

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 01 de noviembre de 2025.

No. 88

Folleto Anexo

ACUERDO N° 166/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

**LOTE 1, MANZANA 254, COLONIA
RICARDO FLORES MAGÓN**

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

A C U E R D O 166/2025

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 veintitrés de julio del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 254, Zona 1, ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón (antes Colonia Ranchería Juárez II) de esta ciudad, con superficie de **450.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintitrés días del mes de septiembre 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. 14/2025**

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

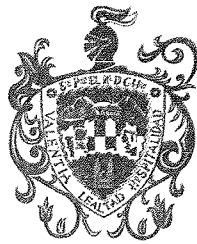
Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 23 de julio del año 2025, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joni Jacinta Barajas González, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Ruth Nicole Roacho Medina y Javier Eduardo Valenzuela Anchondo, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón", en el predio identificado como lote 1 de la manzana 254, Zona 1, ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón (antes Colonia Ranchería Juárez II) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 450.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35... 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 mayoría de votos, el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los **ciudadanos Ruth Nicole Roacho Medina y Javier Eduardo Valenzuela Anchondo**, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 1 de la manzana 254, Zona 1, ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón (antes Colonia Ranchería Juárez II) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 450.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**.



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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento


Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LOTE 1, MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN"



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 los **ciudadanos Ruth Nicole Roacho Medina y Javier Eduardo Valenzuela Anchondo**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 254, Zona 1, ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón (antes Colonia Ranchería Juárez II) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **450.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los **ciudadanos Ruth Nicole Roacho Medina y Javier Eduardo Valenzuela Anchondo**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 254, Zona 1, ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón (antes Colonia Ranchería Juárez II) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **450.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**, 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 "**lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos Ruth Nicole Roacho Medina y Javier Eduardo Valenzuela Anchondo, en su carácter de propietarios del predio;

COTEJANDO

B
C

A

A

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LOTE 1, MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN"

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ruth Nicole Roacho Medina;
3. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Javier Eduardo Valenzuela Anchondo;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 22,267** de fecha 18 de diciembre de 2023, otorgada ante la Lic. María del Rosario Hernández Bejarano, Notaria Pública número 17 del Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar un contrato de compraventa que celebran por una parte los señores Mayra Guadalupe Franco Rivero y Sergio Martín Rivero Hernández como la parte vendedora y por la otra la señora **Ruth Nicole Roacho Medina**, quien se encuentra casada bajo el régimen de sociedad conyugal con **Javier Eduardo Valenzuela Anchondo**, respecto del lote de terreno urbano número 1 de la manzana 254, zona 1 de la Colonia Ranchería Juárez II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 450.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número **100** del Libro **7250** de la Sección Primera, con folio real **1342120** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-425942** expedido por Tesorería Municipal de fecha 8 de julio de 2025;
6. **Oficio DASDDU/099/2025** de fecha 25 de febrero de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 231/2025** de fecha 31 de marzo de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/100/2025** de fecha 25 de febrero de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0213/2025** de fecha 4 de marzo de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/229/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/278/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 9 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 13 de mayo del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías



RESIDEN
CHIHUA



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LOTE 1, MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la sesión se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

13. **Oficio DASDDU/508/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de julio de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/508/2025 de fecha 9 de julio 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 dictaminando PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 9 celebrada el día 13 de mayo de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 254, Zona 1, ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón (antes Colonia Ranchería Juárez II) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **450.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**, 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:

CIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

[Firmas manuscritas]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LOTE 1, MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN"

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los **ciudadanos Ruth Nicole Roacho Medina y Javier Eduardo Valenzuela Anchondo**, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 1 de la manzana 254, Zona 1, ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón (antes Colonia Ranchería Juárez II) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 450.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35.**

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



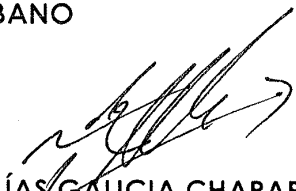
PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

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 23 días del mes de julio 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
"LOTE 1, MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN"

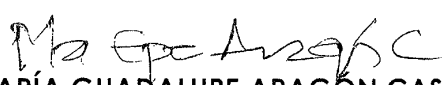


PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.


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 LOS CIUDADANOS RUTH NICOLE ROACHO MEDINA Y JAVIER EDUARDO VALENZUELA ANCHONDO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "LOTE 1, MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1 DE LA MANZANA 254, ZONA 1, UBICADO EN LA COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN (ANTES COLONIA RANCHERÍA JUÁREZ II) DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 450.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

COTEJADO

MUNICIPAL
CHIH.







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/508/2025

Chihuahua, Chih. 09 de Julio de 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Ruth Nicole Roacho Medina y Javier Eduardo Valenzuela Anchondo** en su carácter de propietarios del predio identificado como Lote 1, de la Manzana 254, Zona 1, ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón (Antes Colonia Ranchería Juárez II), de esta ciudad; el cual tiene una superficie de 450.00m2, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización.

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

ANTECEDENTES

MUNICIPAL
A. CHIH.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/099/2025 de fecha 25 de febrero del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**" 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. 231/2025 de fecha 31 de marzo del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/100/2025 de fecha 25 de febrero de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0213/2025 de fecha 04 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/508/2025

Chihuahua, Chih. 09 de Julio de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/229/2025 de fecha 03 de abril de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/278/2025 de fecha 07 de abril del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón"** fue presentado en la **Novena Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **13 de mayo de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE**, el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización.

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
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/508/2025**

Chihuahua, Chih. 09 de Julio de 2025

4. Oficio No. DASDDU/099/2025 de fecha 25 de febrero del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 231/2025 de fecha del 31 de marzo del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/100/2025 de fecha 25 de febrero del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0213/2025 de fecha 04 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/229/2025 de fecha 03 de abril de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/278/2025 de fecha 07 de abril del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Novena Sesión Extraordinaria de fecha 13 de mayo del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Lote 1, Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón"

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.**

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

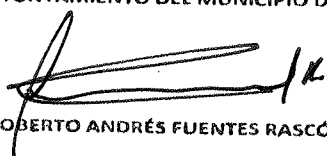
LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 5 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 DÍAS DEL MES DE Julio DEL AÑO DOS MIL 25.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

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

“Lote 1 Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón”

para el cambio de uso de suelo de
de Comercio y Servicios a Habitacional H35,
en el predio ubicado Lote 1 Manzana 254 Zona 1, Colonia Ricardo Flores Magón,
Chihuahua

Promotor

Ruth Nicole Roacho Medina
Javier Eduardo Valenzuela Anchondo



Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesús Alfonso Vargas González

D.R.U 033

Noviembre de 2024

Cambio de Uso de Suelo "Lote 1 Manzana 254, Colonia Ricardo Flores Magón"

Índice

Introducción

I. Fundamentación jurídica**II. Antecedentes**

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad**V. Estrategia**

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico

Introducción

El presente estudio de planeación promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), mediante el Cambio de Uso de Suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, en el predio identificado como Lote 1 Manzana 254 Zona 1, Colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de terreno de 450.00 m².

El predio se enfoca al desarrollo de la vivienda y una eventual subdivisión del predio, mediante el uso de suelo Habitacional H35 compatible con otros usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

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

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio identificado como Lote 1 Manzana 254 Zona 1, Colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 450.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización a Habitacional H35 se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

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

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

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

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

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

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

² Última reforma publicada DOF 07-05-2008

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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

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

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

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se 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 Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

PROCESO DE APROBACIÓN

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

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁸

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

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

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

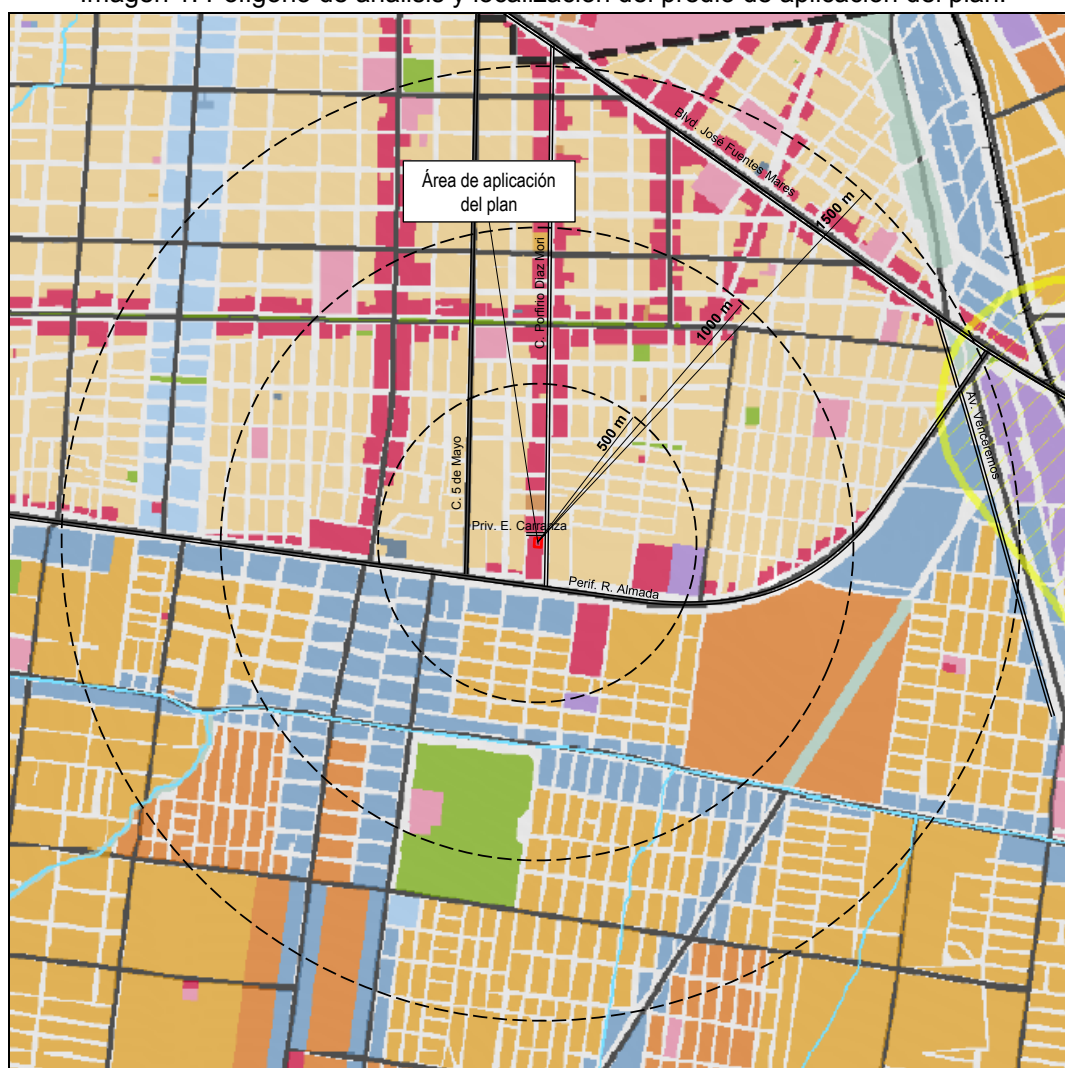
⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de planificación urbana para el cambio de uso de suelo en el predio identificado como Lote 1 Manzana 254 Zona 1, Colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de terreno de 450.00 m², considera un polígono de análisis con un radio de 1,500 metros en torno al predio, abarcando colonias como: Ricardo Flores Magón, Miguel Hidalgo, Roberto Quiróz, Toribio Ortega, 3 de mayo, Veteranos de la revolución, Felipe Ángeles 2, Crucero, Ávalos, Plan de Ayala, Villa Juárez y México 91 entre otras. Ver imagen 1.

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



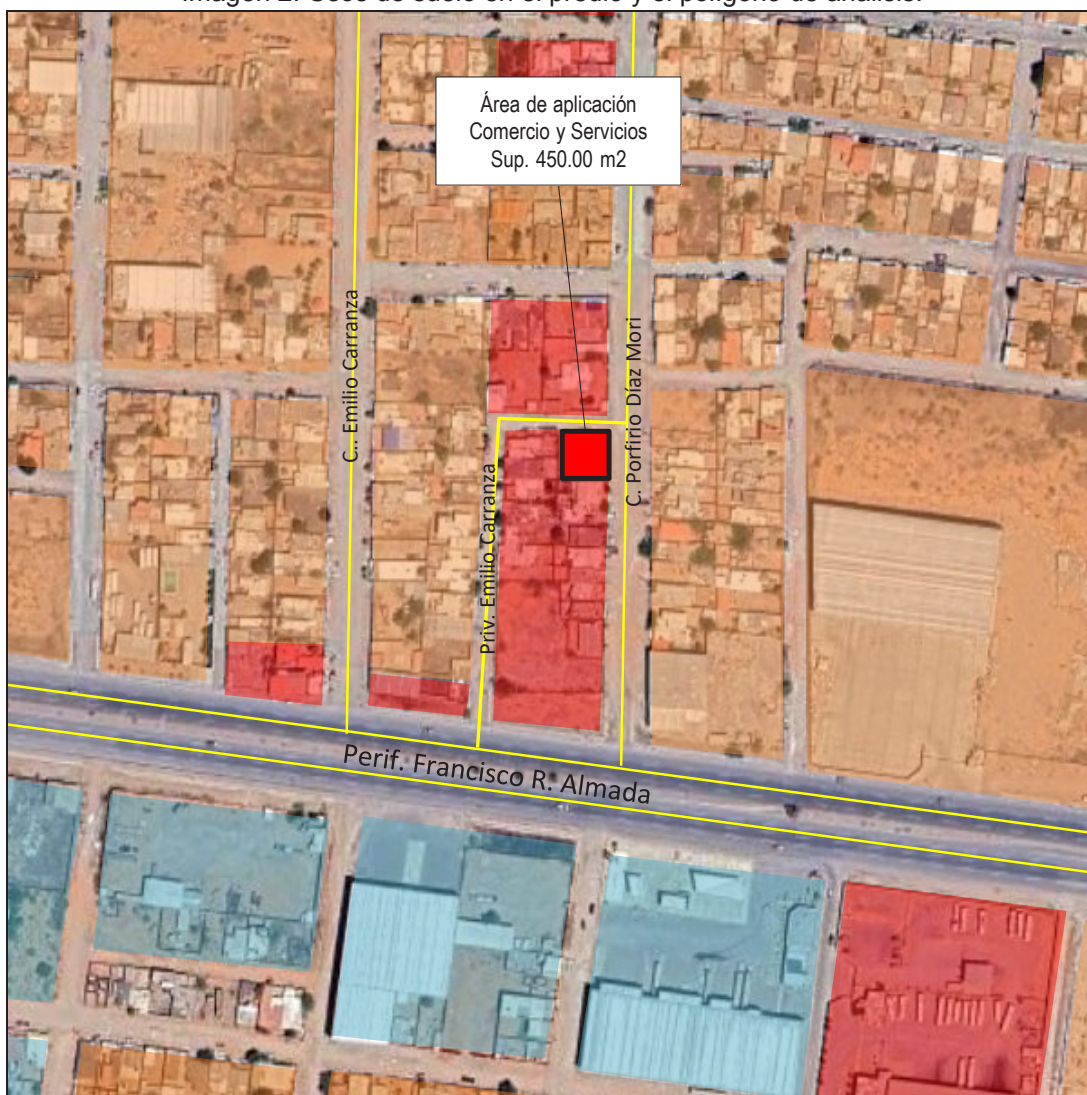
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

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

Lo anterior, sustenta la propuesta de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35 para obtener la licencia de uso de suelo que haga constar el uso solicitado.

