

*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 10 de septiembre de 2025.

**No. 73**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 147/2025**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
CALLE CEDRO-203**

**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 147/2025**

**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 veinticinco de junio del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Cedro-203**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 2 y 3 de la manzana 4, cuadra G-7, ubicado en la calle Cedro número 203 de la colonia Las Granjas de esta ciudad, con superficie de **500.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.90.**

**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 treinta días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

**Sufragio Efectivo: No Reelección**

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



**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 12/2025**

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 25 de junio del año 2025, dentro del punto número catorce 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, le concede el uso de la palabra a la Regidora Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Elisa Sandoval Baca, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Cedro-203", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 y 3 de la manzana 4, cuadra G-7, ubicado en la calle Cedro número 203 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.90... Al concluir la presentación del dictamen, se 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

## **ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. Elisa Sandoval Baca, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Cedro-203**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 2 y 3 de la manzana 4, cuadra G-7, ubicado en la calle Cedro número 203 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.90.



**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.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cuatro días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**

**Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE CEDRO-203"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Elisa Sandoval Baca**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Cedro-203**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 y 3 de la manzana 4, cuadra G-7, ubicado en la calle Cedro número 203 de la Colonia las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por la **C. Elisa Sandoval Baca**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Cedro-203**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 y 3 de la manzana 4, cuadra G-7, ubicado en la calle Cedro número 203 de la Colonia las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Cedro - 203**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por la **C. Elisa Sandoval Baca**, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Elisa Sandoval Baca;

COTEJADO

✓

✓

✓

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE CEDRO-203"

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,933** de fecha 12 de octubre de 2016, otorgada ante el Lic. Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 del Distrito Judicial Morelos, comparecen la señora Teresita de Jesús Sierra Olivas, a quien se le denomina como la parte vendedora y la señora Elisa Sandoval Baca, a quien se le denomina como la parte compradora, sobre la finca urbana marcada con el número 203 formado por los lotes identificados como los número 2 y 3 de la manzana IV, de la cuadra G-7 de la Colonia las Granjas, con superficie de 500.00 metros cuadrados, inscrito bajo número 82 del libro 5996 de la Sección Primera con folio real 1225735 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-205905** expedido por Tesorería Municipal de fecha 28 de enero de 2025;
5. **Oficio DASDDU/163/2025** de fecha 25 de marzo de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 264/2025** de fecha 14 de abril de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a la implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio;
7. **Oficio DASDDU/177/2024** de fecha 25 de marzo de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0367/2025** de fecha 2 de abril del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/287/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/0352/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 7 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 29 de mayo del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

PRESIDENC  
CHIHUAHUA

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE CEDRO-203"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

12. Oficio DASDDU/426/2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de junio de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a la implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.90;

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/426/2025 de fecha 9 de junio de 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a la implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.90 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 7 celebrada el día 29 de mayo de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

**CONSIDERANDO**

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Cedro-203**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 2 y 3 de la manzana 4, cuadra G-7, ubicado en la calle Cedro número 203 de la Colonia las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado y Aumento de COS a 0.90**, 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:



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.



COTEJADO

X  
EJC  
X

X

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE CEDRO-203"

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. Elisa Sandoval Baca, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Cedro-203**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 2 y 3 de la manzana 4, cuadra G-7, ubicado en la calle Cedro número 203 de la Colonia las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.90.**

**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 25 días del mes de junio del año 2025.

**ATENTAMENTE**

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

**ROSA CARMONA CARMONA  
REGIDORA PRESIDENTA**

**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO  
REGIDOR SECRETARIO**



**PRESIDENC  
CHIHUA**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature of Rosa Carmona]*

*[Handwritten signature of Adán Isaías Galicia]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE CEDRO-203"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
REGIDOR VOCAL

  
**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ**  
REGIDORA VOCAL

**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA**  
REGIDOR VOCAL

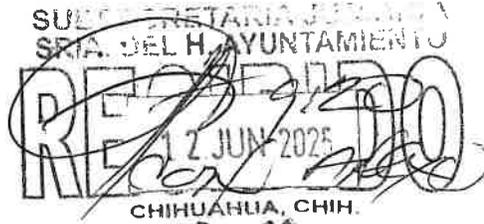
  
**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO**  
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. ELISA SANDOVAL BACA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE CEDRO-203", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 2 Y 3 DE LA MANZANA 4, CUADRA G-7, UBICADO EN LA CALLE CEDRO NÚMERO 203 DE LA COLONIA LAS GRANJAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 500.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO Y AUMENTO DE COS A 0.90, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



LA MUNICIPAL  
JA. CHIH.

**COTEJADO**



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/426/2025**

Chihuahua, Chih. 09 de junio de 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Elisa Sandoval Baca** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 2 y 3 de la Manzana 4, Cuadra G-7, ubicado en la Calle Cedro No. 203, de la Colonia Las Granjas, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 500.00m<sup>2</sup>, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle Cedro - 203"** 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 H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Mixto Moderado y Aumento de COS a 0.90.**

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/163/2025 de fecha 25 de marzo del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Cedro - 203"** 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. 264/2025 de fecha 14 de abril del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Cedro - 203"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/177/2025 de fecha 25 de marzo del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0367/2025 de fecha 02 de abril de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO

MUNICIPAL  
 JA. 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/426/2025**

Chihuahua, Chih. 09 de junio de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/287/2025 de fecha 23 de abril de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será 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/0352/2025 de fecha 28 de abril de 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Calle Cedro - 203"** fue presentado en la **Séptima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de mayo de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a la implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Mixto Moderado y Aumento de COS a 0.90**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

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



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/426/2025

Chihuahua, Chih. 09 de junio de 2025

4. Oficio No. DASDDU/163/2025 de fecha 25 de marzo del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 264/2025 de fecha del 14 de abril del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/177/2025 de fecha 25 de marzo de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0367/2025 de fecha 2 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/287/2025 de fecha 23 de abril de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0352/2025 de fecha 28 de abril del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Séptima Sesión Ordinaria de fecha 29 de mayo del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Cedro - 203"

COTEJADO

IA MUNICIPAL  
HUA. CHIH.

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE =05= FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Julio DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



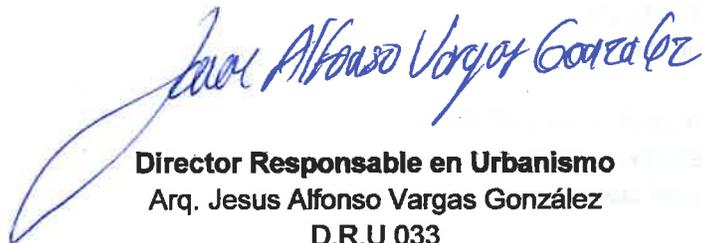
**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

**Estudio de Planeación urbana  
denominado**

**“Calle Cedro - 203”**

**para el Cambio de Uso de Suelo de  
Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90,  
en el predio ubicado en la calle Cedro No. 203, colonia Las Granjas,  
de la ciudad de Chihuahua**

**Promotor  
Elisa Sandoval Baca**



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

**Marzo de 2025**

## 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**

Guía de diseño local

Lineamientos de diseño

#### **V. Estrategia**

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general de forestación

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,

Anexos:

**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), mediante el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para el predio localizado en la calle Cedro No. 203, en la colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>.

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento de tipo “Fabricación y venta de persianas” compatible con los usos existentes en la zona, de conformidad con la normatividad urbana vigente. Así bien, se aportan elementos técnicos que sustentan el uso de suelo propuesto, contribuyendo al aprovechamiento de predios provistos de infraestructuras.

## **I - Fundamentación Jurídica**

El estudio de planeación urbana para el ubicado en la calle Cedro No. 203 en la Colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 séptima actualización a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

### **Ámbito Federal**

#### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos <sup>1</sup>**

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

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

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

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

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

---

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

## **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano<sup>2</sup>**

### **Atribuciones de los Municipios**

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

### **Ámbito Estatal**

#### **Constitución Política del Estado de Chihuahua<sup>3</sup>**

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

---

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

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

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

### **Ley de Planeación del Estado de Chihuahua<sup>4</sup>**

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

**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.

---

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

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

### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua<sup>5</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

---

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

**Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano**

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

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

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

**Actualización o modificación de los Planes Municipales**

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

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

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

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

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

**Zonificación Primaria**

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

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

### **Criterios de Zonificación Secundaria**

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

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

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

## Ámbito Municipal

### Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua<sup>6</sup>

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

---

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

## PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

### Aprobación y consulta

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

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

### Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

### **Publicación y registro**

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

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

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

**Difusión**

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

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

**Código Municipal para el Estado de Chihuahua**<sup>7</sup>

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

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

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

---

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

**II - Antecedentes**

**Definición de Área de Estudio**

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de 1,500 metros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo, el polígono agrupa algunas colonias como: Los Frailes, san Felipe etapa V, Colinas del sol etapa I, Arboledas etapa I, II y III, San Andrés, Charros, Fidel Velázquez, Panamericana, y Las granjas, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan que considera el presente estudio de cambio de uso de suelo se ubica en la calle Cedro No. 203, colonia Las Granjas, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.00 m2. El PDU visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imagen 1.

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



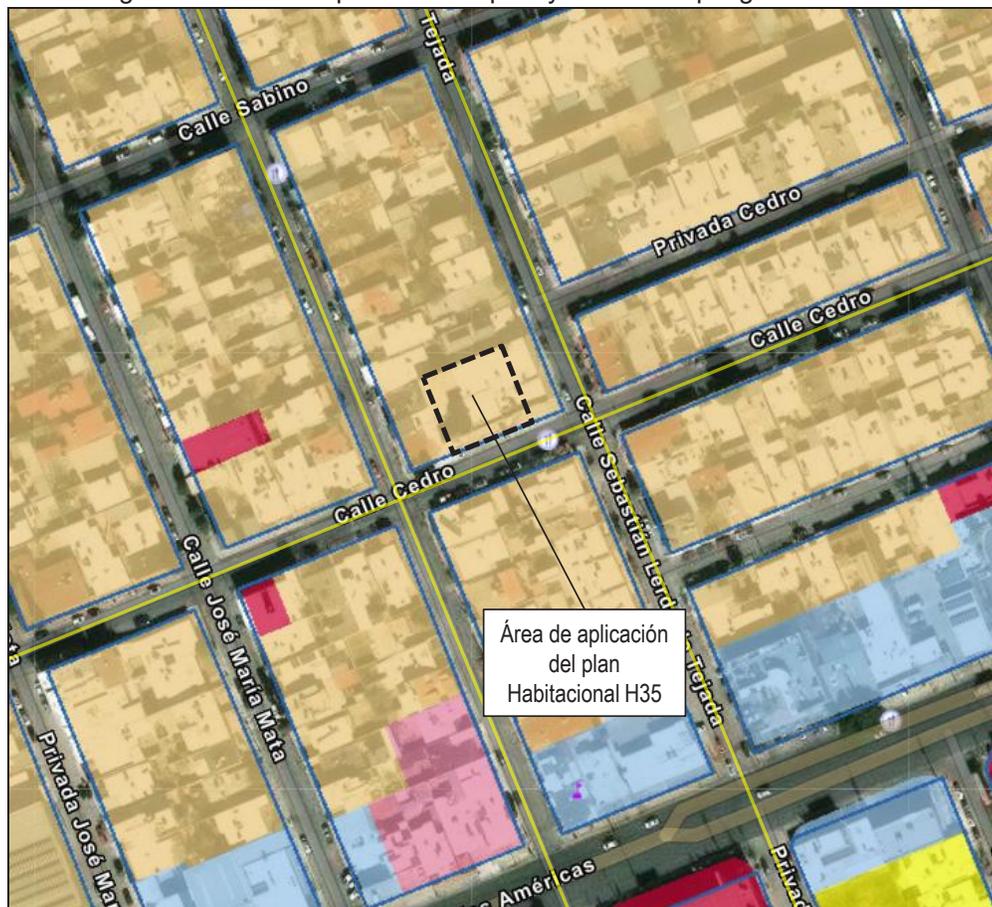
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Lo anterior, se enfoca a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle Cedro, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la Av. De las Américas, al sur, y la Av. José María Iglesias al oeste.

A lo largo de la trayectoria de estas calles, se da el acceso a diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, y vivienda. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan y usos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2023, bing maps. Marzo 2025.

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Tecnológico, y el Perif. De la Juventud, que comunica al predio con el Sub centro norte, y el Centro Urbano, importantes concentradores de diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como alta concentración de actividades económicas.

### Régimen de tenencia de la tierra

El predio cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 1933, volumen 51, en la cual el Licenciado Víctor Manuel González López, Notario Público Número Diecinueve del Distrito Judicial Morelos, hace constar que la señora Teresita de Jesús Sierra Olivas en su carácter de apoderado diverso de la persona moral denominada Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como la parte vendedora, y la señora Elisa Sandoval Baca como la compradora, celebran compra venta, respecto de la finca urbana marcada con el número 203 de la calle Cedro, colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, y del Lote 2 y 3, Manzana IV, Cuadra G-7, en la que está edificada, con una superficie de 500.00 m2, y que linda por su frente en 20.00 metros con la calle Cedro; en su costado derecho linda en 25.00 metros con el Lote 1, por su fondo 20.00 metros, con el Lote 5 y Lote 6; y en su costado izquierdo 25.00 metros, con el Lote 4. Ver imagen 3 a 5.

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



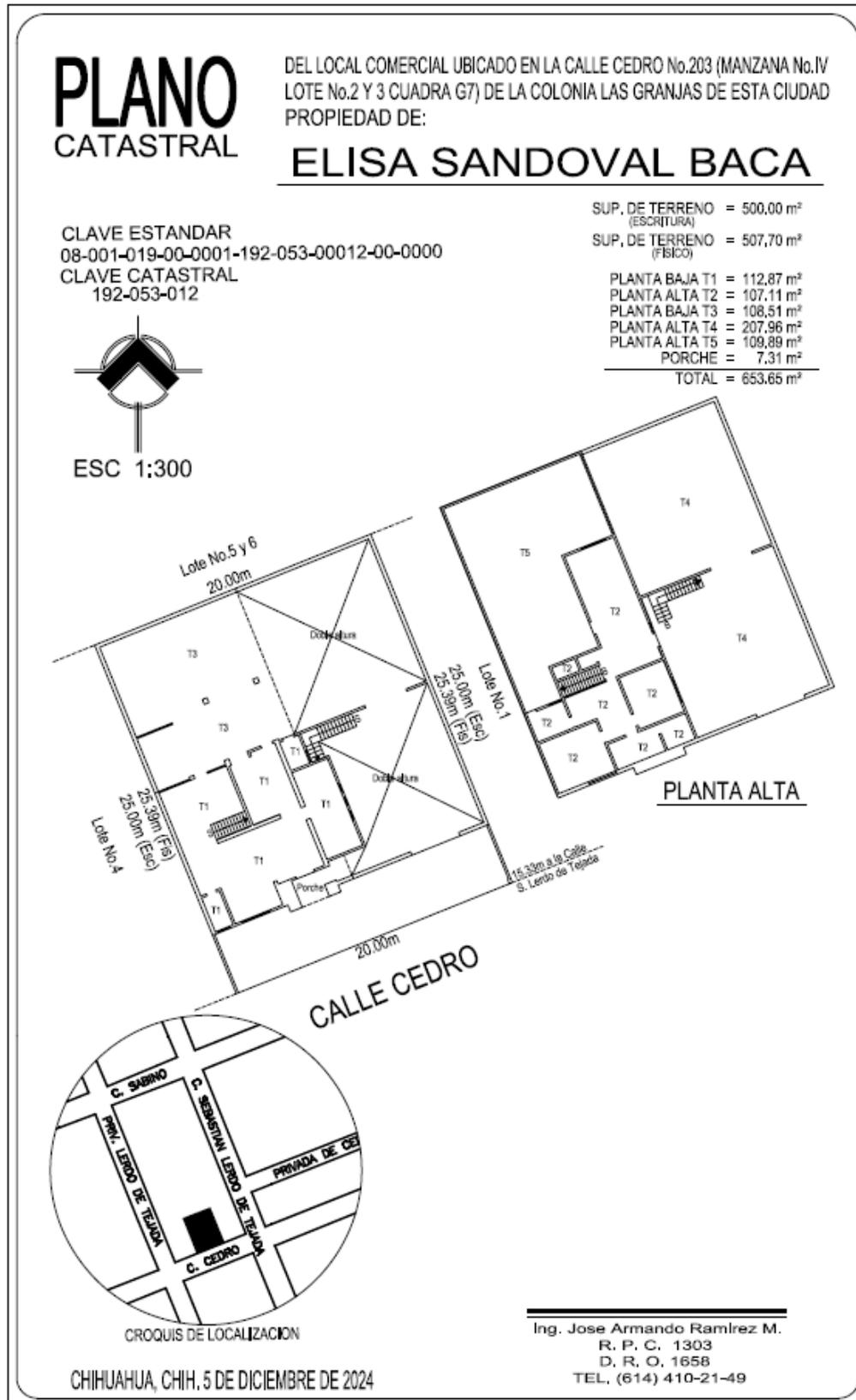
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025

Imagen 4. Vista de la vialidad local. C. Cedro.



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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.

**Estructura urbana.**

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, industrial, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, y los Corredores urbanos estratégicos como la Av. José María Iglesias, Av. De las Américas, entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda de densidad media, integrada en colonias y fraccionamientos, con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades primarias como la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias, cercanas al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de las colonias.

La mezcla con diferentes usos comerciales, de servicios profesionales, consultorios y oficinas, así como comercio especializado al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

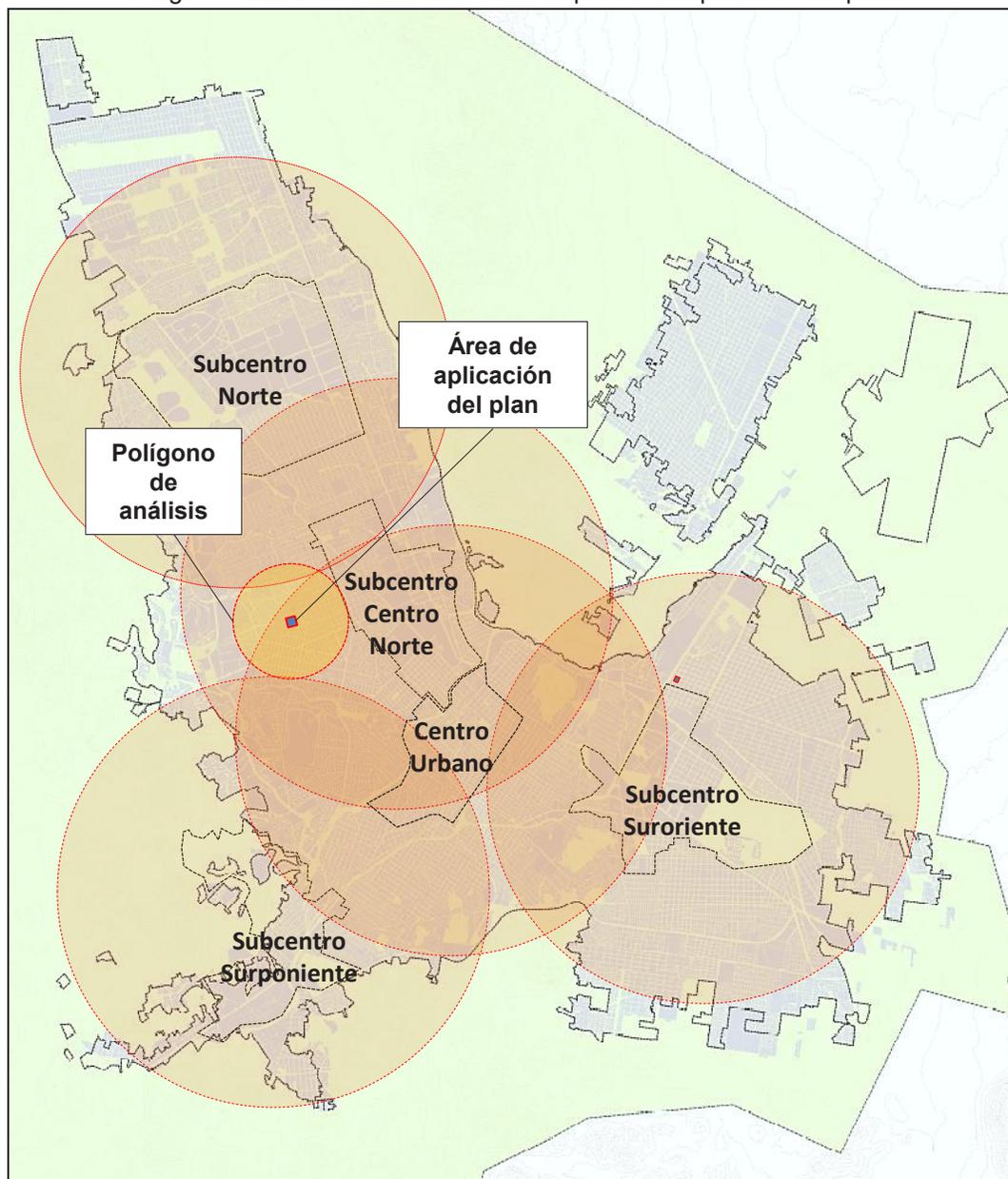
Esta condición de compatibilidad entre los servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio, que, con la aprobación de cambio de suelo propuesto para un establecimiento tipo "Oficinas de más de 300 m<sup>2</sup>", se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

El esquema de accesos al predio de aplicación del plan por medio de la calle Cedro, permite conectar el predio de aplicación del plan con la Av. De las Américas, comunicándolo con el Perif. De la Juventud, hacia diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad. no genera conflictos a los usos existentes

El predio cuenta con infraestructuras y servicios que permite la operación del establecimiento existente en el predio, y que como otros establecimientos de servicios existentes en el polígono de análisis, cumplen con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el mismo PDU visión 2040, séptima actualización.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

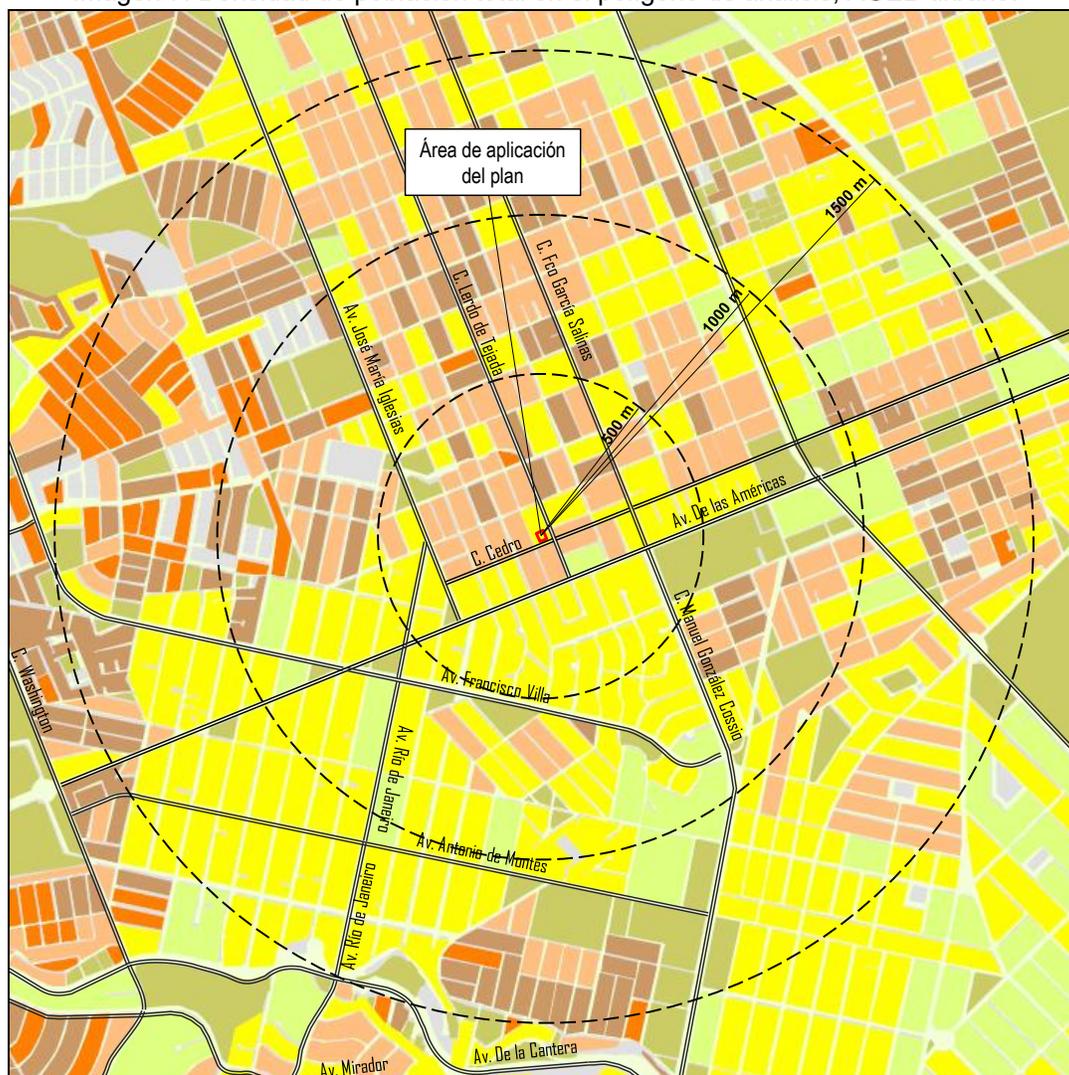
### III Diagnóstico

#### Análisis demográfico

Según datos del INEGI, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015. Particularmente, el polígono de análisis registró una población total de 41,219 habitantes, de los cuales 22,357 son población femenina, representando el 54.23%, y 18,862 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 45.77% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

## **Vivienda**

La zona tiene vivienda integrada en fraccionamientos abiertos a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 11,544. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.57 habitantes por vivienda.

## **Servicios en la vivienda**

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción continua de desarrollos habitacionales en décadas anteriores, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan. Se cuenta con cobertura de servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje, en viviendas y en comercio, y los servicios del polígono. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio de aplicación del plan, ya que cuenta con los servicios.

Del total de las 11,544 viviendas existentes en la zona de estudio, 11,533 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.9%. Así mismo, 11,514 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.74%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 11,505, representando el 99.66%.

## **Aspecto económico.**

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina.

Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo, y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

## **Unidades económicas**

De acuerdo a datos del DENUÉ<sup>8</sup>, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 270 establecimientos económicos, de los cuales, 113 establecimientos cuentan con uso de suelo Mixto intenso y Mixto moderado, 46 establecimientos con uso comercio y servicios, los 111 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H35 y H25 sobre calles locales. Ver tabla 1, imagen 8.

---

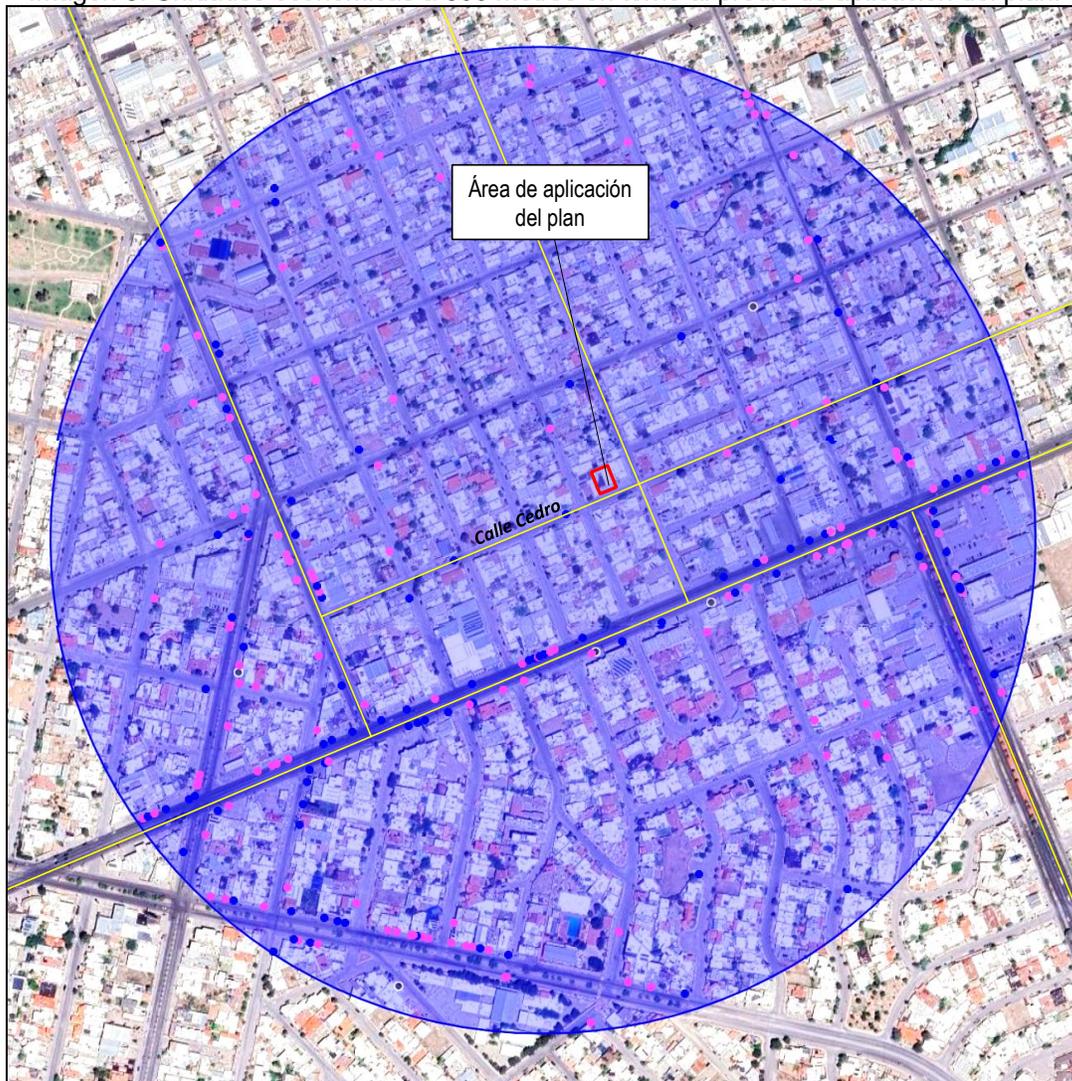
<sup>8</sup> Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Ver tabla 1. Unidades económicas a 500 metros del predio de aplicación del plan.

