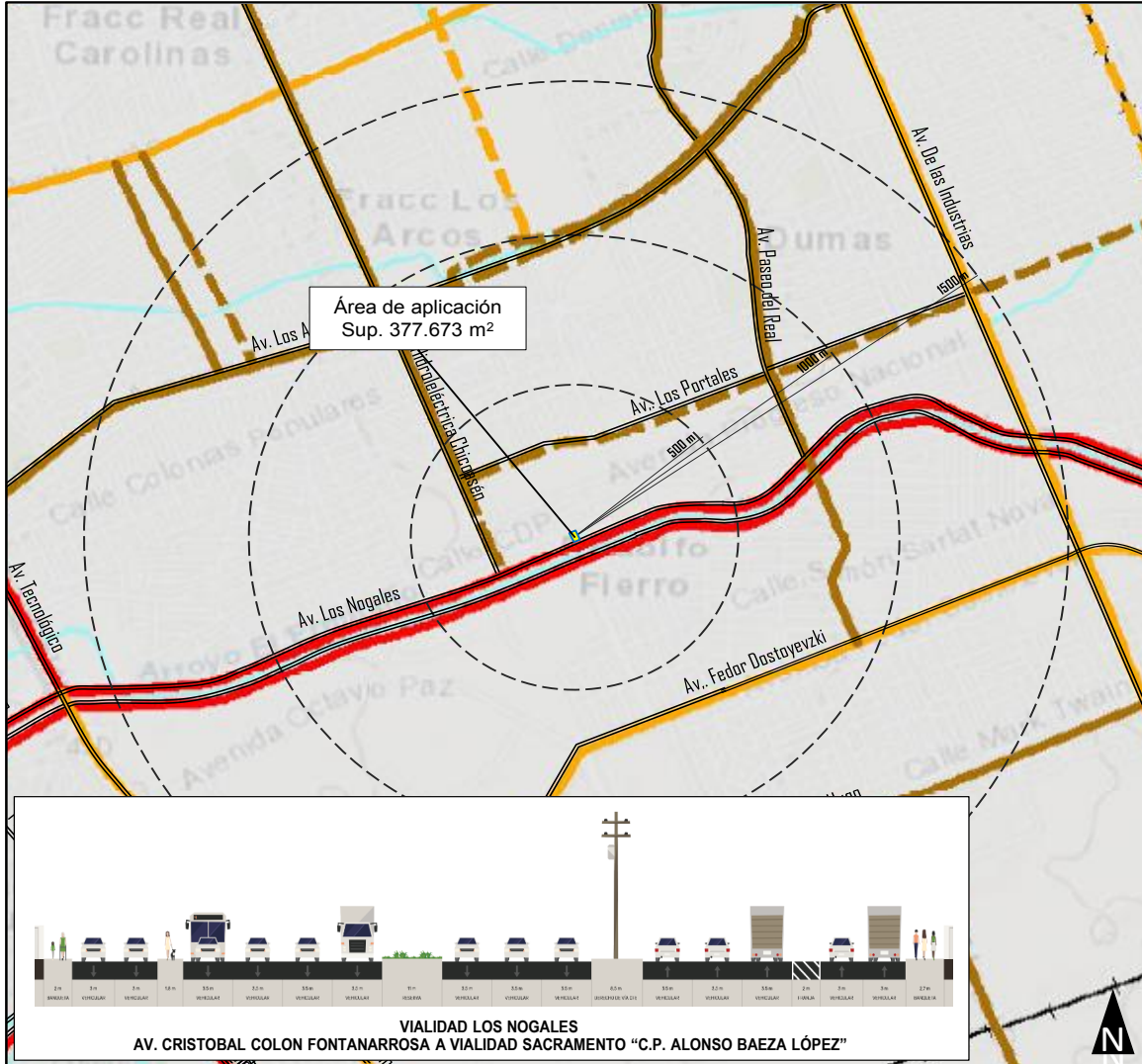
Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Propuesto	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 "VIALIDAD LOS NOGALES – 911"	E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano E-02: Estructura Vial



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"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	<p>Tránsito y Transporte</p> <ul style="list-style-type: none"> Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
---	---	---

Estructura Vial	JUNIO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A COMERCIO Y SERVICIOS Y COS 0.85 “VIALIDAD LOS NOGALES – 911”	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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

Delia Cardona Castillo

José Sánchez Reyes

Elaboró

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

Adrián Vargas González
Análisis territorial y Cartografía

Junio de 2024

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

ANEXOS

Escrituras

Plano Catastral

Identificación promotor

Predial

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Escrituras



PRIMER TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON, POR UNA PARTE, EL SEÑOR JOSÉ ANTONIO QUINTANA RUÍZ, COMO LA PARTE VENDEDORA Y, POR LA OTRA PARTE, LA SEÑORA DELIA CARDONA CASTILLO, COMO LA PARTE COMPRADORA.

CHIHUAHUA, CHIH. A 20 DE MARZO DE 2024
VOLUMEN 346 / ESCRITURA 10,166

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO



----- VOLUMEN TRESIENTOS CUARENTA Y SEIS -----

----- ESCRITURA DIEZ MIL CIENTO SESENTA Y SEIS -----

--- En la Ciudad de Chihuahua, a los 20 veinte días del mes de marzo del año 2024 dos mil veinticuatro, Yo, Licenciado **LEOBARDO MEZA FOURZAN**, Notario Auxiliar a la Notaría Pública Número Cinco, en actual ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de notario público por separación temporal de su Titular, el Licenciado **LUIS CARLOS MAGDALENO**, hago costar el siguiente acto jurídico: -----

--- **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebran: Por una parte, el señor **JOSÉ ANTONIO QUINTANA RUÍZ**, a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como la "**PARTE VENDEDORA**", y por una segunda parte la señora **DELIA CARDONA CASTILLO** a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como la "**PARTE COMPRADORA**". -----

----- **DECLARACIONES** -----

--- I.- Declara el señor **JOSÉ ANTONIO QUINTANA RUÍZ**, que es propietario y se encuentra en posesión del terreno urbano actualmente marcado con el número 911 novecientos once de la vialidad Los Nogales (Antes Circuito Vial Norte, Arroyo los Nogales) identificado como Reserva 13 trece Fracción III tres romano de la colonia Rodolfo Fierro de esta ciudad, con una superficie de 571.329 quinientos setenta y un metros trescientos veintinueve centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: -----

--- **Por su frente** mide 23.698 veintitrés metros seiscientos noventa y ocho milímetros, linda con calle Vialidad los Nogales. -----

--- **Por su lado derecho** mide 24.695 veinticuatro metros seiscientos noventa y cinco milímetros, linda con Reserva 13/II trece, diagonal, dos romano. -----

--- **Por su fondo** mide 2.818 dos metros ochocientos dieciocho milímetros, linda con asentamiento humano. -----

--- **Por su fondo** mide 2.241 dos metros doscientos cuarenta y un centímetros, linda con asentamiento humano. -----

--- **Por su fondo** mide 9.796 nueve metros setecientos noventa y seis milímetros, linda con asentamiento humano. -----

--- **Por su fondo** mide 11.287 once metros doscientos ochenta y siete milímetros, linda con asentamiento humano. -----

--- **Por su lado izquierdo** mide 24.425 veinticuatro metros cuatrocientos veinticinco milímetros, linda con Reserva 13/IV trece, diagonal, cuatro romano. -----

--- Para una mejor identificación del inmueble antes descrito y al cual en lo sucesivo se le podrá denominar el "**INMUEBLE**", los comparecientes exhiben plano catastral del mismo y constancia de número oficial, documentos que agrego al apéndice del protocolo de la presente escritura en su legajo respectivo, para que formen parte integrante de la misma. -----

--- II.- Continúa manifestando la "**PARTE VENDEDORA**", que la propiedad del inmueble anteriormente descrito, la adquirió siendo soltero, por contrato de compraventa, según consta en la escritura pública número 25,674 veinticinco mil seiscientos setenta y cuatro, otorgada en esta ciudad, con fecha 8 ocho de

C O T A C I O

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



marzo de 2019 dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Adrián Javier Contreras Sánchez, en ese entonces Adscrito a la Notaría Pública número 21 Veintiuno, de este Distrito Judicial Morelos, Chihuahua, cuyo titular es la Licenciada Mónica Esnayra Pereyra, misma que obra inscrita bajo el número **83 ochenta y tres**, del libro **6312 seis mil trescientos doce**, de la **Sección Primera** del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Chihuahua, correspondiéndole el **Folio Real número 2043884 dos millones cuarenta y tres mil ochocientos ochenta y cuatro**. -----

--- III.- Continúa manifestando la "PARTE VENDEDORA" que se practicó avalúo sobre el "INMUEBLE", en los términos de Ley, por perito debidamente acreditado ante el Departamento Estatal de Profesiones, mismo que agrego al apéndice del volumen de este instrumento, en su legajo respectivo. -----

--- IV.- Continúa expresando la "PARTE VENDEDORA", que el inmueble objeto de este instrumento, se encuentra libre de toda limitación de dominio o gravamen, al corriente en el pago del impuesto predial, y sin adeudo por concepto de pavimento, según lo acredita con los comprobantes respectivos, mismos que se agregan al apéndice de esta escritura para que formen parte integrante de la misma, agregando que por la naturaleza del mismo no cuenta con servicio público de agua. -----

--- V.- Continúa declarando la "PARTE VENDEDORA", que el inmueble descrito en la declaración I del presente instrumento se encuentra en un sector con uso de suelo Habitacional Unifamiliar, como se justifica con la constancia de zonificación correspondiente, expedida por la Subdirección de Administración Urbana, la cual agrego al apéndice del protocolo de la presente escritura en su legajo respectivo. -----

--- VI.- Continúa manifestando la "PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de la presente operación no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno, ni procedimiento administrativo o judicial, haciéndole saber a la "PARTE COMPRADORA" que no tiene conocimiento de que se encuentre contaminado o se hayan realizado actividades que lo hayan contaminado. -----

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

----- **C L A U S U L A S** -----

--- PRIMERA.- El señor **JOSÉ ANTONIO QUINTANA RUIZ**, VENDE a la señora **DELIA CARDONA CASTILLO**, la propiedad del inmueble descrito en la Declaración I de este instrumento, cuya descripción se tiene por reproducida en la presente cláusula como si se insertase a la letra, para todos los efectos legales a que haya lugar, con todos sus usos, costumbres y servidumbres y con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda o pudiera corresponderles. -----

--- SEGUNDA.- El precio de la presente operación lo es la cantidad de **\$1,285,490.25 (UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 25/100 MONEDA NACIONAL)**, la cual paga la "PARTE COMPRADORA" a la "PARTE VENDEDORA", mediante cheque nominativo número 38 treinta y ocho, girado con esta fecha, contra la cuenta número 00485978033 (cero, cero, cuatro, ocho, cinco, nueve,

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



siete, ocho, cero, tres, tres), que la PARTE COMPRADORA en BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Financiera BBVA México, a favor de JOSÉ ANTONIO QUINTANA RUIZ, por lo que, salvo buen cobro, le otorga por medio de esta cláusula el recibo de pago más eficaz que en derecho proceda.