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

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



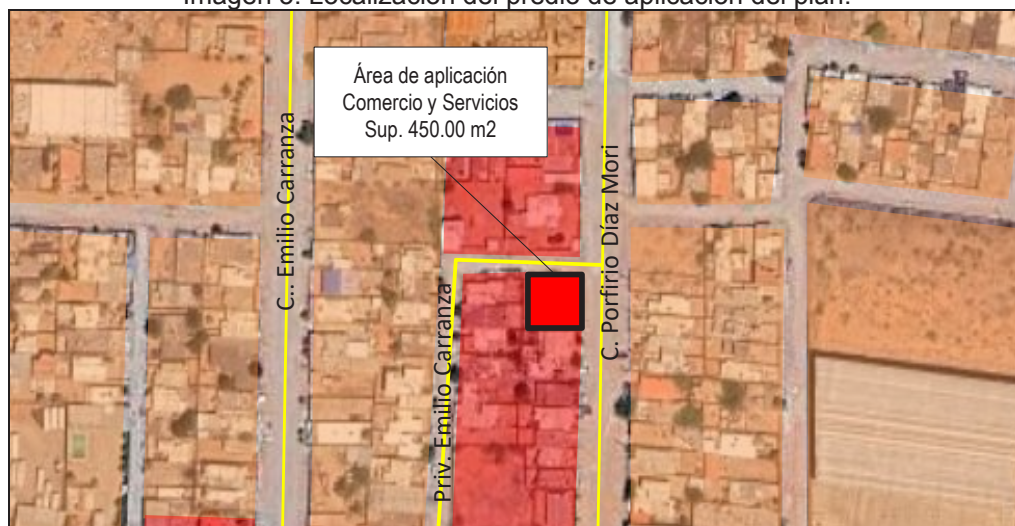
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, quinta actualización 2021. Noviembre 2024.

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

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 22,277, volumen 908, en la cual comparecieron ante la Licenciada María del Rosario Hernández Bejarano, Notario Público Número Diecisiete, del Distrito Morelos, los señores Mayra Guadalupe Franco Rivero y Sergio Martín Rivero Hernández como la parte vendedora, y por la otra parte, la señora Ruth Nicole Roacho Medina, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar un contrato de Compra-Venta, respecto del Lote de terreno urbano 1 de la Manzana 254, Zona 1, de la Colonia Ricardo Flores Magón (antes Ranchería Juárez II), en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 450.00 m², y que linda por su frente en 20.02 metros con la calle Porfirio Díaz Mori; en su costado derecho 22.58 m con Lote 2, por su fondo en 20.02 m con los Lotes 13 y 14, y por su costado izquierdo 22.38 m con calle Privada Emilio Carranza. Clave Catastral: 365-062-001. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



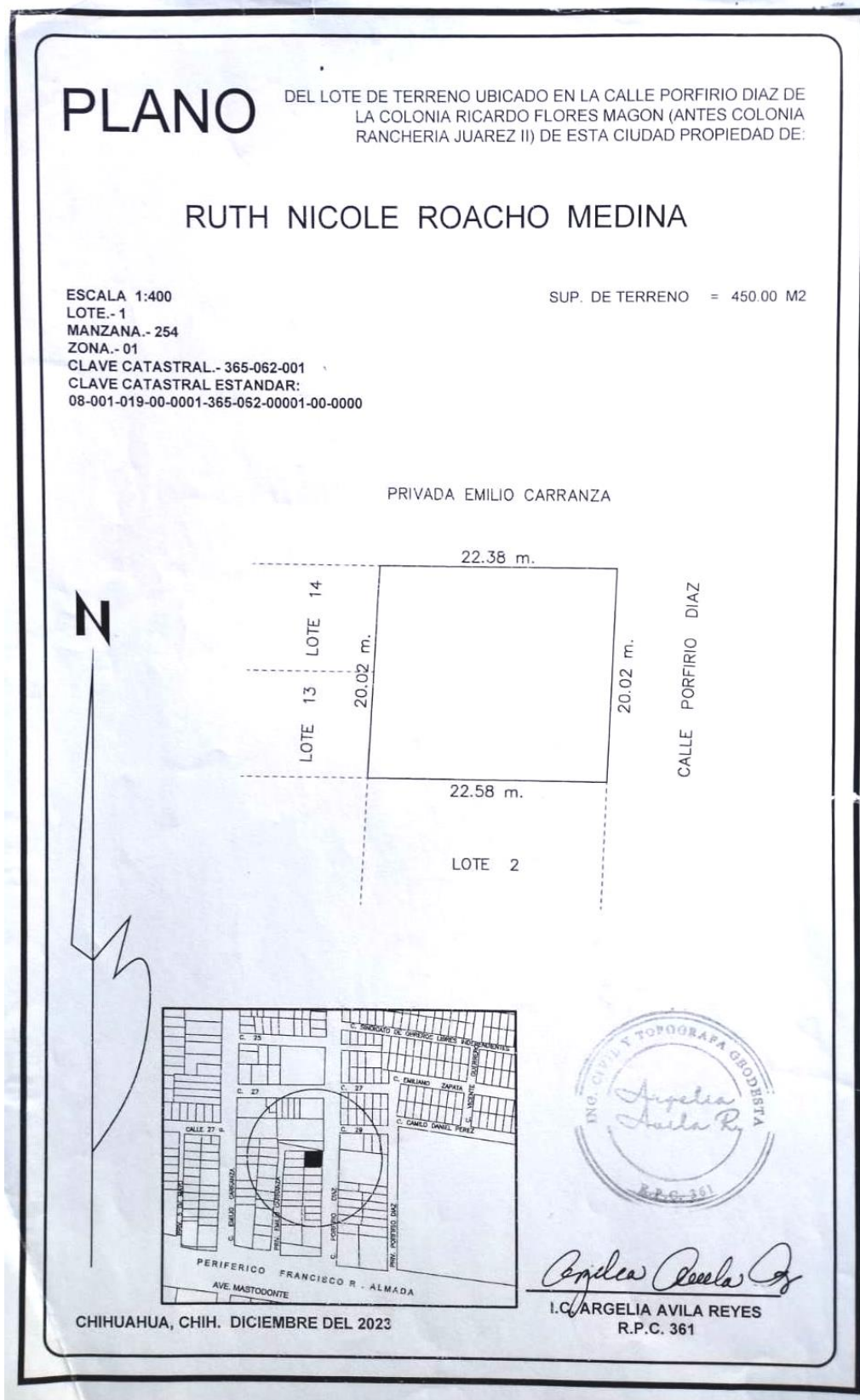
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas. Noviembre 2024.

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



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

Imagen 5. Lote del predio de estudio.

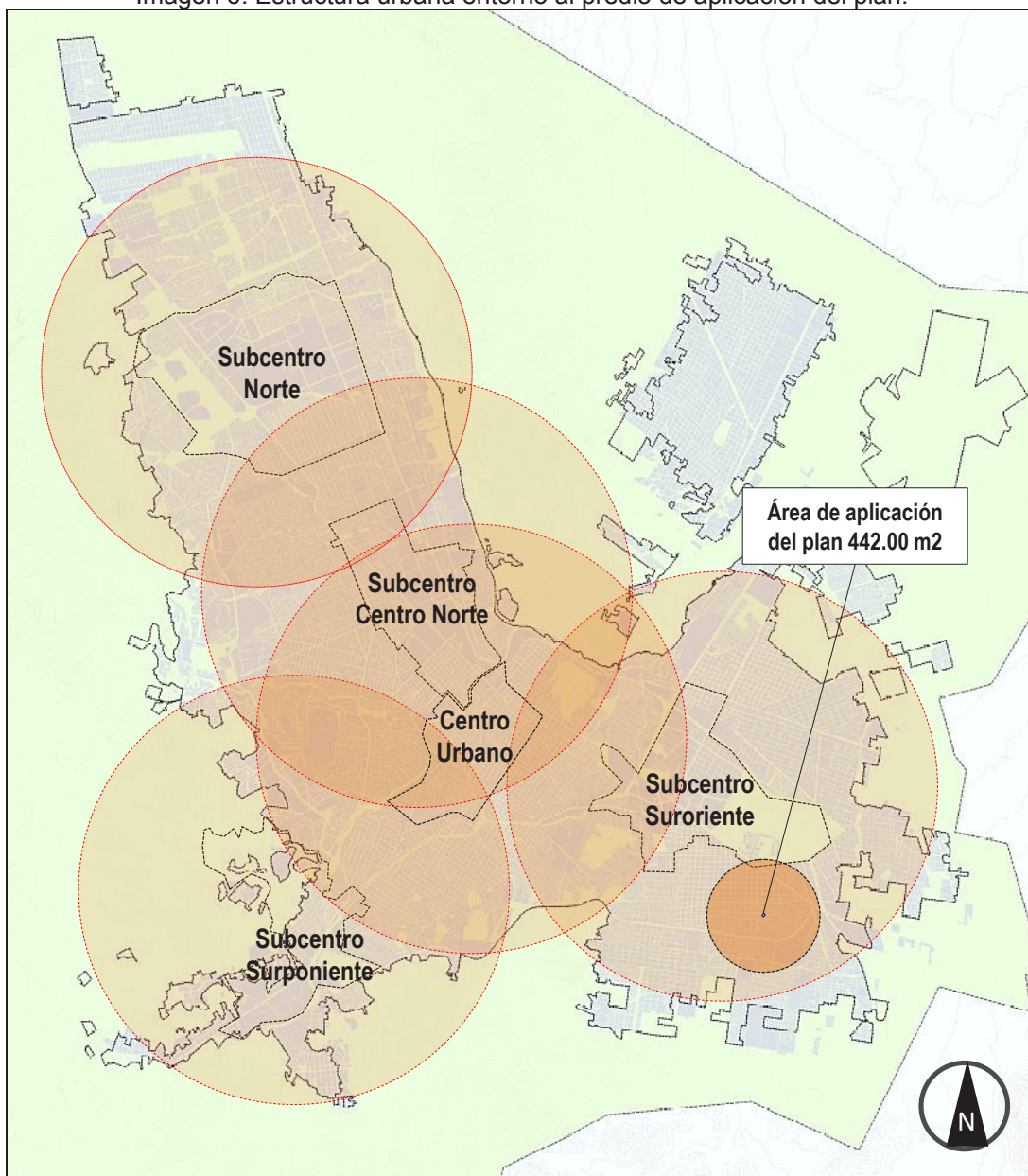


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Noviembre 2024.

Estructura urbana.

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

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



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

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

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

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

La mezcla de diferentes usos en las áreas habitacionales de la colonia, resultan compatibles, y que son similares al que se pretende solicitar en el predio propuesto a cambio de uso de suelo.

Este cambio de uso de suelo es compatible con los usos predominantes en torno al predio, además de encontrarse cercano al Perif. Francisco R. Almada, sin crear conflictos a las zonas de uso comercial y habitacional del contexto.

La colonia en que se ubica el predio se localiza a 2,100 m. del Subcentro Sur-Oriente, localizado en la intersección de la Blvd. José Fuentes Mares y Blvd. Juan Pablo II, concentrador de equipamientos recreación y deporte, comercio y servicios y mixtos.

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

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

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo consolidación de esta zona de la ciudad.