Unidades económicas	Distancia a 500 m
Comercio al por mayor	21
Comercio al por menor	73
Servicios financieros y de servicios	16
Sericios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	6
Servicios profesionales, científicos y técnicos	29
Servicios de apoyo a negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	7
Servicios educativos	12
Servicios de salud y de asistencia social	25
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	2
Servicios de alojamiento temporal y depreparación de alimentos	49
Transporte, correos y almacenamiento	1
Información en medioa masivos	4
Industria manufacturera	25

Fuente: Elaboración con datos del DENUE, y datos de campo. Marzo 2025.

Imagen 8. Unidades económicas a 500 metros en torno al predio de aplicación del plan.

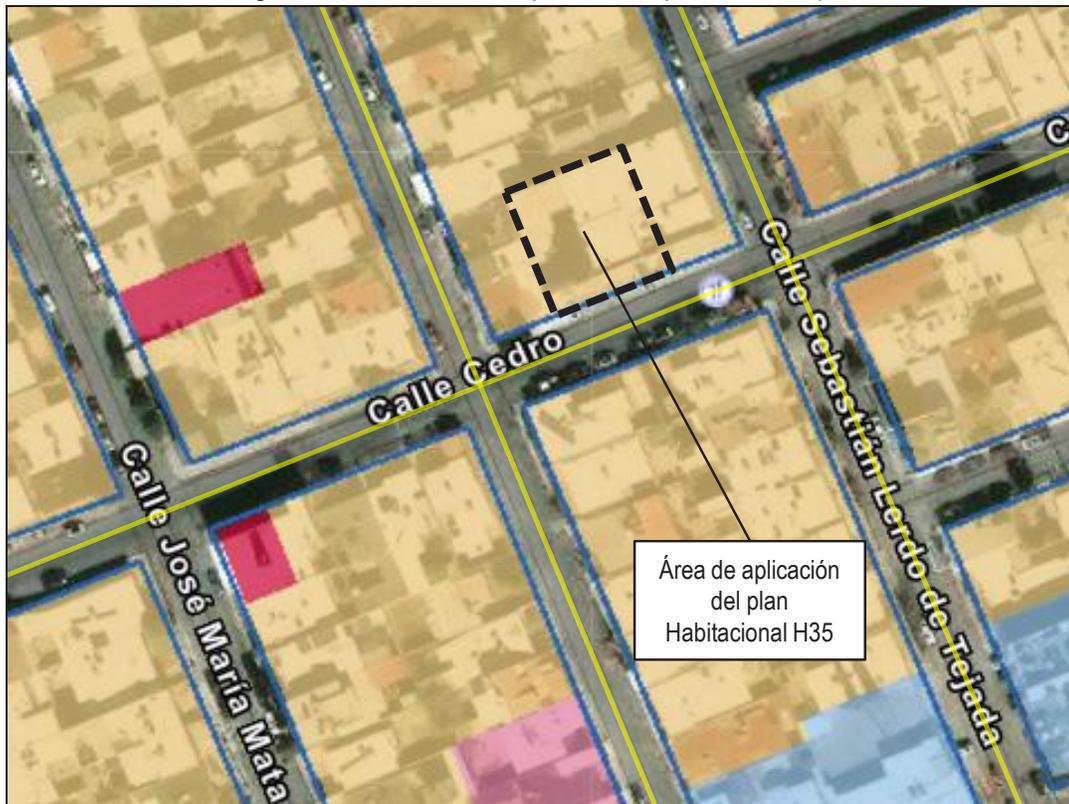


Fuente: Datos del DENUE, INEGI. Marzo 2025.

### Predio de aplicación del plan

El predio de aplicación del plan está ubicado en la calle Cedro No. 203, colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>. El PDU visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 9 y 10.

Imagen 9. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2023, Bing Maps. Marzo 2025.

Imagen 10. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street View Google Maps. Marzo 2025

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 11.

Imagen 11. Vista la calle Cedro, colindante al predio de aplicación del plan.



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

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle Cedro, que cuenta con conexión hacia la Av. De las Américas al sur, la Av. José maría Iglesias al oeste, y la Av. Tecnológico al este. Ver imágenes 12.

Imagen 12. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



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

## Medio Natural

### Clima.

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

### Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 2.

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

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

*Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Marzo 2025.*

### Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 3.

Tabla 3. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

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

*Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Marzo 2025.*

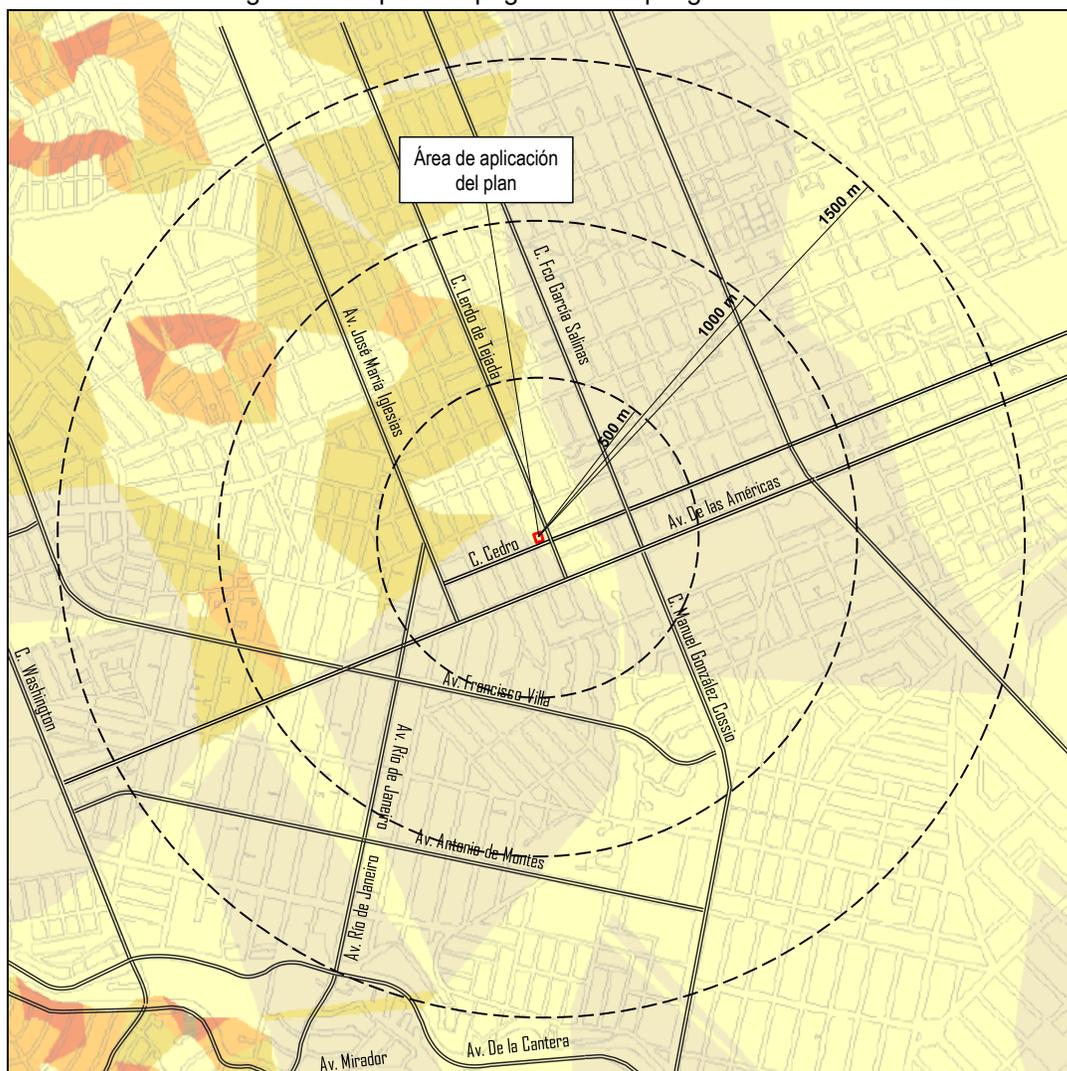
## Topografía.

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 15% y el 5% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo conforme se interna en la zona urbana, con trayectoria hacia el río Sacramento.

En la parte poniente de la zona de estudio, se presentan pendientes moderadas suaves que atraviesan la zona en sentido poniente - oriente, con pendientes entre el 10% y el 5%, con trayectoria al río Sacramento.

El predio de aplicación del plan cuenta con pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales hacia la calle Cedro. Ver imagen 13.

Imagen 13. Mapa de topografía en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.



## Aguas Superficiales.

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

El polígono de análisis cuenta con los arroyos como “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente 400 m. al norte del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Cantera”, a aproximadamente 1400 m. al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento, y el río Chuvíscar, respectivamente.

El arroyo “La Galera sur” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km sin revestir, 0.622 km con canal rectangular, 0.743 km tienen arbolado, y 0.565 km con canal rectangular subterráneo. y cauce sin revestir. Ver imagen 15.

Imagen 15. Trayectoria del arroyo La Galera sur, en el parque Los Frailes.



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

Arroyo la Cantera. El arroyo “La Cantera” se genera en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua tiene una trayectoria a 450 m al sur del predio de estudio, con dirección al Río Chuvíscar. La trayectoria de la corriente de agua en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular.

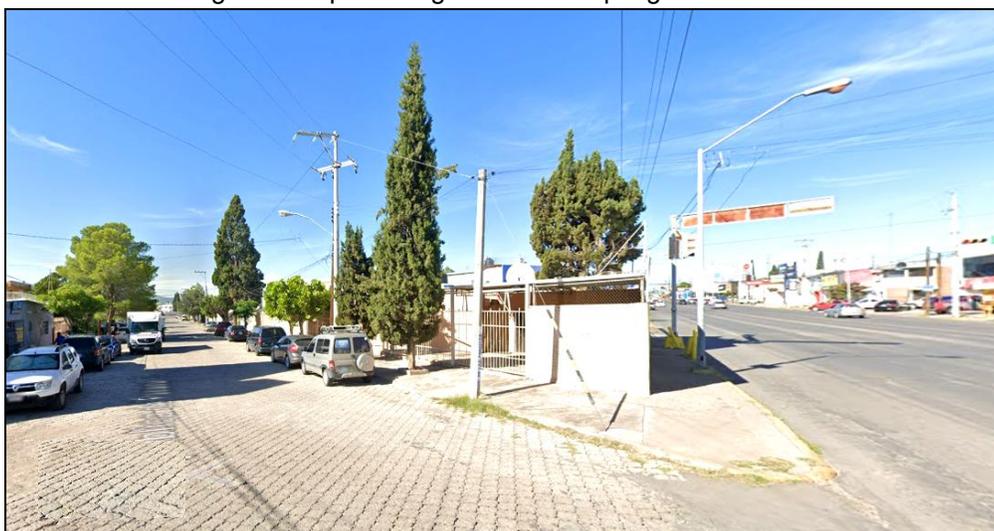
Arroyo la Galera sur. En la zona se presenta un punto de riesgo localizado a aproximadamente 500 m al oeste del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo “La Galera sur”, en la intersección con la calle José María Iglesias. Otro punto de riesgo se ubica a aproximadamente 600 m al este del predio, en la intersección con la calle José Martí. En ninguno de estos casos se genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento actual existente en el predio.

## Vegetación

La vegetación existente en el polígono de análisis se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en banquetas, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las colonias en la zona.

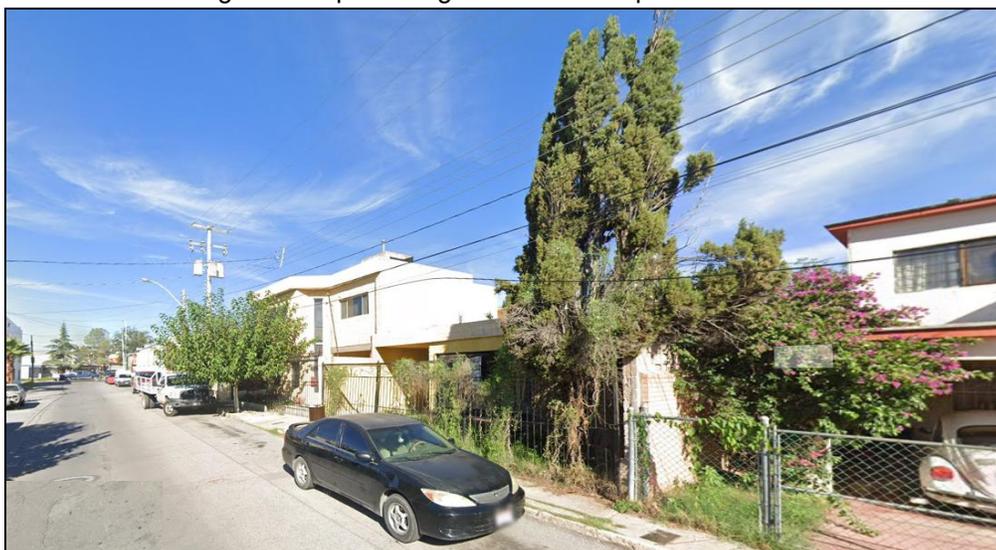
Además, existe vegetación en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del parque Los Frailes, ubicado en la calle República de Uruguay esquina con calle Fray Francisco de Jiménez, al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 16 y 17.

Imagen 16. Tipo de vegetación en el polígono de análisis.



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

Imagen 17. Tipo de vegetación en banquetas de la zona.



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

## Composición del suelo.

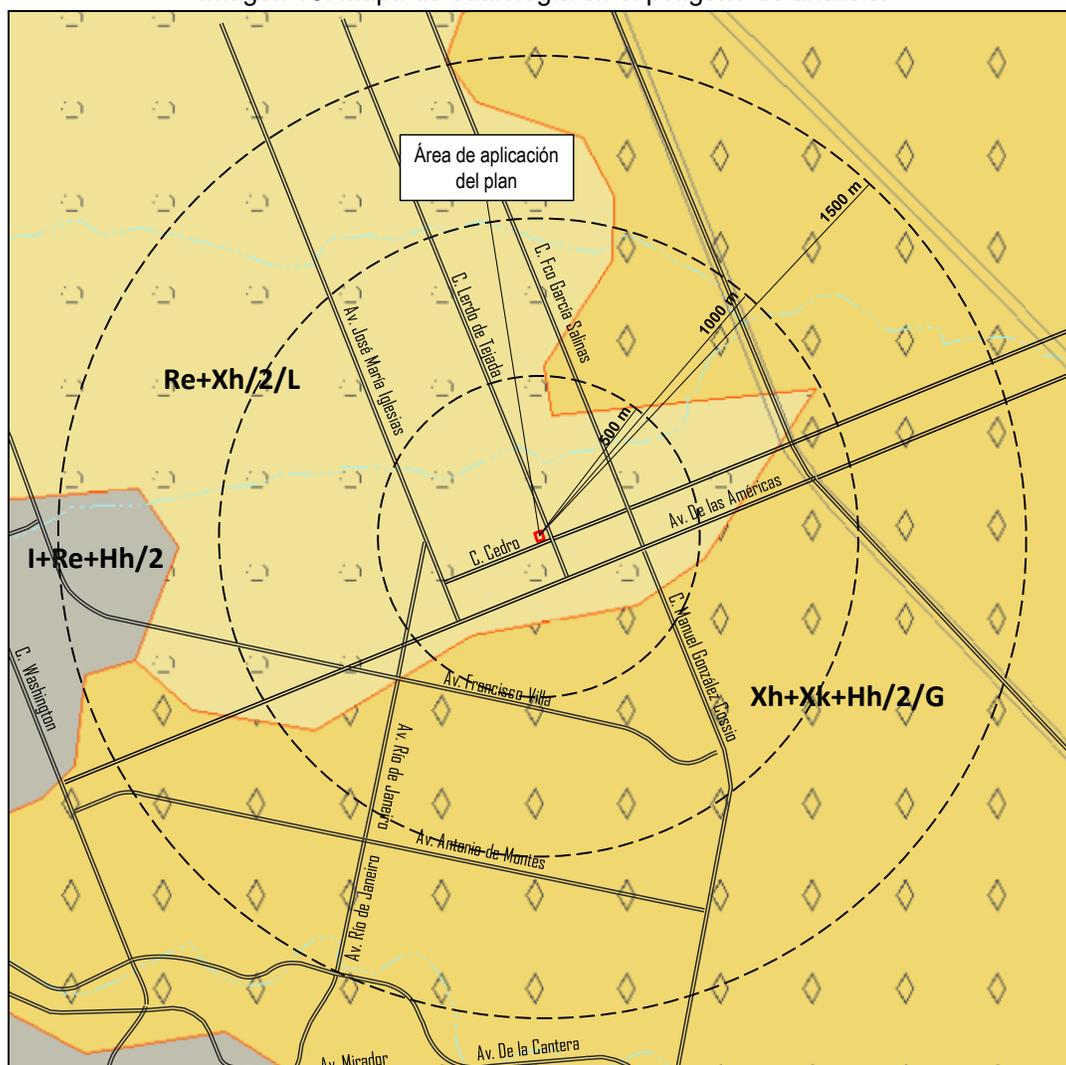
### Edafología.

El suelo del área de aplicación del plan, está compuesto por suelo tipo Xerosol háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico (Xh+Xk+Hh/2/G) predominante en la zona sur, y sureste del área de estudio.

Al centro y noroeste del polígono de análisis se identifica suelo tipo pedregoso, de clase textural media de tipo Regosol éútrico y suelo secundario Xerosol háplico (Re+Xh/2/P), con clase textural media característico de la zona norte del área de estudio.

Se observa que la zona poniente del área de estudio se caracteriza por suelo tipo Litosol y suelo secundario Regosol éútrico de clase textural media (I+Re+Hh/2). Ver imagen 18.

Imagen 18. Mapa de edafología en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

## Geología.

En el área de estudio predomina el suelo de roca de tipo sedimentario en conglomerados Q(cg), predominante en la zona central de la zona urbana; y de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo.

Así mismo, se presenta un suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, Toba ácida, ubicado en la zona poniente del área de estudio.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Cabe mencionar que esta zona actualmente se encuentra urbanizada, y el predio contiene edificaciones en su interior. Ver imagen 19.

Imagen 19. Mapa de geología en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Medio Físico**

**Usos del suelo**

Los usos de suelo existentes en el polígono de análisis, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como equipamiento disperso, comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras. Ver imagen 20.

Imagen 20. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Uso Habitacional.** El uso habitacional predominante en el polígono de análisis, es la vivienda con densidades H25, H35, H45 y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias Arboledas etapa I, II, y II, Colinas del sol etapa I, San Pablo, Los frailes, Charros, Fidel Velázquez, Burócrata estatal, San Felipe V etapa, Panamericana, y Las granjas, donde se ubica el predio de aplicación del plan. En la zona cruzan vialidades como: Av. José María Iglesias, y Av. De las Américas, entre otras. Ver imagen 21.

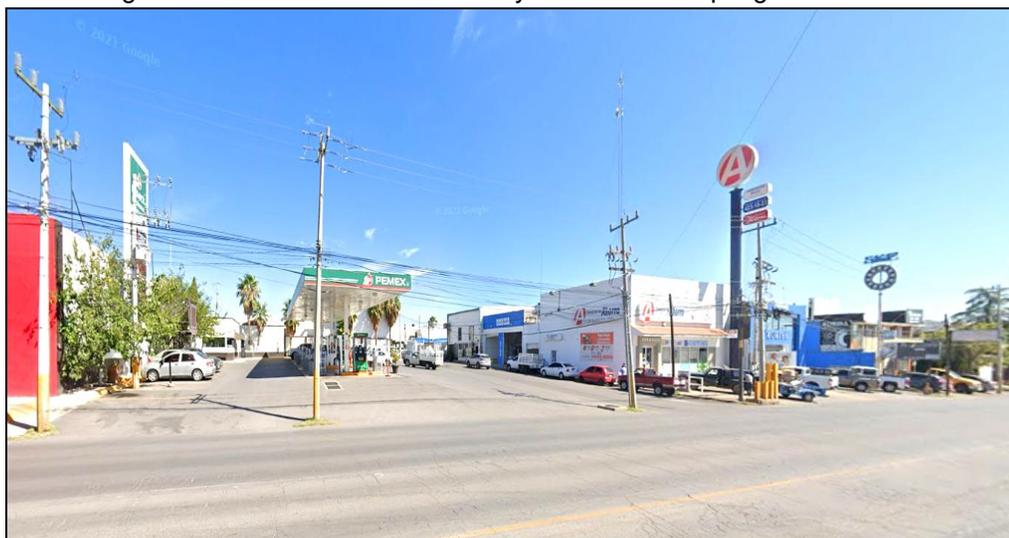
Imagen 21. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



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

**Mixto moderado.** En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la Av. De las Américas, Av. Río de Janeiro, Blvd. Antonio Ortíz Mena, y la propia calle Cedro, y Priv. José María Mata, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 22.

Imagen 22. Usos de suelo comercial y servicios en el polígono de estudio.



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

**Equipamiento.** Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria Estatal No. 3015, Primaria federal "Simón Bolívar", de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque "Colinas". Se identifican elementos de tipo deportivo como el parque deportivo "Los Charros", así como, estaciones de gasolina, sobre vialidades primarias Av. De las Américas, y Av. Francisco Villa. Ver imagen 23.

Imagen 23. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.



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

**Recreación y Deporte.** El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque ubicado en la calle República de Uruguay y calle Fray Francisco de Jiménez. Ver imagen 24.

Imagen 24. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque “Fidel Velázquez”.



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

## Predios baldíos

La ciudad de Chihuahua presenta un crecimiento urbano condicionado por las estrategias de la estructura urbana y la zonificación secundaria establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Según datos del PDU visión 2040 séptima actualización, aproximadamente un 11% del área urbana total de la ciudad que está conformada por espacios vacíos, caracterizada por predios baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se habían incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran, representando aproximadamente un total de 919.35 has incorporadas al desarrollo de la mancha urbana. Ver imagen 25.

Imagen 25. Mapa de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Estos espacios intra urbanos no desarrollados repercuten en el desarrollo eficiente de la ciudad, propiciando el consumo intensivo en la periferia urbana, en las reservas de suelo, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Al interior del polígono de análisis, se aprecia la existencia de diversos predios subutilizados, como el ubicado en calle Fray Juan Juárez y calle Fray Diego de Rivas; y que se han quedado sin aprovechar su potencial urbano a partir de la creación de la colonia. Ver imagen 26.

Imagen 26. Predios subutilizados al interior del polígono de análisis.



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

Las características de desarrollo económico de la zona han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional hacia aprovechamientos alternos, orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician en ocasiones su remodelación, para para el desarrollo de nuevos proyectos, como el aprovechamiento propuesto para el predio de aplicación del plan, cuyo aprovechamiento urbano, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 27.

Imagen 27. Predios con usos comerciales o servicios en usos de vivienda.



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

### Imagen urbana

El polígono de análisis está consolidado en relación a la urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada bajo el esquema de colonias y fraccionamientos cuya densidad es de tipo media, presentando una o dos plantas, y en algunos casos, con jardín al frente del predio. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



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

El arroyo “La Galera sur” ubicado a aproximadamente 400 m al norte del predio de aplicación del plan, cruza la zona con una trayectoria en sentido poniente-orienté, presenta un cauce mediante ducto rectangular en diversos tramos y cruces con vialidades. Ver imagen 29.

Imagen 29. Trayectoria del arroyo La Galera. Sur.



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

La zona está caracterizada por tener actividades económicas tipo establecimientos comerciales y de servicios, localizados sobre la trayectoria de las avenidas que cruzan la zona, como la Av. De las Américas, así como establecimientos distribuidos al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 30.

Imagen 30. Tipología de comercios existente en el polígono de análisis.



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

Existen importantes vialidades para comunicar la zona servidas con infraestructuras y servicios a lo largo de su trayectoria como la Av. De las Américas, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 31.

Imagen 31. Consolidación vial en el polígono de análisis.



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

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el aprovechamiento existente el predio de aplicación del plan.

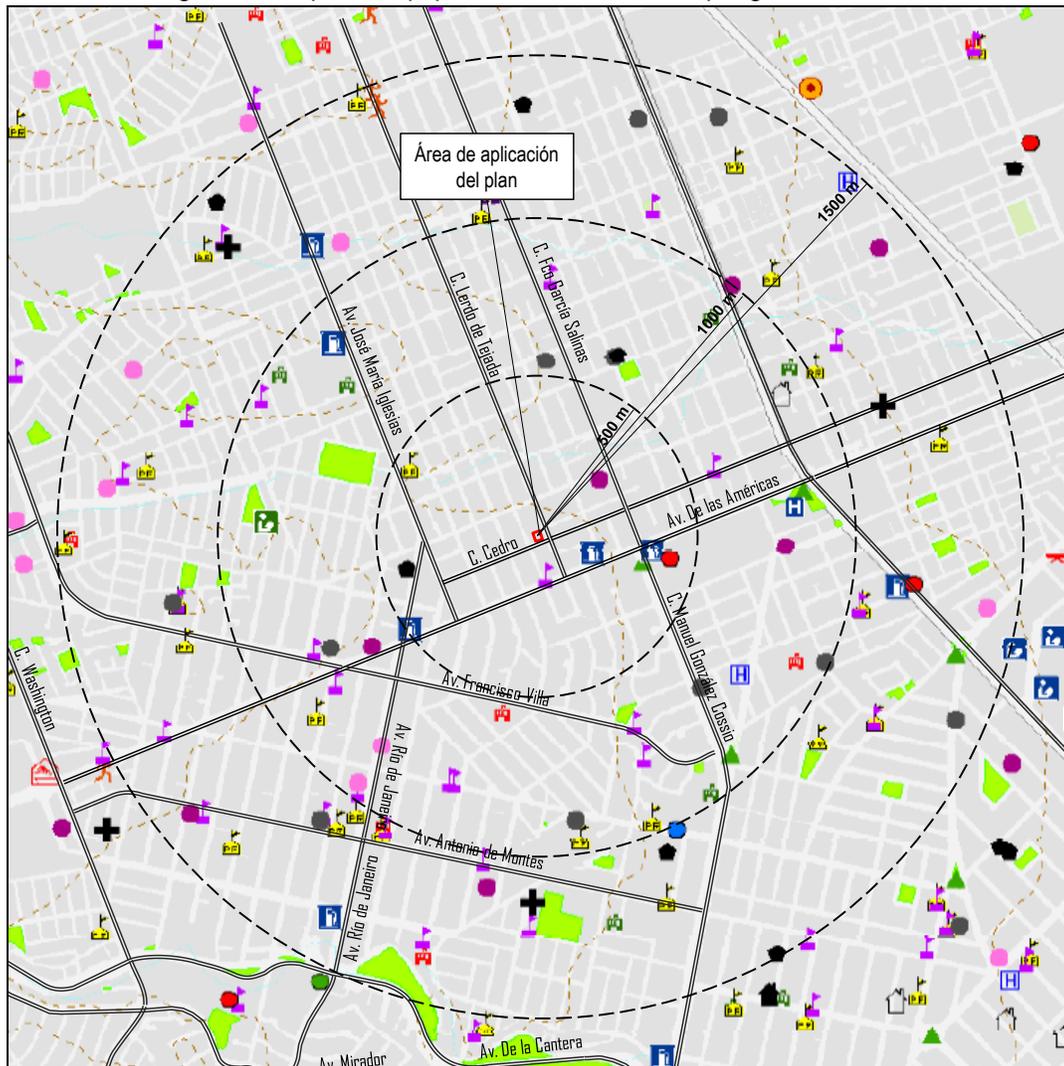
## Equipamiento

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

El polígono de análisis se ubica en la parte nor-poniente de la zona urbana, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos que concentran actividades comerciales y se servicios como son la Av. José María Iglesias, y la Av. De las Américas, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 32, y tabla 4.

Imagen 32. Mapa de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Tabla 4. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

Elemento	Distancia al predio			Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	1000m	1500m y más		
<b>Educación y cultura</b>					
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	X	Centro urbano	Urbana
Colegio de Bachilleres		X		Barrial	Sub centro
<b>Salud y asistencia social</b>					
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"			X	Barrial	Sub centro
Hospital y consultorios "Star Medica"			X		
<b>Recreación</b>					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
<b>Deporte</b>					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo "Los frailes"			X	Barrial	Sub centro
<b>Servicios urbanos</b>					
Estación de bomberos		X		Corredor urbano	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbano	Urbano

Fuente: Elaboración con datos PDU, visión 2040, vigente, y datos de campo. Marzo 2025.

**Salud.** Cercano al polígono de análisis se identifican las instalaciones del hospital general “presidente Lázaro Cárdenas”, cuyo servicio abarca el polígono de estudio. Además, existen, clínicas médicas y consultorios privados que dan servicio en la zona. Además, se observan diversos establecimientos de servicios de salud, los cuales se ubican principalmente sobre las vías principales, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades. Ver imágenes 33.

Imagen 33. Equipamiento salud, Hospital “Lázaro Cárdenas” cercano al polígono de estudio.



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

**Recreación y Deporte.** La cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, con elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como parque “Fidel Velázquez”, ubicado en la calle Brasilia y la calle A. F. Carbonell, y el parque “Los Charros”, ubicado en la calle Raúl Contreras y la calle E. Cavazos localizados todos al poniente del predio de aplicación del plan, entre otros. Ver imágenes 34.

