

*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° 146/2025**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
URBANA**

**CALLE 32-706**

**SIN TEXTO**

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

### **ACUERDO 146/2025**

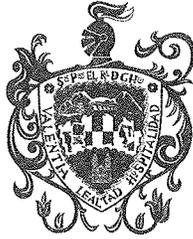
**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha once de junio del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 32-706**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de abril de la colonia Guadalupe de esta ciudad, con superficie de **1,755.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**.

**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. 11/2025

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 11 de junio del año 2025, dentro del punto número nueve 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 al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Javier Cerrillo Chowell, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle 32-706", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de abril de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,755.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado... 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 el C. Javier Cerrillo Chowell, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 32-706**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de abril de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,755.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**.

**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.

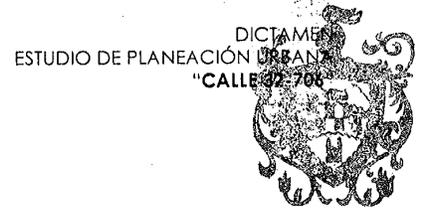
Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los diecisiete días del mes de junio del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARÍA  
DEL  
AYUNTAMIENTO



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 el **C. Javier Cerrillo Chowel**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 32-706**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de abril de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,755.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**RESULTANDO**

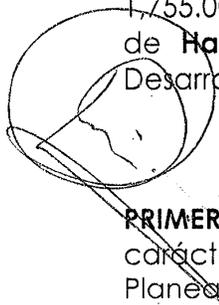
**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el **C. Javier Cerrillo Chowel**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 32-706**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de abril de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,755.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**, 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 32-706", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Javier Cerrillo Chowell, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Javier Cerrillo Chowell;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,100** de fecha 20 de diciembre del 2019, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos,

**COTEJADO**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE 32-706"

compareció por una parte, la sucesión testamentaria a bienes de la señora María Teresa Elisabeth Nitschmann Flotat, representada por la señora María Quiros Nitschmann en su doble carácter de albacea de la citada sucesión y tutriz definitiva de su hermano, el señor Adrián Andrés Quiros Nitschmann quien a su vez es el único y universal heredero en la mencionada sucesión, como la parte Vendedora y por otra parte el señor Javier Cerrillo Chowell como la parte Compradora para hacer constar el contrato de compraventa con respecto a la casa habitación ubicada en la calle 32 número 706 esquina con calle 2 de abril y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, de la colonia Guadalupe de esta ciudad con superficie de 1,755.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 117 del Libro 6559 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-368445** expedido por Tesorería Municipal de fecha 08 de mayo del 2025;
5. **Oficio DASDDU/080/2024** de fecha 29 de octubre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 697/2024** de fecha 08 de noviembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto vial y establecer medidas de protección;
7. **Oficio DASDDU/081/2024** de fecha 09 de octubre del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0234/2024** de fecha 22 de octubre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/273/2024** de fecha 02 de diciembre del 2024, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa al señor Oscar Alejandro Carmona Gutiérrez, presidente de la colonia Guadalupe, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/235/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/1088/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 8 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 11 de abril del 2025,

PRESID  
CHIH

CS

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE 32-706"



encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaias Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, 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;

- 13. **Oficio DASDDU/396/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 30 de mayo de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto vial y establecer medidas de protección, el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado;

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/396/2025 de fecha 30 de mayo 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 presentar estudio de impacto vial y establecer medidas de protección, el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 8 celebrada el día 11 de abril del 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 32-706**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de abril de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,755.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**, 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:



**COTEJADO**



Handwritten initials

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE 32-706"

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Javier Cerrillo Chowell, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 32-706**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de abril de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,755.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**.

**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.

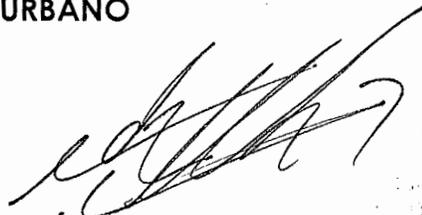
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 11 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**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE 32-706"



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 EL C. JAVIER CERRILLO CHOWEL, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE 32-706", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 32 NO. 706 ESQUINA CON CALLE 2 DE ABRIL DE LA COLONIA GUADALUPE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,755.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO MODERADO.



MUNICIPAL  
JA, CHIH.

COTEJADO



**PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.**  
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/396/2025**

Chihuahua, Chih. 30 de mayo de 2025

9112  
 Adriana Ch.

**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 **Javier Cerrillo Chowell** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle 32 No. 706 esquina con Calle 2 de Abril, de la Colonia Guadalupe, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 1,755.00m<sup>2</sup>, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Calle 32 - 706**" 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 H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Mixto Moderado**.

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/080/2024 de fecha 29 de octubre del 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Calle 32 - 706**" 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. 697/2024 de fecha 08 de noviembre del 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Calle 32 - 706**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/081/2024 de fecha 09 de octubre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0234/2024 de fecha 22 de octubre del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/273/2024 de fecha 02 de diciembre del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Guadalupe, no se recibe respuesta por parte del comité.

**COTEJADO**



**IA MUNICIPAL  
 HUA, 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/396/2025**

Chihuahua, Chih. 30 de mayo de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/235/2024 de fecha 20 de noviembre del 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1088/2024 de fecha 26 de noviembre del 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Calle 32 - 706"** fue presentado en la **Octava Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de abril de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



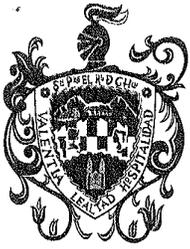
### DICTAMEN

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 estudio de Impacto Vial y establecer medidas de protección**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Mixto Moderado**.

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 los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/396/2025

Chihuahua, Chih. 30 de mayo de 2025

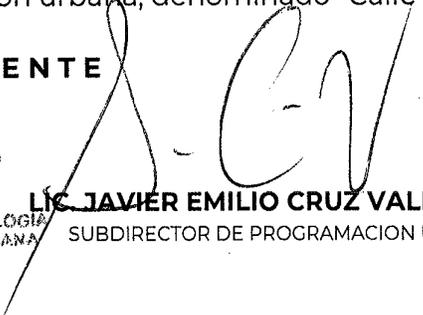
4. Oficio No. DASDDU/080/2024 de fecha 29 de octubre del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 697/2024 de fecha 8 de noviembre del 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/081/2024 de fecha 09 de octubre del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0234/2024 de fecha 22 de octubre del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/273/2024 de fecha 02 de diciembre del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Guadalupe.
9. Oficio No. DASDDU/235/2024 de fecha 20 de Noviembre de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/DRPA/1088/2024 de fecha 26 de noviembre del 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Octava Sesión Extraordinaria del día 11 de abril del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle 32-706"

COTEJADO



ATENTAMENTE



**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

**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 17 DÍAS DEL MES DE Junio DEL AÑO DOS MIL Veintidós.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



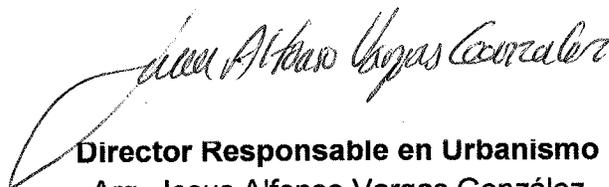
SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

Estudio de Modificación Menor al  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,  
visión 2040, séptima actualización  
denominado

**“CALLE 32 - 706”**

para el cambio de uso de suelo de  
Habitacional de H25 a Mixto Moderado  
en el calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril,  
de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua

**Promotor**  
Javier Cerrillo Chowell



**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**

#### **V. Estrategia**

Propuesta de desarrollo  
Políticas de desarrollo urbano  
Estrategia general  
Estrategia de usos de suelo  
Estrategia de infraestructura  
Estructura vial  
Estrategia de infraestructura de telefonía  
Conclusiones y recomendaciones

#### **VI. Programación e Instrumentación**

Bibliografía  
Créditos  
Anexo gráfico

## **Introducción**

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, (PDU visión 2040 séptima actualización), y consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, para el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>.

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización, para el predio con uso habitacional H25, propuesto para cambio de uso de suelo a Mixto Moderado.

Es por ello que el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de cambio de uso de suelo Mixto Moderado propuesto, y obtener la autorización respectiva. Esta acción pretende contribuir a la consolidación de predios subutilizados con uso habitacional cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

## **I - Fundamentación Jurídica**

El estudio de planeación urbana para el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 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 H25 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización a Mixto Moderado. 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 regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

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

**Zonificación Primaria**

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

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

### **Criterios de Zonificación Secundaria**

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

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

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

## Ámbito Municipal

### Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua<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 H25 a Mixto Moderado 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 presente estudio de planeación urbana, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad. Con ello se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de habitacional H25 a Mixto Moderado, para el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar el uso de suelo Mixto Moderado que se solicita. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



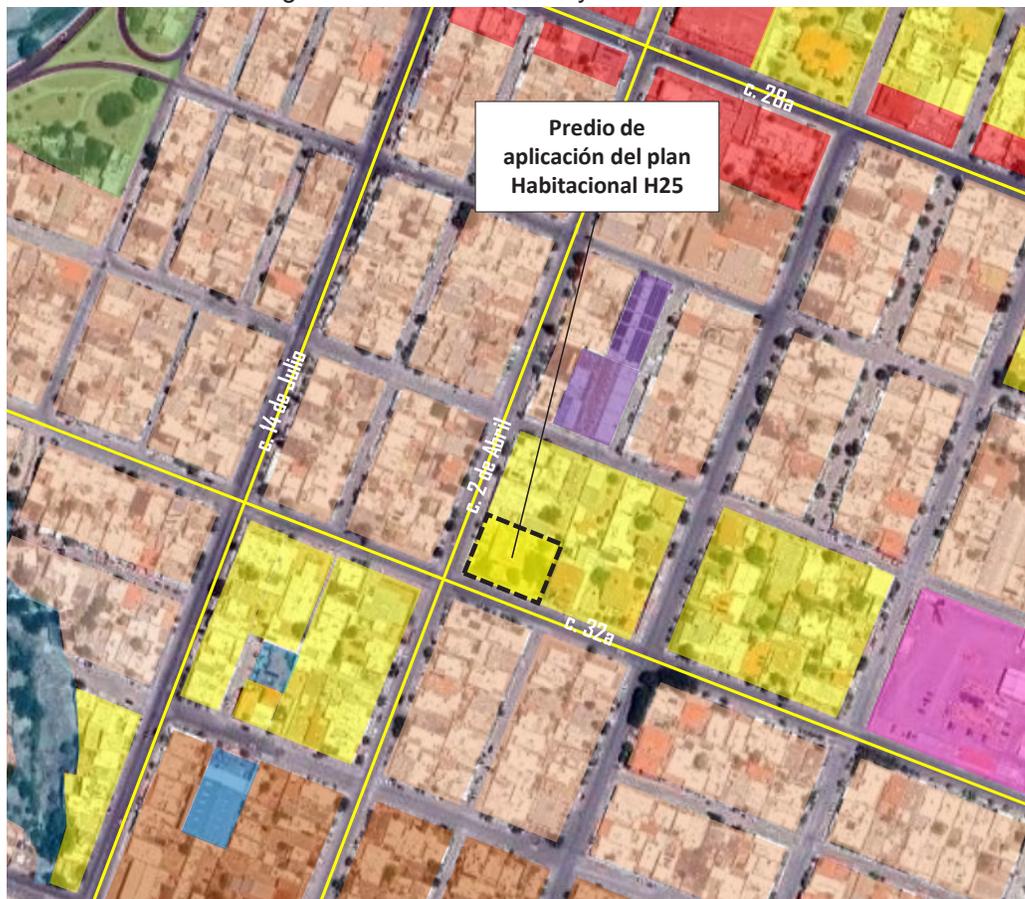
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Octubre 2024.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para el cambio de uso de suelo Habitacional H25 a Mixto Moderado.

El predio colinda al sur con la calle 32 , y al poniente con la calle 2 de Abril, consideradas como vialidades locales, y que se vinculan con vialidades primarias como la calle 28ª y av. Instituto Politécnico Nacional, y la av. Francisco Zarco, y otras de tipo regional como el Perif. De la Juventud.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Lomas campestre, Quintas del sol, Lomas del Santuario, Campesina, Guadalupe entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H12, H25, y H35, así como mixtos, localizada de manera dispersa en la zona de estudio, como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.



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

### Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 21,100, volumen 876, ante la Fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek. Notario Público número Veinticuatro para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparece por una parte el señor Adrian Andres Quiros Nitschmann único y universal heredero de la sucesión a bienes la señora María Teresa Elisabeth Nitschmann Flotat, representada por la señora María Quiroz Nitschmann en su carácter de Albacea de la citada sucesión y Tutriz definitiva de su hermano Adrián Andrés Quiros Nitschmann como la parte vendedora, y por la otra parte, el señor Javier Cerrillo Chowell, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un Contrato de Compraventa, respecto del lote de terreno y finca urbana ubicada en la calle 32, número 706, esquina con calle 2 de abril en la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>. Ver imagen 3 y 4.

El predio tiene las siguientes medidas y colindancias:

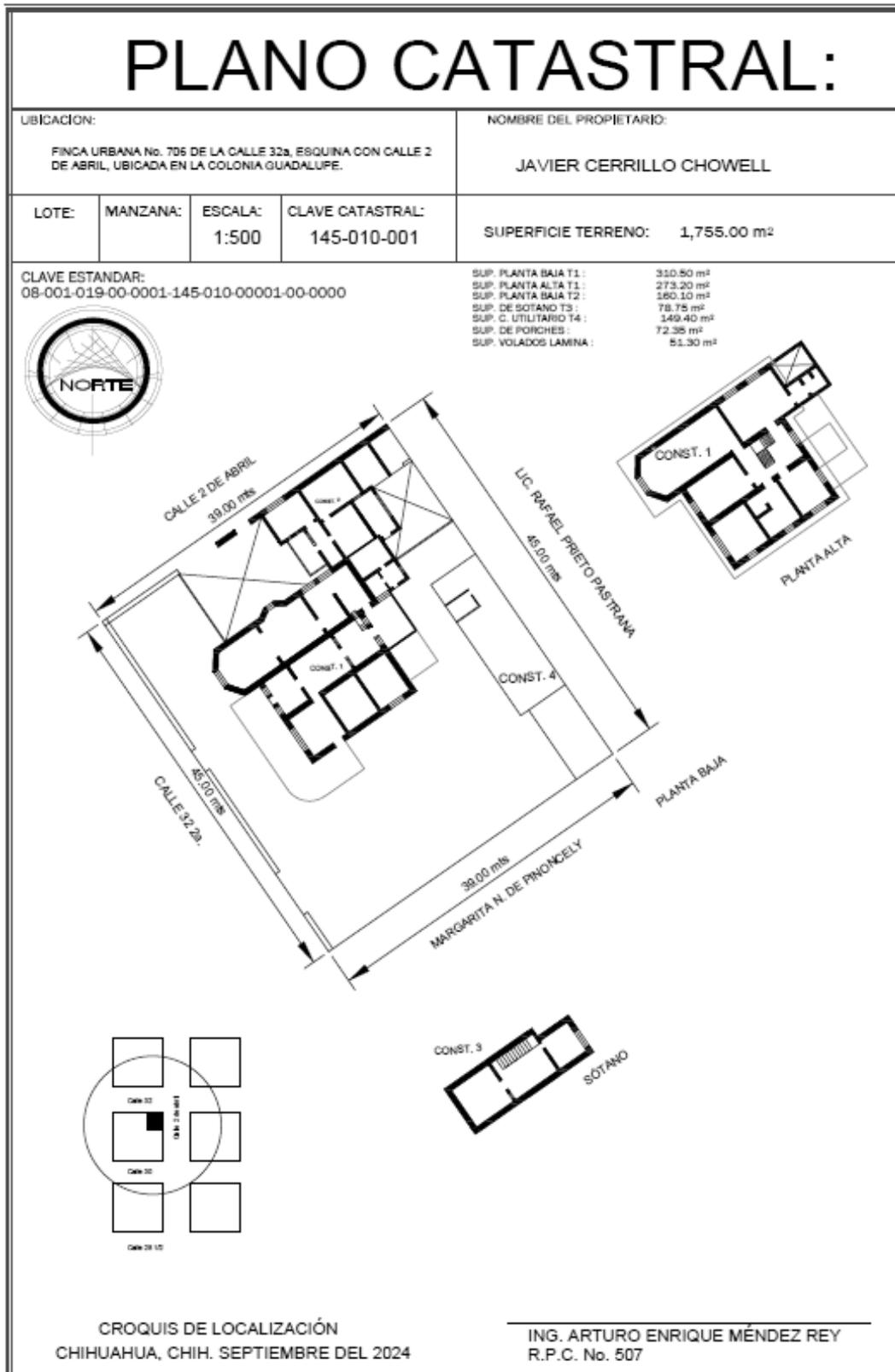
- Por su frente mide 45.00 m con calle 32;
- por su costado, derecho mide 39.00 m con calle 2 de abril;
- por su costado izquierdo, mide 39.00 m con inmueble propiedad de la señora Margarita N. de Pinoncely;
- por su espalda, mide 45.00 m con inmueble propiedad de Rafael Prieto Pastrana.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para.



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

Imagen 4. Plano catastral del predio de aplicación de plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Octubre 2024.

### **Estructura urbana.**

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, comercial, industrial o Mixta, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, y los Corredores urbanos estratégicos como la av. Instituto Politécnico Nacional, av. Francisco Zarco, 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 baja, 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 calle 28, y la Francisco Zarco, cercana al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de la colonia Guadalupe

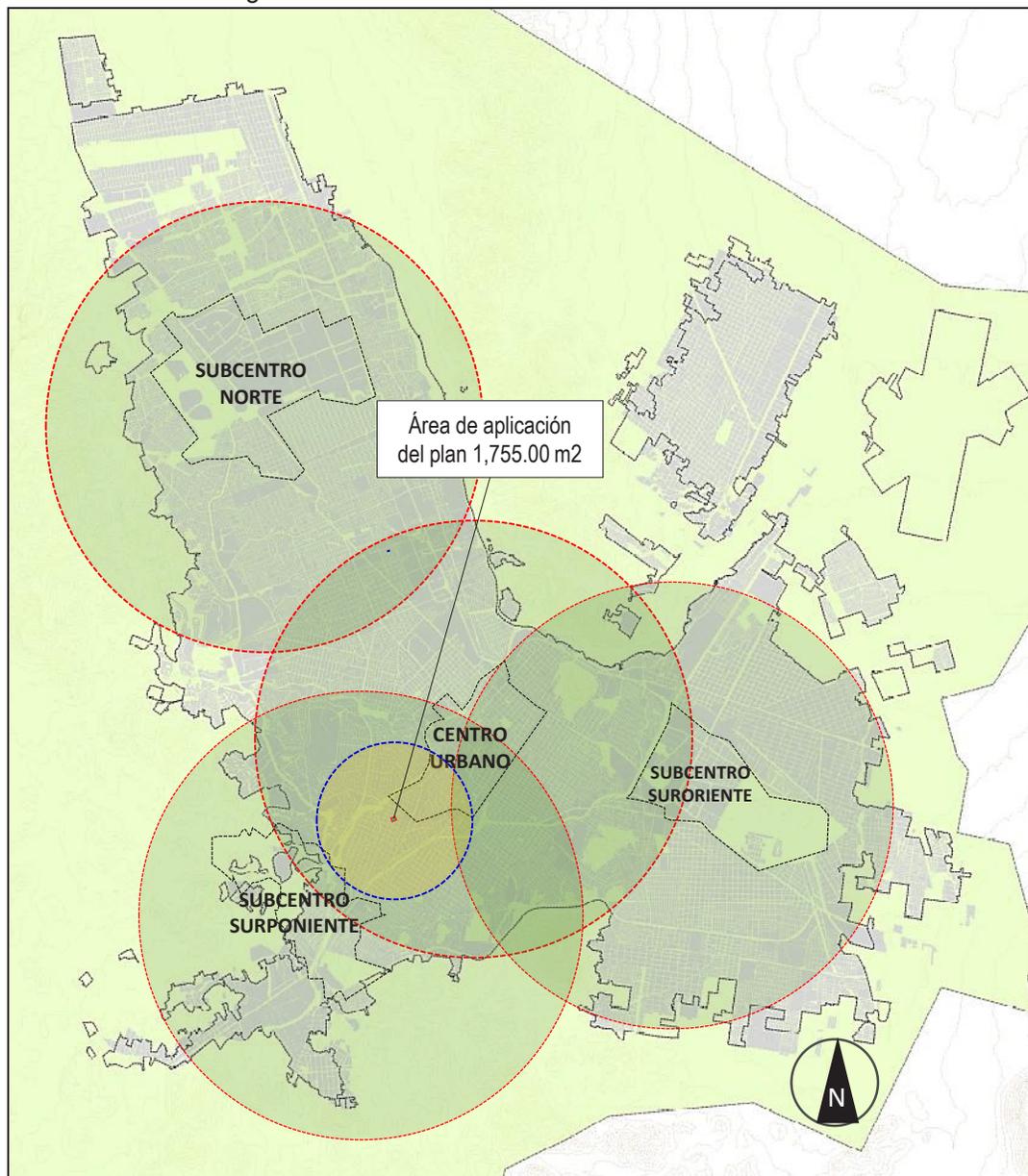
La mezcla con diferentes usos comerciales, de servicios, oficinas, estéticas, venta de alimentos al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Habitacional H25 a Mixto Moderado, y que resulta similar a otros usos existentes en la zona, los cuales 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 el cambio de uso de suelo propuesto para el funcionamiento de un establecimiento tipo "Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa", se cumple con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

La conexión del predio de aplicación del plan al interior del polígono de estudio, se realiza a través de la calle 32 y la calle 2 de Abril, comunicándolo a vialidades como la calle 28<sup>a</sup> y su continuidad con la av. Instituto Politécnico Nacional, y la av. Francisco Zarco, hacia diversos puntos como la av. Teófilo Borunda, el Blvd. José Ortiz Mena y el Perif. De la Juventud al norte. El esquema de accesos del predio de aplicación del plan por medio de la calle 32, no genera conflictos a los usos existentes.

El predio se encuentra ubicado en una zona consolidada dotada con infraestructura y servicios públicos que permite el funcionamiento de un establecimiento tipo "Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa", como otros casos de giros comerciales, o servicios existentes en el polígono de análisis, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio. Esta acción urbana promoverá un mejor aprovechamiento de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado. Ver imagen 5.

Imagen 5. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

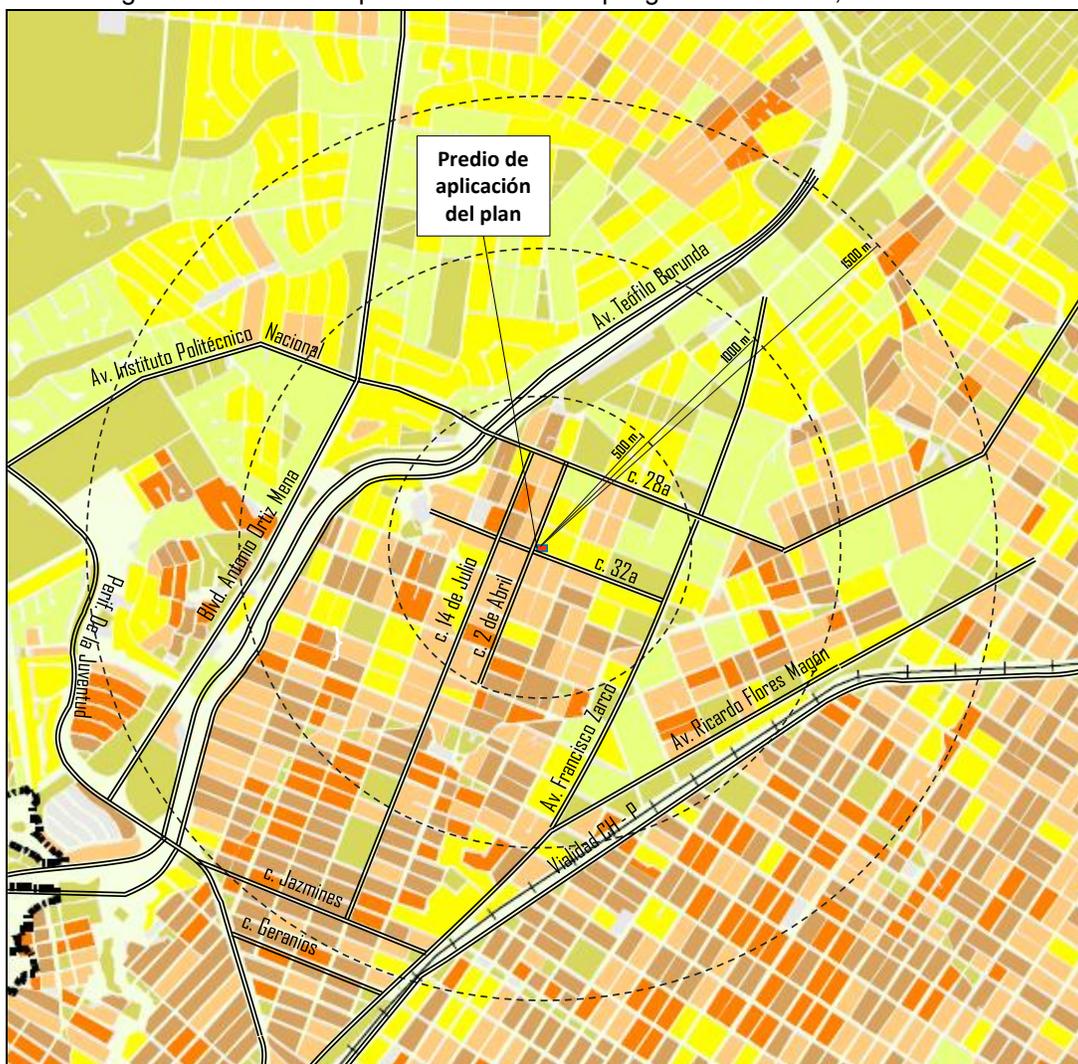
### III. DIAGNÓSTICO

#### Análisis demográfico

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, según datos del INEGI

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 6.

Imagen 6. Densidad de población total en el polígono de estudio, AGEB urbano.



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

## **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, y que favorecen la consolidación de la zona, 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**

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de vialidades primarias como la av. Instituto Politécnico Nacional, y av. Francisco Zarco, además de servicio de tipo barrial y vecinal con venta al menudeo sobre vialidades al interior de la zona de estudio.

Se observan predios dispersos en la colonias de la zona de estudio, con usos de suelo habitacional H12, H35 y H45, asignados por el PDU visión 2040, séptima actualización que contienen giros comerciales y servicios en predios con uso habitacional. Estos espacios se encuentran dispersos en el polígono de estudio. En un rango de 500.00 m entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 227 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENU los cuales se localizan en predios con uso de suelo Habitacional similar al del predio de estudio.

## Medio Natural

### Clima.

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

### Temperatura

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

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

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

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

### Precipitación pluvial

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

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

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

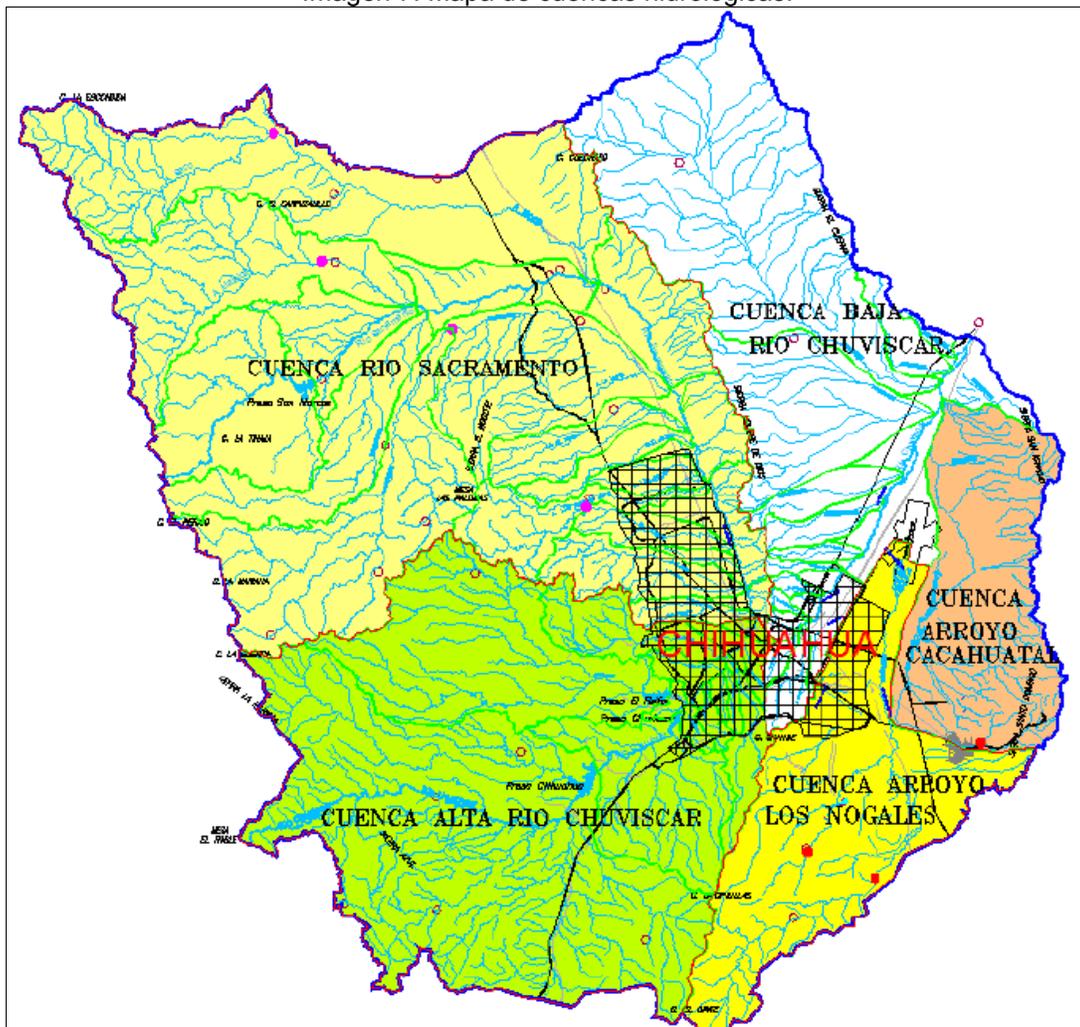
Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

## Hidrología.

Se observa que el polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar.

La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas Plaza a de Toros, y El Barro. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca El Barro. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona sur poniente de la Cuenca Alta Río Chuviscar, siguiendo la trayectoria rumbo al río Chuviscar, y que abarcan la zona sur poniente del área urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio de aplicación del plan ocurren principalmente hacia el noroeste, cruzando la zona de estudio, a través de las calles locales, con dirección al arroyo El Barro, en trayectoria al río Chuviscar.

### **Aguas Superficiales.**

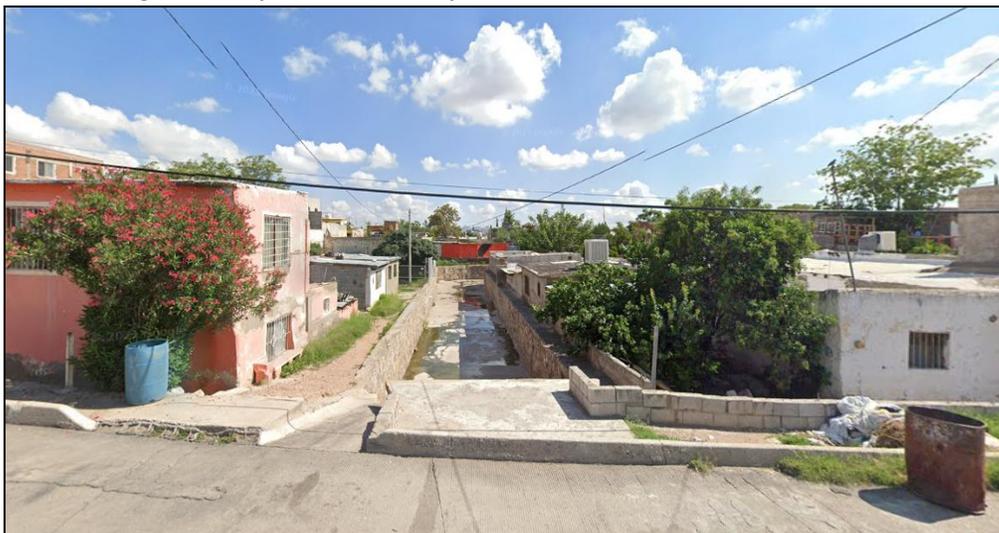
La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales, como las presas El Rejón, Chuvíscar, y Chihuahua, ubicadas al sur-poniente. Las corrientes de agua superficial más importante son el río Sacramento, al nororiente, y el Río Chuvíscar ubicado al norte poniente del área de estudio.

La corriente de agua más importante en el polígono de análisis es el arroyo “Plaza de toros” ubicado a aproximadamente a 1,400.00 metros al norte, y el arroyo El Barro, ubicado a aproximadamente 400.00 metros al poniente del predio de aplicación del plan. Ambos presentan una trayectoria con trayectoria hacia el río Sacramento.

#### **Arroyo El Barro.**

El arroyo “El Barro” se genera al poniente y tiene una trayectoria a 4,566.00 m, cruza fraccionamientos como Cerro de la Cruz, Campesina, Zarco donde se localiza el 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. Ver imagen 8.

Imagen 8. Trayectoria del arroyo El Barro, con rumbo al río Chuvíscar.



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

En la zona se presentan puntos de riesgo localizado a aproximadamente 350.00 metros al sur poniente del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo El Barro y la intersección con diversas calles en el tramo entre calle 36a y la calle Lilas, al sur poniente del predio de aplicación del plan.

Esto puntos de riesgo no generan afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, mediante el uso de suelo solicitado. y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el funcionamiento de un establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, mediante el uso Mixto Moderado, solicitado.

## Topografía

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico variado, con pendientes entre el 10% y el 2% 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 Chuviscar. En la parte poniente del polígono de análisis, 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 Chuviscar. Ver imagen 9.

Imagen 9. Mapa de características topográficas en la zona de estudio.



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

El predio de aplicación del plan cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el funcionamiento de un establecimiento tipo "Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa", motivo del cambio de uso de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

## Composición del suelo.

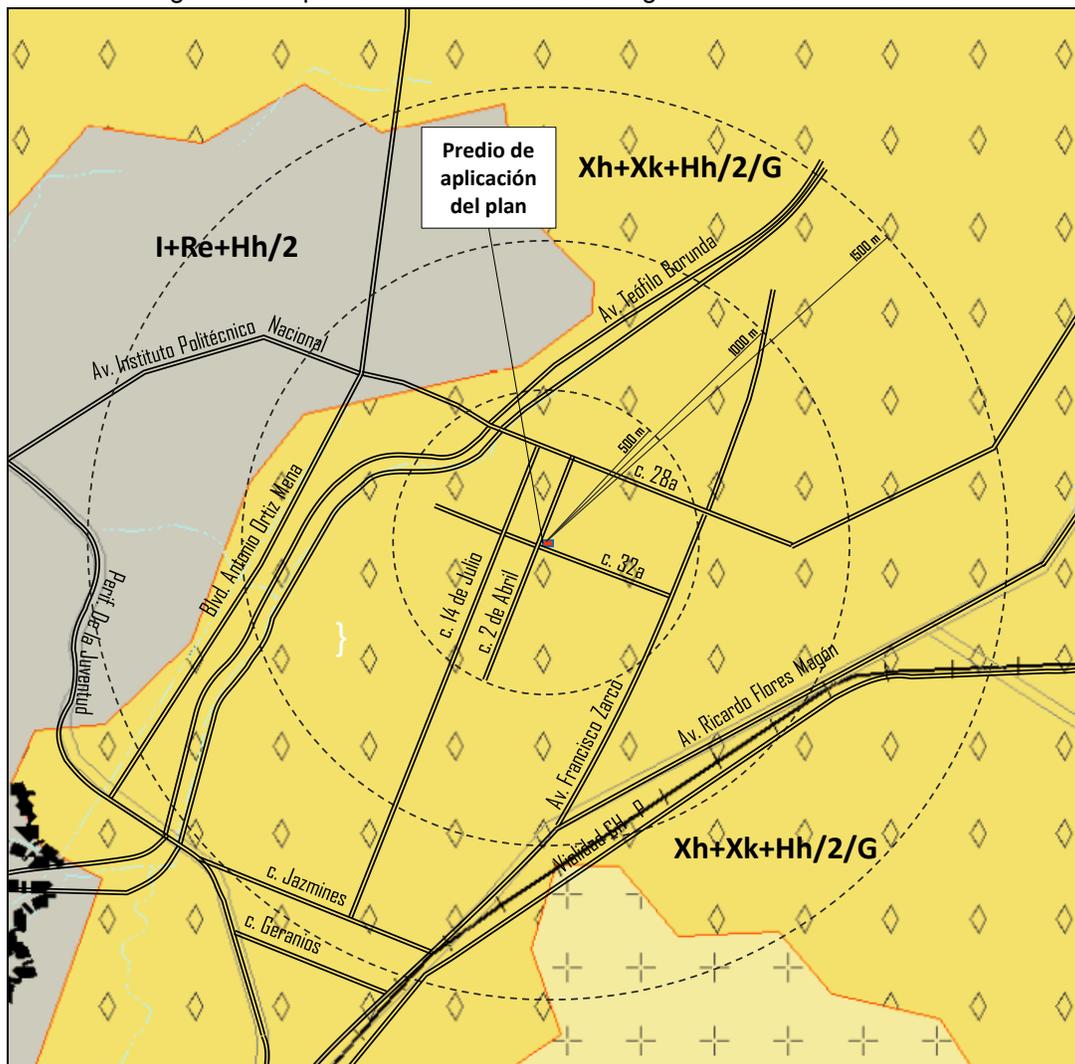
### Edafología

En la zona poniente del área polígono de análisis predomina el uso de tipo Litosol y Regosol Éutrico y suelo secundario de tipo Háplico pedregoso, de clase textural media (I+Re+Hh/2).

El suelo del polígono de análisis está compuesto por suelo de 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).

De manera particular, el predio de aplicación del plan tiene un suelo Xerosol Háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, (Xh+Xk+Hh/2/G). Ver imagen 10.

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



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

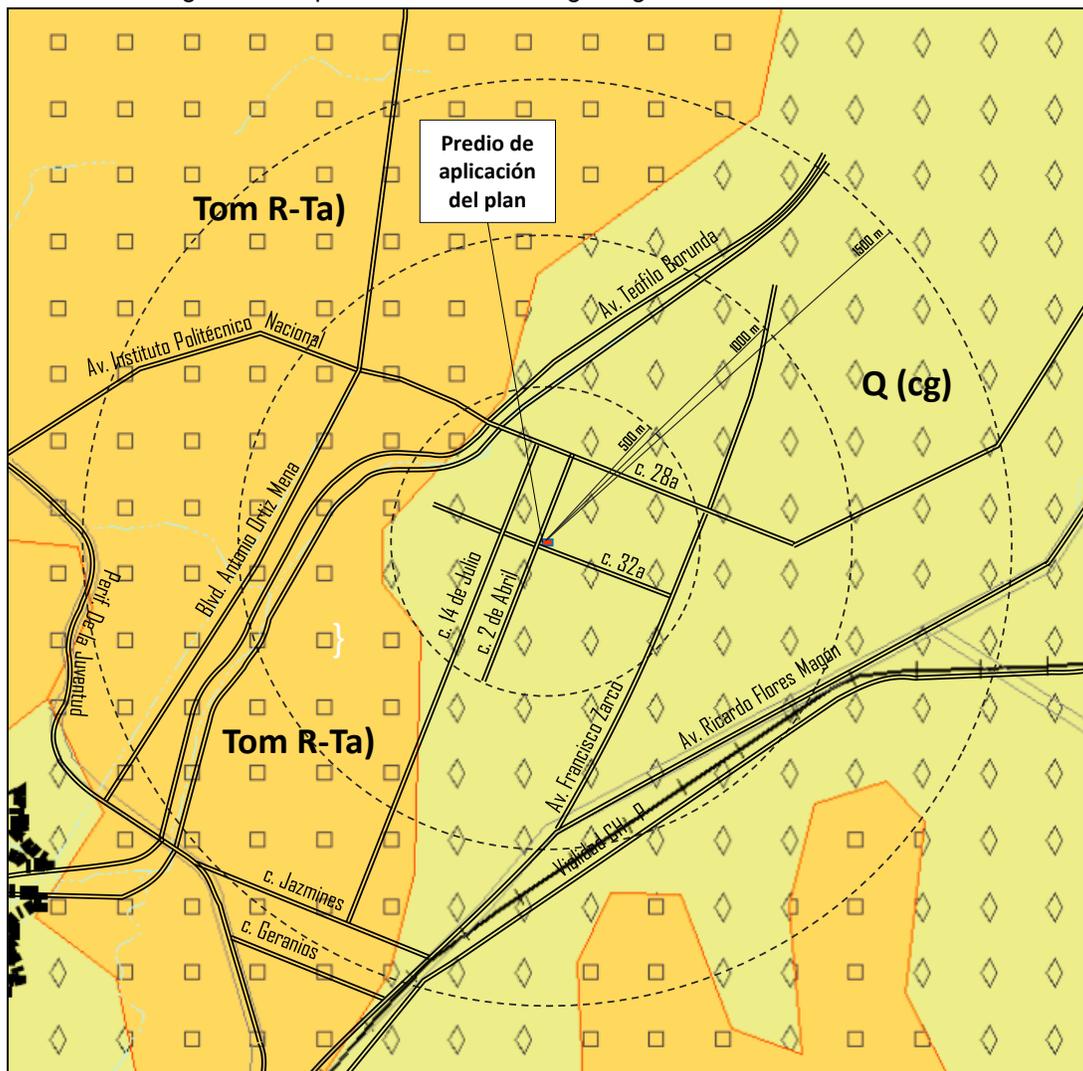
## Geología

En el área de estudio predomina el suelo de roca de tipo sedimentario en conglomerados Q(cg), predominante en la parte noroeste y sureste del polígono de estudio;

Así mismo, se presenta un suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, Toba ácida, ubicado en la zona poniente del área de estudio Tom (R-Ta), y de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo.

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 11.

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



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

## Vegetación

La vegetación existente en el polígono de estudio se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones del Blvd. José Ortíz Mena, y banquetas en la colonia, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las que conforman el polígono de análisis.

Además, existe vegetación en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del parque Campesina, ubicado en la calle Azahares, esquina con Violetas, al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 12, y 13.

Imagen 12. Tipo de vegetación en equipamientos del polígono de análisis.



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

Imagen 13. Tipo de vegetación en banquetas y viviendas de la zona.



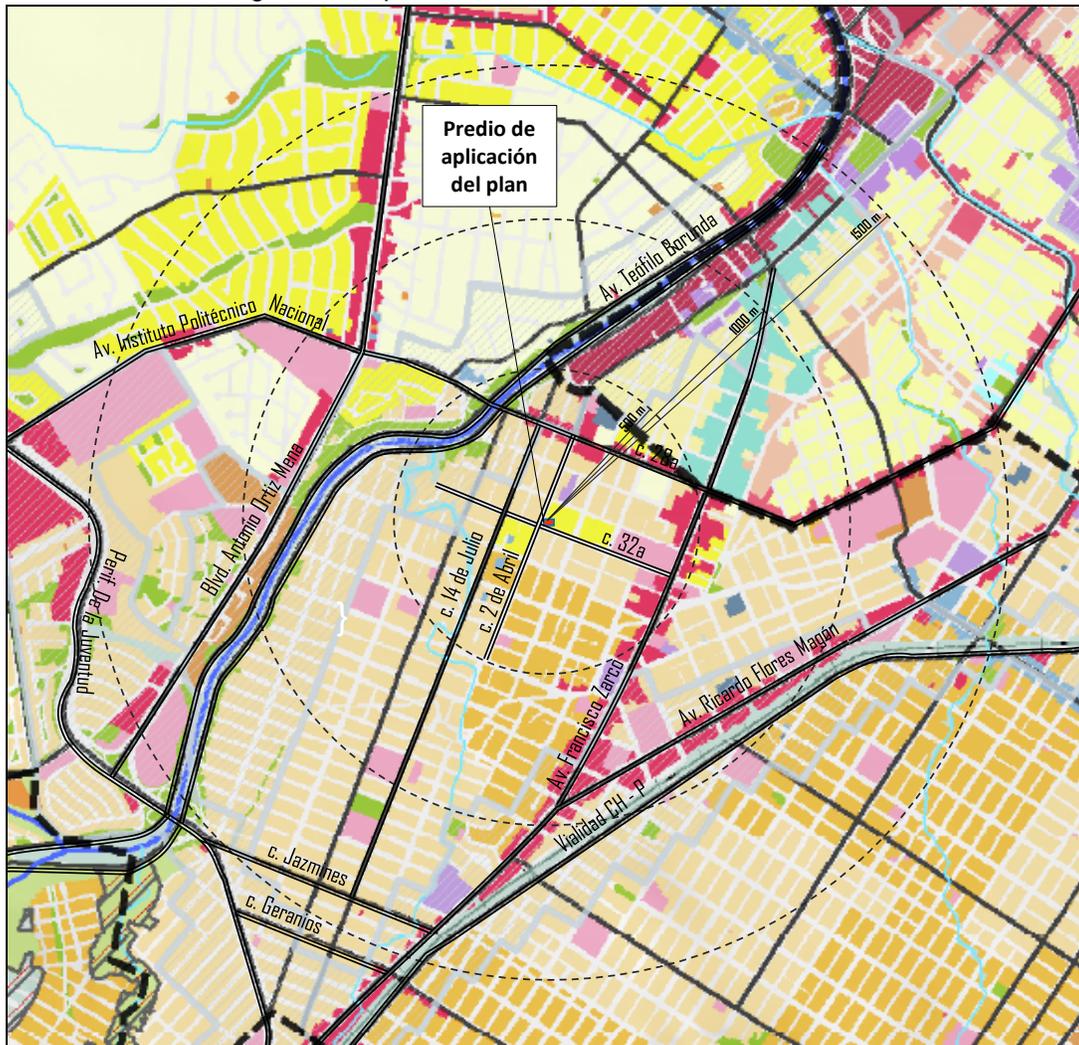
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2024.

## MEDIO FISICO

### Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de estudio, 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 14.

Imagen 14. Mapa de usos de suelo de la zona de estudio.



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

**Uso Habitacional.** El uso habitacional predominante en el polígono de análisis, es la vivienda con densidades H12, H25, y H35, y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias: Campesina, Nueva campesina, Zarco, Cuarteles, Lomas del santuario, Mirador, Quintas del sol, Lomas del santuario, La cañada Guadalupe, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 15.

Imagen 15. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



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

**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 Campesina en la calle Violetas y calle Azahares. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque.



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

**Equipamiento.** Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria federal No. 3, la Escuela Primaria "Tierra y Libertad", de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque de Campesina, parque Acueducto, así como, gasolineras, sobre vialidades primarias av. Francisco Zarco, y en la av, I. Politécnico Nacional. Ver imagen 17.