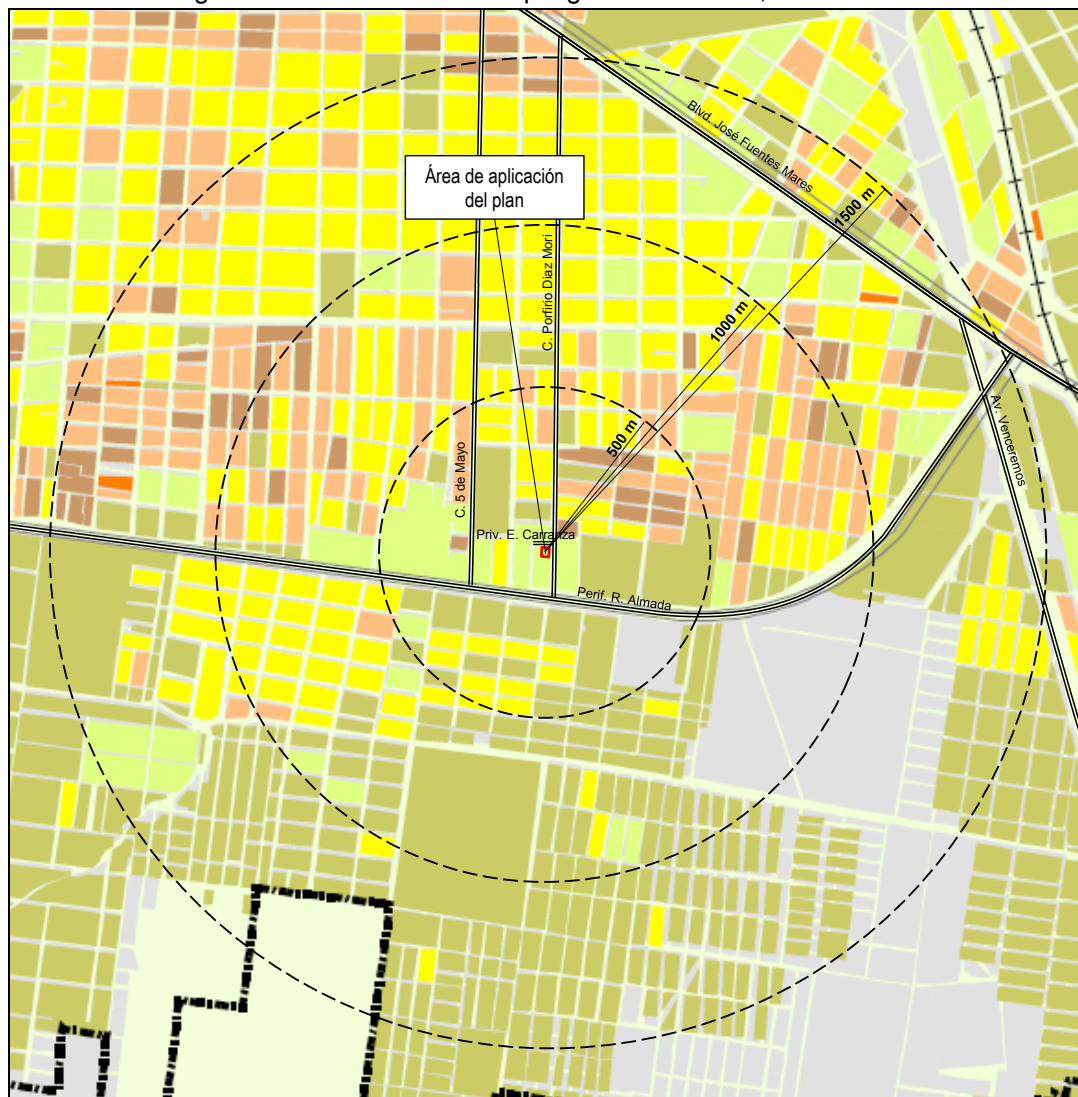
III Diagnóstico

Análisis demográfico

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

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

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



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

Vivienda

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

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

Servicios en la vivienda

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

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

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

Aspecto económico.

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

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

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

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

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

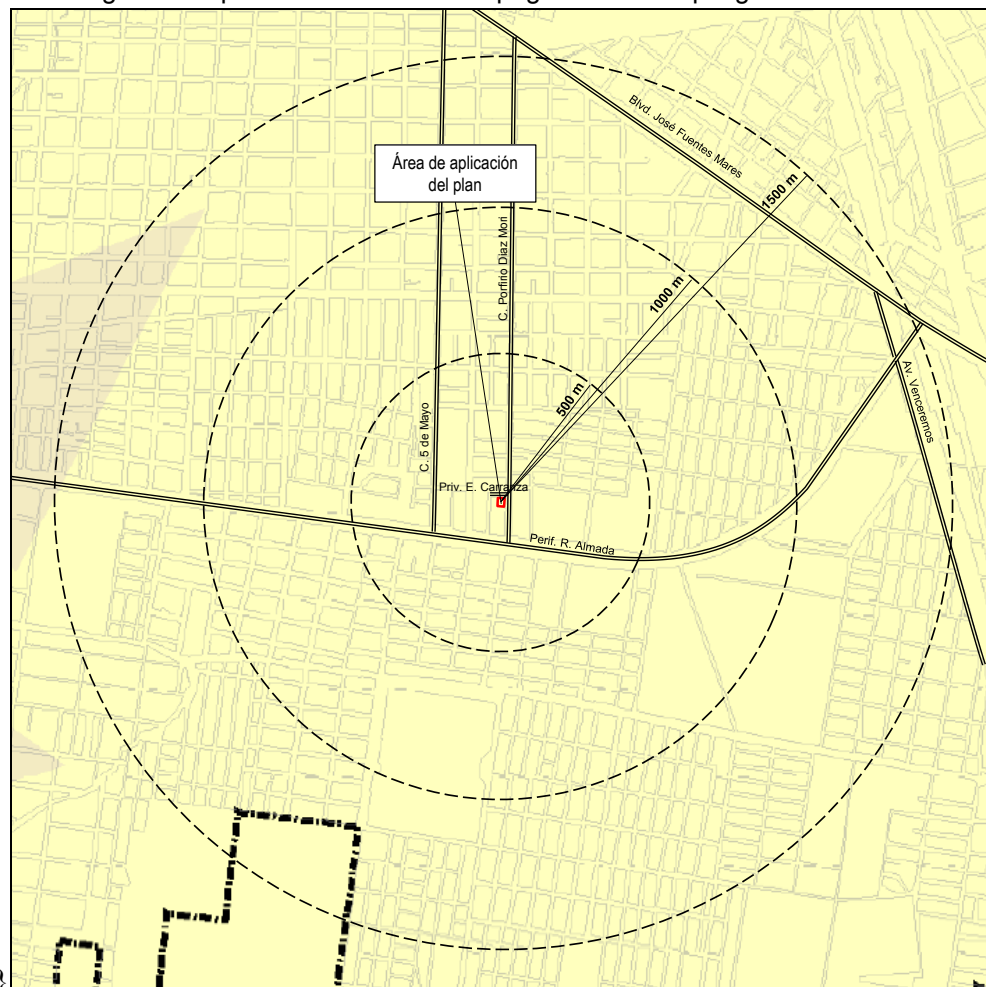
Topografía.

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

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

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

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

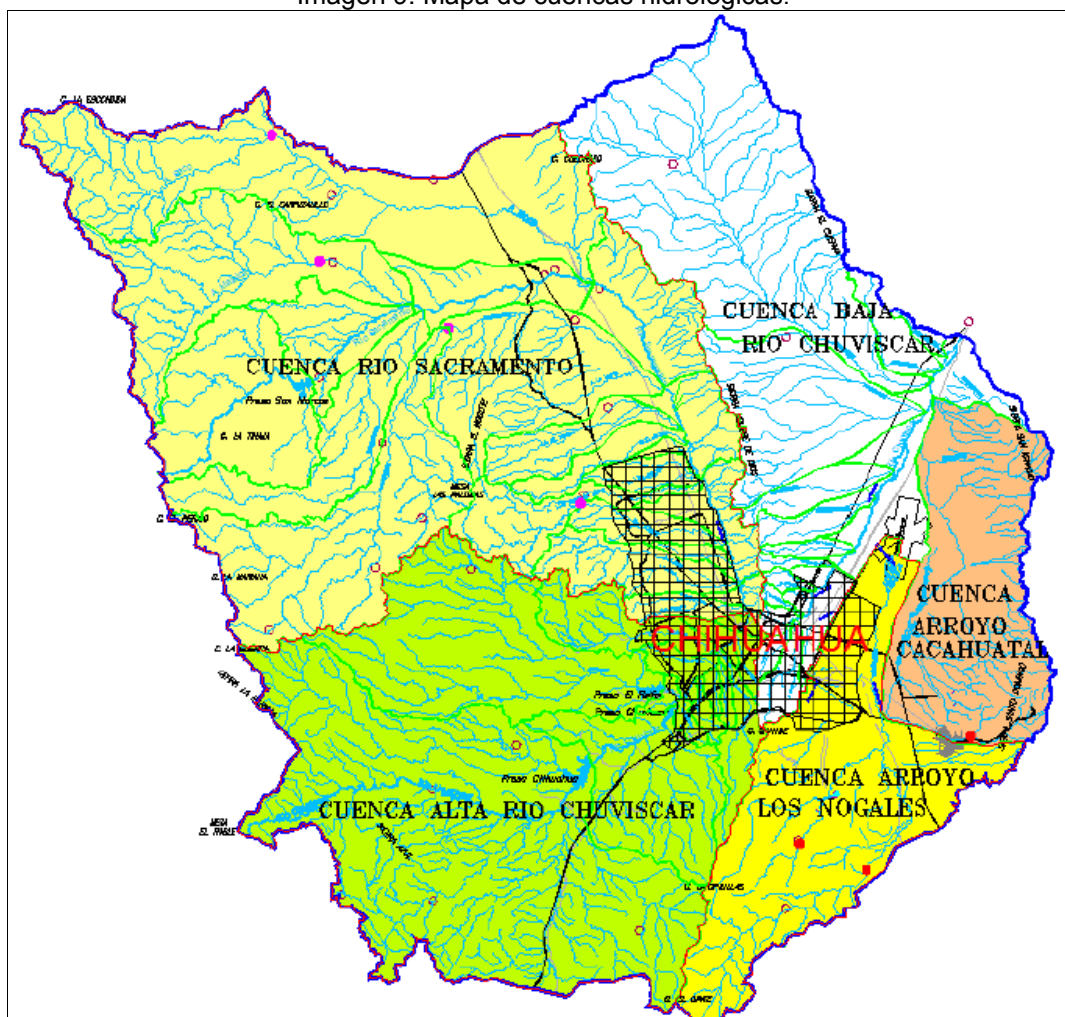


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Hidrología.

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

Imagen 9. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

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

Aguas Superficiales.

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

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

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

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

Imagen 10. Vistas del arroyo Concordia.



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

Imagen 11. Vistas del dren pluvial en Blvd. José Fuentes Mares.



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

Vegetación

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

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

Imagen 12. Tipo de vegetación viviendas.



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

Imagen 13. Tipo de vegetación en vía pública.



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

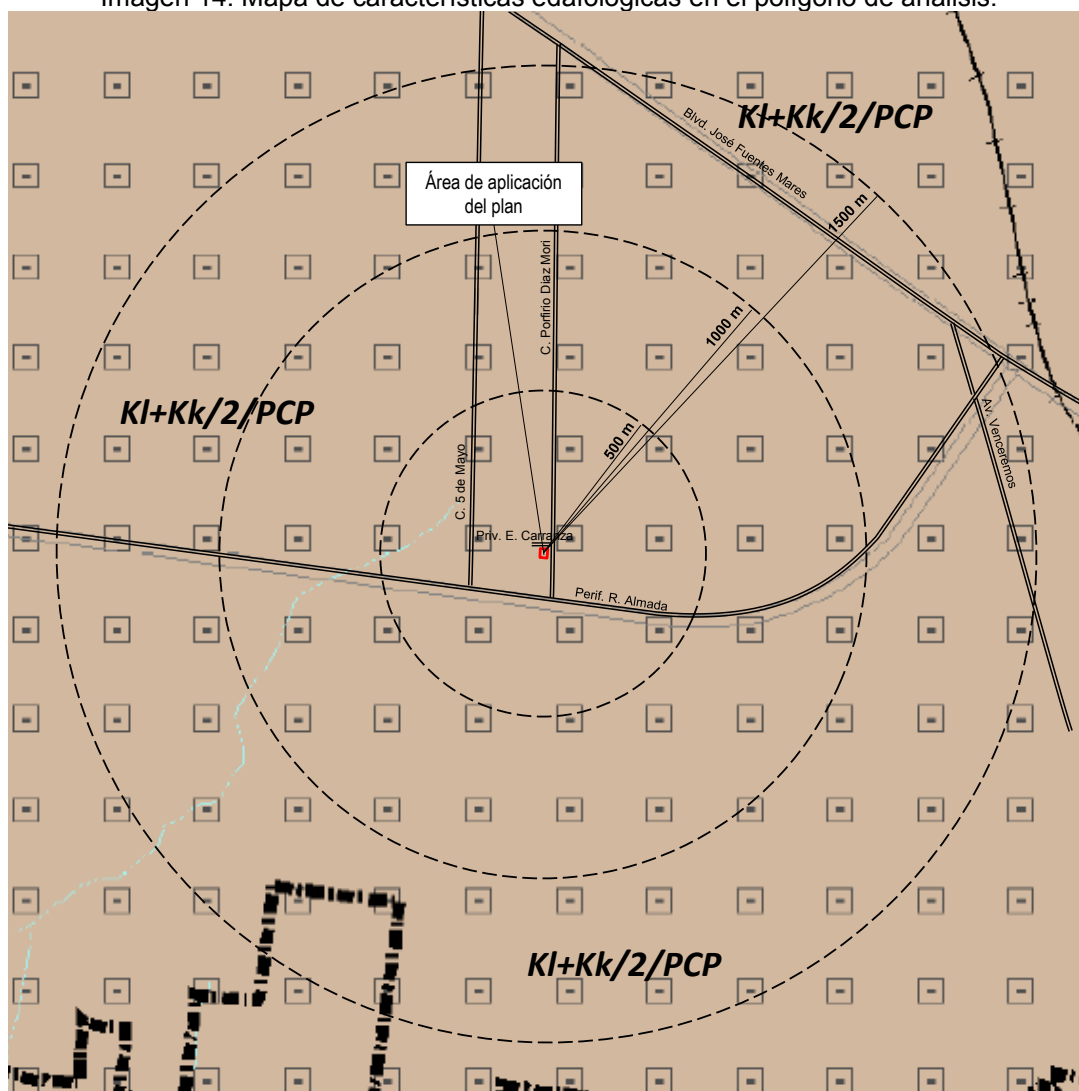
Composición del suelo

Edafología.