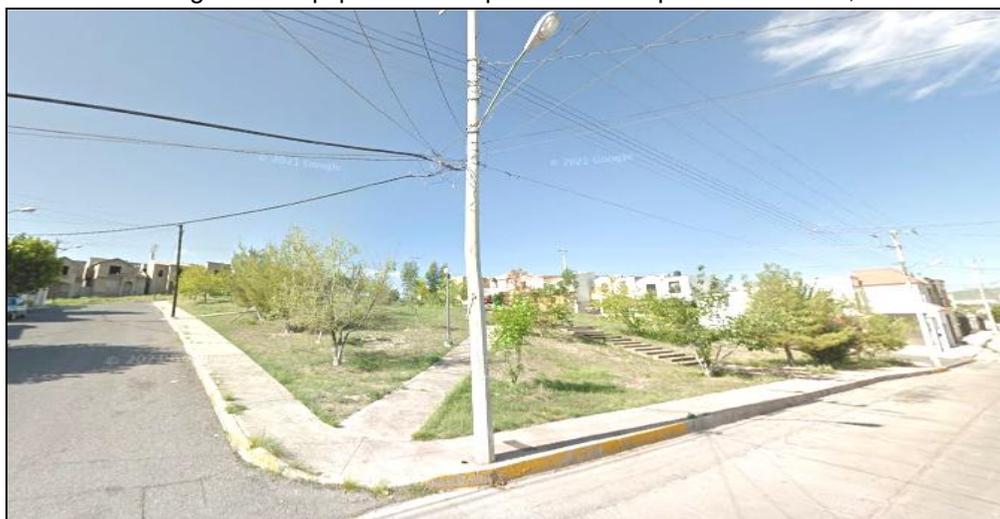
Imagen 34. Equipamiento recreativo. Parque “Los Frailes”.



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

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque “Los Frailes”, ubicado en la calle República de Uruguay y calle Fray Francisco de Jiménez, localizado al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 35.

Imagen 35. Equipamiento deportivo. el Parque “Los Frailes”,.



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

**Educación.** Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de jardín de niños “Luis Urías B”: de la primaria federal “Simón Bolívar”, la secundaria estatal 3044, la secundaria estatal 3015, así como el Colegio de Bachilleres plantel 4, entre otros. Ver imagen 36 a 37.

Imagen 36. Equipamiento educación, Jardín de niños “Luis Urías B”, en la zona de estudio.



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

Imagen 37. Equipamiento educación, primaria federal “Simón Bolívar”, en la zona de estudio.



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

**Transporte.** Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la Av. De las Américas, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 38.

Imagen 38. Equipamiento de transporte, Av. De las Américas.



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

Particularmente, a aproximadamente 800 m del predio de aplicación de plan existen instalaciones de la estación del sistema de transporte de la troncal Ruta 1, ubicada en la Av. Universidad, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad.

**Servicios públicos.** Al interior del polígono de análisis, se identifican servicios públicos como estaciones de gasolina en la Av. De las Américas, en Av. Francisco Villa, y Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la Av. Tecnológico, al oriente y sur del polígono de análisis. Ver imagen 39.

Imagen 39. Equipamiento de servicios. Gasolineras en Av. De las Américas



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

La zona se encuentra servida con las instalaciones de la Estación de Bomberos II, la cual se localizan sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, al suroeste del polígono de análisis.

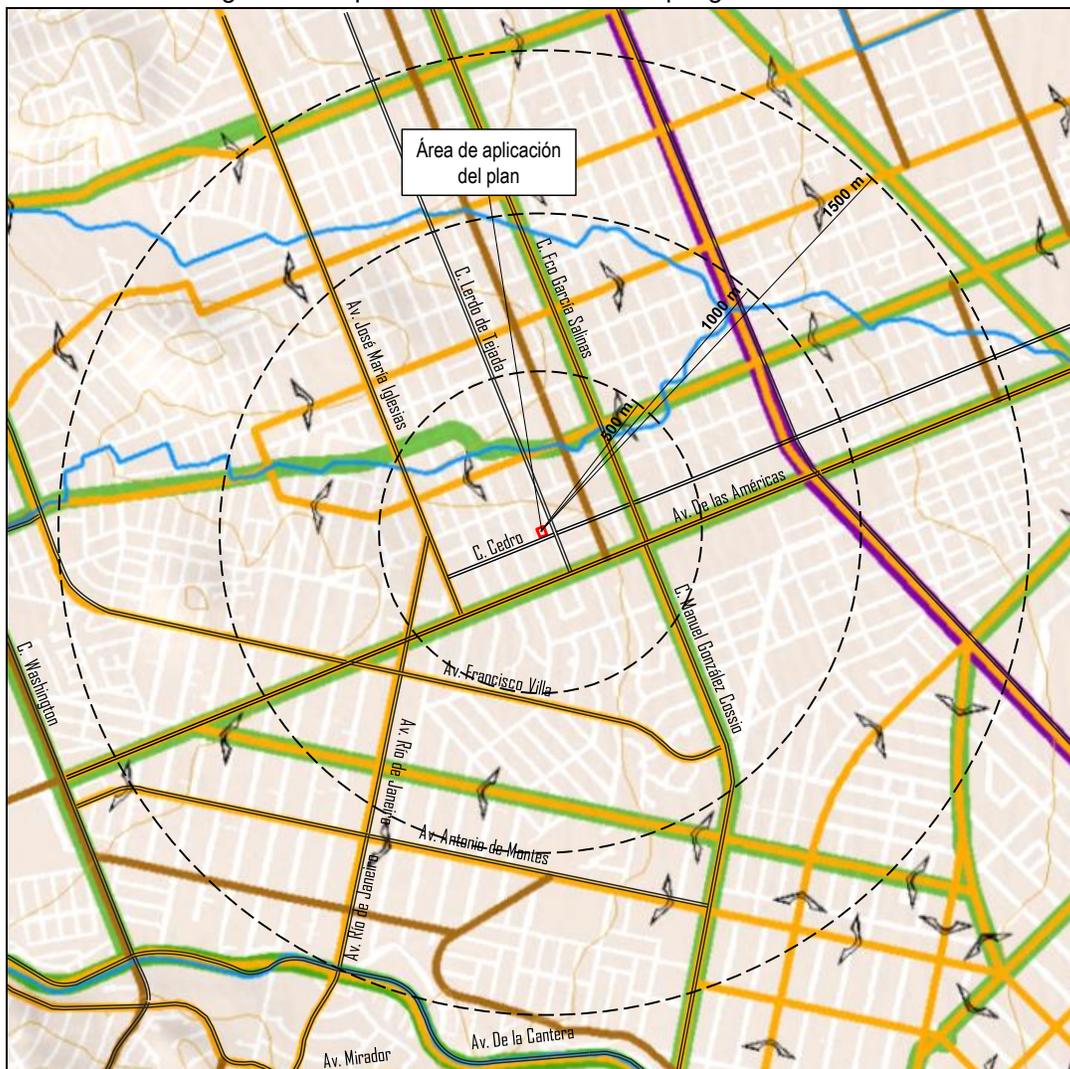
**MOVILIDAD**

La estructura vial existente cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales del polígono de análisis, y permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante vialidades primarias como la Av. De las Américas, Av. José María Iglesias, y su conexión con la Av. Tecnológico, y el perif. De la Juventud, entre otras.

**Estructura vial**

Las vialidades de mayor importancia en el polígono de análisis son la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias, consideradas como primarias, y la calle Cedro, y la calle José María Mata, consideradas locales, según la estructura vial del PDU visión 2040, séptima actualización, que conectan al predio de aplicación del plan con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 40.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Vialidad Primaria.** La avenida De las Américas, considerada como vialidad Primaria con sección de 19.00 m, con dos carriles por sentido, y banquetas peatonales laterales de 3.30 m. Ver Imagen 41 y 42.

Imagen 41. Vialidad Primaria, Av. De las Américas.



Av. Washington a Av. Tecnológico.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

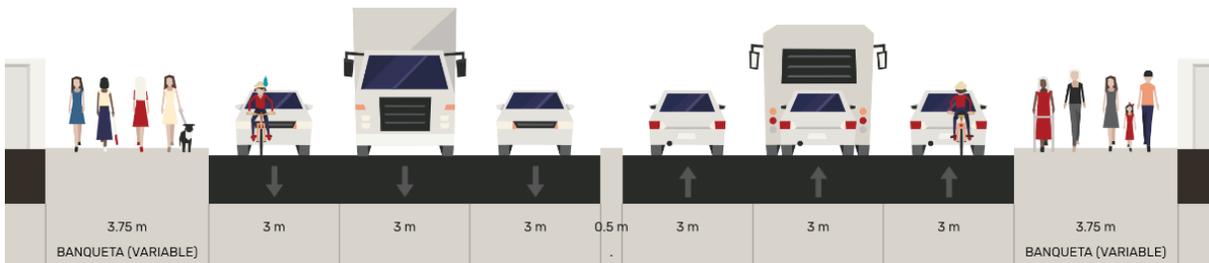
Imagen 42. Vialidad Primaria. Av. De las Américas.



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

**Vialidad primaria.** La avenida José María Iglesias; es una vialidad primaria con sección de 26.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón, y banquetas laterales de 3.75 m. Ver Imagen 43 y 44.

Imagen 43. Vialidad primaria. Av. José María Iglesias.



Av. De las Américas a Av. Juan Escutia.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

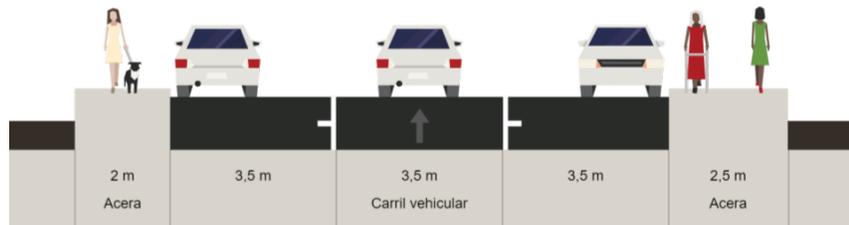
Imagen 44, Vialidad primaria. Av. José María Iglesias.



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

**Vialidad local.** La calle Cedro, es una vialidad de tipo local con sección total de 15.00 m con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m y 2.50 m. Ver Imagen 45 y 46.

Imagen 45. Vialidad local. C. Cedro.



Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

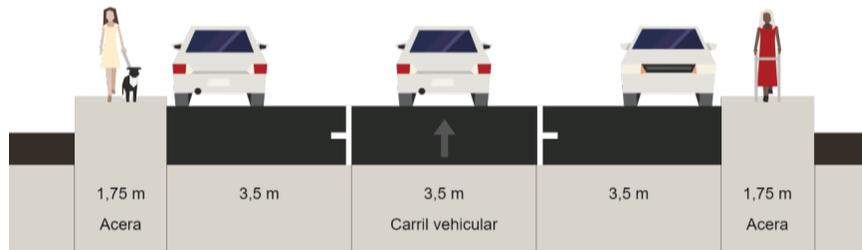
Imagen 46. Vialidad local. C. Cedro.



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

**Vialidad local.** La calle Sebastián Lerdo de Tejada, es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas laterales peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 47 y 48.

Imagen 47. Vialidad local. Calle Sebastián Lerdo de Tejada.



Av. De las Américas a Av. Ignacio Zaragoza.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Imagen 48. Vialidad local. Calle Sebastián Lerdo de Tejada.



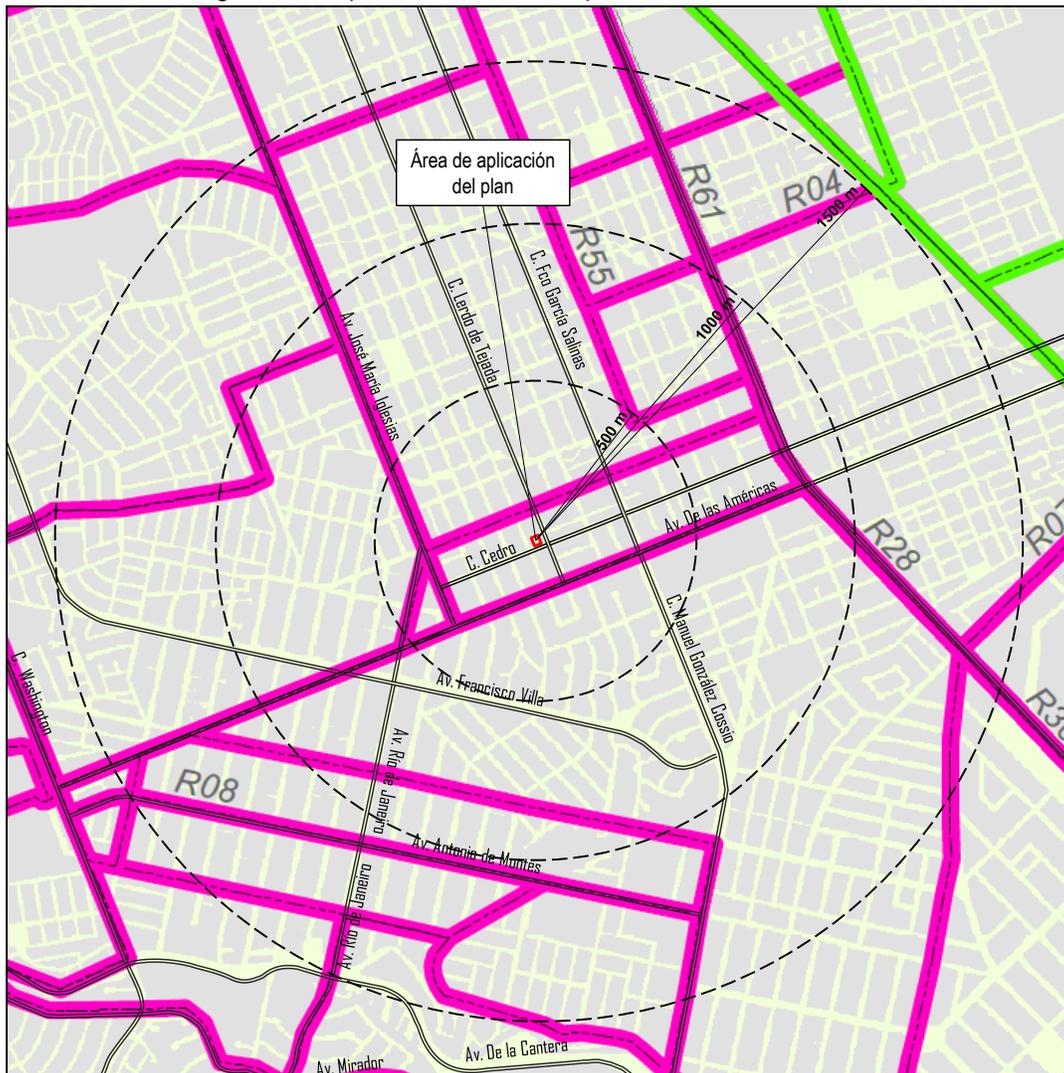
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Transporte Público

El polígono de análisis cuenta con diversas rutas de transporte público que dan servicio al predio. Estas rutas son de tipo Convencional, y son las siguientes: la Ruta RC-Tec II Directo, sobre Av. Tecnológico; la Ruta RC-Tec II Inverso, sobre Av. Tecnológico; la Ruta RC-Circunvalación 1-Baja Zarco, sobre la Av. José María Iglesias; la Ruta RC-3, sobre la Av. De las Américas.

La ruta Circunvalación-Panamericana, sobre la calle George Washington. La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por la Av. De las Américas. Ver imagen 49 y 50.

Imagen 49. Mapa de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Imagen 50. Vehículos de transporte público urbano en la Av. De las Américas.



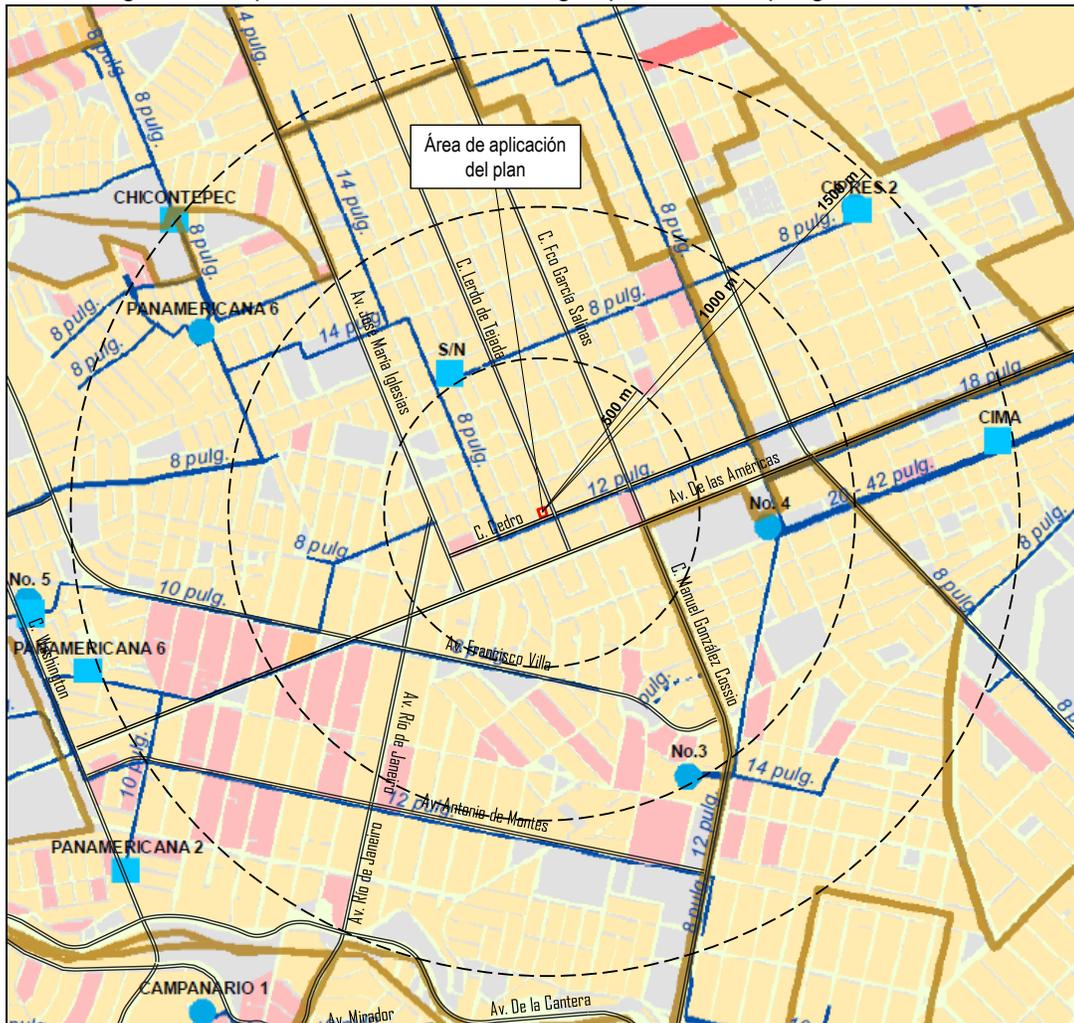
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Infraestructura

### Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8" de diámetro sobre la trayectoria de la Av. De las Américas. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 10" pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle Cedro. Ver imagen 51.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

En el polígono de análisis se cuenta con los pozos denominados “Panamericana 2”, “Panamericana 6”, y “Panamericana 8”, ubicados al oeste del predio de aplicación del plan, que abastecen de agua a las colonias existentes en el polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el servicio de agua potable al predio de aplicación del plan, que ya cuenta con la prestación del mismo JMÁS.

**Alcantarillado Sanitario.**

En el polígono de análisis, existen colectores de 10”, 15”, y 18” pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona.

Las descargas generadas por los usos habitacionales y comerciales al interior del polígono de análisis son captadas y conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 52.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle Lerdo de Tejada que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la trayectoria del arroyo La Galera sur, localizado a aproximadamente 400 m. al sur del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido oeste - este.

## Energía Eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, siguiendo la trayectoria por la calle Av. De las Américas, a aproximadamente 100 m al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 53.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución al interior del polígono de análisis, el cual contiene diversas colonias, habitacionales, además de usos comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolla en el mismo. Ver imagen 54.

Imagen 54. Vista de red eléctrica en Av. De las Américas.



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

### **Drenaje Pluvial.**

Las micro cuencas hidrológicas en el polígono de análisis de los arroyos “La Galera sur”, “La Galera norte” y “La Cantera”, tienen escurrimientos con origen en la zona poniente de la ciudad, y cruza el polígono de análisis, en sentido oeste - este, convirtiéndose en afluente del río Sacramento y del río Chuviscar, respectivamente. Ver imagen 55.

Imagen 55. Trayectoria del arroyo La Galera sur, en el parque Los Frailes.

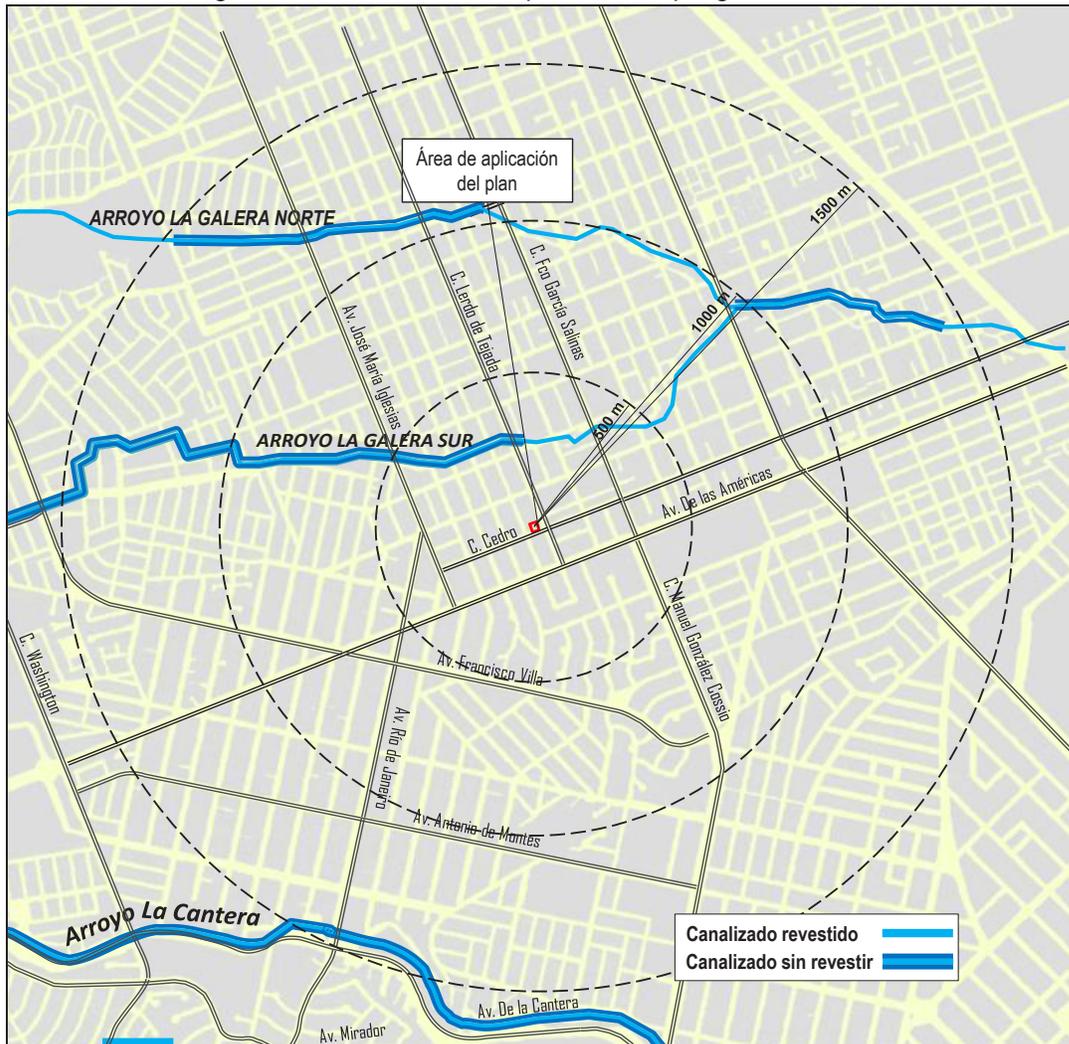


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

El arroyo “La Galera sur” se ubican a aproximadamente a 400 m al norte del predio de aplicación del plan con una trayectoria en sentido oeste – este, hacia el río Sacramento.

No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento existente en el predio de aplicación el plan. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle Lerdo de Tejada con trayectoria al arroyo “La Galera sur”. Ver imagen 56 a 57.

Imagen 56. Infraestructura de pluvial en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Imagen 57. Escurrimientos pluviales por calle Lerdo de Tejada al arroyo La Galerera sur.



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

## Riesgos y Vulnerabilidad

### Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican elementos de riesgo geológico fuera de la zona de estudio: “Falla Los Nietos”, y “Falla La Haciendita” ubicadas a aproximadamente a 1,700 m. y 1550 m, al este y sur del predio de aplicación del plan, respectivamente.

Se observa que la topografía donde se ubica el predio es regular, compuesta por pendientes suaves, lo que lo hace viable el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para la actividad existente al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 58.

Imagen 58. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.

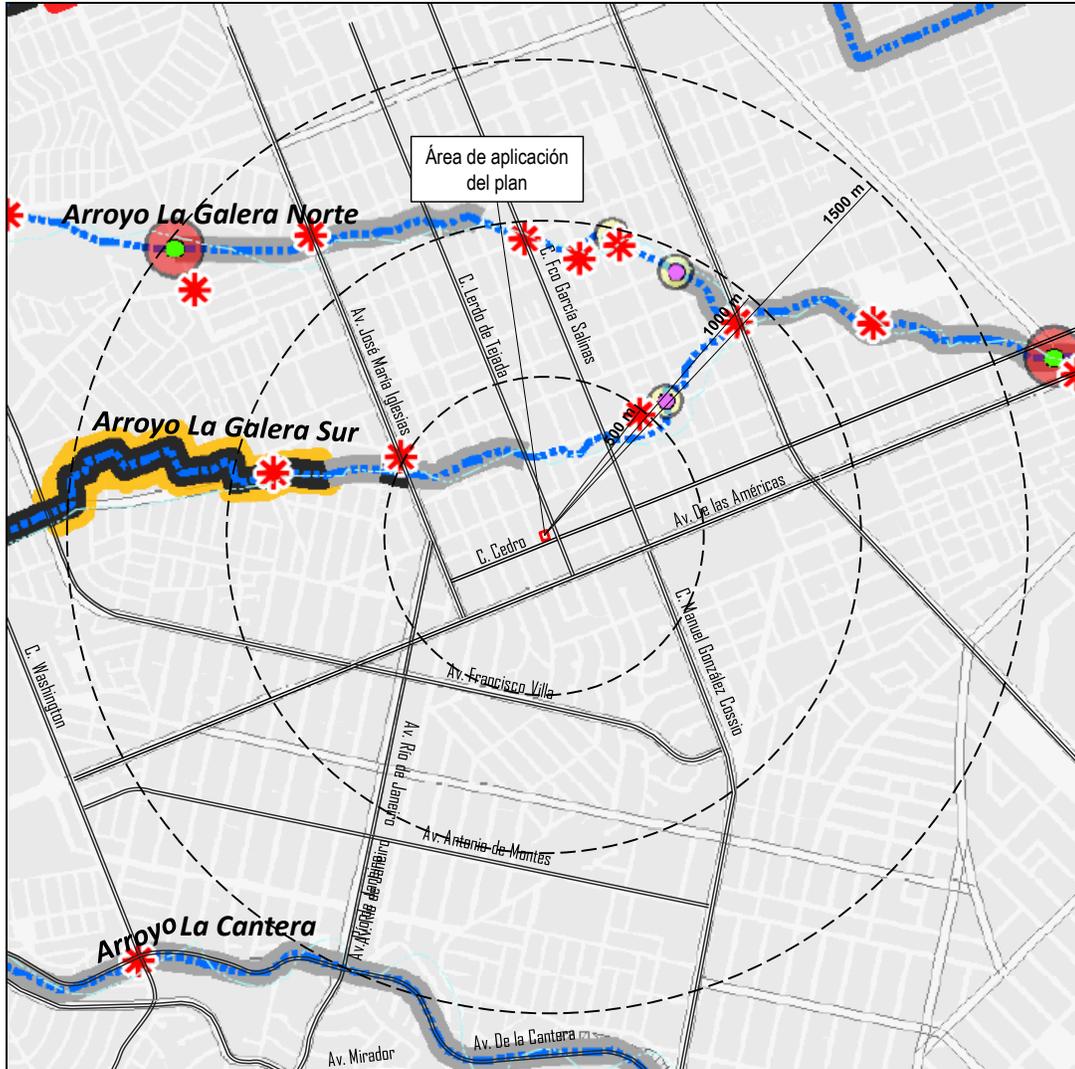


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

### Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de análisis se identifica el arroyo “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente 400 m. al norte, del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Cantera”, a aproximadamente 1400 m. al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria en sentido oeste-este, con trayectoria hacia el río Sacramento, y el río Chuviscar, respectivamente. Ver imagen 59.

Imagen 59. Mapa de Riesgos naturales Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

#### Arroyo la Galera sur

El arroyo “La Galera sur” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km son sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, 0.743 km son de zona arbolada, y 0.565 km son de canal rectangular subterráneo. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sin revestir.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU, visión 2040, vigente; se identifica un punto de riesgo sobre la trayectoria del arroyo “La Galera sur”, en la intersección con la Av. José María Iglesias, localizado a aproximadamente 450 m. al noroeste del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento del establecimiento existente al interior del predio, mediante el uso de suelo solicitado. Ver imagen 60.

Imagen 60. Punto de riesgo en el arroyo La Galera sur, y la Av. José María Iglesias.



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

Otro punto de riesgo se ubica a aproximadamente 700 m. al este del predio de aplicación del plan, en la trayectoria del arroyo y en la intersección con la calle Miguel Schulls. Sin embargo, como se menciona para el caso del arroyo “La Galera sur”, tampoco genera riesgo alguno para el aprovechamiento urbano mediante un establecimiento existente al interior del predio de aplicación de plan. Ver imagen 61.