--- **TERCERA.**- Que la transmisión del "INMUEBLE" objeto del presente contrato se realiza libre de toda responsabilidad y gravamen y al corriente en el pago de sus cargas fiscales, por lo que "PARTE VENDEDORA" se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, a favor de la "PARTE COMPRADORA".

--- **CUARTA.**- Por su parte manifiesta la "PARTE COMPRADORA", que toma y adquiere para sí a su entera satisfacción la posesión del inmueble que se le enajena, así como el título anterior de propiedad, obligándose a destinarlo conforme al uso establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, sus reglamentos, reservas, decretos y programas en ellas establecidas.

--- **QUINTA.**- Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, así como para lo no previsto en el mismo, ambas partes se someterán a las leyes aplicables y Tribunales competentes del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, renunciando expresamente a cualquier fuero presente o futuro que pudiere corresponderles.

YO, EL NOTARIO AUXILIAR A LA

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO

DOY FE Y CERTIFICO

--- **I.**- Que la forma en que se pagaron las obligaciones del contrato que se hace constar en el presente instrumento, se realizó de la manera descrita en la cláusula segunda del presente contrato, según lo manifestado por las partes bajo protesta de decir verdad.

--- **II.**- Que le consulté individualmente a cada uno de los comparecientes, sobre la existencia de algún beneficiario controlador, que fuera a obtener algún beneficio, por la celebración del presente acto jurídico, a lo que me manifestaron que no.

--- **III.**- Que en términos del último párrafo del Artículo 38 treinta y ocho de la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua me permito insertar a continuación su texto: "**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

C O T E J A D O

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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 bienes inmuebles.-----

--- IV.- Que les hice saber a los comparecientes que se encuentra a su alcance en el local de la Notaría a mi cargo el aviso de privacidad, y que al firmar la presente escritura otorgan su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales en términos de la Ley.-----

--- V.- Que el suscrito realicé el cálculo del Impuesto Sobre la Renta e Impuesto Cedular, bajo mi responsabilidad por la presente operación, impuestos que en este acto retengo y declararé en los términos de Ley. Que le proporcioné al contribuyente conforme a las reglas de carácter general que emite el Servicio de Administración Tributaria, la información relativa a la determinación de dicho cálculo, quien en otro ejemplar igual firmó de recibido, el cual agrego junto con las declaraciones y comprobantes de pago de dichos impuestos que en su momento obtenga, al apéndice de la presente escritura en su legajo respectivo para que forme parte de la misma.-----

--- Que hice del conocimiento de los comparecientes el contenido del Artículo 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en el sentido que la ganancia que se obtiene, se debe de acumular a su declaración de impuesto anual sobre la renta, cuando hayan obtenido ingresos totales, incluyendo aquéllos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto y por los que se pagó el impuesto definitivo, superiores a \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que deberán declarar la totalidad de sus ingresos, incluidos aquéllos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto en los términos de las fracciones XVII, XIX, inciso a) y XXII del artículo 93 noventa y tres de dicha Ley y por los que haya pagado el impuesto definitivo en los términos del artículo 138 ciento treinta y ocho de la referida Ley.-----

--- Que el suscrito hice del conocimiento de los comparecientes que daré aviso al Servicio de Administración Tributaria de la presente operación, en los términos de ley.-----

--- VI.- Que hice saber a la "PARTE COMPRADORA" que para efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, agregaré al apéndice del protocolo de esta escritura para que forme parte integrante de la misma, la impresión del complemento del comprobante fiscal digital por Internet (CFDI), de conformidad con lo que disponen el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.-----

--- VII.- Que lo inserto y relacionado en esta escritura, concuerda fiel y correctamente con los documentos originales que en este acto exhiben los comparecientes, mismos que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

--- VIII.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal ya que no observé en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y no tengo aviso fehaciente de autoridad competente de que estén sujetos a interdicción. -



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



--- IX.- Que no conozco a los comparecientes quienes se identifican con el documento oficial que en este acto exhiben, del cual obtengo copia certificada y agrego al apéndice de esta escritura. -----

--- X.- Que los comparecientes manifiestan por sus generales bajo protesta de decir verdad, ser mexicanos y cada uno en lo individual: -----

--- El señor **JOSÉ ANTONIO QUINTANA RUÍZ**, originario de Ciudad Cuauhtémoc, Chihuahua, con fecha de nacimiento el día 3 tres de noviembre de 1987 mil novecientos ochenta y siete, casado, según matrimonio celebrado en Ignacio Zaragoza, Chihuahua, con fecha 26 veintiséis de agosto de 2021 dos mil veintiuno, con la señora Daisy Arely Beltrán Martínez, bajo el régimen de sociedad conyugal, comerciante, con Registro Federal de Contribuyentes QURA871103623, con Clave Única de Registro de Población QURA871103HCHNZN06, y con domicilio en Calle Pino, número 210 doscientos diez de la colonia Granjas, código postal número 31100 treinta y un mil cien de esta ciudad. -----

--- La señora **DELIA CARDONA CASTILLO**, originaria de Meoqui, Chihuahua en donde nació el día 10 diez de enero de 1971 mil novecientos setenta y uno, con Clave Única de Registro de Población CACD710110MCHRSL04, con Registro Federal de Contribuyentes CACD710110RS8, casada bajo el régimen de sociedad conyugal con el señor José Sánchez Reyes según matrimonio celebrado en la ciudad de Meoqui, Chihuahua, el día 14 catorce de febrero de 1989 mil novecientos ochenta y nueve y con domicilio en calle Ricardo Salgado, número 704 setecientos cuatro de la colonia San Francisco, de la Ciudad de Meoqui, Chihuahua, código postal número 33130 treinta y tres mil ciento treinta y accidentalmente de paso por esta ciudad. -----

--- XI.- Que les hice saber a los comparecientes que agregaré al apéndice del protocolo de esta escritura en su legajo respectivo, marcados con los números: -----

- 1 uno.- Plano. -----
- 2 dos.- Avalúo. -----
- 3 tres.- Constancia de número oficial. -----
- 4 cuatro.- Certificado de libertad de gravamen. -----
- 5 cinco.- Comprobante de pago del impuesto predial. -----
- 6 seis.- Constancia de no adeudo de pavimento. -----
- 7 siete.- Constancia de zonificación. -----
- 8 ocho.- Cálculo del Impuesto Sobre la Renta. -----
- 9 nueve.- Declaración para el pago del impuesto sobre la renta a entidades federativas, enajenación de bienes inmuebles, y su comprobante de pago. -----
- 10 diez.- Declaración para el pago del impuesto cedular a los ingresos por la enajenación de bienes inmuebles y su comprobante de pago. -----
- 11 once.- Declaración informativa de notarios y demás fedatarios públicos enajenación de bienes (DECLARANOT) y su acuse de aceptación. -----
- 12 doce.- Complemento del comprobante fiscal digital por Internet (CFDI). -----
- 13 trece.- Copia certificada del acta de matrimonio de la PARTE COMPRADORA. -----

C O T E J A D O

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



14 catorce.- Copia certificada de la identificación de los comparecientes y su validación biométrica. -----

15 quince.- Declaración para el pago del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles y su comprobante de pago o comprobante fiscal digital por Internet.-----

--- XII- Que me identifiqué como Notario Auxiliar ante los comparecientes, quienes me expresan que saben y pueden leer y escribir, que les dí a leer la presente escritura, la leyeron por sí mismos, les expliqué su valor y las consecuencias legales de su contenido, me manifestaron su conformidad con la misma, firmándola en mi presencia. DOY FE.-----

--- FIRMADO.- JOSÉ ANTONIO QUINTANA RUÍZ. -----

--- FIRMADO.- DELIA CARDONA CASTILLO. -----

--- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.- SELLO DE AUTORIZAR.- FIRMA CORRESPONDIENTE DEL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PUBLICA NUMERO CINCO LIC. LEOBARDO MEZA FOURZAN. -----

--- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS SEIS DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.- EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO CINCO.- LIC. LEOBARDO MEZA FOURZAN.- SELLO DE AUTORIZAR.- FIRMADO. --

----- INSERTOS -----

Multiple horizontal dashed lines for inserting additional text.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Lic. Luis Carlos Magdalena
 NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

PROTOCOLO CATASTRAL

DE UN LOTE DE TERRENO URBANO IDENTIFICADO COMO FRACCION III DE LA RESERVA NUMERO 13 LE CORRESPONDE EL No. 911, UBICADO SOBRE LA VIALIDAD LOS NOGALES (ANTES CIRCUITO VIAL ARROYO LOS NOGALES) DE LA COLONIA RODOLFO FIERRO, DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE:

DELIA CARDONA CASTILLO

ESCALA 1:250

CLAVE CATASTRAL: 422-077-033

CLAVE ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-422-077-00033-00-0000

SUP. TERRENO ESC. = 571.329 M2
 SUP. TERRENO FIS. = 574.865 M2
 SUP. EN POSESION = 10.428 M2

ASENTAMIENTO HUMANO S 23°11'20.00" E ESC. 2.241m FIS. 2.223m
 ASENTAMIENTO HUMANO N 55°27'38.00" E ESC. 9.798m FIS. 9.569m
 N 66°02'34.00" E ESC. 11.287m FIS. 11.287m
 RESERVA 13 S 23°59'28.00" E ESC. 24.425m FIS. 24.663m
 RESERVA 13 / II N 23°59'28.00" W ESC. 24.440m FIS. 22.440m
 46.20m o LA CALLE RECURSOS HIDRAULICOS
 23.698m S 66°00'32.00" W

(ANTES CIRCUITO VIAL NORTE, ARROYO LOS NOGALES)

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESC. No. 10,166 VOL. 346 Y SE AGREGA CON EL No. 1

ING. EDUARDO RIVERA DOZAL
 AVALUOS Y TOPOGRAFIA
 CEL. 634 302 58 90
 GRUPO INGENIEROS DOZAL

ING. EDUARDO RIVERA DOZAL
 REG. R. P. C. 668

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. 6 DE MARZO DE 2024

ING. EDUARDO RIVERA DOZAL
 REG. R. P. C. 668

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



ING. MANUEL EDUARDO RIVERA DOZAL
GRUPO INGENIEROS DOZAL



FOLIO
016-2024

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
PARTE DE LA ESC. No. 10166 VOL. 3416
Y SE AGREGA CON EL No. 2