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

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

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



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

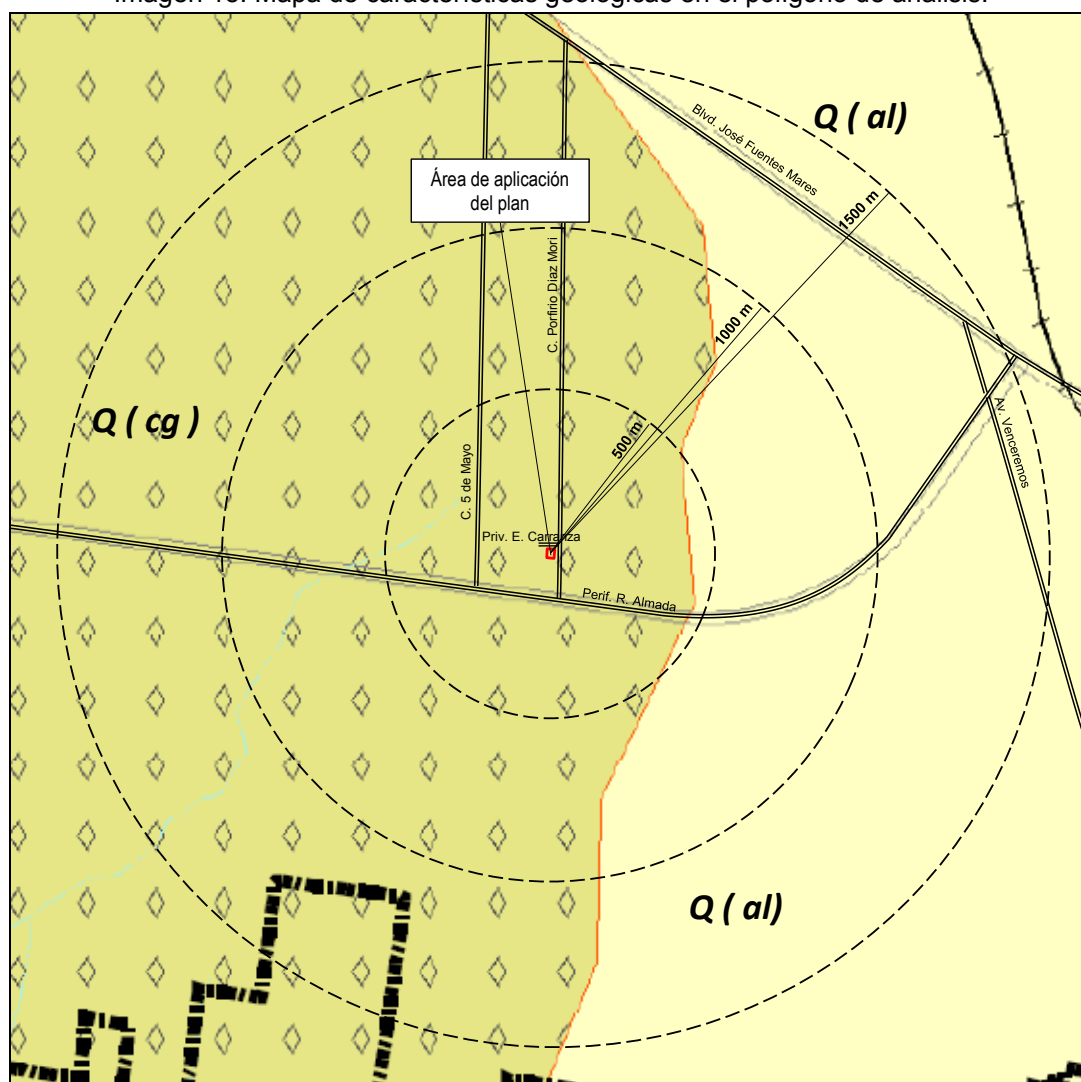
Este tipo de suelo es apto para acciones de tipo urbano como el uso habitacional característico de la zona.

Geología.

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

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

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



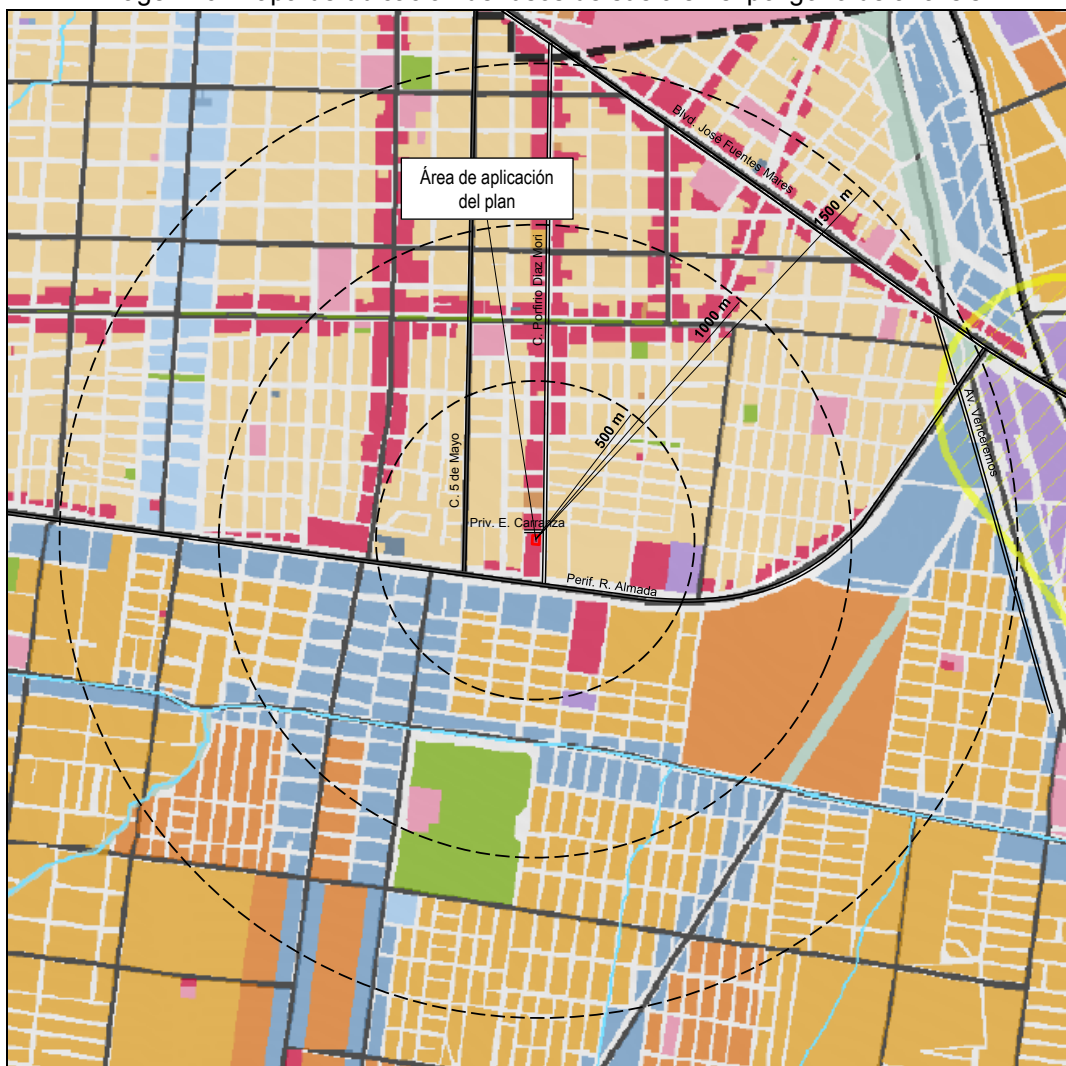
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Medio Físico

Usos del suelo

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

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



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

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

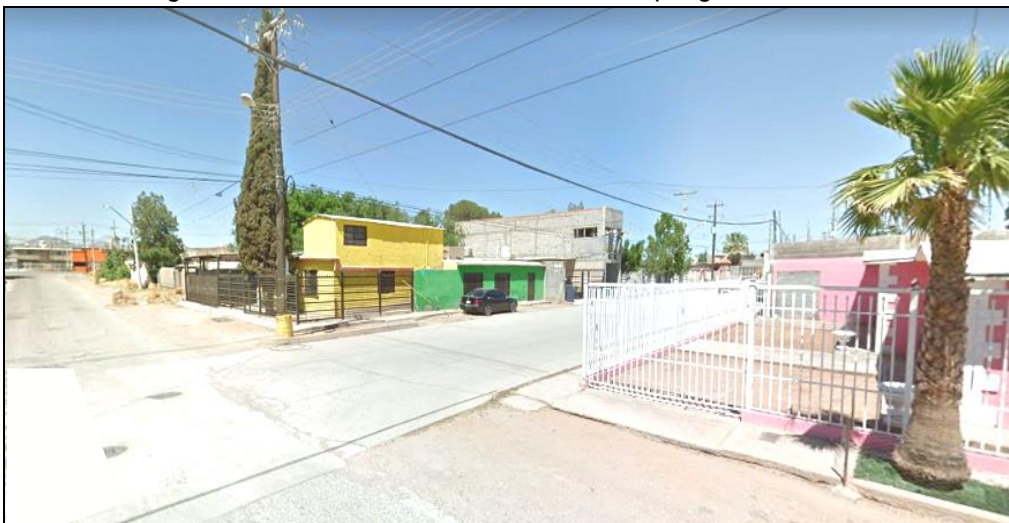
Imagen 17. Usos de suelo de equipamiento en el polígono de análisis.



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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

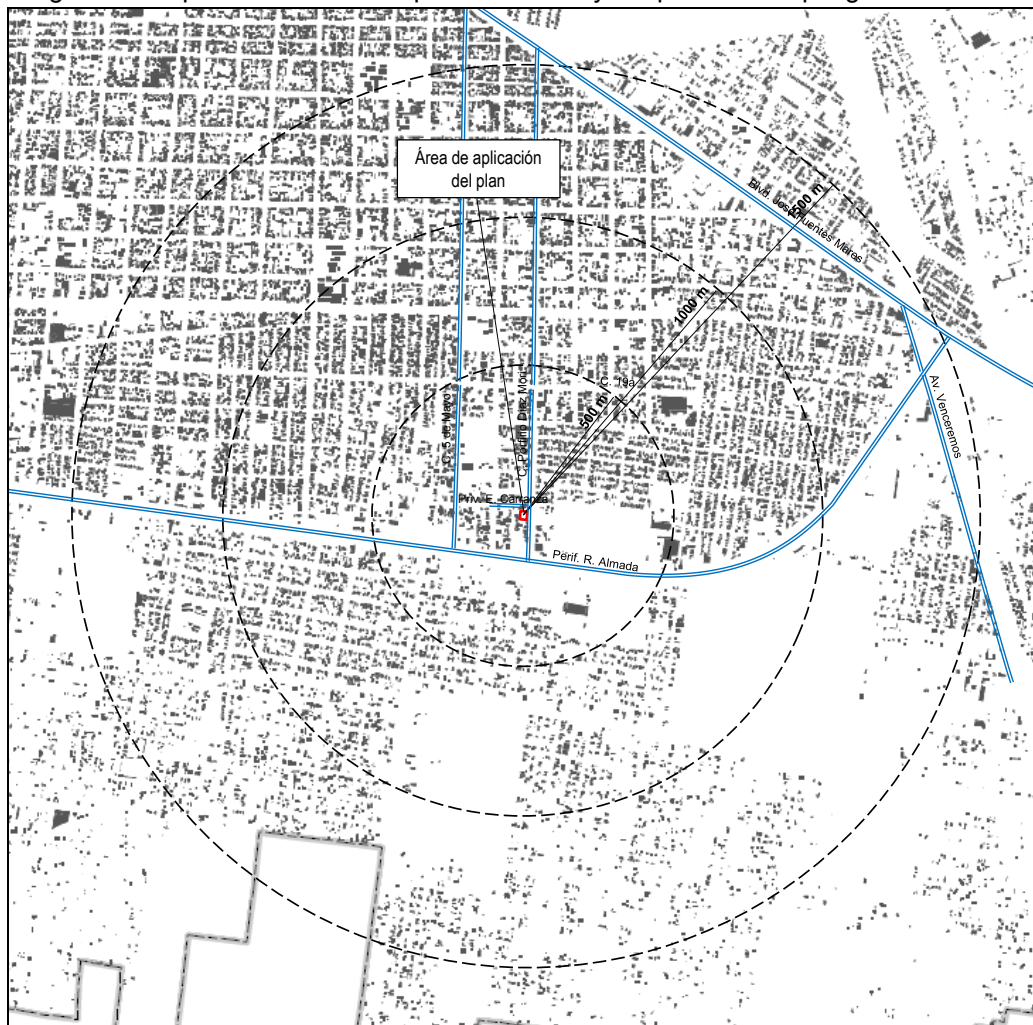


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Noviembre 2024.

Pedios baldíos

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 23.

Imagen 23. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



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

Según datos del Implan, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos caracterizada por propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana. En la zona se observan predios desocupados, baldíos, o subutilizados, que no se han incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Estos espacios subutilizados dentro de la mancha urbana repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y aún propician el consumo periférico de suelo, afectando o disminuyendo 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 se encuentran deshabitadas, y que cuentan con infraestructura, creada en la etapa de creación de las colonias y fraccionamientos. Ver imagen 24.

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



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

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

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

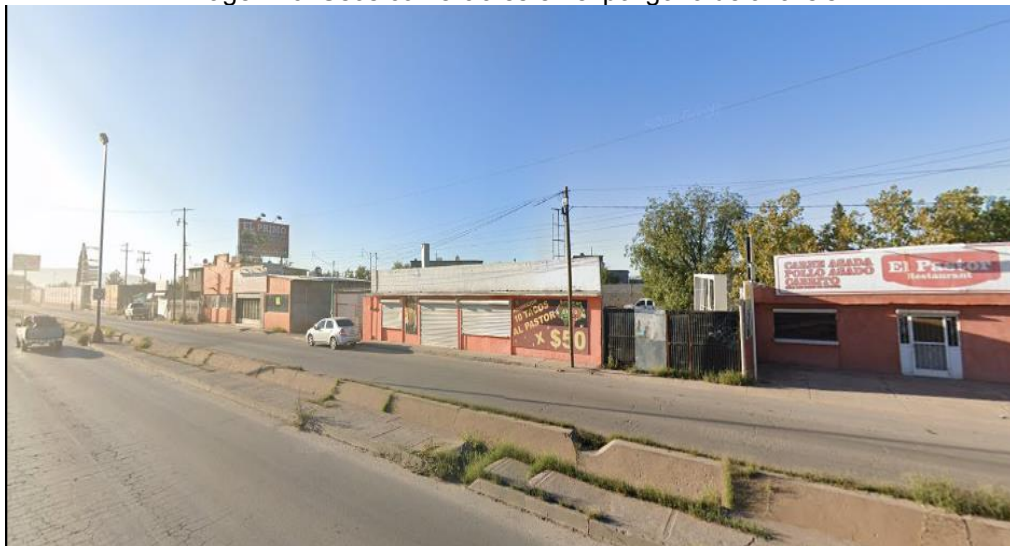


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Noviembre 2024.