Imagen 61. Punto de riesgo en el arroyo La Galera sur, y la calle Miguel Schulls.

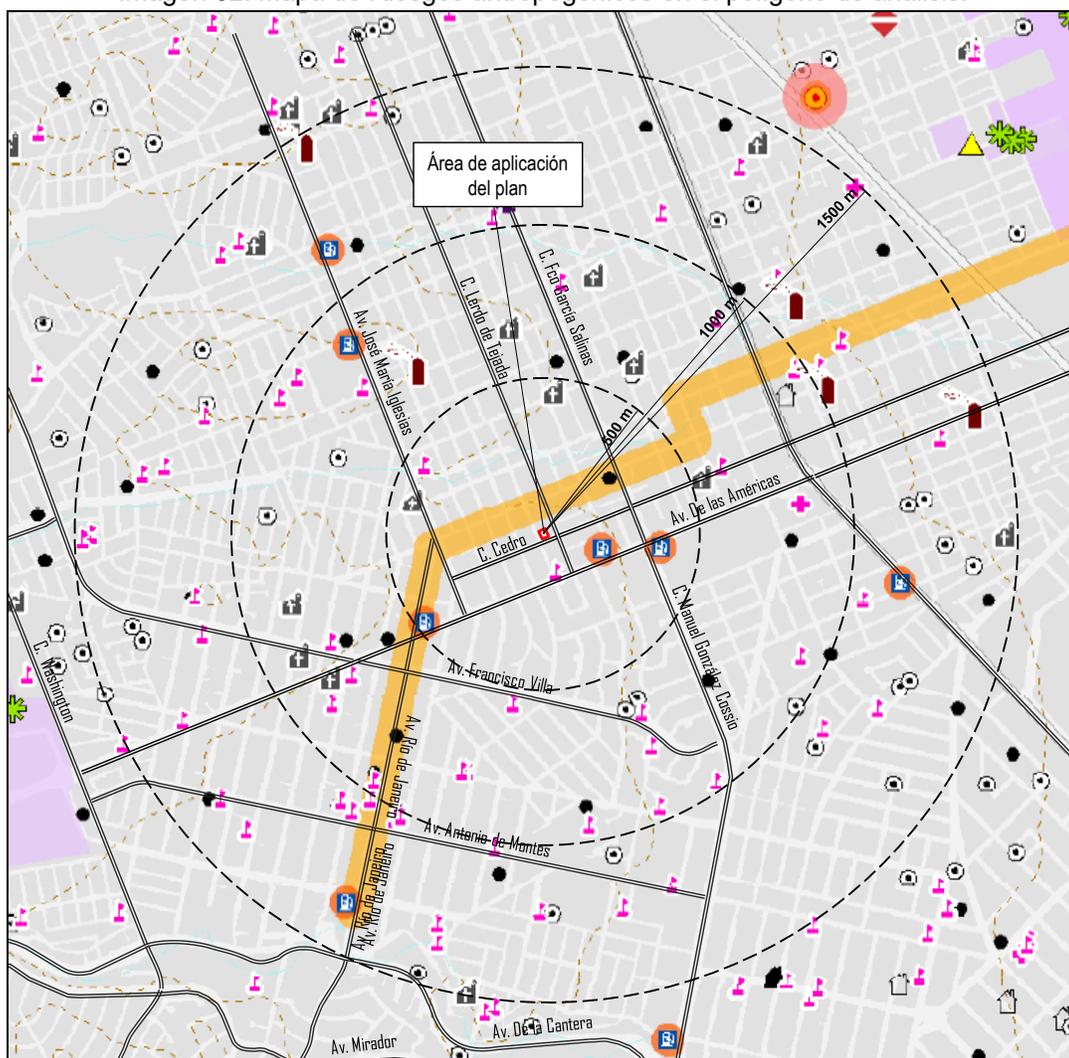


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

### Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis se identifica elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos de servicio, equipamientos tipo: establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 100 metros y 1,500 metros. Existe, además, una línea de gasoducto sobre la trayectoria de la calle Sabino y su continuación por la Av. Río de Janeiro en el tramo de la Av. José M. Iglesias y la Av. Tecnológico, a aproximadamente 100 m al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 62.

Imagen 62. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a diversas gasolineras localizadas sobre la Av. De las Américas, la Av. Río de Janeiro. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al oriente, a una distancia de aproximadamente 400 metros, sobre la Av. De las Américas. Ver imagen 63.

Imagen 63. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en Av. De las Américas.

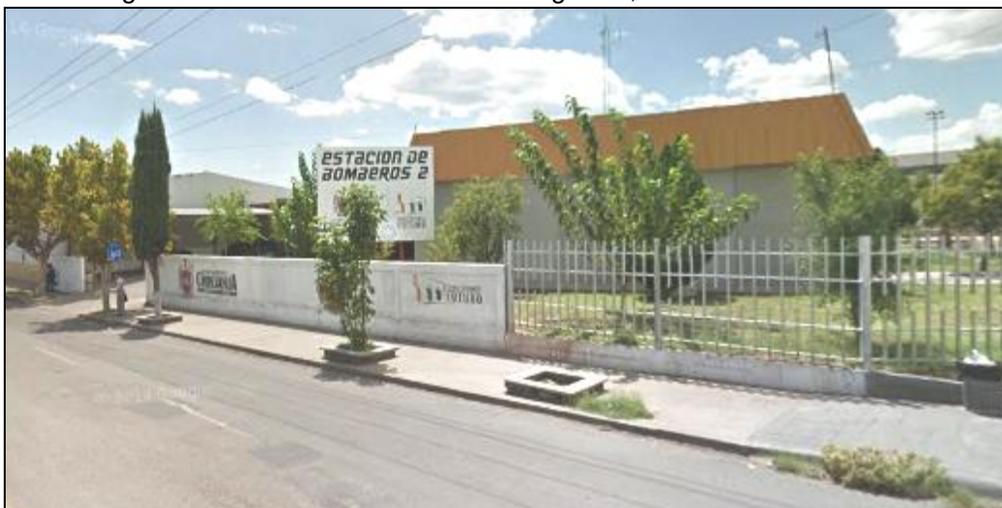


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio en la zona se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 1500 m al oeste del predio de aplicación.

La ruta más viable, es por medio de la Av. G. Washington, la Av. De las Américas, calle Lerdo de Tejada y la calle Cedro. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta de al menos los 10 minutos. Ver imagen 64.

Imagen 64. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 2.



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

### Síntesis del Diagnóstico

- El polígono de análisis cuenta con usos de suelo Habitacional H35, complementados por zonas de mixto intenso y mixto moderado en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de recreación y deporte, y educativo. de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.
- El predio de aplicación del plan tiene asignado el uso Habitacional H35, y se propone cambiar a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para el reconocimiento de un establecimiento de tipo “Fabricación y venta de persianas”, existente al interior del predio.
- El predio cuenta con frente a la calle Cedro reconocida como vía pública, y que conduce el flujo vehicular hacia la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias, hacia otras zonas de la ciudad, a través de la Av. Universidad.
- En la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con la dotación de estas infraestructuras y servicios que posibilitan el funcionamiento del establecimiento existente en el predio.
- El equipamiento urbano existente al interior del polígono de análisis, se integra principalmente por parques, áreas verdes, así como escuelas distribuidas al interior de las colonias. Particularmente, se cuenta con la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la Av. G. Washington para la atención de emergencias urbanas.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano se localiza a 100 m al norte del predio sobre la calle Sabino y una gasolinera a 450 m en la Av. De las Américas, y la Av. Río de Janeiro. La Falla Los Nietos, se ubicada a aproximadamente a 1550 m, al sur; y el punto de riesgo hidro meteorológico a 450 m en el arroyo “La Galera sur”, y la calle José María Iglesias. Ninguno de estos elementos, representa riesgo para las actividades que se promueven, mediante el cambio de uso de suelo.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para el predio localizado en la calle Cedro No. 203, en la colonia La Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>.

#### **IV. Normatividad**

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. De manera particular, su compatibilidad con el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, propuesto para el reconocimiento de un establecimiento de tipo “Fabricación y venta de persianas” existente en el predio ubicado en calle Cedro No, 203, Colonia Las Granjas con una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>.

#### **Visión**

Promover el reconocimiento de un establecimiento de tipo “Fabricación y venta de persianas” existente en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, compatible con los usos existentes en su entorno.

#### **Objetivos**

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para el predio localizado en la calle Cedro No. 203, Colonia Las Granjas, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.00. se orienta a:

- Promover la integración del predio con el entorno inmediato, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, que es compatible con los usos habitacionales existentes en la zona en que se localiza el predio.
- Alentar la consolidación de la ciudad, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

#### **Políticas de Desarrollo.**

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, así como a la mezcla de usos de suelo compatibles, al interior de los barrios y colonias.

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para el predio de aplicación del plan con uso Habitacional H35, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida el PDU, visión 2040, vigente.

#### **Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano**

La estrategia del PDU visión 2040, séptima actualización considera para la categoría de Usos Mixtos, y particularmente para el uso de suelo Mixto Moderado (MM) los siguientes criterios:

- Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.

El modelo polí-céntrico de la estrategia urbana, define que el área de influencia del subcentro Centro Norte. De manera particular, el predio de aplicación del plan se localiza a 890 m, del “Centro Norte”, permitiendo la viabilidad de este uso de suelo.

- Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situación de hecho.

Esta consideración atiende el caso de reconocimiento de un establecimiento de tipo “Fabricación y venta de persianas” existente en el predio motivo del presenta cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90.

La normatividad de usos de suelo establece la relación entre los usos, de conformidad con las políticas y objetivos, descritos en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo”, en la cual se considera dentro de la categoría “**Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2 (Fabricación y venta de persianas)**” en el “Comercio y Servicios Distrital” para el reconocimiento de un establecimiento de tipo “**Fabricación y venta de persianas**” el cual es “**Permitido**” para el uso de suelo “**Mixto Moderado (MM) con COS 0.90**”, propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de Compatibilidad. Uso de suelo mixto intenso, extracto.

USOS MIXTOS						
CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P	P	P	P	P
	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P	P	P	P	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P	P	P	P	P
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P	P	3	P	P
	Cafés, fondas y restaurantes	P	P	P	P	P
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta	P	P	P	P	P
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P	P	X	P	P
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13	13	13	13	13
	Estacionamiento de vehículos	2	2	X	2	2
	Sitios de taxi	P	P	P	P	P
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13	13	X	13	13
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13	13	13	13	13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13	13	X	13	13
	Lavado de vehículos	P	P	X	P	P
	Expendios de licor o cerveza	P	P	3,10	P	P
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	P	P	X	P	P
	Club social y salones de fiestas infantiles	P	P	P	P	P
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	2,3,10	2,3,11	10	X	X

Fuente: PDU visión 2040, séptima actualización vigente. 2021. Marzo 2025.

La normatividad establecida para los usos Mixtos en la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, como: superficie **mínima de predio 250 m<sup>2</sup>**, y el **Frente mínimo de 15.00 m** para el caso **Mixto Moderado (MM)**; las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 500.00 m<sup>2</sup>**, y un **frente total de 20.00 m** hacia la calle Cedro, para el establecimiento de tipo “Fabricación y venta de persianas”, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

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

Fuente: PDU, visión 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Vialidad.**

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle Cedro, para el aprovechamiento existente al interior del predio, mediante el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.90 propuesto, y con ello, dar cumplimiento al *Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua*.

Se considera que la actividad existente al interior del predio de aplicación del plan, no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que no la modifica en su sección vehicular, ni en las áreas de banqueta con las que colinda el predio, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

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

La calle Cedro fue constituida como vía pública desde la creación de la colonia Las Granjas, ya que la estructura vial del PDU visión 2040, séptima actualización la jerarquiza como calle de tipo “local”; y según la *Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*, debe tener una sección mínima de 13.00 m. Ver tabla 7.

Tabla 7. 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	100	15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Marzo 2025.

La calle Cedro, es una vialidad de tipo local con sección total de 15.00 m con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m y 2.50 m. Ver Imagen 65.

Imagen 65. Vialidad local. C. Cedro.



Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

La calle Sebastián Lerdo de Tejada, es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 66.

Imagen 66. Vialidad local. Calle Sebastián Lerdo de Tejada.



Av. De las Américas a Av. Ignacio Zaragoza.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Infraestructura.****Agua potable.**

El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro existente al interior del predio de aplicación del plan. El predio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

**Drenaje sanitario.**

El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios. De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle Priv. De José María Mata que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la trayectoria del arroyo La Galera sur, localizado a aproximadamente 400 m. al sur del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido oeste - este.

**Energía eléctrica.**

La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de 115 kva sobre al Av. Francisco Villa, y redes de baja tensión, y una de ellas pasa sobre la Av. De las Américas, a aproximadamente 100 al sur del predio de aplicación del plan. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento del establecimiento existente al interior del predio.

**Drenaje pluvial.**

Los escurrimientos pluviales generados en la cuenca donde se ubica el polígono de análisis, se realizan sobre las rasantes de las calles. Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle Sebastián Lerdo de Tejada, con trayectoria al arroyo "La Galera sur", ubicado a aproximadamente a 400 metros al norte del predio de aplicación del plan. con una trayectoria en sentido oeste – este, hacia el río Sacramento.

## V. Estrategia

### Propuesta de Desarrollo

El presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040 séptima actualización, se enfoca a promover el reconocimiento de un establecimiento de tipo "Fabricación y venta de persianas", mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para el predio localizado la calle Cedro No. 203, Colonia Las Granjas, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.00.

El uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.90 propuesto, es compatible con el establecimiento de tipo "Fabricación y venta de persianas" existente al interior del predio de aplicación del plan, según la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" contenida en el PDU, visión 2040 séptima actualización.

El predio propuesto para el uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, colinda con la calle Cedro, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento de tipo "Fabricación y venta de persianas".

Con la propuesta de cambio de uso de suelo, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el funcionamiento de las actividades existente al interior del predio de aplicación del plan, y que es similar a otros existentes en el polígono de análisis, y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en cuanto a la ocupación del suelo uso "Mixto Moderado (MM) y COS 0.90 con un **Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup>**, y el **Frente mínimo de 15.00 m**, donde el **predio de aplicación del plan tiene una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>**, y un **frente físico de 20.00 m**, con respecto a la calle Cedro, establecida como vía pública reconocida.

Entonces, el presente estudio de planeación urbana plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo como Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para promover un establecimiento de tipo "Fabricación y venta de persianas", en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso Habitacional H35 existente en los predios colindantes en la zona de estudio.

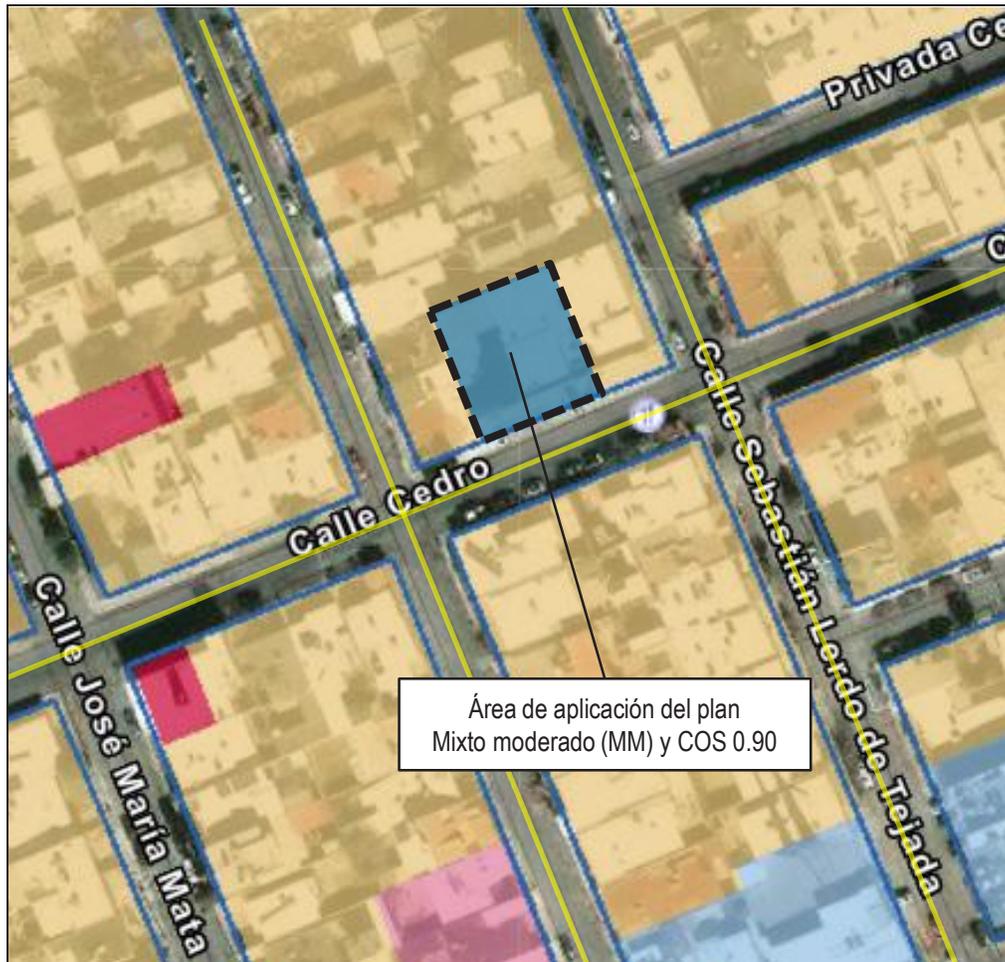
El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

### Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H35 existente, y el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.90 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio provisto con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio PDU Visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 67.

Imagen 67. Uso de suelo Mixto Intenso (MI), en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Estrategia de ocupación del predio**

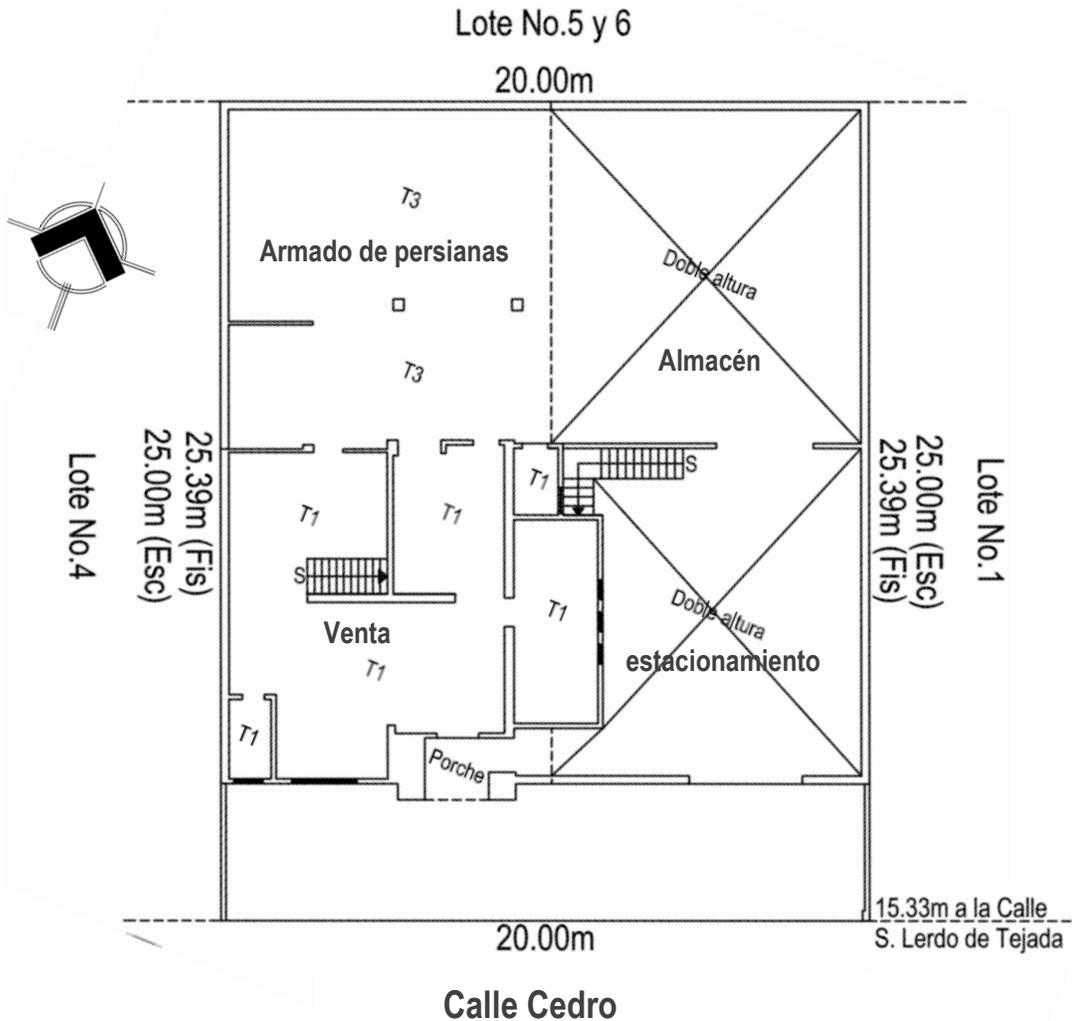
El cambio de uso de suelo a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, se orienta al reconocimiento de un establecimiento de tipo “Fabricación y venta de persianas”, existente en el predio de aplicación del plan, con superficie de 500.00 m2, y frente a la calle Cedro con 20.00 m. Ver Imagen 68 a 69, y tabla 8.

Tabla 8. Superficie de predio y superficie construida

Áreas	Superficie m2
Superficie del predio	500.00
Superficie total construida	653.65
Superficie construida planta baja T1, T3,	228.69
Superficie construida planta alta T2, T4, T5	424.96
Porche	7.31

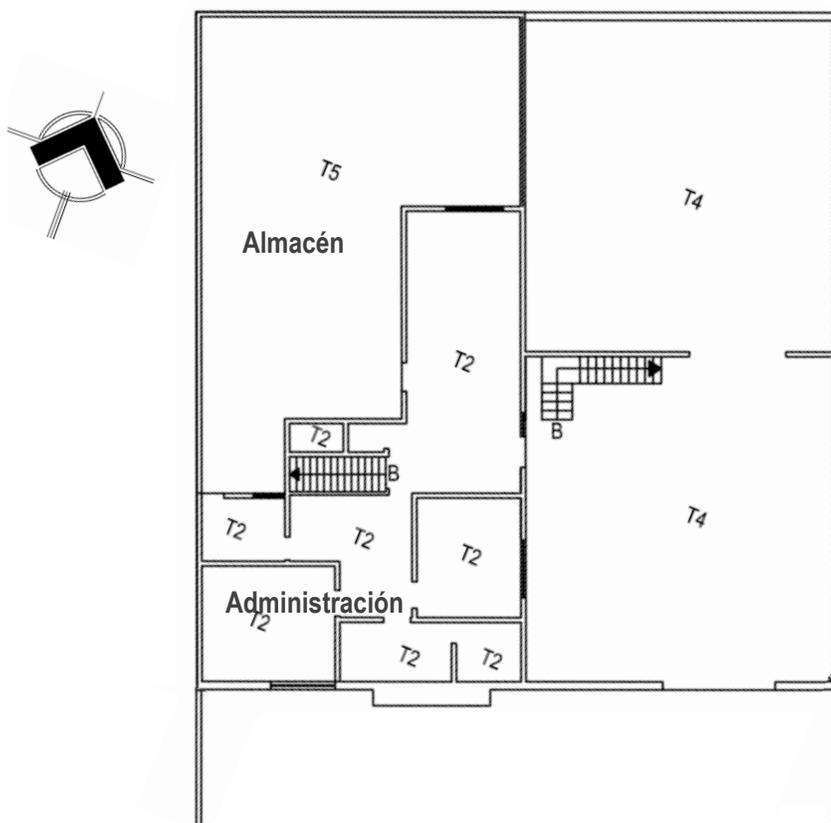
Fuente: Elaboración propia. Marzo 2025.

Imagen 68. Aprovechamiento existente en el predio, planta baja.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.

Imagen 69. Aprovechamiento existente en el predio, planta alta.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.

### Estrategia de Infraestructura

Con la autorización del cambio de uso de suelo, se pretende para el funcionamiento de un establecimiento de tipo "Fabricación y venta de persianas" en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

**Agua potable.** La zona cuenta con pozos de extracción, y re-bombeos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de un establecimiento de tipo "Fabricación y venta de persianas", existente al interior del predio de aplicación del plan. El predio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

**Drenaje sanitario.** La zona cuenta con colectores que captan y conducen las descargas del predio de estudio emplea la red existente en la calle Priv. De José María Mata que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la trayectoria del arroyo La Galera sur, localizado a aproximadamente 400 m. al sur del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido oeste - este.

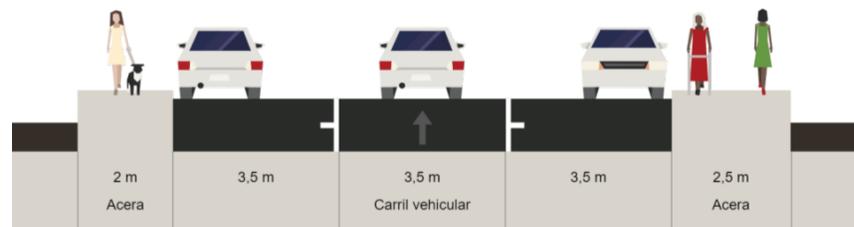
**Energía eléctrica.** La energía eléctrica se otorga por medio de la red de baja tensión sobre la Av. De las Américas, a aproximadamente 100 al sur del predio de aplicación del plan. El predio de estudio cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la CFE. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento del establecimiento existente al interior del predio.

**Drenaje pluvial.** Los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle Sebastián Lerdo de Tejada con trayectoria al arroyo “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente a 400 metros al norte del predio de aplicación del plan. con una trayectoria en sentido oeste–este, hacia el río Sacramento.

### Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo tiene frente a la calle Cedro, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. De las Américas. La propuesta no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle Cedro colindante, por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona. Ver Imagen 70.

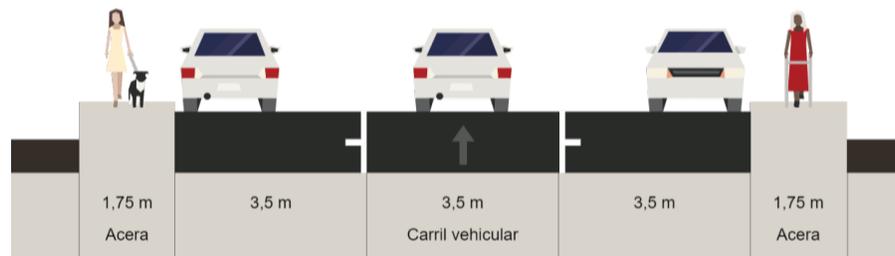
Imagen 70. Vialidad local. C. Cedro.



Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

La calle Sebastián Lerdo de Tejada, es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 71.

Imagen 71. Vialidad local. Calle Sebastián Lerdo de Tejada.



Av. De las Américas a Av. Ignacio Zaragoza.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

## Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para el predio localizado en la calle Cedro No. 203, Colonia Las Granjas, en la ciudad de Chihuahua con una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>.

El uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.90 propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de un establecimiento de tipo "Fabricación y venta de persianas", que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de 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 propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizado el uso de suelo propuesto.

El predio de aplicación del plan, tiene frente a la calle Cedro establecida como vía pública reconocida, la cual permiten los accesos y salidas, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. De las Américas, y Av. José María Mata.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo tipo Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, que considera un lote mínimo de 250.00 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 15.00 m, según la "*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*", para el predio de aplicación del plan que tiene una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>, y un frente de 20.00 m.

Una vez autorizada la solicitud de modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90 propuesto para el predio localizado en la calle Cedro No. 203, Colonia Las Granjas, con una superficie de 500.00 m<sup>2</sup>, se promoverá la constancia oficial correspondiente, que acredite el uso de suelo solicitado.

## VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de Habitacional H35 a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, para el predio localizado la calle Cedro No. 203, Colonia Las Granjas, con una superficie de 500.00, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 9.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia de uso de correspondiente al uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Tabla 9. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto moderado y COS 0.90	X				X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto moderado y COS 0.90	X			X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto moderado y COS 0.90	X				X	

Fuente: Elaboración propia. Marzo 2025.

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

La presente propuesta de cambio de uso de suelo a Mixto Moderado (MM) y COS 0.90, promueve la ocupación del suelo de un predio ya urbanizado localizado en una zona provista con infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

## VII. Bibliografía

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso Marzo 2025.