I. Antecedentes	
CLAVE ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-432-077-09033-00-0000	FECHA DE DICTAMEN: 11 DE MARZO DE 2024
CLAVE CATASTRAL: 422-077-033	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO URBANO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN III DE LA RESERVA NÚMERO 13 Y AL CUAL LE CORRESPONDE EL No. 911, UBICADO SOBRE LA VIALIDAD LOS NÓGALES (ANTES CIRCUITO VAL NORTE ARROYO LOS NÓGALES) DE LA COLONIA RODOLFO FIERRO, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA.	
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA: LOTE DE TERRENO URBANO	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL	
SOLICITANTE DE AVALÚO: DELIA CARDONA CASTILLO	
PROPOSITO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR FISCAL DEL INMUEBLE PARA EFECTOS DE ESCRITURACION	
PERITO VALUADOR: MANUEL EDUARDO RIVERA DOZAL..... REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES No. 19777-E-9-III	
II. Características Urbanas	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: COMERCIAL DE SEGUNDO ORDEN	
USO DE SUELO: HABITACIONAL	
SERVICIOS PÚBLICOS: COMPLETOS: AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, TELEFONÍA, GUARNICIONES, BANQUETAS, PAVIMENTO, VIGILANCIA, CORREO.	
III. Descripción General del Inmueble	
USO ACTUAL DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO URBANO	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN: NO APLICA	
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: NO APLICA	
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN: NO APLICA	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: NO APLICA	
CALIDAD DE PROYECTO: NO APLICA	
EDAD Y VIDA ÚTIL REMANENTE: EDAD: ANOS. VIDA ÚTIL REMANENTE: ANOS	
IV. Terreno (Medidas y dependencias)	
1 AL 2 FRENTE 23.6980 METROS CON VIALIDAD LOS NÓGALES 2 AL 3 DERECHO 24.6950 METROS CON RESERVA 13/III 3 AL 4 FONDO 2.8180 METROS CON ASENTAMIENTO HUMANO 4 AL 5 FONDO 2.2410 METROS CON ASENTAMIENTO HUMANO 5 AL 6 FONDO 9.7950 METROS CON ASENTAMIENTO HUMANO 6 AL 7 FONDO 11.2870 METROS CON ASENTAMIENTO HUMANO 7 AL 1 IZQUIERDO 24.4260 METROS CON RESERVA 13/IV	
ÁREA TOTAL(M2):	671.325

GENERAL RETANA No. 407 COL. SAN FELIPE 426-62-61 merdozal@hotmail.com CHIHUAHUA, CHIH. AVALUOS PROFESIONALES

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIH.



ING. MANUEL EDUARDO RIVERA DOZAL
GRUPO INGENIEROS DOZAL

FACTORES DE EFICIENCIA: FOLIO 016-2024

1.00 x 1.00 x 1.00

V.- Elementos de Construcción

A).- OBRA NEGRA:

CIMENTOS:	NO APLICA
ESTRUCTURA:	NO APLICA
MURDOS:	NO APLICA
ENTREPIESOS:	NO APLICA
TECHOS:	NO APLICA
AZOTEAS:	NO APLICA
BARDAS:	NO APLICA

B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES

	EXTERIORES	INTERIORES
APLANADOS:		
PINTURA:		
PLAFONES:	NO APLICA	
PISOS:	NO APLICA	
LAMBRINES:	NO APLICA	
ESCALERAS:	NO APLICA	
ZOCLOS:	NO APLICA	
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO APLICA	

C).- CARPINTERÍA:

NO APLICA

D).- INSTALACIONES:

INSTALACIONES SANITARIAS:
NO APLICA

INSTALACIONES ELÉCTRICAS:
NO APLICA

F).- HERRERÍA:

NO APLICA

GENERAL RETANA No. 407 COL. SAN FELIPE 426-62-61 mardozal@hotmail.com CHIHUAHUA, CHIH. AVALUOS PROFESIONALES

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



ING. MANUEL EDUARDO RIVERA DOZAL
GRUPO INGENIEROS DOZAL



II.- FACHADA:

FOLIO	018-2024
-------	----------

NO APLICA

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

NO APLICA

VI.- Consideraciones Previas al Avaluo.

EL PRESENTE AVALUO SOLO SE UTILIZARA PARA TRASLACION DE DOMINIO.
--

VII.- Valor Físico o Directo.

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:	VARIABLE
VALORES DE CALLE O DE ZONA:	\$1,580.00 /M2

FRACCIÓN	ÁREA(M2)	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
I	871.328 M2	\$ 1,875.00	1.25%	USO / GIRD	\$ 2,750.00	\$ 1,265,480.25
II					\$ -	\$ -
III					\$ -	\$ -
IV					\$ -	\$ -
V					\$ -	\$ -

SUB-TOTAL (1)-	\$ 1,285,480.25
----------------	-----------------

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	ÁREA m2.	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO	DEMÉRITO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
T1				\$ -	\$ -
T2				\$ -	\$ -
T3				\$ -	\$ -
T4				\$ -	\$ -
T5				\$ -	\$ -

SUB-TOTAL (2):-	\$ -
-----------------	------

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

DESCRIPCION	VALOR PARCIAL

DESCRIPCION	VALOR PARCIAL

sub.-TOTAL (3):-	\$ -
------------------	------

VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3):	\$ 1,285,480.25
---	-----------------

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PÚBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO



ING. MANUEL EDUARDO RIVERA DOZAL
GRUPO INGENIEROS DOZAL

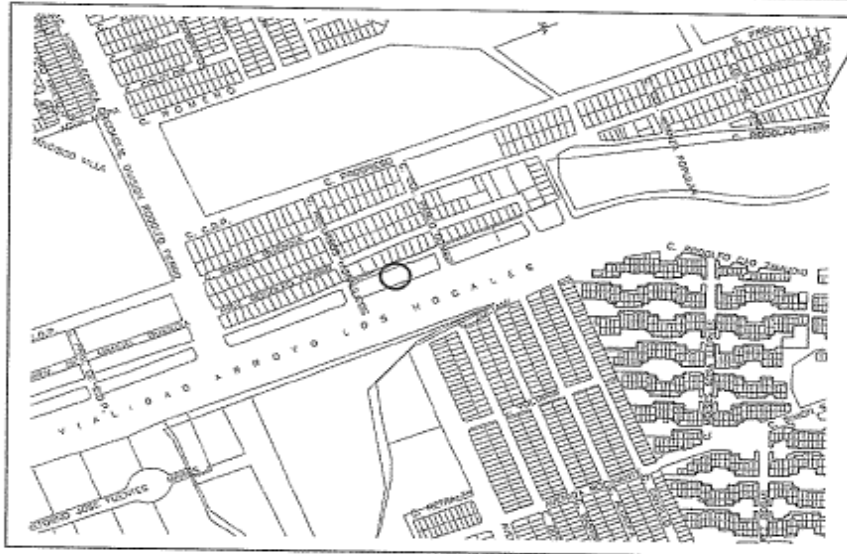


VIII.- Conclusión FOLIO 018-2024

VALOR FISCAL: \$ 1,205,490.25
(UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 25/100 M.N.)

(Signature)
MANUEL EDUARDO RIVERA DOZAL
REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES
No. 10777-E/S-III

IX.- Croquis de Localización.



COTEJADO

GENERAL RETANA No. 407 COL. SAN FELIPE 426-62-61 merdozal@hotmail.com CHIHUAHUA, CHIH. AVALUOS PROFESIONALES

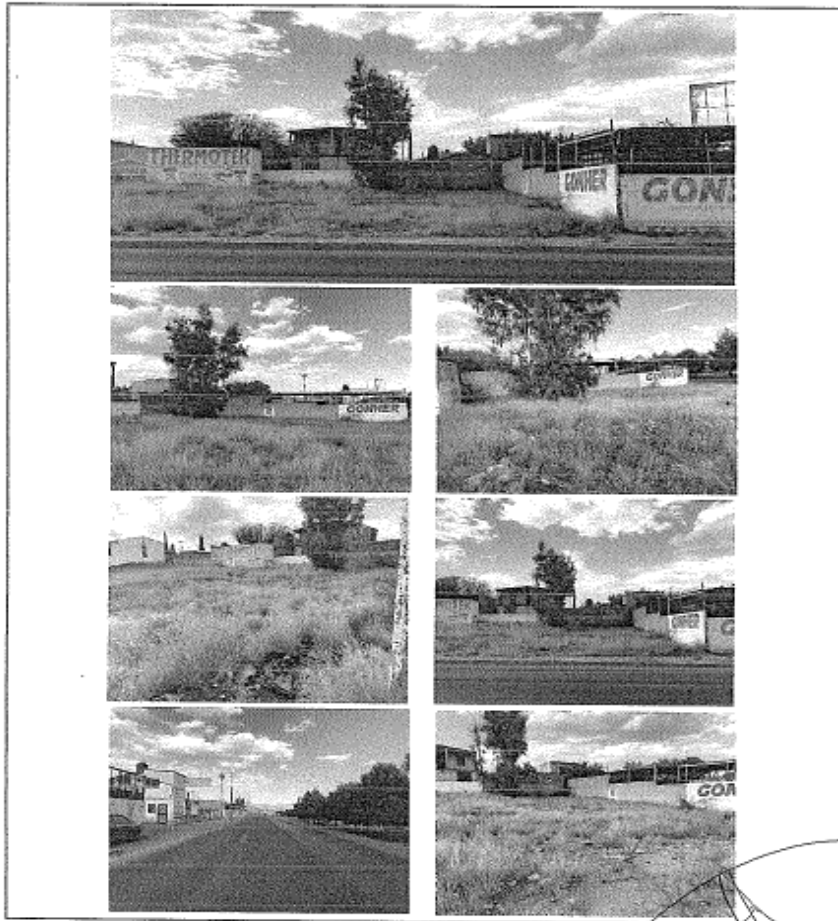
Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



ING. MANUEL EDUARDO RIVERA DOZAL
GRUPO INGENIEROS DOZAL



X.- Memoria Fotográfica



NOTA: EL PRESENTE AVALÚO SOLO TENDRÁ VALIDEZ PARA LOS FINES ESPECIFICADOS EN LA CARÁTULA, YA QUE ESTA BASADO EN TABULACIONES CATASTRALES TOMADOS COMO VALORES UNITARIOS MÍNIMOS.