Imagen urbana

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

Imagen 26. Usos comerciales en el polígono de análisis.



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

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

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



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

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

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



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

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

Imagen 29. Consolidación vial en el polígono de análisis.



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

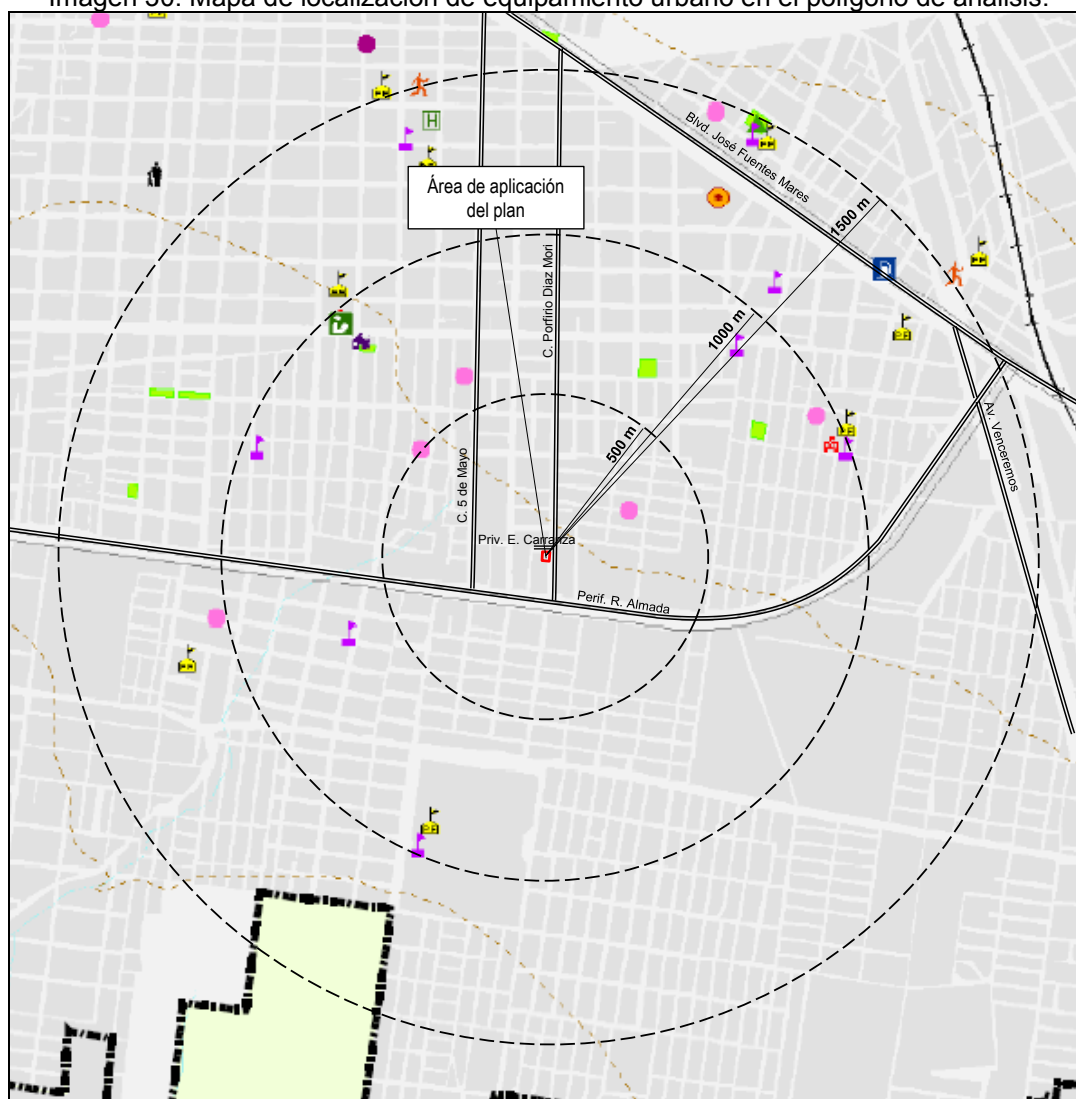
El predio de aplicación de plan para cambio de uso de suelo, no se localiza dentro de zonas o sitios que afecten o limiten el desarrollo de vivienda unifamiliar de alta densidad, que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

Equipamiento

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Imagen 31. Equipamiento deportivo, Nuevo Milenio.



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

Educación. En el subsistema educación, las instalaciones de equipamiento más cercanas al predio corresponden a la escuela Jardín de niños “Suave Patria”, localizada aproximadamente a 950 metros al noreste del predio de estudio. Ver imagen 32.

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



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

Así mismo se identifica la escuela Primaria Estatal “Gustavo Petriccioli-2629 ” aproximadamente a 200 metros al noreste del predio. Al interior del polígono de análisis se identifican 3 escuelas primarias y 2 Jardín de Niños para dar servicio a la población. Ver imagen 33.

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



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

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

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



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

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

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



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

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

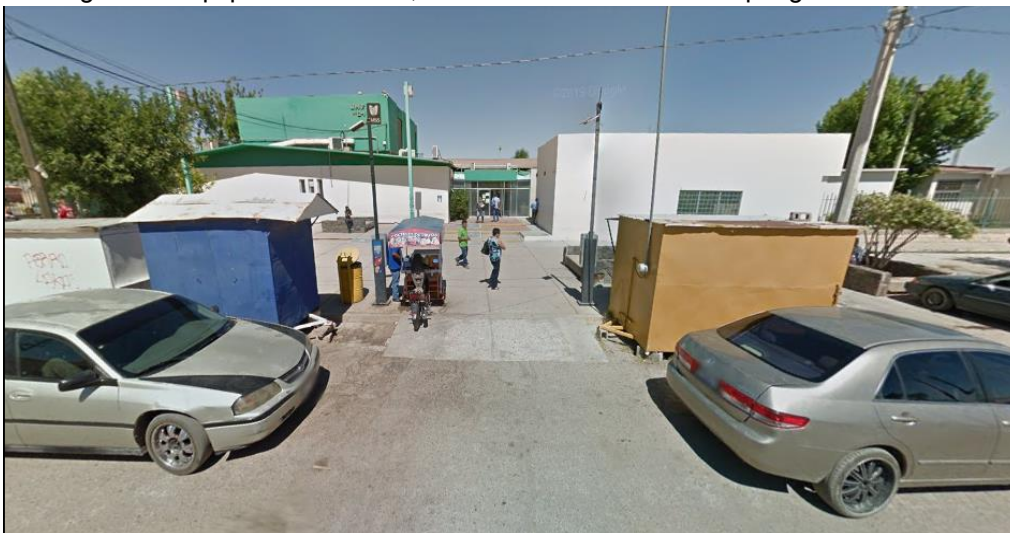
Imagen 36. Equipamiento de salud; Hospital Infantil en el polígono de análisis.



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

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

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



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

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

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



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

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



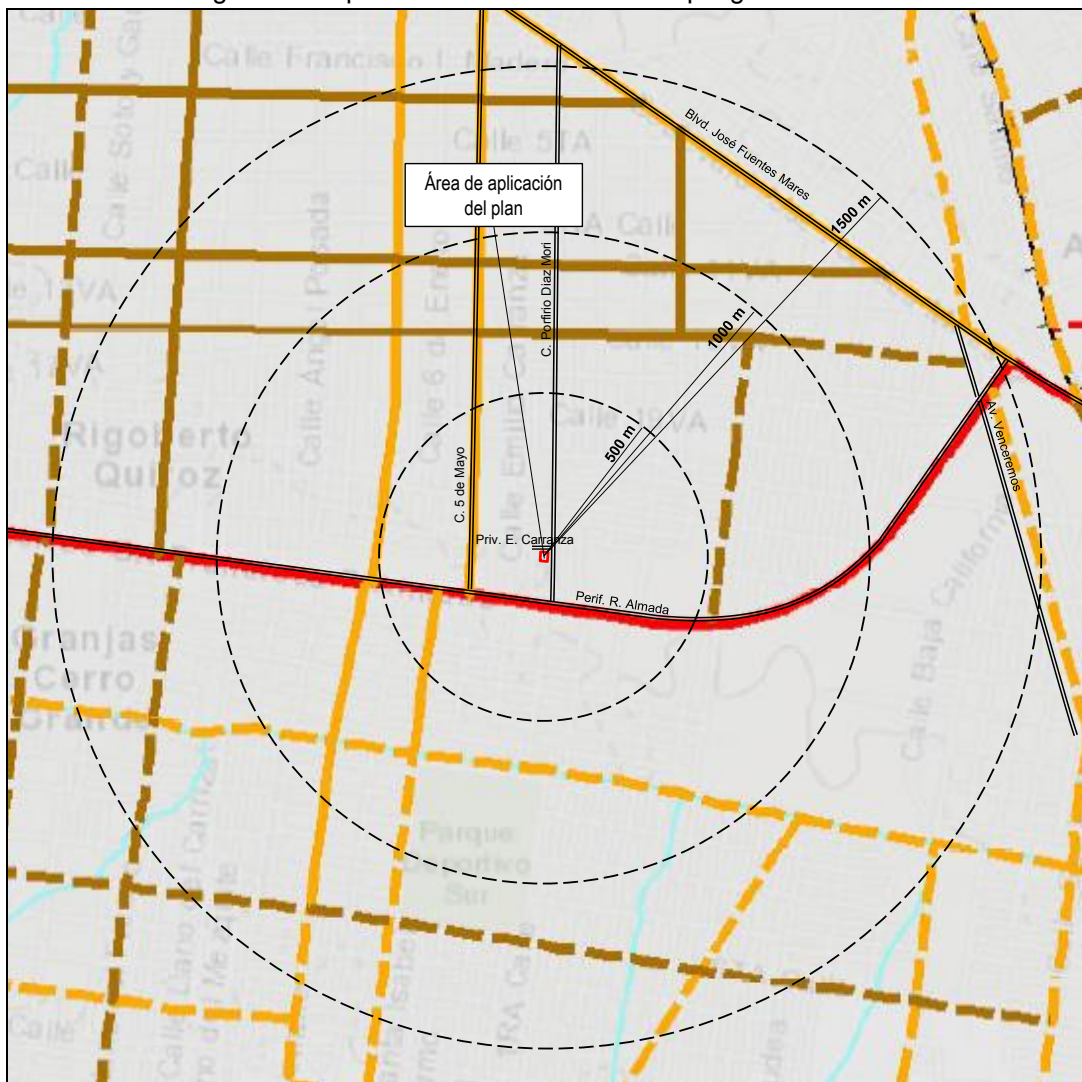
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Noviembre 2024.

Estructura vial

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

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

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

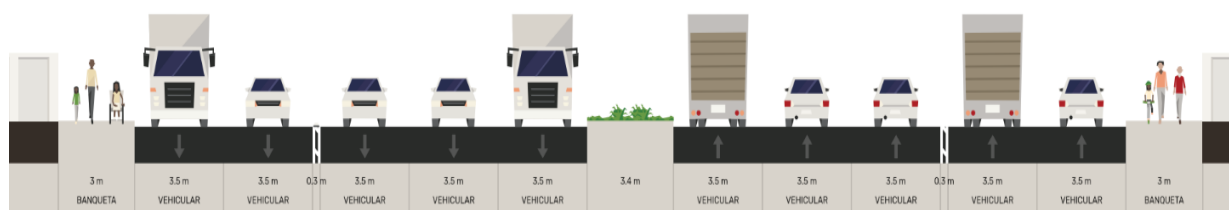


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

El estudio de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle Porfirio Días Mori, que da frente al predio de estudio, y posibilitan el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida.

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

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



Av. Silvestre terrazas Enríquez a Blvd. José Fuentes Mares.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización Noviembre 2024.

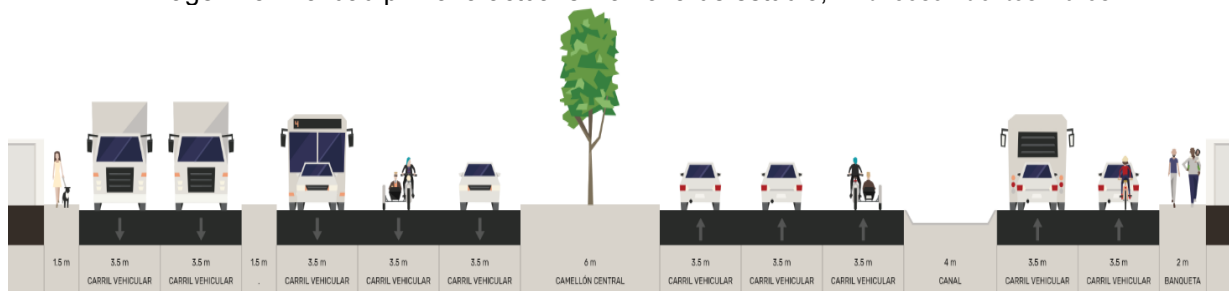
Imagen 42. Estructura vial en la zona, Blvd. José Fuentes Mares.



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

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

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



C. Adolfo López Mateos a Perif. Francisco R. Almada.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización Noviembre 2024.

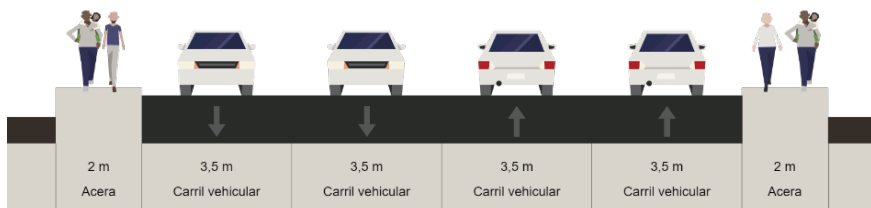
Imagen 44. Estructura vial en la zona, Blvd. José Fuentes Mares.



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

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

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



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

Fuente: PDU 2040, séptima actualización Noviembre 2024.

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



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

Vialidad Local. La calle Priv. Emilio Carranza es una vialidad de tipo local de 12.00 metros de sección, con dos carriles de circulación, y banquetas de 2.00m. Ver Imagen 47 y 48.