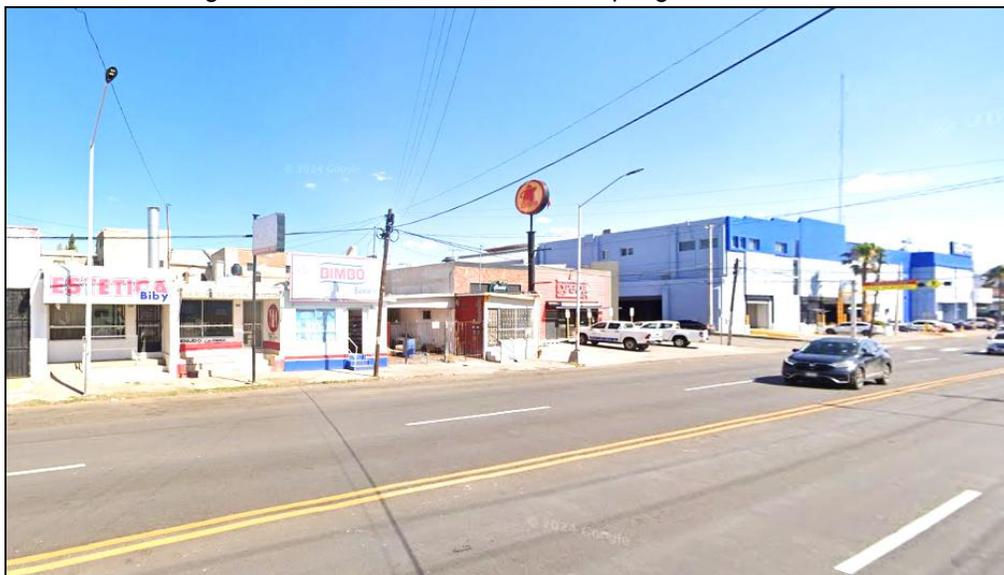
Imagen 17. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.



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

**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. Francisco Zarco, av. Instituto Politécnico Nacional, y la calle 28<sup>a</sup>, las cuales forman parte de la estructura vial, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 18.

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



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

## PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la estructura urbana y la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización, visión 2040. Ver imagen 19.

Imagen 19. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.



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

Según datos del Implan, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana, equivalente a 919.35 hectáreas, integrada por espacios vacíos, caracterizada por propiedad de tipo especulativo, incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

La existencia de predios intra urbanos desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, no incorporados aún al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran, repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y propician el consumo periférico de suelo, afectando las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Al interior del polígono de estudio, se aprecia la existencia de diversos predios baldíos o fincas que se encuentran dotadas con infraestructura, creada en la etapa de creación de las colonias y fraccionamientos. De manera particular, el predio de aplicación del plan propuesta para cambio de uso de suelo se encuentra construido. Ver imagen 20.

Imagen 20. Predio subutilizado en el polígono de análisis.



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

Las características de consolidación de la zona han sido procuradas por la reutilización de predios de origen habitacional, mediante usos orientados al comercio, los servicios, y usos mixtos, cuyas necesidades arquitectónicas propician la adecuación de fincas existentes o creación de nuevas para edificar proyectos, favoreciendo la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Así mismo, el cambio de uso de suelo, como el caso del predio de aplicación del plan. Ver imagen 21.

Imagen 21. Predios subutilizados al interior del polígono de estudio, C. 28a.



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

## IMAGEN URBANA

El polígono de estudio se observa consolidado, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada en fraccionamientos, y actividades con locales comerciales sobre la Av. I. Politécnico Nacional, y la av. Francisco Zarco, y servicios distribuidas de manera dispersa al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 22.

Imagen 22. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



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

El arroyo “El Barro” ubicado a aproximadamente 350 metros al poniente del predio de aplicación del plan, cruza la zona mediante cauces ducto rectangular, y sobre calles. Ver imagen 23.

Imagen 23. Trayectoria del arroyo El Barro.



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

La zona está caracterizada por tener establecimientos de uso comercial, conformados por locales y plazas comerciales, sobre las vialidades primarias como la calle 28ª, av. Francisco Zarco, así como otros establecimientos distribuidos al interior polígono. Ver imagen 24.

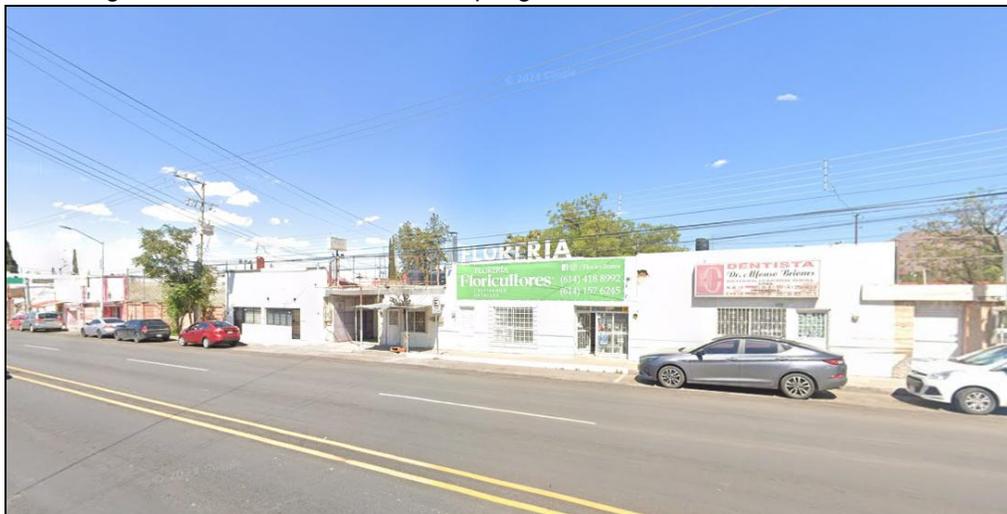
Imagen 24. Tipología de uso mixtos existente en el polígono de análisis.



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

Existen importantes vialidades para comunicar la zona como son la av. 28ª, la av. Francisco Zarco, Av. Teófilo Borunda, y Blvd. Antonio Ortíz Mena, al norte, sur y oriente del polígono de análisis, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 25.

Imagen 25. Conectividad vial en el polígono de análisis, av. Francisco Zarco.



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

Dadas las características del polígono de análisis, se considera que el predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el uso de suelo solicitado.

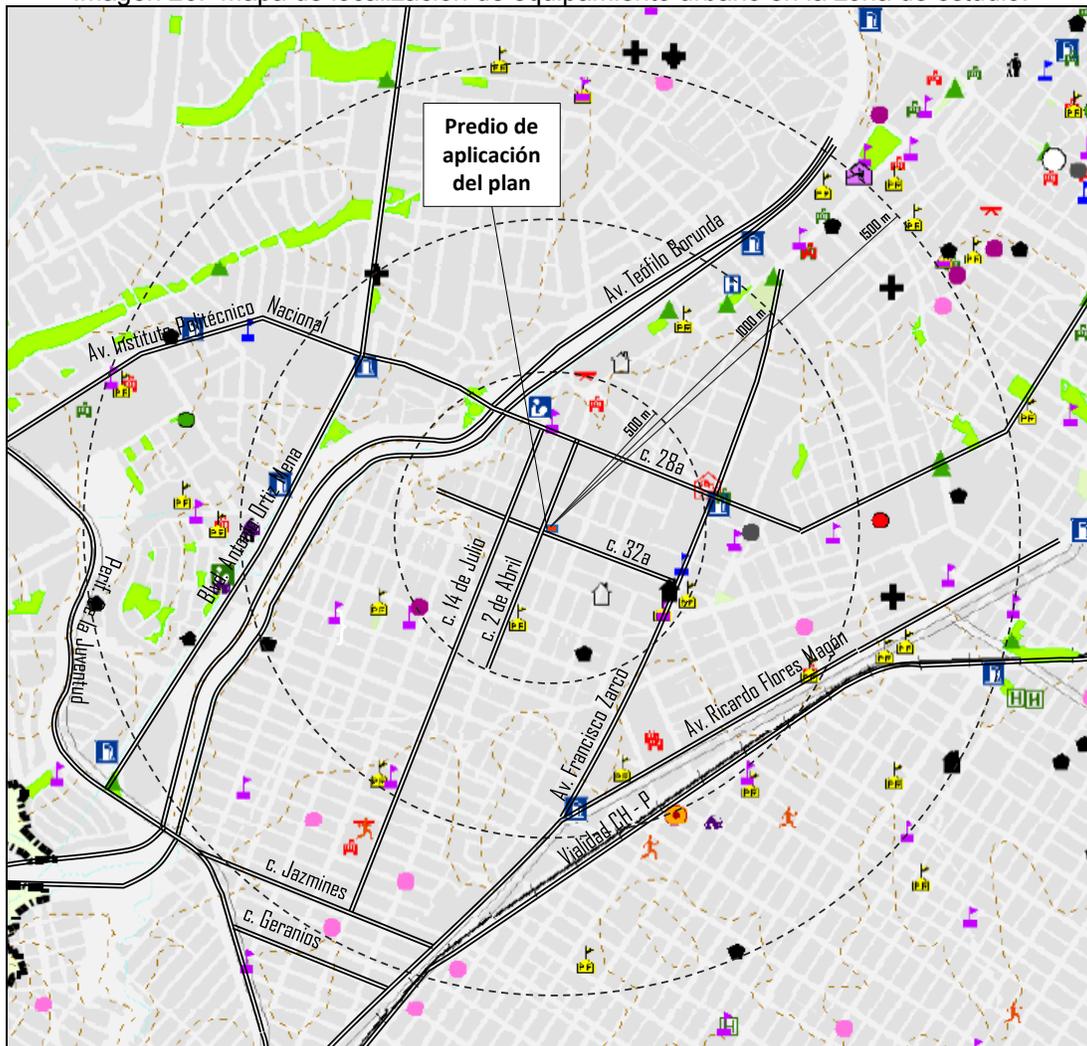
## EQUIPAMIENTO

El equipamiento identificado en el polígono de análisis, se encuentra distribuido 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 calle 28<sup>a</sup>, la av. Teófilo Borunda, y la Av. Francisco Zarco, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la calle 28, y la Av. Francisco Zarco, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 26 y tabla 3.

Imagen 26. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



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

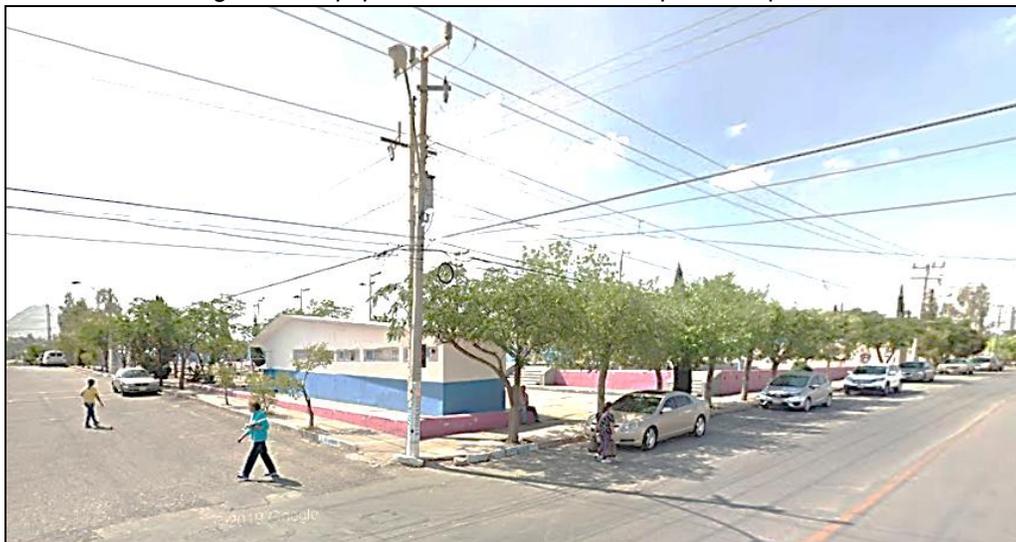
Tabla 3. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

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 "Clínica 33-IMSS"			X	Barrial	Sub centro
<b>Recreación</b>					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Parque Urbano "El palomar"		X		Barrial	Sub centro
<b>Deporte</b>					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo			X	Barrial	Sub centro
<b>Servicios urbanos</b>					
Estación de bomberos "Estación 2"		X		Corredor urbanc	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbanc	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbanc	Urbano

Fuente: Elaboración propia con datos PDU, visión 2040, y datos de campo. Octubre 2024.

**Recreación y Deporte.** Se compone por elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como el parque "De los Tronquitos", ubicado en la calle Minnesota, y av. Antonio Ortiz Mena localizado al norte del predio de aplicación del plan. El parque "El Campesina" se localiza al interior del polígono Ver imágenes 27.

Imagen 27. Equipamiento recreativo. Parque "Campesina".



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

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque ubicado en la calle Azahares y calle Violetas, localizado al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento deportivo. "Unidad Deportiva Campesina".



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

**Educación.** Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de tipo Jardín de niños, Escuela primarias, y Escuela secundaria, así como el Centro educativo "La Salle" al norte del polígono de estudio, entre otros. Ver imagen 29 a 30.

Imagen 29. Equipamiento educación, Escuela Primaria "Adolfo López Mateos".



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

Imagen 30. Equipamiento educación, Escuela Primaria “Venustiano Carranza”.



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

**Salud.** Cercano al polígono de análisis se identifican las instalaciones del hospital “Palmore” en la Av. Francisco Zarco, cuyo servicio abarca el polígono de análisis. Existe la Unidad de Medicina Familiar 33, y el “Hospital General Morelos”, que dan servicio en la zona, así como Consultorios médicos ubicados sobre las vías principales como la av. Mirador, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales. Ver imágenes 31.

Imagen 31. Equipamiento salud, “Hospital Palmore y consultorios”.



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

**Transporte.** Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la av. Francisco Zarco, 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 32.

Imagen 32. Equipamiento de transporte, av. Francisco Zarco.



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

Existen las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 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. Francisco Zarco, y la Av. Antonio Ortíz Mena, así como la Estación de bomberos No. 4, ubicada en la calle 28ª y Av. Francisco Zaerco. Fuera del polígono de análisis se identifica el servicio funerario de Mausoleos y crematorio “Luz eterna”, localizado en el Periférico De la Juventud. Ver imagen 33.

Imagen 33. Equipamiento de servicios. Gasolineras en Av. Francisco Zarco.



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

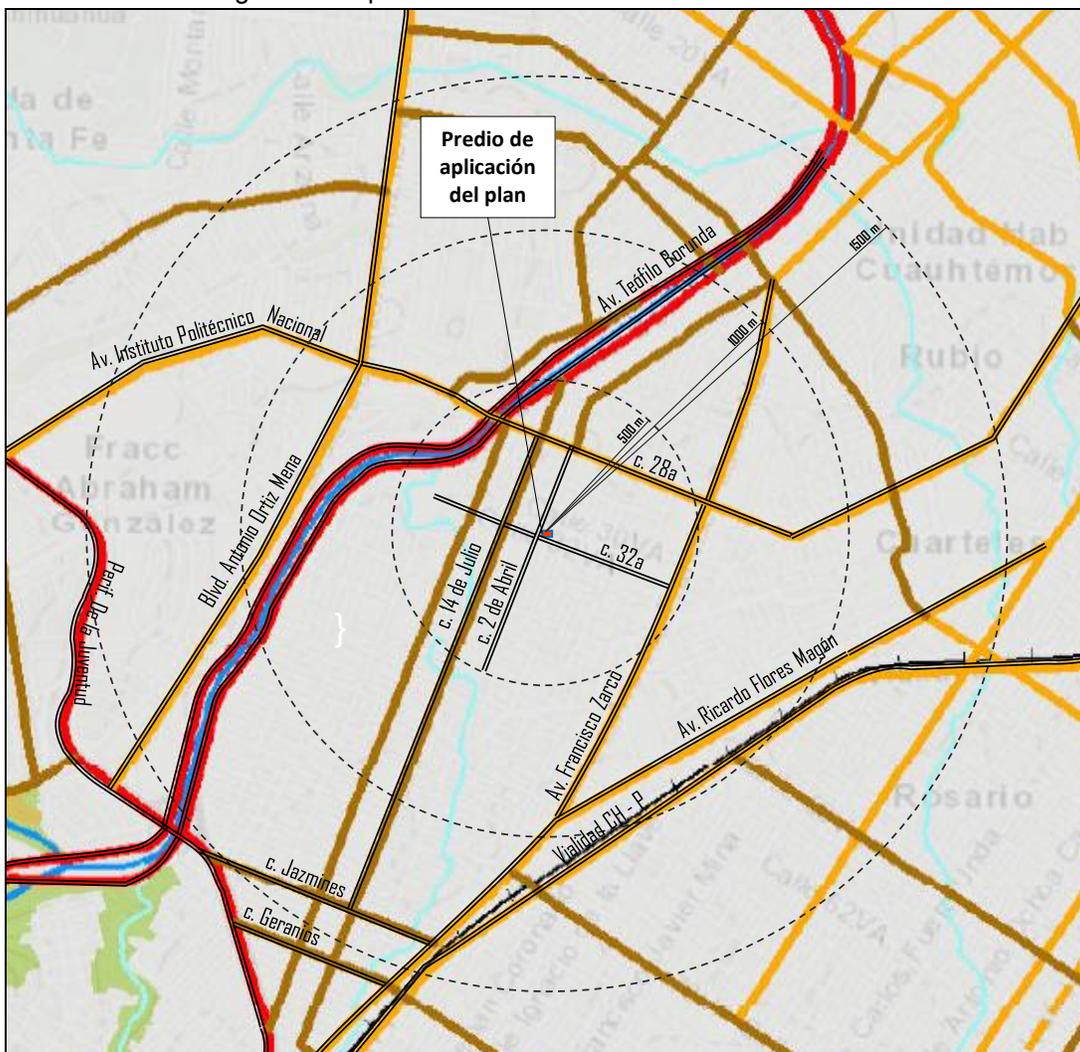
## MOVILIDAD

La estructura vial del polígono de análisis atiende los traslados que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad, mediante las vialidades como av. Instituto Politécnico Nacional, la Av. Teófilo Borunda, y la Av. Francisco Zarco.

### Estructura vial

Las vialidades primarias más importantes en la zona de estudio son la av. Francisco Zarco y la Calle 28ª. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda con la calle 32ª, y la calle 2 de Abril, se comunica con otros sitios de la ciudad. El uso de suelo a Mixto Moderado solicitado para el predio, respeta el alineamiento de las dos calles, sin modificar la sección, ni modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio. Ver imagen 34.

Imagen 34. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.

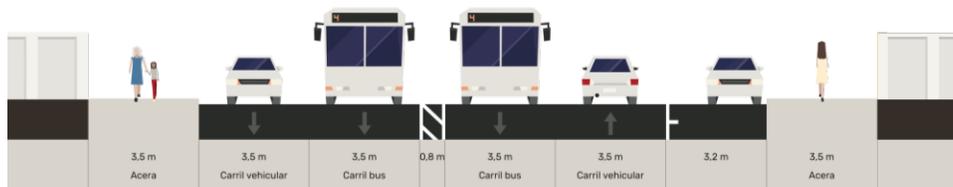


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización. Octubre 2024.

**Vialidad Primaria PA-081A.**

La avenida Francisco Zarco, es una vialidad de tipo primaria con sección variable de 25.00 m a 28.00 m, con tres carriles de circulación por sentido; sin camellón y banquetas peatonales de 3.50 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria. Av. Francisco Zarco.



Av. Instituto Politécnico Nacional a Av. Silvestre Terrazas.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Octubre 2024

Imagen 36. Vialidad primaria. Av. Francisco Zarco.



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

**Vialidad Primaria PA-099 B**

La avenida Instituto Politécnico Nacional (calle 28ª), es una vialidad Primaria con sección de 16.00 m, con dos carriles por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.00 m. Ver Imagen 37 y 38.

Imagen 37. Vialidad Primaria, Instituto Politécnico Nacional (calle 28ª).



Av. Teófilo Borunda a Av. Francisco Zarco.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Octubre 2024

Imagen 38. Vialidad Primaria, calle 28<sup>a</sup>.

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

### Vialidad local

La calle 32<sup>a</sup>, es una vialidad local con una sección de 19.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 39 y 40.

Imagen 39. Vialidad local, C. 32<sup>a</sup>.

Calle 12 de Octubre a Av. Francisco Zarco.  
Fuente: Verificación del sitio. Octubre 2024

Imagen 40. Vialidad local, C. 32<sup>a</sup>.

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

### Vialidad local

La calle 2 de Abril; es una vialidad local con una sección de 19.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 41 y 42.

Imagen 41. Vialidad local, C. 2 de Abril.



Av. Instituto Politécnico Nacional a Calle Estheres.  
Fuente: Verificación del sitio. Octubre 2024.

Imagen 42. Vialidad local, C. 2 de Abril.



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

Las características identificadas en la estructura vial de la zona cercana al predio de aplicación, así como, de manera particular, de las vialidades 32ª y 2 de Abril, que dan acceso al mismo predio, son influenciadas por la determinación funcional que establece como atributo de jerarquía vial, la estrategia vial para la ciudad, en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 204, séptima actualización.

La proximidad de las circulaciones de acceso al predio de aplicación del plan, en relación con las vialidades de tipo secundario y primario que conforman el esquema vial jerarquizado en el polígono de análisis, determinan la funcionalidad que tendrá el establecimiento propuesto en el predio con el entorno habitacional de tipo barrial y del comercial.

La conformación ortogonal de la traza en torno al predio permite la circulación de accesos y salidas de la colonia de manera directa y fluida hacia la calle 28ª y su continuidad por la Av. Instituto Politécnico Nacional, y de la Av. Francisco Zarco.

**MOVILIDAD URBANA E IMPACTO VIAL:**

El análisis de la movilidad en la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, considera un análisis preliminar del impacto vial enfocado en la capacidad y el nivel de servicio de las intersecciones y la vialidad de acceso al predio, analizando el impacto del flujo de tránsito generado por el establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, y proponiendo las medidas de mitigación correspondientes, en caso de que el impacto fuese importante.

Lo anterior se determina de acuerdo al Manual de Capacidad Vial de la Dirección General de Proyectos y Servicios Técnicos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Manual de Estudios de Ingeniería de Tránsito de la SEDESOL y Manual de generación de viajes del ITE.

El predio de estudio se ubica al sur de la ciudad, y consiste en el desarrollo de un establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”. El predio se conecta a la estructura vial existente en la zona, por medio de la calle 32ª y la calle 2 de Abril, con el la Calle 28ª, y las vialidades Av. Instituto Politécnico Nacional, la Av. Teófilo Borunda, y la Av. Francisco Zarco I.

Las vialidades a evaluar en el estudio son la calle 32ª y la calle 2 de Abril, así como la intersección entre estas dos vialidades.

Para evaluar la operación vial actual en la zona, se considera realizar aforos en intersecciones, y los flujos vehiculares, que permiten obtener los volúmenes existentes en la zona, y hacia el área del proyecto. El método de aforo realizado fue por medios manuales durante un día típico de la semana en las horas de máxima demanda.

La hora de máxima demanda (H.M.D.) observada es de 7:00 hrs. a las 8:00 hrs. con 135 vehículos por hora, en la intersección de la calle 46ª y la calle Melchor Guaspe.

**Análisis de la Capacidad**

Se determinará la capacidad y nivel de servicio en las vialidades que dan acceso al proyecto del establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”. considerando el 100% de ocupación del proyecto propuesto, ya que de acuerdo a los aforos efectuados el flujo actual no se verá incrementado por la ocupación del proyecto.

**El análisis de capacidad actual 2025 de las vialidades es el siguiente:**

Las características físicas identificadas en el tramo donde se ubica el predio de aplicación del plan, determina que la calle 32ª tiene una sección de 19.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m, cada una. Ver imagen 43.

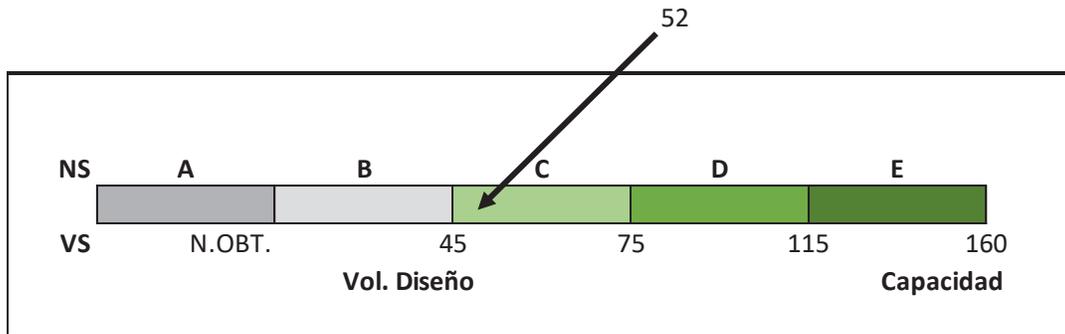
Imagen 43. Vialidad local, C. 32<sup>a</sup>.



Calle 12 de Octubre a Av. Francisco Zarco.  
Fuente: Verificación del sitio. Octubre 2024

En la gráfica siguiente, se aprecia que la calle 32<sup>a</sup>, en el tramo que da acceso a la zona del proyecto, y que opera con un nivel de servicio “C”, suponiendo el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda, considerando así, que la vialidad en este tramo se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación adecuadas para las condiciones del tránsito existentes. Ver imagen 44.

Imagen 44. Análisis de capacidad calle 32<sup>a</sup>.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Marzo 2025.

Por su parte, la calle 2 de Abril; es una vialidad local con una sección de 19.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver imagen 45.

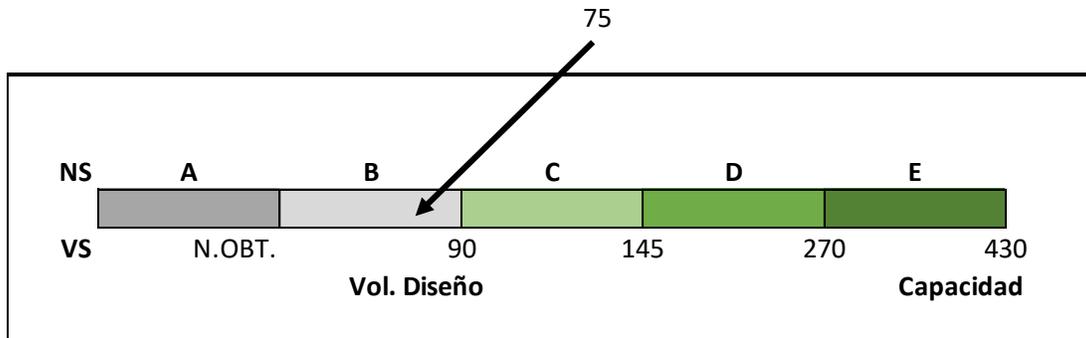
Imagen 45. Vialidad local, C. 2 de Abril.



Av. Instituto Politécnico Nacional a Calle Estheres.  
Fuente: Verificación del sitio. Octubre 2024.

En la gráfica siguiente, se desprende que esta vialidad se encuentra operando a un nivel de servicio "B", considerando el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda para el análisis, concluyendo que la vialidad existente se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación que se mantienen adecuadas para las condiciones del tránsito. Ver imagen 46.

Imagen 46. Análisis de capacidad calle 2 de Abril.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Marzo 2025.

De acuerdo a los pronósticos del análisis de Impacto Vial, se calcularon los volúmenes futuros, con la tasa de crecimiento anual (t), donde se aplican a los volúmenes actuales más los viajes generados para los escenarios del mediano y largo plazo. La tasa de crecimiento anual recomendada para Cd. de Chihuahua, según diversos estudios es 3%.

La fórmula para obtener el pronóstico vehicular es la del interés compuesto:

$$V_f = V_a (1 + t)^n$$

En donde:

$V_f$  = Volumen de tránsito en el futuro.

$V_a$  = Volumen actual de tránsito.

t = tasa de Crecimiento anual.

n = Número de años de pronóstico.

### Señalización vial existente

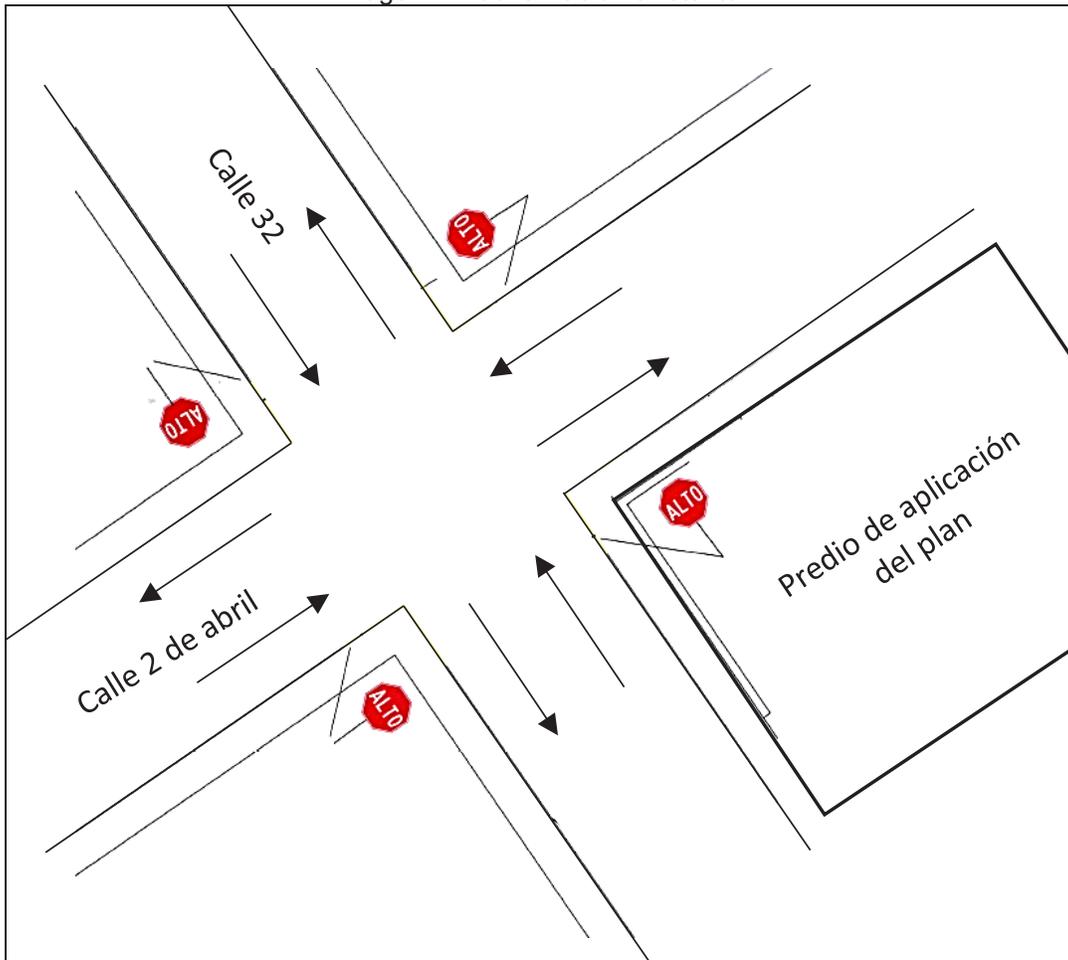
Las vialidades de la zona contienen elementos de apoyo para definir los esquemas de circulación vehicular en torno al predio de aplicación del plan.

Existe señalización vial en las intersecciones de las calles en la colonia, y de manera particular en la calle 32 y la calle 2 de Abril, que colindan con el predio de aplicación del plan y que posibilitan los accesos y salidas. Ver imagen 47 y 48.

Existen señalización de tipo vertical:

- Alto vehicular
- Crucero de altos

Imagen 47. Señalización existente.



Fuente: Verificación del sitio. Marzo 2025.

Imagen 48. Elementos de señalización vial en las calle 32ª, y calle 2 de Abril.



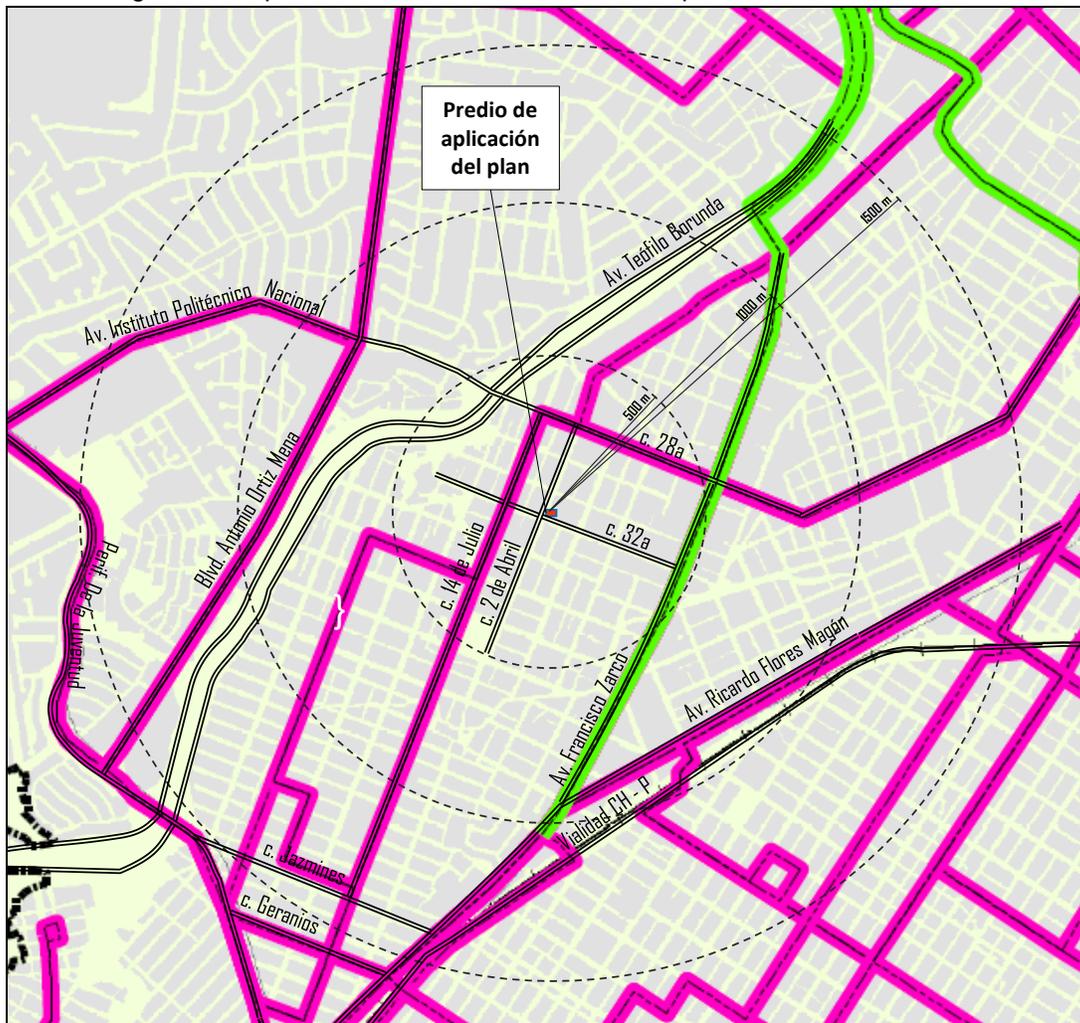
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## 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; la Ruta RC-3, sobre al av. De las Américas. La ruta Circunvalación-Panamericana, sobre la calle Antonio Ortiz Mena y la av. I. Politécnico Nacional.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por la av. Antonio Ortiz Mena, y av. Francisco Zarco, el trayecto de servicio, estas rutas dan servicio a diversas colonias como son: Campesina, Zarco, Guadalupe, entre otras, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Algunas rutas de transporte identificadas en el polígono de estudio, cruzan por la av. Instituto Politécnico Nacional hasta la calle 28ª, y se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a 150.00 m ruta RC- Campesina, y la Ruta RC-Circunvalación 1-Baja Zarco a 500.00 m del predio de aplicación. Ver imagen 49.

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



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

## INFRAESTRUCTURA

### Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 18" de diámetro sobre la trayectoria de la calle Violetas, del cual se deriva un red de 8" pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle 2 de Abril, sobre la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

La zona cuenta con los pozos denominados "Quintas del sol" y "Lomas del santuario" a 1,200.00 y 1,000.00 metros al norte del predio, y los tanques de almacenamiento "Filtros", "Túneles", "Fovissste 8", "1", de 700.00 m a 1,500.00 m, que abastecen de agua a las colonias y fraccionamientos que conforman la zona de estudio. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



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

## Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12" y 18" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona. Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 51.

Imagen 51. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



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

De manera particular, el predio de aplicación del plan, se conecta a la red por medio de la calle 32ª y su continuación por la calle 2 de abril con rumbo al colector que sigue la trayectoria del arroyo El Barro, con rumbo al colector que corre paralelo a río Chuviscar, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

## Energía Eléctrica

El polígono de análisis, cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del Perif. De la Juventud, y deriva línea de baja tensión sobre la calle Instituto Politécnica Nacional, hasta la av. Francisco Zarco, cercano a la ubicación del predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

Imagen 52. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



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

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se pretende desarrollar en el mismo. Ver imágenes de 53 a 55.

Imagen 53. Red eléctrica de 115 Kva, en av. Instituto Politécnico Nacional.



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

Imagen 54. Infraestructura de energía eléctrica en la calle 28ª.



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

Imagen 55. Infraestructura eléctrica en calle 2 de Abril.



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

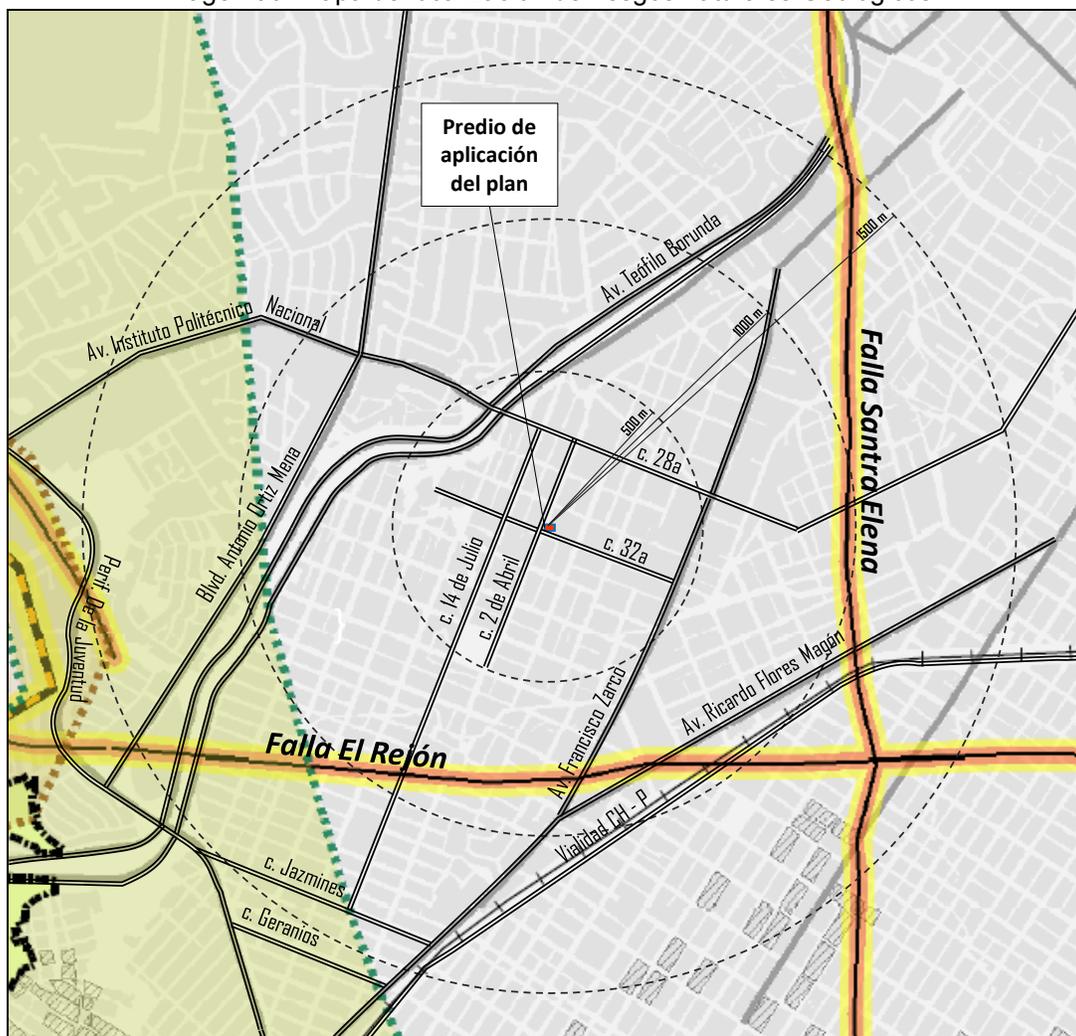
## RIESGOS Y VULNERABILIDAD

### Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican un elemento de riesgo geológico en la zona, el cuál corresponde a la denominada “Falla El Rejón”, ubicada a aproximadamente 800.00 m. al sur del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido poniente-orienté. Una segunda falla denominada “Falla Santa Elena”, ubicada a 1,000.00 m. al orienté del predio con trayectoria norte-sur.

Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes del 5%. lo que lo hace viable para el aprovechamiento urbano. El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa ninguna vulnerabilidad para las actividades al interior del predio que se promueve mediante cambio de uso de suelo. Ver imagen 56.

Imagen 56. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.

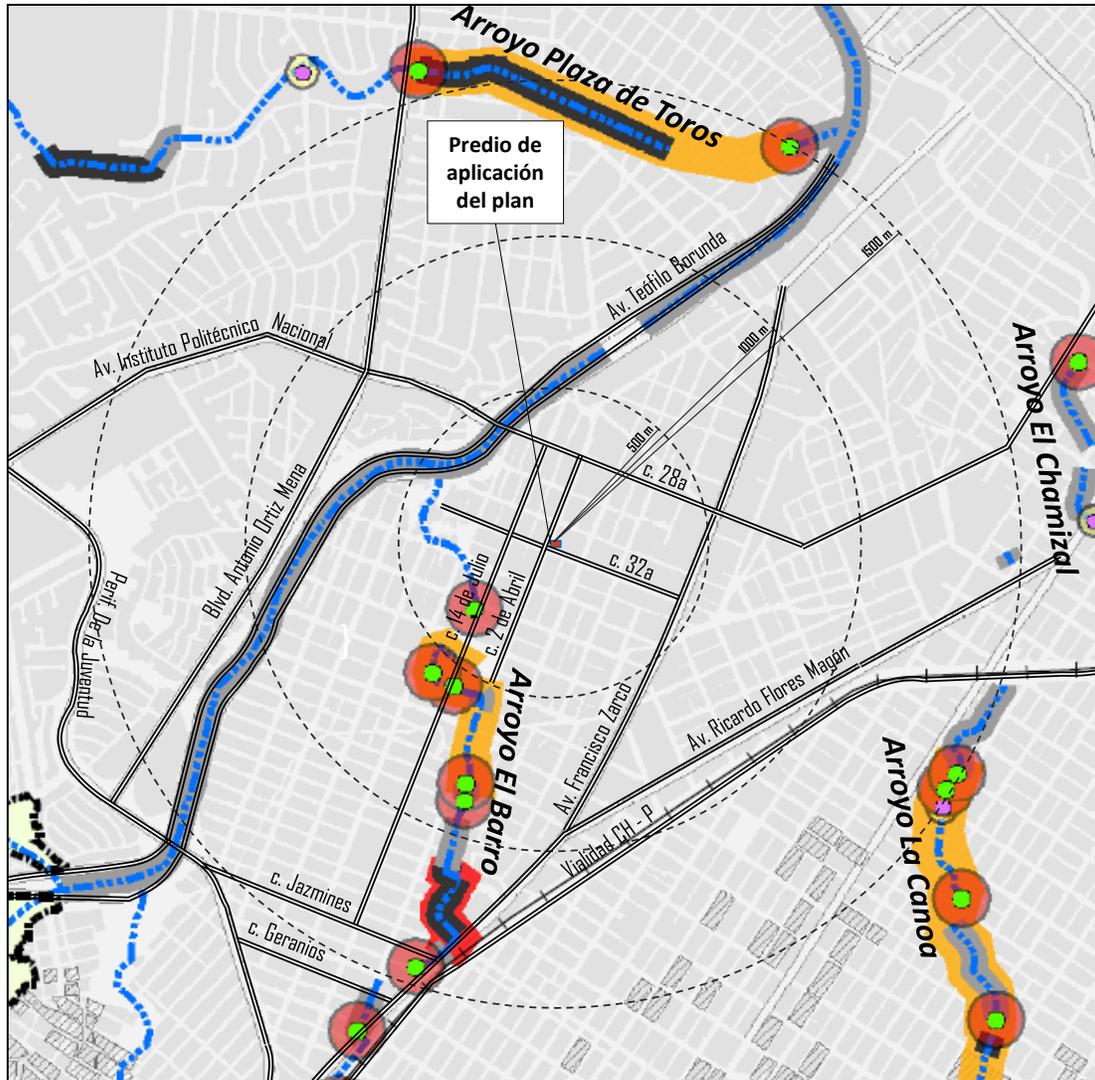


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización. Octubre 2024.

## Riesgos Hidro meteorológicos

En el polígono de estudio se identifican el arroyo Plaza de Toros, ubicado a aproximadamente a 1,400.00 m al norte, del predio de aplicación del plan, y el arroyo “El Barro”, ubicado a aproximadamente 350.00 metros al suroeste del predio. Ambos presentan una trayectoria en hacia el río Chuviscar. Ver imagen 57.

Imagen 57. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



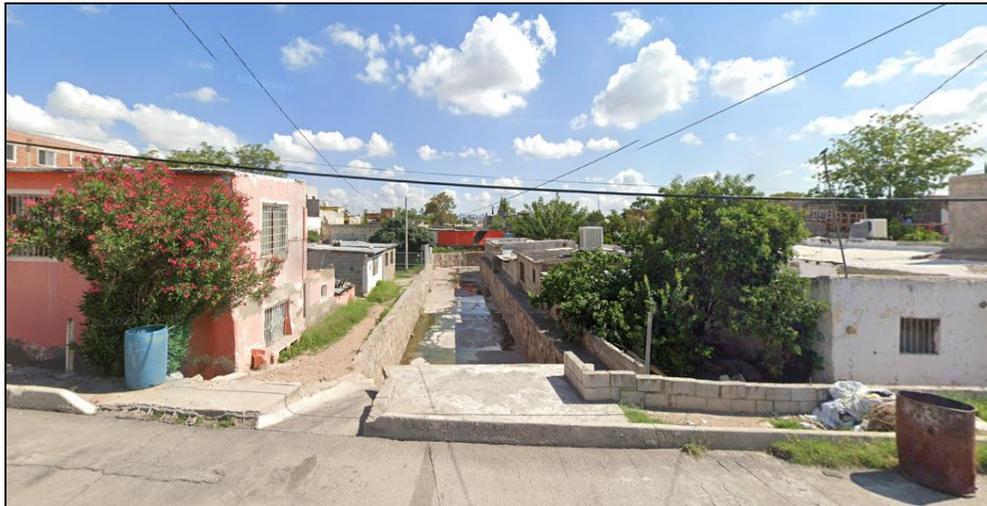
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización. Octubre 2024.

La trayectoria de la corriente de agua en la zona corresponde a El arroyo “El Barro” que presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sobre rasantes de los pavimentos viales.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU, visión 2040, séptima actualización; se identifican diversos puntos de riego del arroyo “El Barro”, sobre las calles que intersectan su trayectoria, en el tramo de la calle Lilas hasta la calle 36ª.

Este punto de riesgo se localiza a aproximadamente 350.00 metros al surponiente del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el uso de suelo solicitado. Ver imagen 58.

Imagen 58. Trayectoria del arroyo El Barro.



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

Se identifican un punto de riesgo a aproximadamente 550.00 metros al suroriente del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo El Barro y el cruce con la calle Violetas, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan. Ver imagen 59.

Imagen 59. Trayectoria del arroyo El Barro, sobre la calle Violetas.