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

Sistema de Información Geográfica Municipal, SigMun, Implan 2024

[Http://implancuu.carto.com](http://implancuu.carto.com)

<https://streetmix.net/>

<https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards/637fa82a9dcb4e059b3f919e01ab7040>

## **PLANOS**

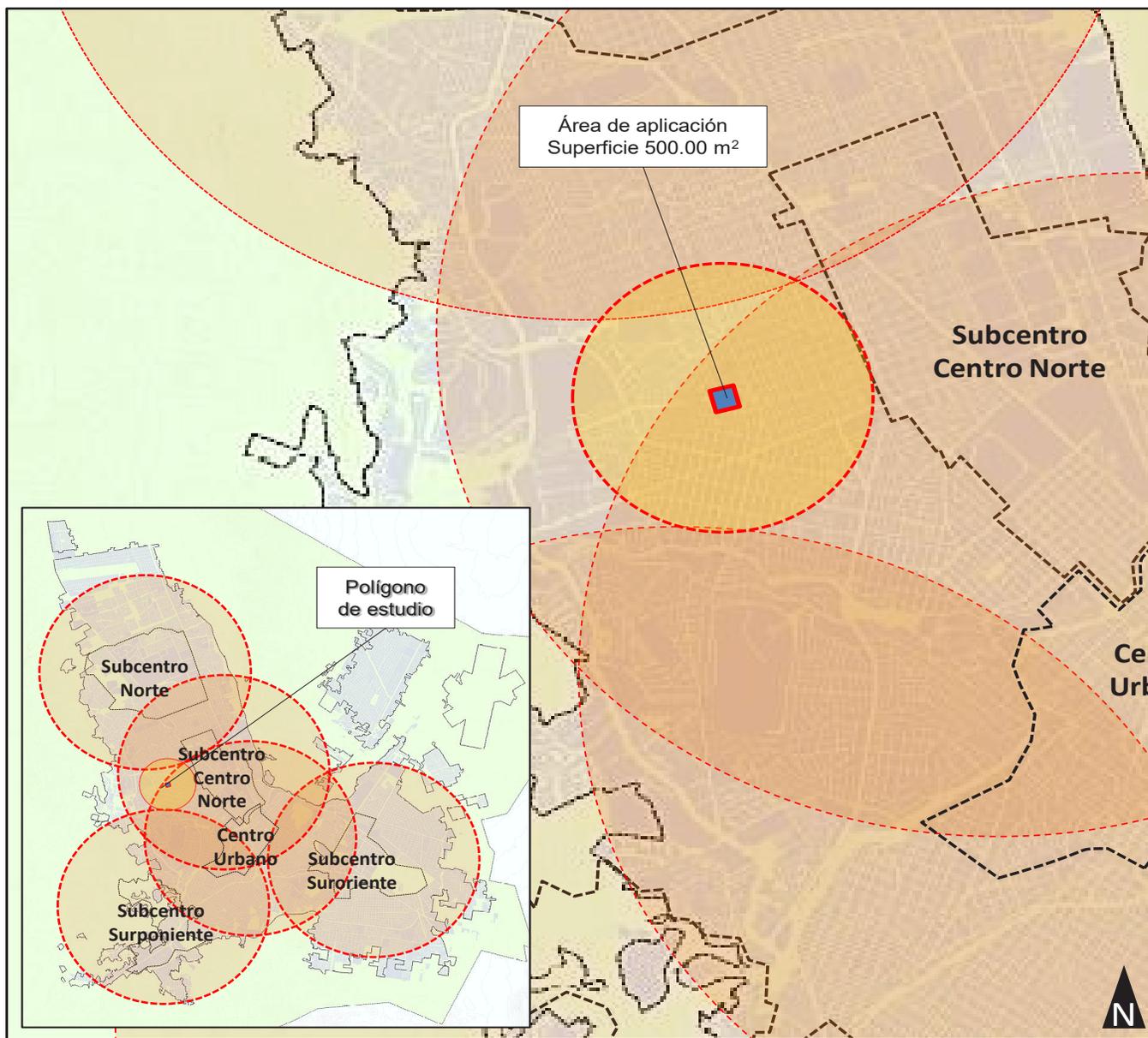
### **Diagnóstico**

- D-01 Estructura urbana, localización
- 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 Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura hidráulica
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidro meteorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

### **Estrategia**

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



**Simbología**

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

<b>Estructura Urbana</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 "CALLE CEDRO 203"</b>	<b>D-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Simbología

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

**Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)**

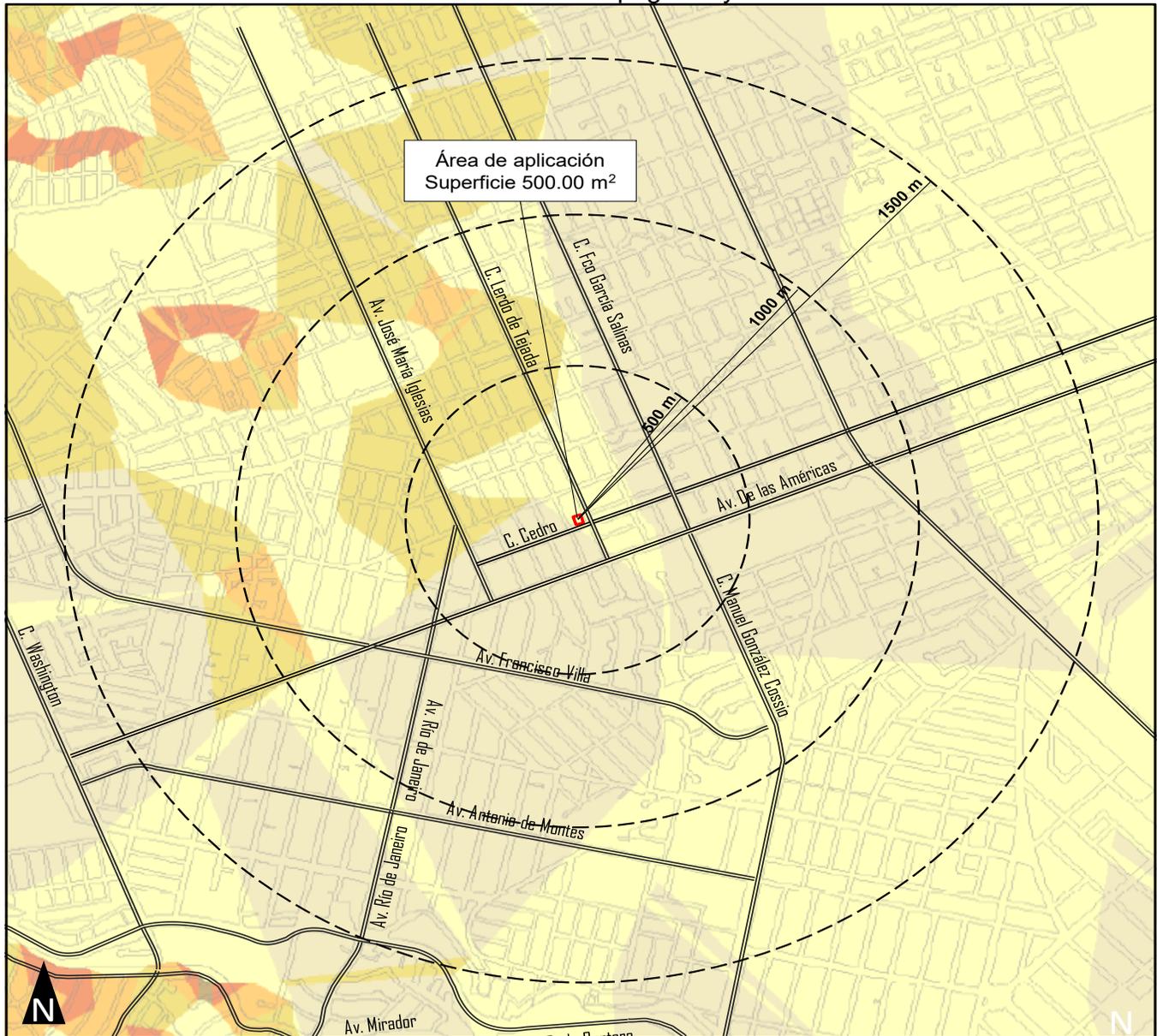
MARZO 2025

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90  
"CALLE CEDRO 203"**

**D-02**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



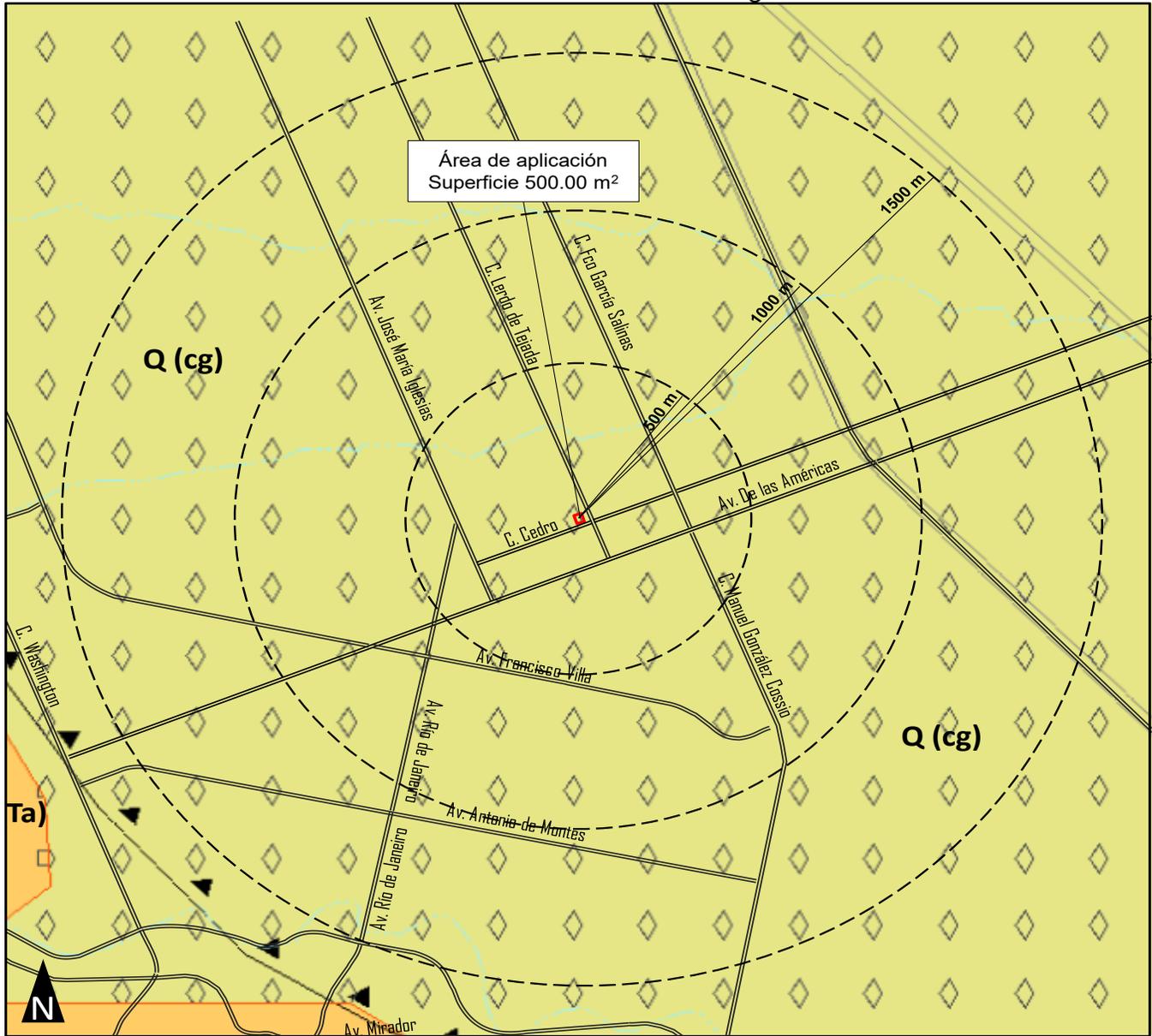
Simbología		
<b>Relieve</b> - - - - - Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Pendientes</b> Pendiente plana (0 - 2 %)
<b>Hidrografía</b> - - - - - Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> - - - - - Traza Urbana	Pendiente muy suave (2 - 5 %)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

<b>Topografía y Pendientes</b>	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 “CALLE CEDRO 203”	<b>D-03</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.



Plano D-05 Medio Natural: Geología.

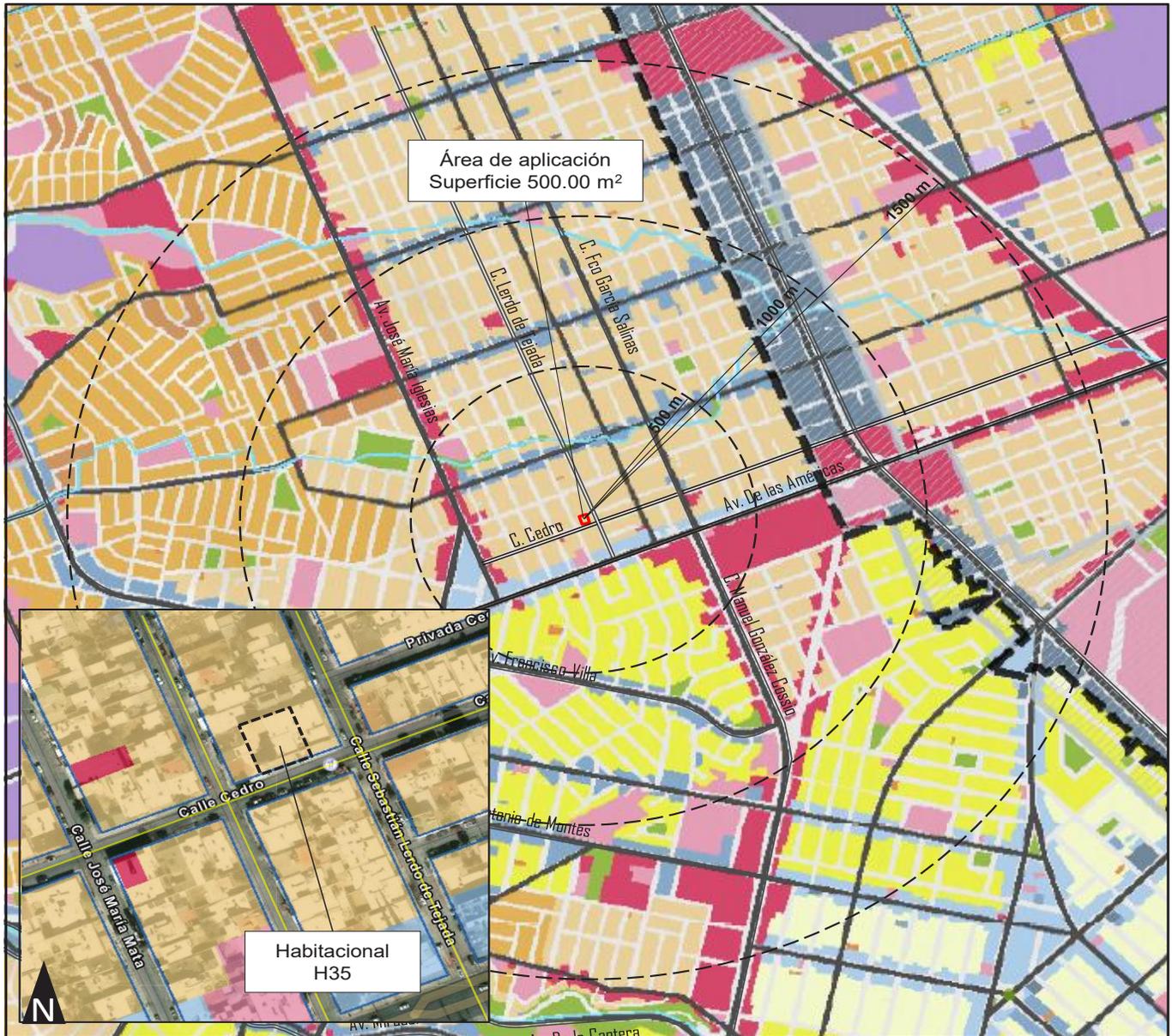


Simbología				
<b>Relieve</b> - - - - - Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Unidades de Roca</b> <b>Rocas Igneas Intrusivas</b> Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita <b>Rocas Igneas Extrusivas</b> R Riolita R-Ta Riolita-Toba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

<b>Geología</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 "CALLE CEDRO 203"</b>	<b>D-05</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

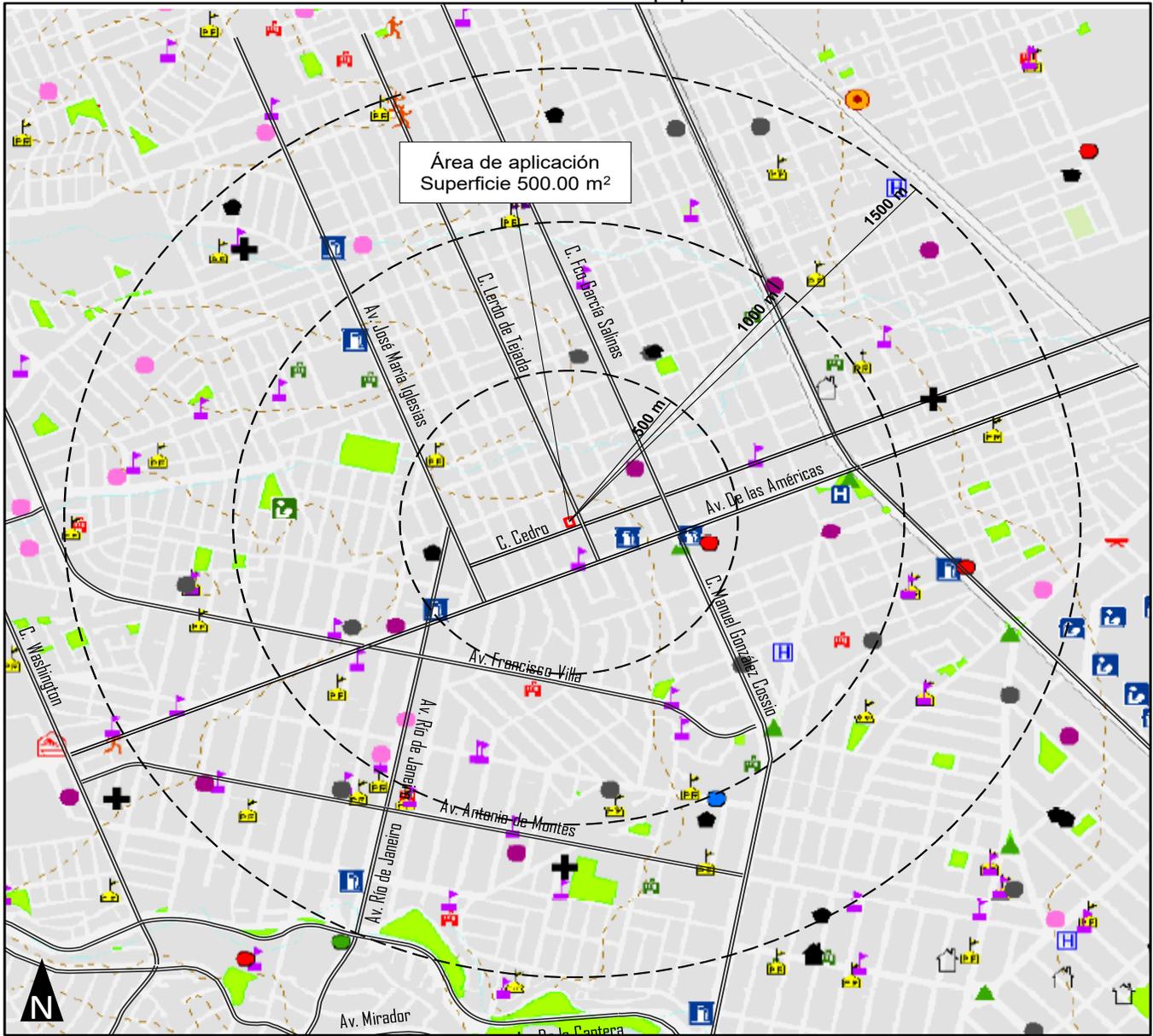


Simbología		Usos de Suelo	
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Área para Planeación Específica</b> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	<b>Habitacional</b> Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional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

<b>Uso de Suelo Existente</b>	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 "CALLE CEDRO 203"	<b>D-06</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



Área de aplicación  
Superficie 500.00 m<sup>2</sup>

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

**Equipamiento**

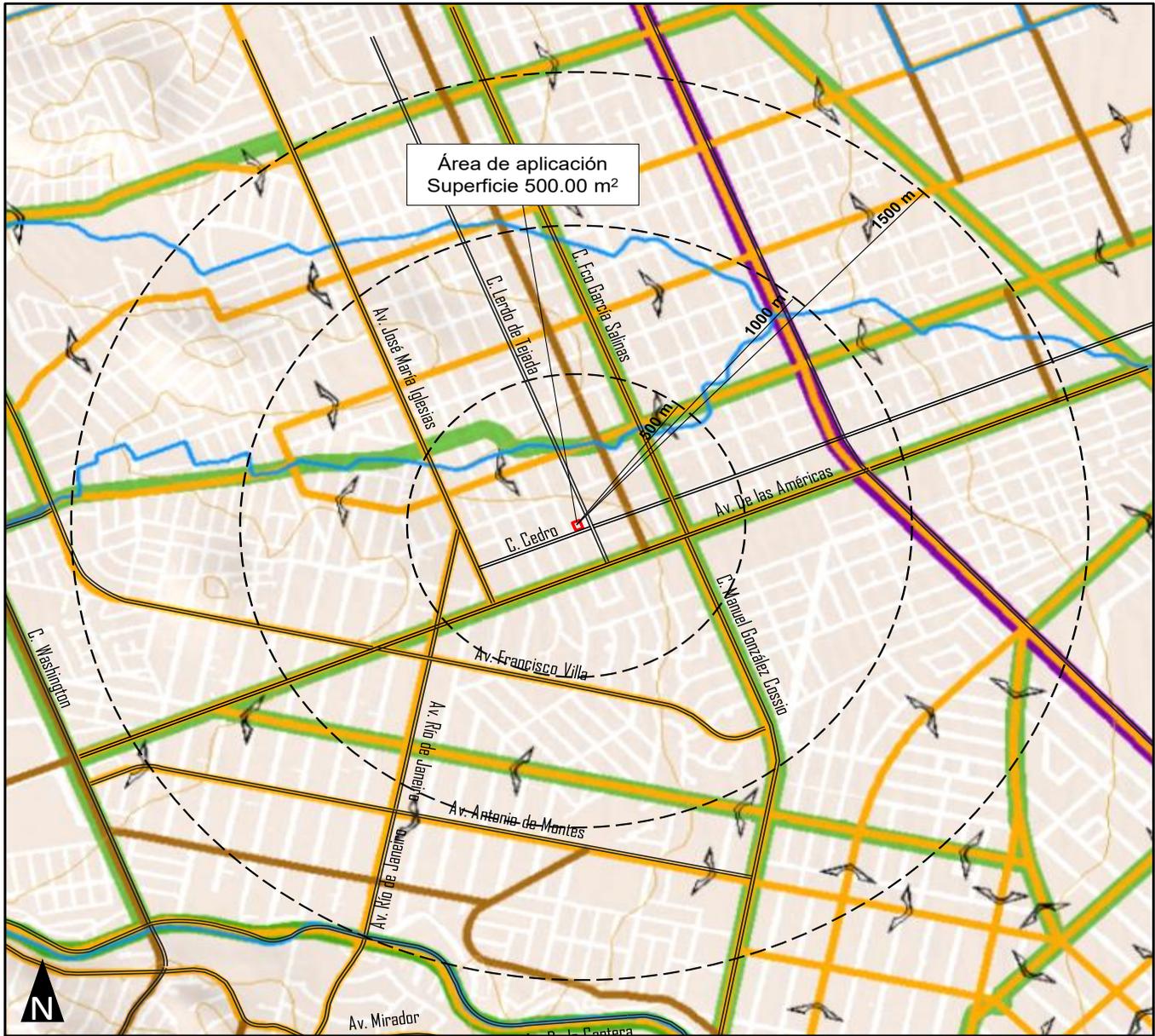
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90  
**“CALLE CEDRO 203”**

**D-07**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



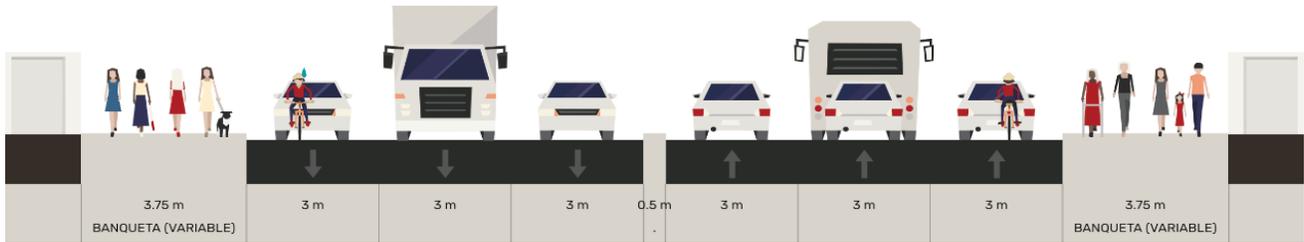
Simbología		
<b>Relieve</b> - - - - - Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [ ] Límite del Área Urbana [ ] Límite del Centro de Población	<b>Tránsito y Transporte</b> — Regional - - - - - Regional Propuesta — De Primer Orden - - - - - De Primer Orden Propuesta — Primaria - - - - - Primaria Propuesta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

<b>Estructura Vial</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 "CALLE CEDRO 203"</b>	<b>D-08</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

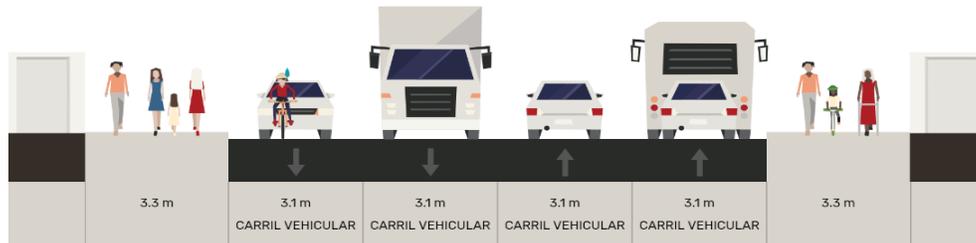
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.

**VIALIDAD PRIMARIA**



**AV. DE LAS AMERICAS / AGUSTIN MELGAR  
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLÓGICO**

**VIALIDAD PRIMARIA**



**AV. JOSÉ MARIA IGLESIAS  
AV. DE LAS AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA**

**VIALIDAD LOCAL**



**C. CEDRO  
AV. JOSÉ MARIA MATA A AV. TECNOLÓGICO**

**VIALIDAD LOCAL**



**C. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA  
AV. DE LAS AMERICAS A AV. IGNACIO ZARAGOZA**

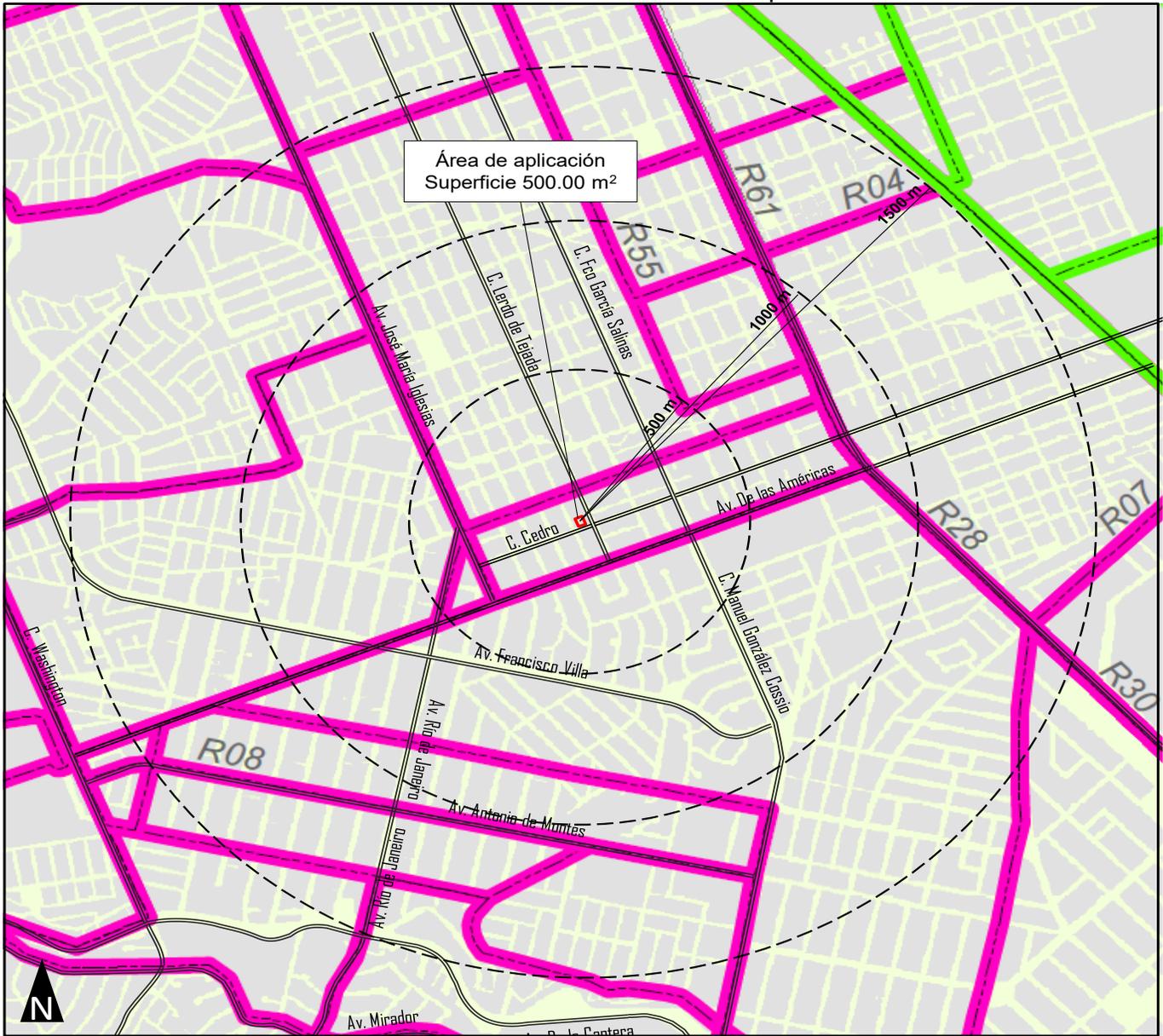
**Estructura vial-Secciones viales**

MARZO 2025

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90  
"CALLE CEDRO 203"**

**D-09**

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Área de aplicación  
Superficie 500.00 m<sup>2</sup>

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

<b>Rutas de Transporte</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 "CALLE CEDRO 203"</b>	<b>D-10</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