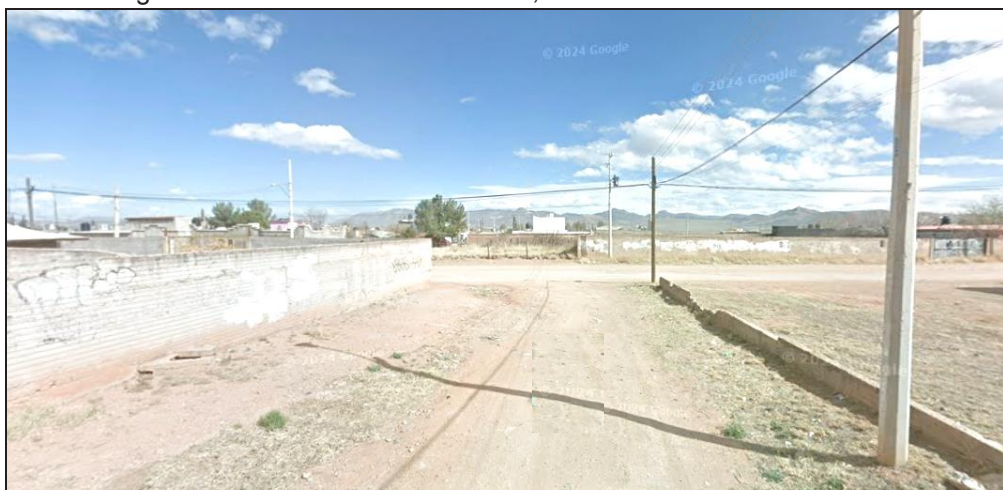
Imagen 47. Vialidad local en la zona de estudio, calle Priv. Emilio Carranza.



C. Priv. Emilio Carranza.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización Noviembre 2024.

Imagen 48. Estructura vial en la zona, calle calle Priv. Emilio Carranza.



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

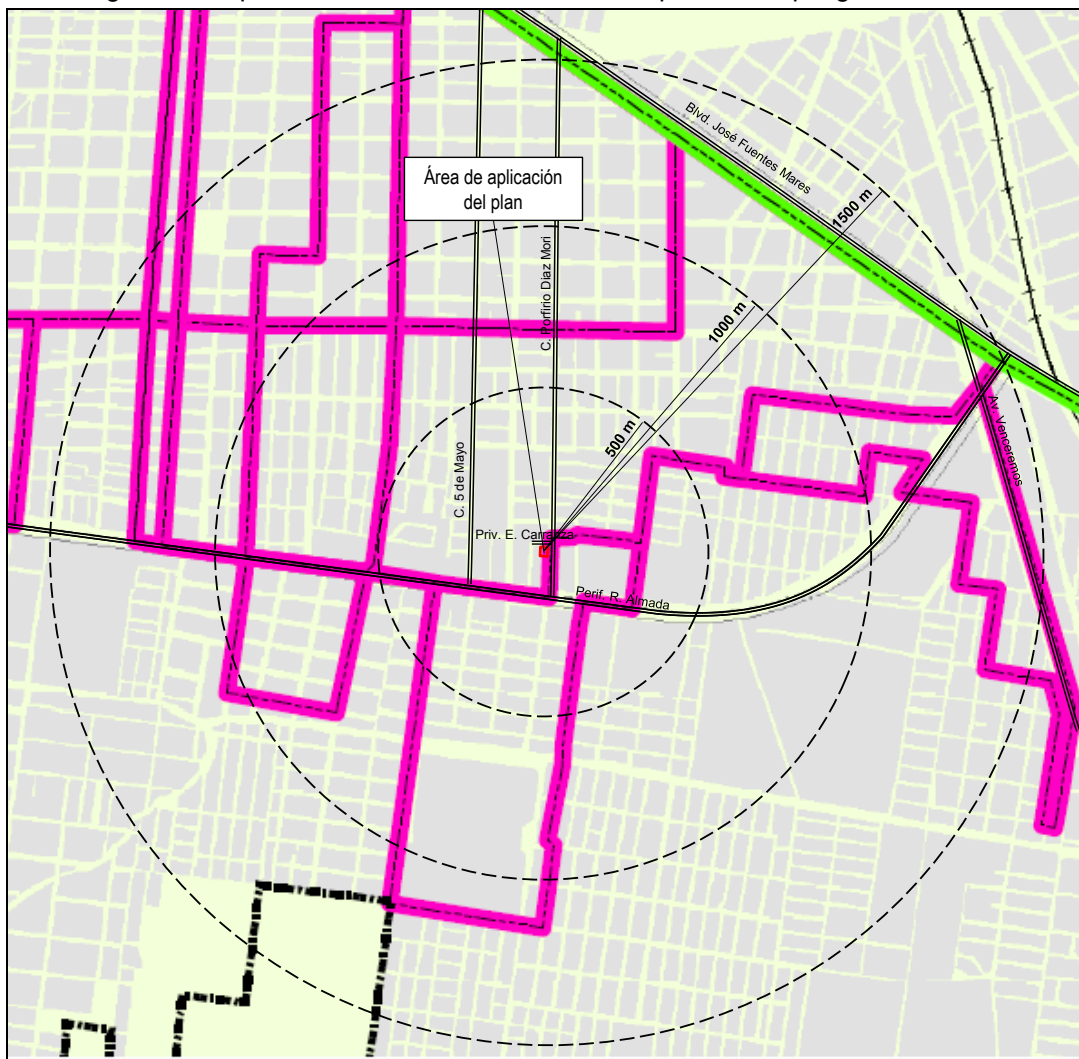
Transporte Público

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

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

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

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



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

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



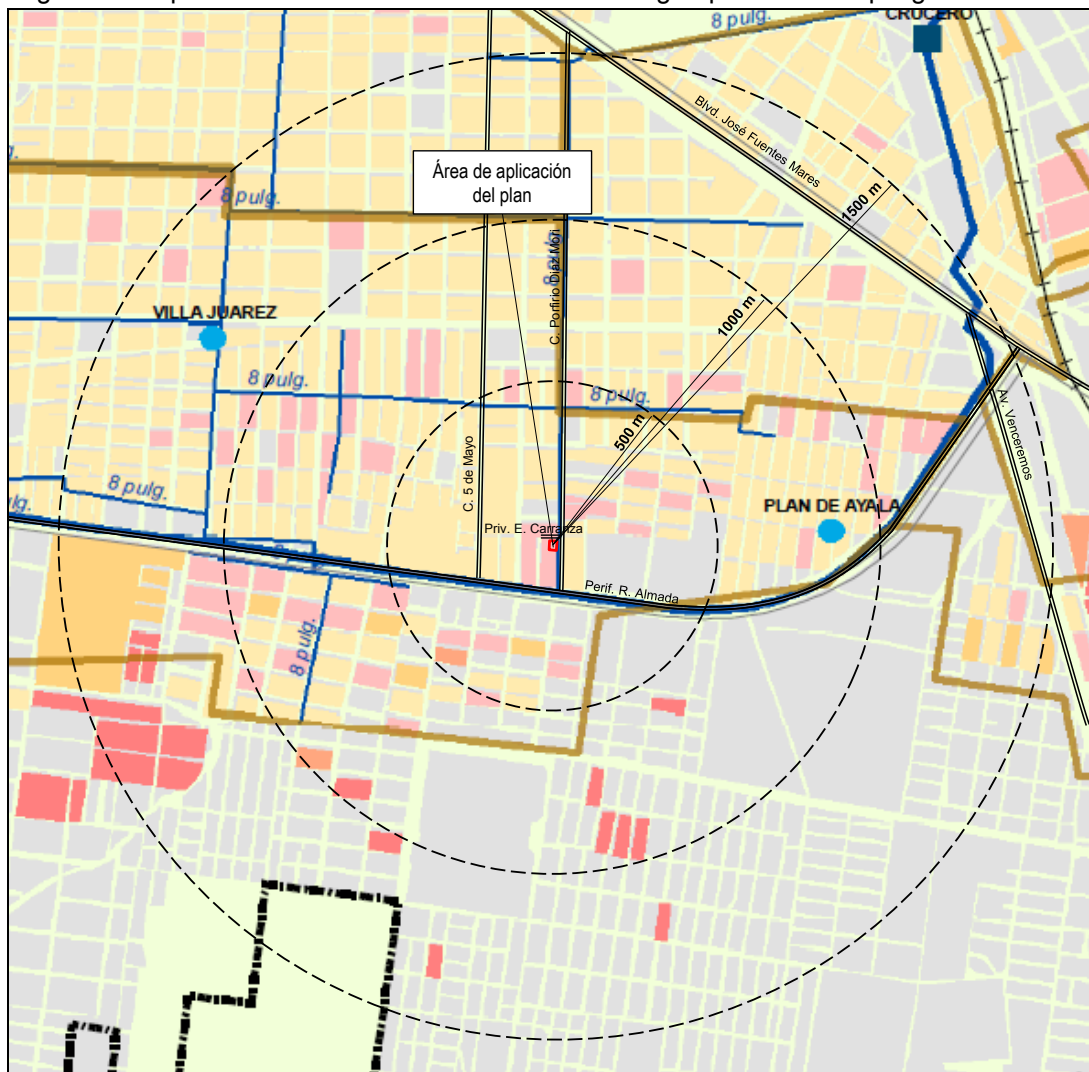
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Noviembre 2024.

Infraestructura

Agua potable.

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

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



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

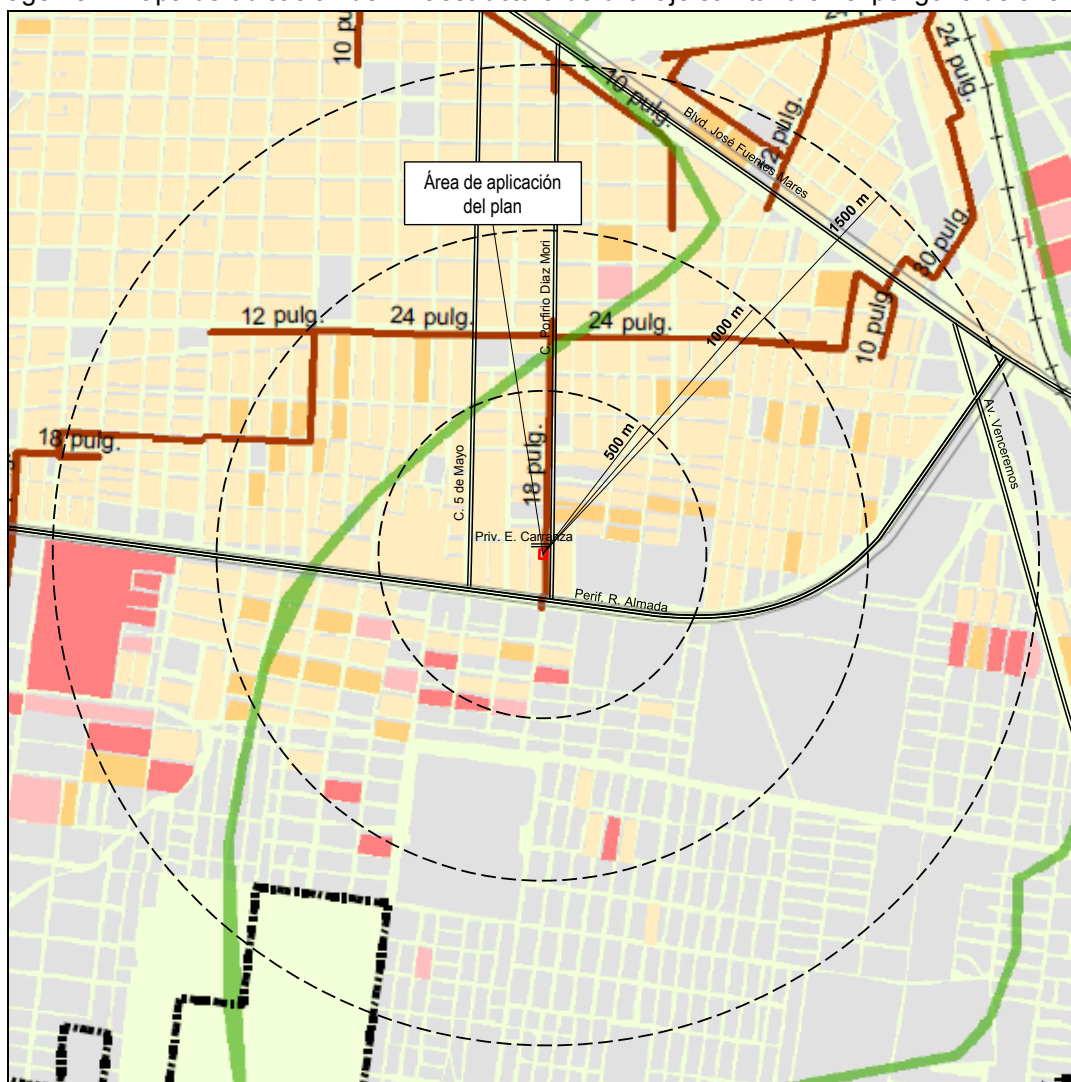
La zona cuenta con el pozo "Crucero" localizado aproximadamente a 1,700 m al noreste del predio sobre la calle Priv. De Tonalá, que distribuye el agua en las colonias del polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio, debido a que ya cuenta con la prestación del mismo por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Alcantarillado Sanitario.

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

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

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



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

Energía Eléctrica.

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

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

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



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

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

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



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

Drenaje Pluvial.

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

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

Imagen 55. Escurrimientos pluviales con rumbo al arroyo Concordia.