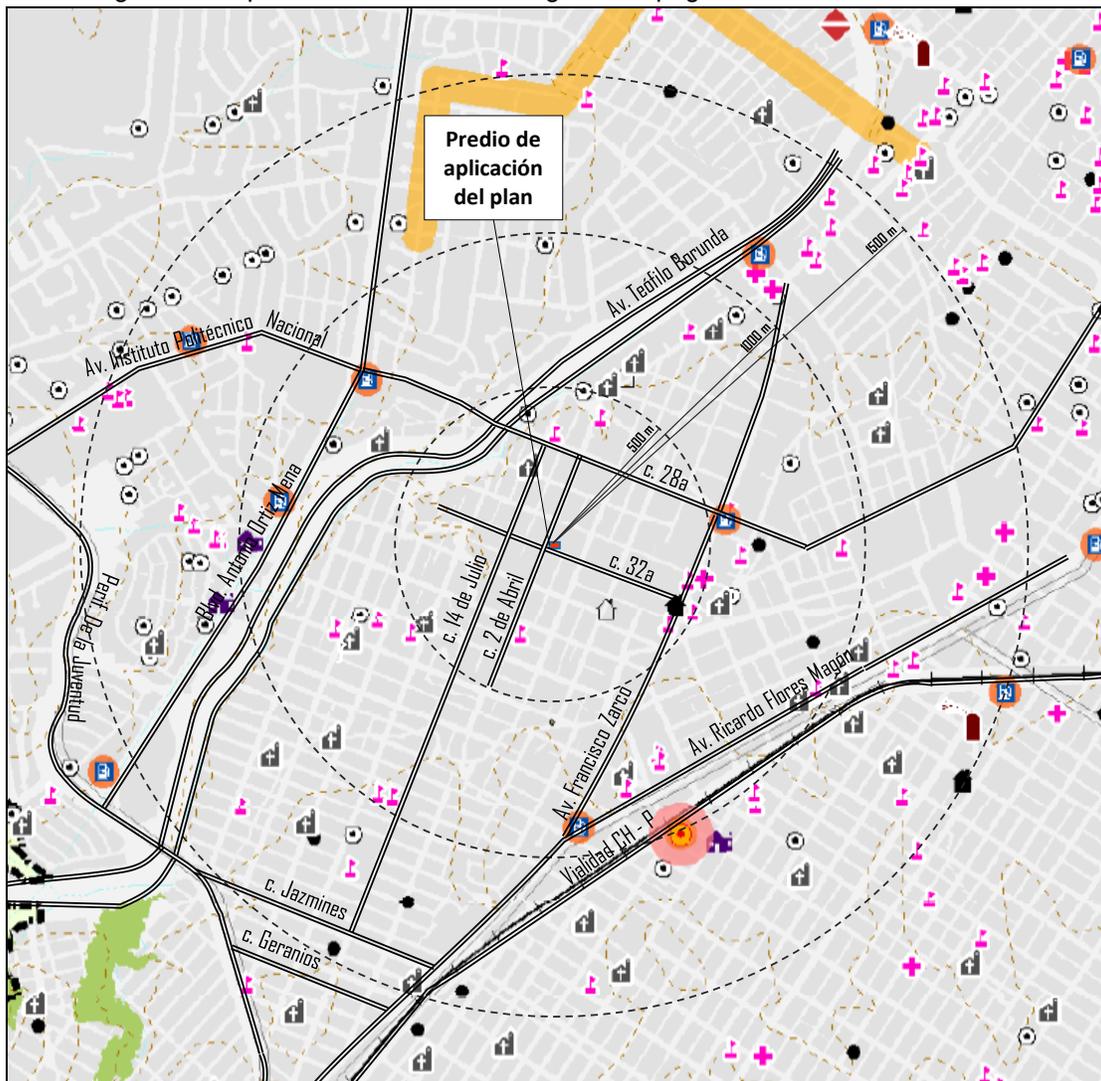
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2024.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la futura utilización para el funcionamiento de un establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040, séptima actualización, y verificación en campo.

### Riesgos químicos y tecnológicos.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a 2 gasolineras localizadas sobre la av. Instituto Politécnico Nacional, 1 en el Blvd. Antonio Ortiz Mena. Existe una línea distribución de gas sobre la calle Laguna de Bustillos a aproximadamente 600.00 m del predio de aplicación del plan. La gasolinera más cercana al predio de aplicación del plan se localiza a aproximadamente 600.00 m. al oriente, ubicada en la av. Francisco Zarco y calle 28ª. Ver imagen 60.

Imagen 60. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



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

Existen centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos comerciales tipo "Plaza Los Andes", así como equipamientos: escuelas, espacios recreativos, hospitalario, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales; distribuidos en la zona, localizados a una distancia entre 200.00 m. y 1,500.00 m. Ver imagen 61.

Imagen 61. Riesgo antropogénico, Gasolinera en Av I. Politécnico Nacional.

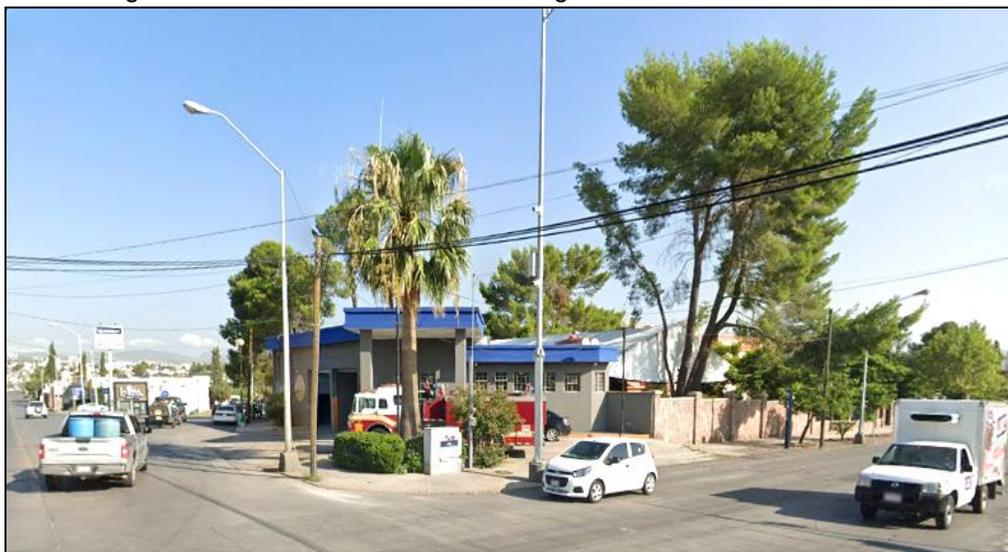


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2024.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, la estación de bomberos más cercana para la atención de emergencia en el predio, se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos 4, localizada en la Av. Francisco Zarco y la calle 28<sup>a</sup>, a aproximadamente 500.00 m al noreste del predio de aplicación.

La ruta considerada más viable, es por medio de la Av. Francisco Zarco, su continuación por la 32<sup>a</sup>, hasta la calle 2 de Abri. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo aproximado a los 10 minutos. Ver imagen 62.

Imagen 62. Unidad de atención de emergencia. Estación de Bomberos 4.

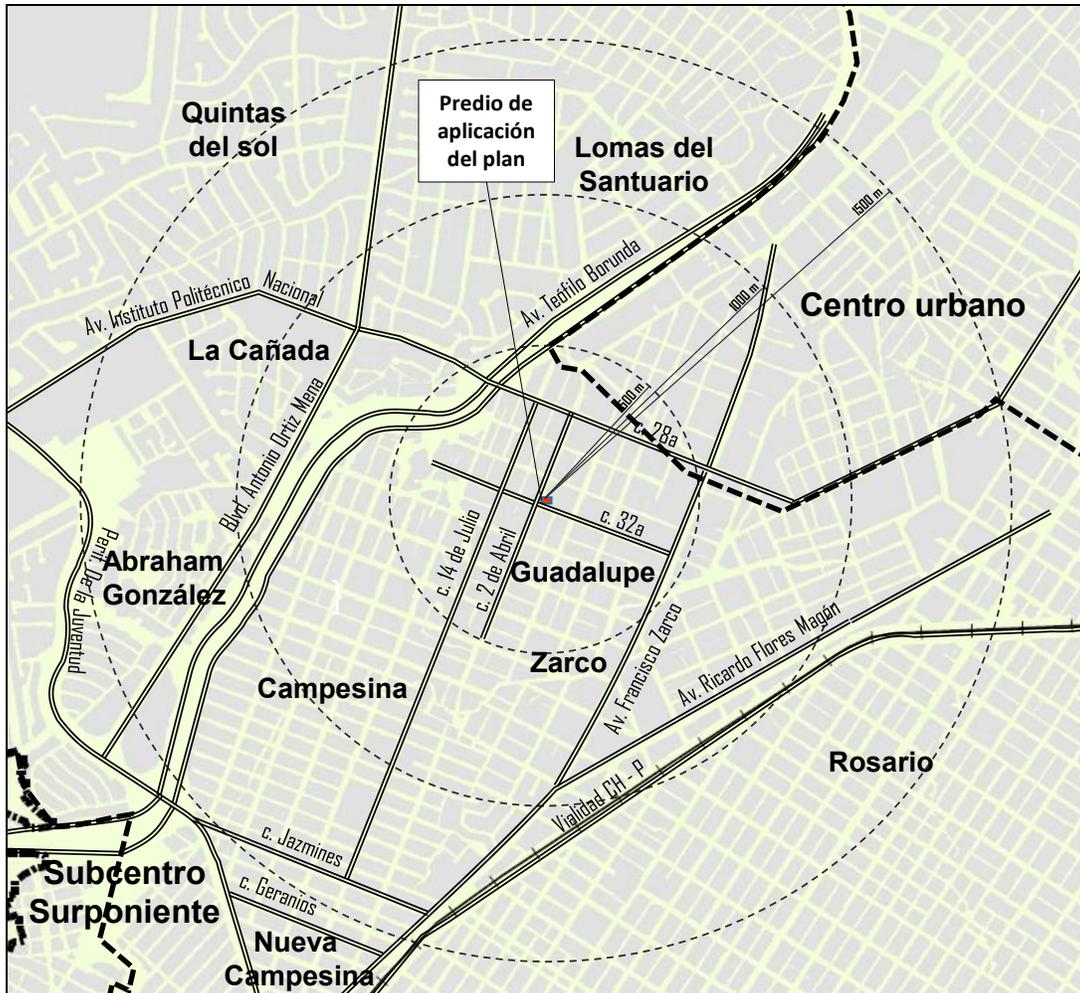


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2024.

### Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Quintas del sol, Lomas del santuario, Campesina, La cañada, Guadalupe, entre otras, caracterizadas por el uso habitacional, H35, y H45, según el PDU, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 63.

Imagen 63. Usos habitacionales en la zona de estudio.



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

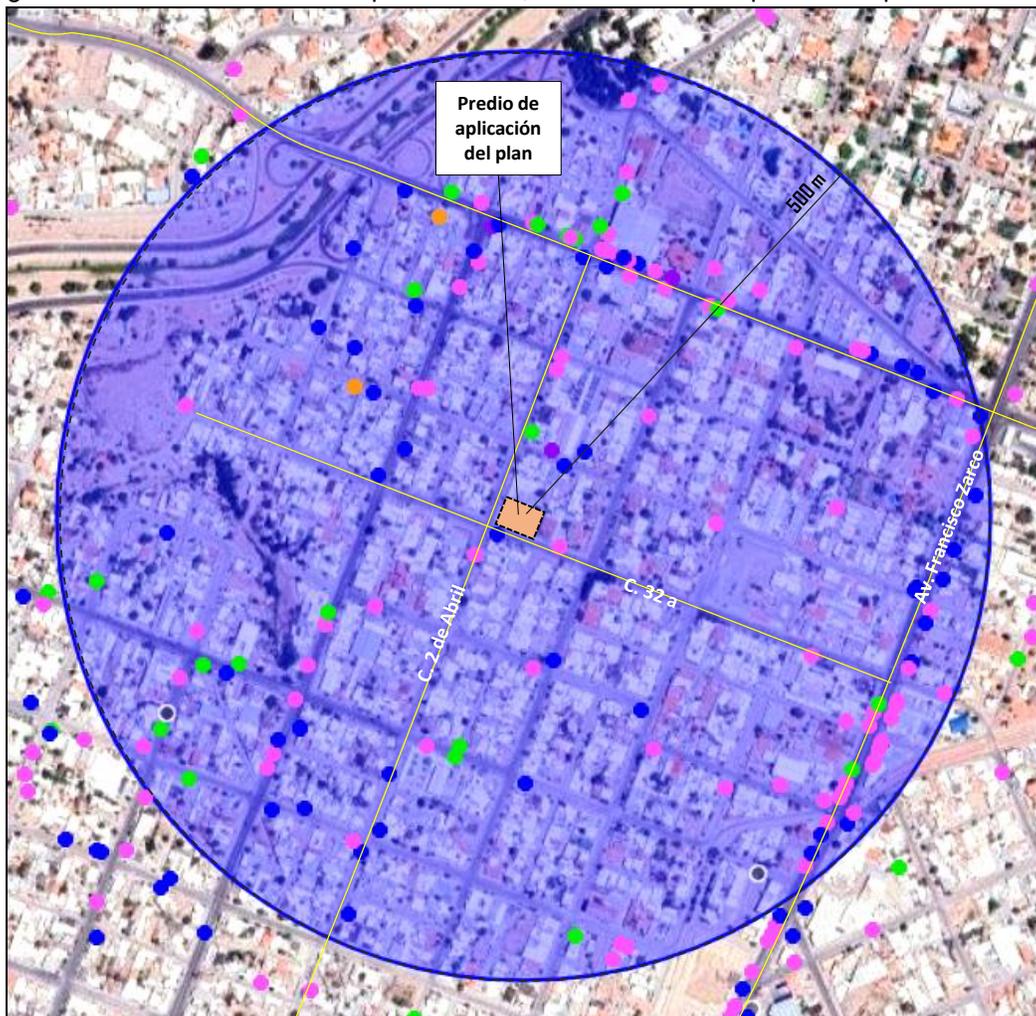
### Unidades económicas

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de vialidades primarias como la av. Instituto Politécnico Nacional, y av. Francisco Zarco, además de servicio de tipo barrial y vecinal con venta al menudeo sobre vialidades al interior de la zona de estudio.

Se observan predios dispersos en la colonias de la zona de estudio, con usos de suelo habitacional H12, H35 y H45, asignados por el PDU visión 2040, séptima actualización que contienen giros comerciales y servicios en predios con uso habitacional. Estos espacios se encuentran dispersos en el polígono de estudio.

En un rango de 500.00 m entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 227 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENUE los cuales se localizan en predios con uso de suelo Habitacional similar al del predio de estudio. Ver imagen 64.

Imagen 64. Unidades económicas por actividad, 500 m en torno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos del DENUE, INEGI. Octubre 2024.<sup>8</sup>

Tabla 4. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, radio 500 metros.

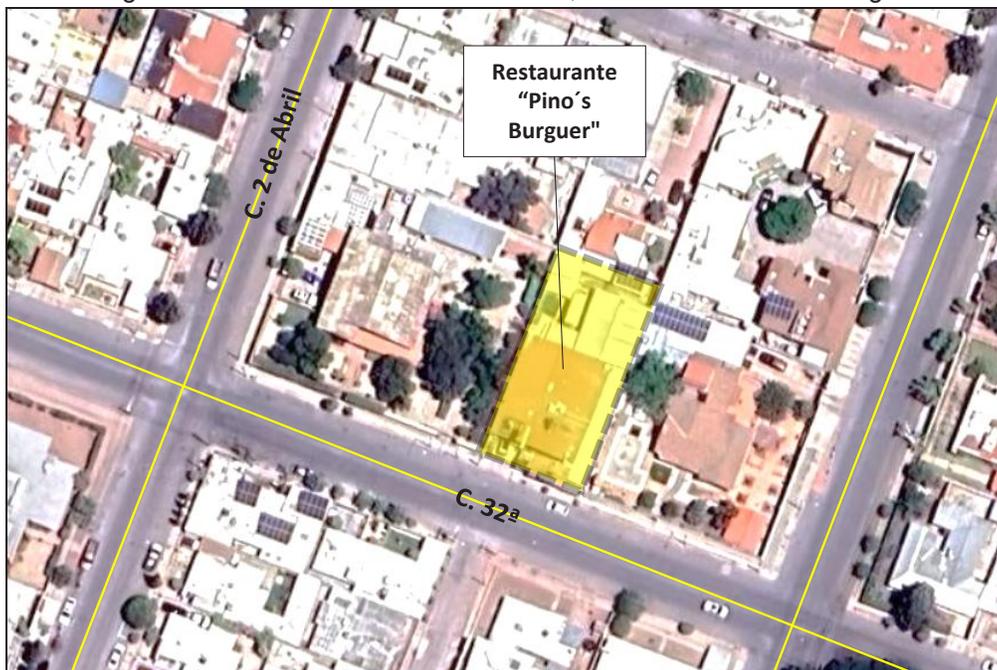
Caso	Uso de suelo		Giro actual en el predio	Superficie m2
	PDU	Existente		
1	Habitacional H25	Comercio y Servicios	Restaurante "Pino's Burger"	700.00
2	Habitacional H25	Comercio y Servicios	Servicio Electro mecánico "Ruiz"	156.00
3	Habitacional H25	Comercio y Servicios	Venta de cerveza "Modelorama Rivero"	225.75
4	Habitacional H25	Comercio y Servicios	Restaurante "Pita Deli"	200.00
5	Habitacional H25	Comercio y Servicios	Tortillería "La 30"	98.00
6	Habitacional H35	Comercio y Servicios	Panadería "Pasticely"	158.00

Fuente: Elaboración propia con datos de DENUE, INEGI 2024. Octubre 2024.

<sup>8</sup> DENUE. (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas). INEGI, 2021.

El caso 1: Restaurante “Pino’s Burger”. localizado en la calle 32<sup>a</sup>, al oriente del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 700.00 m<sup>2</sup>. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 32<sup>a</sup> con conexión hacia la Av. Francisco Zarco. Ver imágenes 65 y 66.

Imagen 65. Ubicación del establecimiento, Restaurante “Pino’s Burger”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2024.

Imagen 66. Restaurante “Pino’s Burger”.



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

El caso 2: Servicio Electro mecánico "Ruiz", localizado en la calle 30ª No. 501, al sureste del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 156.00 m<sup>2</sup>. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 30ª esquina con calle 5 de febrero con conexión hacia la Av Francisco Zarco. Ver imágenes 67 y 68.

Imagen 67. Ubicación del establecimiento Servicio Electro mecánico "Ruiz".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2024.

Imagen 68. Vista del establecimiento, Servicio Electro mecánico "Ruiz".



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

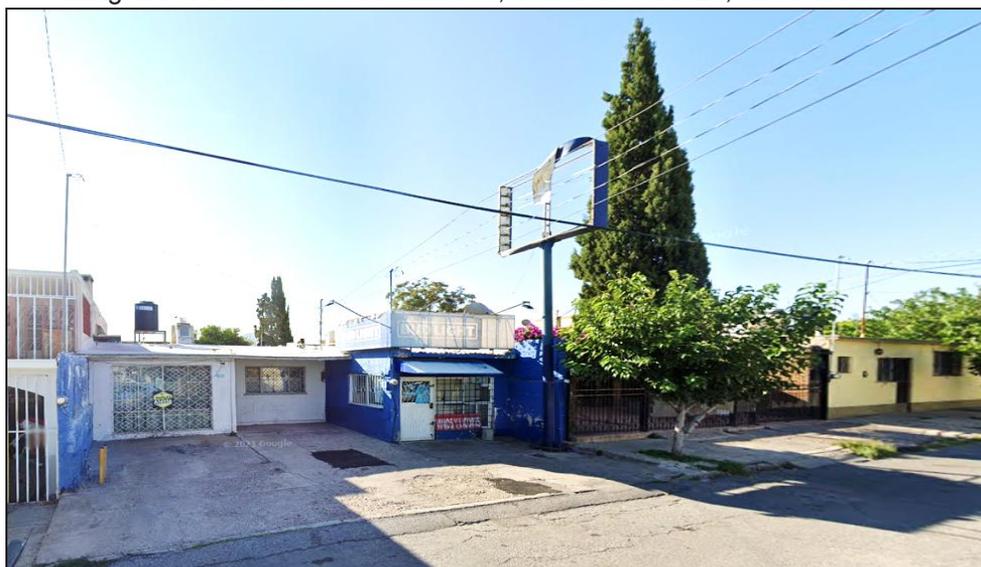
El caso 3: Venta de Cerveza, "Modelo Rivero" localizado en la calle 14 de Julio No. 3006, al suroeste del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 225.75 m<sup>2</sup>. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 14 de Julio con conexión hacia la Av. Instituto Politécnico Nacional. Ver imágenes 69 y 70.

Imagen 69. Ubicación del establecimiento. Venta de Cerveza, "Modelo Rivero".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2024..

Imagen 70. Vista del establecimiento, Venta de Cerveza, "Modelo Rivero".



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

El caso 4: Restaurante “Pite Deli” localizado en la calle 14 de Julio No. 2831, col. Guadalupe, al oeste del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 200.00 m<sup>2</sup>. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 14 de Julio con conexión hacia la Av. Instituto Politécnico Nacional. Ver imágenes 71 y 72.

Imagen 71. Ubicación del establecimiento, Restaurante “Pite Deli”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 72. Vista del establecimiento, Restaurante “Pite Deli”.



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

El caso 5: Tortillería "La 30", localizado en la calle 2 de Abril, colonia Guadalupe, al este del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 98.00 m<sup>2</sup>. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 2 de Abril con conexión hacia la Av. Instituto Politécnico Nacional. Ver imágenes 73 y 74.

Imagen 73. Ubicación del establecimiento, Tortillería "La 30".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024.

Imagen 74. Vista del establecimiento, Tortillería "La 30".



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

El caso 6: Panadería "Pasticely", localizado en la calle 36ª No.705, colonia Campesina, al suroeste del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 158.00 m<sup>2</sup>. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 36ª con conexión hacia la Av. Francisco Zarco. Ver imágenes 75 y 76.

Imagen 75. Ubicación del establecimiento, Panadería "Pasticely".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Agosto 2024..

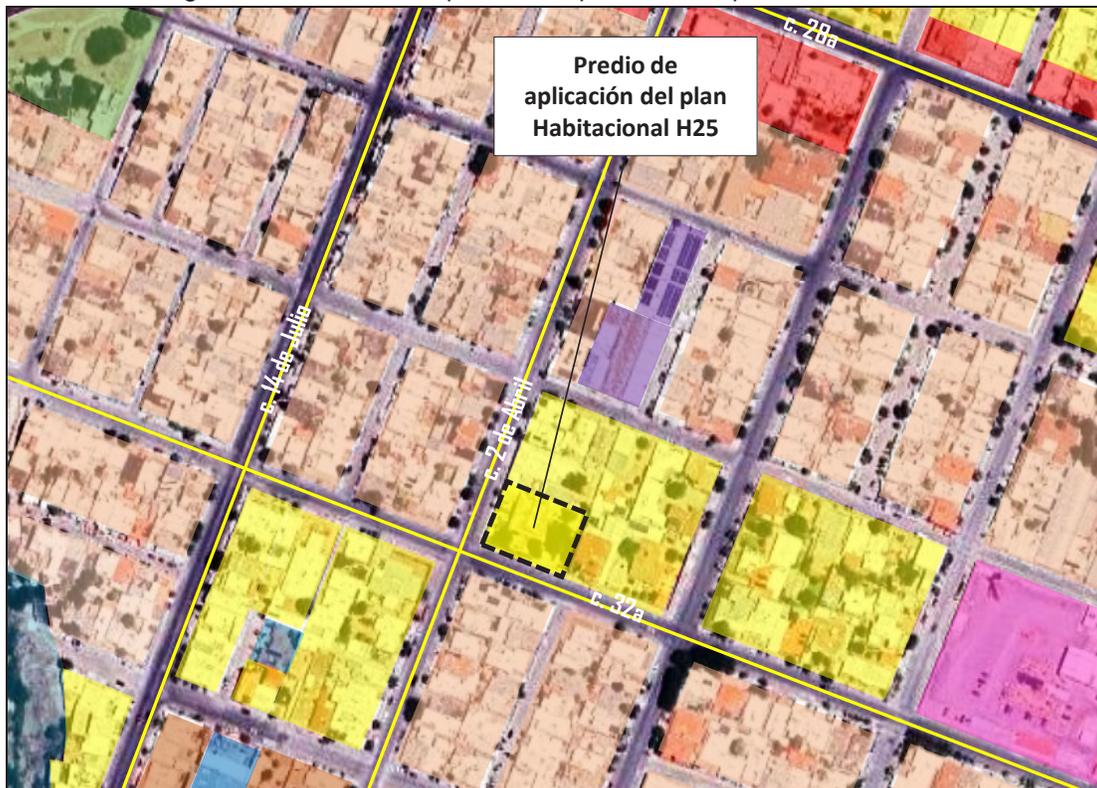
Imagen 76. Vista del establecimiento, Panadería "Pasticely".



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

**Predio de estudio:** el predio propuesto para cambio de uso de suelo Mixto Moderado, tiene una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>. Se localiza en la calle 32, de la colonia Guadalupe. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial del fraccionamiento plantea un esquema de accesos por la calle 2 de Abril y calle 32<sup>a</sup> con conexión a la calle 28<sup>a</sup> y av. Instituto Politécnico Nacional al norte, y la av. Francisco Zarco al oriente. Ver imágenes 77 y 78.

Imagen 77. Ubicación del predio de aplicación del plan en la calle 32<sup>a</sup>.



Fuente: Datos de campo. *Implanuu.carto.com* 2022. Imagen Digital Globe, Google Octubre 2024.

Imagen 78. Vista del predio de aplicación del plan en la calle 32<sup>a</sup>.



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

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, pavimentación y seguridad pública. En este predio se pretende el desarrollo de un establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, cumpliendo para ello, con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo Mixto Moderado. Ver imágenes 79 y 80.

Imagen 79. Vista de la calle 2 de Abril, colindante al predio de aplicación del plan.



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

Imagen 80. Vista de la calle 32ª, colindante al predio de aplicación del plan.



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

### Síntesis del Diagnóstico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo habitacional H25, colindante a la calle 32 esquina con calle 2 de Abril, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización; sin embargo, existen diversos predios que cuentan giros de comercio y servicios, el cual es compatible con el uso habitacional en la zona de estudio.
- El predio con frente a la calle 32ª y calle 2 de Abril, que le permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la calle 28ª y av. Instituto Politécnico Militar, y la av. Francisco Zarco, entre otras.
- La calle 32ª y calle 2 de Abril permite el acceso al predio propuesto para el **cambio de uso de suelo**, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización para el uso de suelo Mixto Moderado que se pretende aplicar en el predio.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generados en la etapa de creación de las colonias en la zona. Particularmente, el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa” propuesta.
- El equipamiento urbano de educación, salud, recreación, deporte existentes cubren las necesidades de la población. así como equipamiento de transporte y abasto; de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. 4 ubicada en la calle 28ª y av. Francisco Zarco.
- Se identifica un riesgo de tipo antropogénico a 550.00 m. al noreste del predio, correspondiente a una gasolinera en la av. Francisco Zarco y calle 28ª, además de un punto de riesgo en la trayectoria del arroyo El Barro, a 350.00 m al suroeste, y la “Falla Santa Elena”, ubicada a aproximadamente 1,000.00 m al oriente del predio de aplicación del plan. Estos elementos no representan un riesgo para la actividad propuesta, una vez aprobado el uso Mixto Moderado propuesto.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del PDU, visión 2040, séptima actualización asigna el uso Habitacional H25 en la zona de estudio, existen otros predios con uso Mixto Moderado como el solicitado, con la normatividad urbana vigente para la zona.

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, para el predio localizado en la calle 32ª esquina con calle 2 de Abril, colonia Guadalupe, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>.

#### **IV.NORMATIVIDAD**

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

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

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, para el predio de aplicación del plan.

#### **Visión**

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan que se localiza en una zona dotada con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, compatible con la vivienda existente en su entorno.

#### **Objetivos**

El objetivo de la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, se orienta al cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, para el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se propone la utilización de un predio en una zona que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de establecimientos de servicios de alimentos y bebidas, que provea de oferta de empleo en la zona norte de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Mixto Moderado propuesto, y que es compatible con los existentes.

## Políticas De Desarrollo.

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

El cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, se propone en el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m2.

El cambio de uso de suelo Mixto Moderado promovido en el predio, se orienta a la consolidación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, y dar cumplimiento con la normatividad para los predios con usos habitacionales establecida por el PDU, visión 2040, séptima actualización.

## Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H35, H45, y H60, Equipamiento, Mixto intenso y Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Mixto Moderado propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo”, referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización séptima actualización. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

USOS DE SUELO INDUSTRIAL						
CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO	Oficina de más de 300 m2	P	6	X	6	6
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	6, 10, 13	6, 10, 13	X	6, 10, 13	6, 10, 13
	<b>Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas</b>	2, 10	<b>2, 10</b>	2, 10	2, 10	2, 10
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P	P	X	1	1
	Terminales de sistema de transporte colectivo	2	X	X	X	X
	Estaciones de radio y TV	P	P	X	10	10
	Agencia automotriz	6	6	X	6	6
	Venta de vehículos y maquinaria	6	6	X	6	6

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

La aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el uso de suelo Mixto Moderado.

El uso de suelo Mixto Moderado propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de dosificación y normatividad para los usos de suelo mixtos”, que establece las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio: lote mínimo 250.00 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo 15.00 m., lo cual se cumple, ya que el predio de aplicación del plan tiene una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup> y un frente de 39.00 a la calle 2 de Abril, y 45.00 m. a la calle 32<sup>a</sup>. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para los usos Mixtos.

Código	VIV/HA (MAX)	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 normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad 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: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

**Vialidad.**

El acceso al predio de estudio por la calle 2 de Abril, y calle 32<sup>a</sup>, para el uso Mixto Moderado propuesto para el desarrollo de un establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”; mediante el diseño que permita los accesos y salidas a través de estas vialidades, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso con la vivienda de la zona. La calle 2 de Abril, y la calle 32<sup>a</sup> se generaron en la etapa de urbanización de la colonia Guadalupe.

La calle 32a; es una vialidad local según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, con una sección de 19.00 m, con dos carriles de circulación, por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 81.

Imagen 81. Vialidad local, C. 32<sup>a</sup>.



Calle 12 de Octubre a Av. Francisco Zarco.  
Fuente: Verificación del sitio. Octubre 2024

La calle 2 de Abril; es una vialidad local según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, con una sección de 19.00 m, con dos carriles de circulación, por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 82.

Imagen 82. Vialidad local, C. 2 de Abril.



Av. Instituto Politécnico Nacional a Calle Estheres.

Fuente: Verificación del sitio. Octubre 2024.

Según la “Tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas y secciones”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle 32ª y la calle 2 de Abril cuenta con una sección de 19.00 metros. La sección vial es mayor, que la sección mínima considerada para vialidades de tipo local de 13.00 metros. 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		15-18%

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

La sección vial de la calle 32ª y la calle 2 de Abril con frente al predio de aplicación del plan, son viables para el aprovechamiento solicitado. Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

## **Infraestructura.**

### Agua potable.

- El servicio de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a las colonias y fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la 32ª esquina con la calle 2 de Abril. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

### Alcantarillado sanitario.

- El alcantarillado sanitario existente en la zona, corresponde a la urbanización de los fraccionamientos. Los colectores con diámetros de 8", y 12" pulgadas de diámetro captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica sobre la calle 32ª, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

### Energía eléctrica.

- La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red de alta tensión 115 kva, que sigue la trayectoria sobre el Perfi. De la Juventud, al poniente del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la av. Instituto Politécnico Nacional y la calle 28ª, hasta la calle 2 de Abril esquina con la calle 32ª donde se ubica el predio de aplicación del plan.

### Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el Río Chuviscar que cruza al norte de la zona de estudio. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos por la calle 32ª, y hacia el río El Barro, con trayectoria al Río Chuviscar.

## V. ESTRATEGIA

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, para el predio urbano ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>., propuesto para cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona, que favorezca la consolidación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

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

El estudio de planificación, se orienta a promover el cambio de uso de suelo Mixto Moderado, para el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>, para el funcionamiento de un establecimiento tipo **“Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”**.

La Propuesta de uso de suelo Mixto Moderado para el predio de aplicación del plan se sujetará normativamente a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación y Normatividad para los Usos de Suelo Mixtos, contenidas en el Plan de desarrollo urbano.

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

### **Objetivo general**

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, para el predio urbano ubicado en la calle 32 No. 706, esquina con calle 2 de Abril, en la colonia Guadalupe, de la Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>, que favorezca la consolidación con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

### Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que se encuentra ocupado, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El cambio de uso de suelo propuesto, permite satisfacer las necesidades de servicios de alimentos en la zona norte, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso Mixto Moderado es compatible con la densidad de vivienda H12, H25, y H35 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento en la Guadalupe.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

### Usos de suelo

El predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, colonia con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>, tiene el uso de suelo habitacional H25, y se propone cambiar a Mixto Moderado, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de cambio de uso de suelo a Mixto Moderado, permite la ocupación del predio, para el funcionamiento de un establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, mediante el uso de suelo Mixto Moderado, que resulta compatible con el uso Habitacional H12, H25, y H35 predominante en la zona. Ver tabla 8.

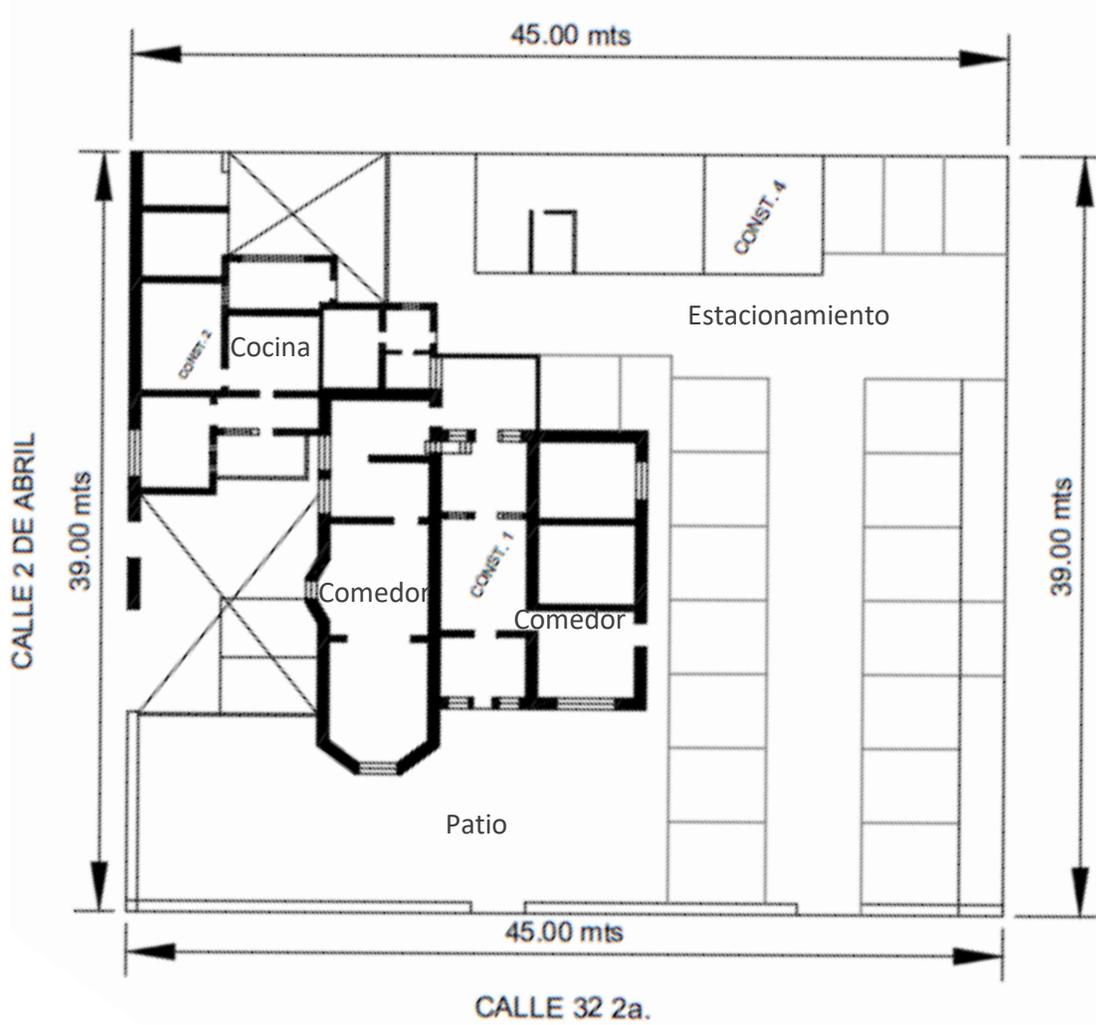
Tabla 8. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para los usos Mixtos.

Código	VV/HA (MAX)	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 normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad 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: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización. 2024.

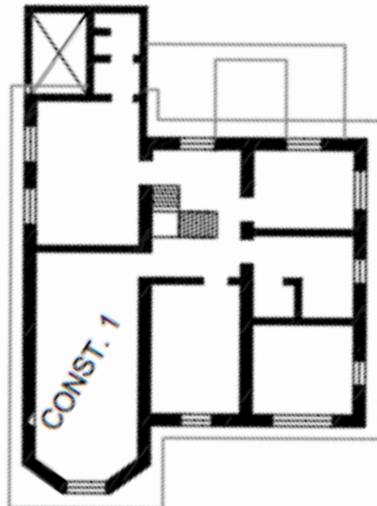
La distribución arquitectónica del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa” se muestra a continuación: Ver imagen 83 a 86, y Table 9.

Imagen 83. Propuesta arquitectónica en el predio, Planta baja.



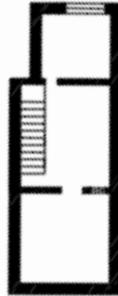
Fuente: Información proporcionada por el promotor. Marzo 2025.

Imagen 84. Propuesta arquitectónica en el predio, Planta alta



Fuente: Información proporcionada por el promotor. Marzo 2025.

Imagen 85. Propuesta arquitectónica en el predio, Sótano



Fuente: Información proporcionada por el promotor. Marzo 2025.

Tabla 9. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para los usos Mixtos

	Área	Superficie m2
Terreno		1755.00
Planta baja	Comedor	310.50
	Cocina y servicios	160.10
	Almacen	149.40
Planta alta	Administración	273.20
Sótano	Almacen/cava	78.75
	<b>Total</b>	<b>971.95</b>

Fuente: Elaboración con datos de campo.

Imagen 86. Imagen del establecimiento “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”.



Fuente: Información proporcionada por el promotor. Marzo 2025.

## Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Mixto Moderado, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle 32 y la calle 2 de Abril, que colinda con predios de uso de suelo habitacional H25, compatibles al solicitado, permitiendo el aprovechamiento urbano el funcionamiento de un establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que promueva la consolidación de un predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

- El servicio de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a las colonias y fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la 32ª esquina con la calle 2 de Abril. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.
- El alcantarillado sanitario existente en la zona, corresponde a la urbanización de los fraccionamientos. Los colectores con diámetros de 8”, y 12” pulgadas de diámetro captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica sobre la calle 32ª, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.
- La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red de alta tensión 115 kva, que sigue la trayectoria sobre el Perfi. De la Juventud, al poniente del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la av. Instituto Politécnico Nacional y la calle 28ª, hasta la calle 2 de Abril esquina con la calle 32ª donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el Río Chuviscar que cruza al norte de la zona de estudio. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos por la calle 32ª, y hacia el río El Barro, con trayectoria al Río Chuviscar.

La modificación que promueve el presente estudio de cambio de uso de suelo de Habitacional H25 establecido en el Plan de Desarrollo de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, al uso de suelo a Mixto Moderado, permitirá la consolidación que promueve la norma urbana.

**Estrategia de la estructura vial**

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle 32ª y la calle 2 de Abril que da frente al predio, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento de un establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando la zona con otros destinos, a través la av. Instituto Politécnico Nacional y el Blvd. Antonio Ortiz Mena.

La calle 32a; es una vialidad local según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, con una sección de 19.00 m, con dos carriles de circulación, por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 87.

Imagen 87. Vialidad local, C. 32ª.



*Calle 12 de Octubre a Av. Francisco Zarco.  
Fuente: Verificación del sitio. Octubre 2024*

La calle 2 de Abril; es una vialidad local según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, con una sección de 19.00 m, con dos carriles de circulación, por sentido, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 88.

Imagen 88. Vialidad local, C. 2 de Abril.



*Av. Instituto Politécnico Nacional a Calle Estheres.  
Fuente: Verificación del sitio. Octubre 2024.*

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el cambio de uso de suelo a Mixto Moderado, no modifica la estructura vial existente de la calle 32ª y la calle 2 de Abril, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia Guadalupe.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá según lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle 32ª y la calle 2 de Abril.

### Estrategia vial: Señalización

Para atender las necesidades de movilidad en la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan, se plantea una propuesta de accesos para el establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”; para lo cual se propone señalización de tipo vertical y señalización de tipo horizontal.

La propuesta de Accesos para el establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa” en el predio de aplicación del plan se determinó como “**Procedente**”. según el **Oficio-SSPE-SME/DMCV/DI/0215/2025** de fecha 20 de febrero de 2025, una vez realizada la visita al sitio por personal del Departamento de Ingeniería.

Esta propuesta indica la colocación de señalamiento vertical, horizontal y dispositivos de seguridad para el cruce que conforman la calle 32ª y la calle 2 de Abril considera los siguientes elementos: Ver tabla 10.

Elementos de señalamiento vertical, como:

- indican los altos y
- puntos de cruce peatonal.

Elementos de señalamiento horizontal como:

- *Raya para cruce de peatones,*
- *Raya para alto,*
- *Raya para prohibir estacionarse,*
- *Raya para delinear guarnición,*
- *Raya separadora de sentido de circulación.*

Tabla 10. Tabla de propuesta de señalamiento vial

Nombre	Cantidad	Unidad	Dimensiones
Raya para cruce de peatones	786.00	m	0.4x6.0 m
Raya para alto	27.00	m	0.6x6.50 m
Raya para prohibir estacionarse	46.50	m	
Raya para delinear guarnición	400.00	m	
Raya separadora de sentido de circulación	200.00	m	0.10 m
Prohibido estacionarse	1.00	pza	71x71 cm

*Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización. Marzo 2025.*

Lo anterior permite atender las observaciones realizadas mediante Oficio 697/2024 emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua (IMPLAN), señalado en el oficio No. DASDDU/231/2024 de fecha 20 de noviembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología. Ver imagen 89 a 90.



## **Identificación de impactos negativos y medidas de solución y/o mitigación durante la etapa de operación del proyecto de Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa.**

### **Metodología para identificar y evaluar impactos ambientales.**

La evaluación de los impactos ambientales del predio para la operación del establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, para el predio urbano ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, según el PDU visión 2040, séptima actualización, se determinó mediante el método de Leopold considerando una matriz de impactos modificados, para la identificación y valoración del proyecto motivo del presente estudio.

Para determinar los impactos urbanos que genere el establecimiento propuesto, se identificó la capacidad actual y futura de la infraestructura vial, agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; los servicios: alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública, otorgados por parte del municipio. La definición de las capacidades y factibilidades de dotación de la infraestructura urbana y los servicios públicos existentes en la zona donde se ubica el predio, determinaron las acciones requeridas para mitigar los impactos que generaría el proyecto.

### **Indicadores de impacto.**

Los indicadores empleados para el análisis de impactos en la etapa de operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, fueron seleccionados con la finalidad de identificar el mayor número de posibles de los mismos en el predio, considerando el contexto urbano, y su relevancia ambiental. Estos indicadores serán evaluados teniendo en cuenta diversos criterios que se describen a continuación.

### **Lista de indicadores de impacto.**

En la operación del establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, se determinó en particular, el empleo de los siguientes indicadores:

Indicadores urbanos:

- Infraestructura vial,
- Infraestructura de Agua potable, y alcantarillado sanitario,
- Servicios Públicos,
- Hidrología, y Topografía,
- Equipamiento Urbano,

Los indicadores ambientales son:

- Agua,
- Suelo, Atmosfera,
- Paisaje
- Residuos.

Los impactos de tipo social y económico asociado al establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, se muestran a través de la generación de empleos directos e indirectos que propician una derrama económica en la localidad.

### Descripción de impactos urbanos

#### Infraestructura vial.

- La Infraestructura vial existente del contexto del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, considera las dimensiones de las vialidades colindantes al predio como suficientes para el flujo vehicular continuo, considerando el **esquema de accesos, a través de la calle 32a** y que comunica con el la calle 28a, Av, Francisco Zarco.
- El establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa” no advierte impactos significativos en la operación futura de las vialidades involucradas como son: la calle 32a y la calle 2 de Abril.

#### Servicios Públicos.

- La zona cuenta con el servicio de alumbrado, construido en la etapa de urbanización de la colonia donde se ubica el predio para el establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”.
- El servicio de recolección de residuos sólidos (basura), estará disponible durante la etapa de operación del establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, debido a que **los residuos generados son típicos, y pueden ser colectados, trasladados y confinados en el Relleno sanitario.**
- Por su parte, el servicio de seguridad pública se proveerá en la etapa de funcionamiento del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, **por parte de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.**

#### Agua potable y Alcantarillado Sanitario

- No se advierten impactos negativos en las redes existentes para la conducción y desalojo del agua potable y de drenaje sanitario previstos en la etapa de operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, debido a que el uso, **no generará desechos de aceites, o grasas.**

### Equipamiento urbano

- La operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, **no generará demanda de equipamiento adicional** a la existente en la zona, debido a que no genera una estancia permanente en el sitio.
- La oferta de equipamiento es atendida en las etapas programáticas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, Visión 2040, séptima actualización, considerando los predios con destino de equipamiento, previstos en la zona de la ciudad, a través de la donación de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

### Topografía

- La operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, no genera alteraciones en la topografía de la zona, ni las colindantes al predio, debido a que la zona está urbanizada y consolidada, y considera las pendientes existentes, en las rasantes de la calle 32a y la calle 2 de Abril, que dan de acceso al predio.

### Hidrología

- En la zona de estudio, no se advierten impactos negativos al predio que limiten la operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, causados por la existencia de los escurrimientos que recorre por las rasantes de las calles en la zona, con rumbo al río “Chuviscar”, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

## Impactos ambientales

### Agua

- Durante la etapa de operación, se tendrá impacto poco significativo, debido a que en las características del proyecto arquitectónico enfocado la **preparación de alimentos y el uso de sanitarios** para servicio de los usuarios, y por lo tanto no se generarán descargas residuales en el sitio. La zona cuenta con la red pública, operada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, organismo de este servicio.

### Suelo

- Se considera un impacto permanente en el predio, toda vez que en la capa del suelo natural será sustituida por una base de concreto en áreas de banquetas, generándose impermeabilidad en el sitio.

- Particularmente, la superficie del predio y ha sido impactada con anterioridad al desarrollo del establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa” la etapa de urbanización de la zona.

#### Atmósfera

- Se generará un impacto ocasional, provocado por la generación de partículas de polvo y emisiones, así como de ruido provenientes de los vehículos automotores que se empleen periódicamente durante la etapa de operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”.

#### Paisaje

- Las actividades previstas en la etapa de operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, no generarán un deterioro al paisaje del sitio; ya que el predio de estudio se ubica en zona urbana, la cual actualmente se encuentra, impactada y urbanizada previamente.

#### Residuos

- Durante la etapa de operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”, se generarán impactos menores, consistentes en:
- Los residuos de materiales generados durante esta etapa de operación como son: papel, y cartón que serán colectados y dispuestos para ser reciclados.
- Los desechos de tipo orgánico que se generen, serán dispuestos en el relleno sanitario de la ciudad, por medio del servicio de recolección y traslado de basura, por parte de la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

#### **Descripción de las medidas de prevención y mitigación propuestas para el establecimiento de tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”.**

##### Limpieza:

- La etapa de operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, contempla la utilización del servicio de recolección de basura otorgado por la Subdirección de Recolección, de la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

**Mantenimiento:**

- Se considera la revisión y el mantenimiento periódico de las instalaciones que serán empleadas durante la etapa de operación del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”,

**Reciclaje:**

- En lo posible, se realizará la reutilización y reciclado de los materiales empleados durante la etapa de operación de establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que se define en la categoría “Comercio y servicios subcentro urbano”. Las actividades al interior del predio no generan residuos peligrosos.