GENERAL RETANA No. 407 COL. SAN FELIPE 426-62-61 merdozal@hotmail.com CHIHUAHUA, CHIH. AVALUOS PROFESIONALES

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdaleno
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, MEXICO



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACION URBANA
DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
OFICIO No. SPU-DNNO-28090
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-422-077-00033-00-0000
CLAVE CATASTRAL: 422-077-033

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
PARTE DE LA ESC. No. 1066 VOL. 346
Y SE AGREGA CON EL No. 3

ASUNTO: NUMERO OFICIAL

A QUIEN CORRESPONDA

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

UBICACIÓN: VIALIDAD LOS NOGALES (ANTES CIRCUITO VIAL NORTE, ARROYO LOS NOGALES) A 46.20 MTS. A LA CALLE RECURSOS HIDRAULICOS	
MANZANA	LOTE RESERVA 13 FRACCION III
COLONIA	RODOLFO FIERRO
SECTOR	99
CÓDIGO POSTAL	31137

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: **911**
(NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).

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

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 9 DÍAS DEL MES FEBRERO DE 2024.

ATENTAMENTE

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

AMM/VGHM

" 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. Camposina Nueva. C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

101447
HOJA 1 DE 1

EL CERTIFICADOR ADSCRITO A LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CERTIFICA:

FOLIO REAL: 2043884
TIPO DE INMUEBLE: TERRENO URBANO
COLONIA RODOLFO FIERRO
DENOMINACION: RESERVA NUMERO 13 FRACCION III
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 571.3290 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 23.6980 METROS CON VIALIDAD LOS NOGALES
2 AL 3 DERECHO 24.8950 METROS CON RESERVA 13/II
3 AL 4 FONDO 2.8180 METROS CON ASENTAMIENTO HUMANO
4 AL 5 FONDO 2.2410 METROS CON ASENTAMIENTO HUMANO
5 AL 6 FONDO 9.7980 METROS CON ASENTAMIENTO HUMANO
6 AL 7 FONDO 11.2870 METROS CON ASENTAMIENTO HUMANO
7 AL 1 IZQUIERDO 24.4250 METROS CON RESERVA 13/IV
CLAVE CATASTRAL: 422-077-033

REGISTRADO CON FECHA 22 DE ABRIL DE 2019 A NOMBRE DE:

JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ CON 100% DE PROPIEDAD, DE FECHA DE NACIMIENTO 03 DE NOVIEMBRE DE 1987, SOLTERO(A)

BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: INSCRIPCION 83 LIBRO 6312 DE SECCION PRIMERA DEL DISTRITO MORELOS

AL DIA 13 DE MARZO DE 2024 14:48:54 HORAS, NO REPORTA INSCRIPCION O ANOTACION ALGUNA QUE IMPONGA GRAVAMEN SOBRE EL BIEN INMUEBLE DETALLADO EN LA PARTE SUPERIOR.

EN LA PRESENTE INSCRIPCION, NO EXISTE ANOTACION ALGUNA RESPECTO A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACION Y PROGRAMAS REGULADOS EN LA LEY ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, LO QUE SE HACE MENCION EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN SU ARTICULO 87.
---- FIN DEL CERTIFICADO ----

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DOY FE



Karla Portillo
2602c7e9a40f43ce8604ee579aa8a38b

KARLA A PORTILLO DE LA ROSA

CALIFICADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 13 DE MARZO DE 2024 14:49:07 HORAS

CERTIFICADO DE INGRESOS: 2024-1858506

CONTROL DE INGRESO 13/MARZO /2024 2024-65655

PAGADO POR LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 5 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS

IMPORTE: \$278.00

DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO 00/100 M.N.

COTEJO: KARLA A PORTILLO DE LA ROSA

FOLIO ELECTRONICO: 2024-101822

autenticación en www.chihuahua.gob.mx/rpp

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESC. No. 101446 VOL. 346 Y SE AGREGA CON EL No. 4

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MC651010V22

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 06 de Febrero de 2024
Transacción: 2024-199242

Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-422-077-00033-00-0000

Datos del contribuyente

Nombre: QUINTANA RUIZ JOSE ANTONIO RFC: Sin RFC
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: VIALIDAD LOS NOGALES R13 T3-4 COLONIA
RODOLFO FIERRO C.P.31137 CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$2,711.00

Desglose de pago

Table with 5 columns: Ramo, Descripción del concepto del pago, Período, Cantidad, Importe. Includes items like INGRESO IMPUESTO PREDIAL, DESCUENTO DE PREDIAL ENERO, etc.

TOTAL: \$2,711.00

(DOS MIL SETECIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024/1 HASTA 2024/6, TASA: 0.005, VALOR
CATASTRAL: \$639,506.96, SUPERFICIE DE TERRENO: 574.86 m², SUPERFICIE DE
CONSTRUCCIÓN: .00 m²

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
PARTE DE LA ESC. No. 166 VOL. 346.
Y SE AGREGA CON EL No. 5

Cadena Original
[002]2024-199242[CARLOS ARZAGA REZA][N]29/01/2024 10:15:33[2711]

Sello Digital
302c02147328492abcd8e7038498b3d0d7c049e2ba196d4a02147514de102797cf467a241c486816d27b4edc50a2

Aviso importante
El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV y 115 Fracción IV de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de
Chihuahua; 1, 19, 21 y 38 Fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1°, 8, 11 Fracción XVIII, 121
Inciso a), 123, 126, 127, 145, 146, 147, 148 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1, 4, 28 Fracción
I Inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 42, 43 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua
2024, 3 Fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4
fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y
construcciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de
asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de
diciembre del año 2022.

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



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
PARTE DE LA ESC. No. 101166 VOL. 346
Y SE AGREGA CON EL No. 6



Constancia No. 069411

**CONSTANCIA DE NO ADEUDO**

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle **VIALIDAD LOS NOGALES (ANTES CIRCUITO VIAL NORTE ARROYO LOS NOGALES) # 911** de la colonia y/o fraccionamiento **RODOLFO FIERRO** de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.

Teniendo como único registro, que la cuenta **NO APLICA**.

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

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a **29** días del mes de **FEBRERO** de **2024**.

Atentamente.

MARIA DE LOS ANGELES PRIETO ROSA
CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE CHIHUAHUA
DEPARTAMENTO DE EJECUCIÓN



Recibo de Ingresos No. 1355198

VIGENCIA DOS MESES

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

C. Cuarta No. 3610 Colonia Santa Rosa, C.P. 31050 Chihuahua, Chih. Conmutador 072
Tels. (614) 410 9009, 410 9018, 410 9038, 410 9016, 410 9069
www.municipiochihuahua.gob.mx www.cum.gob.mx

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
PARTE DE LA ESC. No. 10,166 VOL. 346
Y SE AGREGA CON EL No. 7

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,
SUBDIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA, DEPTO.
ADMINISTRACION DEL PLAN DIRECTOR,
OFICIO NO. AUA 02583/2024
CLAVE CATASTRAL: 422-077-033
ASUNTO: Constancia de Zonificación

Chihuahua, Chihuahua, a 21 de febrero 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 Vialidad Los Nogales (antes Circuito Vial Norte Arroyo Los Nogales) No. 971 de la Colonia Rodolfo Fierro de esta ciudad, con superficie de terreno 571.329 m².

Esta Dirección hace constar con fundamento en el artículo 115 fracción V incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 3 fracción XXXVIII, II 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, II 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 H60 - Habitacional Unifamiliar con superficie mínima por lote 90.00 m² y 6.00 m² de frente, dabiendo respetar la restricción de alineamiento y el factor establecido en los instrumentos de planeación con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.6 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.

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA, DE LA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



NM/JASC/SJH

"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

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESC. No. 10166 VOL. 346 Y SE AGREGA CON EL No. 8



NOTARIA 5
LEOBARDO MEZA FOURZAN
RFC: MEFL830602UY1
CALCULO ISR: SOLO TERRENO

*****VALORES DE CÁLCULO*****
FECHA DE ENAJENACIÓN-----07/03/2024
PRECIO DE ENAJENACIÓN-----\$1,285,490.25
FECHA DE ADQUISICIÓN-----08/03/2019
PRECIO DE ADQUISICIÓN-----\$890,000.00

*****CÁLCULOS TERRENO*****
INPC = INPC VENTA (133.5550) ÷ INPC COMPRA (103.4760)-----1.2907
FACTOR AJUSTES INFLACIÓN-----1.23
FACTOR UTILIZADO (MAYOR ENTRE FACTORES)-----1.2907
PRECIO ACTUALIZADO (PRECIO ADQUISICIÓN * FACTOR UTILIZADO)-----\$1,148,723.00

*****DEDUCIBLES TERRENO*****
1. TRASLACION DE DOMINIO
MONTO-----\$8,363.48
FECHA-----11/04/2019
INPC = INPC VENTA (133.5550) ÷ INPC COMPRA (103.5310)-----1.2900
FACTOR AJUSTES INFLACIÓN-----1.23
FACTOR UTILIZADO (MAYOR ENTRE FACTORES)-----1.29
2. DERECHOS DE REGISTRO
MONTO-----\$17,480.00
FECHA-----13/03/2019
INPC = INPC VENTA (133.5550) ÷ INPC COMPRA (103.4760)-----1.2907
FACTOR AJUSTES INFLACIÓN-----1.23
FACTOR UTILIZADO (MAYOR ENTRE FACTORES)-----1.2907
TOTAL DEDUCIBLES TERRENO-----\$33,350.33
TOTAL DEDUCCIONES POR GASTOS-----\$33,350.33

*****RESULTADOS*****
TOTAL DEDUCCIONES ACTUALIZADAS-----\$1,182,073.33
UTILIDAD GRAVABLE (PRECIO ENAJENACIÓN - DEDUCCIONES ACTUALIZADAS)-----\$103,416.92
AÑOS TRANSCURRIDOS (MÁXIMO 20)-----4
GANANCIA NO ACUMULABLE (UTILIDAD GRAVABLE - UTILIDAD ANUAL)-----\$77,562.69
UTILIDAD ANUAL = UTILIDAD GRAVABLE ÷ AÑOS-----\$25,854.23