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

Riesgos y Vulnerabilidad

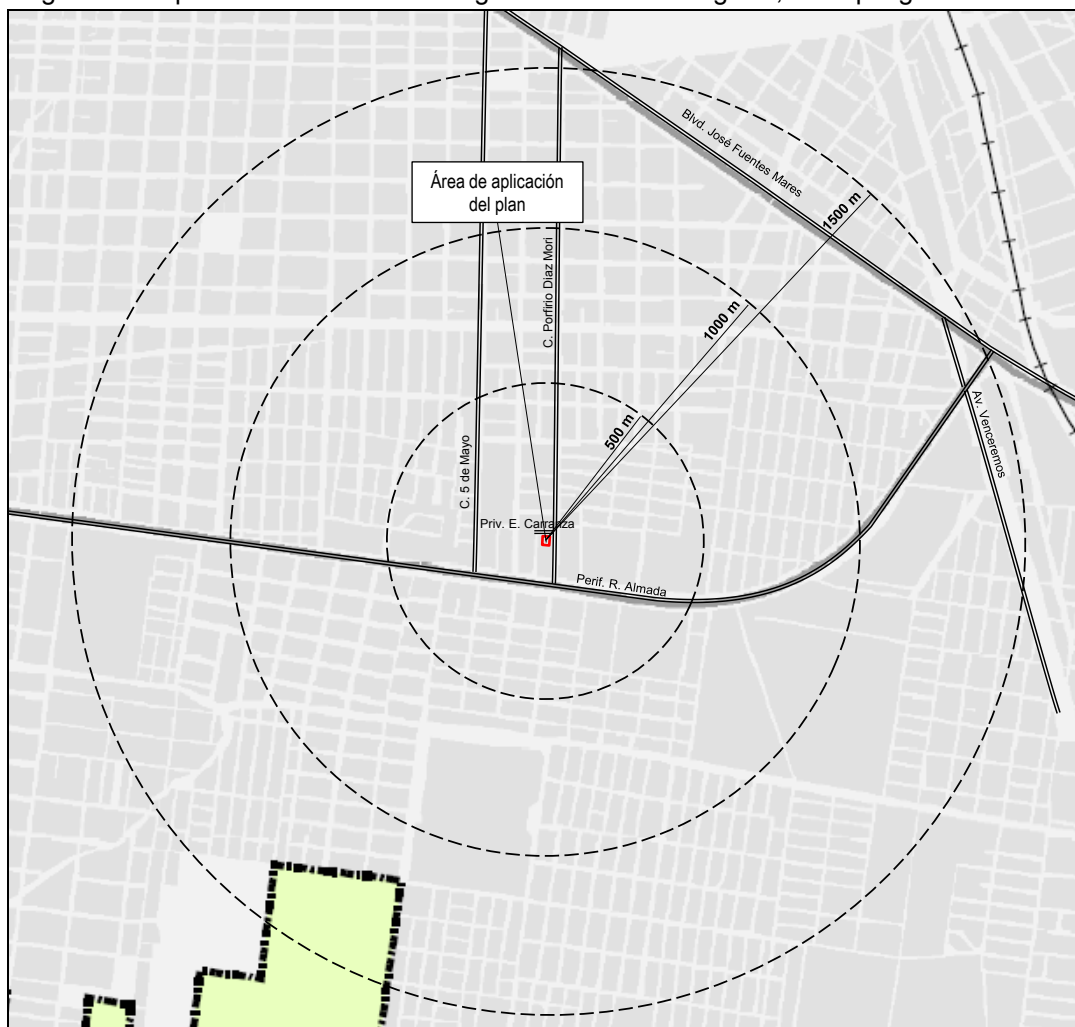
Riesgos Geológicos.

Según el Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, el riesgo geológico más importante en la zona se ubica fuera del polígono de estudio, aproximadamente a 1,900 metros al norte del predio de aplicación del plan y corresponde a la falla denominada “Falla El Rejón”.

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

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

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

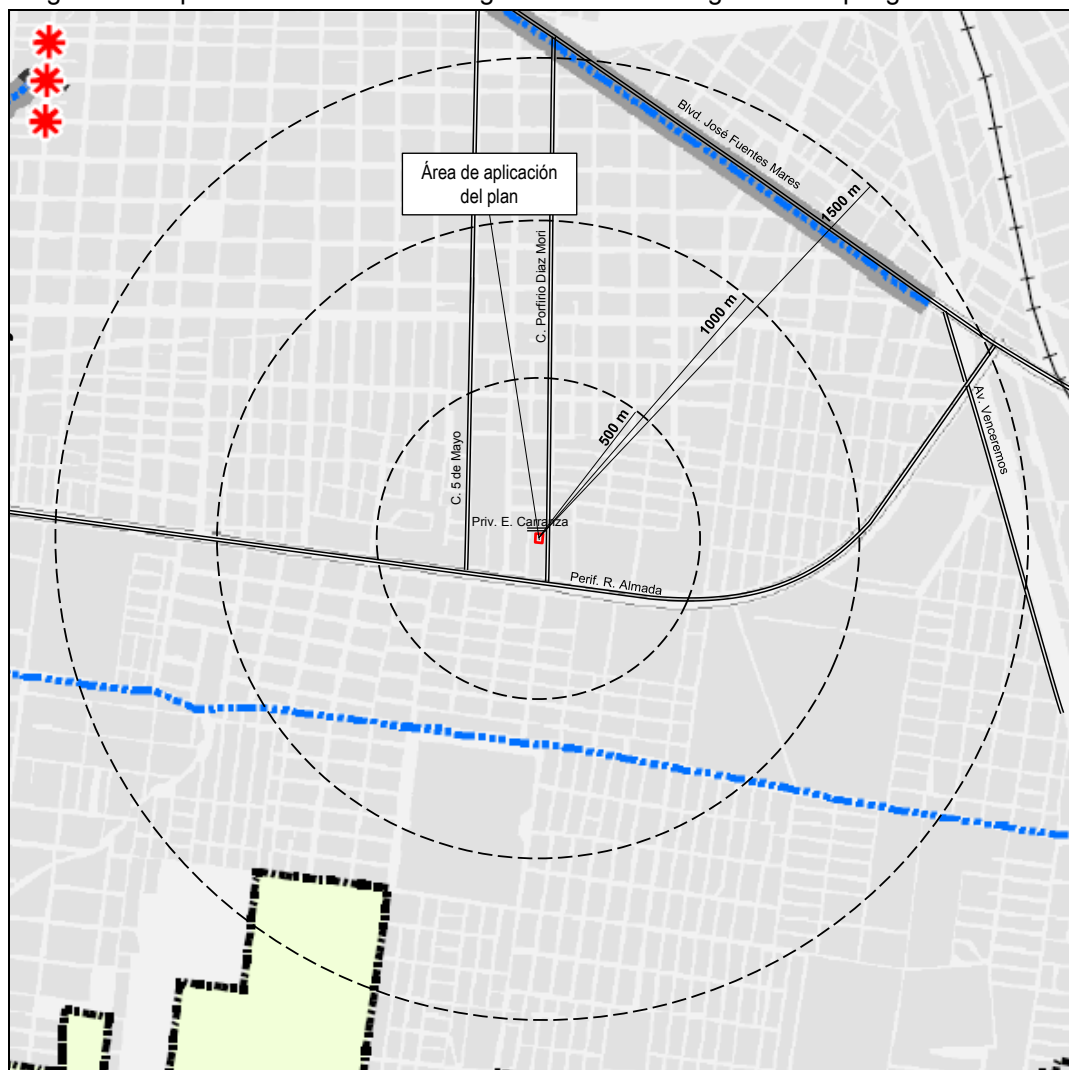


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de estudio se identifica el arroyo “Concordia” que cruza a aproximadamente 1500 metros, se originan al sur de la ciudad en, al oeste del fuera del polígono. El arroyo “Concordia”, no genera riesgos que afecten al predio de estudio. Existe un dren pluvial sobre Blvd. José Fuentes Mares, que causa los escurrimientos del predio dirigiéndose a la planta de tratamientos sur. Ver imagen 57.

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



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

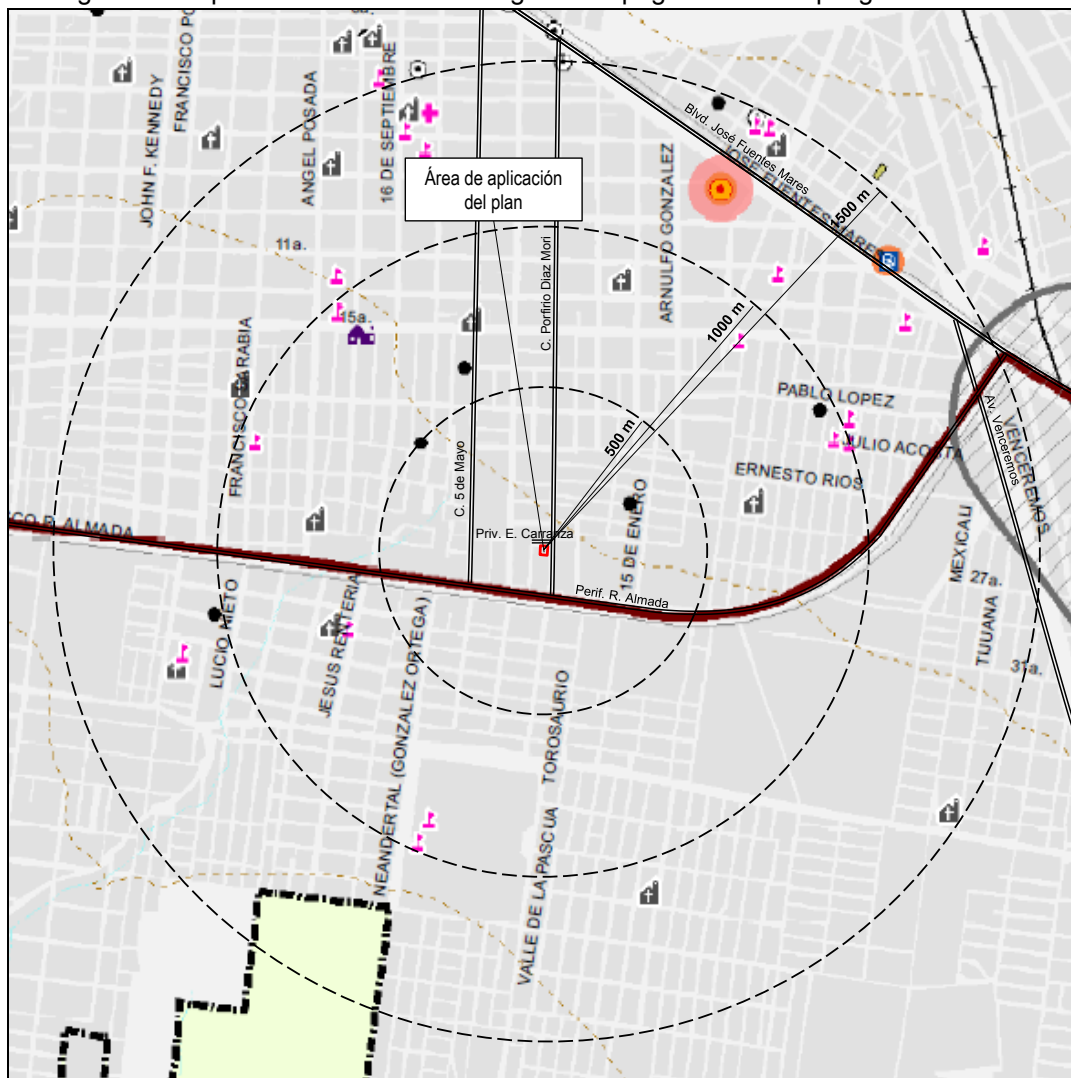
Según datos del Atlas de Riesgos, y el PDU, visión 2040, séptima actualización, sobre el arroyo “Concordia” se identifica un punto de riesgo a aproximadamente a 2,300 metros al noroeste del predio de estudio. No genera afectaciones para el uso de suelo solicitado.

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

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de entre 1,200 metros al noreste de predio de estudio, y corresponden a una gasera ubicada en Blvd. José Fuentes Mares. Ver imagen 58.

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



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

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

Imagen 59. Riesgo antropogénico, Gasera.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio la atención de emergencia del predio se cuenta con las instalaciones de la Estación Bomberos Sur, localizada en la Av. Carlos Pacheco Villa, en el Sub centro Sur-Oriente, aproximadamente a 4,000 metros al noroeste del predio.

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

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

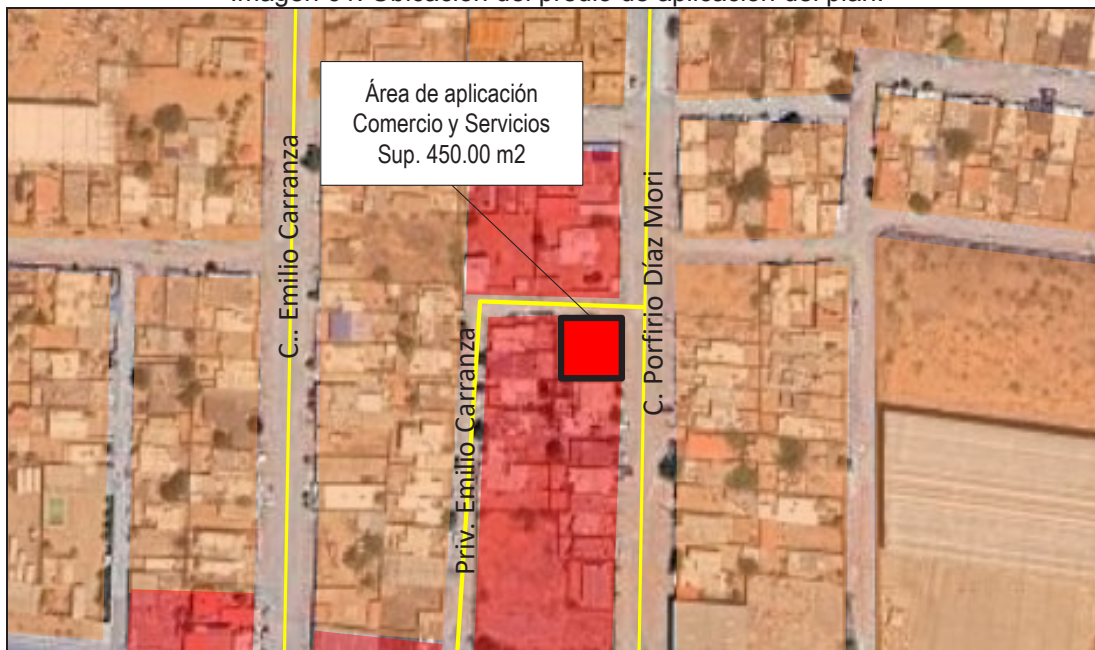


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Noviembre 2024.