## **Conclusiones y Recomendaciones**

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado, para el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>, de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo Mixto Moderado propuesto para el predio de aplicación del plan, promueve el desarrollo de un establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”, que permita el aprovechamiento del predio subutilizado, ubicado en una zona consolidada, provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante el aprovechamiento de servicios, similar al existente en diversos predios de la zona, de conformidad a las estrategias promovidas por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio de aplicación del plan para el cambio de uso de suelo a Mixto Moderado, cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del establecimiento tipo “Restaurante con venta de cerveza y vino de mesa”.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso Mixto Moderado, para el predio ubicado en la calle 32 No. 706 esquina con calle 2 de Abril, de la colonia Guadalupe en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto Moderado, que considera un lote mínimo de 250.00 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 15.00 ml, teniendo el predio una superficie de 1,755.00 m<sup>2</sup>, y con frente de 39.00 ml. con respecto a la calle 2 de Abril, y 45.00 m con la calle 32<sup>a</sup>, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

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

## VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver tabla 11.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación de cambio de uso de suelo Mixto Moderado, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo Mixto Moderado, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Mixto Moderado, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 11. 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					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Moderado				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Moderado					X	

Fuente: Elaboración propia. Octubre 2024.

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

La presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo en una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo Habitacional H25 a Mixto Moderado, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

## **BIBLIOGRAFÍA**

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

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

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

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

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040. POE No. 24 del 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.

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

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

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

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

[www. Implancuu.carto.com](http://www.Implancuu.carto.com) 2022.

**PLANOS****Diagnóstico**

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

**Estrategia**

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



**Simbología**

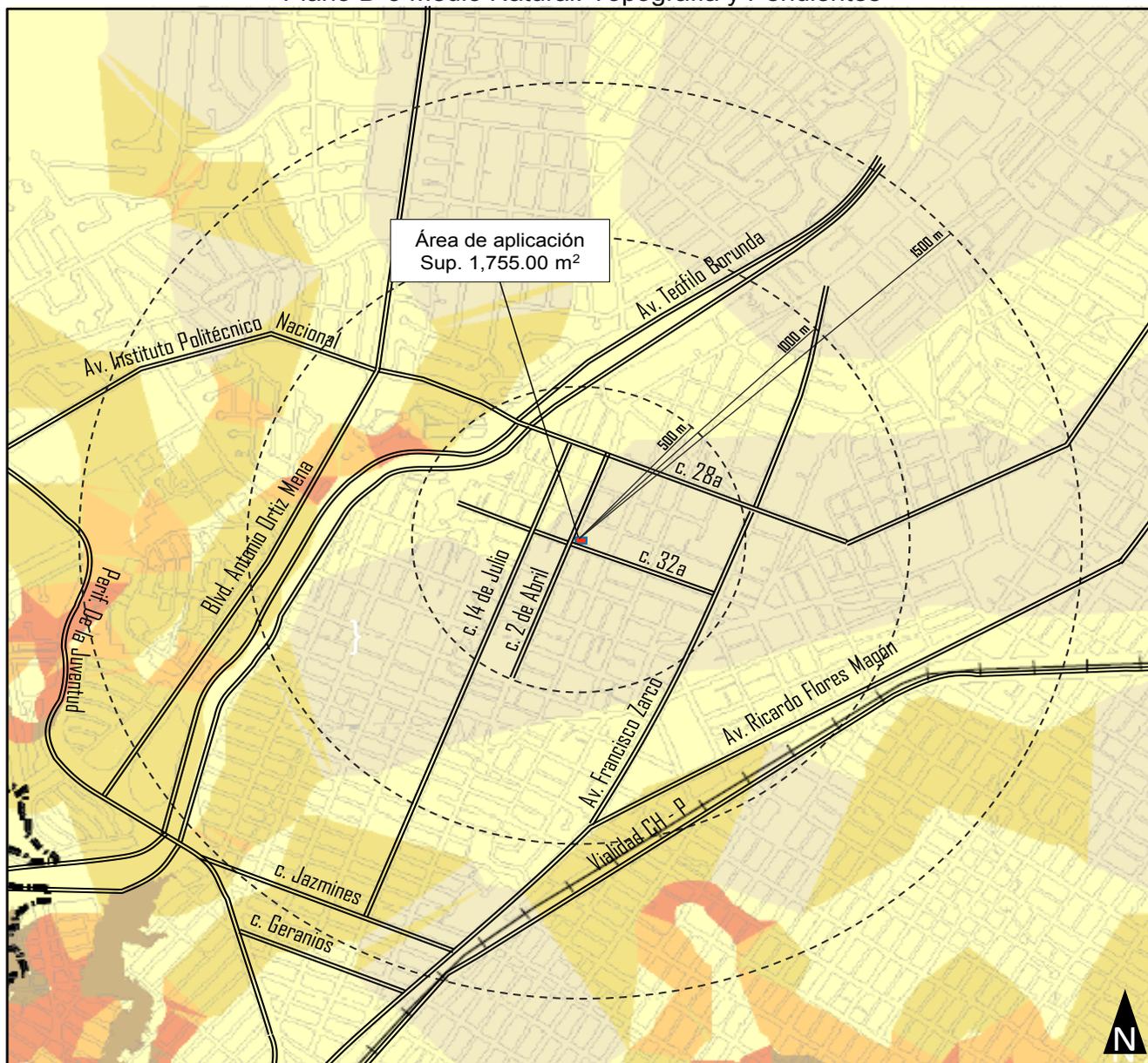
<p><b>Relieve</b></p> <p>----- Curvas de nivel</p>	<p><b>Área para Planeación Específica</b></p> <p>----- Zonas de Integración al Desarrollo</p> <p>----- Centro Urbano y Subcentros</p> <p>----- Polígonos de Actuación</p> <p>----- Corredores de Movilidad</p>
<p><b>Hidrografía</b></p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos 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>OCTUBRE 2024</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO</b>	
<b>"CALLE 32 - 706"</b>	<b>D-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.



Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

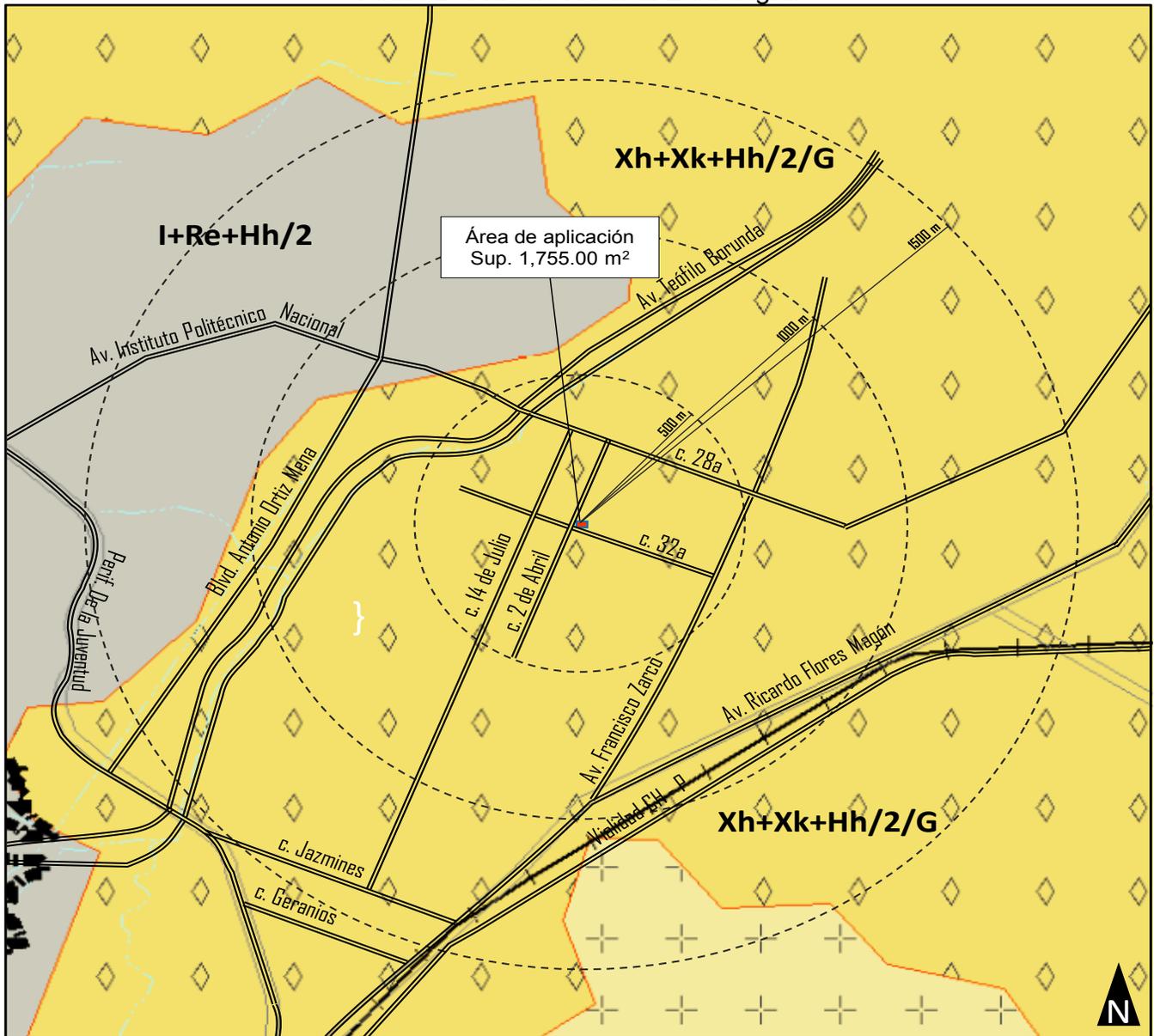


Simbología		
<b>Relieve</b> - - - - - Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Pendientes</b> ■ Pendiente plana (0- 2 %)
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	■ Pendiente muy suave (2 - 5 %)
<b>Vías de comunicación</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>	OCTUBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO “CALLE 32 – 706”	<b>D-03</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



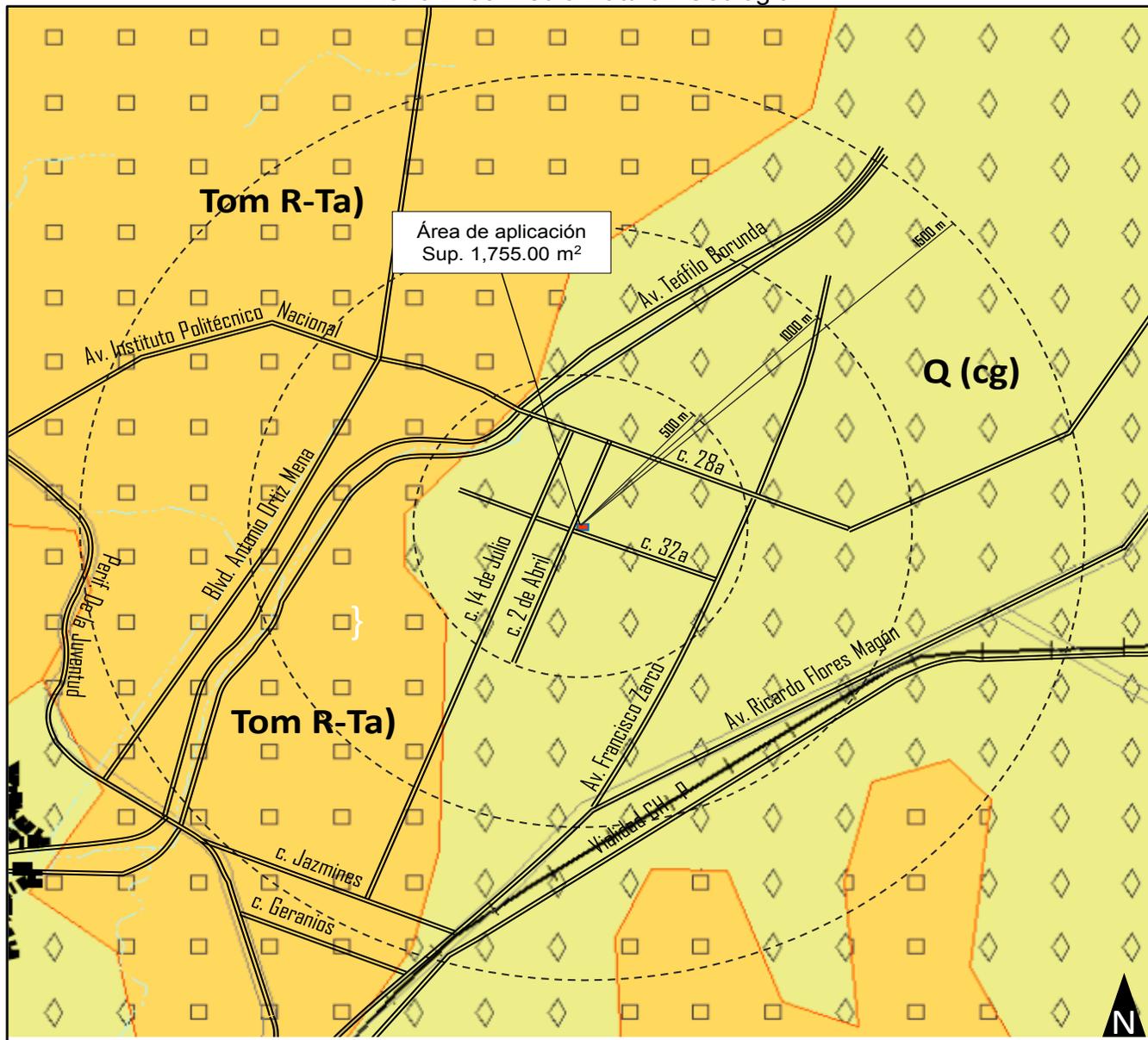
### Simbología

<b>Relieve</b> --- Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [ ] Límite del Área Urbana [ ] Límite del Centro de Población	<b>Medio Ambiente</b> <b>Unidades de Suelo</b> K Castañozem Kl Lúvico Kh Háplico Kk Cálxico H Feozem Hh Háplico J Fluvisol Je Eútrico Jc Calcárico I Litosol R Regosol Rc Calcárico Re Eútrico	E Rendizina Z Solonchak V Vertisol Crómico X Xerosol Xk Cálxico Xh Háplico Xi Lúvico Y Yermosol Yc Cálxico Yi Lúvico	<b>Fases Físicas</b> G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálxica PCP Petrocálxica Profunda <b>Clase Textural</b> (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	<b>Fases Químicas</b> (hasta 100 cm. de profundidad) Salina (De 4 a 16 mmhos/cm. a 25°C) s Salina Sódica sn Fuertemente Salina (Mayor de 16 mmhos/cm. a 25°C) S Salina Fuertemente Sódica S Sódica (De 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) n Fuertemente Salina Sódica Sn Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable) N Fuertemente Salina Fuertemente Sódica SN <b>Ejemplo Rc + Xh/2</b> Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase (Según la Unidad Cartográfica) Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGIG (INEGI)
---------------------------------------	---	--	---	--	--

<b>Edafología</b>	<b>OCTUBRE 2024</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO</b>	
<b>"CALLE 32 - 706"</b>	<b>D-04</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.

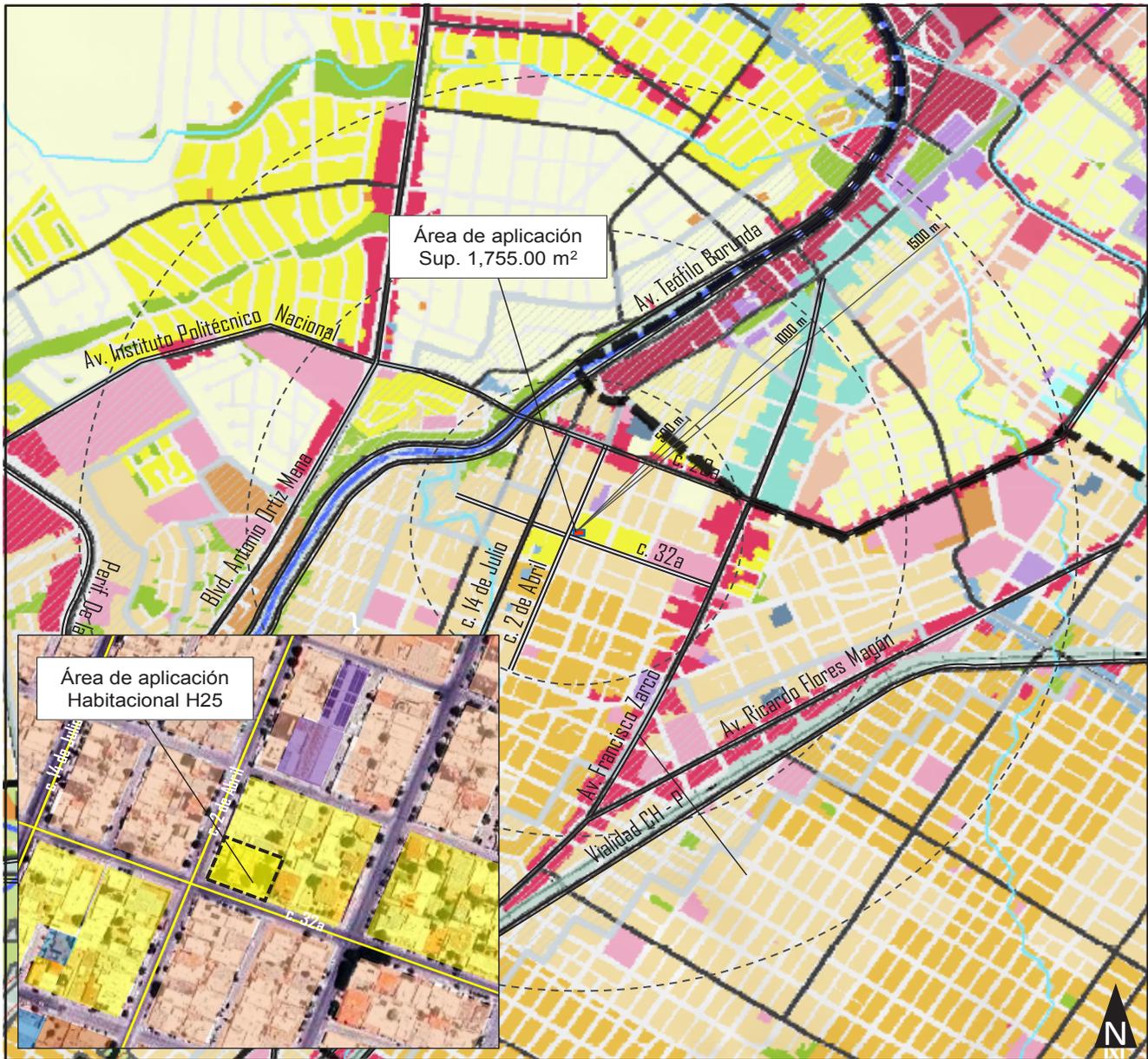


Simbología			
<b>Relieve</b> - - - - - Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Unidades de Roca</b> <b>Rocas Igneas Intrusivas</b> Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita <b>Rocas Igneas Extrusivas</b> R Riolita R-Ta Riolita-Toba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

<b>Geología</b>	<b>OCTUBRE 2024</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO</b>	
<b>“CALLE 32 - 706”</b>	<b>D-05</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

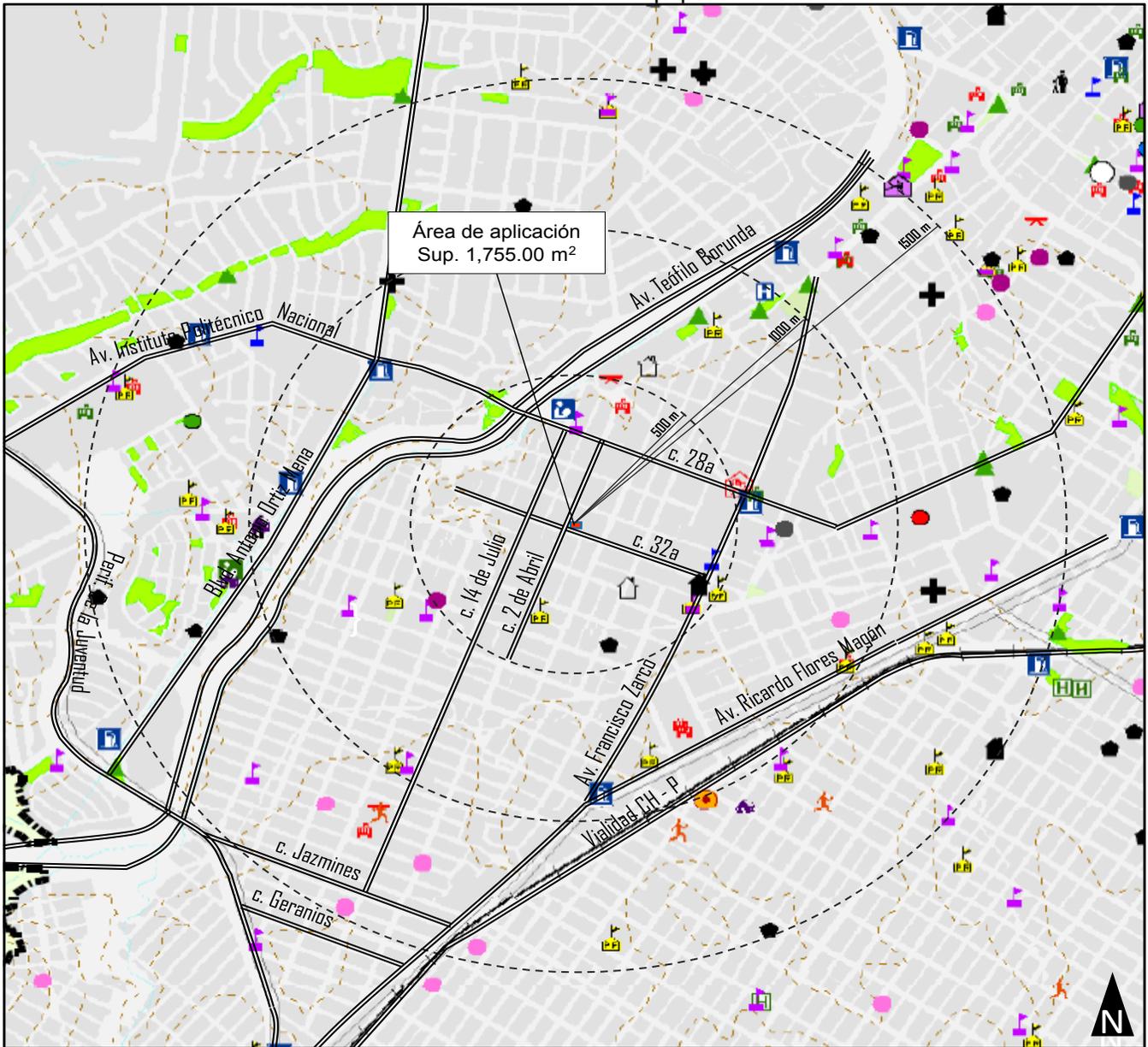


Simbología			
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Área para Planeación Específica</b> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	<b>Usos de Suelo Habitacional</b> Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional 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 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	<b>Preservación Ecológica</b> <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 Area Urbana Centro de Población
<b>Catastro</b> Edificaciones			

Uso de Suelo Existente	OCTUBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL HIZ A MIXTO MODERADO	
"CALLE 32 - 706"	
D-06	

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

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

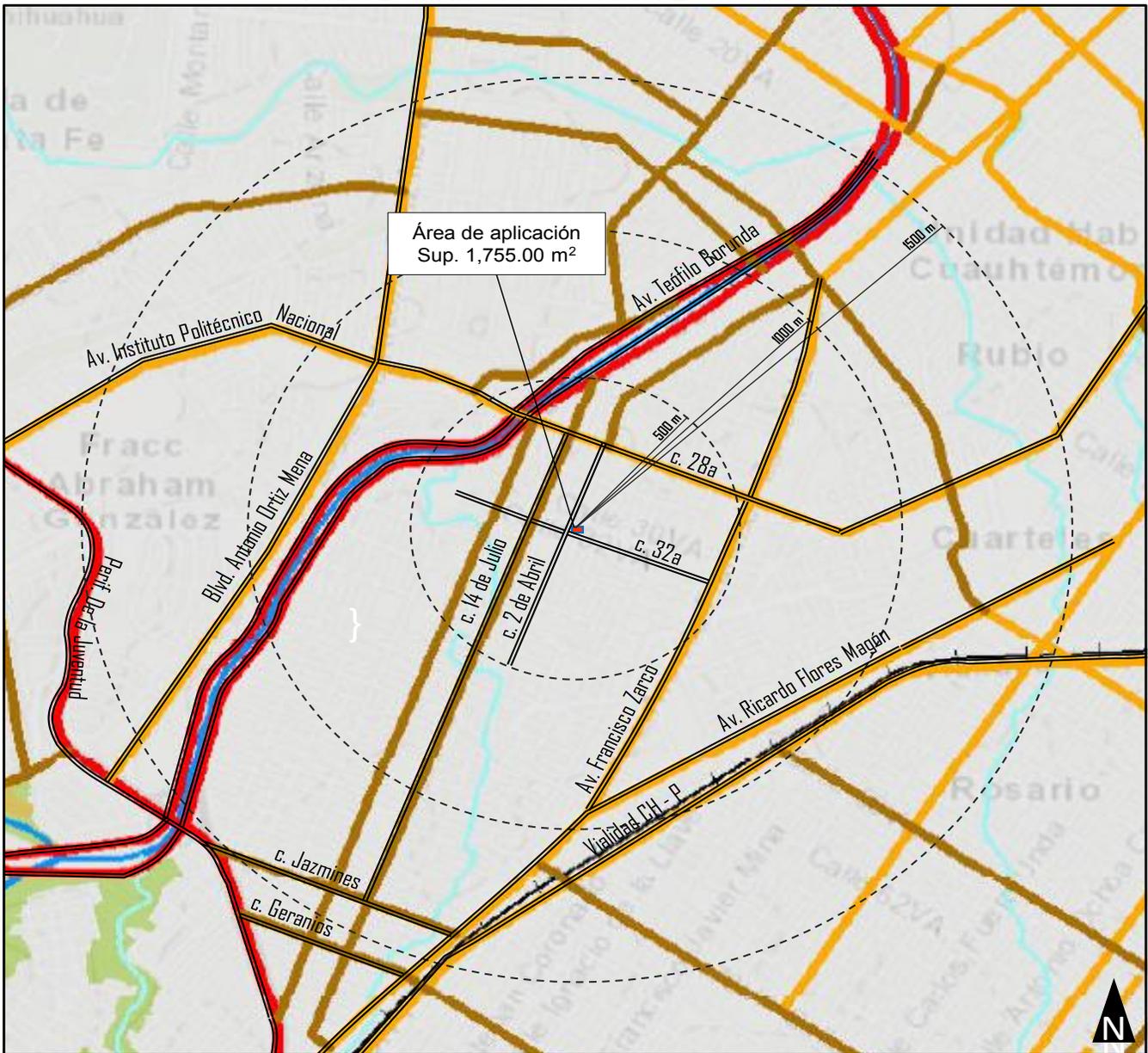


Simbología				
<b>Relieve</b>	<b>Equipamiento Urbano</b>	<b>Comercio y Abasto</b>	<b>Educación</b>	<b>Servicios Urbanos</b>
Curvas de nivel	Gobierno Municipal	Abasto	Preescolar	Cementerio
<b>Hidrografía</b>	Gobierno Estatal	Comercio	Primaria	Comandancia de policía
Arroyos	Gobierno Federal	<b>Cultura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

<b>Equipamiento</b>	<b>OCTUBRE 2024</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL HI2 A MIXTO MODERADO</b>	
<b>“CALLE 32 - 706”</b>	<b>D-07</b>

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



**Simbología**

**Relieve**

----- Curvas de nivel

**Hidrografía**

Arroyos  
Cuerpos de agua

**Vías de comunicación**

□ Número de Carretera  
— Carretera Principal  
— Ferrocarril

**Unidades de Gobierno**

□ Limite del Area Urbana  
□ Limite del Centro de Pobl.

**Catastro**

Traza Urbana

**Tránsito y Transporte**

— Regional  
- - - Regional Propuesta  
— De Primer Orden  
- - - De Primer Orden Propuesta  
— Primaria  
- - - Primaria Propuesta  
— Secundaria  
- - - Secundaria Propuesta  
— Sistema BRT - Troncal 1  
— Transporte No Motorizado

**Estructura Vial**

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL HIZ A MIXTO MODERADO  
"CALLE 32 - 706"**

OCTUBRE 2024

**D-08**

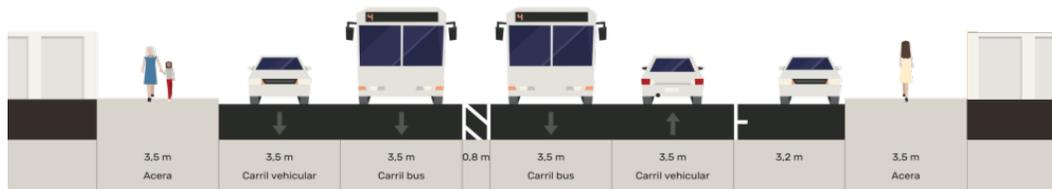
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

**VIALIDAD ARTERIAL**

**PA-081A**

**AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL (CALLE 28ª)**



**AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL A AV. SILVESTRE TERRAZAS**

**VIALIDAD ARTERIAL**

**PA-099B**

**AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL (CALLE 28ª)**



**AV. TEÓFILO BORUNDA A AV. FRANCISCO ZARCO**

**VIALIDAD LOCAL**

**C. 2 DE ABRIL**



**AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL A CALLE ESTHERES**

**VIALIDAD LOCAL**

**C.. 32ª**



**CALLE 12 DE OCTUBRE A AV. FRANCISCO ZARCO**

**Estructura vial-Secciones viales**

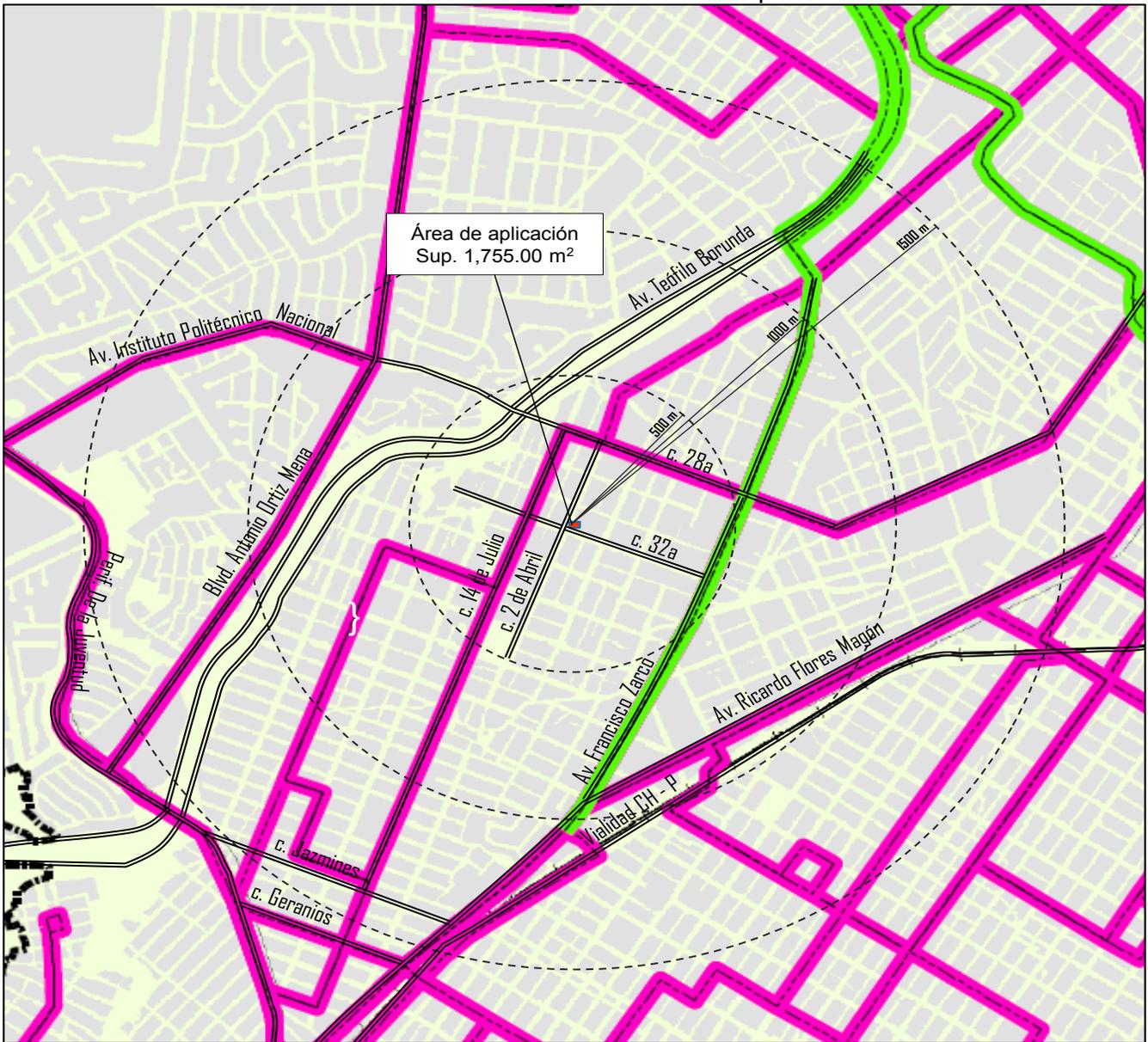
**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO**

**"CALLE 32 - 706"**

**OCTUBRE 2024**

**D-09**

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



**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 Area 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>Rutas de Transporte Público</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Ruta Urbana</li> <li>— Ruta Intraurbana</li> </ul> |
|---|---|---|

**Rutas de Transporte**

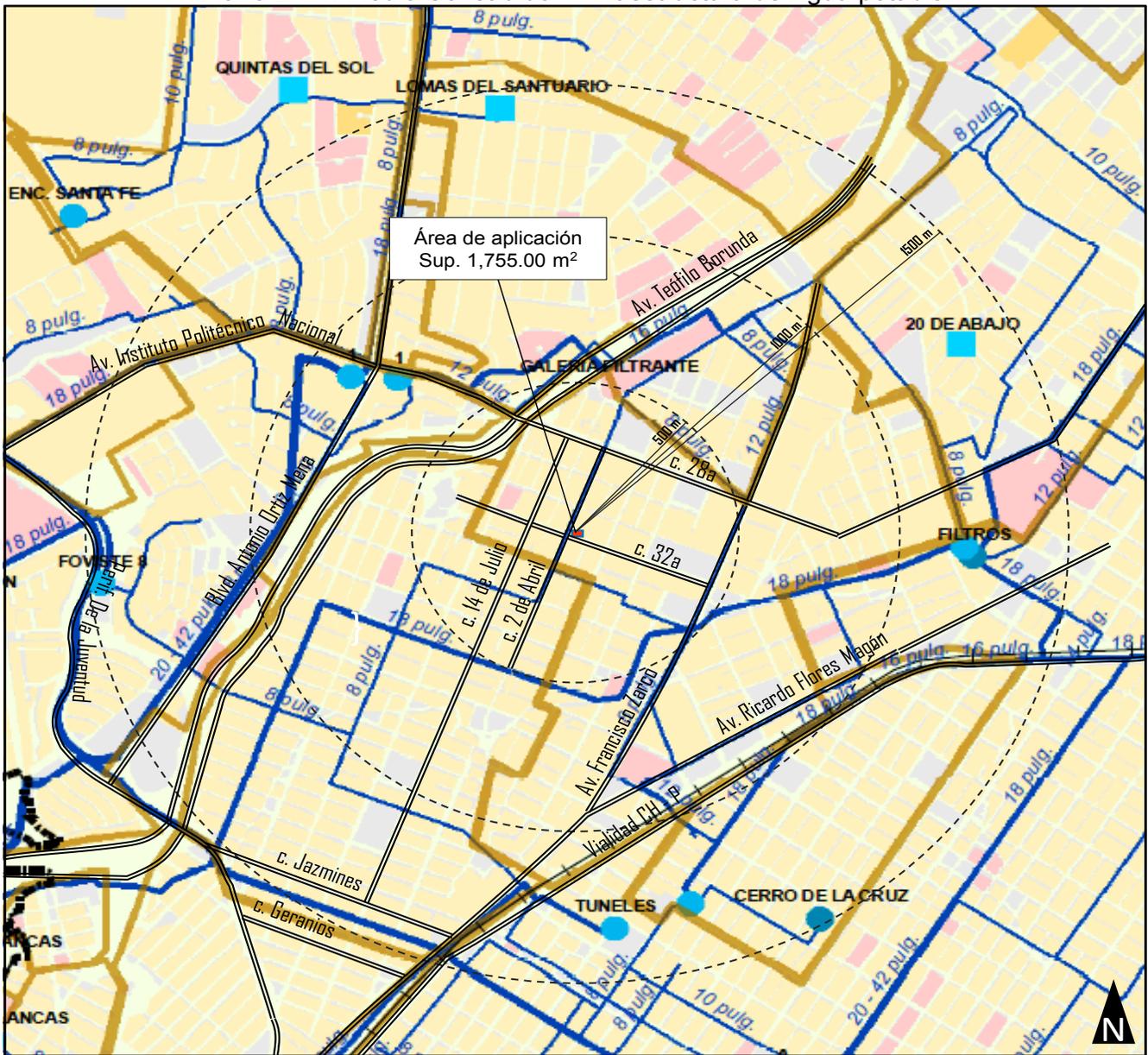
OCTUBRE 2024

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL HIZ A MIXTO MODERADO  
"CALLE 32 - 706"**

**D-10**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



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>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>Tanques, Pozos y Rebombes</b> Categoría [Pozo] [Pozo y Rebombes] [Rebombes] [Tanque] [Tanque elevado] [Tanque y Rebombes]		
<b>Vías de comunicación</b> [Número de Carretera] [Carretera Principal] [Ferrocarril]				

**Infraestructura de Agua Potable**

OCTUBRE 2024

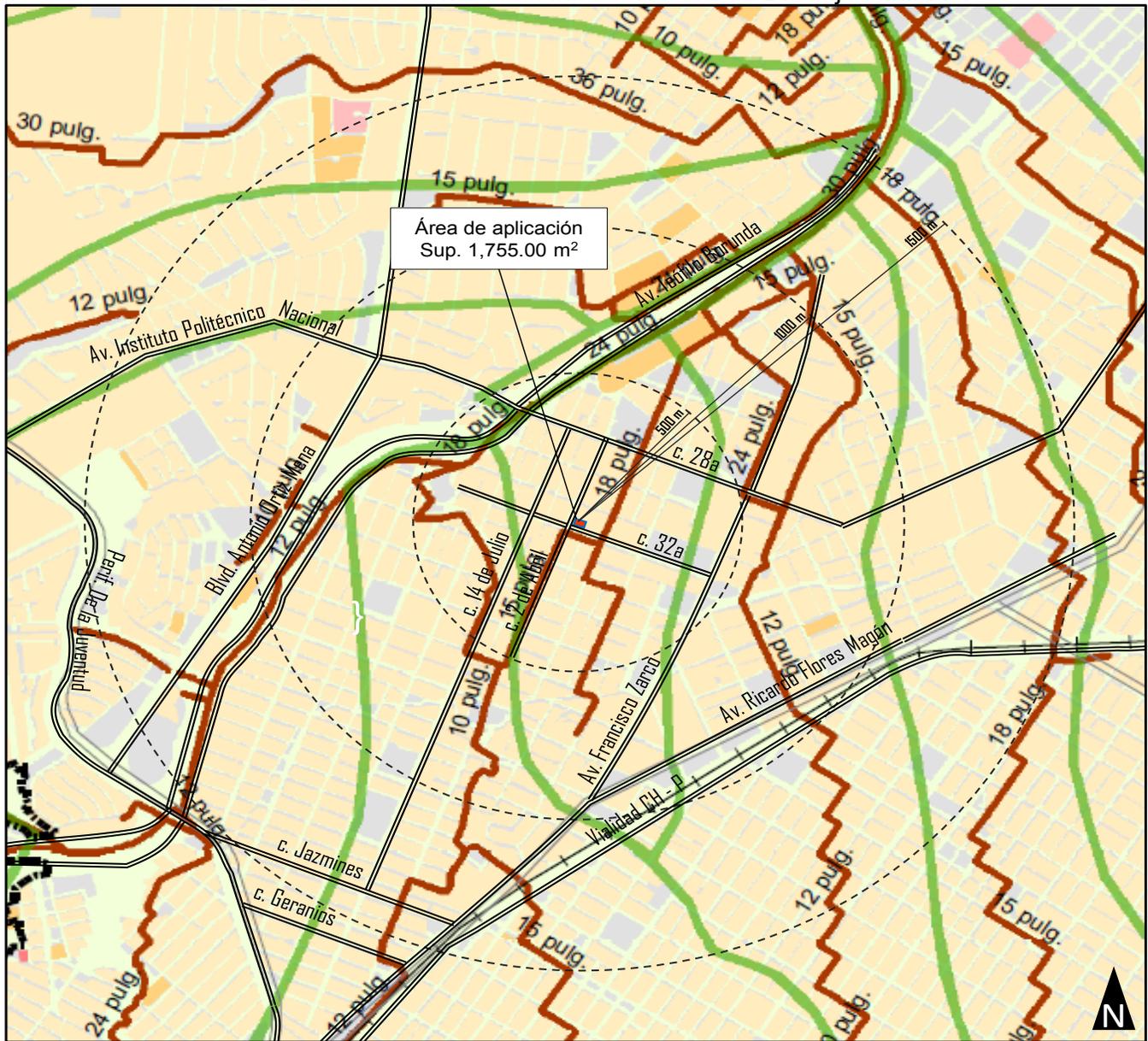
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO

**“CALLE 32 - 706”**

**D-11**

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

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



**Simbología**

<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul>	<p><b>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>Infraestructura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Influencia</li> </ul> <p><b>Tanques, Pozos y Rebombes</b></p> <p>Categoría</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>Diámetro (pulgadas)</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>Cobertura de Agua % dentro de la vivienda</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>
<p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arroyos</li> <li>Cuerpos de agua</li> </ul>	<p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traza Urbana</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>				

**Infraestructura de Alcantarillado**

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO  
"CALLE 32 - 706"**

**OCTUBRE 2024**

**D-12**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



**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>Servicios Urbanos</b></p> <p><b>Electricidad</b></p> <p>— Sin dato</p> <p>— 115 Kva</p> <p>— 230 Kva</p> <p>■ Subestación Eléctrica</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>		

**Infraestructura de Electrificación**

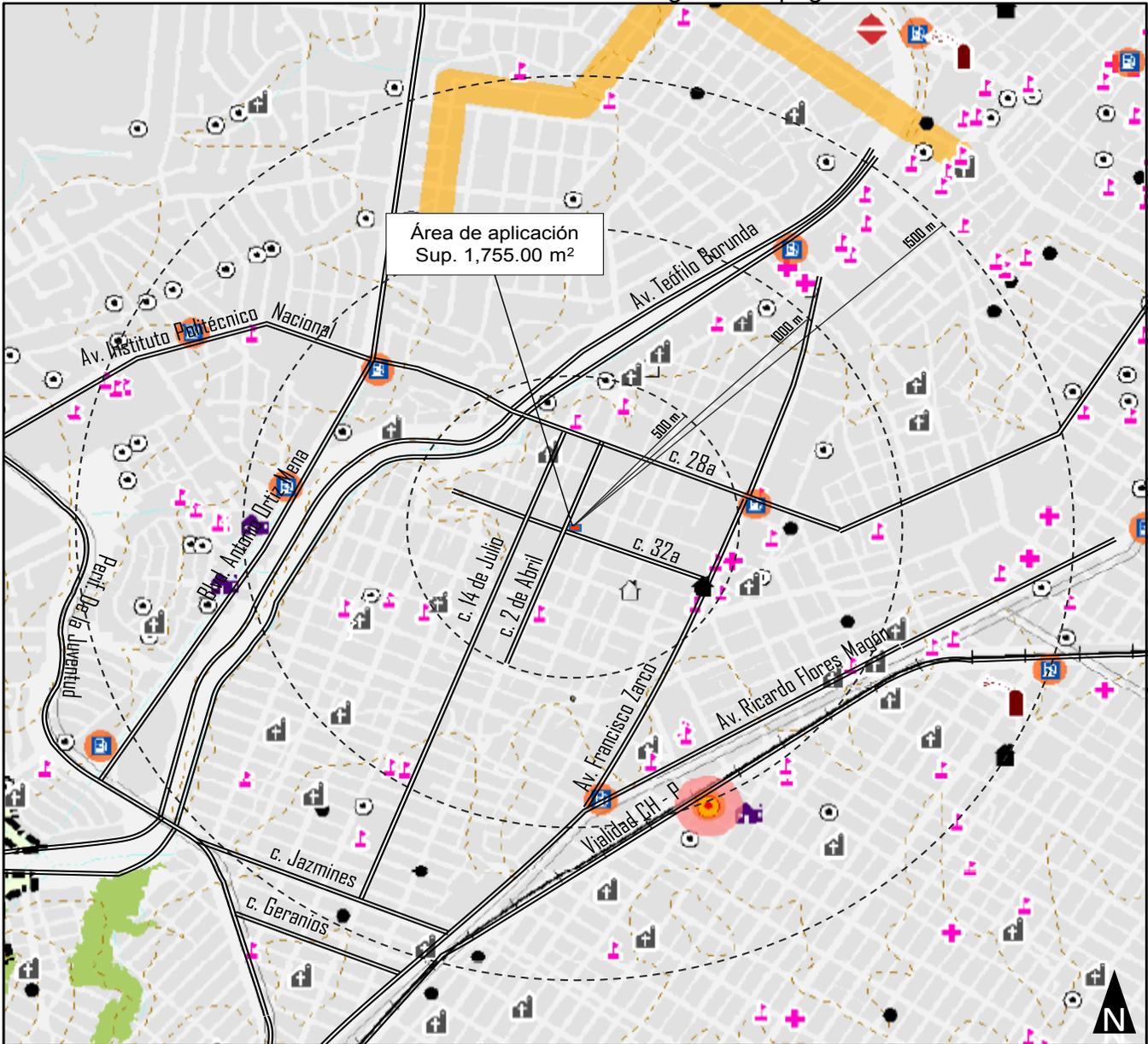
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO

**“CALLE 32 - 706”**

OCTUBRE 2024

**D-13**

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.