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



**Simbología**

<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arroyos</li> <li>Cuerpos de agua</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Número de Carretera</li> <li>Carretera Principal</li> <li>Ferrocarril</li> </ul>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Límite del Área Urbana</li> <li>Límite del Centro de Población</li> </ul> <p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traza Urbana</li> </ul>	<p><b>Infraestructura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Influencia</li> </ul> <p><b>Tanques, Pozos y Rebombes</b></p> <p><b>Categoría</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pozo</li> <li>Pozo y Rebombes</li> <li>Rebombeo</li> <li>Tanque</li> <li>Tanque elevado</li> <li>Tanque y Rebombeo</li> </ul>	<p><b>Red de agua potable</b></p> <p><b>Diámetro (pulgadas)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>S/N</li> <li>8 - 10</li> <li>12 - 14</li> <li>16 - 18</li> <li>20 - 42</li> </ul>	<p><b>Geoestadística</b></p> <p><b>Cobertura de Agua % dentro de la vivienda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0% - 20%</li> <li>21% - 40%</li> <li>41% - 60%</li> <li>61% - 80%</li> <li>81% - 100%</li> </ul>
---	---	---	--	--

**Infraestructura de Agua Potable**

MARZO 2025

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90  
"CALLE CEDRO 203"**

**D-11**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

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



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

<b>Infraestructura de Alcantarillado</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90</b> <b>“CALLE CEDRO 203”</b>	<b>D-12</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

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

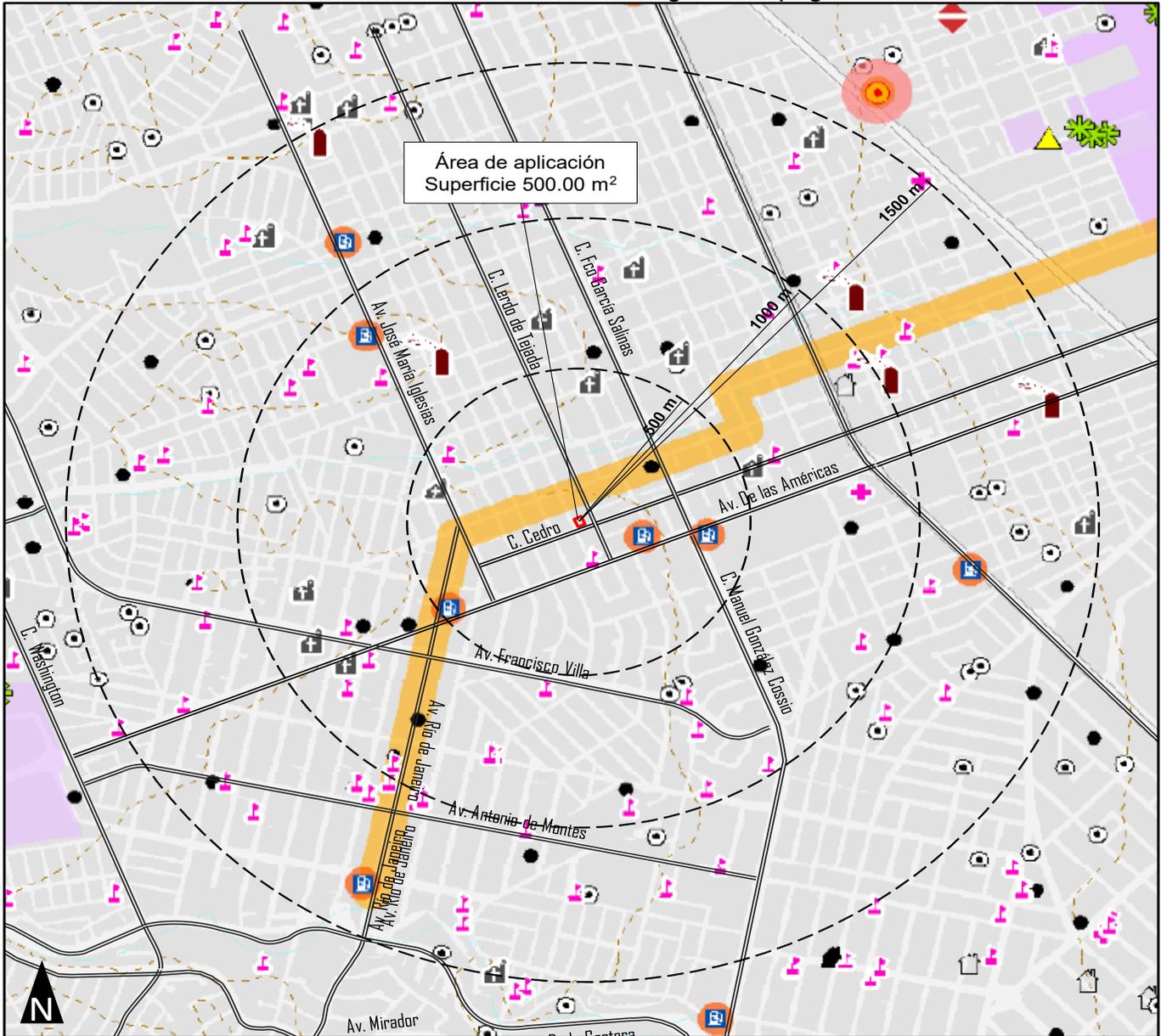


Simbología		
<b>Relieve</b> --- Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	<b>Servicios Urbanos</b> <b>Electricidad</b> — Sin dato — 115 Kva — 230 Kva ■ Subestación Eléctrica
<b>Hidrografía</b> — Arroyos ■ Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> — Traza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

<b>Infraestructura de Electrificación</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 "CALLE CEDRO 203"</b>	<b>D-13</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.



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

Riesgos Antropogénicos

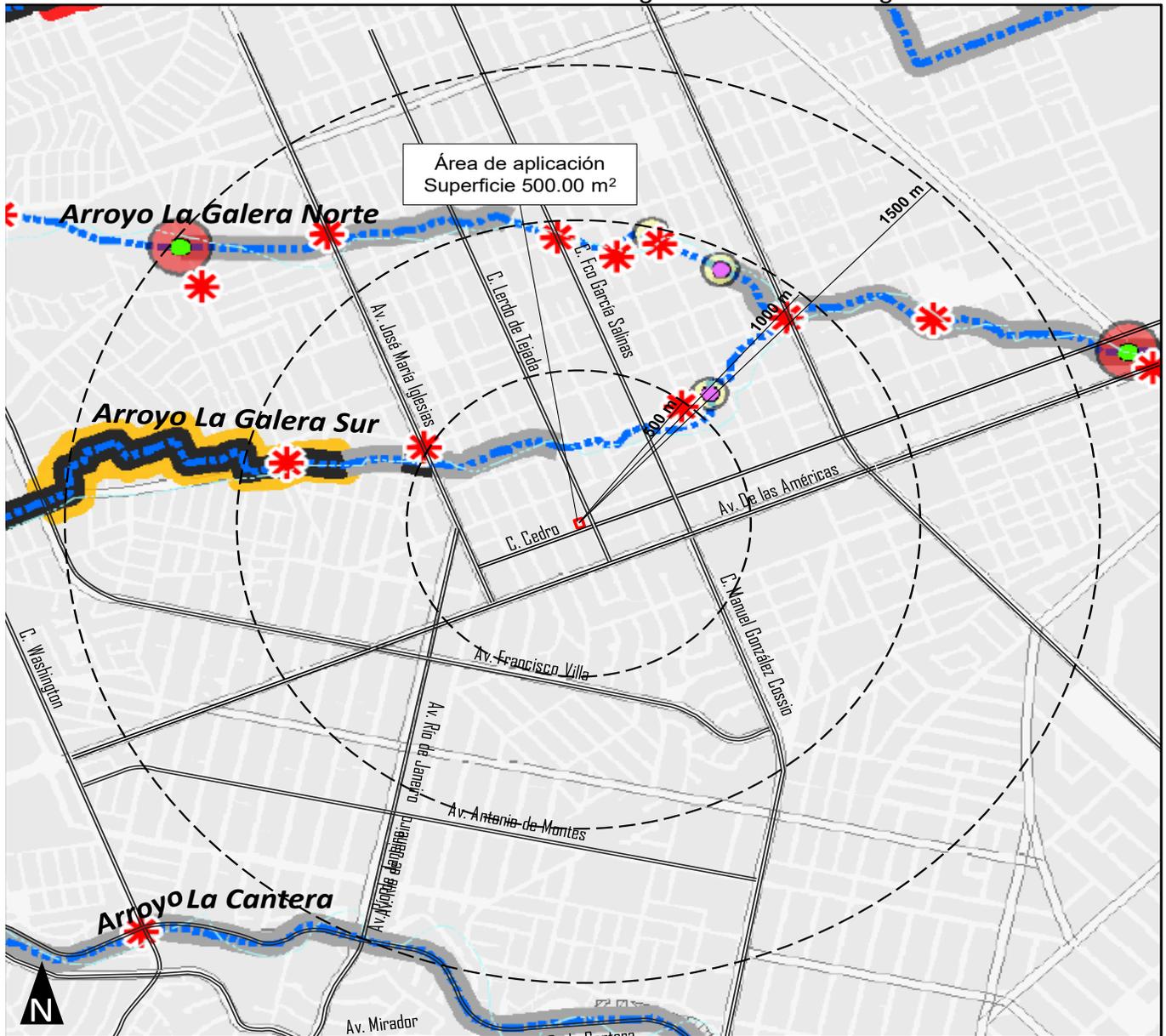
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90  
 “CALLE CEDRO 203”

D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



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

## Riesgos Hidrometeorológicos

MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90  
 “CALLE CEDRO 203”

**D-15**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Simbología

<p><b>Relieve</b></p> <p>Curvas de nivel</p>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <p>Límite del Área Urbana</p> <p>Límite del Centro de Población</p>	<p><b>Riesgos Geológicos</b></p> <p><b>Fallas y Fracturas</b></p> <p>Puntos de Riesgo</p> <p>Falla</p> <p>Área de Influencia 25 m.</p> <p>50 m.</p>	<p><b>Riesgo por Erosión</b></p> <p>Riesgo por Erosión</p>
<p><b>Hidrografía</b></p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p><b>Catastro</b></p> <p>Traza Urbana</p>	<p><b>Riesgo por Deslizamiento</b></p> <p>Zonas de Riesgo por Deslizamiento</p> <p>Deslizamientos</p> <p>Área Influencia 50 mts.</p>	
<p><b>Vías de comunicación</b></p> <p>Número de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>			

Riesgos Geológicos

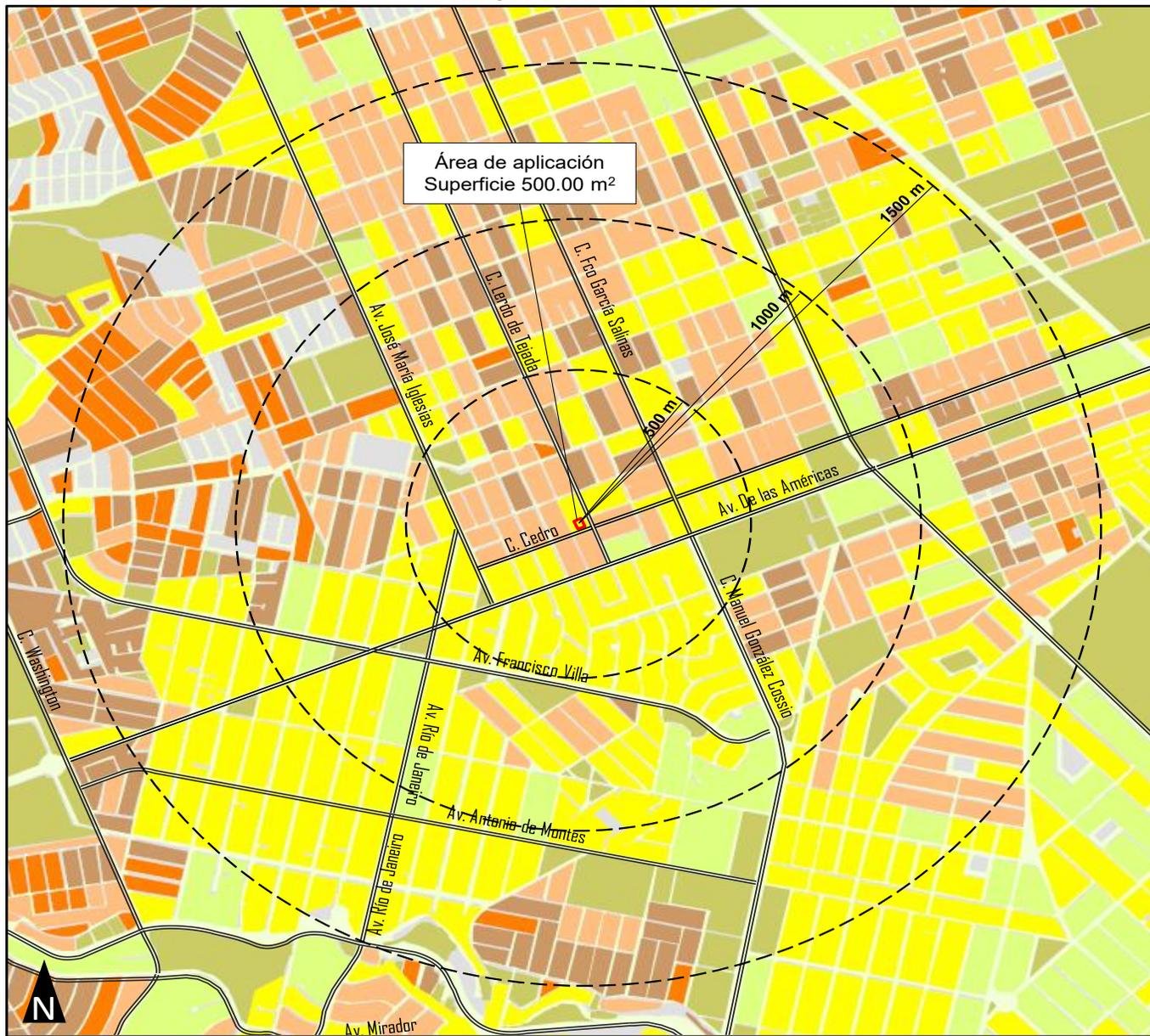
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90  
 “CALLE CEDRO 203”

**D-16**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

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



**Simbología**

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

**Densidad de Vivienda**

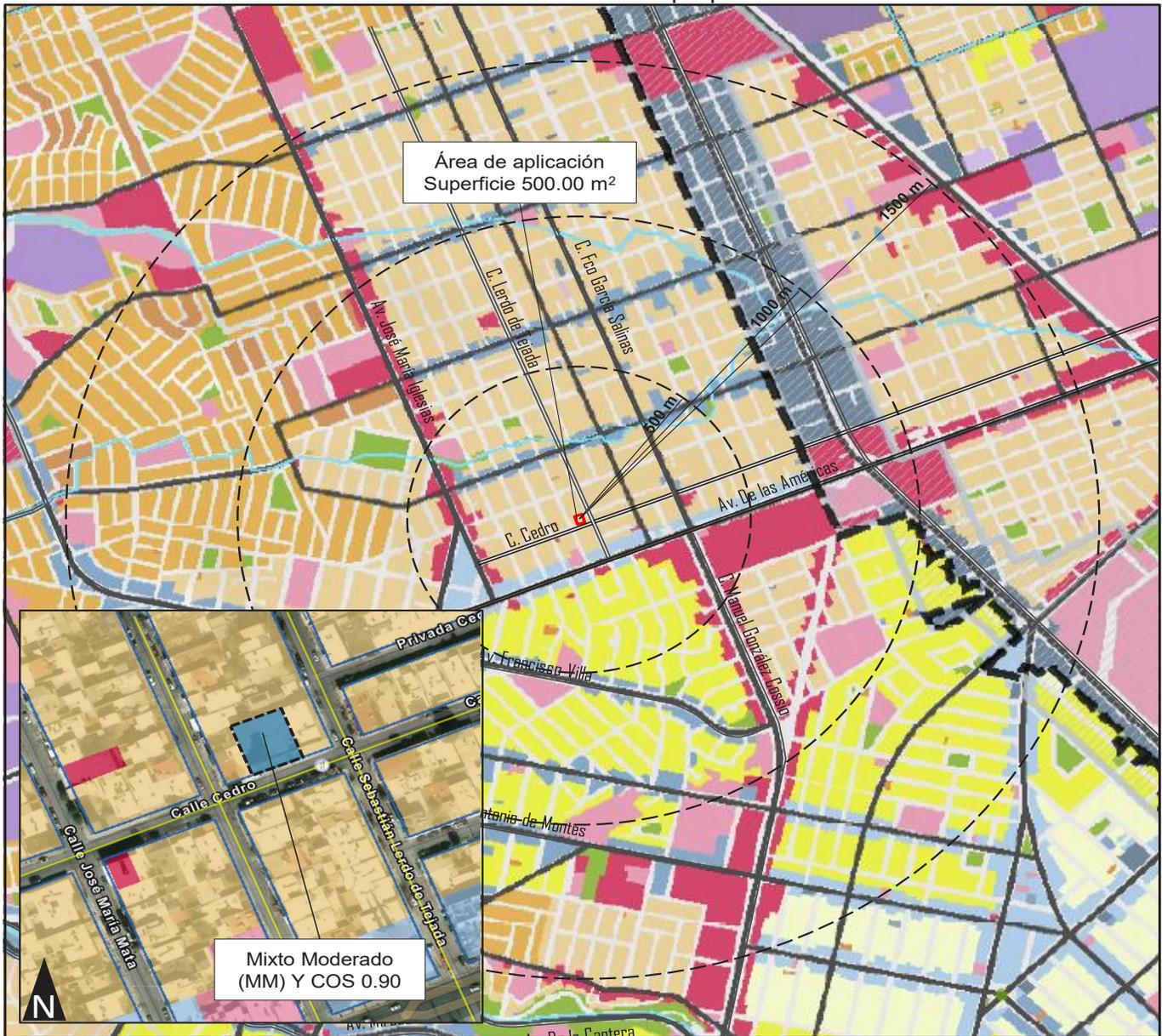
MARZO 2025

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90**  
**“CALLE CEDRO 203”**

**D-17**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

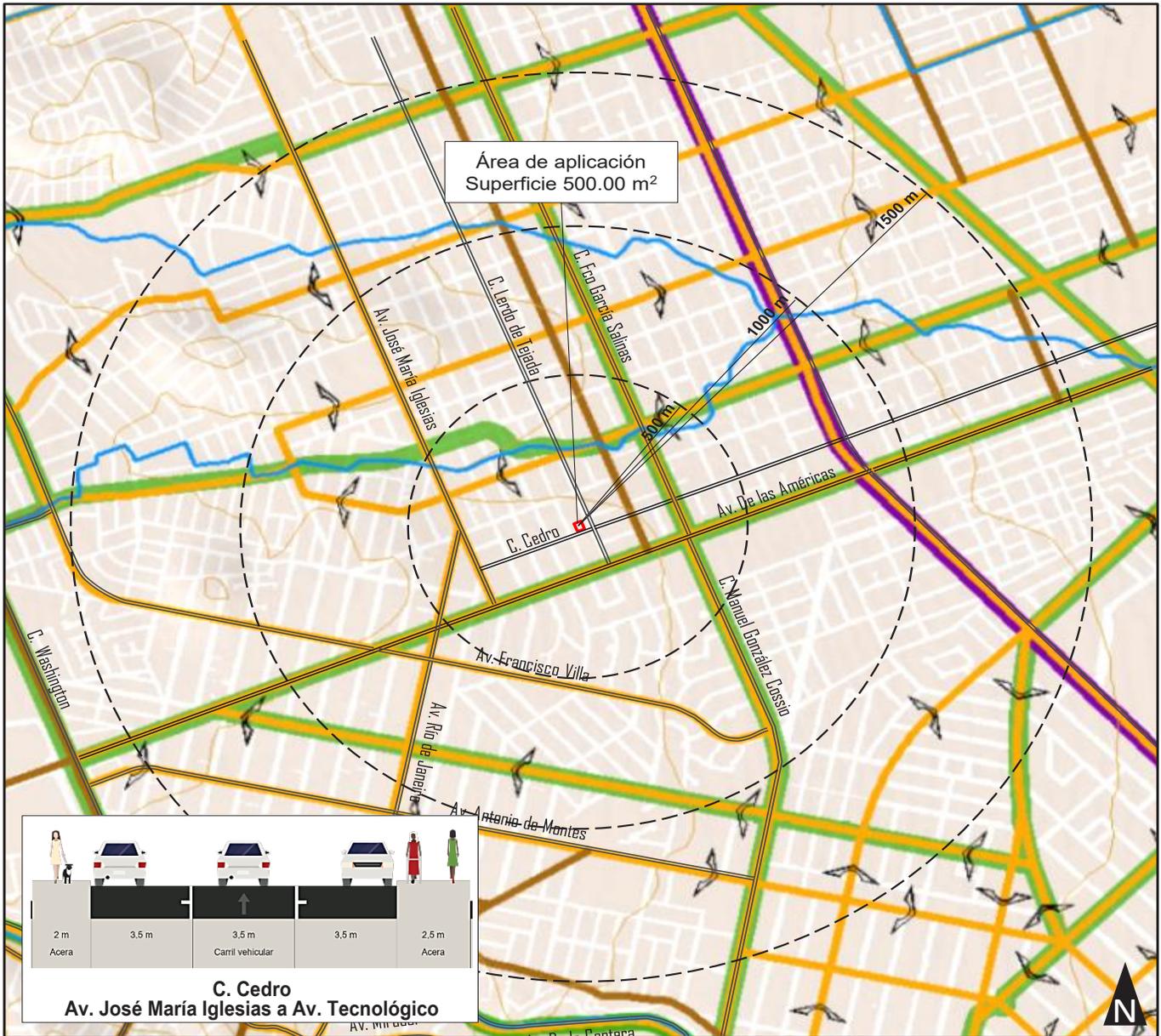


Simbología			
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua  <b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril  <b>Unidades de gobierno</b> Limite del Area Urbana Centro de Población  <b>Catastro</b> Edificaciones	<b>Area para Planeación Especifica</b> Zonas de Integración al Desarrollo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

<h2>Uso de Suelo Propuesto</h2>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 "CALLE CEDRO 203"</b>	<b>E-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano E-02: Estructura Vial



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

<b>Estructura Vial</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.90 "CALLE CEDRO 203"</b>	<b>E-02</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

## **Créditos**

### **Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra Alondra María Martínez Ayón  
Directora del IMPLAN

### **Promotor**

Elisa Sandoval Baca

Elaboró

**Director Responsable en Urbanismo**

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

**Marzo de 2025**

## **ANEXOS**

- 1.- Escrituras
- 2.- Plano catastral
- 3.- Predial domiciliar
- 4.- Identificación promotor

## 1.- Escrituras

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

----- VOLUMEN 51 CINCUENTA Y UNO.-----

-----NÚMERO 1933 MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES -----

En la ciudad de Chihuahua, capital del estado del mismo nombre, siendo los doce días del mes de octubre de 2016 dos mil dieciséis, ante mí, **LICENCIADO VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ**, NOTARIO PÚBLICO NUMERO DIECINUEVE, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, comparecen por una parte la señora **TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS**, a quien en lo sucesivo se le designará indistintamente por su nombre o como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra parte la señora **ELISA SANDOVAL BACA**, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como **la PARTE COMPRADORA**; con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura pública **CONTRATO DE COMPRAVENTA**; el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

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

**Primera.-** Declara la señora TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS, que:-----

a).- Es dueña y se encuentran en posesión de LA FINCA URBANA MARCADA CON EL NÚMERO 203 DOSCIENTOS TRES DE LA CALLE CEDRO, Y LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA, FORMADO POR LOS LOTES IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS 2 DOS Y 3 TRES, DE LA MANZANA IV CUATRO ROMANO, DE LA CUADRA G-7 LETRA GE GUIÓN SIETE DE LA COLONIA LAS GRANJAS DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 500.00 QUINIENTOS METROS CUADRADOS, que mide y linda: Por su frente 20.00 veinte metros con calle Cedro; Por su costado derecho 25.00 veinticinco metros con el lote número 4 cuatro; Por su costado izquierdo 25.00 veinticinco metros con el lote número 1 uno, y por su espalda en 20.00 veinte metros con los lotes números 5 cinco y 6 seis.-----

Inmueble que queda graficado en el plano que en este acto exhiben los comparecientes y que el suscrito notario agrego al apéndice del protocolo de esta notaría a mi cargo, en su legajo respectivo marcado con el número "1" UNO. -----

b).- Adquirió el inmueble antes descrito, encontrándose casada, bajo el régimen de separación de bienes, por compra que hizo a la señora Marisa Hernández Saucedo de Rodulfo, mediante escritura pública número quince mil setecientos catorce, otorgada en esta ciudad, con fecha quince de enero de mil novecientos noventa, ante la fe de la señora Licenciada Blanca Leticia Ornelas, Notario Público Número Veinte, en esa fecha para el distrito judicial Morelos, estado de Chihuahua y cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 3984 tres mil novecientos ochenta y

COTEJADO

cuatro a folios 104 ciento cuatro del libro número 2203 dos mil doscientos tres de la sección primera y bajo el Folio Real número 1225735 uno dos dos cinco siete tres cinco del Registro Público de la Propiedad, del Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua.-----

c).- El inmueble antes descrito, le corresponde en exclusiva propiedad, en virtud de haberlo adquirido encontrándose casada bajo el régimen de separación de bienes, según lo acredita con el acta de matrimonio que se agrega al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo en su legajo respectivo marcado con el número "2" DOS.-----

d).- Se practicó avalúo respecto del inmueble objeto de la presente escritura, documento que agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo marcado con el número "3" TRES.-----

e).- Que el inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y agua según comprobantes de pago que, agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo, marcado con el número "4" CUATRO y "5" CINCO.-----

**Segunda.-** Por último manifiesta la señora TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS, que tiene concertada la venta del inmueble descrito en la declaración primera de esta escritura pública con la señora ELISA SANDOVAL BACA, sujetando dicha operación al tenor de las siguientes: -

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

**PRIMERA.-** La señora TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS, vende, cede y traspasa real y definitivamente a la señora ELISA SANDOVAL BACA, quien compra LA FINCA URBANA MARCADA CON EL NÚMERO 203 DOSCIENTOS TRES DE LA CALLE CEDRO, Y LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA, FORMADO POR LOS LOTES IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS 2 DOS Y 3 TRES, DE LA MANZANA IV CUATRO ROMANO, DE LA CUADRA G-7 LETRA GE GUIÓN SIETE DE LA COLONIA LAS GRANJAS DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 500.00 QUINIENTOS METROS CUADRADOS, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, con las medidas, colindancias y superficie determinadas en la declaración primera de esta escritura pública y cuyos datos de identificación se dan y tienen por reproducidos en la presente cláusula como si se insertasen a la letra.-----

**SEGUNDA.-** Manifiestan los comparecientes bajo protesta de decir verdad que el precio convenido entre ellos por la presente compraventa es la cantidad de \$ 1'540,000.00 UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, correspondiendo al lote de terreno la cantidad de \$485,000.00 CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, a la construcción HABITACIONAL el importe de \$535,000.00 QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL y a la construcción COMERCIAL, la suma



**LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**

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



de \$ 520,000.00 QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, por lo que se genera Impuesto al Valor Agregado por la suma de \$83,200.00 OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que en este acto se retiene a LA PARTE COMPRADORA.-----

El precio de operación LA PARTE COMPRADORA lo paga a LA PARTE VENDEDORA de la siguiente forma:-----

a).- La cantidad de \$1'350,000.00 UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, mediante títulos valor de los denominados cheque, expedidos en esta ciudad, por BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, por las cantidades y en las fechas que enseguida se indican:-----

1.- La cantidad de \$800,000.00 OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, con cheque número 1283 mil doscientos ochenta y tres, el día 28 veintiocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis.-----

2.- La suma de \$400,000.00 CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, con cheque número 1304 mil trescientos cuatro, el día 15 quince de abril de 2016 dos mil dieciséis.-----

3.- El importe de \$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, con cheque número 1304 mil trescientos cuatro, el día 15 quince de abril de 2016 dos mil dieciséis.-----

4.- La cantidad de \$100,000.00 CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, con cheque número 1401 mil cuatrocientos uno, el día 25 veinticinco de agosto de 2016 dos mil dieciséis.-----

Documentos que en copia certificada por el suscrito notario agrego al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo marcado con el número "6" SEIS.-----

El saldo que es la cantidad de \$190,000.00 CIENTO NOVENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, LA PARTE COMPRADORA entregó a LA PARTE VENDEDORA, con anterioridad a esta fecha en efectivo.-----

Por lo que se le otorga formal recibo de dicha suma y la carta de pago más eficaz que a su seguridad conduzca.-----

**TERCERA.-** Manifiesta LA PARTE VENDEDORA, que la operación que se contiene en esta escritura pública, la celebra en el concepto de hallarse el inmueble objeto de la misma libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose expresamente al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.-----

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

COTEJADO

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

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

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

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

**UNO.-** Que los comparecientes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para celebrar este acto y se identificaron con su credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, documentos que en copia certificada por el Suscrito Notario agrego al apéndice del volumen en el que se asienta la presente Escritura, en el legajo correspondiente marcada con el número "7" SIETE.-----



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

**DOS.-** Que lo inserto y relacionado en esta escritura concuerda fiel y correctamente con los documentos originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

**TRES.-** Que la parte vendedora me manifiesta bajo protesta de decir verdad que la enajenación del inmueble materia del presente instrumento por lo que se refiere a la CASA HABITACION es la primera enajenación que realiza dentro de los pasados tres años calendario y que no causa Impuesto Sobre la Renta, en los términos de lo dispuesto por fracción XIX décimo novena del Artículo 93 noventa y tres de la Ley de la materia, ni el impuesto Cedular a los ingresos Derivados de la Enajenación de Inmuebles, a que se refieren los artículos 190-B ciento noventa guion letra "B" y 190-J ciento noventa guion letra "j", del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, por tratarse de su casa habitación la que ha habitado por más de un año, manifestando asimismo que el inmueble señalado siempre lo ha considerado como vivienda permanente a su disposición, manteniendo la parte vendedora sus relaciones personales y económicas más estrechas en esta ciudad, lo que acredita con los recibos que expide la Comisión Federal de Electricidad, que doy fe de tener a la vista y que agrego al apéndice del protocolo de esta escritura a mi cargo, en su legajo respectivo marcado el número "8" OCHO.-----