*****CALCULO*****
#-Enajenantes-----1

1. ENAJENANTE #1
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN-----100.00%
UTILIDAD GRAVABLE ENAJENANTE (UTILIDAD GRAVABLE * PORCENTAJE)-----\$103,416.92
UTILIDAD ANUAL ENAJENANTE-----\$25,854.23
UTILIDAD MENOS RANGO INFERIOR (\$8,952.50) * FACTOR (6.40%)-----\$1,081.71
IMPUESTO ANUAL = SUMA CUOTA FIJA (\$171.88)-----\$1,253.59
IMPUESTO TOTAL = IMPUESTO ANUAL * AÑOS (4)-----\$5,014.00
ISR ENTIDAD FEDERAL (MAX. 5% UTILIDAD GRAVABLE)-----\$5,014.00
ISR FEDERACIÓN-----\$0.00
--CEDULAR E IMPUESTO UNIVERSITARIO-----
IMPUESTO CEDULAR SIN ESTÍMULO FISCAL-----\$5,170.85
ESTÍMULO FISCAL (40.00%) EN BASE A UTILIDAD GLOBAL-----\$2,068.34
IMPUESTO CEDULAR A CARGO-----\$3,102.51
IMPUESTO UNIVERSITARIO (4%)-----\$124.10
IMPUESTO CEDULAR + IMPUESTO UNIVERSITARIO-----\$3,226.61
TOTAL DEL ENAJENANTE-----\$8,240.61

FIRMA:

*****TOTALES*****
ISR ENTIDAD FEDERATIVA (MAX. 5% UTILIDAD GRAVABLE)-----\$5,014.00

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA


PROTOCOLO




ISR FEDERACIÓN-----	00
TOTAL ISR-----	00
IMPUESTO CEDULAR (40% DESCUENTO)-----	02.51
IMPUESTO UNIVERSITARIO-----	\$124.10
TOTAL CEDULAR + TOTAL IMPUESTO UNIVERSITARIO-----	\$3,226.61
GRAN TOTAL-----	\$8,240.61

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO



Chihuahua
ESTADO LIBRE Y SOBERANO

SECRETARÍA DE HACIENDA

MEFL830602JY1
REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES

MEFL830602HCHZRB09
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (1)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O IMBITA: DÍA 20 MES 03 AÑO 2024

Nº. ESCRITURA: 10,165

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Contenido en carpetas, ubicadas a la derecha, de acuerdo a lo que se indica)

1. APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRIZO (1)

MEZA FOURZAN LEOBARDO

2. ANTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:

Nº. NORMAL N COMPLEMENTARIA CH CORRECCIÓN FISCAL N

NOMBRE DE COMPLEMENTARIA:

CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (2) (05)

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

3. PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Antes de data del campo)	118021	5014	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100013	
B. PARTE ACTUALIZACIÓN DEL IMPUESTO (En materia de actualización antes de impuesto y el valor ya actualizado, conforme lo dispone el OFI)	100022		E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	000000	5014
C. RECONOCIDO	100009				

4. CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DE LA LEY DEL ISR. ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 127-LISR)

A. GARANCIA COTERVIDA	112028	103417	H. MONTO PAGADO (en la declaración que recibirá) CON ANTERIORIDAD	200115	
B. PAGO (e por Tercer EN)	112546	5171	I. CANTIDAD A CARGO (A + H cuando H es mayor) (Pase este importe al campo A)	200116	5014
F. PAGO PROVISIONAL, CONFORME AL ARTÍCULO 126 DE LA LISR	112533	5014	J. PAGO EN EXCESSO (e - H cuando H es mayor)	200117	
G. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (Incluye el interés)	112541	5014			

5. DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES: CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN:

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRIZO (1):

6. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:

En caso de presentar oportunamente una declaración para cancelar anualmente o en unidades de una declaración anterior, anexada "C" en el anexo 201902 y deberá reflejar la fecha de presentación de la declaración actualizada anterior.

En CORRECCIÓN FISCAL, Cuando la actividad en el rubro de sus resultados de comparación determine exonerar la obligación de contribuyente por ingreso a bienes fiscales, anexar "T" en el anexo 201901 y anexar el monto de la cuota correspondiente al campo D, MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL. En ambos casos, se deberá proporcionar la información respecto de la forma fiscal, tanto la corregida, como la que no se corrigió y cobijó el campo H, MONTO PAGADO (en la declaración que recibirá) CON ANTERIORIDAD para anexar (en) cualquier) que haya pagado previamente.


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

8. LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

01 Aguascalientes	05 Campeche	09 Distrito Federal	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 Coahuila	11 Guanajuato	16 Michoacán	19 Nuevo León	23 Quintana Roo	27 Tlaxcala	31 Yucatán
04 Coahuila	08 Chihuahua	12 Guerrero	18 Morelos	20 Oaxaca	24 San Luis Potosí	28 Tlaxcala	32 Zacatecas

9. DECLARACIÓN DEL ENAJENANTE:

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



NOTARIO PÚBLICO EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA

CARRILLO DE LA CRUZ, CARLOS MAGDALENO

ESTADO DE CHIHUAHUA, MÉXICO

DISTRITO JUDICIAL NOROCCIDENTAL

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

10. Instrucciones:

1. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para esta declaración. En el caso de faltar o estar, se deberá utilizar lista de claves, símbolos de multiplicación, o línea negra o en blanco.

2. En el caso de que los contribuyentes estén obligados en días e más fracciones Federales, deberá presentar el pago en la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena.

3. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), le anotará a 18 pedimentos en el espacio correspondiente.

4. Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando los 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)

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

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

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA E.C. No. 104166 VOL. 336 Y SE AGREGA CON EL No. 9

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Lic. Luis Carlos Magdalena
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS UBICACION DEL INMUEBLE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

PROTOCOLO

ENTRERO REGISTRAL CHIHUAHUA MUNICIPIO CHIHUAHUA

LOCALIDAD CHIHUAHUA COLONIA RODOLFO FIERRO

CALLE VIALIDAD LOS NOGALES

NO. HOJETA EXTERIOR 911 No. HOJETA INTERIOR CODIGO POSTAL 31137 TELEFONO

CHIHUAHUA/Chih-Regis I RU GBLANT8 *2348210*
 PUBLICO
 FECHA 03-04-2024 HORA 10:44
 SH: *11596294*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : EARP18380101FA7
 NOTARIO : PUBLICO DE LA PROPIEDAD ENCARG
 DIRECCION : AVE VENUSTIANO CARRANZA 801
 COLONIA : OBRERA
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA
 MUNICIPIO : CHIHUAHUA
 ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACION : NORMAL PERIODO:20/03/2024
 RFC : QURA19871103623
 CONTRIBUYENTE : JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ
 CONTRIBUENAN : TE
 DIR. DEL INMUEBLE : C VIALIDAD LOS NOGALES - 911
 COLONIA : RODOLFO FIERRO
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA
 ESCRITURA : 10166
 VALOR INMUEBLE : 0

COTEJADO

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	CANT.	
	1	\$5,014.00
TOTAL		\$5,014.00

(SON CINCO MIL CATORCE PESOS (00/100) M.N.)



||CRC01|2024-11596294|ENCARGADO REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD|CA|03/04/2024
 10:44:36|5014|
 302d021500897dedb0c5744a96e17b38c311fba1266e67144b0214
 21dc5279e1bfa48ddc58ab96a315b984c2f1355
 NO EXPONER RECIBO AL CALOR NI EN MOCAFO GUARDAR EN PLÁSTICO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA DE HACIENDA

RFC: GEC-981064-RE5

Av. Venustiano Carranza #601, Col. Obrera C.P. 31350 Chihuahua, México

Régimen Fiscal: 603 - Personas Morales con Fines no Lucrativos VERSIÓN 4.0

Table with 2 columns: Field (e.g., Recaudación de Rentas, No. de Operación) and Value (e.g., CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, 2348210).

Table with 2 columns: Field (e.g., Folio Fiscal UUID, No de Serie del CSD) and Value (e.g., CA1389F9-66AB-4E4C-A182-8904C7B1F296).

Table with 4 columns: Field (e.g., Nombre o Razón Social, Residencia Fiscal), Value (e.g., JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ, México), and other fields like RFC and Régimen Fiscal.

Table with 10 columns: Clave del Producto/Servicio, Clave Unidad de Medida, No. Identificación, Descripción, Cantidad, Valor Unitario, Descuento/Estímulo/Condensación, Objeto Impuesto, Total Importe.



Metodo de Pago: PUE - Pago en una sala exhibición
Forma de Pago: 02 - Cheque nominativo
Uso de CFDI: 003 - Gastos en general
Moneda: MXN
Tipo de Comprobante: 1 - Ingreso
Exportación: 01 - No aplica

Summary table with 2 columns: Field (e.g., SUBTOTAL, Descuento/Estímulo/Condensación) and Value (e.g., \$ 5,014.00, \$ 0.00).

CONDICIONES DE PAGO

Table with 2 columns: Field (e.g., Tipo Relación) and Value (e.g., N/A, Folio Fiscal UUID).

Sello digital del Emisor: cBNLurUj8qFNVxGdQ04801M8UVE2+1FdgEgLVpNccDhpeNFk3b33pEN4wJWEW11NaGHZuTC82GpF0a0pZfZnngkhhzeBc+swYBPFw6PHX...
Cadena Original del Complemento de Certificación del SAT: [1.1CA1389F9-66AB-4E4C-A182-8904C7B1F296]2024-04-04T13:26:13[BCD10105854]...

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



SECRETARIA DE HACIENDA

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

Table with columns: MUNICIPIO DE ORIGEN DEL BIEN, CLAVE. Values: CHIHUAHUA, CHIH, 0 | 8

DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO and DATOS DEL ENAJENANTE. Includes CURP, registration numbers, and names of both parties.

SELECCIONE CON UNA (X) LA DECLARACION QUE DESEA PRESENTAR: NORMAL, COMPLEMENTARIA, CORRECCION FISCAL. Includes date of deed, deed number, and property value.

UBICACION DEL INMUEBLE. Includes state, municipality, locality, colonia, street, postal code, and phone number.

DETERMINACION DEL IMPUESTO. Table with columns for various tax components (A-K) and their amounts, including interest, taxes, and penalties.

INSTRUCCIONES: 1. Únicamente se harán anotaciones dentro de los centros para este establecimiento... 2. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP)...

Form with notary seal, signature, and name of the taxpayer: MEZA FOURZAN LEOBARDO.

ORIGINAL - Recaudación de Rentas - 1a. COPIA: Fedatario Público - 2a. COPIA - Contribuyente. SE PRESENTA POR TRIPLICADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESC. No. 102, 166, VOL. 346 Y SE AGREGA CON EL No. 10

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



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

RECAUDACIÓN/OFICINA CAJA OPERACIÓN
CHIHUAHUA/CHIH-REGISTRO GBALAN18 *2350832*
PÚBLICO
FECHA HORA
03-04-2024 10:52
SH: *11596653*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : EARP19360101PA7
NOTARIO : PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ENCARG
DIRECCIÓN : AVE VENUSTIANO CARRANZA 801
COLONIA : OBRERA
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO:20/03/2024
RFC : QURA19871103823
CONTRIBUYENTE : JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ
CONTR/ENAJENAN : JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ
TE :
DIR. DEL INMUEBLE : C VALIDAD LOS NOGALES - 911
COLONIA : RODOLFO FIERRO
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
ESCRITURA : 10165
VALOR INMUEBLE : 1285490.25

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$5,170.85
ESTIMULO CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES 40 POR CIENTO IMPUESTO UNIVERSITARIO POR REDONDEO EN CENTAVOS	1	\$-2,068.34
	1	\$124.10
	1	\$0.39
TOTAL		\$3,227.00

(SON TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS (00/100) M.N.)