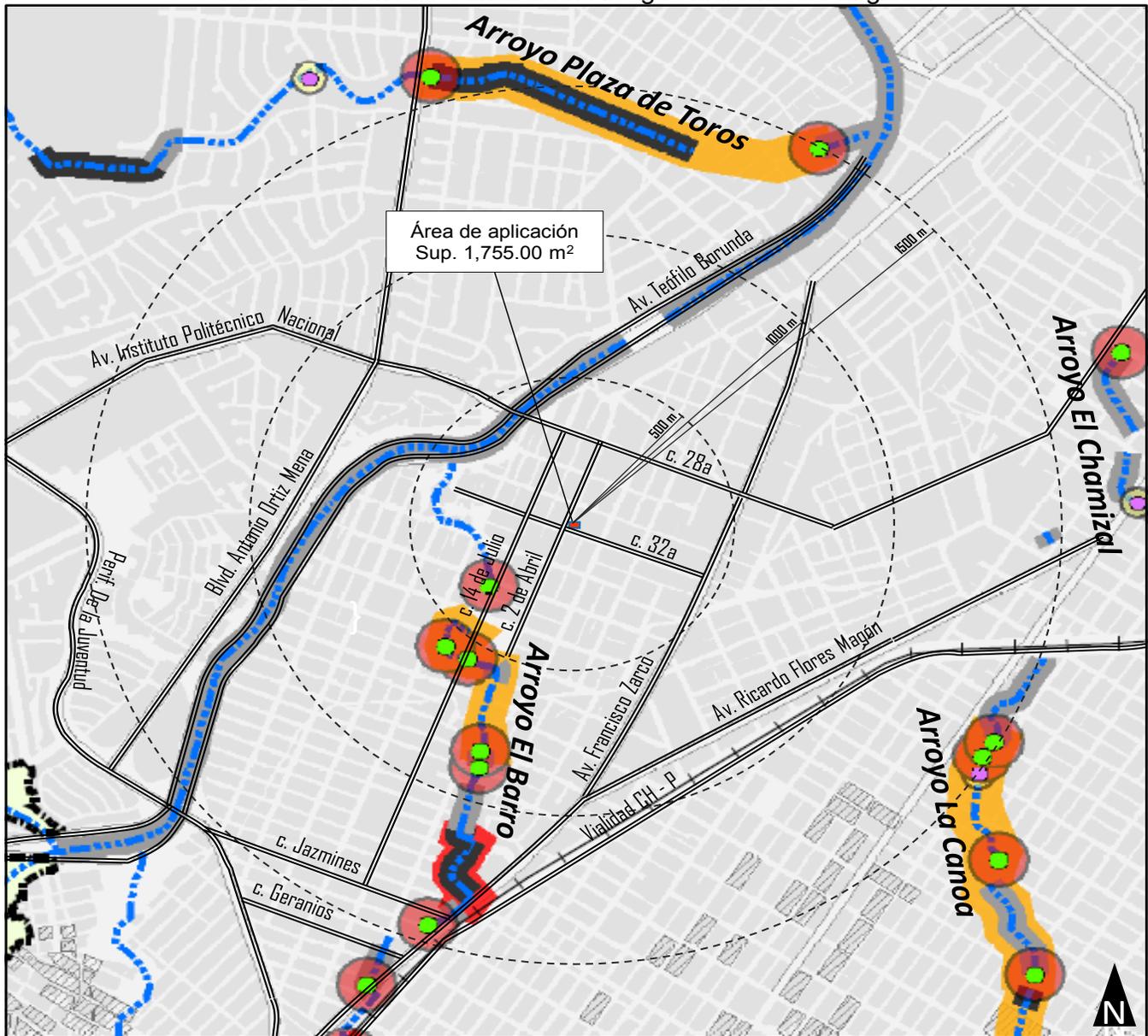


Simbología				
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	<b>Industria y Servicios Urbanos</b> Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto ■ Industria y Servicios Urbanos	<b>Comercio</b> ■ Taller de Pintura ■ Manejo de Materiales Peligrosos ■ 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>Salvaguardas 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 Área Urbana Centro de Población	<b>Catastro</b> Edificaciones			

Riesgos Antropogénicos	OCTUBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO	
"CALLE 32 - 706"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



**Simbología**

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

**Riesgos Hidrometeorológicos**

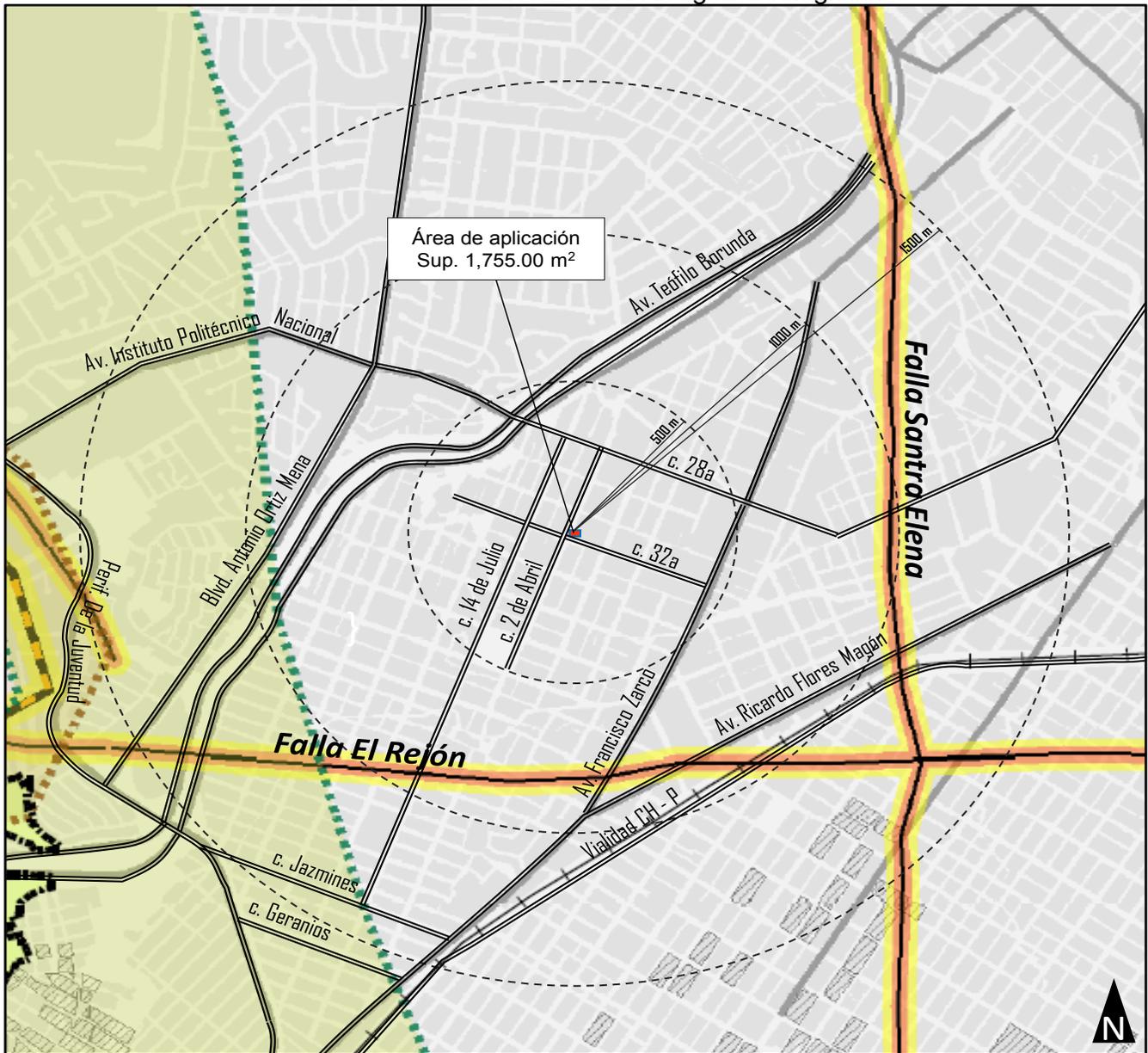
OCTUBRE 2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO  
**"CALLE 32 - 706"**

**D-15**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Simbología

<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul>	<p><b>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>Riesgos Geológicos</b></p> <p><b>Fallas y Fracturas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Puntos de Riesgo</li> <li>Falla</li> <li>Área de Influencia 25 m.</li> <li>50 m.</li> </ul>	<p><b>Riesgo por Erosión</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Riesgo por Erosión</li> </ul>
<p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arroyos</li> <li>Cuerpos de agua</li> </ul>	<p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traza Urbana</li> </ul>	<p><b>Riesgo por Deslizamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonas de Riesgo por Deslizamiento</li> <li>Deslizamientos</li> <li>Área influencia 50 mts.</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>			

**Riesgos Geológicos**

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL HI2 A MIXTO MODERADO

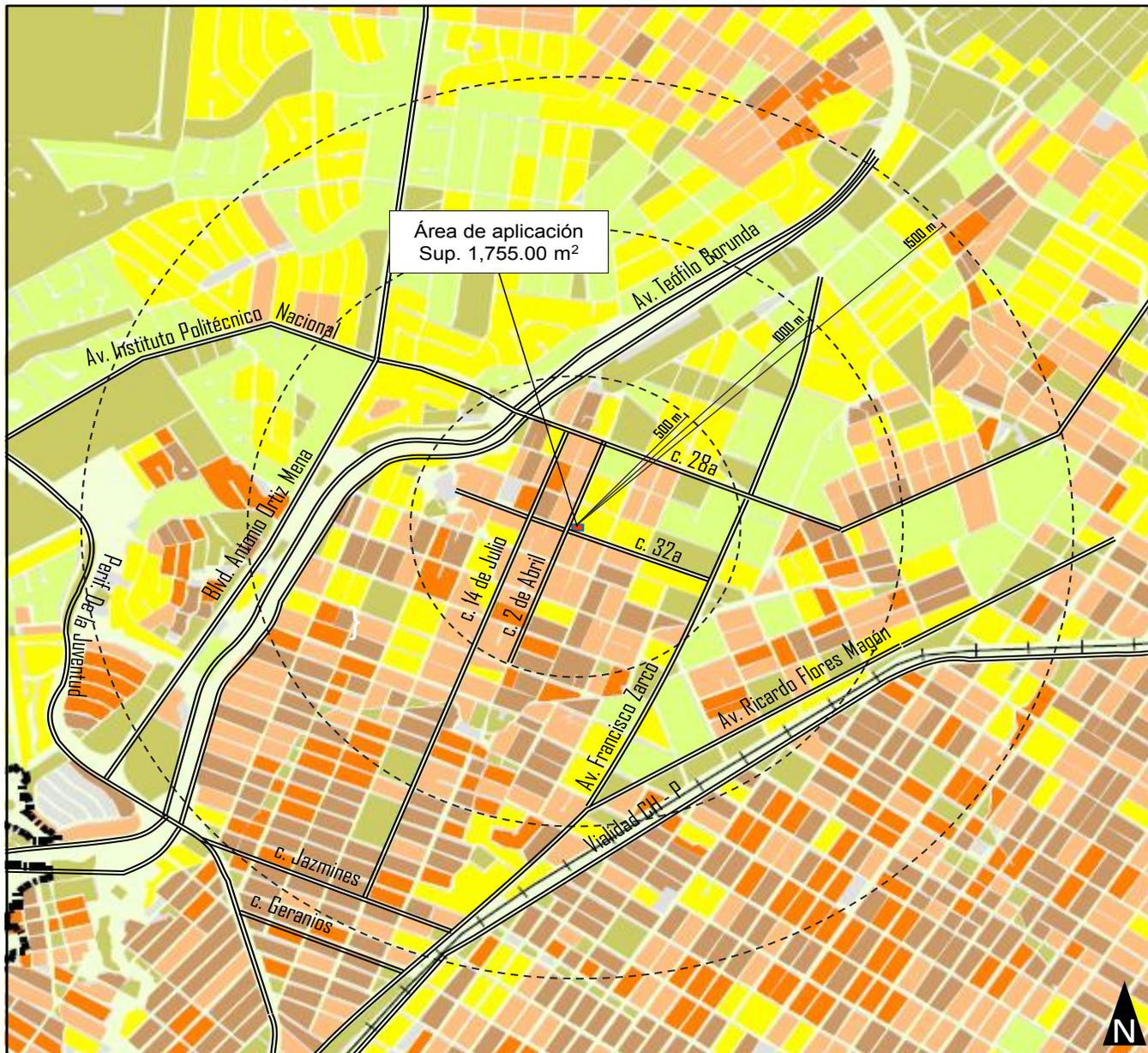
“CALLE 32 - 706”

OCTUBRE 2024

**D-16**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



**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

**Geoestadística**

**Densidad de Vivienda**

Total de Viviendas / Sup. Has.

- 0 - 4
- 4.1 - 12
- 13 - 25
- 26 - 35
- 36 - 45
- 46 - 60

**Densidad de Vivienda**

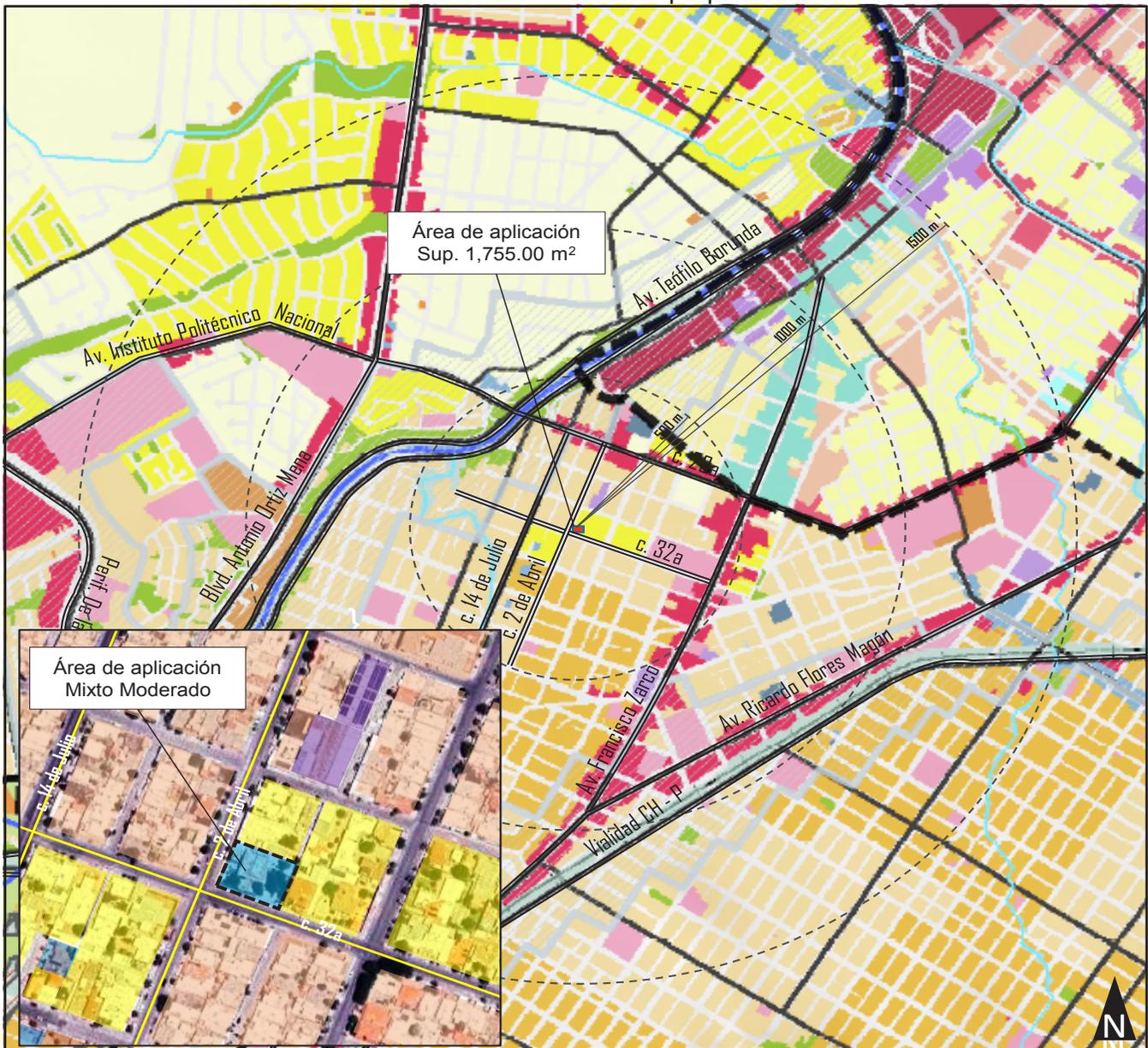
**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO  
"CALLE 32 - 706"**

OCTUBRE 2024

**D-17**

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



**Simbología**

**Hidrografía**

Cuerpos de agua

**Vías de comunicación**

Número de Carretera  
Carretera Principal  
Ferrocarril

**Unidades de gobierno**

Límite del Área Urbana  
Centro de Población

**Catastro**

Edificaciones

**Área para Planeación Específica**

Zonas de Integración al Desarrollo  
Centro Urbano y Subcentros  
Polígonos de Actuación  
Corredores de Movilidad

**Condicionante Para Usos**

Área de Borde  
Condicionado Pluvial  
Área de Riesgo  
Uso No Conforme

**Usos de Suelo**

**Habitacional**

Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/h  
Habitacional de 5 - 12 viv/h  
Habitacional de 13 - 25 viv/h  
Habitacional de 26 - 35 viv/h  
Habitacional de 36 - 45 viv/h  
Habitacional de 46 - 60 viv/h  
Habitacional de mas de 60 viv/h  
Comercio y Servicios  
**Mixto**  
Mixto Intenso  
Mixto Moderado  
Mixto Bajo  
Mixto Suburbano

**Industria**

Industria Alto Impacto  
Industria Bajo Impacto  
Microindustria

**Equipamiento**

Equipamiento General  
Recreación y Deporte  
Equipamiento Especial  
**Concentrador de Actividad**  
Centro Distrital

**Uso Especial**

Zona Especial de Desarrollo Controlado  
Zona de Amortiguamiento  
Reserva en Área Estratégica  
**Uso no urbano**  
Área Natural de Valor Ambiental

**Preservación Ecológica**

**PPC - Vivienda, Comercio y Servicios**

Vivienda Densidad Baja  
Vivienda Densidad Alta  
Vivienda Servicios Profesionales  
Vivienda Servicios Comercio  
**PPC - Corredores y Comercio**  
Corredor Impacto Alto  
Corredor Impacto Medio  
Comercio Servicios Generales  
Corredor Patrimonial  
**PPC - Nodos**  
Nodo Barrial  
Nodo Emblemático  
Nodo Urbano

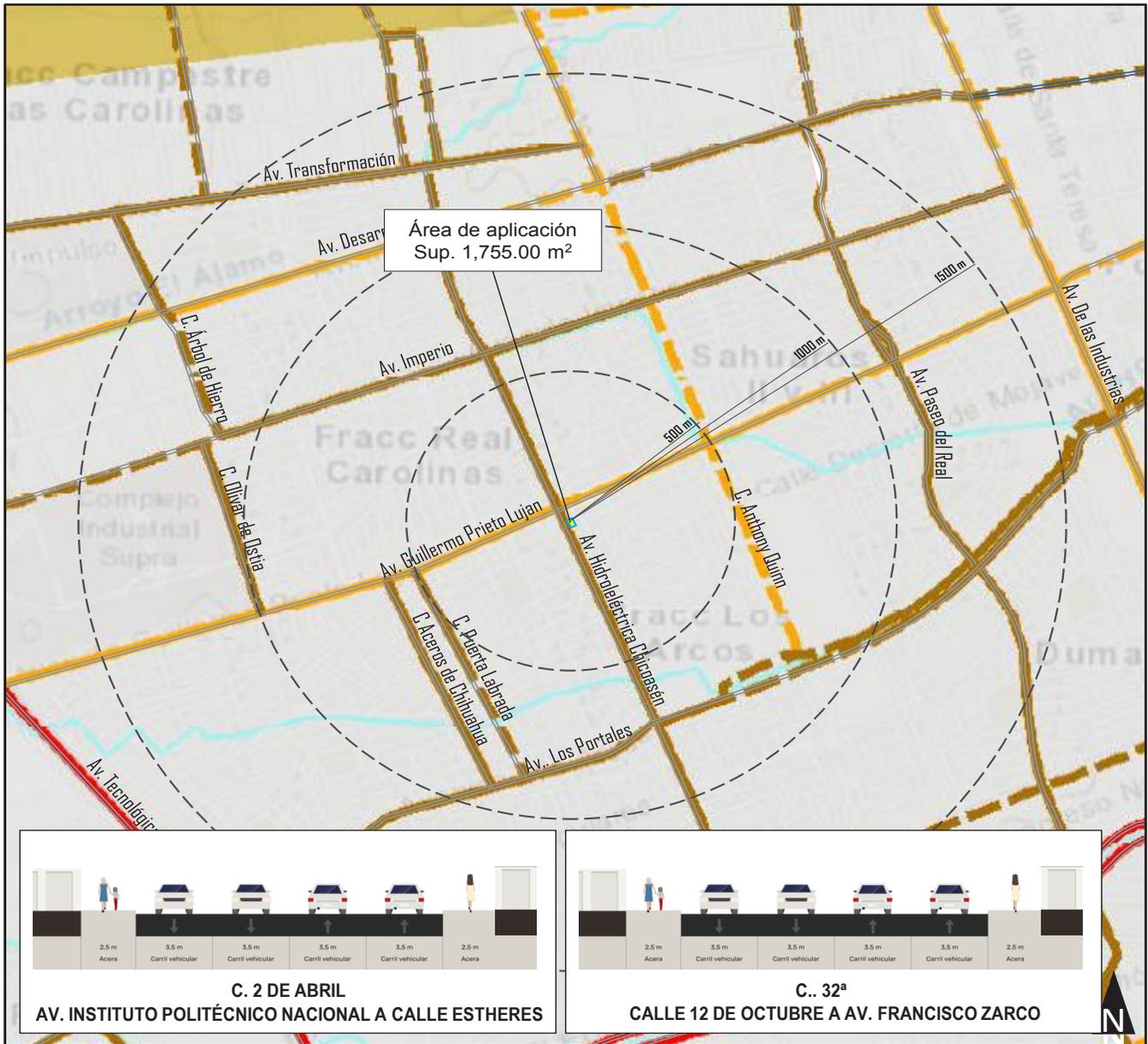
**Uso de Suelo Propuesto**

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO  
"CALLE 32 - 706"**

**OCTUBRE 2024**

**E-01**

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
<b>Relieve</b> ..... Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [ ] Límite del Area Urbana [ ] Límite del Centro de Pobl.	<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>	OCTUBRE 2024
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO MODERADO</b>	
<b>"CALLE 32 - 706"</b>	<b>E-02</b>

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

**Créditos****Gobierno Municipal**

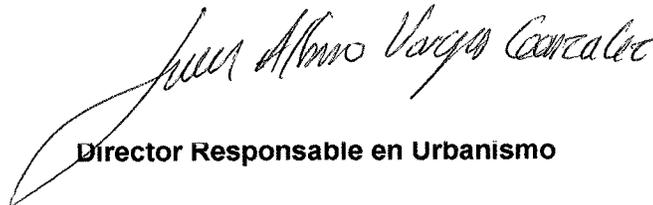
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón  
Directora del IMPLAN

**Promotor**

Javier Cerrillo Chowell



**Director Responsable en Urbanismo**

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

Arq.-Adrián Vargas González  
Gráficos

Arq. Brenda Vargas González  
Esquemas

**Octubre de 2024**

**Anexos**

Escrituras

Plano catastral

Predial domiciliar

Identificación promotor

## Escrituras

*Lic. Eugenio Fernando Garcia Russek*  
*Notario Público Número Veinticuatro*  
*Chihuahua, Chih.*



----- VOLUMEN **876 OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS** -----  
 ----- NUMERO **21,100 VEINTIUN MIL CIENTO** -----

-----En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, el veinte de diciembre de dos mil diecinueve, Yo Licenciado **EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK**, Notario Público Número Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, hago constar: -----

-----I.- La **CONSOLIDACION DEL USUFRUCTO VITALICIO CON LA NUDA PROPIEDAD**, que celebra la señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN** en su carácter de Tutriz definitiva de su hermano, el señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**. -----

-----II.- El **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebra por una parte, la sucesión testamentaria a bienes la señora **MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN FLOTAT** representada por la señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN** en su doble carácter de Albacea de la citada sucesión y Tutriz definitiva de su hermano, el señor **ADRIAN ANDRES QUIROS NITSCHMANN** quien a su vez es el único y universal heredero en la mencionada sucesión y a quien se le denominará como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra parte, el señor Ingeniero **JAVIER CERRILLO CHOWELL** a quien se le denominará como **LA PARTE COMPRADORA**, el cual se sujeta al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

-----**DECLARACIONES:** -----

----- Declara la señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN** lo siguiente: -----

-----I.- Que la sucesión que representa es propietaria de la casa habitación ubicada en la calle **Treinta y dos** número **706** setecientos seis esquina con calle dos de abril y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, de la colonia Guadalupe de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de **1,755.00** mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados y las medidas y colindancias que se relacionan a continuación:-----

-----Por su frente, mide **45.00** cuarenta y cinco metros y linda con calle **32 treinta y dos**; -----

-----Por su costado derecho, mide **39.00** treinta y nueve metros y linda con calle **2 dos de abril**; -----

-----Por su costado izquierdo, mide **39.00** treinta y nueve metros y linda con inmueble propiedad de la señora **Margarita N. de Pinoncely**; -----

-----Por su espalda, mide **45.00** cuarenta y cinco metros y linda con inmueble propiedad del señor **Rafael Prieto Pastrana**; -----

-----Para su mejor identificación, se agrega un **plano** del inmueble antes descrito al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura marcado con el número **1 uno**. -----

COPIADO

---- II.- Que el inmueble antes descrito lo adquirieron las señoras MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN FLOTAT la **nuda propiedad** y María Flotat Viuda de Nitschmann el **usufructo vitalicio**, por herencia del señor Pablo Nitschmann, mediante escritura pública número **3642** tres mil seiscientos cuarenta y dos otorgada en esta ciudad de Chihuahua el treinta de agosto de mil novecientos sesenta, ante el Licenciado Carlos Guizar Ocaranza, entonces Notario Público número Cinco del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua y cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número **271** doscientos setenta y uno a folios **45** cuarenta y cinco del libro **890** ochocientos noventa de la Sección Primera, correspondiéndole a este inmueble el Folio Real número **1056648** uno cero cinco seis seis cuatro ocho, del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos de fecha ocho de marzo de mil novecientos sesenta y uno. -----

---- III.- Que al adquirir la señora MARIA TERESA NITSCHMANN FLOTAT el bien inmueble que nos ocupa, se dijo que su nombre era MARIA TERESA NITSCHMANN DE QUIROZ, siendo su nombre correcto **MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN FLOTAT**, según lo acredita con la copia certificada del acta de nacimiento, la cual agrego al apéndice de mi protocolo en su legajo respectivo marcado con el número **2 dos**. -----

---- IV.- Que su madre, la señora **MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN FLOTAT DE QUIROZ**, falleció en esta ciudad de Chihuahua, el seis de marzo de mil novecientos noventa y seis, de quien se inició el trámite extrajudicial de su sucesión testamentaria el treinta y uno de diciembre de dos mil trece, mediante escritura pública número **8971** ocho mil novecientos setenta y uno otorgada ante el suscrito Notario y en la que se declaró al señor **ADRIAN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN** heredero universal, en virtud del fallecimiento del señor Adrián Quiros Garza, quien fue designado único y universal heredero y se designó como albacea de la citada sucesión a la señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN**, cargo que aceptó en esa misma fecha. Del citado documento se inserta en lo conducente lo siguiente: "CLAUSULAS. PRIMERA.- La señora **MARIA TERESA QUIROS NITSCHMANN**, en su carácter de tutriz del señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**, acepta la herencia. SEGUNDA.- La señora **MARIA TERESA QUIROS NITSCHMANN**, acepta el cargo de Albacea que le fue conferido por la testadora, manifestando que va proceder a formular el inventario y avalúo de los bienes de la masa hereditaria." -----

---- V.- Que en virtud de que su abuela, la señora **MARÍA FLOTAT VIUDA DE NITSCHMANN**, falleció en esta ciudad de Chihuahua, el diez de febrero de mil novecientos sesenta y siete, viene a tramitar la



*Lic. Eugenio Fernando García Russek*  
*Notario Público Número Veinticuatro*  
*Chihuahua, Chih.*



consolidación del **usufructo** con la **nuda propiedad** que le corresponde a la sucesión a bienes de la señora **MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN FLOTAT** y por consiguiente al señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**, en su carácter de único y universal heredero. Se agrega copia certificada del acta de defunción al apéndice y legajo de referencia, marcada con el número **3 tres**. -----

----VI.- Que mediante Diligencias de Jurisdicción Voluntaria promovidas por la señora María Quiroz Nistschmann, en su carácter de Tutriz definitiva del interdicto Andrés Quiroz Nistschmann en el Juzgado Séptimo de lo Familiar por Audiencias de este Distrito Judicial Morelos, bajo el Expediente número 213/2017 doscientos trece diagonal dos mil diecisiete, se **autorizó** a la señora María Quiroz Nistschmann para que procediera a la **venta** del bien inmueble materia de esta operación, documento que procedo a agregar al apéndice y legajo de referencia marcado con el número **4 cuatro**.-----

----VII.- Que mediante acta número **21,106** veintiún mil ciento seis de fecha veintitres de agosto de dos mil dieciocho, la señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN** en su carácter de tutor definitivo, de su hermano **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN** promovió Diligencias de Jurisdicción Voluntaria ante el suscrito Notario, para acreditar que el nombre correcto de su hermano es **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**, documento que en copia certificada procedo a agregar al apéndice de mi protocolo en su legajo respectivo marcado con el número **5 cinco**.-----

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

-----**CLÁUSULAS:**-----

-----**CONSOLIDACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD**-----

----**UNICA.**- La señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN** en su doble carácter de Albacea de la sucesión testamentaria a bienes de la señora **MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN FLOTAT** y como Tutriz definitiva de su hermano, el señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**; en virtud del fallecimiento de su abuela la señor **MARIA FLOTAT VIUDA DE NITSCHMANN** **consolida** el usufructo vitalicio que le correspondía con la Nuda Propiedad, respecto del bien inmueble que nos ocupa, por lo que solicitan al Jefe del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, se hagan las anotaciones correspondientes al margen de la inscripción correspondiente.-----

-----**CONTRATO DE COMPRAVENTA.**-----

----**PRIMERA.**- La sucesión testamentaria a bienes de la señora **MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN FLOTAT** representada por su albacea, la señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN** quien a su vez es

C O T E J A D O

tutriz definitiva de su hermano el señor **ADRIAN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN** quien fue designado único y universal heredero en la citada sucesión, vende al señor Ingeniero **JAVIER CERRILLO CHOWELL** quien compra la casa habitación ubicada en la calle **Treinta y dos** número **706** setecientos seis esquina con calle dos de abril y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, de la colonia Guadalupe de esta ciudad de Chihuahua, con la superficie, medidas y colindancias determinadas en la declaración I de esta escritura.-----

--- **SEGUNDA.**- El precio en que se concertó y consuma esta operación es la cantidad de **\$6'000,000.00** SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 cero centavos Moneda Nacional de cuyo precio manifiesta bajo protesta de decir verdad **LA PARTE COMPRADORA** que pagó a **LA PARTE VENDEDORA**, la suma de \$4'800,000.00 Cuatro millones ochocientos mil pesos 00/100 cero centavos Moneda Nacional en diversas parcialidades mediante depósitos bancarios a la cuenta número 6810715 seis ocho uno cero siete uno cinco del Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, sucursal 7012 siete mil doce con el cheque número 3921 tres mil novecientos veintiuno de la cuenta número 60503703467 seis cero cinco cero tres siete ceró tres cuatro seis siete del Banco HSBC México, Sociedad Anónima. ----

--- El resto, o sea la suma de \$1'200,000.00 Un millón doscientos mil pesos 00/100 cero centavos Moneda Nacional mediante cheque número 4504 cuatro mil quinientos cuatro de la cuenta 60503703467 seis cero cinco cero tres siete cero tres cuatro seis siete del Banco HSBC México, Sociedad Anónima, al momento de firma de la presente escritura pública, otorgando por medio de la presente cláusula el recibo de pago correspondiente. -----

--- Se agrega copia certificada de la transferencia y cheque mencionados, al apéndice y legajo correspondiente, marcados con el número **6 seis**. -----

--- **TERCERA.**- El inmueble objeto de esta operación se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen y en ese concepto se enajena, quedando obligada **LA PARTE VENDEDORA** al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley. -----

--- **CUARTA.**- **LA PARTE COMPRADORA** se da por recibida a su entera satisfacción de la posesión del bien inmueble objeto de este instrumento, obligándose a destinarlo a los usos o destinos permitidos, previstos en los planes o programas aprobados por las autoridades competentes y a cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, así como los decretos sobre usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano. ---



*Lic. Eugenio Fernando García Russek*  
*Notario Público Número Veinticuatro*  
*Chihuahua, Chih.*



-----**QUINTA.**----- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se generen por el otorgamiento de la presente escritura serán por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**, salvo el Impuesto sobre la Renta e Impuesto Cédular de que es sujeta la **PARTE VENDEDORA**.-----

----- **PERSONALIDAD** -----

-----Para acreditar su carácter doble carácter de albacea de las sucesión testamentaria a bienes de la señora **MARÍA TERESA ELISABETH NITSCHMANN FLOTAT** y de Tutriz definitiva de su hermano, el señor **ADRIAN ANDRES QUIROS NITSCHMANN**, la señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN** me exhibe los documentos relacionados en las declaraciones IV cuatro y VI seis romano de este instrumento público, los cuales tengo aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.-----

-----Manifiesta la señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN**, bajo protesta de decir verdad, que su sobre nombramiento de albacea y de Tutriz definitiva no le ha sido revocado, ni en forma alguna limitada sus facultades.-----

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

-----A.- **DOCUMENTOS.**- Que todo lo inserto relacionado en la presente escritura, concuerda fiel y correctamente con los documentos que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

-----B.- **IMPUESTO PREDIAL.**- Que el inmueble materia de esta escritura, cuya clave catastral es **145-010-001** ciento cuarenta y cinco guión cero diez guión cero cero uno se encuentra al corriente del pago del Impuesto Predial y del servicio de agua y Saneamiento y no tiene adeudo al Consejo de Urbanización Municipal por concepto de pavimento según lo acredita con la boleta de pago correspondiente y constancias de no adeudo, las cuales agrego al apéndice de este volumen de protocolo en su legajo correspondiente marcado con el número **7 siete, 8 ocho y 9 nueve**.-----

-----C.- **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 el mismo queda a su disposición en la página [www.notario24.com.mx](http://www.notario24.com.mx) o en la Avenida Teófilo Borunda dos mil cuatrocientos diecisiete, Código Postal treinta y un mil doscientos seis, Chihuahua, Chihuahua. Con la firma de este documento indica que otorga su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales.-----

-----D.- **CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y DATOS GENERALES.**- Que los comparecientes a mi juicio cuentan con capacidad legal y que no he recibido notificación de autoridad competente que señale la existencia de una



COTEJADO

declaración de interdicción en su contra, quienes bajo protesta de decir verdad por sus datos generales manifestaron ser:-----

--- La señora **MARIA QUIROS NITSCHMANN** mexicana, soltera, originaria de Monterrey, Nuevo León, nació el trece de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, con domicilio en calle Treinta y dos número 706 setecientos seis de la colonia Guadalupe de esta ciudad de Chihuahua, asesora de ventas, con clave del registro Federal de Contribuyentes número QUNM541213F69 cinco cuatro uno dos uno tres seis nueve, con clave única del Registro de Población número QUNM541213MNLRT09 cinco cuatro uno dos uno tres cero nueve, quien se identifica con credencial del Instituto Nacional para Adulto mayor número de folio P332687578 tres tres dos seis ocho siete cinco siete ocho; manifestando bajo protesta decir verdad que los datos generales de su hermano, el señor **ADRIAN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN** son: mexicano por naturalización, originario de París, Francia, nació el veintitrés de noviembre de mil novecientos cincuenta, con domicilio en calle treinta y dos número 706 setecientos seis de la colonia Guadalupe número 706 setecientos seis de la colonia Guadalupe de esta ciudad de Chihuahua, sin ocupación.-----

--- El señor Ingeniero **JAVIER CERRILLO CHOWELL**, mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora María Clemencia Torres Calzada, matrimonio civil celebrado en Villa La Paz, San Luis Potosí, originario y vecino de Villa La Paz, San Luis Potosí, nació el trece de enero de mil novecientos cincuenta y dos, con domicilio en calle Ocampo número 5 cinco, Localidad Villa de La Paz, San Luis Potosí, código postal número 78830 setenta y ocho mil ochocientos treinta, Ingeniero en Minas, con clave de Registro Federal de Contribuyentes número CECJ5201137H7 cinco dos cero uno uno tres siete siete, con clave única del Registro de Población número CECJ520113HSPRHV06 cinco dos cero uno uno tres cero seis, quien se identificó con credencial para votar número 1608062552488 uno seis cero ocho cero seis dos cinco cinco dos cuatro ocho ocho -----

--- E).- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN.**- Que la presente operación se encuentra exenta del pago del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de conformidad con el inciso a) de la fracción XIX diecinueve del artículo 93 noventa y tres y artículo 150 ciento cincuenta de la propia Ley, así como del Impuesto Cedular con base en el artículo 190-C ciento noventa inciso c del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, por ser la casa habitación de **LA PARTE VENDEDORA**, según se acredita con la factura expedida por la Comisión Federal de Electricidad, que se agrega en

*Lic. Eugenio Fernando García Russek*  
 Notario Público Número Veinticuatro  
 Chihuahua, Chih.



copia certificada al apéndice y legajo mencionado marcado con el número **10 diez**, manifestando **LA PARTE VENDEDORA** bajo protesta de decir verdad, que se trata de la primera enajenación exenta de casa habitación que realiza en los últimos tres años inmediatos anteriores a la fecha de firma de este instrumento por la que hubiere obtenido la exención del Impuesto señalado, advirtiéndole que el ingreso que obtiene por esta operación deberá declararlo al Servicio de Administración Tributaria en abril del próximo año junto con sus demás ingresos si exceden de \$500,000.00 Quinientos Mil Pesos Moneda Nacional, ya que en caso contrario, la exención del Impuesto sobre la Renta por enajenación del inmueble objeto de este instrumento quedará sin efecto; advirtiéndole así mismo que procederé a dar aviso al Servicio de Administración Tributaria de la presente operación.-----

----F.- APÉNDICE.- Que en su oportunidad agregaré al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura, marcado el número **11 once** avalúo, **12 doce** Declaración del pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio, **13 trece** constancia de operaciones consignadas en escritura pública, **14 catorce** Acuse de Recibo expedido por el Servicio de Administración Tributaria, **15 quince** copia certificada de las identificaciones de los comparecientes, **16 dieciséis** certificado de Libertad de gravámen, **17 diecisiete** Certificado Fiscal Digital por Internet y su complemento, documentos que acreditan el cumplimiento de las obligaciones fiscales y legales.-----

----G.- LECTURA Y EXPLICACIÓN.- Que leída esta escritura por los comparecientes, se les explicó su valor y consecuencias legales y estando conformes con su redacción y contenido, la firman para constancia. DOY FE.

MARIA QUIROS NITSCHMANN.- Firmado.-----

JAVIER CERRILLO CHOWELL.- Firmado.-----

En Chihuahua, Chihuahua el veinte de diciembre de dos mil veinte autorizo preventivamente la presente escritura.-----

EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK.- Firmado.-----

El sello de autorizar del Notario.-----

-----AUTORIZACION-----

En Chihuahua, Chihuahua, el dos de junio de dos mil veinte, habiéndoseme justificado el cumplimiento de los requisitos fiscales correspondientes, autorizo definitivamente la presente escritura, agregando al apéndice y legajo de referencia marcado con el número **18 dieciocho**, **19 diecinueve** y **20 veinte**, cálculo del Impuesto sobre la Renta, declaraciones de pagos del Impuesto Sobre la Renta y Cédular y sus respectivos comprobantes de pago, respectivamente.- DOY FE.-----

COPIADO



# PLANO CATASTRAL

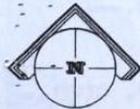
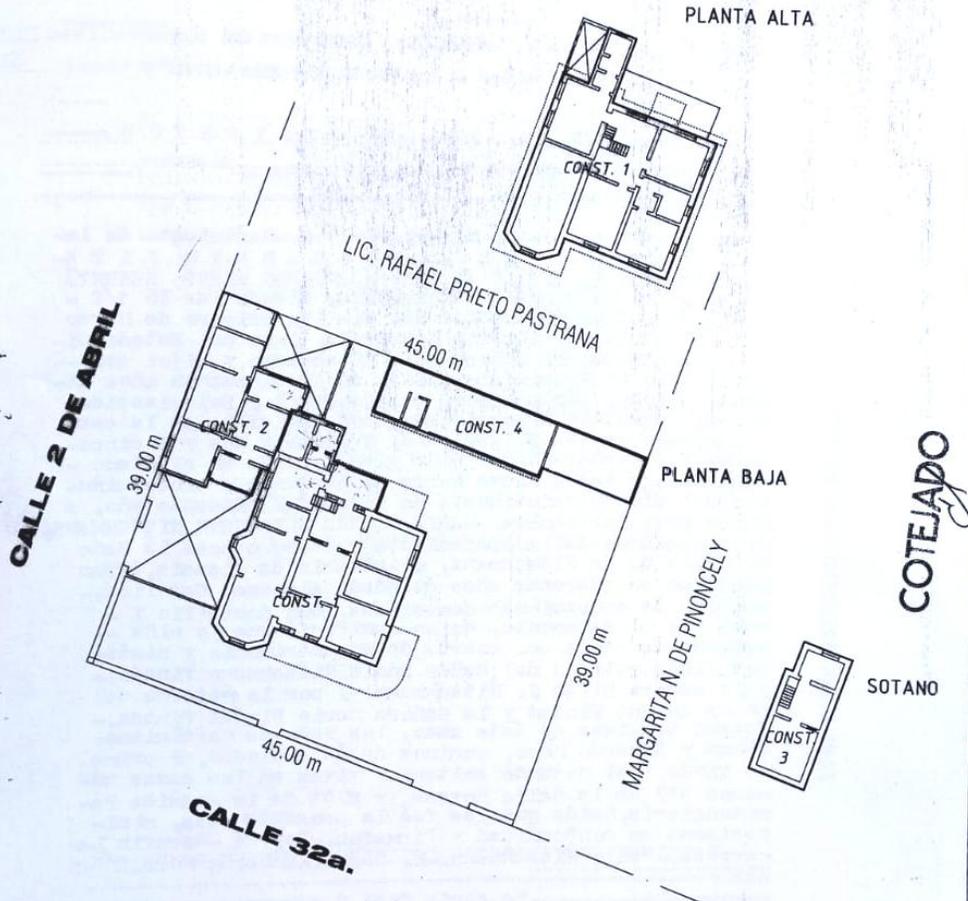
DE LA FINCA URBANA No. 706 DE LA CALLE 32a., ESQUINA CON CALLE 2 DE ABRIL, UBICADA EN LA COLONIA GUADALUPE, DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE:

**JAVIER CERRILLO CHOWELL**

ESCALA 1:500  
CLAVE CATASTRAL 145-010-001



SUP. DE TERRENO	9
SUP. PLANTA BAJA T	
SUP. PLANTA ALTA T 1	279.28 M2
SUP. PLANTA BAJA T 2	1600.00 M2
SUP. DE SOTANO T 3	78.75 M2
SUP. C. UTILITARIO T 4	149.40 M2
SUP. DE PORCHES	72.35 M2
SUP. VOLADOS LAMINA	60.30 M2



CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. DICIEMBRE DE 2019

TEL. 011 426 6261

ING. MANUEL EDUARDO RIVERA DOZAL

REG. R. P. C. 668



10

### ESTADO DE CHIHUAHUA

En nombre de la República Mexicana y como Juez del Registro Civil de este lugar, hago saber a los que la presente vieren y certifico:

Que en el libro núm. 15 de la Sección de NACIMIENTOS del Registro Civil que es a mi cargo, a fojas 100 y 101 se encuentran las actas del tenor literal siguiente:

PARA ACTAS CERTIFICADAS DEL REGISTRO CIVIL

-----Al margen.-No. 168.-Nacimiento de la niña **MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN**, P. al I.- Al Centro.-NUMERO SIEN TO SESENTA Y OCHO.- En la Ciudad de Chihuahua, siendo las 16 1/2 diez y seis horas y media, del día 10, primero de Marzo de 1928, ante mí, Serafin Legarreta, Juez del Estado Civil, compareció el Señor Pablo Nitschmann y dijo: ser originario de Prusia (Alemania), de 50 cincuenta años de edad, Alemán, católico, casado Civil y Eclesiasticamente, Ingeniero Electricista, con domicilio en la casa sin número de las Calles 32/a, Treinta y dos y 5 cinco de Mayo; y presentó una niña viva, nacida en el mismo domicilio a las 9 nueve horas 45 cuarenta y cinco minutos del día 29 veintinueve de Enero del presente año, a quien puso por nombre **MARIA TERESA ELISABETH NITSCHMANN**, hija legítima del compareciente y de su esposa la Señora Maria E. de Nitschmann, originaria de Alsacia, (Francia), de 40 cuarenta años de edad, Alemana, Católica, casada, de ocupaciones domésticas, con domicilio igual que el exponente, quien manifestó que la niña presentada es la 4a. cuarta de su matrimonio y nieta por línea paterna del Señor Adolf Nitschmann finado, y la Señora Elise J. Nitschmann; y por la materna del Señor August Flotat y la Señora Maria Flotat finada. Fueron testigos de esta acto, los Señores Martiniano Sáenz y Eduardo More, vecinos de esta Ciudad, el primero viudo, y el segundo soltero y viven en las casas números 337 de la Calle Novena, y 2703 de la Avenida Penitenciaría, Leída que les fué la presente acta, manifestaron su conformidad y firmaron.-Doy fé.-Serafin Legarreta.-Pablo Nitschmann.-Sáenz.-Eduardo More. N.º 168.

-----Es copia fiel y correcta sacada de su original, la que a pedimento de parte interesada exigió en la Ciudad de Chihuahua, a los dos días del mes de Marzo de mil novecientos veintiocho.-Doy fé.-----

*Recibido en el Hospital de Chihuahua el día 26 de Marzo de 1934*  
*Dr. Rosillo*

EL JUEZ DE LA OF. CENTRAL DEL REG. CIVIL.-

*Serafin Legarreta*

11

EL LICENCIADO MARIO F. GARCIA, NOTARIO PUBLICO NUMERO CUATRO EN  
ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA,  
HACE CONSTAR Y,

CERTIFICA: Que la presente copia concuerda fiel y correctamente  
con sus partes con su original al cual me remito según cotejo llevado a cabo  
antes después de sellar y rubricar devolví al interesado

CHIHUAHUA, CHIH., A VEINTISIETE DE MARZO DE MIL  
VEICENTOS OCHENTA DOY FE.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO CUATRO



*M. F. Garcia*  
LIC. MARIO F. GARCIA

LIC. MARIO F. GARCIA  
NOTARIO PUBLICO No. 4  
CHIHUAHUA, CHIH.



EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, NOTARIO  
PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO, DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,  
ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: -----  
Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó según  
cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en una foja útil, se  
expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en: Chihuahua, Chihuahua, el  
veinte de diciembre de dos mil diecinueve.- Doy Fe. -----



*E. F. Garcia Russek*  
LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK.

bgc.

COTEJADO



**ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**  
**ESTADO DE CHIHUAHUA**  
**REGISTRO CIVIL**  
**ACTA DE DEFUNCION**



SH 54-19  
 12 Agregado a la esc. 21100  
 Bajo el número 3

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

OFICIALIA:	LIBRO No.:	FOLIO No.:	ACTA No.:	FECHA DE REGISTRO:	CRIP:
1	254	37	342	11 DE FEBRERO DE 1967	-----
LUGAR DE REGISTRO:		LOCALIDAD:	MUNICIPIO:	ENTIDAD FEDERATIVA:	
CHIHUAHUA		CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	

**DATOS DEL REGISTRADO**

NOMBRE:	MARIA FLOTAT DE NITSCHMANN	SEXO:	-----
ESTADO CIVIL:	VIUDO	EDAD:	79 AÑOS
FECHA DE DEFUNCION:	10 DE FEBRERO DE 1967		
LUGAR DE LA DEFUNCION:	SU DOMICILIO		
DESTINO DEL CADAVER:	-----	NOMBRE DEL PANTEON O CREMATORIO:	CEMENTERIO DE DOLORE

**CAUSA(S) DE LA DEFUNCION:**

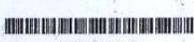
-----  
 -----  
 -----

NOMBRE DEL CONYUGE:	-----
NOMBRE DEL PADRE:	SR AUGUST
NOMBRE DE LA MADRE:	SRA MARIA

CERTIFICANTE:	DR ALBERTO RANSOM	CEDULA No.:	-----
INFORMANTE:	-----	PARENTESCO:	-----
DECLARANTE:	PRISCILIANO LOZOYA	DOMICILIO:	VICTORIA 703

**NO CONTIENE ANOTACIONES.**

-----  
 -----  
 -----



\*6596731893\*

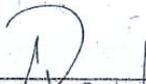


DIRECCION DEL  
REGISTRO CIVIL  
CHIHUAHUA, CHIH.