En este acto se le hace saber al vendedor que se dará aviso al Servicio de Administración Tributaria de la operación efectuada, igualmente se le hace saber que en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para los efectos no obstante la presente operación ha quedado exenta del Impuesto Sobre la Renta por la causa señalada en el párrafo anterior, es su obligación manifestar a la autoridad tributaria el ingreso obtenido por esta operación, para lo cual agregaré Aviso Electrónico dirigido al Sistema de Administración Tributaria y su Acuse, los cuales agrego al apéndice y legajo correspondiente a esta escritura marcados con los números "9" NUEVE, "10" DIEZ y "11" ONCE. -----

**CUATRO.-** Que por lo que se refiere al LOCAL COMERCIAL agregaré el cálculo y las declaraciones de pago del mismo a la federación y la constancia de presentación de la Declaración Informativa de Notarios Públicos que se presente ante el Servicio de Administración Tributaria, al apéndice del volumen en el que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, marcadas con los números "12" DOCE, "13" TRECE Y "14" CATORCE .-----

**CINCO.- AVISO DE PRIVACIDAD.-** Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, les informo del aviso de privacidad de esta Notaría y que el mismo queda a su disposición en la Calle Altamirano dos mil trescientos cinco, Colonia Altavista, Código Postal treinta y un mil

COTEJADO

doscientos Chihuahua, Chihuahua o al Teléfono (614) 411-2492 seiscientos catorce, cuatro uno uno dos cuatro nueve dos.-----

a). Que previo al otorgamiento a este instrumento el suscrito les hice saber el contenido del AVISO de PRIVACIDAD a que se aluden los ordenamientos legales mencionados en relación a los datos personales proporcionados para la elaboración de este instrumento.-----

b). Que el contenido del AVISO de PRIVACIDAD que les he proporcionado es el mismo que aparece en el AVISO de PRIVACIDAD que se encuentra publicado en el área de acceso principal de esta Notaria.-----

c). Que los datos personales quedarán asentados en el testimonio que de esta escritura se expida el cual será enviado al Registro Público de Comercio para su inscripción.-----

**SEIS.-** Que los comparecientes otorgaron su consentimiento para que se asiente en la presente escritura la forma en que fue pagado el precio de venta del inmueble que nos ocupa.-----

**SIETE.-** Que por sus generales, los comparecientes bajo protesta de decir verdad me manifestaron ser: mexicanos por nacimiento e hijos de padres mexicanos;-----

\_\_La señora **TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS**, originaria de esta ciudad, con fecha de nacimiento el día 16 dieciséis de enero de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, dedicada a las labores del hogar, casada bajo el régimen de separación de bienes en esta ciudad, con fecha catorce de agosto de mil novecientos setenta y seis, con el señor Salvador Antonio Pérez Herrera y con domicilio en calle Cedro número 203 doscientos tres de la colonia Las Granjas, de esta ciudad. -----

\_\_La señora **ELISA SANDOVAL BACA**, originaria de esta ciudad, con fecha de nacimiento el día 28 veintiocho de septiembre de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, empleada, casada bajo el régimen de separación de bienes con el señor ALVARO ANTONIO RIVAS HINOJOS, con fecha 6 seis de junio del 2000 dos mil, y con domicilio en calle República de Costa Rica número 302 trescientos dos de la colonia Panamericana de esta ciudad, la señora Sierra exenta y la señora Sandoval causante en el pago del Impuesto sobre la Renta.-----

**OCHO.-** Y agregaré al apéndice del protocolo de esta notaria a mi cargo, en su legajo respectivo marcadas con los **NUMERO "15" QUINCE** detalle del complemento CFDI en operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario y con el **NUMERO "16" DIECISEIS** la Nota que se girará a la Oficina Fiscal Municipal.-----

**NUEVE.-** Que los comparecientes leyeron la presente escritura, habiéndoles explicado el suscrito notario el valor y consecuencias legales del contenido de la misma, estuvieron conformes con su tenor, la





# PLANO

DE LA FINCA No. 203, UBICADA EN LA CALLE CEDRO, DE LA COL. GRANJAS, DE ESTA CD. DE CHIH., PROP. DE :

ELISA SANDOVAL BACA



ESC: 1 : 250  
CLAVE CAT:



SUP. TNO. :	500.00 m2.
SUP. CONST. COMERCIAL P.B. :	229.23 m2.
SUP. CONST. HAB. P.A. :	104.43 m2.
SUP. TEJABANES :	81.19 m2.
SUP. VOLADOS :	35.33 m2.



ING. ANTONIO CANO TARANGO.  
 R.P.C. 159-12-1267  
 CHIH., CHIH. MARZO, 2016 f  
**Cano 414-43-33.**

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ  
NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE

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



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
ESTADO DE CHIHUAHUA  
REGISTRO CIVIL  
ACTA DE MATRIMONIO

SH 54-19



EN NOMBRE DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA, COMO DIRECTOR DEL REGISTRO CIVIL, CERTIFICO Y HAGO CONSTAR QUE EN LOS ARCHIVOS DE ÉSTA DIRECCION, SE ENCUENTRA ASENTADA UN ACTA DE MATRIMONIO QUE CONTIENE LOS SIGUIENTES DATOS:

OFICIALIA	LIBRO No.	FOLIO No.	ACTA No.	FECHA DE REGISTRO	CURP EL	CURP ELLA
1	354	101	925	14 DE AGOSTO DE 1976		
LOCALIDAD:	CHIHUAHUA	MUNICIPIO:	CHIHUAHUA	ENTIDAD FEDERATIVA:	CHIHUAHUA	
<b>DATOS DE LOS CONTRAYENTES</b>						
NOMBRE DE EL:	SALVADOR ANTONIO PEREZ HERRERA				EDAD:	24 AÑOS
LUGAR DE NACIMIENTO:	CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA				NACIONALIDAD:	MEXICANA
NOMBRE DE ELLA:	TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS				EDAD:	22 AÑOS
LUGAR DE NACIMIENTO:	CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA				NACIONALIDAD:	MEXICANA
<b>PADRES DE LOS CONTRAYENTES</b>						
PADRE DE EL:	SALVADOR PEREZ				NACIONALIDAD:	MEXICANA
MADRE DE EL:	ALICIA HERRERA				NACIONALIDAD:	MEXICANA
PADRE DE ELLA:	QUIRINO SIERRA				NACIONALIDAD:	MEXICANA
MADRE DE ELLA:	CARMEN OLIVAS				NACIONALIDAD:	MEXICANA
MATRIMONIO SUJETO AL REGIMEN PATRIMONIAL:	SEPARACION DE BIENES					
CONSENTIMIENTO POR MINORIA DE EDAD:	-----					
NO CONTIENE ANOTACIONES.						

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN ES UN EXTRACTO DEL ACTA CUYOS DATOS ARRIBA SE PRECISAN Y QUE SE EXPIDE FIRMADA ELECTRONICAMENTE, Y DE MANERA AUTÓGRAFA 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 CAJEROS AUTOMÁTICOS, A LOS VEINTIOCHO DIA(S) DEL MES DE MARZO DE DOS MIL DIECISEIS, DIOY FE.



*[Handwritten signature]*

LIC. FEDERICO GUEVARA RAMOS  
DIRECTOR DEL REGISTRO CIVIL



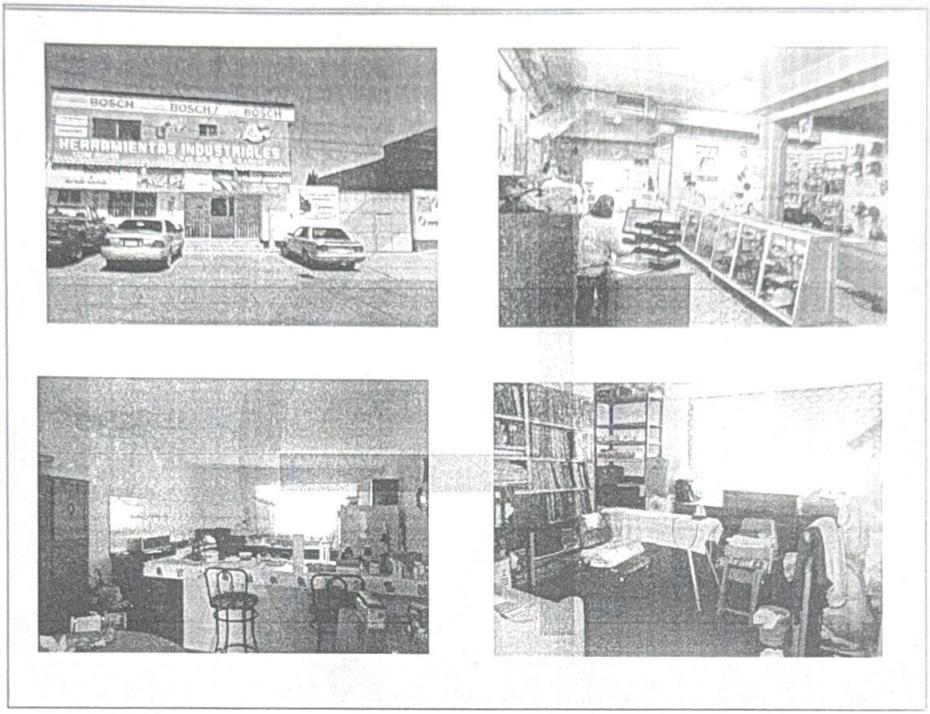
DIRECCION DEL  
REGISTRO CIVIL  
CHIHUAHUA, CHIH. 2551

Para verificar la autenticidad del contenido de este documento visite la página [www.gob.mx/sgg/regcivil](http://www.gob.mx/sgg/regcivil)

COTEJADO



**Avalúo de Traslación de Dominio. (Escrituración).**



Calle: CEDRO  
Colonia o Fraccionamiento: LAS GRANJAS  
Ciudad: CHIHUAHUA.  
Municipio: CHIHUAHUA.  
Estado: CHIHUAHUA.

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración) \$1,540,000.00

(SON UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS CON 00/100 M.N.)

**LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**

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

11/09/2016



**Cano<sup>22</sup> H valuos**

**B. Raíces, Construcciones y Topografía**

**I.- ANTECEDENTES**

**Fecha del Avalúo:** 14 DE OCTUBRE DEL 2016

**Clave Catastral Número:** NO SE PROPORCIONO

**Propietario del Inmueble:** TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS DE PEREZ

**Ubicación del Inmueble:** CALLE CEDRO No.203, A 15 00MTS. DE LA CALLE LERDO DE TEJADA, DE LA COLONIA GRANJAS EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA.

**Inmueble a Valuar:** FINCA URBANA (LOCAL COMERCIAL Y CASA HABITACION), EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA

**Regimen de Propiedad:** PRIVADO PARTICULAR.

**Solicitante del Avalúo:** ELISA SANDOVAL BACA

**Perito Valuador:** ING. ANTONIO CANO TARANGO  
 REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION No.031922E S-III  
 CEDULA FEDERAL 3509911

**Propósito del Avalúo:** DETERMINAR EL VALOR DE TABULADORES PARA EFECTOS DE TRAMITES DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION)

**II.- CARACTERISTICAS URBANAS**

**Clasificación de la Zona:** ZONA HABITACIONAL

**Tipo de Construcción:** FINCAS URBANAS CASAS HABITACION EN UNO Y DOS NIVELES DE CONSTRUCCION.

**\* Índice de Saturación en la Zona:** ALTO 90% APROXIMADAMENTE.

**Población:** NORMAL - ALTA.

**Contaminación Ambiental:** LA PROVOCADA POR LOS VEHICULOS AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR LA ZONA (SIN REGISTRO OFICIAL).

**Uso de Suelo:** HABITACIONAL

**Vías de acceso e Importancia:** AVE. DE LAS AMERICAS, VIA RAPIDA DE ACCESO Y DISTRIBUCION EN LA ZONA

**Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:** AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, DRENAJE SANITARIO, ALUMBRADO PUBLICO, PAVIMENTO ASFALTICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, LINEAS TELEFONICAS, ELECTRIFICACION, RECOLECCION DE BASURA Y TRANSPORTE PUBLICO.

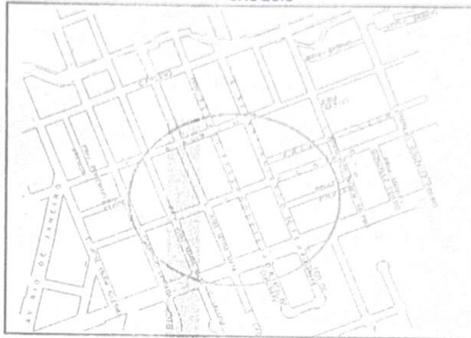


III.- TERRENO

Tramo de calles Transversales, Límites y Orientación:  
POR SU FRENTE CON CALLE CEDRO Y POR SU COSTADO IZQUIERDO CON CALLE LERDO DE TEJADA

Medidas y Colindancias Según: PLANO CATASTRAL CROQUIS

- FRENTE: 20.00MTS. CON CALLE CEDRO
- COST. DERECHO: 25.00MTS. CON LOTE No.4
- FONDO: 20.00MTS. CON LOTE No.5 Y LOTE No.6
- COST. IZQUIERDO: 25.00MTS. CON LOTE No.1



SUPERFICIE DE TERRENO 500.000 M2.

- Topografía y Configuración: TOPOGRAFIA PLANA DE CONFIGURACION RECTANGULAR
- Características Panorámicas: FINCAS URBANAS CASAS HABITACION DE TIPO SIMILAR EN LA ZONA.
- Densidad Habitacional: ALTA 90% APROXIMADAMENTE.
- Intensidad de Construcción: REGULADA POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE SEGÚN PLAN DIRECTOR URBANO.
- Servidumbre y/o Restricciones: LAS DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.

- Uso Actual: FINCA LOCAL COMERCIAL Y CASA HABITACION
- Tipo de Construcción: CONSTA DE CUATRO TIPOS DE CONSTRUCCION: TI: CONSTRUCCION COMERCIAL PLANTA BAJA, TII: CONSTRUCCION PLANTA ALTA, TIII: TEJABANES Y TIV: VOLADOS
- Calidad y Clasificación de la Construcción: COMERCIAL Y HABITACIONAL DE ECONOMICA CALIDAD
- Número de Niveles: DOS NIVELES
- Edad Aprox. de la Construcción: 30 AÑOS APROXIMADAMENTE
- Vida Útil Remanente: 20 AÑOS CON MANTENIMIENTO GENERAL Y ADECUADO
- Estado de la Construcción: REGULARES CONDICIONES EN GENERAL
- Calidad del Proyecto: REGULAR EN SU TIPO
- Unidades Rentables o Susceptibles a Rentarse: DOS UNIDADES RENTABLES



**LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**

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



**Cano<sup>22</sup> | Elvaluos**

**B. Raices, Construcciones y Topografía**

**V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION:**

- A). Obra Negra o Gruesa.**
- Cimientos: ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO CICLOPEO
- Estructura: DALAS, CASTILLOS, CERRAMIENTOS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO
- Muros: BLOCK DE CONCRETO, ASENTADO A BASE MORTERO, CEMENTO - ARENA
- Entrepisos: LOSA DE CONCRETO ARMADO
- Techos: LOSA DE CONCRETO ARMADO, ESTRUCTURA DE ACERO Y LAMINA GALVANIZADA
- Azoteas: IMPERMEABILIZADA A BASE DE EMULSION ASFALTICA Y LAMINA GALVANIZADA
- Bardas: BLOCK DE CONCRETO, ASENTADO A BASE MORTERO, CEMENTO - ARENA
- B). REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.**
- Aplanados: Interiores: YESO  
Exteriores: MEZCLA
- Piafones: YESO
- Lambrines: LOSETA DE CERAMICA
- Pisos: LOSETA DE CERAMICA
- Zoclos: VINILICOS
- Escaleras: ESTRUCTURA DE CONCRETO ARMADO
- Pintura: VINILICA Y ESMALTE
- Recubrimientos Especiales: TEXTURIZADO EN ALGUNOS MUROS
- C). Carpintería:** PUERTAS DE INTERCOMUNICACION EN MADERA DE PINO TIPO TAMBOR
- D). Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias:**  
 EN OPERACIÓN A RED GENERAL MUNICIPAL, A BASE DE TUBERIA DE COBRE EN LINEAS DE ALIMENTACION Y RETORNO. P.V.C. Y CONCRETO EN DESCARGA
- Muebles de Baño y Cocina:**  
 EN COLOR DE MEDIANA CALIDAD
- E). Instalaciones Eléctricas:**  
 OCULTAS Y ENTUBADAS
- F). Puertas y ventanería:**  
 VENTANERÍA DE ALUMINIO, REJAS Y PORTON METALICO
- G). Vidriería:** SEMIDOBLE CLARA
- H). Cerrajería:** DE MEDIANA CALIDAD
- I). Fachada:** SIMPLE EN CORTE RECTO CON APLANADOS EN MEZCLA
- J). Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias:** BARDAS, REJAS Y PORTON METALICO

COTEJADO



VI.- Consideraciones Previas al Avalúo

EL PRESENTE DICTAMEN SE EFECTUA PARA TRAMITES DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION) BASADO SEGÚN TABULADORES DETERMINADOS POR LA TESORERIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. LA INFORMACION DE MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES FUERON PROPORCIONADAS POR EL SOLICITANTE SEGÚN PLANO CATASTRAL. NOTA: A DICHA PROPIEDAD SE LE HICIERON MEJORAS DE LOS SIGUIENTES CONCEPTOS, REMODELACION DE MUROS, PLAFONES VENTANERIA, SISTEMA HIDRAULICO, SISTEMA SANITARIO, SISTEMA ELECTRICO, IMPERMEABILIZACION Y PINTURA, DICHAS MEJORAS SE TERMINARON DE APLICAR EL DIA 8 DE AGOSTO DEL AÑO 2008 Y A ESTA FECHA NOS DIO UN MONTO DE \$146,442.00 ( CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.).

VII.- Valor Físico o Directo

A). De Terreno

Lote tipo o Predominante: SON LOTES DE DIFERENTES DIMENSIONES Y CONFIGURACIONES.  
 Valores de Calle o Zona: \$970.00 X M2. Para Traslación de Dominio (Escrituración).

Fracción:	Sup. Tno. M2	Valor Unitario M2.	Coefficiente	Motivo Coeficiente	Valor Resultante	Valor Parcial
UNICO	500.00	\$970.00	1.00	NO APLICA	\$970.00	\$485,000.00
Sup. Terreno = 500.00 M2.					Subtotal (A) =	\$485,000.00

B). De Construcciones:

Tipo	Sup. M2.	Valor Unitario	Demérito %	Valor Unitario Neto	Valor Parcial
TI: CONST. COM. P.B.	229.23	\$3,240.66	0.70	\$2,268.46	\$520,000.00
TII: CONST. P.A.	104.43	\$5,800.00	0.70	\$4,060.00	\$423,985.80
TIII: TEJABANES	81.19	\$500.00	0.70	\$350.00	\$28,416.50
TIV: VOLADOS	35.33	\$1,600.00	0.70	\$1,120.00	\$39,569.60
	0.00	\$0.00	0.00	\$0.00	\$0.00
	0.00	\$0.00	0.00	\$0.00	\$0.00
Subtotal (B) =					\$1,011,971.90

C). De Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.

Subtotal (C) = \$43,028.10

Valor Físico o Directo (A) + (B) + (C) =

\$1,540,000.00

VIII:.- Resumen

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración)

\$1,540,000.00

(Con Letra)= (SON UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS CON 00/100 M.N.)

IX.- Conclusión:

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION) AL DIA 14 DE OCTUBRE DEL 2016

X.- Valor Referido (En su caso)=

El valor referido del inmueble al día =

NO APLICA

Perito Valuador

ING. ANTONIO CANO TARANGO  
 REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES  
 AUTORIZACION No.031922E S-III  
 CÉDULA FEDERAL 3609911  
 REGISTRO PARA CATÁSTRO RPV No.22

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA FINESES DIFERENTES AL ESPECIFICADO EN LA PORTADA

CVPBIFCSCTM-7-19-14877

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ  
NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE

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

**CONSTRUIAMOS FUTURO** MUNICIPIO DE CHIHUAHUA TESORERÍA MUNICIPAL CERTIFICADO DE PAGO 2631700

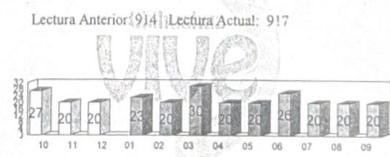
CLAVE: 192-053-012	SIERRA OLIVAS TERESITA DE JESUS	22	01	2016
DOMICILIO				
CEDRO 203 / LAS GRANJAS 31100		10:17:08	2015-12-01	263
ANO	CONCEPTO			IMPORTE
150002	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPSI - PREDIAL	2016 / 1		5.00
150001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2016 / 6		3,345.06
150105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2016 / 1		-401.41
10400001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2016 / 6		117.72
410500002	INGRESO POR CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA 3% EXPO-CHIHUAHUA	2016 / 6		68.32
999999	REDONDEO			0.31



PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BINESTRE 2016 / 1 HASTA 2016 / 6 TASA: 0.005 CALIF.REAL: 907,216.00  
SUP. TERR: 500.00 SUP. CONS: 399.00  
DIEZ Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.C. CONTRIBUYENTE 3,155.00

Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua  
ARMANDO BONILLA I  
GRANJAS, CEDRO 203  
ATENCION A USUARIOS 439-7477  
www.jmaschihuahua.gob.mx

CLAVE	CONSUMO	Y MEDIDOR	SECTOR	RUTA	SECUENCIA
192-053-012	20	72099	15	1510	302
CONCEPTOS	IMPORTE	CONCEPTOS			
Agua potable, comercial	15.81				
Derecho Federal de Extracción	8.57				
Drenaje, comercial	31.46				
Saneamiento, comercial	46.20				
IVA	30.91				
Total del mes	233.00				
Adeudo Total	233.00				



Pago Internet	Convenio	Referencia
Banamex B	183101103596413890255	
Bancomer	698946	103596413890225
Banorte	82293	103596413890242
Santander	1338	103596413890225
Scotiabank	1096	103596413890225
Bajío	443	103596413890225

Ultimo Pago: \$233.00  
Ultima Bonificacion: \$0.00  
Saldo a Favor: \$0.00

TACCIONES + AGUA PARA TODOS  
FECHA LIMITE DE PAGO 26/9/2016  
Suspension del servicio: 27/09/2016

COTEJADO

**BBVA Bancomer** 14245093

Páguese por este cheque a la orden de Sra. Teresita de Jesus Sierra Olivas Fecha 28 de marzo 2016 \$ 800,000.00  
 (Son Ochocientos mil pesos 00/100 m.n.)

Moneda Nacional  
 BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

ELISA SANDOVAL BACA O  
 ALVARO ANTONIO RIVAS HINOJOS  
 RFC: SABE7409283T5  
 OFICINA : 0270 CHIHUAHUA INDEPENDENCIA  
 No DE CUENTA: 00152112396 CHIHUAHUA, CHIH.

7793  
 7 1 3 9 7 5 1 5 0 0 7 6 1 0 0 5 2 1 2 3 9 6 0 0 0 1 2 8 3

1283  
 Firma (s)



**BBVA Bancomer** 82616681

Páguese por este cheque a la orden de Sra. Teresita de Jesus Sierra Olivas Fecha 15 de Abril 2016 \$ 400,000.00  
 (Son cuatrocientos mil pesos 00/100 m.n.)

Moneda Nacional  
 BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

ELISA SANDOVAL BACA O  
 ALVARO ANTONIO RIVAS HINOJOS  
 RFC: SABE7409283T5  
 OFICINA : 0270 CHIHUAHUA INDEPENDENCIA  
 No DE CUENTA: 00152112396 CHIHUAHUA, CHIH.

7793  
 9 3 7 7 5 1 5 0 0 7 6 1 0 0 5 2 1 2 3 9 6 0 0 0 1 3 0 4

1304  
 Firma (s)

**BBVA Bancomer** 23759763

Páguese por este cheque a la orden de Sra. Teresita de Jesus Sierra Olivas Fecha Julio 22, 2016 \$ 50,000.00  
 (Son cincuenta mil pesos 00/100 m.n.)

Moneda Nacional  
 BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

ELISA SANDOVAL BACA O  
 ALVARO ANTONIO RIVAS HINOJOS  
 RFC: SABE7409283T5  
 OFICINA : 0270 CHIHUAHUA INDEPENDENCIA  
 No DE CUENTA: 00152112396 CHIHUAHUA, CHIH.

8025  
 3 8 4 9 5 1 5 0 0 7 6 1 0 0 5 2 1 2 3 9 6 0 0 0 1 3 6 9

1369  
 Firma (s)

**BBVA Bancomer** 42436511

Páguese por este cheque a la orden de Sra. Teresita de Jesus Sierra Olivas Fecha Agosto 25, 2016 \$ 100,000.00  
 (Son cien mil pesos 00/100 m.n.)

Moneda Nacional  
 BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

ELISA SANDOVAL BACA O  
 ALVARO ANTONIO RIVAS HINOJOS  
 RFC: SABE7409283T5  
 OFICINA : 0270 CHIHUAHUA INDEPENDENCIA  
 No DE CUENTA: 00152112396 CHIHUAHUA, CHIH.

8025  
 8 0 7 4 5 1 5 0 0 7 6 1 0 0 5 2 1 2 3 9 6 0 0 0 1 4 0 1

1401  
 Firma (s)

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ  
NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE

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

**INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL**  
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: SANDOVAL BACA GONZÁLEZ ELIS MORELOS  
DOMICILIO: C. REPUBLICA DE GUATEMALA RICA 302 COL PANAMERICANA 10210 CHIHUAHUA, CHIH.  
POLVO: 000075545314 AÑO DE REGISTRO: 1993 02  
CLAVE DE ELECTOR: SR0LCE74092808M900  
CLUPP: SI0T540116MCHRLR05  
VENDEDOR: 0001 MUNICIPIO: 019 SECCIÓN: 0801  
EMISIÓN: 2015 VIGENCIA HASTA: 2021

EDAD: 37  
SEXO: M

06010519

ESTADO FEDERAL LOCAL Y EXTRANJERÍA

ESTE DOCUMENTO ES INTANGIBLE  
NO ES VÁLIDO SI PRESENTA TACAS,  
DIFRAS O FALSIFICACIONES

EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE OCURRA

EDUARDO JACINTO VELAZQUEZ  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

06010519

ESTADO FEDERAL LOCAL Y EXTRANJERÍA

MÉXICO **INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: SIERRA OLIVAS TERESITA DE JESUS  
DOMICILIO: C 2 DE ABRIL 3206 COL GUADALUPE 31410 CHIHUAHUA, CHIH.  
CLAVE DE ELECTOR: SR0LTR54011608M100  
CLUPP: SI0T540116MCHRLR05 AÑO DE REGISTRO: 1991 03  
ESTADO: 08 MUNICIPIO: 019 SECCIÓN: 0428  
LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2015 VIGENCIA: 2025

16163M2512314

ESTADO FEDERAL LOCAL Y EXTRANJERÍA

ESTE DOCUMENTO ES INTANGIBLE  
NO ES VÁLIDO SI PRESENTA TACAS,  
DIFRAS O FALSIFICACIONES

EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE OCURRA

EDUARDO JACINTO VELAZQUEZ  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

16163M2512314

ESTADO FEDERAL LOCAL Y EXTRANJERÍA

IDMEX1335412241<<0428050760929  
5401163M2512314MEX<03<<08344<6  
SIERRA<OLIVAS<<TERESITA<DE<JES

===== CERTIFICACION NOTARIAL: =====

El licenciado VICTOR MANUEL GONZALEZ LÓPEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE, en ejercicio de mis funciones para este Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua, hago constar y:-----

CERTIFICO: Que la presente copia constante de una hoja útil, debidamente cotejada, concuerda en lo conducente con sus originales documento que tuve a la vista y devuelvo al interesado.-----

Se expide la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 12 doce dias del mes de octubre del año 2016 dos mil dieciséis.- DOY FE-----

LICENCIADO VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE

COTEJADO



**SHCP**  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
Y CREDITO PÚBLICO

ACUSE DE RECIBO  
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES



RFC: GOLV470907F17  
Nombre: GONZALEZ LOPEZ VICTOR MANUEL

Hoja 1 de 1

Tipo de declaración: Normal  
Tipo de periodicidad: Sin Periodo  
Fecha de causación: 11/10/2016  
Fecha y hora de presentación: 19/10/2016 13:45 Medio de presentación: Internet  
Número de operación: 191724567

Impuestos que declara:

Concepto de pago 1:	ISR FEDATARIOS PÚBLICOS Y RETENCIONES. ENAJENACIÓN DE BIENES	
Impuesto a cargo:	1,296	
Parte actualizada:	0	
Recargos:	0	
Cantidad a cargo:	1,296	
Cantidad a pagar:	1,296	✓

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

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](http://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.

**SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA**

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: **0216 2MP4 1200 1426 8240** Importe total a pagar: **\$1,296**

Vigente hasta: **01/11/2016**



02162MP4120014268240 1296

*CPC 1933*



Sello Digital :

iSzPp7zOalFnNPJug3450viB7a+kIMTdull/d23oor689JfdqOrC6iTeVn/oFc0Z5SF1olsC620WSoTe6wjKz/vakTXPu25uYh+tm  
um/7kMDAldhZd5uF441YRtnC4Tnx1eCngrzLVEDfidd9x9LaKeUm9k174zIEE7J2ohlWQ=



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA: CHIHUAHUA      MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA      COLONIA: LAS GRANJAS

CALLE: CEDRO

Nº. Y/O LETRA EXTERIOR: 203      Nº. Y/O LETRA INTERIOR:      CÓDIGO POSTAL: 31100      TELÉFONO:      *U.C. VICTOR*

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFICINA: CHIHUAHUA/2      FECHA: 19/10/2016      HORA: 02:17 PM      CAJA OPERACION: 44532810\*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC: GOLV470907F17  
 NOTARIO: GONZALEZ LOPEZ VICTOR MANUEL  
 DIRECCION: C ALTAMIRANO 2305  
 COLONIA: SANTO NIÑO  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 ESTADO: CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE / ENAJENANTE

TIPO DECLARACION: NORMAL      PERIODO: 12/10/2016  
 RFC CONTRIBUYENTE: ST019540116139  
 CONTRI/ENAJENANTE: SIERRA OLIVAS TERESITA DE JESUS  
 DIR. DEL INMUEBLE: C CEDRO 203  
 COLONIA: LAS GRANJAS  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA

DESCRIPCION DEL PAGO

ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES ISR      23,677.00  
 IVA      23,677.00

\*MONTO TOTAL: TREINTES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.\*



201604532810-1      1-118-2107170

Nº EXPONER RECIBO AL CALOR      NO SE DEBE GUARDAR EN PLASTICO

PARA CUALQUIER COMENTARIO, DUDA O SUGERENCIA CONTACTANOS:  
 BUZON.CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX  
 TU OPINION ES IMPORTANTE.

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ  
NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE

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

SFA 71-05



GOLV470907F17

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (\*)

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (\*)

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

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA  
O MINUTA DÍA 12 MES 10 AÑO 2016

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

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (\*)

GONZALEZ LOPEZ VICTOR MANUEL

ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN  
CORRESPONDIENTE:

N= NORMAL  
C= COMPLEMENTARIA

N

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN

CHIHUAHUA, CHIH.,

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

DÍA

MES

AÑO

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

SIOT540116MCHRLR05

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S)

SIERRA OLIVAS TERESITA DE JESUS

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO

CHIHUAHUA

MUNICIPIO

CHIHUAHUA

LOCALIDAD

CHIHUAHUA

COLONIA

LAS GRANJAS

CALLE

CEDRO

Nº Y/O LETRA EXTERIOR

Nº Y/O LETRA INTERIOR

CÓDIGO POSTAL

31100

TELÉFONO

PAGO DEL IMPUESTO

A. GANANCIA OBTENIDA

473545

B. IMPUESTO CEDULAR ( A por Tasa del 5% )

23677

C. ESTÍMULO FISCAL 2005 ( B por 50% )

11838

D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO  
( B menos C )

11838

E. IMPUESTO UNIVERSITARIO ( D por Tasa del 4% )

474

F. RECARGOS

G. SANCIÓN

H. SUB-TOTAL ( D más E más F más G )

I. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD  
(en la declaración que rectifica)

J. CANTIDAD A CARGO ( H menos I cuando H es mayor )

K. PAGO EN EXCESO ( I menos H cuando I es mayor )

L. TOTAL A PAGAR ( J )

12312

INSTRUCCIONES

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.  
Ejemplo: 17 de junio del año 2005. DÍA 17 MES 06 AÑO 2005

DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:

En estos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo G. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotar la(s) cantidad(es) que ha

Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

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

[Handwritten signature]

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

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

Original: Oficina recaudadora

1a Copia: Fedatario Público

2a Copia: Contribuyente

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

1933

jly

COTEJADO



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFFICINA : CHIHUAHUA/Z      FECHA / HORA : 19/10/2016 02:20 PM      CAJA OPERACION : 2 \*4532858\*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : GOLV470907E17  
NOTARIO : GONZALEZ LOPEZ VICTOR MANUEL  
DIRECCION : C. AL TAMIRANO 2305  
COLONIA : SANTO NIÑO  
LOCALIDAD : CHIHUAHUA  
MUNICIPIO : CHIHUAHUA  
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE / ENAJENANTE

TIPO DECLARACION : NORMAL      PERIODO : 12/10/2016  
RFC CONTRIBUYENTE : S10T19540116130  
CONTRI/ENAJENANTE : SIERRA OLIVAS TERESITA DE JESUS  
DIR. DEL INMUEBLE : C. CEDRO 203  
COLONIA : LAS GRANJAS  
LOCALIDAD : CHIHUAHUA

DESCRIPCION DEL PAGO

CEDELAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	23,677.00
CEDELAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	-11,838.00
IMPUESTO UNIVERSITARIO	474.00
<b>TOTAL</b>	<b>12,313.00</b>

\*SON DOCE MIL TRESCIENTOS TRECE PESOS 00/100 M.N.\*



201604532858-CF013130-01-818-2107170

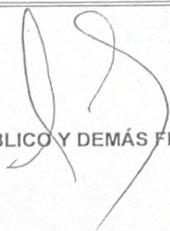
NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI ENTREGAR O GUARDAR EN PLASTICO

PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTANOS:  
BOZON.CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX  
TU OPINION ES IMPORTANTE.

**LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**  
**CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA PÚBLICA**  
**DE ENAJENACIÓN DE BIENES**

<b>Identificación de la Operación (Enajenación) (1)</b>	
Tipo de bien inmueble que se enajena	OTROS
Especifique tipo de inmueble de que se trate	LOCAL COM
Indique si obtuvo ingresos exentos de casa habitación	NO
Número de escritura o instrumento público	1933
Fecha de firma de escritura o instrumento público	12/10/2016
Folio real	1225735
Fecha de entero de ISR ante la Federación	07/11/2016
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco	193499333
Fecha de entero de ISR ante la entidad federativa	19/10/2016
Número de operación del pago de ISR ante la entidad federativa	4532810
Número de metros cuadrados totales de terreno	500
Número de metros cuadrados totales de construcción	450
<b>Detalle de pago del inmueble. (1)</b>	
Tipo de pago.	CHEQUE
Forma de pago	
Monto.	800000
Institución financiera.	BBVA BANCOMER
Número de cuenta.	00152112396
<b>Detalle de pago del inmueble. (2)</b>	
Tipo de pago.	CHEQUE
Forma de pago.	
Monto.	400000
Institución financiera.	BBVA BANCOMER
Número de cuenta.	00152112396
<b>Detalle de pago del inmueble. (3)</b>	
Tipo de pago.	CHEQUE
Forma de pago.	
Monto.	100000
Institución financiera.	BBVA BANCOMER
Número de cuenta.	00152112396
<b>Detalle de pago del inmueble. (4)</b>	
Tipo de pago.	EFFECTIVO
Forma de pago.	
Monto.	190000
Institución financiera.	
Número de cuenta.	
<b>Detalle de pago del inmueble. (5)</b>	
Tipo de pago.	CHEQUE
Forma de pago.	
Monto.	50000
Institución financiera.	BBVA BANCOMER
Número de cuenta.	00152112396
<b>Datos de la operación del enajenante (1)</b>	
Registro federal de contribuyentes.	SIOT540116139
Clave única de registro de población.	SIOT540116MCHRLR05
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	SIERRA OLIVAS TERESITA DE JESUS
Proporción correspondiente (tratándose de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal).	100.0000
Monto de la contraprestación o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	762500
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
	288955

COTEJADO

Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	473545
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	23677
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	449868
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	24973
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	23677
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA.	520000
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero.	83200
Nacionalidad.	MEXICANA
Nacionalidad.	1
Entidad federativa.	8
Municipio o delegación.	CHIHUAHUA
Calle.	CEDRO
Número o letra exterior.	203
Número o letra interior.	
Colonia.	LAS GRANJAS
Código Postal.	31100
Localidad.	CHIHUAHUA
<b>Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (1)</b>	
Registro federal de contribuyentes.	SABE7409283T5
Clave única de registro de población.	SABE740928MCHNLC03
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	SANDOVAL BACA ELISA
Entidad federativa.	8
Municipio o delegación.	CHIHUAHUA
Calle.	REPUBLICA DE COSTA RICA
Número o letra exterior.	302
Número o letra interior.	
Colonia.	PANAMERICANA
Código Postal.	31210
Localidad.	CHIHUAHUA
Nacionalidad.	MEXICANA
<b>DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS</b>	
Registro federal de contribuyentes.	GOLV470907F17
Clave única de registro de población.	GOLV470907HCHNPC05
Apellido paterno, materno y nombre.	GONZALEZ LOPEZ VICTOR MANUEL
Señale la periodicidad de la declaración que presenta.	Por operación
Mes Inicial.	10
Mes Final.	10
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria.	Normal
Señale el tipo de operación que declara.	Enajenación de Bienes
Ejercicio.	2016
	
<b>FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS</b>	
	
<b>SELLO DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (En caso de tenerlo)</b>	
<b>FIRMA DE RECIBIDO POR EL CONTRIBUYENTE</b>	

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ  
NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE

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



🏠 (<http://www.gob.mx/>) > Autenticación (DNOTLogout.asp)  
> Carga de archivo

SHCP



SAT  
Servicio de Administración Tributaria

VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ

[Salir](#)

## Acuse de Envío

### Declaración informativa de notarios públicos y demás federatarios

¡ **Recepción Exitosa!** El presente acuse confirma que su archivo fue recibido y será procesado por el SAT. Como resultado de su validación puede ser aceptado o rechazado, por lo que este documento no ampara el cumplimiento de su obligación, sugiriéndole que espere a que el Servicio de Administración Tributaria le confirme su aceptación mediante la recepción de su acuse con cadena original y sello digital.

#### El estado de su declaración es el siguiente:

Contribuyente: **GOLV470907F17**

Archivo recibido: **GOLV470907F170NOT39G1GCGB918141.dec**

Tamaño de archivo: **1458 bytes**

Fecha de recepción: **3/2/2017**

Hora de recepción: **10:53:01**

Folio de recepción: **12670112**

COTEJADO

Espere por favor su acuse, el cual le llegará a la dirección de su correo electrónico. Si no lo recibe de inmediato, le recomendamos acceder al servicio de "Reimpresión de Acuses", en el portal del SAT, donde lo podrá obtener oportunamente.



## Enlaces

[Declaración de Accesibilidad \(https://www.gob.mx/accesibilidad\)](https://www.gob.mx/accesibilidad)

[Política de privacidad \(https://www.gob.mx/privacidad\)](https://www.gob.mx/privacidad)

[Términos y Condiciones \(https://www.gob.mx/terminos\)](https://www.gob.mx/terminos)

[Marco Jurídico \(http://www.ordenjuridico.gob.mx\)](http://www.ordenjuridico.gob.mx)

[Portal de Obligaciones de Transparencia \(http://portaltransparencia.gob.mx\)](http://portaltransparencia.gob.mx)

[Sistema Infomex \(https://www.infomex.org.mx/gobiernofederal/home.action\)](https://www.infomex.org.mx/gobiernofederal/home.action)

[INAI \(http://inicio.ifai.org.mx/SitePages/ifai.aspx\)](http://inicio.ifai.org.mx/SitePages/ifai.aspx)

[Mapa de sitio \(https://www.gob.mx/sitemap\)](https://www.gob.mx/sitemap)

## ¿Qué es gob.mx?

Es el portal único de trámites, información y participación ciudadana. [Leer más \(https://www.gob.mx/que-es-gobmx\)](https://www.gob.mx/que-es-gobmx)

[English \(https://www.gob.mx/en/index\)](https://www.gob.mx/en/index)

[Temas \(https://www.gob.mx/temas\)](https://www.gob.mx/temas)

[Reformas \(http://reformas.gob.mx\)](http://reformas.gob.mx)

## Contacto

Mesa de ayuda: dudas e información  
[gobmx@funcionpublica.gob.mx](mailto:gobmx@funcionpublica.gob.mx)

[Denuncia contra servidores públicos \(https://www.gob.mx/tramites/ficha/presentacion-de-quejas-y-denuncias-en-la-sfp/SFP54\)](https://www.gob.mx/tramites/ficha/presentacion-de-quejas-y-denuncias-en-la-sfp/SFP54)

**LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**

Calle Altamirano No. 2305 Col. Altavista  
CHIRUANUA, CHH.



Mantente informado. Suscríbete.

 >

Síguenos en





SECRETARÍA DE  
HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

## SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

### ACUSE DE ACEPTACIÓN

#### DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS PÚBLICOS Y DEMÁS FEDATARIOS

---

Nombre del Notario Público o Fedatario:	VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ
R.F.C. del Notario Público o Fedatario:	GOLV470907F17
Nombre del Archivo Electrónico:	GOLV470907F170NOT39G1GCGB918141.dec
Fecha y Hora de Presentación de la Declaración:	03/02/2017 10:53
Número de Operación del Acuse:	9C3D
Ejercicio:	2016
Tipo de Declaración:	Normal
Periodo:	Octubre - Octubre
Periodicidad:	Por Operación
Total de Operaciones de Enajenación de Bienes:	1
Total de Operaciones de Adquisición de Bienes:	0
Total de Operaciones de Omisión de Presentación de Solicitud de Inscripción o avisos de liquidación o cancelación de Personas Morales:	0
Total de Operaciones de Socios o Accionistas:	0
Total de Operaciones del Aviso de Actividades Vulnerables en la Transmisión o Constitución de Derechos Reales sobre Inmuebles:	0
Total de ISR Calculado y Enterado por Enajenación de Bienes:	\$ 24,973
Total de IVA Pagado por Cuenta de Terceros:	\$ 83,200



---

Fecha y Hora de Emisión de Este Acuse: 03/02/2017 11:00:34 AM

---

**Cadena Original:**  
 ||10001=GOLV470907F17|10002=GOLV470907HCHNPC05|10021=2016|10100=10|10101=10|10102=2|20001=19080|20002=12670|12|40002=20170203|40003=10:53|121=1|421=1|521=2|621=2|721=2|821=2|100121=1|100221=24973|100321=83200|30003=000001000007000112188||

---

**Sello Digital:**  
 ||k6knFY10ugfwxWIZINCXzWxΩ26yysiS7oUNCPP6vWc78WBas+DL17Ez2CohT1Si/K6tFA4WxhX1MTTW1auaHeiZAbV4653eTuvx5zmxvTLyozL7H0AnVoCLVxBVjK+pPvEaPZxzVigcOirXevCX8kX3mte0V29f3aHEFVly2l=||

---

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales puede acudir a la Administración Local de Servicios al Contribuyente que le corresponda y/o a través de la dirección [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx).

LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ

NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE

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



ACUSE DE RECIBO  
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES



RFC: C.OLV470907F17  
Nombre: GONZALEZ LOPEZ VICTOR MANUEL

Hoja 1 de 1

Tipo de declaración: Normal  
Tipo de periodicidad: Sin Periodo  
Fecha de causación: 11/10/2016  
Fecha y hora de presentación: 07/11/2016 14:26 Medio de presentación: Internet  
Número de operación: 193499333

Impuestos que declara:  
Concepto de pago 1: IVA ACTOS ACCIDENTALES  
Impuesto a cargo: 83,200  
Parte actualizada: 0  
Recargos: 940  
Cantidad a cargo: 84,140  
Cantidad a pagar: 84,140

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.  
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](http://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.

**SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA**  
El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.  
Línea de Captura: **0216 2QYV 4300 1457 5271** Importe total a pagar: **\$84,140**  
Vigente hasta: **01/12/2016**



02162QYV430014575271 84140

*ESC 1933*



COTEJADO

COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET  
 Fecha de emisión: 2017-02-13T14:40:38  
 Fecha de certificación: 2017-02-13T14:39:31  
 Folio fiscal: a0b7defc-0252-4c2f-bcae-f3fb7a32658d  
 Folio interno: 1336 usuario: 001  
 Tipo de comprobante: ingreso

**Datos del Emisor**  
 VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ  
 GOLV470907F17  
 ALTAMIRANO N° 2305 SANTO NIÑO  
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31200  
 CHIHUAHUA, MEXICO

**Datos del Receptor**  
 ELISA SANDOVAL BACA  
 SABE7409283T5  
 REPUBLICA DE COSTA RICA N° 302 PANAMERICANA  
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31210  
 CHIHUAHUA, MEXICO

CSD Emisor: 00001000000303899130  
 CSD SAT: 00001000000300171291  
 Cuenta de pago cliente: NO IDENTIFICADO  
 Método de pago: 99 Otros  
 Condiciones de pago: CONTADO  
 Forma de pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICION  
 Régimen fiscal: PERSONA FISICA CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y PROFESIONAL

Expedido en: CHIHUAHUA  
 Moneda: MXN  
 Tipo de cambio: 1,0000

N° Escritura: 1933  
 Abogado: JCD



Cantidad	Unidad medida	Descripción	Precio Unitario	Importe
1	SERVICIOS	HONORARIOS NOTARIALES POR ELABORACION DE ESCRITURA PUBLICA NUM. 1933	\$ 19,876.00	\$ 19,876.00
			I.V.A. 16.00 % :	\$ 3,180.16
			Subtotal:	\$ 23,056.16

Provisión para efectuar, por cuenta del cliente, pago de impuestos, derechos y/o gastos

(Desglose en anexo de la última página) otros derechos: \$ 121,485.00  
 Impuesto sobre adquisición de inmuebles: \$ 32,062.00  
**CANTIDAD TOTAL A PAGAR: \$ 176,603.16**

Importe con letra: (CIENTO SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TRES PESOS 16/100 M.N.)

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

Sello digital del Emisor:  
 JHGFGJxflPIMXUqb13s1neTYceefCemlRa70umAxpYVRTxPdP0srCl30hEKvxNVd5sVldYJp5PIRRowhRuCOGZzJzpbG6T14aBaEAo+DXTH374Zew5zWbDBR0nOihznHvrhZ8lotnFbU2nlUXcdLOB/1W4QpSooXIT+zs=

Sello Digital del SAT:  
 W584qRLtwf1+0ZShU6gycBBB6JEJQKPWDFugS4uJH6Q7pUjUpTVGKVE3oHJMEjdzNMn9MuLzRmkHs59LoqXBnHal85LLVpKzmeB3c3Qp95ox53c5MH1hZARqvXOI2slVUTnm4KuhxPzqM55f9zVNUJ14VOMIFRYmVMSKZs=

Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:  
 ||1.0|a0b7defc-0252-4c2f-bcae-f3fb7a32658d|2017-02-13T14:39:31|JHGFGJxflPIMXUqb13s1neTYceefCemlRa70umAxpYVRTxPdP0srCl30hEKvxNVd5sVldYJp5PIRRowhRuCOGZzJzpbG6T14aBaEAo+DXTH374Zew5zWbDBR0nOihznHvrhZ8lotnFbU2nlUXcdLOB/1W4QpSooXIT+zs=|00001000000300171291||

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI



**LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**

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



**COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET**  
 Fecha de emisión: 2017-02-13T14:40:38  
 Fecha de certificación: 2017-02-13T14:39:51  
 Folio fiscal: a0b7defc-0252-4c2f-bcae-f3fb7a32658d  
 Folio interno: 1336 usuario: 001  
 Tipo de comprobante: Ingreso

**Datos del Emisor**  
 VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ  
 GOLV470907F17  
 ALTAMIRANO N° 2305 SANTO NIÑO  
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31200  
 CHIHUAHUA, MEXICO

**Datos del Receptor**  
 ELISA SANDOVAL BACA  
 SABE7409283T5  
 REPUBLICA DE COSTA RICA N° 302 PANAMERICANA  
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31210  
 CHIHUAHUA, MEXICO

CSD Emisor: 00001000000303899130  
 CSD SAT: 00001000000300171291  
 Cuenta de pago cliente: NO IDENTIFICADO  
 Método de pago: 99 Otros  
 Condiciones de pago: CONTADO  
 Forma de pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICION  
 Régimen fiscal: PERSONA FISICA CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y PROFESIONAL

Expedido en: CHIHUAHUA  
 Moneda: MXN  
 Tipo de cambio: 1.0000

N° Escritura:	1933
Abogado:	JCD

**Detalle del complemento para CFDI en operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario.**

**Datos del notario**

N° de notario: 19  
 Entidad federativa: 08 - Chihuahua

CURP: GOLV470907HCHNPC05  
 Adscripción: CHIHUAHUA

**Datos del inmueble**

Tipo de inmueble: 04 - Construcción uso comercial  
 Calle: CEDRO N° exterior: 302  
 Colonia: LAS GRANJAS Ciudad: CHIHUAHUA  
 Municipio / delegación: CHIHUAHUA Entidad federativa: 08 - Chihuahua C.P.: 31210 País: MEX

**Datos de la operación**

N° instrumento: 1,933 Fecha de firma: 2016-10-12  
 Monto operación: \$ 1,623,200.00 Subtotal: \$ 1,540,000.00 IVA: \$ 83,200.00

**Datos enajenante(s) Copropiedad o sociedad Conyugal: No**

Nombre(s): TERESITA DE JESUS Apellido paterno: SIERRA Apellido materno: OLIVAS  
 R.F.C.: SIOT540116139 C.U.R.P.: SIOT540116MCHRLR05

**Datos adquirente(s) Copropiedad o sociedad Conyugal: No**

Nombre(s): ELISA Apellido paterno: SANDOVAL Apellido materno: BACA  
 R.F.C.: SABE7409283T5 C.U.R.P.: SABE740928MCHNCL03

**Sello digital del Emisor:**  
 JHGF6JxIPMXUq13s1neTYceefCemIRa70umAxpYVRTxPdP0srCl30nEKvixNVdsVvIdYJp5PIR0WhRuCOGZzJzpbG6T4aBaEAo+DXTH374Zew5zWbD8R0nOihzrhvrvhZ8lotnIFbfU2niUXcdLOBW4QpSooXIT+zs=

**Sello Digital del SAT:**  
 W584gRLtw1+0ZShU6gIycB8B6JEj0KFWaDFugS4/ulUH6Q7pUUpTVGkVEm3oHUMEjdzNm9MulzRmkHs9LQqXBNH85LLYpKzmaB3c3Qp950x53c5MH1nZ4RqVX0ZsIVUTnm4KulxPzqM559zVNU14VOMIFRYmVM5KZs=

**Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:**  
 j|1.0|a0b7defc-0252-4c2f-bcae-f3fb7a32658d|2017-02-13T14:39:51|JHGF6JxIPMXUq13s1neTYceefCemIRa70umAxpYVRTxPdP0srCl30nEKvixNVdsVvIdYJp5PIR0WhRuCOGZzJzpbG6T4aBaEAo+DXTH374Zew5zWbD8R0nOihzrhvrvhZ8lotnIFbfU2niUXcdLOBW4QpSooXIT+zs=|00001000000300171291|

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI





LIC. VICTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ

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

DECLARACIÓN NÚMERO 19000821

NORMAL  COMPLEMENTARIA  FECHA: 12/10/16

C. TESORERO MUNICIPAL EN: CHIHUAHUA, CHIH.

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

ESCRITURA NÚMERO	FECHA FIRMA	FECHA DE ELABORACIÓN	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DE REGISTRO	
				INSCRIPCIÓN	LIBRO
1933	12/10/2016	12/10/2016	51		

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE:

COMPRAVENTA

ADQUIRIENTE(S)			ENAJENANTE(S)		
APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
ELISA SANDOVAL BACA			TERESITA DE JESÚS SIERRA OLIVAS		
DOMICILIO DEL ADQUIRIENTE PARA NOTIFICAR			UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN		
MISMO			FINCA URBANA NO. 203 DE LA C. CEDRO, Y LOTE SOBRE EL COSNT. FORMADO POR LOS LOTES 2 Y 3 MNA IV, DE LA CUADRA G-7 DE LA COL. LAS GRANJAS DE ESTA CIUDAD, CON SUP. DE 500.00 M2		
MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE			CLAVE CATASTRAL		
CHIHUAHUA, CHIH.			192-053-012		
DESTINO DEL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> CASA HABITACIÓN		<input type="checkbox"/> DEPTOS.	NO. DE DEPTOS. _____	
	<input type="checkbox"/> OTROS (ESPECIFIQUE): _____				

VALORES

CONCEPTO	VALOR DE TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALÚO BANCARIO, CABIN O CORREDOR	\$485,000.00	\$1,055,000.00	\$1,540,000.00
AVALÚO MUNICIPAL	VALOR CONCLUIDO		
IMPORTE DE OPERACIÓN			\$1,540,000.00

LIQUIDACIÓN

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL ESTIMULO, LA DEDUCCIÓN O LA EXENCIÓN			
CONCEPTO	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
BASE GRAVABLE	\$1,540,000.00	DIFERENCIA	
DEDUCCIÓN Y/O EXENCIÓN		DECLARACIÓN No. A LA QUE	800.00
REDUCCIÓN LEY DE INGRESOS		4% IMPUESTO UNIVERSITARIO	\$1,232.00
BASE DEL IMPUESTO		OTROS IMPUESTOS DIF	\$30.00
IMPUESTO 2%	\$30,800.00	TOTAL A PAGAR	\$32,062.00

DATOS DEL NOTARIO QUE PAGA EL IMPUESTO

SELLO DEL NOTARIO	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
	GONZÁLEZ	LÓPEZ	LIC. VÍCTOR MANUEL
	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES		
	GOLV470907F17		
No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL			
DIECINUEVE MORELOS			

PARA USO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

ESTA OPERACIÓN QUEDA INSCRITA EN						
INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	DÍA	MES	AÑO

AUTORIZACIÓN DE CATASTRO

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

EL ENTERO Y EL PAGO DEL IMPUESTO, NO LIMITA LA FACULTAD DE ESTA AUTORIDAD FISCAL PARA REVISAR Y DETERMINAR CRÉDITO FISCAL POR DIFERENCIAS. ARTÍCULO 56 DEL CÓDIGO FISCAL DE CHIHUAHUA, DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA AL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

ESTA NOTA FUE PAGADA CON C. I. 3017499 DEL DIA 25 ene/17

COTEJADO

**GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018**  
**TESORERÍA MUNICIPAL**  
**CERTIFICADO DE PAGO**

3017499

CLAVE: 19000021 SANDOVAL BACA ELISA  
 NOMBRE  
 DOMICILIO 10:50:33 2017-133553 4

RAMO	CONCEPTO	2016 / 5	2016 / 5	2016 / 5	2017 / 1	2017 / 1	IMPORTE
410200001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO						39,500.00
4150000	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPSI - TD						30.00
410400001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO						1,232.00
440300002	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO						1,601.60
440300002	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO						-800.50
999999	REDONDEO						-0.10

NOTA: 19000021 CLAVE: 192-053-012 FOLIO VENTANILLA NOTARIO: NOTARIA 119  
 GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

51 TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.) 32,863.00

CONTRIBUYENTE

PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA **ELISA SANDOVAL BACA**, VA EN DIECISIETE FOJAS, DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS Y RUBRICADAS Y LO AUTORIZO Y LO FIRMO EN LA CIUDAD Y ESTADO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE DE ABRIL DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE - DOY FE.-----

LIC. VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LÓPEZ  
 NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECINUEVE





DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
BOLETA DE INSCRIPCIÓN

INGRESO: 25 DE JULIO DE 2017 10:54:05 AM. NÚMERO: 2017-76983 FOLIO ELECTRÓNICO: 2017-101138  
 REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 28 DE JULIO DE 2017.  
 DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 2502, VOLUMEN 67, EL DÍA 18 DE ABRIL DE 2017.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS  
 TRÁMITE: CANCELACION DE HIPOTECA  
 ACREEDOR: BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, REPRESENTADO POR JULIO SERGIO SALAZAR VAZQUEZ Y ALBA CRISTINA PEREA MENDOZA  
 DEUDOR: TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS  
 OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
 COLONIA: GRANJAS  
 CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2728453, IMPORTE \$342.00 M.N.  
 RECIBO NO. 3106309, IMPORTE \$342.00 M.N.  
 RECIBO NO. 3106286, IMPORTE \$342.00 M.N.  
 RECIBO NO. 3402432, IMPORTE \$342.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE / PORCENTAJE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.	DATO CANCELADO
1225735	FINCA URBANA	2Y3-31, CUADRA G-7	500.0000 METROS CUADRADOS	192-031-012	62	3800	X	5-5-1351-2
1225735	FINCA URBANA	2Y3-31, CUADRA G-7	500.0000 METROS CUADRADOS	192-031-012	62	3800	X	57-57-2243-2
1225735	FINCA URBANA	2Y3-31, CUADRA G-7	500.0000 METROS CUADRADOS	192-031-012	62	3800	X	56-56-2243-2
1225735	FINCA URBANA	2Y3-31, CUADRA G-7	500.0000 METROS CUADRADOS	192-031-012	62	3800	X	103-103-2046-2



*[Handwritten signature]*

f73e491cd1e44854be5115896c4d67e6

MARIA IVETTE ANAYA PORTILLO  
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.



DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
BOLETA DE INSCRIPCIÓN

INGRESO: 25 DE JULIO DE 2017 10:54:05 AM. NÚMERO: 2017-76983 FOLIO ELECTRONICO: 2017-101138  
 REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 28 DE JULIO DE 2017.  
 DOCUMENTO: INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 1933, VOLUMEN 51, EL DÍA 12 DE OCTUBRE DE 2016.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS  
 TRÁMITE: COMPRAVENTA SIMPLE  
 VENDEDOR(ES) TERESITA DE JESUS SIERRA OLIVAS  
 OBJETO MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
 COLONIA: GRANJAS  
 COMPRADOR(ES) ELISA SANDOVAL BACA QUIEN ADQUIERE EL 100%  
 DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 28 DE SEPTIEMBRE DE 1974  
 OCUPACION EMPLEADA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES SABE7409283T5  
 Y CON DOMICILIO EN CALLE REPUBLICA DE COSTA RICA NUMERO302  
 , DE LA COLONIA PANAMERICANA, DE ESTA CIUDAD,  
 ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES  
 CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2433046, IMPORTE \$15,759.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1225735	FINCA URBANA	2Y3-31, CUADRA G-7	500.0000 METROS CUADRADOS	192-031-012	82	5996	I



*[Handwritten Signature]*

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA  
 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO  
 DISTRITO MORELOS  
 173e491cd1e44854be5115896c4d67e6

MARIA IVETTE ANAYA PORTILLO  
 REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

**SIN TEXTO**