2024-11596653

||CRC01|2024-11596653|ENCARGADO REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD|CA|03/04/2024
10:52:31|3227||

302c02146a8ffce25143b030855a5c378adb44b1be8cfd9021418d4
4cbe63d9032c426683c356fc05fb536a425

NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI ENCARO O GUARDAR EN PLÁSTICO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdalena

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



CHIHUAHUA

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

SECRETARIA DE HACIENDA

RFC: GEC-981004-RE5

Av. Venustiano Carranza #691, Col. Obrera C.P. 31350

Chihuahua, México

Régimen Fiscal: 603 - Personas M físicas con Fines no Lucrativos

VERSIÓN 4.0

Table with 2 columns: Field (e.g., Recaudación de Rentas, No. de Operación) and Value (e.g., CHIHUAHUA, 2350832).

Table with 2 columns: Field (e.g., Folio Fiscal UUID, No de Serie del CSD) and Value (e.g., 28153C4E-CCBB-3C49-989D-BF1CC82C622A).

Table with 4 columns: Field (e.g., Nombre o Razón Social, Residencia Fiscal), Value (e.g., JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ, México), and other details like RFC and Régimen Fiscal.

Table with 9 columns: Clave del Producto/Servicio, Clave Unidad de Medida, No. Identificación, Descripción, Cantidad, Valor Unitario, Descuento/Estímulo/Condonación, Objeto Impositivo, Total Importe.



Metodo de Pago: PUE - Pago en una sola exhibición
Forma de Pago: 02 - Cheque nominativo
Uso de CFDI: G03 - Gastos en general
Moneda: MXN
Tipo de Comprobante: I - Ingreso
Exportación: 01 - No aplica

Summary table with 2 columns: Field (e.g., SUBTOTAL, Descuento/Estímulo/Condonación) and Amount (e.g., \$ 5,295.34).

Table with 2 columns: Field (e.g., Tipo Relación, Folio Fiscal UUID) and Value (e.g., N/A).

Sello digital del Emisor: Kkj2ichuBV5kmMDzXCOkNvG0wjsbRiBwh6BAGJufd+ZiCpE7m6puXpsIYv+tkKBeZxR1ujmISskWu2P5qb459VhOxJ4oV8ETIQZ401wEj1BHJduDgWZpTmgUj3MvVxL
Sello digital del SAT: cKJHE9bIQM0e866CHCebogQBNICpMFoweeVzuUlr7VngpmQ9DSVOZr9Qe3HSth1xSDDNzEdeBR0pnc3GKceK7WHrtamKPhUdgKuZ59caXKA08MWSPPShmRn2To
Codena Original del Complemento de Certificación del SAT: [1:28153C4E-CCBB-3C49-989D-BF1CC82C622A]2024-04-04

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



RFC: MEFL830602UY1
 Nombre: LEOBARDO MEZA FOURZAN

Tipo de declaración: Normal
 Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2024
 Número de operación: 240020051480 Fecha y hora de presentación: 04/04/2024 13:14

DATOS DE LA OPERACIÓN

NÚMERO DE ESCRITURA: 10166
 FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA: 20032024
 TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO: TERRENO

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	ESPECIFIQUE	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
1,286,493.00	CHEQUE	BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER		00485978033	

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL			JOSE ANTONIO	QUINTANA
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
RIJAZ	QURPA87163NCHN2006			
NÚMERO DE FOLIO				

DATOS INFORMATIVOS

¿EL CONTRIBUYENTE OBTUVO INGRESOS EXENTOS POR ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS? NO

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESC. No. 10066 VOL. 346 Y SE AGREGA CON EL No. 11

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIQUAHUA, CHIHUAHUA



HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



RFC: MEFL530802UY1
Nombre: LEOBARDO MEZA FOURZAN

Tipo de declaración: Normal
Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2024
Número de operación: 240020051480 Fecha y hora de presentación: 04/04/2024 13:14

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	CACD71011GR88		DEJA	CARDONA
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ADIERE LA NACIONALIDAD)
CASTILLO	CACD710110MCHRSL04			
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
1,285,490.00	0.00	0.00	1,182,273.00	103,417.00
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
4.00	25,954.00	77,562.00	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
	5,041.00	2348210	03/04/2024	5,041.00

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

¿LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OBTUVIERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL? NO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS



Nombre del Notario Público o Fedatario	LEOBARDO MEZA FOURZAN
RFC del Notario Público o Fedatario	MEFL830602UY1
Fecha y hora de presentación:	04/04/2024 13:14
Número de operación:	240020051480
Ejercicio:	2024
Tipo de declaración:	Normal
Periodo:	20/03/2024
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/483Yo8QFrupa8JQW6dHc+8ALRjVC8760xh8M2uzjHwJx31chp5wng307LA11UDuAzXeRch6HbuzhdCbK4TEdBo
Ko1Td11096yU1XV5wQk6UFxk8qk8U6xLFnZrtSwHqkVcg8wy1YLK03xyCBwwKaL87CJ3q4-

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Lic. Luis Carlos Magdaleno
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS **CHIHUAHUA, CHIHUAHUA**

PROTOCOLO

MAGDALENO, MEZA Y ASOCIADOS
REG. INMAGD7206HRS

Tipo de Comprobante: 1 - Ingreso
Uper del Exped: 151 - 41102
Regimen Fiscal: 401 - General de Ley Bienes Morales

Forma de pago: 01 - Efectivo	Folio: - 28262
Método de pago: PUE - Pago en una sola exhibición	Fecha: 5/4/2024 10:06:38
Moneda: MXN - Peso Mexicano	

Datos del cliente
 Cliente: **DELIA CARDONA CASTILLO**
 RFC: **CACD710110R5S8** Usa CFDI: **501 - Sin efectos fiscales**
 Domicilio: **RICARDO SALGADO No. 784, C.P. 35130, MEOQUI, Chihuahua, México**

Cantidad	Unidad	Clave Unidad SAT	Clave Producto/ Servicio	Concepto / Descripción	Valor Unitario	Descuentos	Impuestos	Importe
1.00	SERVICIO	548 - Unidad de servicio	80121703 - Servicios legales de sobre la propiedad	TRAMITE DE ESCRITURA PUBLICA 10166 TRASL DE DOM DER D REG \$39,458.91 ClG \$278	7,077.59	0.00	002 - IVA - 1,132.41	7,077.59


Número de Instrumento notarial: 10166

Fecha de firma de instrumento notarial: 26/02/2024	Valor de la operación: 128540.25	Subtotal de la contraprestación: 128540.25	IVA de la contraprestación: 0.00	CURP del notario: MEFLR30602-CHSRB09	Número de la Notaría: 5	Entidad Federativa donde se ubica la notaría: Chihuahua	Subscripción del notario: 08
Nombre del enajenerante: JOSE ANTONIO	Apellido paterno del enajenerante: OLINTANA	Apellido materno del enajenerante: RUIZ	RFC del enajenerante: QURAE7193603	CURP del enajenerante: QURAE71938-HN899			
Nombre del adquirente: DELIA	Apellido materno del adquirente: CARDONA	Apellido paterno del adquirente: CASTILLO	RFC del adquirente: CACD710110R5S8	CURP del adquirente: CACD710110MCHRSL94			

Importe con letra: **DOHO MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.**

Subtotal	7,077.59
Impuestos Transmisivos	1,132.41
Total	8,210.00

CFDI Relacionado:
 Tipo Relacionado: -
 CFDI Relacionado:



Serie del Certificado del emisor: 0000100000510450922
 Folio Fiscal: SEE15203-0C18-451A-0211-AC2A068E2758
 No. de Serie del Certificado del SAT: 0000100000505142236
 Fecha y hora de certificación: Abril 5 2024 - 10:06:32

Este documento es una representación impresa de un CFDI

Solo Digital del CFDI:
 XWVtW6W0H2R3bHJW3CAhG7vR8R2r0D0e5t4e66NAm0z0u0z0p0c095c0f0f0g0i0m0h0d
 UMW2Wm0C0H0w0y0N0M0e0b05C0y070a0u040Nj0y0w0A0T0C0B0W0w0t0L0v050d0b0c0z0u0A0K2
 h0z0b0o0o0G0m0T0M0W0E0w0w0h0w0e0v0F0a0t01Y0u0J0h0q0R0C0d0m0z0g0M0N0B0v0b0k0d0z0e0h0k03D
 x0D0F0C0D0F0P04U03L0W0h0q0d0M0g0C0a0T0M0A0d0T0P0e0N0V0e0U0L0z02020N0a0F0T0x0m0E0r0C0M0M0g0+

Solo en SAT:
 Y0w0C0d0P0H0M0A0z0d0F0h0k0e0e07020e0Q0P0e0j0D0Y0C0S0R0I0c0y0K0G0t0u0k0e0N0D0u0g0w0S
 1E0U0t0S0h0G0p0z0a010p0u0L0t0v0C0z0A0z0H0H0e0F0p0e0d0R0v0P0F0U0z0a0d0m0S0w0P0q0
 kv0e0D0g0P0v0q0v0M0J0D0B050k0v0t0e0d040E0C080C0R0C0K0P0w0h0q020d0v0b0z0o0-t0y0C0F
 W0y0M0v0g0P0R0S0V0w0b0c0m0A0l0l0m0E0a0K0M0T0H0g0M0K0t0G0S0w0Z0Y0B0m0Q0z0y0C0L0D0a0Q
 JN0L0W0C0M0U0F0v0F0S0w0A0+