Para verificar la validez del contenido de este documento consulte el sitio web: [www.gob.mx/registrocivil](http://www.gob.mx/registrocivil)



SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 49 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS DIECIOCHO DIA(S) DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE. DOY FE.



FOLIO  
MTRO. CESAR FERNANDO RAMIREZ FRANCO  
DIRECTOR DEL REGISTRO CIVIL

8147002



13

Agregado a la csc. 21100  
Bajo el numero 41

LA LICENCIADA LUZ ELENA SALAS MARQUEZ, SECRETARIA JUDICIAL DEL JUZGADO SEPTIMO DE LO FAMILIAR POR DILIGENCIAS DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA QUE EN EL EXPEDIENTE NÚMERO 213/17, RELATIVO AL JUICIO DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, PROMOVIDO POR MARIA QUIROZ NISTSCHMANN EN SU CARACTER DE TUTRIZ DEFINITIVA DEL INTERDICTO ADRIAN ANDRES QUIROZ NISTSCHMANN, OBRAN ENTRE OTRAS LAS SIGUIENTES CONSTANCIAS:-----



COTEJADO



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA



202

14

E\_213/17

<Sentencia Declarativa>

**Diligencias de Jurisdicción Voluntaria**

**Expediente 213/2017**

**Promovente: [María Quiroz Nistschmann, en su carácter de tutríz definitiva del interdicto Adrián Andrés Quiroz Nistschmann]**

**Juzgado Séptimo Familiar por Audiencias**

**Juez: Licenciada Nicolasa Concepción Payán Holguín**

**Secretaria Judicial: Licenciada Luz Elena Salas Márquez**



Chihuahua, Chihuahua, a veinticuatro de Junio del dos mil diecinueve.-----

**Resolución que:** Autoriza que **[María Quiroz Nistschmann, en su carácter de tutríz definitiva del interdicto Adrián Andrés Quiroz Nistschmann]** proceda a la venta de los derechos de propiedad que el último nombrado posee, sobre el bien de su propiedad a fin de construir una nueva casa en un terreno urbano propiedad de la persona interdictada, dicho bien inmueble sea grabado con usufructo vitalicio a favor de la referida tutríz.-----

**1. GLOSARIO**

<b>Promoventes y/o solicitantes</b>	[María Quiroz Nistschmann, en su carácter de tutríz definitiva del interdicto Adrián Andrés Quiroz Nistschmann]
-------------------------------------	---

<b>Incapacitado</b>	[Adrián Andrés Quiroz Nistschmann]
<b>Código</b>	Código de Procedimientos Familiares.
<b>Código Civil</b>	Código Civil del Estado
<b>Testigos y/o declarantes</b>	[Elizabeth Nistschmann Lara] y [Paulina De la Rosa Quiroz]



**2. ANTECEDENTES DEL CASO.**

**2.1. Afirmados por la promovente.**

Señala ser tutriz definitiva de su hermano [Adrián Andrés Quiroz Nistschmann] quien fue declarado en estado de interdicción mediante sentencia de fecha veintiocho de junio de mil novecientos noventa y seis, por lo que acude en tal carácter a efecto de solicitar la autorización o licencia judicial para enajenar un bien inmueble propiedad de su hermano el antes nombrado, derivado de la conveniencia y necesidad de la venta de dicho inmueble, según se advierte de los hechos de ésta solicitud.-----

Por voluntad de su abuela y su madre, dispusieron como su voluntad que su hermano el hoy incapaz, fuera el propietario del bien inmueble consistente en la casa habitación ubicada en [calle 32ª número 706 de la colonia Guadalupe de ésta ciudad], con superficie total de 1755.00 metros cuadrados, siendo dicho bien inmueble propiedad de [Adrián Andrés Quiroz Nistschmann] ya que por trámite extrajudicial de la sucesión testamentaria a bienes de la señora [MARIA TERESA ELIZABETH NITSCHMAN FLOTAT], se declaró como único y universal heredero a [Adrián Andrés Quiroz Nistschmann] tal y como se desprende de la



SECRETARÍA DE JUSTICIA FEDERAL DEL ESTADO DE MORELOS



205



E\_213/17

escritura pública número [8971], del volumen 1384, realizada ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando Garza Russek, Notario Público número 24 de éste Distrito Judicial Morelos; y en virtud de que dicha casa tiene una gran extensión de terreno y es muy grande para el incapaz y la tutriz, siendo también muy elevado el costo de manutención mensual y anual de dicho bien inmueble, lo cual genera gastos muy elevados de manera mensual y anual, por lo que eso distrae a la tutriz la atención y mejor cuidado de su hermano, el hoy incapaz, quién con el transcurso de los años requiere de mayor atención y cuidado, así como la necesidad de realizar e incurrir en gastos propios y necesarios de su estado y condición, para su salud y cuidado óptimos; siendo necesario hacer del conocimiento que la tutriz es la que se encarga de la manutención, cuidado y generación de ingresos necesarios para el cuidado de su hermano, siendo ésta soltera y empleada y está sujeta a un ingreso, el cual administra de la mejor manera, haciéndolo rendir para el mejor cuidado, atención, alimentación y desarrollo, tanto de ella como de su hermano el hoy incapaz.-----

Luego, el día veinte de octubre de dos mil diecisiete, acudió al domicilio el señor [CARLOS ALBERTO DIAZ GARZA] y entregó una oferta de compra por el inmueble propiedad del hermano de la tutriz, lo que la obligó a solicitar la realización del avalúo del inmueble en cuestión donde viven, el cual se le entregó el día dos de noviembre del año próximo pasado y cuyo valor del inmueble arrojó la cantidad de \$3'827,189.15 (tres millones ochocientos

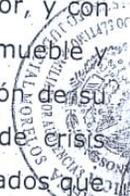


17

veintisiete mil ciento ochenta y nueve pesos 15/100 (cinco millones ochocientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.), monto que rebasa en exceso el valor del avalúo, lo que evidencia la conveniencia de aceptar la oferta y obtener la autorización judicial para la venta de dicho bien inmueble, ya que con el producto de la venta se obtendrían los recursos para la construcción de una vivienda adecuada a las necesidades, tanto del interdicto, como de la tutriz, y la casa se construiría en un terreno propiedad del interdicto, en virtud de la donación que la tutriz hizo a su favor, y con ello se reducirían los costos de mantenimiento del inmueble y se podrán destinar para el mejor cuidado y atención de su hermano; pues considerando la situación actual de crisis económica que se vive en el país, así como los cuidados que recibe y requiere el interdicto, es por lo que la tutriz definitiva solicita la autorización para la venta del inmueble propiedad del mismo, para que con el producto de la venta de dicho bien inmueble, se pueda construir en el terreno donado al interdicto, mismo que se encuentra ubicado en una zona de mayor plusvalía, una casa adecuada a las necesidades actuales del mismo y así se pueda estar en la posibilidad de mantener con los cuidados y necesidades demandantes del incapaz, lo que sin duda sería en beneficio de su tutelado, al recibir una cantidad y plusvalía, así como mejores condiciones de mayor seguridad y comodidad que ayudarían al correcto desenvolvimiento de su tutelado.-----

## 2.2. Presentación de la solicitud y trámite.

El día veintisiete de noviembre del dos mil diecisiete se presentó en la Oficialía de Turnos del Tribunal Superior de Justicia del Estado la solicitud que da origen a esta resolución y previo turno a este Juzgado, en la audiencia



COTEJADO



204



que prevé el artículo 498 del Código de Procedimientos Familiares se dicta la sentencia a que atañe este engrose

**3. COMPETENCIA.**

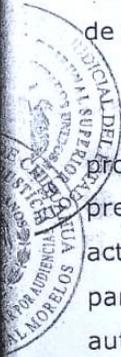
Este Tribunal es competente para conocer y fallar el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 150 y 151 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como por los artículos del 531 al 538 del Código de Procedimientos Familiares y 446 del Código Civil Local. --

**4. ANÁLISIS DE FONDO.**

En relación a los hechos que pretende acreditar el promovente, debe resaltarse que el artículo 495 del Código prevé que: "La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de las partes interesadas se requiere la intervención de la autoridad judicial o, en su caso, de notario público, sin que esté promovida, ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas."-----

Ahora bien, el artículo 496 de dicho ordenamiento, en su segundo párrafo establece que se requiere de la intervención de la autoridad judicial, en los casos que se involucren o puedan resultar afectados niños, niñas, adolescentes, personas con discapacidad mental o intelectual.-----

Y en el caso que nos ocupa, la promovente pretende mediante la presente jurisdicción, se autorice la enajenación fuera de subasta pública del bien inmueble relativo a la casa habitación que por herencia adquirió el incapaz [Adrián Andrés Quiroz Nistschmann], ubicada en [calle 32ª número 706 de la colonia Guadalupe de ésta ciudad], con superficie



19

total de 1755.00 metros cuadrados, así mismo proveniente en su carácter de tutriz del incapaz de referencia, pretende vender el inmueble antes referido, toda vez que con el producto de la venta se obtendrían los recursos para la construcción de una vivienda adecuada a las necesidades, tanto del interdicto, como de la tutriz, y la casa se construiría en un terreno de mayor plusvalía propiedad del interdicto, ya que fue donado a su favor por la tutriz, y con ello se reducirían los costos de manutención del inmueble y se podrán destinar para el mejor cuidado y atención de su hermano, ya que con la situación actual de crisis económica que se vive en el país, así como los cuidados que recibe y requiere el interdicto, es por lo que la tutriz definitiva solicita la autorización para la venta del inmueble propiedad del mismo, para que con el producto de la venta de dicho bien inmueble, pueda estar en la posibilidad de construir una vivienda adecuada a las necesidades actuales del interdicto y poderlo mantener con los cuidados y necesidades demandantes del incapaz, lo que sin duda sería en beneficio de su tutelado, al recibir una cantidad y plusvalía, así como mejores condiciones de mayor seguridad y comodidad que ayudarían al correcto desenvolvimiento de su tutelado.-----

Por tanto, bastará que la parte interesada justifique que dicha venta pretendida del bien inmueble sea en pleno beneficio para su tutelado en juicio para la procedencia de sus pretensiones.-----

**4.1. La promovente justificó plenamente los extremos de su pretensión.**

Como el Código de Procedimientos Familiares establece en su artículo 495, que la jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley



COTEJADO



205

20

E\_213/17

o a solicitud de las partes interesadas se requiere la intervención de la autoridad judicial, o en su caso del Notario Público, sin que esté promovida, ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes; y el numeral 658, fracción I de dicho Ordenamiento Legal, en relación con el artículo 3, fracción IV del mismo, establece que la información *ad-perpetuam* podrá decretarse cuando no tenga interés más que la parte promovente y se trate de justificar algún hecho o acreditar un derecho.-----



Por lo anterior, para resolver el caso que nos ocupa, es de considerar los preceptos que reconocen derechos a las personas que se pudieran considerar se encuentran en tales supuestos, como son los que contemplan los artículos 279 segundo párrafo y 1527, del Código Civil vigente en el Estado.-----

Luego el artículo 10 del Código Procesal Familiar establece que para ejercitar una acción, es necesario tener interés jurídico en la misma y en el caso que nos ocupa, la promovente solicita la declaración judicial de que se autorice la venta de un bien inmueble, (el cual adquirió la propiedad por herencia de su madre) de su pupilo, el interdicto [Adrián Andrés Quiroz Nistschmann], y con la finalidad de acreditar la procedencia de su solicitud ofreció los siguientes medios de convicción:-----

**1).- Documentales públicas consistentes en:**

- a).- Certificación expedida por la licenciada MARÍA DOLORES PRADO MANQUERO, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Familiar de este Distrito Judicial Morelos, el día diez de julio de mil novecientos noventa y

21

seis, relativa a la sentencia de fecha veintiocho de junio de mil novecientos noventa y seis, emitida en el procedimiento de las diligencias de jurisdicción voluntaria radicada bajo el número de expediente 450/96 mediante la cual se declaró en estado de interdicción a ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN.-----

b).- Escritura pública número 8971, pasada ante la fe del Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, de fecha treinta y uno de diciembre del dos mil trece, consistente en el trámite extrajudicial de la sucesión a bienes de la señora MARIA TERESA ELIZABETH NITSCHMANN FLOTAT, a solicitud de la señora MARIA QUIROS NITSCHMANN, en su carácter de Tutriz del señor ADRIAN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN, del cual se advierte el testamento público de la señora MARIA TERESA ELIZABETH NITSCHMANN FLOTAT.-----

c).- Copia certificada expedida por la Directora del Registro Civil el día once de abril del presente año, del acta de nacimiento de ADRIAN ANDRES QUIROS NITSCHMANN, quien nació el día veintitrés de noviembre de mil novecientos cincuenta en Nevilly S Seine, Francia, hijo de ADRIAN QUIROS GARZA y MARIA TERESA NITSCHMANN DE QUIROS.-----

d).- Certificación realizada por el licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial MORELOS el día veintidós de marzo del año dos mil dieciocho, de la identificación para votar con fotografía de ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN, con clave de elector 0431120354992, expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

e).- Certificación realizada por el licenciado EUGENIO



COTEJADO



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

22



206

E\_213/17

FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial MORELOS el día dieciocho de diciembre del año dos mil catorce, de la certificación realizada por el licenciado Antonio Flores Parkan, Cónsul General en Paris, Francia, el día veintinueve de diciembre de mil novecientos cincuenta, de la comparecencia llevada ante su presencia, del nacimiento de ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHAMANN.-----



f).- Certificación realizada por el licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial MORELOS el día dieciocho de diciembre del año dos mil catorce, del Certificado de Nacionalidad Mexicana por nacimiento número 3915, expedido por el Licenciado Raúl Solorzano Díaz, Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores el día diecisiete de julio de mil novecientos ochenta y nueve.-----

g).- Certificación realizada por el licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial MORELOS el día dieciocho de diciembre del año dos mil catorce, del acta de nacimiento de ADRIAN ANDRES QUIROS NITSCHMAN, expedida por el Cónsul de México, Francisco Gutiérrez Ochoa, el día veintinueve de diciembre de mil novecientos cincuenta.-----

h).- Certificación realizada por el licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial MORELOS el día dieciocho de diciembre del año dos mil catorce, de la cartilla militar

23

nacional clase "1950" de ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN (7837712), emitida el día veintiséis de noviembre de mil novecientos ochenta y siete por el General Armando González Taboada.-----

i).- Certificación realizada por el licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial MORELOS el día dieciocho de diciembre del año dos mil catorce, de la clave única de registro de población de ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN, con clave QUNA501123HNERTD09.-----

J).- Certificación realizada por el licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial MORELOS el día diecinueve de diciembre del año dos mil diecisiete, de la protocolización de la división y repartición de bienes, de la cual heredó la señora MARIA FLOTAT DE NITSCHMANN, así como la copia certificada de apéndice expedida por la licenciada CARMEN LORENA FIERRO URRUTIA, asignada a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Notariado, el día veintiséis de marzo de dos mil trece.-----

k).- Escritura pública pasada ante la fe del Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, del trámite relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por MARIA QUIROZ NITSCHMAN y NORMA URANGA DE QUIROZ, de fecha veintitrés de agosto del año dos mil dieciocho, tendiente a acreditar que ADRIAN ANDRES QUIROS Y ANDRES QUIROZ NITSCHMAN es la misma persona.-----

l).- Oficio 7030/2018 expedido por el licenciado DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIERREZ, Director del Registro Público de la Propiedad y del Notariado en el Estado de Chihuahua,



COTEJADO



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA



702

24

E\_213/17

en el cual se remite testimonio de la escritura pública número 8237, del volumen 257, de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, otorgado ante la fe del licenciado MARIO F. GARCIA, en esa fecha notario público No.4 para el Distrito Judicial Morelos.-----

m).- Escritura pública 474 pasada ante la fe la Licenciada MARIA LUISA CORRAL RÍOS, Notaria Pública número uno, de fecha cuatro de octubre del año dos mil diecisiete, consistente en el contrato de compraventa celebrado entre LEONARDO JAVIER HERNANDEZ GONZALEZ y la tutora del interdicto, la señora MARIA QUIROS NITSCHMANN en relación a un lote de terreno urbano identificado como lote número 32, de la manzana XIV del Fraccionamiento Diamante Relíz de esta Ciudad.-----

n).- Copia certificada del acta de defunción del señor ADRIAN QUIROZ GARZA, con fecha de defunción el día veintiséis de junio de mil novecientos noventa y uno, con fecha de registro uno de julio de mil novecientos noventa y uno.-----

ñ).- Escritura pública 18,499 pasada ante la fe del Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público número veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, de fecha quince de enero del año dos mil diecinueve, consistente en el contrato de donación celebrado entre la donante MARIA QUIROS NITSCHMANN y el donatario, su hermano el señor ADRIAN ANDRES QUIROZ NISTSCHMAN, representado por su tutora definitiva, la misma señora MARIA QUIROS NITSCHMANN en relación a un lote de terreno urbano identificado como lote número 32, de la



25

manzana XIV del Fraccionamiento Diamante Relíz de esta Ciudad; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el número 109, del libro 6329, de la Sección Primera con Folio Real 1725660.-----

**2).- Las documentales privadas consistentes en:-----**

- a).- En avalúo realizado por el Ingeniero Francisco José Mariné Ramos, de fecha dos de noviembre del año dos mil diecisiete, en relación al bien inmueble ubicado en Calle 32 número 706, Colonia Guadalupe.-----
- b).- Contrato de compraventa del inmueble ubicado en Calle 32 número 706, Colonia Guadalupe, de fecha veintidós de agosto del año dos mil diecisiete entre el Ingeniero JAVIER CERRILLO CHOWELL y la tutora del interdicto ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN, la señora MARIA QUIROZ NITSCHMANN.-----

Documentales mismas con las que se tiene por demostrada la legitimación para tramitar el presente juicio y a las cuales se les otorga valor probatorio pleno, de conformidad con los artículos 284, 285, 287 y 329 del Código de Procedimientos Familiares del Estado.

**3).- La instrumental de actuaciones, presuncional en sus dos aspectos, legal y humana,** las cuales se tienen por desahogadas dada su propia y especial naturaleza, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325, 326 y 329 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. -----

**4).- Así mismo la testimonial a cargo de las atestes ELIZABETH NITSCHMANN LARA y PAULINA DE LA ROSA QUIROS,** quienes con su declaración en la testimonial a su cargo declararon; Conocer a la tutriz, la señora [MARIA QUIROZ NITSCHMANN] y a su hermano el incapaz [ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN] de toda



**COTEJADO**



27

finca le corresponde a la señora [MARIA QUIROZ NITSCHMANN] y dicho inmueble será destinado para seguir viviendo ambos, pues la intención es seguir teniendo una mejor calidad de vida, pero se podría escriturar a nombre de [ADRIAN]; que sabe que [ADRIAN] nomás adquirió la casa por medio de herencia de sus padres y desconocen el valor actual de dicho bien inmueble, consideran según su estima personal, que el avalúo debe de andar entre 6 y 8 millones de pesos, y saben que el producto de la venta de dicha casa, será destinado para terminar de construir la casa del Fraccionamiento Diamante Relíz, y el remanente que se obtenga será destinado a la manutención de [ADRIAN], a seguirlo manteniendo de todo a todo; que saben que actualmente dicho bien inmueble no ha sido vendido, pero hay una persona interesada en comprar dicho bien, que es el Ingeniero [CERRILLO], aunque no lo conocen personalmente; que saben que la tutriz adquirió el bien inmueble del Fraccionamiento Diamante Relíz, con el esfuerzo de su trabajo de toda la vida, por sus propios medios, pero no saben el costo exacto; que saben que ya se está empezando con la construcción, pero no saben a cuanto asciende el costo de la construcción, su apreciación muy personal será de unos dos o tres millones de pesos y la tutriz es la que está sufragando esos gastos, ya que trabaja en bienes raíces; que se imaginan que la casa quedaría a nombre de los dos, pues no saben los términos legales, y consideran que no sería necesario un fideicomiso, pero todo lo que sea en beneficio de [ADRIAN], que se hiciera algo con ese dinero, para que mes a mes, se obtuviera algo para poder seguir sosteniendo a [ADRIAN]. Habiendo dado ambas testigos la razón de su dicho, haciéndola consistir: La primer testigo.- Porque lo ha vivido junto con ellos, ya



COTEJADO



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA



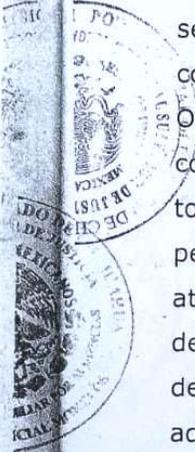
602

E\_213/17

que son vecinos y sabe que la casa grande era de su abuela, vivieron como si fueran hermanas por la vida familiar, y está convencida y segura que [ADRIAN] en mejores manos no puede estar y habla con conocimiento absoluto de causa; La segunda testigo.- Porque siempre se ha dado cuenta de todo, puesto que vivían juntos y cuando se casó, sus hijos y esposo también convivieron mucho como familia y sabe que ellos solo se tienen uno al otro. Otorgándole pleno valor probatorio a tales declaraciones de conformidad con los artículos 273, 275 276, 280 y 281, toda vez que los testigos relataron circunstancias que percibieron directamente por sus sentidos, además los atestes fueron acordes, contestes y uniformes en sus declaraciones, lo que hace creíble y veraz su testimonio, y de las constancias que integran el presente Juicio, no se advierte que tengan un interés particular en declarar con falsedad. Manifestando la tuteur, dentro de la testimonial, "al explicarles la suscrita juzgadora que para otorgar la autorización de venta pretendida y en beneficio del incapaz, se pudiera poner dicho terreno a nombre del interdicto, realizar la construcción con el dinero que se obtenga de la venta del bien inmueble propiedad de dicho interdicto y con el usufructo vitalicio en beneficio de la tuteur, que es la que se encarga de cuidar al referido interdicto" que no sabía que la propiedad del bien inmueble se podía poner a nombre del incapaz, pero que así lo haría.-----

**5. CONCLUSIÓN.**

En tales condiciones, la promovente acreditó la procedencia de su solicitud, fundada en el artículo 495 del



29

Código de Procedimientos Familiares, ya que las pruebas que fueron exhibidas, se acreditó que la pretensión de [MARIA QUIROS NITSCHMANN], al realizar la venta del bien inmueble en cuestión, es en beneficio del interdicto, además la Agente del Ministerio Público no opuso objeción alguna a las pretensiones de la solicitud de la promovente, así como tampoco se advierte (de las declaraciones de los testigos) que se pretende defraudar a un tercero, al interdicto ni al orden público, sino únicamente autorizar la venta de dicho bien inmueble, para beneficio del referido interdicto [ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN], por lo anterior debe resultar positivo conceder la autorización pretendida, y por consiguiente debe resultar procedente acceder a la autorización para la venta del bien inmueble en cuestión.-----

#### 6. COSTAS

No se hace condena en costas al no actualizarse ninguna de las hipótesis del artículo 130 del Código de Procedimientos Familiares.-----

#### 7. RESOLUTIVOS.

- - -PRIMERO. Procedió la Vía de Jurisdicción Voluntaria.---
- - -SEGUNDO. Se concede la autorización que [María Quiroz Nitschmann, en su carácter de tutríz definitiva del interdicto Adrián Andrés Quiroz Nitschmann] solicita para la venta de los derechos de propiedad que el último nombrado posee, sobre el bien de su propiedad ubicado en [calle 32ª número 706 de la colonia Guadalupe de ésta ciudad], con superficie total de 1755.00 metros cuadrados, y el producto que se obtenga de la venta, sea destinado una parte para la construcción de una nueva casa en un terreno urbano propiedad del mismo, ubicado en el Lote número 32, de la Manzana XIV, Calle



COTEJADO



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

30



E\_213/17

Diamante Estrella de África, número 230 Fraccionamiento Diamante Reliz, con superficie total de 323.50 metros cuadrados, el cual fue donado por la tutriz para la persona interdictada, vivienda que su construcción sea adecuada a las necesidades actuales del interdicto, y la otra parte del producto de la venta, sea depositada en una cuenta de inversión a nombre del referido incapaz, cuyo número de cuenta e institución bancaria se proporcionarán por la tutriz del mismo posteriormente a éste juzgado, lo anterior para que **[María Quiroz Nistschmann, en su carácter de tutriz definitiva del interdicto Adrián Andrés Quiroz Nistschmann]** lo pueda mantener con los cuidados y necesidades demandantes que requiere el incapaz.-----

- - -**TERCERO.** Este fallo se dicta sin perjuicio de terceros.-

- - -**CUARTO.** No se hace condena en costas.-----

- - -**QUINTO.** La presente sentencia ha quedado firme, lo anterior con fundamento en el artículo 330 fracción III del Código de Procedimientos Familiares expídase a costa de la promovente, cuanta copia certificada de la presente resolución requiera, para los usos y fines legales que a la misma convenga.-----

- - -**SEXTO.** Así mismo archívese el expediente como totalmente concluido, hágase la devolución de los documentos originales previa simple toma de razón que se deje de ellos y hágase las anotaciones correspondientes en el libro de gobierno.-----

**SE NOTIFICÓ QUE:**

En audiencia privada así lo resolvió la **LICENCIADA**



31



**NICOLASA CONCEPCIÓN PAYÁN HOLGUÍN,** Juez

Séptimo de lo Familiar por Audiencias del Distrito Judicial  
Morelos, ante los comparecientes y la Secretaria Judicial,  
**LICENCIADA LUZ ELENA SALAS MÁRQUEZ,** con quien  
actúa DOY FE.-----



*[Handwritten signatures]*

PUBLICADO EN LA LISTA EL VEINTICINCO DE JUNIO DEL  
DOS MIL DIECINUEVE, CON EL NÚMERO 12  
CONSTE.-----

SURTE SUS EFECTOS EL VEINTISÉIS DE JUNIO DEL DOS  
MIL DIECINUEVE. CONSTE.-----

Clave: 7110 \*SCM\*lesm



*[Handwritten signature]*

**COTEJADO**

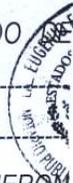


PODER JUDICIAL  
ESTADO DE CHIHUAHUA

LA LICENCIADA LUZ ELENA SALAS MARQUEZ, SECRETARIA JUDICIAL DEL JUZGADO SEPTIMO DE LO FAMILIAR POR AUDIENCIAS DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y;-----

----- CERTIFICA -----  
QUE LAS COPIAS FOTOSTÁTICAS QUE ANTECEDEN FUERON SACADAS DE SUS ORIGINALES QUE OBRAN EN NUEVE FOJAS UTILES, RELATIVO AL JUICIO DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA, PROMOVIDO POR MARIA QUIROZ NISTSCHMANN EN SU CARACTER DE TUTRIZ DEFINITIVA DEL INTERDICTO ADRIAN ANDRES QUIROZ NISTSCHMANN, RELATIVO AL EXPEDIENTE 213/17, HACIENDOSE CONSTAR QUE SE ENCUENTRA TERMINADO, VA EN DOSCIENTAS DIEZ FOJAS UTILES, SE AUTORIZAN Y FIRMAN EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA AL DIA PRIMERO DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.-----

----- DOY FE -----



LICENCIADA LUZ ELENA SALAS MARQUEZ  
SECRETARIA JUDICIAL DEL JUZGADO  
SEPTIMO FAMILIAR POR AUDIENCIAS  
DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS.



33

Agregado a la o.c. 21,100  
Bajo el número 5



En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a las 10:00 dieciséis horas del día veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, ante mí Licenciado ANTONIO BARAJAS, Adscrito a la Notaria Pública Número Veinticuatro del Distrito Judicial de Morelos, en funciones de Notario por separación temporal de su titular LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, compareció: -----

La señora MARIA QUIROZ NITSCHMANN en su carácter de tutor de su hermano Interdicto, el señor ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN, para promover Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, exhibir una serie de documentos y proporcionar la información testimonial de las señoras SILVIA SANDOVAL ZAVALA y MARIA DEL ROSARIO GARCÍA LUCERO en su carácter de testigos, a fin de acreditar que el nombre correcto de su hermano es ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN, ya que durante su vida se ha ostentado como:-----

- ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN,-----
- ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN,-----
- ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHAMANN,-----

A fin de acreditar que dichos nombres corresponden a la misma persona y que el nombre correcto de su hermano es ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN, manifiesta ante el suscrito notario bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:-----

- Uno.- Que su citado hermano fue registrado en Paris, Francia el veintinueve de diciembre mil novecientos cincuenta con el nombre de ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN.-----
- Dos.- Que se expidió acta de nacimiento en la ciudad de México, Distrito Federal el nueve de diciembre de mil novecientos setenta y seis, con el nombre de ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHAMANN.-----
- Tres.- Que el dos de junio de mil novecientos setenta, la Secretaría de Defensa Nacional, expidió cartilla militar con el nombre de ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN.-----
- Cuatro.- Que solicitó y obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el certificado de nacionalidad mexicana por nacimiento número 3915 tres mil novecientos quince, expedido el diecisiete de julio de mil novecientos ochenta y nueve, por el Jefe del Departamento, Licenciado Jorge Ernesto Espejel Montes, con el nombre de ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN.-----
- Cinco.- Que el Registro Nacional de Población expidió la clave única el Registro de Población a nombre de ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN.-----
- Seis.- Que el once de abril de dos mil dieciocho, la Directora de Registro Civil en esta ciudad de Chihuahua, la Licenciada Claudia Luengas Escudero, expidió acta de nacimiento con el nombre de ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN.-----
- Siete.- Que exhibe credencial de elector en donde aparece su fotografía y su nombre como ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN.-----

COTEJADO

34

-----Que para acreditar el nombre correcto del señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN**, su hermana la señora **MARIA QUIROZ NITSCHMANN** en el carácter indicado solicita se levante información testimonial de las señoras **SILVIA SANDOVAL ZAVALA** y **MARIA DEL ROSARIO GARCÍA LUCERO**, quienes comparecen como testigos y manifiestan bajo protesta de decir verdad, que conocen a la compareciente y conocen de los trámites legales que ha venido realizando con relación al nombre de su hermano. -----

-----Acto seguido, se procede al interrogatorio por separado de los testigos presentados, advertidos de las penas en que incurrirán quienes se conducen con falsedad ante Notario Público, califico las posiciones que presentan los comparecientes, las cuales a mi juicio son legales y se insertan literalmente a continuación: " A la PRIMERA.- Que diga el testigo si conoce al señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**.- A la SEGUNDA.- Que diga el testigo si sabe que el señor, **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**, **ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN** y **ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN** es la misma persona.- A la TERCERA.-Que diga el testigo si sabe cuál es el nombre correcto del señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**.- A la CUARTA.- Que diga el testigo la razón de su dicho. -----

-----Una vez calificadas las posiciones, procedo a recibir las declaraciones de los testigos en forma separada y sucesiva, contestando bajo protesta de decir verdad la señora **SILVIA SANDOVAL ZAVALA** de la siguiente forma: "A la PRIMERA.- Que si lo conoce.- A la SEGUNDA que sabe que el nombre correcto es **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**.- A la TERCERA.- Que si es la misma persona.- CUARTA.- Que siempre ha mantenido una relación de amistad con toda la familia por lo que sabe que la señora **MARIA QUIROZ NITSCHMANN** es la Tutora del señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN** y además conoce los trámites legales que esta ha realizado en relación a él. -----

-----A continuación procedí a interrogar a la señora **MARÍA DEL ROSARIO GARCÍA LUCERO**, quien bajo protesta de decir verdad contesta a las posiciones antes mencionadas de la siguiente forma: "A la PRIMERA.- Que si lo conoce.- A la SEGUNDA.- Que si es la misma persona.- A la TERCERA.- Que el nombre correcto es **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN** con S la terminación del apellido QUIROS.- A la CUARTA.- Que es amiga de la señora **MARIA QUIROZ NITSCHMANN** desde hace aproximadamente treinta años y la ha acompañado a realizar diversos trámites legales relacionadas con su hermano. -----

-----Que el Agente del Ministerio Público Adscrito a los Juzgados Civiles y Familiares del Distrito Judicial Morelos, fue citado oportunamente para el desahogo de la diligencia de la información testimonial convenida con las comparecientes del presente trámite, procediendo a agregar a la presente acta, el oficio mencionado marcado con el número **1 uno** y con el número **2 dos** los documentos relacionados anteriormente. -----

---No habiendo otro asunto que desahogar se da por terminada la presente diligencia siendo las 11:00 once horas del día de su fecha. ---

---En virtud de que se ha desahogado la testimonial a que se refiere el artículo 652 seiscientos cincuenta y dos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua

una vez recibido el oficio del Ministerio Público, el cual quedó agregado a la presente

acta, queda acreditado a Juicio del adscrito que el nombre correcto de la señora **MARIA ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN** es como ha quedado escrito en el presente

---RESUELVE lo siguiente: ---

---PRIMERO.- Ha procedido la aclaración de nombre a solicitud de la señora **MARIA QUIROZ NITSCHMANN** en su carácter de Tutriz definitiva de su hermano interdicto, el

señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**. ---

---SEGUNDO.- Se declara que con las pruebas aportadas por la señora **MARIA QUIROZ NITSCHMANN**, queda acreditado que su hermano, el señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN** utiliza documentos indistintamente con los nombres siguientes: ---

ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN, ---

ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN, ---

ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHAMANN, ---

---TERCERO.- Ha quedado debidamente acreditado que el nombre correcto del señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**, es como ha quedado escrito. ---

---PERSONALIDAD ---

---Para acreditar el carácter de tutriz definitiva de su hermano el señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN**, la señora **MARIA QUIROZ NITSCHMANN**, me exhibe y Yo el Adscrito doy fe tener a la vista copia certificada de la sentencia de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria que promovió para que se declarara a su hermano el señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN** en estado de interdicción, designándosele a ella misma el carácter de Tutor Definitivo, cargo que aceptó el primero de julio de mil novecientos noventa y seis, de cuyo documento inserto en lo conducente lo siguiente: "En este orden de ideas, este Tribunal resuelve: PRIMERO.- Ha procedido la vía de DILIEGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA promovidas por MARIA QUIROZ NISTSCHMAN Y NORMA URANGA DE QUIROZ.- SEGUNDO.- Se declara el estado de interdicción del C. ADRIAN ANDRES QUIROZ NISTSCHMANN, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.- TERCERO.- Se designa como TUTOR definitivo del incapacitado ADRIAN ANDRES QUIROZ NISTSCHMANN a la C. MARIA QUIROZ NISTSCHMANN, quien deberá presentarse en el término de cinco días siguientes a aceptar el cargo así como su protesta de legal desempeño o manifestar durante dicho periodo los impedimentos o excusas que tuvieran, de conformidad con los artículos 859 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, 426 y 460 del Código Civil.- CUARTO.- Se designa como CURADOR DEFINITIVO del incapacitado

COTEJADO

ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN a la C. NORMA URANGA DE QUIROZ, quien deberá presentarse en el término de cinco días siguientes a aceptar el cargo así como su protesta de legal desempeño o manifestar durante dicho periodo los impedimentos o excusas que tuviere, de conformidad con los artículos 859 del Código de Procedimientos Civiles del estado, 595, 599 y 600 del Código Civil ...”-----

----Manifiesta la señora **MARIA QUIROZ NITSCHMANN** bajo protesta de decir verdad, que el cargo con el que comparece no le ha sido revocado, ni en forma alguna modificado. -----

----- **YO EL ADSCRITO DOY FE Y CERTIFICO** -----

----A.- Que todo lo inserto y relacionado en este instrumento concuerda fiel y correctamente con los documentos que he tenido a la vista y a los cuales me remito. -----

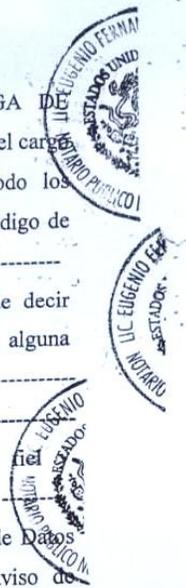
----B.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, les informo del aviso de privacidad de esta Notaría y el mismo queda a su disposición en la página [www.notario24.com.mx](http://www.notario24.com.mx) o en la Avenida Teófilo Borunda dos mil cuatrocientos diecisiete, Código Postal treinta y un mil doscientos seis, Chihuahua, Chihuahua. Con la firma de este documento indica que otorga su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales. -----

----C.- Que las comparecientes a mi juicio tiene capacidad legal, manifestando bajo protesta de decir verdad por sus datos generales ser: -----

----La señora **MARIA QUIROZ NITSCHMANN** mexicana, soltera, originaria de Monterrey, Nuevo León, nació el trece de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, con domicilio en calle Treinta y dos número 706 setecientos seis de la colonia Guadalupe de esta ciudad de Chihuahua, asesora de ventas, quien se identifica con credencial para votar número 0431113949680 cero cuatro tres uno uno tres nueve cuatro nueve seis ocho cero, manifestando bajo protesta decir verdad que los datos generales de su hermano, son: mexicano por naturalización, originario de París, Francia, nació el veintitrés de noviembre de mil novecientos cincuenta, con domicilio en calle treinta y dos número 706 setecientos seis de la colonia Guadalupe número 706 setecientos seis de la colonia Guadalupe de esta ciudad de Chihuahua, sin ocupación. -----

----La señora **SILVIA SANDOVAL ZAVALA**, mexicana, soltera, originaria y vecina de esta ciudad de Chihuahua, nació el cuatro de mayo de mil novecientos cuarenta y uno, con domicilio en calle Florida número tres mil cuatrocientos trece del fraccionamiento Quintas del Sol, código postal 31214 treinta y un mil doscientos catorce, dedicada a las labores del hogar, quien se identificó con credencial para votar número 0841120854942 cero ocho cuatro uno uno dos cero ocho cinco cuatro nueve cuatro dos. -----

----La señora **MARIA DEL ROSARIO GARCÍA LUCERO**, mexicana, casada, originaria y vecina de esta ciudad de Chihuahua, nació el veintidós de enero de mil novecientos cincuenta y ocho, con domicilio en Hacienda de Roncesvalles número 2418 tres mil cuatrocientos dieciocho del fraccionamiento Las Haciendas, código postal número



37



5 treinta y un mil doscientos quince, empleada, quien se identificó con credencial para votar número 0839039847591 cero ocho tres nueve cero tres nueve ocho cuatro siete cinco y ve uno.

D.- Que leído lo anterior por las comparecientes, se les explicó las consecuencias legales y estando conformes con su redacción y contenido, se levantó esta constancia. Doy fe.

*Maria Quiroz Nitschmann*  
MARIA QUIROZ NITSCHMANN

TESTIGOS

*S. Sandoval Zavala*  
SILVIA SANDOVAL ZAVALA

*Maria del Rosario Garcia Lucero*  
MARIA DEL ROSARIO GARCÍA LUCERO

Autorizo la presente acta y tomo razón en el volumen **DIECIOCHO** del Libro de Registro de Actos Fuera de Protocolo de la Notaria a mi cargo, bajo el número **21,106** veintiún mil ciento seis.

Chihuahua, Chihuahua, a veintitrés de agosto de dos mil dieciocho.



DESCRITO A LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO VEINTICUATRO

*Antonio Luis Payan Barajas*  
LIC. ANTONIO LUIS PAYAN BARAJAS

bgc.

COTEJADO

38

*No. 24*

*Lic. Eugenio F. García Russek  
Notario Público No. 24*



Chihuahua, Chihuahua, a 17 de agosto de 2018.



AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO  
ADSCRITO A LOS JUZGADOS CIVILES Y  
FISCALES DEL DISTRITO JUDICIAL  
MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.



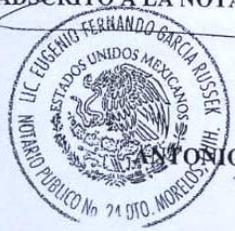
Licenciado **ANTONIO LUIS PAYÁN BARAJAS**, Adscrito a la Notaria Pública  
Número Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por separación  
temporal de su titular Licenciado **EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK**, a usted  
usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Que a efecto de que se acredite que el señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS  
NITSCHMANN, ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN y ADRIÁN ANDRES  
QUIROZ NITSCHAMAN**, son la misma persona, se llevará a cabo en esta Notaria a mi  
cargo, el trámite de Diligencias de Jurisdicción Voluntaria y el desahogo de la testimonial a  
cargo de dos personas.

Por lo anterior, se fijaron las **10:00 diez horas del día 23 veintitres de agosto de 2018  
dos mil dieciochos** para recibir la testimonial de dos personas que el promovente ofreció.

Lo que comunico a usted en los términos del artículo 4 cuatro fracción II segunda de la  
Ley del Notariado del Estado de Chihuahua y 652 seiscientos cincuenta y dos y 653 seiscientos  
cincuenta y tres del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua.

**EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NÚMERO VEINTICUATRO**



*ANTONIO LUIS PAYÁN BARAJAS*

EFGR/bgc

Cambio de uso de suelo Habitacional a H25 a Mixto Moderado "Calle 32 - 706"

**Chihuahua**  
GOBIERNO DEL ESTADO

**FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO**

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS PENALES Y AMPAROS  
Oficio No. 308/2018

Chihuahua, Chih; A 22 de Agosto de 2018

39

**LIC. ANTONIO LUIS PAYÁN BARAJAS.**  
ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS.  
**PRESENTE.-**

La suscrita, LIC. ANA CAROLINA LUJÁN RAMÍREZ, en mi carácter de Agente del Ministerio Público Adscrita a los Juzgados Civiles y Familiares de este Distrito Judicial Morelos, señalando domicilio para oír notificaciones Av. Ocampo No. 119 de la Colonia Barrio de San Pedro, de esta Ciudad, atentamente expongo:

Que por medio del presente se le tiene informado que a efecto de se acredite que el señor **ADRIÁN ANDRÉS QUIROS NITSCHMANN, ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN y ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMAN**, son la misma persona, se llevará a cabo el trámite de **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA** el desahogo de la testimonial.

Realizando las **10:00 horas del día 23 de agosto** del año en curso, para que se tenga verificativo el desahogo de la prueba testimonial ofrecida.

Solicitando que al desahogar la diligencia, califique correctamente las preguntas que se les formulen a los testigos que presenten los interesados; que se anoten las respuestas de los mismos objetivamente; que al examinar la documentación que exhiban, sea conforme a la Ley; así como las demás actuaciones que se lleven a cabo en el mencionado procedimiento extrajudicial y que en su oportunidad resuelva el asunto como legalmente proceda, cuidando de no lesionar derechos de otras personas, que no tengan conocimiento de este procedimiento extrajudicial, de menores de edad o incapacitados, en caso de que los haya para que así el procedimiento se tramite correctamente.

Lo anterior con apoyo en los artículos 12 fracciones II y IX de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado y 652 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que a usted respetuosamente solicito:

**ÚNICO.-** Se me tenga notificada del procedimiento indicado, para los efectos legales a que haya lugar.

**ATENTAMENTE**  
**AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO ADSCRITA**  
**A LOS JUZGADOS CIVILES Y FAMILIARES**  
**DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS**

**LIC. ANA CAROLINA LUJÁN RAMÍREZ.**

**FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

**COTEJADO**

"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares" / "2018, Año de la Familia y los Valores"  
Fiscalía General del Estado, Paseo Bolívar # 712 Colonia Centro, Chihuahua, Chih., Mexico.  
Teléfono (614) 429-33-00 Extensión 11402, 11416, 11407, 11413  
www.chihuahua.gob.mx - fiscalia.chihuahua.gob.mx



DOS ANOS  
Serie "A" 17000  
Por de este Certificado:  
\$ 5.60

da Núm. UNO  
bre de L niño  
DRIAN  
NDRES



40

Forma R. C. 1-B

En nombre de la República de México y como Oficial del Registro Civil de los que la presente vieren, y certifico ser cierto, que en el libro número UNO a mi cargo, a la foja número CUATRO se encuentra asentada una acta del tenor siguiente:

### ACTA DE NACIMIENTO

En PARIS (FRANCIA) jurisdicción de la Oficina del Servicio Exterior de México en PARIS a los DIÉZ AM, del día VEINTINUEVE DICIEMBRE de mil novecientos veinti y CINCUENTA comparece mi, EDUARDO GONZÁLEZ acreditado como Juez del Registro del Estado Civil, comparece ADRIAN QUIROS GARZA y presenta a UN NIÑO que nació en NEUILLY S/SEINE (FRANCIA) a las SIETE horas TREINTA AM del día VEINTITRES de NOVIEMBRE de mil novecientos veinti y CINCUENTA quien puso por nombre ADRIAN ANDRÉS

Padre		Madre	
Nombre: <u>ADRIAN QUIROS GARZA</u>	<u>MARIA TERESA NITSCHMANN DE QUIROS</u>		
Edad: <u>VEINTISEIS AÑOS</u>	<u>VEINTIDOS AÑOS</u>		
Ocupación: <u>DOCTOR EN MEDICINA</u>	<u>SU HOGAR</u>		
Estado civil: <u>CASADO</u>	<u>CASADA</u>		
Nacionalidad: <u>MEXICANA</u>	<u>MEXICANA</u>		
Domicilio: <u>SI. RUE BANELAGH, PARIS</u>	<u>LA MISMA</u>		

Abuelo paterno		Abuela paterna	
Nombre: <u>PICARDO QUIROS RODRIGUEZ</u>	<u>CELIA GARZA DE QUIROS</u>		
Edad: <u>CINCUENTA Y CUATRO AÑOS</u>	<u>CINCUENTA Y CUATRO AÑOS</u>		
Nacionalidad: <u>MEXICANA</u>	<u>MEXICANA</u>		
Estado civil: <u>CASADO</u>	<u>CASADA</u>		

Abuelo materno		Abuela materna	
Nombre: <u>PABLO NITSCHMANN</u>	<u>MARIA ELOTTAT DE NITSCHMANN</u>		
Edad: <u>SESENTA Y TRES AÑOS</u>	<u>SESENTA Y TRES AÑOS</u>		
Nacionalidad: <u>MEXICANO</u>	<u>MEXICANA</u>		
Estado civil: <u>CASADO</u>	<u>CASADA</u>		

Testigos:

Nombre: <u>MAXIMA RUIZ DE GABARDO</u>	<u>ORRINA GARRIDO RUIZ</u>
Edad: <u>CINCUENTA Y CUATRO AÑOS</u>	<u>VEINTICUATRO AÑOS</u>
Domicilio: <u>J. Sq. VILLARET DE JOYEUSE</u>	<u>LA MISMA</u>

Los testigos confirman lo declarado por el compareciente.—Doy fe

Juez del RELA CONSUL GENERAL

Testigo, M. Ruiz de Garrido  
(Si mi presentado fuera hij natural, adulterino o para adoptarse, y el registro esté de acuerdo con el Código Civil, se asentarán los hechos en las siguientes líneas)

Doy fe: \_\_\_\_\_ Juez del Registro del Estado Civil,

Lugar y fecha de la expedición de la copia:

EL CONSUL DE MEXICO  
Francisco F. Ochoa  
(Firma)  
FRANCISCO OCHOA

(Firma del titular de la Oficina.)

41

Yó Licenciado AGUSTIN BASAVE FERNANDEZ DEL VALLE, Notario Público en ejercicio en este Municipio, CERRITOS, que esta copia fotostática corresponde fielmente al original que tengo a la vista. Y asiento esta peritificación a solicitud del Dr. Adrián Quirós, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los cinco días del mes de Junio de mil novecientos cincuenta y siete. Doy Fé.

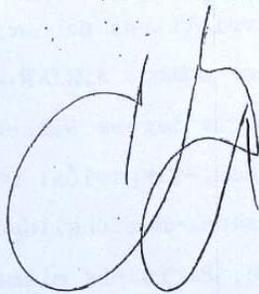


LIC. A. BASAVE FDEZ. DEL VALLE. N. P.



EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HAC CONSTAR Y CERTIFICA

Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó, según cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja(s) útil(es) se expide para uso de la parte interesada y se autoriza y firma en Chihuahua, Chih. a 18 de diciembre de 2015.