Conten original del comprobante es certificación digital del SAT
 ||L1|5EE15203-5C38-451A-0211-AC2A068E2758|2024-04-05T10:06:32|MAS08L0G4700|XWVtW6W0H2R3bHJW3CAhG7vR8R2r0D0e5t4e66NAm0z0u0z0p0c095c0f0f0g0i0m0h0d
 3dVn9cB20R0C0m0B0S4C0y0g0k0X0S010Q0e060e0M0K0e0M0z0e0a0D0U0p0C0z0d0m0S0w0P0q0
 M0U0W0K0R0C0H0w0y0N0M0e0b05C0y070a0u040Nj0y0w0A0T0C0B0W0w0t0L0v050d0b0c0z0u0A0K2
 Z0y0C0N20a0z0b0o0o0G0m0T0M0W0E0w0w0h0w0e0v0F0a0t01Y0u0J0h0q0R0C0d0m0z0g0M0N0B0v0b0k0d0z0e0h0k03D
 0520u0G0e0K0v0t0e0d040E0C080C0R0C0K0P0w0h0q020d0v0b0z0o0-t0y0C0F0W0y0M0v0g0P0R0S0V0w0b0c0m0A0l0l0m0E0a0K0M0T0H0g0M0K0t0G0S0w0Z0Y0B0m0Q0z0y0C0L0D0a0Q
 eT0x0W0e0r0C0M0M0g0+|0000100000505142236|

Datos del comprobante	
Tipo de inmueble: Terreno	Calle donde se ubica el inmueble: VALIDAD LOS MOGALES
Número exterior del inmueble: 911	Número interior del inmueble:
Colonia donde se ubica el inmueble: RODOLFO FERRER	Localidad donde se ubica el inmueble: CHIHUAHUA
Referencia Adicional: LDTE RESERVA 13 (FRACCION III)	Municipio donde se ubica el inmueble: CHIHUAHUA

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
 PARTE DE LA ESC. No. 346 VOL. 346
 Y SE AGREGA CON EL No. 12

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

FOLIO E08 4387668

Validación Electrónica "C41353429824"

Clave Única de Registro de Población

Entidad de Registro CHIHUAHUA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Acta de Matrimonio

Fecha de Registro	Oficina	Libro	Folio
14 DE FEBRERO DE 1989	1	74	95

Datos de los Contrayentes

Contrayente	JOSE SANCHEZ REYES	18 Años
	Nombre Completo	Edad
	HOMBRE	MEXICANA
	Sexo	Nacionalidad
	CURP	

Contrayente	DELIA CARDONA CASTILLO	18 Años
	Nombre Completo	Edad
	MUJER	MEXICANA
	Sexo	Nacionalidad
	CURP	

Datos del Acto de Matrimonio

MEOQUI	MEOQUI	14 DE FEBRERO DE 1989	SOCIEDAD CONYUGAL
Municipio:	Oficina:	Fecha de Registro:	Regimen Conyugal:

Anotaciones Marginales	Certificación
NO CONTIENE ANOTACIONES.	LA PRESENTE CERTIFICACION ES UN EXTRACTO DEL ACTA CUYOS DATOS ARRIBA SE PRECISAN Y QUE SE EXPIDE FIRMADA ELECTRONICAMENTE Y DE MANERA AUTOGRAFA CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 49 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y 2 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, EN MEOQUI MEOQUI
	A LOS VEINTISEIS (26) DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, DDT FE.

CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos Sí podemos

DIRECTOR DEL REGISTRO CIVIL
MRO. RAFAEL ALEJANDRO CORRAL VALVERDE

30804900011989000422

Para verificar la autenticidad del contenido de este documento visite lo botón en Internet: <http://www.chihuahua.gob.mx/registrocivil/>

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESC. No. 10, Vols. VOL. 546 Y SE AGREGA CON EL No. 13

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

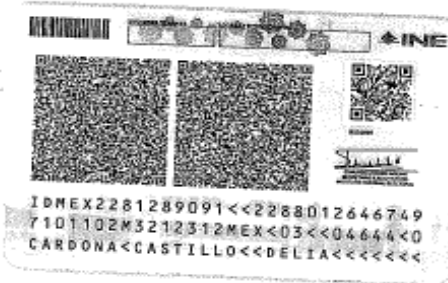
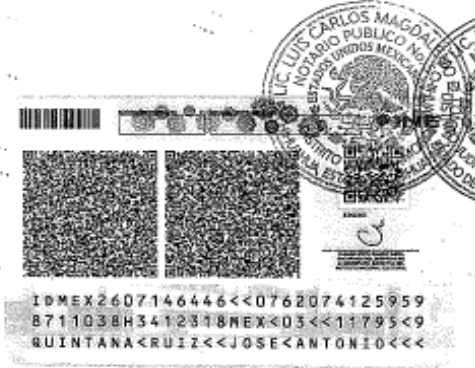
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



EL LICENCIADO LEONARDO NEZA FOUZÁN, NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR REPARACIÓN TEMPORAL DE SU TITULAR EL LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: Que la copia fotostática que antecede es fiel reproducción del documento original, el cual doy fe que se encuentra en mi poder. EL PRESENTE COPY CERTIFICADO EN UNA FOJA(S) ÚTIL(ES) EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS DOY FE. EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO LIC. LEONARDO NEZA FOUZÁN



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA
PARTE DE LA ESC. No. 19116 VOL. 346
Y SE AGREGA CON EL No. 14



EL LICENCIADO LEONARDO MEZA FOURZAN NOTARIO AUXILIAR
DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO, EN ACTUAL
EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL DE LOS ESTADOS
DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR
TERMINACIÓN TEMPORAL DE SU TITULAR EL LICENCIADO LUIS
CARLOS MAGDALENO, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

Que la copia facsimilar que antecede a la reproducción del
documento original, el cual se exhibió en la oficina de la Notaría, es
EXCOPOLAR PRESENTE CON ACERTIDAD en: UNA
FOJA(S) ÚTIL(ES) EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA,
A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE ABRIL
DEL AÑO DOS MIL VEINTY CUATRO. D.O.Y.FE.

EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO
LIC. LEONARDO MEZA FOURZAN



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO



En CHIHUAHUA, CHIHUAHUA a 20 de febrero de 2024.

NOTARIO LUIS CARLOS MAGDALENO
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 5
EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
P R E S E N T E:

Quien suscribe, **JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ**, 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 0762074125959, 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,

JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ



Folio de consulta: 6530-824E-13D0-D1E

COTEJADO

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

20/3/24, 15:59

Resultado de solicitud :: 3.1.3 r 13.11.20



Petición: **6530-B24E-13D0-D1E**

Fecha y hora: 20/03/24 15:59



ANÁLISIS GENERAL
100%



CAMPOS CORRECTOS
100%



MANO DERECHA
100.0%



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: 2,297 ms

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
PROTOCOLO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



En CHIHUAHUA, CHIHUAHUA a 20 de Enero de 2024.

NOTARIO LUIS CARLOS MAGDALENO
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 5
EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
P R E S E N T E:

Quien suscribe, DELIA CARDONA CASTILLO, 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 2288012646749, 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,

Delia Cardona Castillo
DELIA CARDONA CASTILLO





Folio de consulta: 6630-B24E-13D2-103


Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios


20/3/24, 16:04 Resultado de solicitud :: 3.1.3 + 13.11.20


Petición: **6530-B24E-13D2-103** Fecha y hora: 20/03/24 16:04:28

 **ANÁLISIS GENERAL**
100%

 **MANO DERECHA**
100.0%

 **CAMPOS CORRECTOS**
100%

 **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: 1,831 ms

<https://svcpv.notariadoamericano.org.mx/app/cn/misolicitudes/solicitud/NjUzMGlyNGUxM2QyMTAz>
1/1

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Lic. Luis Carlos Magdalena
 NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACIÓN DE DOMINIO
 PROTOCOLO **DE BIENES INMUEBLES**

NORMAL COMPLEMENTARIA

FECHA 26 / MARZO / 2024
 DÍA MES AÑO

C. TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIH.

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MÍ SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

NÚMERO DE ESCRITURA <u>10, 166</u>	FECHA DE FIRMA <u>20-MARZO-24</u>	FECHA DE ELABORACIÓN <u>20-MARZO-24</u>	VOLUMEN <u>346</u>	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO INSCRIPCIÓN LIBRO <u>2043884</u>
---------------------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	---

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE:
CONTRATO DE COMPRAVENTA

ADQUIRENTE(S) APELLIDO PATERNO: <u>CARDONA CASTILLO DELIA</u> MATERNO: _____ NOMBRE(S): _____	ENAJENANTE(S) APELLIDO PATERNO: <u>QUINTANA RUÍZ JOSÉ ANTONIO</u> MATERNO: _____ NOMBRE(S): _____
--	--

EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LA ESC. No. 10,166 VOL. 346 Y SE AGREGA CON EL No. 15

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: C. RICARDO SALGADO No. 704 COL. SAN FRANCISCO C.P. 33130 MECQUI, CHIH.

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: CHIHUAHUA, CHIH., SUP. 571.329 M²

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: CHIHUAHUA, CHIH.

NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 08-001-019-00-0001-422-077-00033-00-0000

DESTINO DEL INMUEBLE: CASA HABITACIÓN DEPTOS. No. DE DEPTOS. _____ OTROS (ESPECIFIQUE) TERRENO

VALORES			
CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	<u>\$1,285,490.25</u>		<u>\$1,285,490.25</u>
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			<u>\$1,285,490.25</u>

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE	CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	REGIMEN ANTERIOR \$	6	DIFERENCIA (4-5)	\$
2	REDUCCIÓN	REGIMEN ACTUAL <u>\$1,285,490.25</u>	7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. A LA QUE RECTIFICA	
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)	<u>\$1,285,490.25</u>	8	NETO (6-7)	<u>\$25,709.81</u>
4	IMPUESTO	<u>2%</u>	9	RECARGOS	<u>\$1,028.30</u>
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE DECLARANTE EN DECLARACIÓN No.	<u>\$26,709.81</u>	10	SANCCIONES C.E.	<u>\$280.09</u>
			11	TOTAL A PAGAR	<u>\$0.71</u>
					<u>\$27,019.00</u>

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO: _____ MATERNO: _____ NOMBRE(S): MEZA EGZAN LEOBARDO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES No. MEEL-230602UY1

No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL: _____

NOTARIO AUXILIAR PÚBLICO No. 5

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	FECHA
				DÍA MES AÑO

AUTORIZACIÓN CATASTRO

CERTIFICACIÓN DE PAGO

EN _____ EN _____ CHIH.