COTEJADO



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL



45 3 DIC 1950

Nº 14548

En nombre de la República Mexicana y en calidad de Oficial del Registro Civil de este lugar, certifico ser cierto que en el libro 571- del Registro Civil que es a mi cargo, a la foja 4 se encuentra asentada una Acta del tenor siguiente:



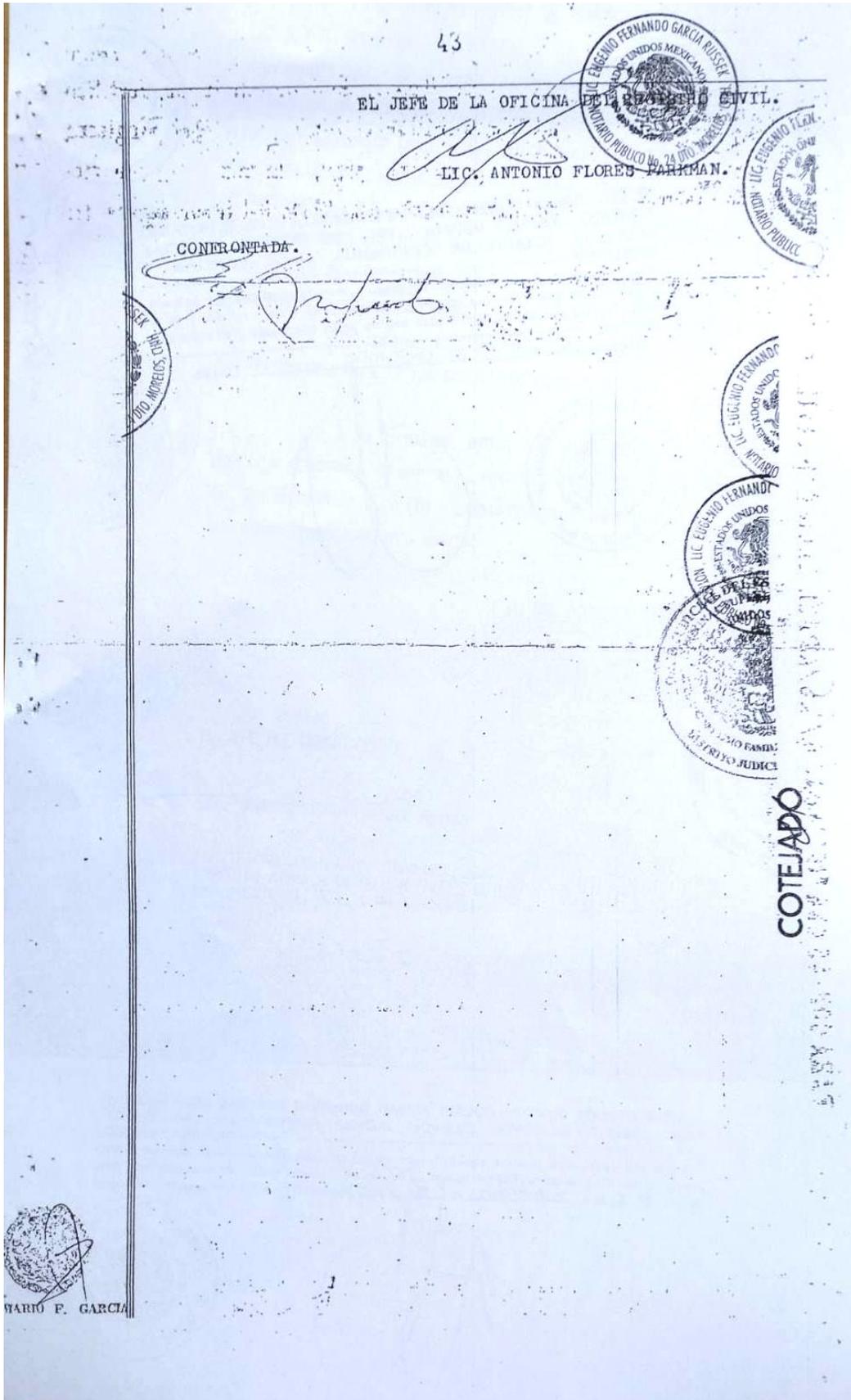
COTIZADO

POSEJADO

42 V A R I O S

Valor de la hoja \$ 5.50 U. ANTE

AL MARGEN.-Partida Núm.-Cuatro.-Nombre del niño ADRIAN ANDRES.-Pulgar mano derecha.-Pulgar mano izquierda.-Huellas digitales del niño Un sello con el escudo nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS/ CONSULADO GENERAL DE MEXICO EN FRANCIA PARIS.-Al Centro.-ACTA DE NACIMIENTO.-En Paris (Francia) jurisdicción de la Oficina del Servicio Exterior de México en Paris a las diez A.M. del día veintinueve de Diciembre de mil novecientos cincuenta ante mí, Edmundo González Roa acreditado como Juez del Registro del Estado Civil, comparece Adrian Quiroz Garza y presenta a un niño que nació en Neuillys/Seine a las 7:30 A.M. horas del día veintitres de noviembre de mil novecientos cincuenta a quien puso por nombre ADRIAN ANDRES.-Padre.-Madre.-Nombre Adrian Quiroz Garcia.-Maria teresa Nitschmann de Quiroz.-Edad: veintiseis años.-veintidos años.-Ocupación: Doctor en Medicina.-Su hogar Estado Civil: casado.-casada.-Nacionalidad: mexicana.-mexicana.-Domicilio: 51.Rue Du Ranelagh, Paris.-La misma.-Abuelo paterno.-Abuela paterna.-Nombre: Ricardo Quiroz Rodriguez.-Celia Garza de Quiroz.--- Edad: cincuenta y cuatro años.-cincuenta y cuatro años.-Nacionalidad mexicana.-mexicana.-Estado Civil: casado.-casada.-Abuelo materno.--- Abuela materna.-Nombre: Pablo Nitschmann.-Maria Flottat de Nitschmann Edad: setenta y tres años.-sesenta y tres años.-Nacionalidad: mexicana.-mexicana.-Estado Civil: casado.-casada.-Testigos.-Nombre: Maxima Ruiz de Garrido.-Orpha Garrido Ruiz.-Edad: cincuenta y cuatro años.-veinticuatro años.-Domicilio: l. Sq. Villaret de Joyeuse.-La misma.- Los testigos confirman lo declarado por el compareciente.-Doy fe.--- Juez del Registro del Estado Civil.-EL CONSUL GENERAL.-Edmundo Gonzalez Roa.-Firma ilegible.-Rubrica.-Testigo.-M. Ruiz de Garrido.-Testigo.-Orpha Garrido.-Rubricas.- - - - - ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO EN LA CIUDAD DE MEXICO A NUE...



44



EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

Que, la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó, según cotejo que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 02 foja (s) util (es) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en:

Chihuahua, Chih., a 18 de diciembre de 2014. Day Fe.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

EL C. DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, CERTIFICA

ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN, ES MEXICANO POR NACIMIENTO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 30, SECCIÓN A, FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN ATENCIÓN A QUE COMPROBÓ HABER NACIDO EN NEULLYE SEINE, FRANCIA, EL DÍA 25 DE NOVIEMBRE DE 1950, DE PADRES MEXICANOS, HIZO PROTESTA DE ADHESIÓN, OBEDIENCIA Y SUMISIÓN A LAS LEYES Y AUTORIDADES DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RENUNCIÓ EXPRESAMENTE A TODO DERECHO DE CIUDADANÍA A CUALQUIER OTRA NACIONALIDAD, ASÍ COMO A TODA OBLIGACIÓN DE OBEDIENCIA Y FIDELIDAD A CUALQUIER GOBIERNO EXTRANJERO, ESPECIALMENTE A AQUELLOS QUE LE HAN RECONOCIDO COMO SU NACIONAL.

A SOLICITUD DEL INTERESADO, CUYA FOTOGRAFÍA VA ADHERIDA AL MARGEN, SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO EN TLATELOLCO, DISTRITO FEDERAL, A LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE JULIO DE MIL NÓVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.

P.A. DEL DIRECTOR GENERAL  
EL DIRECTOR DE NACIONALIDAD  
LIC. RAUL SOLÓRZANO DÍAZ

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
LIC. JORGE ERNESTO ESPEJEL MONTES

CERTIFICADO DE NACIONALIDAD MEXICANA POR NACIMIENTO No 3915  
EXPEDIDO A FAVOR DE ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN  
EXPEDIENTE VII/521.1( 44 )/6899/88  
GR-AGM.



COTEJADO



Handwritten signature of the notary.

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, IAC CONSTAR Y CERTIFICA

Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomo, según cotejo que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja (s) útil (os) se expide para uso de la parte interesada y se autoriza y firma en: Chihuahua, Chih., a 18 de dicembre de 2014. Doy Fe.

  
SECRETARIA  
DE LA  
FENSA NACIONAL  
1. ZONA MILITAR

46

DEPENDENCIA. .... 5/a. ZONA MILITAR  
CUARTEL GENERAL  
ESTADO MAYOR  
SECCION. .... PRIMERA.  
MESA. .... TERCERA.  
NUM. DE OFICIO. ....  
EXPEDIENTE. .... 022932

ASUNTO:- Se devuelve cartilla de identidad debidamente confrontada.

Chihuahua, Chih., a 26 de noviembre de 1987

C. JUSTO MARTINEZ CARRASCO.  
SUBDELEGADO DE LA SECRETARIA  
DE RELACIONES EXTERIORES.  
C i u d a d .

ANTECEDENTES:- Su Oficio Núm. 072 de fecha actual.

(C/1 CARTILLA  
A N E X A .)

POR ORDEN DEL C. GENERAL DE BRIGADA D.E.M. COMANDANTE DE ZONA MILITAR y en relación al oficio citado en antecedentes, adjunto se devuelve a usted la cartilla de identidad del C. Soldado del Servicio Militar Nacional Clase "1950" ADRIAN ANDRES QUIROZ NITSCHMANN (7837712), en virtud de que está correctamente liberada.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.  
EL JEFE DEL ESTADO MAYOR.

GENERAL ARMANDO GONZALEZ TABORDA.

JMG-JSA-SSR<sup>mlta.</sup>

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VENTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomo, según cotejo que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja(s) útil(es) se expide para uso de la parte interesada y se autoriza y firma en: Chihuahua, Chih., a 18 de dicembre de 2014. Doy Fe.

  
LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
NOTARIO PÚBLICO N.º 44  
DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CHIHUAHUA, 24 DE OCTUBRE DE 2014



47

Estados Unidos Mexicanos  
Acta de Nacimiento

Identificador Electrónico  
09055000120130000024

Clave Única de Registro en Población  
QUNA501123HNERTTXXC No. 24 DTO. MORELOS

Número de Certificado de Nacimiento  
LUGAR DE REGISTRO  
PARIS, FRANCIA

0001	29/12/1950	1
------	------------	---

Datos de la Persona Registrada

ADRIAN ANDRES QUIROS NITSCHMANN  
Nombre(s) Primer Apellido Segundo Apellido

HOMBRE 23/11/1950 NEVILLY S SEINE  
Sexo Fecha de Nacimiento Lugar de Nacimiento

Datos de Filiación de la Persona Registrada

ADRIAN QUIROS GARZA MEXICANA	---
Nombre(s) Primer Apellido Segundo Apellido Nacionalidad	CURP:
MARIA TERESA NITSCHMANN DE QUIROS MEXICANA	---
Nombre(s) Primer Apellido Segundo Apellido Nacionalidad	CURP:

Aprobación Original

Sin objeciones marginales

Aprobación

Se extiende la presente copia certificada, con fundamento en el artículo 45 de Código Civil para el Distrito Federal y artículo 13, fracción VII del Reglamento del Registro Civil del Distrito Federal. La Firma Electrónica con la que cuenta es vigente a la fecha de expedición, tiene validez jurídica y probatoria de acuerdo a las disposiciones legales en la materia.

A LOS 11 DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2018.  
D.O.Y.FE.

Firma Electrónica:

UV VO OT Uw MT Ey Mo ho RV JU RD ES IE FE UK IB TI BB Tk RS RV N8  
UV VJ UA PT IE SJ VF ND SE 1B Tk SB MT M5 MD U1 MD Aw MT E5 NT Aw  
MD Aw ND FB TX WY My Bx MS Bx OT Yw Fe SB QD IE Ty BF TI BF TC BF

Código QR

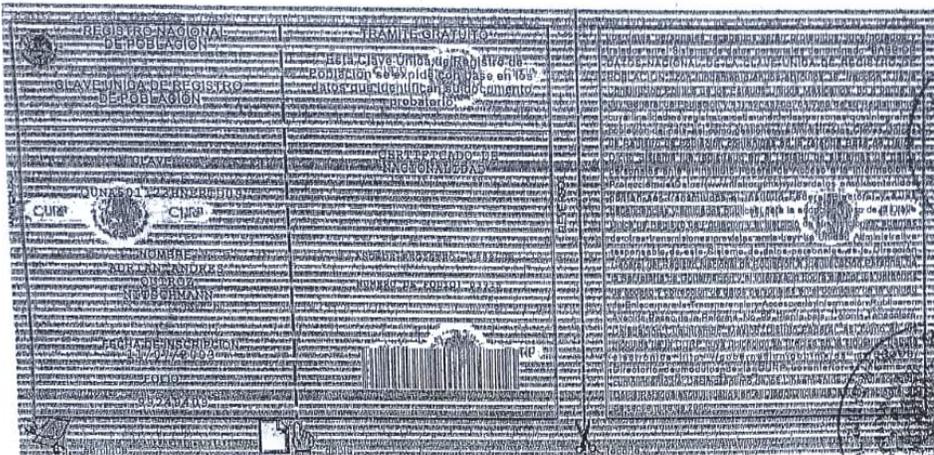
Código de Verificación  
13905500011950000041

Directora General del Registro Civil  
LIC. CLAUDIA LUENGAS ESCUDERO

La presente copia certificada del acta de nacimiento es un extracto del acta que se encuentra en los archivos del Registro Civil correspondiente, la cual se ha expedido con base en las disposiciones jurídicas aplicables, cuyos datos pueden ser verificados en la página <https://www.registrocivil.pob.mx/ActaMax/ConsultaFolio.asp>, capturando el Identificador Electrónico que se encuentra en la parte superior derecha del acta, para su consulta en dispositivos móviles, descargue una aplicación para lectura del código QR.

COTEJADO

48



8



CURP's asociadas por corrección  
 QUNAS01123HINERTD17

"2014, Año de la Octava Paz"

México D.F., a 24 de septiembre de 2014

ADRIÁN ANDRÉS QUIROZ NITSCHMANN  
 PRESENTE

La Clave Única de Registro de Población (CURP) constituye la respuesta del Gobierno de la República para permitir y agilizar el ejercicio de los ciudadanos derivados de trámites y servicios gubernamentales.

además, para diseñar y conducir una adecuada política de población. El reconocimiento e identificación de su composición es esencial para la integración de una política de desarrollo que contemple a todos los ciudadanos.

La obtención de la CURP es una tarea ciudadana. Es importante verificar cuidadosamente que la información contenida en la constancia anexa sea correcta y contribuir a la construcción de un registro fiel y confiable de la identidad de la población.

En esta oportunidad, al haber participado en la construcción de un México mejor, agradecemos profundamente su participación.

ATENCIAMENTE

MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG  
 SECRETARIO DE GOBERNACIÓN

\*Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda sobre la conformación de su clave en TELCURP, marcando el 01 800 911 11 11

La impresión de la constancia CURP en papel bond es válida para realizar todo trámite ante la Administración Pública.

**EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:**

Que, la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó, según cotejo que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja(s) util (ca) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en:

Chihuahua, Chih., a 18 de diciembre de 2014. Doy Fe.




INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL  
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES  
CREDENCIAL PARA VOTAR

49

EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
NOTARIO PÚBLICO No. 24 D.T.O. MORELOS, CHIH.

*Adrián Quiroz*

COTEJADO

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

Que, la presente copia concuerda fielmente con su original del que se toma, según cotejo que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja(s) útil(es) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en:

Chihuahua, Chih., a 22 de mayo de 2018, Doy Fe.

*[Handwritten Signature]*

EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
NOTARIO PÚBLICO No. 24 D.T.O. MORELOS, CHIH.

COTEJADO

50

EL LICENCIADO ANTONIO LUIS PAYAN BARAJAS, ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO POR SEPARACION DE SU TITULAR SEÑOR LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSEK, HACE CONSTAR Y CERTIFICA.

Que la presente copia certificada en lo conducente sacada del expediente 213/017 del Juzgado Séptimo de lo familiar del Distrito Judicial Morelos, concuerda fielmente con su original, según el cotejo que se llevó a cabo, para constancia se sella y se rubrica, va en seis hoja (s) se expide para uso de la parte interesada se autoriza y firma. ----- CHIHUAHUA, CHIH, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL DIECIOCHO.- DOY FE. -----



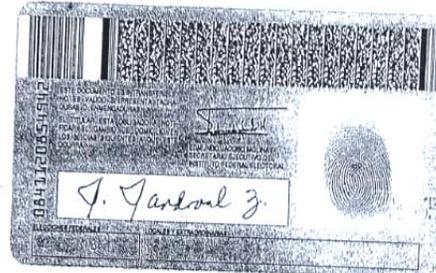
ADSCRITO A LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO VEINTICUATRO



*[Handwritten signature]*  
C. ANTONIO LUIS PAYAN BARAJAS



COLECCION



EL LICENCIADO ANTONIO LUIS PAYÁN BARAJAS, ADSCRITO A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR SEPARACION TEMPORAL DE SU TITULAR LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:-----

---- Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó según cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 1 una foja útil, se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en:----- Chihuahua, Chihuahua, el veintitrés de agosto de dos mil dieciocho. Doy Fe.-----

EL LICENCIADO ANTONIO LUIS PAYÁN BARAJAS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CHIHUAHUA, CHIH.  
NOTARIO PÚBLICO No. 24 DE MORELOS, CHIH.

ANTONIO LUIS PAYÁN BARAJAS.

bgc.

COTEJADO

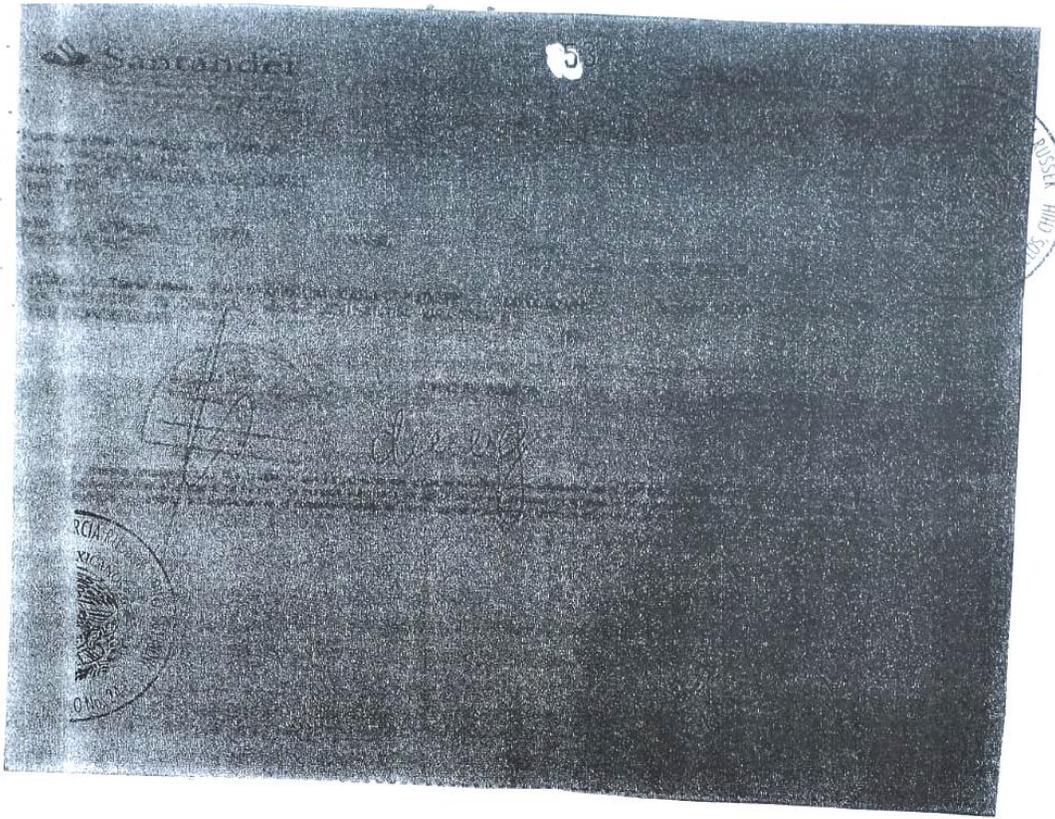
52

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó según cotejo que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en doce foja(s) útiles. Se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el veinte de diciembre de dos mil ~~diecinueve~~ Dos Doy Fe.



*[Handwritten signature]*





EL LICENCIADO **EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK**, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO, DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: -----  
 Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó según cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en una foja útil. -----  
 Se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en Chihuahua, Chihuahua, el veinte de diciembre de dos mil diecinueve. Doy Fe. -----

COTEJADO



**EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO.**

**LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK.**

bgc.

4

BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A.

SUBJETA: 838 BOLEVARD ORTIZ WENY, CHANAHUA, CHI  
3/17/2017/16:22:55 A 01 DE FEBRERO DE 2018

DEPOSITO A CIEBLES S/C

S/C: 7012 CTR: 8806715

CIE: MARIA GUILLERMINA SUAREZ

RAU: 103067

IMPORTE: \$2,000,000.00

IMPORTE TOTAL: \$2,000,000.00

FORMA DE PAGO / CUBRO

S. B. C.

IMPORTE: \$2,000,000.00

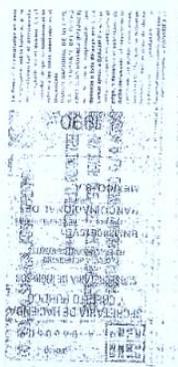
IMPORTE TOTAL M.N.: \$2,000,000.00

\*\*\* ESTIMADO CLIENTE \*\*\*  
ES IMPORTANTE VALIDAR QUE LOS DATOS IMPRESOS  
CORRESPONDEN A LA APLICACION SOLICITADA



54

Agregado a la osc. 21100  
Bajo el numero 6



SUPERCUENTA CHEQUES SALDO PROM  
 JAVIER CERRILLO HOWELL  
 SUC. 4245 SUC. PRINCIPAL MATEHUALA, MATEHUALA  
 S. DE C. V.  
 CTA. 60503703467 CLABE 014709605037034676

0004504  
 20 - Dic - 2019

Mania Quiras Witschmann \$ 1,200,000.00  
 un millón doscientos mil pesos 00/100

Santander  
 BANCO SANTANDER MÉXICO S.A.  
 INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIBANCO  
 GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO

03 27 51 7090 1461 60 503 70346 7 0004504

940555 T41081006

55



Recibi Original  
 Mania Quiras W.

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, NOTARIO PUBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:  
 Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomo, según consta que se llevo a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja (s) útil (es) se expide para uso de parte interesada y se autentica y firma en:  
 Chihuahua, Chih., a 20 de diciembre de 2019. Doy Fe.



*[Handwritten signature]*

COTEJADO

56

**CHIHUAHUA** **GOBIERNO MUNICIPAL** **4055178**  
**TESORERÍA MUNICIPAL / CERTIFICADO DE PAGO**

CLAVE: 145-010-001 QUIROZ NITSCHMANN BARRAN ANDRES

06	12	2019
DÍA	MES	AÑO

CALLE 32 706 / GUADALUPE 31410 DOMICILIO

11:08:12

2019-410692	267
NÚM. OPERACION	NOM. CAJA

RAZÓN	CONCEPTO	PERIODO	IMPORTE
4050002	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPSI	2019 / 1	5.00
40311016	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA-PR	2019 / 1	5.00
4110101	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2019 / 6	6,477.00
410400001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2019 / 6	259.08
999999	REDONDEO		-0.08

SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIG MÉS  
 PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2019 / 1 HASTA 2019 / 6 TASA: 0.006 CALIF.REAL: 1,491,781.09  
 SUP. TERR: 1,787.00 SUP. CONS: 850.00  
 7(SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)

CONTRIBUYENTE



Agregado a la cuenta: 2100  
 Bajo el número: 746.00



**JUNTA MUNICIPAL**  
DE AGUA Y SANEAMIENTO  
DE CHIHUAHUA

57

cantidad a la que... 21100  
del número... 8

8

DIRECCIÓN COMERCIAL D.C. /2019

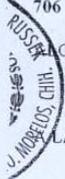
CHIHUAHUA, CHIH.,

10-Diciembre-2019



A QUIEN CORRESPONDA :

POR MEDIO DE LA PRESENTE HACEMOS CONSTAR QUE EL DOMICILIO UBICADO EN 32A  
706 Y CON CONTRATO O93044 (01/01/1980) , DE SERVICIO DE AGUA POTABLE,  
CANTARILLADO SANITARIO Y SANEAMIENTO.



LA FECHA SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN SUS FACTURACIONES.

SE EXTIENDE LA PRESENTE PARA LOS FINES QUE CONSIDERE CONVENIENTE.

ATENTAMENTE

*[Signature]*  
M.C. JESUS GILBERTO BACA GUARDIOLA  
DIRECTOR COMERCIAL

COTEJADO





**CHIHUAHUA**  
Juntos, una mejor ciudad  
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

**CUM** Consejo de Urbanización Municipal

**CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL**

58

Constancia No. 042862

**CONSTANCIA DE NO ADEUDO**

Agrupación de la suc. 21100  
Bajo el número 9

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle 2 DE ABRIL # 706 de la colonia y/o fraccionamiento GUADALUPE de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.



Teniendo como único registro, que la cuenta 7107 - 1.

La cuenta se liquida con el recibo 581906 el día 29-12-2003.

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

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a 16 días del mes de DICIEMBRE de 2019.

Atentamente.

DEPARTAMENTO DE EJECUCIÓN

**CHIHUAHUA**  
Juntos, una mejor ciudad  
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021  
**CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE CHIHUAHUA**

Recibo de Ingresos No. 1275452

VIGENCIA DOS MESES



**CHIHUAHUA**  
Juntos, una mejor ciudad  
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

**CUM** Consejo de Urbanización Municipal

**CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL**

59

Constancia No. 042861



**CONSTANCIA DE NO ADEUDO**

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle **32 # 706** de la colonia y/o fraccionamiento **GUADALUPE** de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.

SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS

Teniendo como único registro, que la cuenta **6234 - 22**.

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

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a **16** días del mes de **DICIEMBRE** de **2019**.

Atentamente.

DEPARTAMENTO DE EJECUCIÓN

**CHIHUAHUA**  
Juntos, una mejor ciudad  
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

**CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE CHIHUAHUA**  
VIGENCIA DOS MESES

COTEJADO

Recibo de Ingresos No. 1275446



Aceptado a la cantidad de \$2,100.00

CFE Suministrador de Servicios Básicos  
Río Rodano No. 14, colonia Cuauhtémoc,  
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,  
Ciudad de México.  
RFC: CSS160330CP7

**QUIROS NITSCHMANN MARIA**

32A/706 A  
PREP EN 2 DE ABRIL Y 34  
GUADALUPE, C.P. 31410  
CHIHUAHUA, CHIH.

60

**TOTAL A PAGAR:**  
**\$791.00**  
(SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)

NO. DE SERVICIO : 580031201850  
RMU : 31410 03-12-18 XAAX-010101 002 CFE

PERIODO FACTURADO: 19 AGO 19 - 17 OCT 19

TARIFA: 1B NO. MEDIDOR: 143BL6 MULTIPLICADOR: 1 LÍMITE DE PAGO: 02 NOV 19 CORTE A PARTIR: 03 NOV 19

Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
	Medida	Estimada	Medida	Estimada			
Energía (kWh)	19476		18939		537		
Básico					250	0.724	181.00
Intermedio					200	0.849	169.80
Excedente					87	2.901	252.38
Suma					537		603.18
							<b>Subtotal</b>

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.

**App CFE Contigo** ¡Descárgala ya!

Simulador de consumo  
Notificaciones y alertas  
Reporte de fallas  
Domicilio tu servicio  
Recibo electrónico

Además de las funciones que ya conoces:  
✓ Consulta tu recibo  
✓ Realiza tu pago  
✓ Ubica centros de atención a clientes

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista					Desglose del importe a pagar	
Concepto	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)	Concepto	Importe (MXN)
Suministro	191.62	0.00	0.00	191.62	Energía	603.18
Distribución	0.00	0.00	619.27	619.27	IVA 16%	96.50
Transmisión	0.00	0.00	89.30	89.30	Fac. del Periodo	699.68
CENACE	0.00	0.00	4.19	4.19	DAP-fo	91.24
Energía	0.00	0.00	346.90	346.90	Adeudo Anterior	1,150.12
Capacidad	0.00	0.00	230.37	230.37	Su Pago	-1,150.04
SCnMEMA/ta	0.00	0.00	2.90	2.90	<b>Total</b>	<b>\$791.04</b>

Apoyo Gubernamental 881.37

(1) CFE MEX: Servicios Conexos no incluidos en el Mercado Eléctrico Mayorista  
(2) CFE: Servicio al Cliente y Pólizas  
(3) Cargas a crédito. Diferencia conceptos que se pagan luego en el año recibo relacionado con el suministro.

071 | Facebook | @CFE\_mx | @CFE\_Contigo | cfe.mx

Fecha, hora y lugar de impresión: 22 OCT 19 08:55:58 hrs. Calle Orizaba y 39 Colonia Obrera Chihuahua Chihuahua Chihuahua México CP 31390



31410 03-12-18 XAAX-010101 002 CFE  
01 580031201850 191102 00000791 0

**\$791.00**  
(SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)

30DC01A011674890 Reporte -303-



62

580 960 507 805

DIVISION: NORTE  
 ZONA: CHIHUAHUA  
 SUCURSAL: 20 DE NOVIEMBRE  
 CAJERO #0A2

FECHA: 14-NOV-2019 HORA: 18:45:18  
 COMPROBANTE DE PAGO

NOMBRE: QUIROS NITSCHMANN MARIA  
 DIRECCION: 32A 706  
 POBLACION: CHIHUAHUA  
 RFC: QUNM541213F69  
 CUENTA: 30DC01A011674890  
 NUMERO DE SERVICIO: 580960502805  
 NUMERO DE MEDIDOR: 66DY60  
 TARIFA: 1B HILOS: 2

DESCRIPCION DEL CONCEPTO	IMPORTE
FECHA DE FACTURACION: OCTUBRE DE 2019	
LIQUIDACION DE ADEUDO	\$ 1,108.00
ENERGIA.....(+)	\$ 876.52
IVA.....(+)	\$ 140.14
DAP.....(+)	\$ 91.24
GRAN TOTAL	\$ 1,108.00
SU PAGO.....(-)	\$ 200.00
CAMBIO.....	\$ 92.00

SON: UN MIL CINCO OCHO PESOS 00/100 M.N.

Factura	Importe
4201910015	\$ 1,108.00

GRACIAS POR PREFERIR CFEMATICO  
 ESPERAMOS SERVIRLE DE NUEVO MUY PRONTO  
 SUGERENCIAS Y COMENTARIOS FAVOR DE  
 MARCAR AL TELEFONO: 071

CFE SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BASICOS  
 RFC: CSS-160330-CP7  
 RIO RODANO NO. 14, COL. CUAUHEMOC  
 C.P. 06500, CUAUHEMOC  
 CIUDAD DE MEXICO  
 DIVISION: NORTE  
 ZONA: CHIHUAHUA  
 SUCURSAL: 20 DE NOVIEMBRE  
 CAJERO #0A6

FECHA: 05-NOV-2019 HORA: 17:49:25  
 COMPROBANTE DE PAGO

NOMBRE: QUIROS NITSCHMANN MARIA  
 DIRECCION: 32A 706-A  
 POBLACION: CHIHUAHUA  
 RFC: QUNM541213F69  
 CUENTA: 30DC01A011674890  
 NUMERO DE SERVICIO: 580031201850  
 NUMERO DE MEDIDOR: 143BL6  
 TARIFA: 1B HILOS: 1

DESCRIPCION DEL CONCEPTO	IMPORTE
FECHA DE FACTURACION: OCTUBRE DE 2019	
LIQUIDACION DE ADEUDO	\$ 791.00
ENERGIA.....(+)	\$ 603.26
IVA.....(+)	\$ 96.50
DAP.....(+)	\$ 91.24
GRAN TOTAL	\$ 791.00
SU PAGO.....(-)	\$ 800.00
CAMBIO.....	\$ 9.00

SON: SETECIENTOS NOVENTA Y UNO PESOS 00/100 M.N.

Factura	Importe
N201910013	\$ 791.00

GRACIAS POR PREFERIR CFEMATICO  
 ESPERAMOS SERVIRLE DE NUEVO MUY PRONTO  
 SUGERENCIAS Y COMENTARIOS FAVOR DE  
 MARCAR AL TELEFONO: 071



**Avalúos, Construcciones y Asesorías, S. C.**

1842

63

Agregado a la esc. 2110  
 Bajo el número...



**I.- Antecedentes:**

CLAVE CATASTRAL:	145-010-001	FECHA DE DICTAMEN:	20-dic-2015
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	JAVIER CERRILLO CHOWELL		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	EN EL No. 706 DE LA CALLE 32ª, ESQUINA CON CALLE 2 DE ABRIL, COLONIA GUADALUPE, EN CHIHUAHUA, CHIH.		
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA:	CASA HABITACION.		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA.		
SOLICITANTE DE AVALÚO:	NOTARIA PUBLICA NUM. 24.		
PROPOSITO DEL AVALÚO:	DETERMINAR EL VALOR FISCAL DEL INMUEBLE PARA EFECTOS DE ESCRITURACION.		
PERITO VALUADOR:	RAMIRO H. CALDERON GALLEGOS. REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION NUM. 152913 E-S-III Y REGISTRO CATASTRO R.P.V. 02.		

**II.- Características Urbanas:**

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL
USO DE SUELO:	HABITACIONAL
SERVICIOS PÚBLICOS:	AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTO ASFALTICO, TELEFONIA, ALUMBRADO PUBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO.

**III.- Descripción General del Inmueble:**

USO ACTUAL DE INMUEBLE:	HABITACIONAL
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	CASA HABITACION DE 1 Y 2 NIVELES.
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	T1= CASA HABITACION T2= SOTANO. T3= CUARTO DE SERVICIO. T4= PORCHE. T5= CUARTO DE STORAGE T6= VOLADOS DE LAMINA. MEDIANA CALIDAD DE CONSTRUCCION.
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN:	1 (UNO), 2 (DOS) y SOTANO.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR A MALO.
CALIDAD DE PROYECTO:	REGULAR.
EDAD Y VIDA ÚTIL REMANENTE:	EDAD: 100 AÑOS VIDA ÚTIL REMANENTE: 20 AÑOS

**IV.- Terreno (Medidas y colindancias):**

FRENTE:	45.000 M. CON CALLE 32ª.
FONDO:	45.000 M. CON LIC. RAFAEL PRIETO PASTRANA.
COSTADO DERECHO:	39.000 M. CON CALLE 2 DE ABRIL.
COSTADO IZQUIERDO:	39.000 M. CON MARGARITA N. DE PINONCELY.

AREA TOTAL:	1,755.000 M².
-------------	---------------

DIV. NOT. CHIH. CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO



64

Avalúos, Construcciones y Asesorías, S. C.

FACTORES DE EFICIENCIA

FOLIO

1842

1.00 x 1.00 x 1.05

**V.- Elementos de Construcción:**

**A).- OBRA NEGRA:**

CIMENTOS:	MAMPOSTERIA DE PIEDRA y MEZCLA.
ESTRUCTURA:	MUROS DE CARGA.
MUROS:	ADOBE y T5= BLOCK DE CONCRETO.
ENTREPISOS:	VIGAS y TABLAS DE MADERA.
TECHOS:	VIGAS y TABLAS DE MADERA.
AZOTEAS:	LAMINA GALVANIZADA.
BARDAS:	ADOBE, LADRILLO y BARANDAL METALICO.



**B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES**

	EXTERIORES	INTERIORES
APLANADOS:	MEZCLA.	YESO.
PINTURA:	EXTERIOR VINILICA.	INTERIOR VINILICA.
PLAFONES:	FALSOS DE YESO, MADERA y SIN.	
PISOS:	DUELA DE MADERA y MOSAICO.	
LAMBRINES:	AZULEJO.	
ESCALERAS:	MADERA.	
ZOCLOS:	MADERA y SIN.	
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO TIENE.	

**C).- CARPINTERIA:**

VENTANAS y PUERTAS INTERIORES DE MADERA DE PINO.
--

**D).- INSTALACIONES:**

HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	ENTUBADA y OCULTA.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	ENTUBADA y OCULTA.

**F).- HERRERÍA:**

T2= VENTANAS DE ALUMINIO. T5= VENTANERIA DE PERFIL TUBULAR METALICO.



65

**Avalúos, Construcciones y Asesorías, S. C.**

MEZCLA CON PINTURA

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

BARANDAL, BARDAS y OBRA EXTERIOR.



**VI.- Consideraciones Previas al Avalúo**

**VII.- Valor Físico o Directo**

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: VARIABLE  
VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$929.00

FRACCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
I	1,755.00 M <sup>2</sup>	\$ 929.00	1.05%	ESQUINA	\$ 975.45	\$ 1,711,914.75
II					\$ -	\$ -
III					\$ -	\$ -
IV					\$ -	\$ -
V					\$ -	\$ -

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

SUB-TOTAL (1)= \$ 1,711,914.75

TIPOS	ÁREA m2.	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO	DEMÉRITO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
T1	583.70 M <sup>2</sup>	\$ 9,050.00	45%	\$ 4,977.50	\$ 2,905,366.75
T2	78.75 M <sup>2</sup>	\$ 3,950.00	45%	\$ 2,172.50	\$ 171,084.38
T3	160.10 M <sup>2</sup>	\$ 6,080.00	40%	\$ 3,636.00	\$ 582,123.60
T4	72.35 M <sup>2</sup>	\$ 4,520.00	45%	\$ 2,486.00	\$ 179,862.10
T5	149.40 M <sup>2</sup>	\$ 2,750.00	40%	\$ 1,650.00	\$ 246,510.00
T6	51.30 M <sup>2</sup>	\$ 400.00	40%	\$ 240.00	\$ 12,312.00

SUB-TOTAL (2): \$ 4,097,258.83

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

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL

DESCRIPCIÓN	VALOR PARCIAL
BARANDAL, BARRA Y OBRA EXTERIOR	\$ 190,826.42

sub.-TOTAL (3): \$ 190,826.42

VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3): \$ 6,000,000.00

COTEADO





# Avalúos, Construcciones y Asesorías S.C.

67

X.- Memoria Fotográfica



Vertical stamp on the left side of the photo grid.

COTEJADO

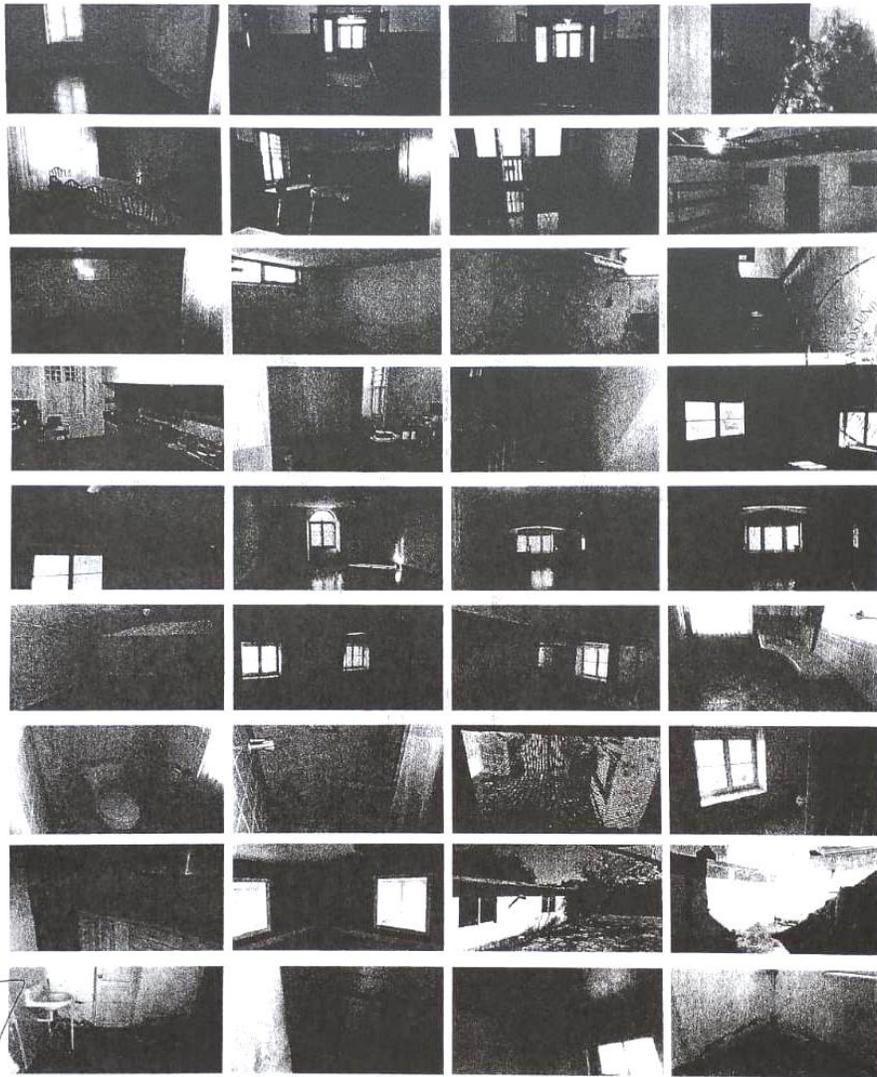
Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

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

# ACA

X. Memoria Fotográfica

## Avalúos, Construcciones y Asesorías, S. C.

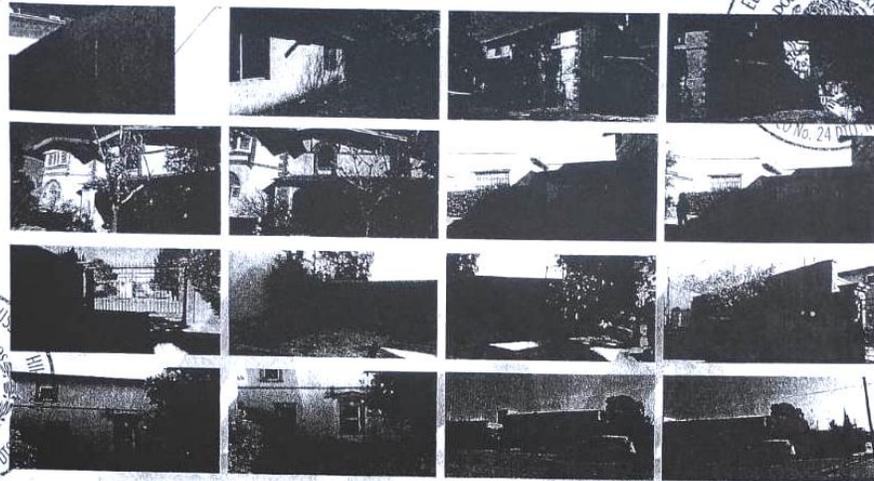


*Handwritten signature or initials.*



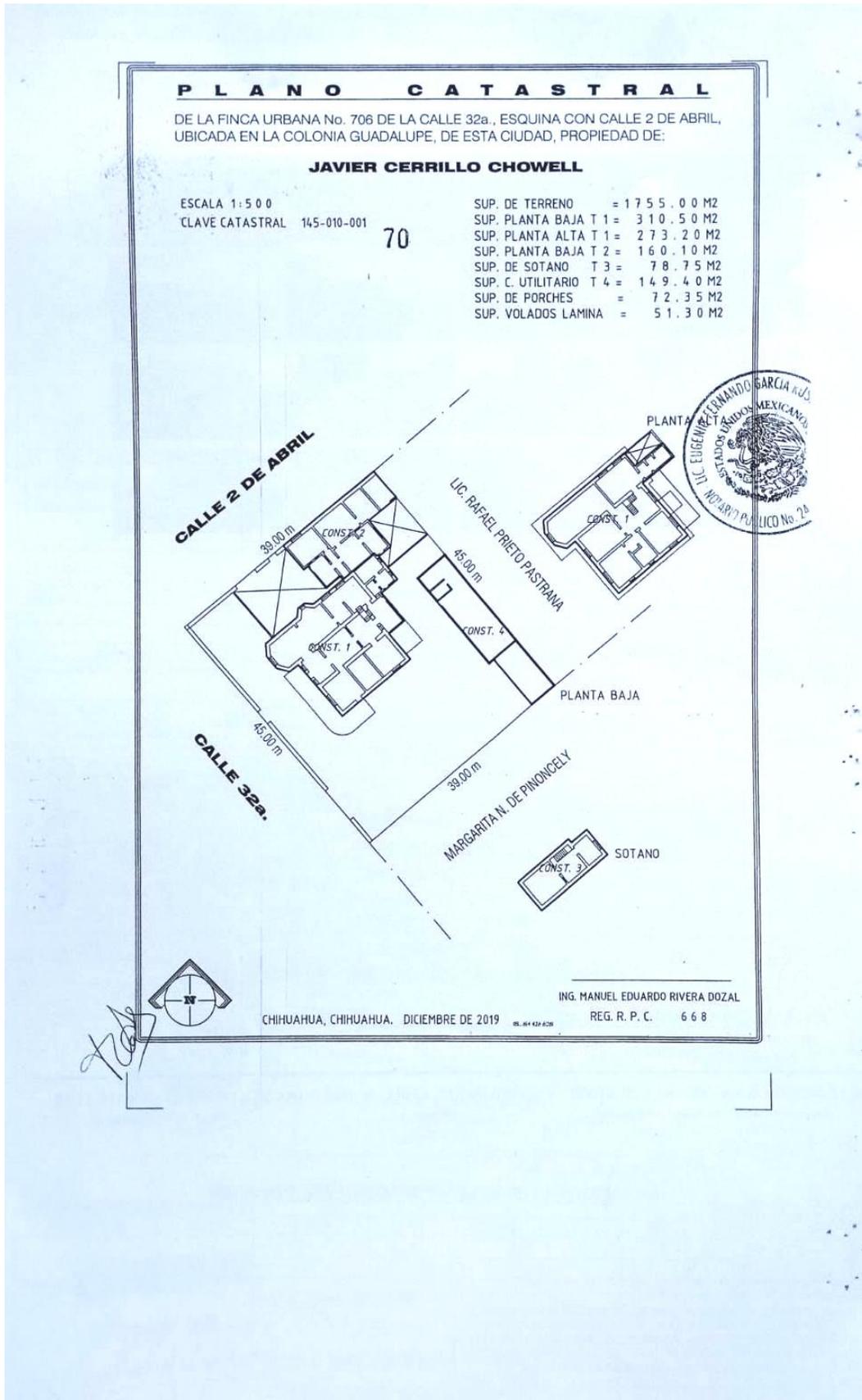
69

# Avalúos, Construcciones y Asesorías S. C.



IA RUS  
 CAYOS  
 24 D

COTEADO



**DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

DECLARACION NUMERO: 12  
24-00 6604 2821-

NORMAL     COMPLEMENTARIA

TESORERIA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA  
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 20 de enero de 2020  
PARA LOS EFECTOS DEL ARTICULO 161 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON

71

ESCRITURA NUMERO <b>21,100</b>	FECHA DE FIRMA 20 diciembre 2019	FECHA DE ELABORACION 20 de diciembre de 20197	VOLUMEN	ACTOS ACTUALES DEL REGISTRO <b>INSCRIPCION</b> 271 <b>FOLIO REAL-</b> 1056648	LIBRO <b>890</b>
-----------------------------------	-------------------------------------	--	---------	---	---------------------

**ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE**  
CONSOLIDACION DEL USUFRUCTO VITALICIO CON LA NUDA PROPIEDAD

ADQUIRENTE(S)			ENAJENANTE(S)		
APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
NITSCHMANN FLOTAT MARIA TERESA ELISABETH			FLOTAT VIUDA DE NITSCHMANN MARIA		
DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR			UBICACION Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACION		
Avenida Guadalupe número 1102 mil ciento dos del Fraccionamiento Jardines del Santuario. Chihuahua, Chih.			El 50% de la casa habitación ubicada en la calle Treinta y dos número 706 setecientos seis esquina con calle dos de abril y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, de la colonia Guadalupe de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,755.00 m2		
MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE Chihuahua, Chih.			CLAVE CATASTRAL 145-010-001		
DESTINO DEL INMUEBLE	CASA HABITACION xxx __ DEPTOS.	No. DE DEPTOS.	OTROS LOTE BALDIO		

**VALORES**

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO, CABIN O CORREDOR 50%	\$855,957.37	\$2'144,042.63	\$3'000,000.00
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACION 50%			\$3'000,000.00

**LIQUIDACION**

CONCEPTO	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
BASE GRAVABLE	\$6'000,000.00	IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACION No. A LA QUE PERTENCA	\$6-01-2020.00
DEDUCCION Y/O EXTENSION 50%	3'000,000.00	IMPUESTO UNIVERSITARIO	\$1,200.00
DIFERENCIA	3'000,000.00	OTROS IMPUESTOS	110.00
REDUCCION LEY DE INGRESOS 50%	\$1'500,000.00	TOTAL A PAGAR	\$31,310.00
BASE DEL IMPUESTO	\$1'500,000.00		
IMPUESTO 2%	\$30,000.00		

**DATOS DEL NOTARIO QUE PAGA EL IMPUESTO**

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">APELLIDO PATERNO <b>GARCIA</b></td> <td style="width: 30%;">MATERNO <b>RUSSEK</b></td> <td style="width: 40%;">NOMBRE <b>EUGENIO FERNANDO.</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">LIC. ANTONIO LUIS PRYAN BARAJAS NOTARIO AUXILIAR PTR MA</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">REGISTRO FEDERAL DE CONTIBUYENTES <b>GARE-650326-436</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">No. DE NOTARIO Y DISTRTO JUDICIAL <b>24 MORELOS</b></td> </tr> </table>	APELLIDO PATERNO <b>GARCIA</b>	MATERNO <b>RUSSEK</b>	NOMBRE <b>EUGENIO FERNANDO.</b>				LIC. ANTONIO LUIS PRYAN BARAJAS NOTARIO AUXILIAR PTR MA			REGISTRO FEDERAL DE CONTIBUYENTES <b>GARE-650326-436</b>			No. DE NOTARIO Y DISTRTO JUDICIAL <b>24 MORELOS</b>		
APELLIDO PATERNO <b>GARCIA</b>	MATERNO <b>RUSSEK</b>	NOMBRE <b>EUGENIO FERNANDO.</b>														
LIC. ANTONIO LUIS PRYAN BARAJAS NOTARIO AUXILIAR PTR MA																
REGISTRO FEDERAL DE CONTIBUYENTES <b>GARE-650326-436</b>																
No. DE NOTARIO Y DISTRTO JUDICIAL <b>24 MORELOS</b>																

**PARA USO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

ESTA OPERACION QUEDA INSCRITA EN						
INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION	DIA	MES	AÑO

AUTORIZACION DEL ATRIBUADO

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

17 ABR. 2020    2 JUN 2020

FECHA Y FIRMA DEL CAJERO: **EFGR/DHC**

FECHA Y FIRMA DEL ATRIBUADO: **DEL DIA 02/06/2020**

EL ENTERO Y EL PAGO DEL IMPUESTO, NO LIMITA LA FACULTAD DE ESTA AUTORIDAD FISCAL PARA REVISAR Y DETERMINAR CREDITO FISCAL POR DIFERENCIAS. ARTICULO 56 DEL CODIGO FISCAL DE CHIHUAHUA, DE APLICACION SUPLETORIA AL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

2831

## DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

DECLARACION NUMERO: 24-00 6605

72

NORMAL     COMPLEMENTARIA

TESORERIA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA,  
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 20 de Enero de 2020  
PARA LOS EFECTOS DEL ARTICULO 161 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON

ESCRITURA NUMERO <b>21,100</b>	FECHA DE FIRMA 20 de diciembre de 2019	FECHA DE ELABORACION 20 de diciembre de 2019	VOLUMEN <b>876</b>	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO FOLIO REAL <b>1056648</b>	LIBRO 271 890
-----------------------------------	---	---	-----------------------	---	---------------------

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE  
**CONTRATO DE COMPRAVENTA**

ADQUIRENTE(S)			ENAJENANTE(S)		
APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
<b>CERRILLO</b>	<b>CHOWELL</b>	<b>JAVIER</b>	<b>NITSCHMANN FLOTAT MARIA TERESA ELISABETH</b>		

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: calle Ocampo número 5 cinco, Localidad Villa de La Paz, San Luis Potosí, código postal número 78830

UBICACION Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACION: casa habitación ubicada en la calle Treinta y Dos número 706 setecientos seis esquina con calle Los Hornos y lote de terreno sobre el cual se encuentra construido de la colonia Guadalupe de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,755.00 m2

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: Chihuahua, Chih.    CLAVE CATASTRAL: **145-010-001**

DESTINO DEL INMUEBLE: CASA HABITACION \_XXXX DEPTOS. No. DE DEPTOS. OTROS.

### VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO, CABIN O CORREDOR	<b>\$1'711,914.75</b>	<b>\$4'288,085.25</b>	<b>\$6'000,000.00</b>
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACION			<b>\$6'000,000.00</b>

### LIQUIDACION

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL ESTIMULO, LA DEDUCCION O LA EXENCION Con base en el artículo 158 del código Municipal del Estado de Chihuahua

CONCEPTO	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
BASE GRAVABLE	\$6'000,000.00	IMPUESTO FISCAL EN LA DECLARACION No. A LA QUE RECTIFICA	<b>CDG 4663123 06-01-20 \$0.00</b>
DEDUCCION Y/O EXENSION NOTA ANT. 24006604	1'500,000.00		
diferencia	4'500,000.00		
REDUCCION LEY DE INGRESOS 50%	0.00	4% impuesto universitario	\$3,600.00
BASE DEL IMPUESTO	4'500,000.00	OTROS IMPUESTOS	110.00
IMPUESTO 2%	\$90,000.00		
			<b>\$93,710.00</b>

### DATOS DEL NOTARIO QUE PAGA EL IMPUESTO

	APELLIDO PATERNO <b>GARCIA</b>	MATERNO <b>RUSSEK</b>	NOMBRE <b>EUGENIO FERNANDO.</b>
	LIC. ANTONIO LUIS PAYAN BARAJAS NOTARIO AUXILIAR F I R M A		
			REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES <b>GARE-650326-436</b>
			No. DE NOTARIO Y DISTRTO JUDICIAL <b>24 MORELOS</b>

PARA USO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

ESTA OPERACION QUEDA INSCRITA EN						
INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION	DIA	MES	AÑO

AUTORIZACION DE LA TERCERA PARTE

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FECHA DE FIRMA: 17 ABR 2020 JUN 2020

TESORERIA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA

REGISTRACION DE BIENES INMUEBLES

DEPTO. TRASLACION DE BIENES INMUEBLES

EL ENTERO Y EL PAGO DEL IMPUESTO NO LIMITA LA FACULTAD DE ESTA AUTORIDAD FISCAL PARA REVISAR Y DETERMINAR CREDITO FISCAL POR DIFERENCIAS. ARTICULO 56 DEL CODIGO FISCAL DE CHIHUAHUA, DE APLICACION SUPLETORIA AL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

**IMPORTE PAGADA CON**  
C. I. 4213408 DEL DIA 02/03/2020



SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

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



SAT  
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

RFC: GARE650326436

Nombre: EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK

73

Agregados a la cve. 21100

Bajo el número 13

Tipo de declaración: Normal

Periodo de la declaración: Por Operación

Número de operación: 200010013492

Ejercicio:

Fecha y hora de presentación:

**DATOS DE LA OPERACIÓN**

NÚMERO DE ESCRITURA	21100
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA	20/12/2019
TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO	CASA HABITACIÓN

**DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE**

MONTA DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
4,800,000	OTRO			VARIOS DEPOSITOS BANCARIOS
1,200,000	CHEQUE	HSBC MEXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	60503703467	

**DATOS DEL ENAJENANTE**

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	QUNM541213F09		MARIA	GUIROS
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
NITSCHMANN	QUNM541213MNLRT09			
NÚMERO DE FOLIO				

**DATOS INFORMATIVOS**

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

COTEJADO

Hoja 1 de 2



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS  
Enajenación de bienes



RFC: GARE650326436 **74**  
Nombre: EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK

Tipo de declaración: Normal  
Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2019  
Número de operación: 200010013492 Fecha y hora de presentación: 10/01/2020 17:54

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	CECJ5201137H7		JAVIER	CERDAS FERNANDO GARCIA RUSSEK
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	
CHOWELL				
NÚMERO DE FOLIO				



PAGO

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
6,000,000	4,472,099	0	1,374,203	153,698
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
20	7,685	146,013	0	
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	TOTAL DE ISR PAGADO
	3,616	308097	10/01/2020	3,616

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

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

SECRETARÍA DE HACIENDA Y FISCALÍA  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ACUSE DE ACEPTACIÓN  
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

75

SAT  
Sistema de Administración Tributaria

14

Agregado a la 006 21100  
Baja 14

Nombre del Notario Público o Fedatario	EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK
RFC del Notario Público o Fedatario	GARE650326436
Fecha y hora de presentación:	10/01/2020 17:54
Número de operación:	200010013492
Ejercicio:	2019
Tipo de declaración:	Normal
Periodicidad:	Por Operación
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Enajenación de bienes
Fecha y hora de emisión de este acuse:	10/01/2020 17:54

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
NOTARIO PÚBLICO No. 24 DTO. MORELOS, CHIHL.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.  
Para verificar 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.

COTEJADO

Sello digital : 1n19C68WX77u5wYEyfeh4j8AB+AfoN0xBzGe1MzkxQ9zJA0WZRWytG0BQpY/wKTJWX/x7vGqJ1woJhPpDvG39g4zeLbf51YyyGE Shhdes2Ytz8H50qiG41LA2avTSLxTUB41C8QUJZNjThU+OqeNh1RWM7bmZaS8HA+MrRrhxA=



EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEF, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:  
 Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó, según consta que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 01 foja (s) útil (s) se expide para uso de parte interesada y se suscribe y firma en:  
 Chihuahua, Chih., a 20 de diciembre de 2019. Doy Fe.



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

**CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN**

353619

19

1 DE 1



EL C. ENCARGADO DE LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

**CERTIFICA:** 77

FOLIO REAL: 1056648  
 TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA  
 LOCALIZACIÓN: CALLE 32  
 LOTE: 1  
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
 SUPERFICIE: 285.0000 METROS CUADRADOS  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 1 AL 2 FRENTE 65.0000 METROS CON CALLE 32  
 2 AL 3 DERECHO 79.0000 METROS CON CALLE 2 DE ABRIL  
 3 AL 4 FONDO 65.0000 METROS CON CALLE 30  
 4 AL 1 IZQUIERDO 79.0000 METROS CON PROPIEDAD DE SR. ATTO NITSCHMAN  
 DERECHOS QUE AMPARA: 100% DE PROPIEDAD

REGISTRADO CON FECHA 08 DE MARZO DE 1961 A NOMBRE DE:  
 MARIA TERESA NITSCHMANN, SOLTERO(A)

BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: INSCRIPCIÓN 271 FOLIO 46 LIBRO 890 DE SECCION PRIMERA DEL DISTRITO MORELOS

LA INSCRIPCIÓN A LA QUE SE REFIERE LOS DATOS QUE AMPARA ESTE CERTIFICADO, SEÑALA LA SUPERFICIE ORIGINAL SIN RESTAR LAS SEGREGACIONES REGISTRADAS.

AL DIA 24 DE FEBRERO DE 2020 13:42:23 HORAS, NO REPORTA INSCRIPCIÓN O ANOTACION ALGUNA QUE IMPONGA GRAVAMEN SOBRE EL BIEN INMUEBLE DETALLADO EN LA PARTE SUPERIOR.

EL CUAL REPORTA LAS SIGUIENTES ANOTACIONES:  
**NOTA MARGINAL** SEGUN INSCRIPCIÓN 0 A FOLIOS 127 LETRA A DEL LIBRO 1276 DE SECCION PRIMERA DE FECHA 05 DE OCTUBRE DE 1973

---- FIN DEL CERTIFICADO ----



*Olga Patricia Ramirez Lopez*

d05e5ed97f2f443e85f452b2e63af80c

OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ  
 REGISTRADOR ADSCRITO

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

COTEJADO

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 24 DE FEBRERO DE 2020 13:58:50 HORAS	CERTIFICADO DE INGRESOS: 2020-1516943
CONTROL DE INGRESO 24/FEBRERO /2020 2020-38465	
PAGADO POR: LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 24 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS	IMPORTE: \$217.00
COTEJO: KARLA A PORTILLO DE LA ROSA	***DOSCIENTOS DIECISIETE 00/100 M.N.***
	FOLIO ELECTRONICO: 2020-46313

autenticación en [www.chihuahua.gob.mx/rpp](http://www.chihuahua.gob.mx/rpp)

<IMG SRC="FH0000001807\_Log.jpg">

Page 1 of 1

EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK

RFC: GARE650326436

Tipo de Comprobante: I - Ingreso
Lugar de Expedición: 31206
Régimen Fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales

Forma de pago: 01 - Efectivo
Método de pago: PUE - Pago en una sola exhibición
Moneda: MXN - Peso Mexicano
Folio: 78
Fecha: H - 1807 30/1/2020 13:32:22

Datos del cliente:
Cliente: JAVIER CERRILLO CHOWELL
R.F.C.: CECJ5201137H7
Domicilio: Ocampo No. 5, C.P. 78830, San Luis Potosí, México
Uso CFDI: G03 - Gastos en general

Table with columns: Cantidad, Unidad, Clave Unidad SAT, Clave Producto/Servicio, Concepto / Descripción, Valor Unitario, Descuentos, Impuestos, Importe. Row 1: 1.00, E48 - Unidad de servicio, 80121700 - Servicios de responsabilidad civil, HONORARIOS ESCRITURA NO. 21.100E COMPLEMENTO C-V / BGC, 0.86, 0.00, 002 - IVA - 0.14, 0.86

Importe con letra: UN PESO 00/100 M.N.

Subtotal: 0.86
Impuestos Traslados: 0.14
TOTAL: 1.00

CFDI Relacionado:
Tipo Relación: -
CFDI Relacionado:



Serie del Certificado del emisor: 00001000000404698378
Folio fiscal: 2E6800CC-E830-42EA-A971-09668C8A8ED9
No. de Serie del Certificado del SAT: 00001000000404486074
Fecha y hora de certificación: Enero 30 2020 - 14:32:25

Este documento es una representación impresa de un CFDI

Sello Digital del CFDI

ATR+JCUkigzG5i4UXuQoAIQ1oGwltt0BFRuOafQOpfRtVQHSSiAta0IbdDEZK1Xbnakdt5TKglvLh0cD541go/
JHuWFbkD2epaeH2rfoFde4tkzWFr82qj2loyyWp+9DgvOGgSwL4Cn+AvGX0FJPSfMELPB47cCAjzR+1Arr
WZSY8baL2T9q30MKP3K6vggnyjt6Vgc04gTewm36bOZsqQuXxEIwawW85zXVVYBLFrN7v1/pgKs0EoDyus5bg
JpG5r1FBBajePEbguh+UJTKYfaeV6Xn4Pay4/6m4AC82TcV0i9jbg3Y8E5aRkjDjektOo/+dz3B1s1jyvQ==

Sello del SAT

mcVfHmnyYbGJJQVxKOEYDMty50xyNCPDUJnc7TXftHLBgVWxrg7xyPvAaacJVZtzCNguxpM1z2HX
tjoifUThyXTJn5XbsY262R/vx9ct1x3WbcDcazxFa7sIUcrsEF3/JXaD5sIVvd2JfTgMx++fcYKRK3lc
zhJ89HM9Z0BJGepb383vMbdkEUhv6GUe3OmKK625HEWcFscRwrlokM+V6T44W0sONromS8/QXusnCb
MRZSPVRpQLiQyrWq+a95+adlDBfc3qklHow5EUhb890InUcNgC120QDxx3Uc78pp8een55DrARNI
PmdgCLf8A8xPLXjdTQ5Gg==

Cadena original del complemento de certificación digital del SAT

[|1.1|2E6800CC-E830-42EA-A971-09668C8A8ED9|2020-01-30T14:32:25|MAS0810247C0|ATR+
JCUkigzG5i4UXuQoAIQ1oGwltt0BFRuOafQOpfRtVQHSSiAta0IbdDEZK1Xbnakdt5TKglvLh0cD541g
o/JHuWFbkD2epaeH2rfoFde4tkzWFr82qj2loyyWp+9DgvOGgSwL4Cn+AvGX0FJPSfMELPB47cCA
jzR+1ArrWZSY8baL2T9q30MKP3K6vggnyjt6Vgc04gTewm36bOZsqQuXxEIwawW85zXVVYBLFrN7v1/
pgKs0EoDyus5bgJpG5r1FBBajePEbguh+UJTKYfaeV6Xn4Pay4/6m4AC82TcV0i9jbg3Y8E5aRkjDj
ektOo/+dz3B1s1jyvQ==|00001000000404486074|]



SelloCFD="ATR+JCUkigzG5j4UXuQoAiQ1oGwltoBfRuOafQOpfRtVQHSSIAtaoibdDEZK1XBnakdt5TKglvLhocDs41go  
 //HuWFbkD2epaeHl2rifoFde4tkzWFr82qj2loyyWp+9DgvOGgSwL4Cn+AvGXoFJP5fMELPB4t7cCAjzR+  
 1ArrWZ5Y8baL2T9q30MKP3K6vggnyJt6Vgco4gfTewm36bOZsqQuXxEIWawW85zXVVYBLFrN7v1/pgKsoEoDyus5b  
 gJpG5r1FBbajePEbguh+UJTKYfaeV6Xn4Pay4/i6m4AC82TcV0l9jbg3Y8E5aRkjDjekztOo/+dz3Bls1jyvQ=="  
 NoCertificadoSAT="00001000000404486074"  
 SelloSAT="mc/VfhmnyYbGJJAQVxFKOEYDMty5oxyNCPDUJnc7TXftHLBgVWxrG7xyPvAAacjVZtzCNguxpM1z2IHxtj  
 oJfuTHyXTJn5XbsY262R/Vx9cT1x3WbcDcazxFa7slUcrsEF3j/XaD5siVvdzjftgMx++fcYkRK3lczhJ89HM9ZOBjIGepb3  
 B3vMbdkEUh6Gue3OmK625HEWcFsCRwrlokM+V6TV44WosONromS8/QXusnCbMRZSPVRRPQUIQyrWq+a95  
 +adIDBfc3qklHow5EUhb89OlnUcNgCh2oQox3uUc78ppBeens5DrU4RNIpmdgCLf8A8xPLXdtQ5Gxg="/>  
 <notariospublicos:NotariosPublicos Version="1.0">  
 <notariospublicos:Desclinmuebles>  
 <notariospublicos:Desclinmueble Tipoinmueble="03" Calle="CALLE 32,  
 ESQUINA CON CALLE 2 DE ABRIL Y LOTE SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA CON SUPERFICIE DE  
 1,755.00 M2" NoExterior="706" NoInterior="SN" Colonia="GUADALUPE" Localidad="CHIHUAHUA"  
 Referencia="SN" Municipio="CHIHUAHUA" Estado="08" Pais="MEX"CodigoPostal="31410"/>  
 </notariospublicos:Desclinmuebles>  
 <notariospublicos:DatosOperacion NumInstrumentoNotarial="21100"  
 FechaInstNotarial="2019-12-20" MontoOperacion="6000000.00" Subtotal="0.00" IVA="0.00"/>  
 <notariospublicos:DatosNotario CURP="GARE650326HCHRS02" NumNotaria="24"  
 EntidadFederativa="08" Adscripcion="MORELOS"/>  
 <notariospublicos:DatosEnajenante CoproSocConyugalE="No">  
 <notariospublicos:DatosUnEnajenante Nombre="MARIA  
 ApellidoPaterno="QUIROS" ApellidoMaterno="NITSCHMANN" RFC="QUNM541213F66"  
 CURP="QUNM541213MNLRT09"/>  
 </notariospublicos:DatosEnajenante>  
 <notariospublicos:DatosAdquiriente CoproSocConyugalE="No">  
 <notariospublicos:DatosUnAdquiriente Nombre="JAVIER  
 ApellidoPaterno="CERRILLO" ApellidoMaterno="CHOWELL" RFC="CECJ5201137H7"  
 CURP="CECJ520113HSPRHV06"/>  
 </notariospublicos:DatosAdquiriente>  
 </notariospublicos:NotariosPublicos>  
 </cfdi:Comprobante>  
 </cfdi:Comprobante>



C:\Catie2019\calculos\Maria Quiros ene 20.ctct 09/01/2020 09:48:42 a. m.

RFC: GARE650326436  
GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO  
NOTARIA No. 24

81

Registrado en la sec. 18  
Bajo el número 18



ISR POR ENAJENACION DE TERRENO Y CONSTRUCCION MISMA FECHA OPCION

FECHA DE ENAJENACION .....	20/12/2016	
PRECIO DE ENAJENACION .....	1,527,790.87	
FECHA DE ADQUISICION .....	20/03/1953	
PRECIO DE ADQUISICION .....	11.50	
----- T E R R E N O -----		
PRECIO DE ADQUISICION .....		2.30
INPC DE VENTA: 105.346 + INPC DE COMPRA: 0.0115		
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 9160.5217		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 15904.74		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO .....	15904.74	
PRECIO ACTUALIZADO .....		36,580.90
----- C O N S T R U C C I O N -----		
PRECIO DE ADQUISICION .....		9.20
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION .....		
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION .....	80 %	
PRECIO DE VENTA: 105.346 + INPC DE COMPRA: 0.0115		1.84
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 9160.5217		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 15904.74		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO .....	15904.74	
PRECIO ACTUALIZADO .....		29,264.72
PRECIO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE ENAJENACION .....		152,790.07
----- M E J O R A S D E L A C O N S T R U C C I O N -----		
FECHA DE LAS MEJORAS .....	30/12/1961	
CANTIDAD .....		450.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION .....		
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION .....	80 %	90.00
INPC DE VENTA: 105.346 + INPC DE COMPRA: 0.0115		
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 9160.5217		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 10404.38		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO .....	10404.38	
PRECIO ACTUALIZADO .....		936,394.20
FECHA DE LAS MEJORAS .....	06/06/1966	
CANTIDAD .....		150.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION .....		
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION .....	80 %	30.00
INPC DE VENTA: 105.346 + INPC DE COMPRA: 0.0115		
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 9160.5217		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 9500.62		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO .....	9500.62	
PRECIO ACTUALIZADO .....		285,018.60
TOTAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCION .....		1,221,412.80
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS .....		1,374,202.87
U T I L I D A D .....		153,697.82
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS .....	20	
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD + AÑOS) .....		7,684.89
NUMERO DE ENAJENANTES .....	1	

COTEJADO

C:\Cata2019\calculos\Maria Quiros ene 20.cict 09/01/2020 09:48:42 a. m.

RFC: GARE650326436  
GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO  
NOTARIA No. 24

82

Página: 2

IMPUESTO CEDULAR (5% UTILIDAD) - ESTIMULO FISCAL 30%.. 5,379.42  
IMPUESTO ADICIONAL 4% SOBRE IMPUESTO CEDULAR..... 215.18

----- CALCULO DEL IMPUESTO -----  
NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR

RECIBI COPIA DE ESTE CALCULO DE ISR, Y ESTOY CONFORME CON EL MISMO

-----  
ENAJENANTE: 1 PORCENTAJE: 100.0000 UTILIDAD ANUAL: 7,684.89  
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 7,684.89 - 6,942.21 = 742.68  
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 742.68 X 0.064 = 47.53  
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 47.53 + 133.28 = 180.81  
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 180.81 X 20 = 3,616.23  
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 3,616.23  
UTILIDAD: 153,697.82 5% DE LA UTILIDAD: 7,684.89  
ISR A LA FEDERACION: 0.00 ISR A LA ENTIDAD FED: 3,616.23  
RFC: QUNM541213F69 CURP: QUNM541213MNLRT9  
MARIA QUIROS NITSCHMANN

FIRMA: Maria Quiros



\*\*\*\*\*  
TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 3,616.23 + 5595 =  
TOTAL ISR A LA FEDERACION: 0.00  
TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 3,616.23  
\*\*\*\*\*

9211

**SAT**  
Servicio de Administración Tributaria  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

**Chihuahua**  
GOBIERNO DEL ESTADO  
SECRETARÍA DE HACIENDA

Agregado a la cte. 2-100  
Bajo el número 19

15-c  
19

GARE650326436  
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (1)

GARE650326HCHRS02  
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (1)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA  
20 JUN 12 2019

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Caracteres sólo carteros; añadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números)

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

**GARCÍA RUSSEK EUGENIO FERNANDO**

INDICAR LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:  
N= NORMAL  
C= COMPLEMENTARIA  
R= CORRECCIÓN FISCAL

N 25000

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA 25000

CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (1)  8 18000

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

**PAGO DEL IMPUESTO**

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo)	110021	3616	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100013	0
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anotará la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)	100025	0	E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	800000	3616
C. RECARGOS	100008	0			

**PAGO DE LA PLUSVALÍA EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 126 DE LA LISR)**

a. PLUSVALÍA OBTENIDA	112529	153698	e. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD	201019	0
b. PAGO (4 por Tasa 5%)	112540	7685	f. CANTIDAD A CARGO (e - d cuando d es mayor) Pase este importe al campo A	201018	0
c. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 126 DE LA LISR	112533	3616	g. PAGO EN EXCESO (e - d cuando e es mayor)	201017	0
d. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (b o c el menor)	112547	3616			

**DATOS DEL ENAJENANTE**

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES  QUNM541213F69

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN  QUNM541213MNLRT09

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S)  QUIROS NITSCHMANN MARIA

**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, ampliando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentar el pago en la Entidad en donde se encuentra el inmueble que se enajena.
- 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 2003 DÍA 17 MES 06 AÑO 2003
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:  
En caso de presentar espontáneamente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro 250002 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.  
a= CORRECCIÓN FISCAL. Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación determine errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anotará "R" en el recuadro 250002 y anotará el monto de la multa correspondiente en el campo D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL. En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo a. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD para anotar (a) la(s) cantidad(es) que haya pagado previamente.
- Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

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

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO  
No. 24 DFO. MORELOS, CHIH.

COTIZADO

SE PRESENTA POR TRIPLICADO  
Original: Oficina recaudadora 1a Copia: Fedatario Público 2a Copia: Contribuyente

104

UBICACION DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA: CHIHUAHUA MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA COLONIA: GUADALUPE

CALLE: TREINTA Y DOS

No. YIO LETRA EXTERIOR: 706 No. YIO LETRA INTERIOR: CÓDIGO POSTAL: TELEFONO:

**84**

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE PAGO

RECALIDADACION/OFCINA: CHIHUAHUA/2 FECHA: 10/01/2020 HORA: 01:15 PM CAJA OPERACION: 2 \*308097\*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC: GARE650326436  
 NOTARIO: GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO  
 DIRECCION: AVE TEOFILO BURUNDA 2417  
 COLONIA: JARDINES DEL SANTUARIO FRACCIONAMIENTO  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 ESTADO: CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE / ENAJENANTE

TIPO DECLARACION: NORMAL PERIODO: 20/12/2019  
 RFC CONTRIBUYENTE: QUINM19541213F63  
 CONTRIBUYENTE: QUIROS NITSCHMANN MARIA  
 DIR. DEL INMUEBLE: C TREINTA Y DOS 706  
 COLONIA: GUADALUPE  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
 ESCRITURA: 21100  
 VALOR INMUEBLE:

DESCRIPCION DEL PAGO

ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	3,616.00
TOTAL	3,616.00

\*SON TRES MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS 00/100 M.N.\*



202000308097-IF05436766-418-Z119195

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

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



PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DEL PAGO PROVISIONAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

85

Art. 119.- Se consideran ingresos por enajenación de bienes, los que derivan de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación. En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones. Se considerará como ingreso el monto de la ganancia obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación, cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se opere al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales. No se considerarán ingresos por enajenación los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bienes, de valores y de otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 121 de esta Ley.

Art. 120.- Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 121 de esta Ley, con la ganancia así determinada se calculará el impuesto anual como sigue: I. La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. II. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate y se calculará, en los términos de este Título, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables. III. La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa de impuesto que se obtenga conforme al siguiente párrafo. El impuesto que resulte se sumará al calculado conforme a la fracción que antecede. El contribuyente podrá optar...

Art. 121.- Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones: I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate. II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen bienes inmuebles. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley. III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante. Serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles. IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien. La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 120 de esta Ley, se calculará el impuesto. Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV de este artículo se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó la erogación respectiva y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación. Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles... podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 122 de esta Ley.

Art. 123.- El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior; cuando el bien se hubiese adquirido a título gratuito o por fusión o escisión de sociedades, se estará a lo dispuesto por el artículo 124 de esta Ley.

Art. 124.- Para actualizar el costo comprobado de adquisición y, en su caso, el importe de las inversiones deducibles, tratándose de bienes inmuebles... se procederá como sigue: I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del costo total. II. El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectuó la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento. ... En el caso de terrenos el costo de adquisición se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectuó la enajenación. ... Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, se considerará como costo de adquisición ... el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido a estos últimos. Cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran adquirido dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla. Tratándose de la donación por la que se haya pagado el impuesto sobre la renta, se considerará como costo de adquisición... el valor de avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto y como fecha de adquisición aquélla en que se pagó el impuesto mencionado.

Art. 126.- Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar en los términos de este artículo, se determinará tomando como base la tarifa del artículo 96 de esta Ley, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para los efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. Las personas morales a que se refiere el Título III de esta Ley, a excepción de las mencionadas en el artículo 86 de la misma y de aquéllas autorizadas para percibir donativos deducibles en los términos de los artículos 27, fracción I y 151, fracción III, de la presente Ley, que enajenen bienes inmuebles, efectuarán pagos provisionales en los términos de este artículo, los cuales tendrán el carácter de pago definitivo.

Art. 127.- Con independencia de lo dispuesto en el artículo 126 de esta Ley, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos de este Capítulo, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la Entidad Federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate. El impuesto que se pague en los términos del párrafo anterior será acreditable contra el pago provisional que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo 126 de esta Ley. Cuando el pago a que se refiere este artículo exceda del pago provisional determinado conforme al citado precepto, únicamente se enterará el impuesto que resulte conforme al artículo 126 de esta Ley a la Entidad Federativa de que se trate. En el caso de operaciones consignadas en escrituras públicas, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el pago a que se refiere este artículo bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas a que se refiere el mismo en el mismo plazo señalado en el tercer párrafo del artículo 126 de esta Ley.

COTEJADO



SECRETARÍA DE HACIENDA

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

2100 20  
20

SH-71-05

RECAUDACIÓN DE INMUEBLES  
CHIHUAHUA 0 | 8

DATOS DEL DECLARANTE PÚBLICO		DATOS DEL ENAJENANTE	
CURP	REGISTRO FEDERAL DE DECLARANTES	CURP	REGISTRO FEDERAL DE DECLARANTES
GARE650326HCHRS02	GARE650326436	QUNM541213M NLRTR0	QUNM541213F69
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)		APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK		QUIROS NITSCHMANN MARIA	

SELECCION CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR:	NORMAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMPLEMENTARIA ( )	CORRECCIÓN FISCAL ( )	FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA	DIA 20 MES 12 AÑO 2019	EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR.
				Nº. DE ESCRITURA	21,100	
				VALOR DEL INMUEBLE	152,700.00	DIA MES AÑO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
ESTADO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA GUADALUPE	
CALLE		CANTONAMIENTO	CODIGO POSTAL
TREINTA Y DOS		706	

DETALLE NACIONAL DEL IMPUESTO	
A. GANANCIA OBTENIDA	153,698.00
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	7,685.00
C. ESTIMULO FISCAL	2,305.00
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	5,380.00
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	215.00
F. SUB - TOTAL (D más E)	5,595.00
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)	
H. RECARGOS (F + G) x Tasa	
I. COMPENSACIÓN	
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	5,595.00
K. MULTAS	
L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)	
M. GASTOS DE EJECUCIÓN	
N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN	
O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	
P. PAGO EN EXCESO (J+K + L + M + N - O) cuando O es mayor	
Q. CANTIDAD A CARGO (J+K + L + M + N - O) cuando O es menor	5,595.00

\* F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)  
 CONTRIBUYENTE  REPRESENTANTE LEGAL  RESPONSABLE SOLIDARIO

GARE650327436  
 NOMBRE  
 LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK  
 FIRMA

**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, e tinta negra o azul.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), lo anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a fechas se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.  
 Ejemplo: 17 de Enero de 2016 DIA 17 MES 01 AÑO 2016
- 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 MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotar la(s) que haya pagado.  
 Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR LA LEY FEDERAL DE ESTADOS Y ADVERTIDO QUE LOS DATOS ASIGNADOS SON SUSCEPTIBLES DE REVISIÓN POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

SELLO DE LA RECAUDACIÓN

87



SEX  
CHIH  
CHIH

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
CERTEFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFCINA: CHIHUAHUA/7  
FECHA: 08/07/2020 01:08 PM  
CANTIDAD: 5,995.06

DATOS DEL TERCERO Y NOTARIO

RFI: 04965022496  
NOTARIO: GARCIA-RUSSER EDUARDO FERNANDO  
DIRECCION: AVE TEOFILO BORDABERRA  
COLONIA: JARDINES DEL SANTUARIO BRACC  
LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
ESTADO: CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE Y ENAJENANTE

TIPO DECLARACION: NORMAL PERIODOS: 20/12/2019  
RFI CONTRIBUYENTE: 000000121863  
CONTRIBUYENTE: QUIROS NIESCHMANN MARIA  
DIR. DEL INMUEBLE: C TRENITA Y DOS 706  
COLONIA: GUADALUPE  
LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
ESCRITURA: 23100  
VALOR INMUEBLE: 21527900

DESCRIPCION DEL PAGO

CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	7,684.90
ESTIMULO CEDULAR ENAJE INMUEB 30% POR CIE	2,305.47
IMPUESTO UNIVERSITARIO	215.18
POR REDONDEO EN CENTAVOS	40.38
<b>TOTAL</b>	<b>5,995.06</b>

\*SON CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.



202000365593-CE05436766-818-Z199109

NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI EMPEAR, SE GUARDAR EN PLASTICO  
PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA, O SUGERENCIA CONTACTAROS:  
BUZON.CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX  
TU OPINION ES IMPORTANTE.

COTEJADO

SE SACO DEL PROTOCOLO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ESTE  
PRIMER TESTIMONIO, DE SU ORIGINAL DEL QUE SE TOMO Y AL CUAL  
ME REMITO, VA EN CUARENTA Y CUATRO HOJAS ÚTILES,  
COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS SE EXPIDE  
PARA USO DE JAVIER CERRILLO CHOWELL.-----  
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A DOS DIAS DEL MES DE JUNIO DE DOS  
MIL VEINTE DOY FE.-----

ESTAD  
REGI  
PROPI  
C

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICUATRO  
LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK

EFGR/bgc/aaa



GOBERNADOR  
ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DISTRITO JUDICIAL MORELOS

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

**INGRESO1:** 05 DE AGOSTO DE 2020 01:17:07 PM. **NÚMERO:** 2020-120659 **FOLIO ELECTRONICO:** 2020-242464  
**REGISTRO:** CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 20 DE OCTUBRE DE 2020.  
**DOCUMENTO:** INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 21100, VOLUMEN 876, EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2019.

**REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN**

**DISTRITO:** MORELOS  
**TRÁMITE:** NOTA MARGINAL  
**SOLICITANTE:** REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
**MOTIVO:** A FIN DE ACENTAR LA CONSOLIDACION DE USUFRUCTO VITALICIO CON NUDA PROPIEDAD A FAVOR DE MARIA TERESA ELIZABETH NITSMANN FLOTAT  
**DESCRIPCION:** EN VIRTUD DE QUE LA INSCRIPCION DE LA NUDA PROPIEDAD Y EL USUFRUCTO SE HIZO EN UN SOLO DATO DE REGISTRO, SE PROCEDE A HACER LA SIGUIENTE ANOTACION CON EL FIN DE DECLARAR QUE MARIA TERESA ELIZABETH NITSMANN FLOTAT SE CONSOLIDO LA PROPIEDAD EN VIRTUD DEL FALLECIMIENTO MARIA FLOTAT VIUDA DE NITSMANN QUIEN FALLECIO EN ESTA CIUDAD EL 10 DE FEBRERO DE 1967, EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO COMPARECEN MARIA QUIROS NITSMANN EN SU CARACTER DE TUTRIZ DEFINITIVA DE ADRIAN ANDRES QUIROS NITSMANN QUIEN COMPARECE EN SU CARACTER DE UNICO Y UNIVERSAL HEREDERO A BIENES DE MARIA TERESA ELIZABETH NITSMANN FLOTAT  
**CERTIFICADO DE PAGO:** RECIBO NO. 180666, IMPORTE \$15,759.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1056648	FINCA URBANA	1-	5,135.0000 METROS CUADRADOS		2	4562	X

**REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN**

**DISTRITO:** MORELOS  
**TRÁMITE:** COMPRAVENTA SIMPLE  
**VENDEDOR(ES):** MARIA TERESA ELISABETH NITSMANN FLOTAT, REPRESENTADA POR MARIA QUIROS NITSMANN EN SU DOBLE CARACTER DE ALBACEA DE LA CITADA SUCESION Y TUTRIZ DEFINITIVA DE SU HERMANO, ADRIAN ANDRES QUIROS NITSMANN QUIEN A SU VEZ ES EL UNICO Y UNIVERSAL HEREDERO EN LA MENSIONADO SUCESION A BIENES DE LA PRIMER CITADA  
**OBJETO:** MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
 COLONIA: GUADALUPE  
**COMPRADOR(ES):** JAVIER CERRILLO CHOWELL QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO (A) EL DIA 13 DE ENERO DE 1952, DE OCUPACION INGENIERO, CON RFC CECJ5201137H7, CON DOMICILIO EN CALLE OCAMPO, NUMERO 5 LOCALIDAD VILLA DE LA PAZ SAN LUIS POTOSI Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES.  
**CERTIFICADO DE PAGO:** RECIBO NO. 2494906, IMPORTE \$15,759.00 M.N.

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

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
2793231	FINCA URBANA	-	1,755.0000 METROS CUADRADOS	145-010-001	117	6559	1

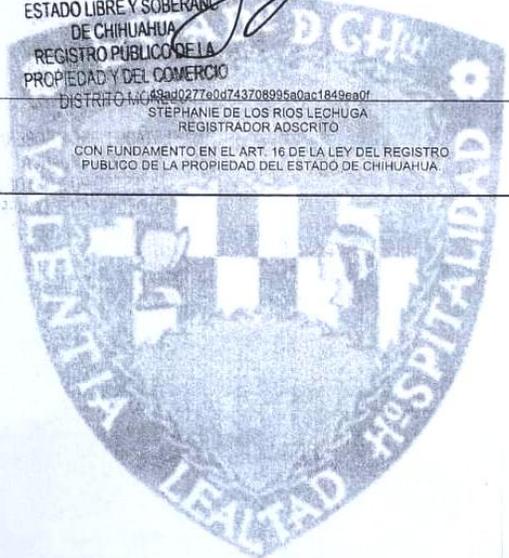
SOBERANO  
AHUA  
LICO DE LA  
COMERCIO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE CHIHUAHUA  
REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
DISTRITO JUDICIAL MORELOS

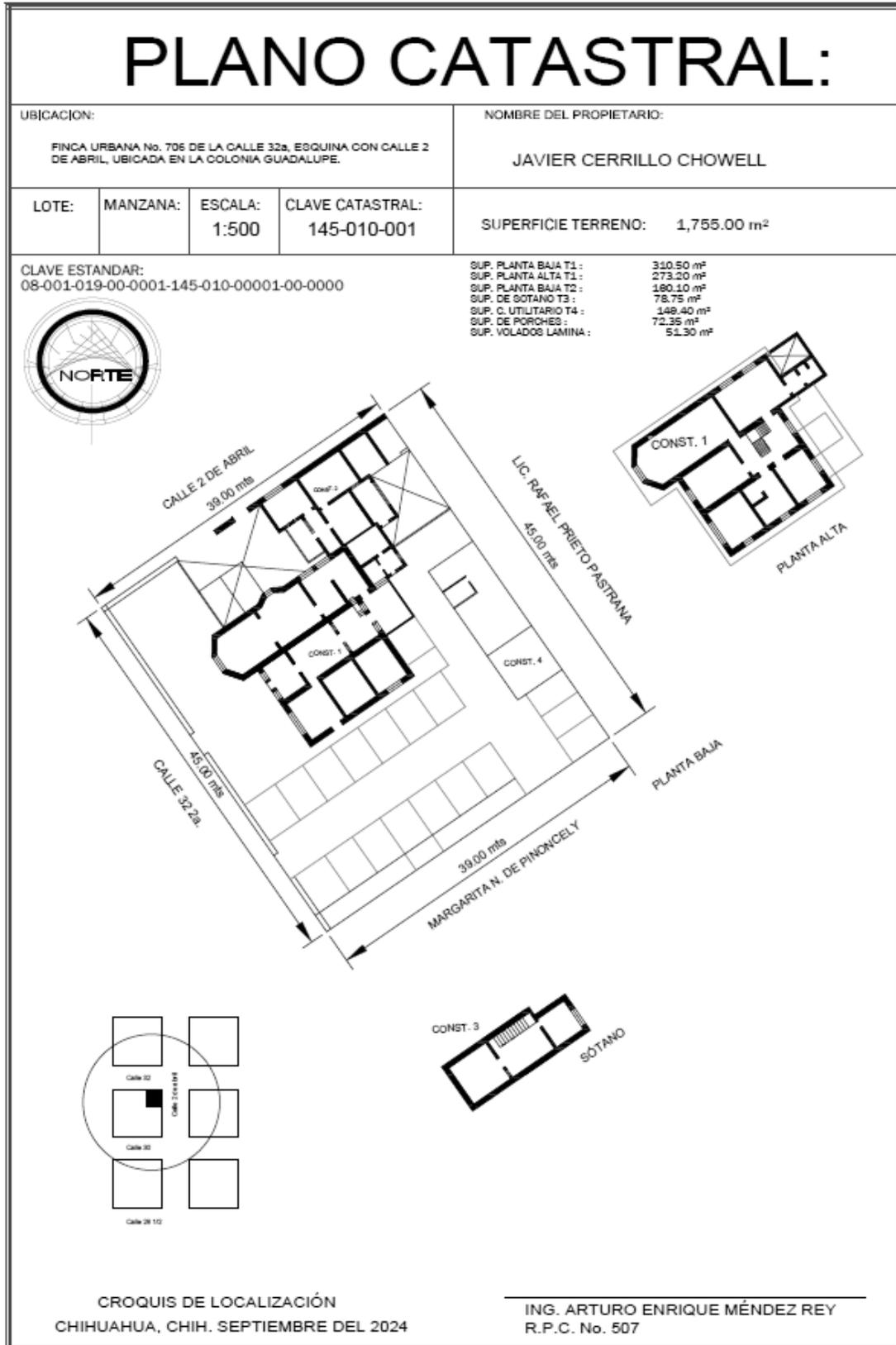
99d0277e0d743708995a0ac1849eaf  
STEPHANIE DE LOS RIOS LECHUGA  
REGISTRADOR ADSCRITO

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



Chihuahua  
GOBIERNO DEL ESTADO

Plano catastral



Predial domiciliar



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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 15 de Agosto de 2024
Transacción: 2024-424395
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-145-010-00001-00-0000
Clave: 145-010-001
Número de Corte: 2024-7331
Número de Caja: 45244

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CERRILLO CHOWELL JAVIER
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE 32 706 COLONIA GUADALUPE C.P.31410
CHIQUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$123,645.00

RFC: Sin RFC

Desglose de pago

Table with 4 columns: Ramo, Descripción del concepto del pago, Periodo, Cantidad, and Importe. Lists various tax items like 'INGRESO IMPUESTO PREDIAL' and 'INGRESO POR REZAGO DE PREDIAL'.

TOTAL: \$123,645.00

(CIENTO VEINTITRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2022 / 1 HASTA 2024 / 6 TASA: 0.006
VALOR CATASTRAL: \$7,815,067.92 SUP. TERR: 1,188.00 m² SUP. CONS: 1,095.68 m²



Cadena Original
[002|2024-424395|CERRILLO CHOWELL JAVIER|CA|15/08/2024 13:23:12|12364500]

Sello Digital
302c021465dce593a9a39ca3fcb7bbe260710e31601765a0214636a0213d610a3787092150047b88903d6
No. 81824

Aviso importante
El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV y 115 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21 y 38 Fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1, 6, 11 Fracción XVIII, 121 inciso a), 123, 125, 127, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1, 4, 28 Fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 49 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2024, 3 Fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y decremento, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 25 de diciembre del año 2022.



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

Identificación promotor

 **MÉXICO** INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

 **NOMBRE**  
CERRILLO  
CHOWELL  
JAVIER **SEXO** H

**DOMICILIO**  
C OCAMPO 5  
LOC VILLA DE LA PAZ 78830  
VILLA DE LA PAZ, S.L.P.

**CLAVE DE ELECTOR** CRCHJV52011324H200

**CURP** CECJ520113HSPRHV06 **AÑO DE REGISTRO** 1994 02

**FECHA DE NACIMIENTO** 13/01/1952 **SECCIÓN** 1608 **VIGENCIA** 2021 - 2031

*Javier Cerrillo*

 **INE**

8022719

*[Signature]*  
ROMULO ANTONIO VIGANA  
REGISTRADO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2125785123<<1608046117368  
5201134H3112319MEX<02<<02341<3  
CERRILLO<CHOWELL<<JAVIER<<<<<<

Accesibilidad vial SSP



Página 1 de 1

SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO
SECRETARIA DE MOVILIDAD DEL ESTADO
OFICIO-SSPE-SME/DMCV/DI/0215/2025
ASUNTO: REVISIÓN DE ACCESOS
Chihuahua, Chih, 20 de febrero de 2025
FOLIO: 12536

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
P R E S E N T E.-

En atención a oficio No. SPU/055/2025 que remite la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal en el cual solicita la Revisión de Accesos para el proyecto denominado "Restaurante Encuentros" ubicado en la calle 32 No. 706, esquina con calle 2 de Abril, en la colonia Guadalupe de esta ciudad.

Personal de este departamento, realizó la revisión del lugar y plano presentado determinando Procedente la revisión de accesos del proyecto antes mencionado Condicionado a cumplir con lo siguiente:

- 1. Se deberá colocar el señalamiento vertical, horizontal y dispositivos de seguridad plasmado en plano
2. Validación por parte de este departamento de acuerdo a plano presentado antes de la recepción anticipada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, misma que será la encargada de vigilar que se respete la condicionante establecida

Cabe destacar que el señalamiento deberá ser conforme lo indica el Manual de Señalización y Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras 2024.

Sin más por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE

ING. RAMON ISAIAS ROCHA JAIME
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA
SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
Chihuahua capital de trabajo y sostenibilidad
RECIBIDO
DIRECCION CHIHUAHUA

ARQ. MARIANA LUCIA OCHOA
ENCARGADA DEL ÁREA DE PROYECTOS

ARQ. FLOR ASALIA ROCHA HERNÁNDEZ
ATENCIÓN DE PROYECTOS

Original Interesado
c.c.p. Archivo

**SIN TEXTO**