A _____ DE _____ DE 20 _____

FIRMA DEL CAJERO RECIPIENTE

IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A ESTA DECLARACIÓN: AVALUO BANCARIO Y PLANO ACTUALIZADO DEL INMUEBLE CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO FISCAL AL CORRIENTE DE SER INSUFICIENTES LOS ESPACIOS PODRÁ UTILIZAR UNA FORMA ADICIONAL

LIC. RMH/KING SECRETARÍA DE HACIENDA NOTARIO

ESTA NOTA FUE PAGADA CON C.I. 335123 DEL DÍA 29/04/24

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
CALLE VICTORIA 14 INT 5 PISO Col: CENTRO Chihuahua - Chihuahua - Mexico

Serie - Folio T2073301
Tipo I - Ingreso
Fecha Expedición 2024-05-06T11:32:09
Lugar Expedición 31000

EMISOR

Razón Social: MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
RFC: MCI651010V22
Régimen Fiscal: 603 - Personas Morales con Fines no Lucrativos

RECEPTOR

Razón Social: DELIA CARDONA CASTILLO
RFC: CACD710110R38
Uso del CFDI: 801 - Sin efectos fiscales
Dom. Fiscal: 31130
Régimen Fiscal: 605 - Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios

INFORMACION DEL PREDIO

Propietario: DELIA CARDONA CASTILLO
Domicilio del Predio: RICARDO SALGADO 704 / . C.P. 31130
Transacción de Caja: 2024335123
Fecha de Pago: 29-04-2024

CONCEPTOS

Table with 7 columns: Ramo, Cantidad, Unidad, Descripción, Periodo, Importe. It lists various tax items such as 'INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO' and 'IMPUESTO UNIV TRASLACION DE DOMINIO'.

NOTA: (NOTA) CLAVE: (CLAVE) FOLIO VENTANILLA: (FOLIO_NOTA) NOTARIO:(DESCRIPCION_TRAMITADOR) Nota: 000-24-34084 Clave: 06-001-919-00-0001-422-077-00033-00-0000 Notario: NOTARIA MCVU

DATOS GENERALES

Summary table with 3 columns: Field (Forma de Pago, Método de Pago, etc.), Value, and Subtotal/Total. Total amount is \$27,019.00.



Versión de CFDI 4.0
Número Operación 20243753913

Fecha de Timbrado 2024-05-06T11:32:11
No. Certificado SAT 00001000000509846643
No. Certificado Emisor 0600100000050964046
Folio Fiscal 1c333848-755d-4433-bc50-a3be2f40720b
Cadena Original: [Long alphanumeric string]

Este documento es una representación impresa de un CFDI.

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Lic. Luis Carlos Magdaleno

NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA DELIA CARDONA CASTILLO, VA EN VEINTE HOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS, LO AUTORIZA Y FIRMA EL SEÑOR LICENCIADO LEOBARDO MEZA FOURZAN, NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR SEPARACIÓN TEMPORAL DE SU TITULAR, EL LICENCIADO LUIS CARLOS MAGDALENO. EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE. ----

EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO

LICENCIADO LEOBARDO MEZA FOURZAN



RELATIVO A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 10,166 DIEZ MIL CIENTO SESENTA Y SEIS DEL VOLUMEN 346 TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS DE ESTA NOTARÍA. -----

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

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

INGRESO: 13 DE MAYO DE 2024 10:40:45 AM NÚMERO: 2024-115627 FOLIO ELECTRONICO: 2024-181000
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 16 DE MAYO DE 2024
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 10166, VOLUMEN 348, EL DÍA 20 DE MARZO DE 2024.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): JOSE ANTONIO QUINTANA RUIZ
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: RODOLFO FIERRO
DENOMINACIÓN: RESERVA NUMERO 13 FRACCION III
COMPRADOR(ES): DELIA CARDONA CASTILLO QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO (A) EL DÍA 10 DE ENERO DE 1971, DE OCUPACION HOGAR, CON RFC CADD710110R86 CON DOMICILIO EN CALLE RICARDO SALGADO NUMERO 704 COLONIA SAN FRANCISCO EN MEDQUJ, CHIHUAHUA Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL
JOSE SANCHEZ REYES QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2872503, IMPORTE \$19,459.00 M.N.

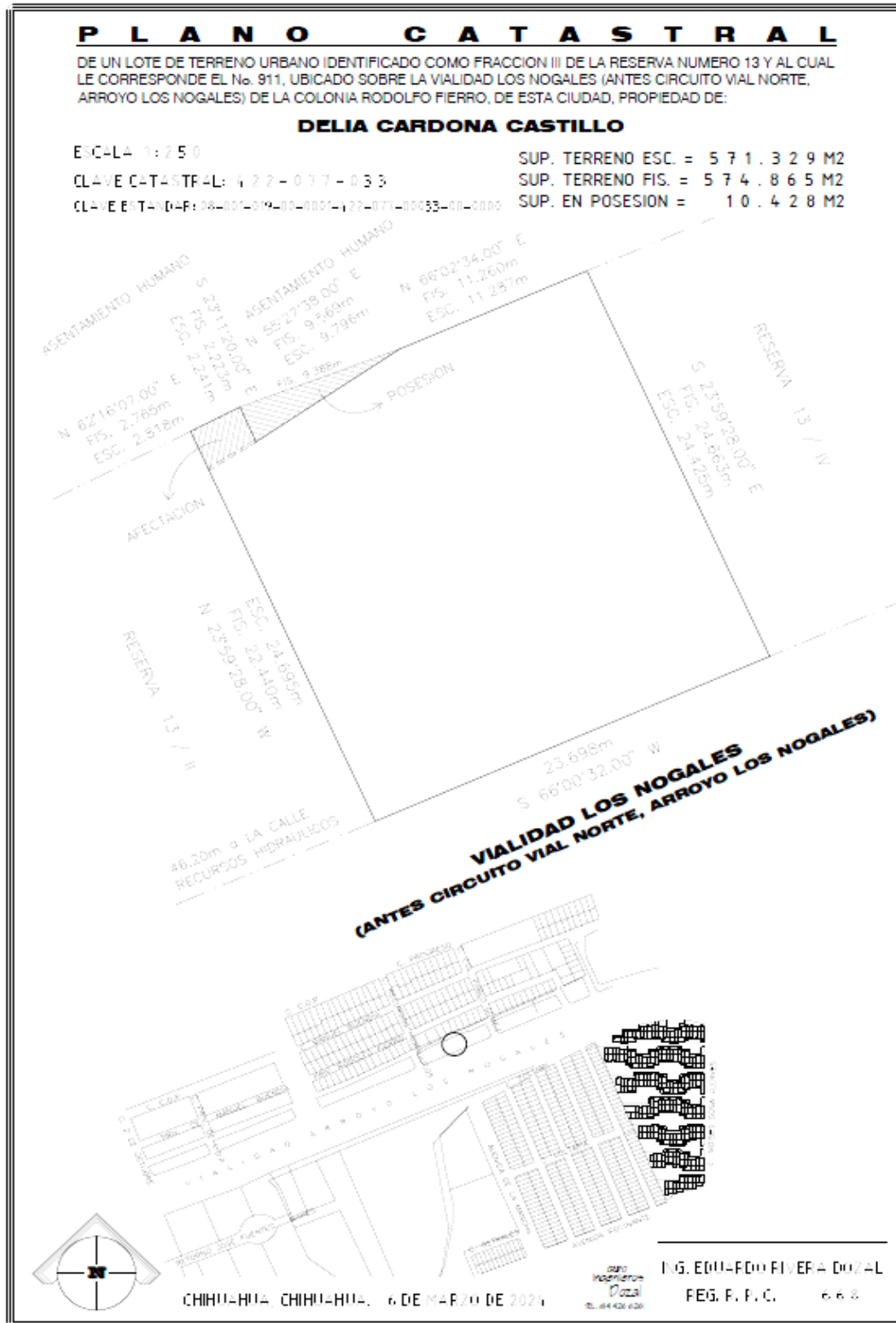
FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
2543884	TERRENO URBANO	-	571.3250 METROS CUADRADOS	422-077-033	49	7270	I



a5c2812f8ac459782e04bc29b3a3bd
GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
REGISTRADOR
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Plano Catastral

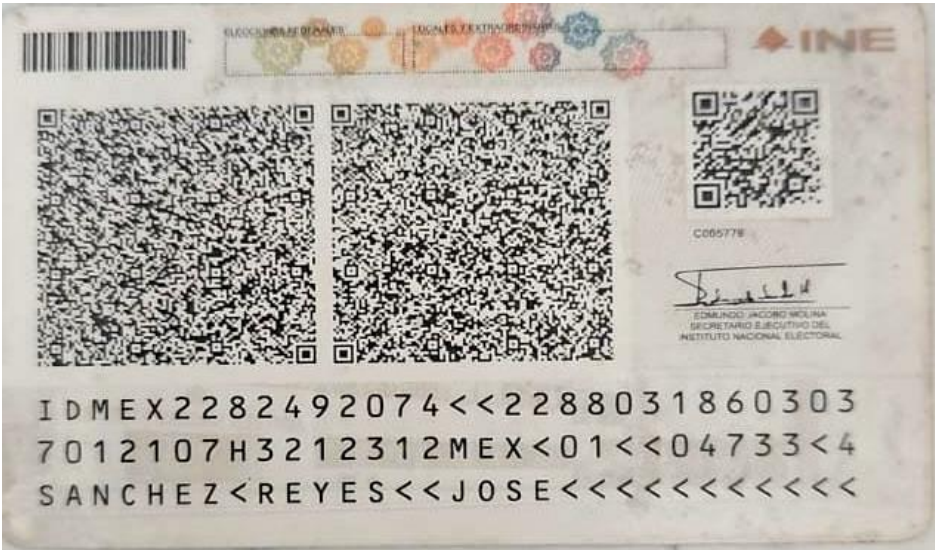


Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Identificación del promotor



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H60 a Comercio y Servicios

Predial



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCI851010V22

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 06 de Febrero de 2024
Transacción: 2024-199242
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-422-077-00033-00-0000

Datos del contribuyente

Nombre: QUINTANA RUIZ JOSE ANTONIO RFC: Sin RFC
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: VIALIDAD LOS NOGALES R13 T3-4 COLONIA
RODOLFO FIERRO C.P.31137 CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$2,711.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2024/1-2024/6	1	\$2,008.32
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2024/1-2024/6	1	\$241.02
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2024/1-2024/6	1	\$70.68
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2024/1-2024/6	1	\$846.48
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2024/1-2024/1	1	\$10.37
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2024/1-2024/1	1	\$15.56
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	S/D-2024/1	1	\$0.61

TOTAL: \$2,711.00

(DOS MIL SETECIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024/1 HASTA 2024/6, TASA: 0.005, VALOR
CATASTRAL: \$639,506.96, SUPERFICIE DE TERRENO: 574.86 m², SUPERFICIE DE
CONSTRUCCIÓN: .00 m²

Cadena Original

||002|2024-199242|CARLOS ARZAGA REZA|IN|29/01/2024 10:15:33|2711||

Sello Digital

302c02147328492abod9e7038498b3dcd7cc49e2ba196d4a02147514de102797cf467a941c486816d27b4edc50a2

Aviso Importante

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

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



SIN TEXTO

SIN TEXTO