Predio de estudio:

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo cuenta con una superficie de 450.00 m². Se localiza en la calle Porfirio Díaz Mori, esquina con calle Privada de Emilio Carranza, en la colonia Ricardo Flores Magón (antes Colonia Ranchería Juárez II). El PDU visión 2040, séptima actualización lo caracteriza con uso de suelo Comercio y Servicios. La estructura vial de la zona le permite comunicarse al Blvd. José Fuentes Mares y al Periférico Francisco R. Almada a través de la calle Porfirio Díaz Mori. Ver imágenes 61 y 62.

Imagen 61. Ubicación del predio de aplicación del plan.



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

Imagen 62. Vista exterior del predio de aplicación del plan.



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

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

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



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

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

Imagen 64. Vista de acceso al predio de estudio por calle Porfirio Diaz Mori.



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

Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, Mixto intenso, Industrial de Bajo Impacto, equipamiento y Comercio y Servicios, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. En la zona predomina el uso habitacional H35, complementados por zonas de comercio y servicios, y equipamientos al interior de las colonias.
- El predio de estudio tiene asignado el uso Comercio y Servicios, y se propone cambiar a “Habitacional H35”, compatible con los usos habitacionales y comerciales existentes en el entorno.
- El predio cuenta con frente a la vía pública reconocida sobre la calle Porfirio Díaz Mori y la calle Privada Emilio Carranza, que son vialidades de tipo local, y que conduce el flujo vehicular hacia el Blvd. José Fuentes Mares, y el Periférico Francisco R. Almada, generando conectividad con diversas zonas de la ciudad de Chihuahua. Sobre la calle Porfirio Díaz Mori y la calle Privada de Emilio Carranza se propone el esquema de accesos y salidas, para el aprovechamiento “Habitacional H35” que se pretende en el predio de estudio.
- Se observa la existencia de cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de estudio, así como, los servicios de alumbrado, y pavimentación. Particularmente, el predio de estudio se localiza en una zona dotada con agua potable y energía eléctrica, otorgado por la JMAS, y la CFE, para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.
- El equipamiento urbano en la zona se caracteriza por su concentración sobre la av. Carlos Pacheco, con los servicios de Seguridad Pública de la Comandancia Sur, y la Estación de Bomberos cercanos al Sub-centro Sur-Oriente, y que permiten brindar en caso de contingencia, el servicio a la zona de estudio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos.
- El escurrimiento del arroyo “Concordia”, cuya trayectoria pasa al noroeste del polígono de análisis con rumbo al río Chuviscar, no representa ningún riesgo para las actividades habitacionales que se pretendan al interior del predio, propuesto para el cambio de uso de suelo.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a “Habitacional H35”, para el predio identificado como Lote 1, Manzana 254, Zona 1, en la colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), al sureste de la ciudad de Chihuahua; con una superficie de 450.00 m², es compatible con los usos existentes en la zona.

IV. NORMATIVIDAD

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio de planeación urbana son congruentes con las estrategias establecidas en el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, y de manera particular, su compatibilidad con el uso “Habitacional H35”, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

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

Los lineamientos para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo Habitacional H35, propuesto para el Lote 1, Manzana 254, Zona 1, en la colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), de la ciudad de Chihuahua; con una superficie de 450.00 m².

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio dotado con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al PDU visión 2040 en su séptima actualización, se orienta al cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, para el predio ubicado en el Lote 1, Manzana 254, Zona 1, colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 450.00 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo el desarrollo de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Habitacional H35 propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas de Desarrollo.

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

- La propuesta se orienta a la mezcla de usos de suelo, mediante el uso Habitacional H35, para el predio de aplicación del plan ubicado en el Lote 1, Manzana 254, Zona 1, colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 450.00 m².

- El cambio de uso de suelo propuesto, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, cumpliendo con la normatividad establecida para los predios con uso Habitacional H35, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo del PDU visión 2040 en su séptima actualización, establece la relación entre los usos de suelo de conformidad con la “*Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo*” donde el cambio de uso de suelo “Habitacional H35” propuesto para el predio de aplicación del plan es compatible para el desarrollo vivienda y que se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad”. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, extracto uso habitacional unifamiliar.

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD						
		H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
Habitacional	Unifamiliar	P	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	X	P	P	P	P	P	P

P Permitido
 1 Condicionado
 X Prohibido

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

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

Tabla 5. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso habitacional unifamiliar.

Código de Zonificación	Densidad Neta Aproximada	Lote Mínimo M2	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Metros/Pisos	Frente Mínimo	Fondo Mínimo	Restricción Frontal/ Fondo/ Lateral	Cajones Estacionamiento
H4	12	900	0.5	1	30%	8.50 ó 2 Niveles	15.00 m	60.00	4.50/NE/1.50	2
H12	25	250	0.7	1.5	35%	8.50 ó 2 Niveles	12.00 m	33.33	4.50/NE/1.51	2
H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.50 ó 2 Niveles	8.00 m	20.83	3.00/NE/1.00	2
H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.50 ó 2 Niveles	7.00 m	17.14	Sin restricción	1
H45	60	90	0.60	1.5	30%	Según Proyecto	6.00 m	15.00	Sin restricción	1
H60	60	90	0.60	2.0	26%	Según Proyecto	6.00 m	NA	Sin restricción	1

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

La normatividad establecida para el uso Habitacional H35 por el PDU visión 2040 séptima actualización en la “Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Habitacional unifamiliar”, considera las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio, y que entre otras se destaca: el **Lote mínimo de 120 m²**, y el **Frente mínimo de 7.00 m**, para el caso: **Habitacional H35**, y se cumplen adecuadamente al tener el predio de estudio una superficie de 450.00 m² y un frente de **20.02 m** a calle Porfirio Díaz Mori, y **22.38 m**, a calle Privada Emilio Carranza, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado.

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio por la calle Porfirio Díaz Mori y la calle Privada Emilio Carranza para el uso Habitacional H35 propuesto; permite cumplir al Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

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

La calle Porfirio Díaz Mori presenta una sección vial total de 18.00 m., y la calle Privada de Emilio Carranza presenta una sección vial de 12.00 m, y que deberá respetarse como alineamiento el predio de estudio en el tramo donde se localiza. Ver tabla 6.

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

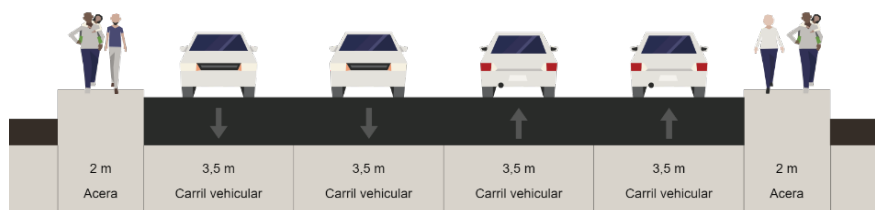
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido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

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

El uso propuesto para el predio de estudio no generará afectaciones al funcionamiento de la calle Porfirio Díaz Mori y la calle Privada Emilio Carranza, y la vivienda que se en el predio, no modifica la sección de la calle mediante la entrada y salida de vehículos.

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

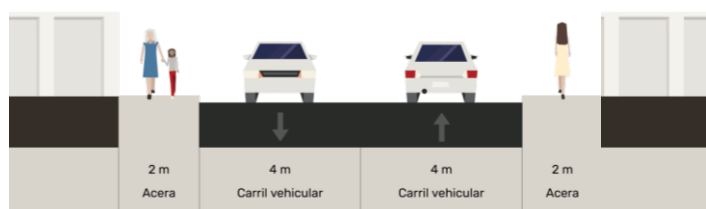
Imagen 65. Vialidad secundaria en la zona de estudio C. Porfirio Díaz Mori.



*Perif. Francisco R. Almada a Blvd. José Fuentes Mares.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización Noviembre 2024.*

Vialidad Local. La calle Priv. Emilio Carranza es una vialidad de tipo local de 12.00 metros de sección, con dos carriles de circulación, y banquetas de 2.00m. Ver Imagen 66.

Imagen 66. Vialidad local en la zona de estudio, calle Priv. Emilio Carranza.



*C. Priv. Emilio Carranza.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización Noviembre 2024.*

Infraestructura.

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

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

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

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

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

La propuesta del presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a **Habitacional H35** para el predio urbano como Lote 1, Manzana 254, Zona 1, Colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 450.00 m².

La propuesta de cambio de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, para el aprovechamiento habitacional, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras para la vivienda, ya que la propuesta de uso de suelo Habitacional H35, se sujetará normativamente, a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de uso Habitacional, contenidas en el PDU visión 2040, séptima actualización.

Con la aprobación de la modificación menor, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; así como de las condicionantes establecidas en el PDU visión 2040, séptima actualización para el uso Habitacional H35 en cuanto a la dimensión de **Lote mínimo de 120 m²**, y el **Frente mínimo de 7.00 m**; donde el predio de estudio, cumplen al tener una superficie de **450.00 m²**, y un frente de **20.02 m** a calle Porfirio Díaz Mori, y **22.38 m**, a calle Privada Emilio Carranza.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, para el predio urbano identificado como Lote 1 Manzana 254 Zona 1, Colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), con una superficie de 450.00 m², que favorezca la consolidación de la zona, según la norma urbana para el municipio de Chihuahua.

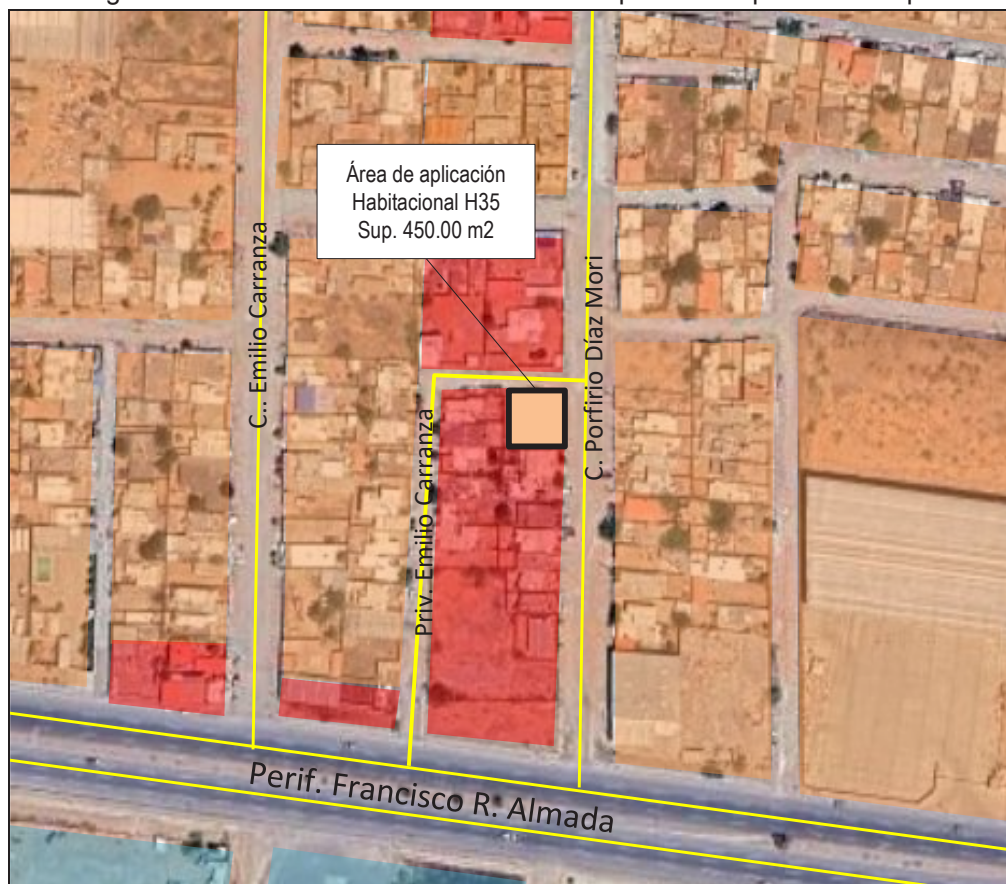
Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, se sustenta en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Comercio y Servicios existente y el uso Habitacional H35 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.

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

Imagen 67. Uso de suelo Habitacional H35 del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Noviembre 2024.

Estrategia de ocupación del predio

La propuesta de cambio de uso de suelo a **Habitacional H35**, permite la generación de lotes de menor dimensión en el predio actual, para el desarrollo de vivienda, que resulta compatible con el uso predominante en la zona.

Estrategia de Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Habitacional H35, se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Porfirio Díaz Mori y la calle Privada Emilio Carranza, y que colinda con predios de uso de suelo Comercio y servicios compatibles con el solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

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

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

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

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

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Habitacional H35, tiene frente a vía pública reconocida calle Porfirio Díaz Mori y la calle Priv. Emilio Carranza, que permite el acceso para el aprovechamiento del predio, y que lo comunica con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades por el Blvd. José Fuentes Mares.

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

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

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio urbano identificado como Lote 1 Manzana 254 Zona 1, colonia Ricardo Flores Magón (antes colonia Ranchería Juárez II), de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 450.00 m².

Se promueve el uso de suelo Habitacional H35, compatible con los usos existentes colindantes al predio de aplicación del plan, necesario para la eventual subdivisión del predio y el desarrollo de vivienda, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

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

El predio propuesto para cambio de uso de suelo a “Habitacional H35”, cuenta con escritura; permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas a las que se sujetará en el predio el funcionamiento de la vivienda en lotes de menor dimensión, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado, y promover la constancia oficial que acredite el uso de suelo autorizado para el predio.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo “Habitacional H35”, que considera un lote mínimo de 120.00 m² y frente mínimo de 7.00 m, de acuerdo a la “Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad Habitacional Plurifamiliar”, donde, el predio de aplicación del plan cumplen al tener una superficie de **450.00 m²**, y un frente de **20.02 m** a la calle Porfirio Díaz Mori, y **22.38 m** a la calle Privada Emilio Carranza.

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

VI. Programación e Instrumentación

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

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Habitacional H35 solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia correspondiente del uso de suelo Habitacional H35, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Habitacional H35, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Habitacional H35					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Habitacional H35				X		
Obtener licencia de uso de suelo Habitacional H35					X	

Fuente: Elaboración propia, Noviembre 2024.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

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

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Carto implan. Junio 2024. <http://implancuu.carto.com>, junio 2024.

PLANOS

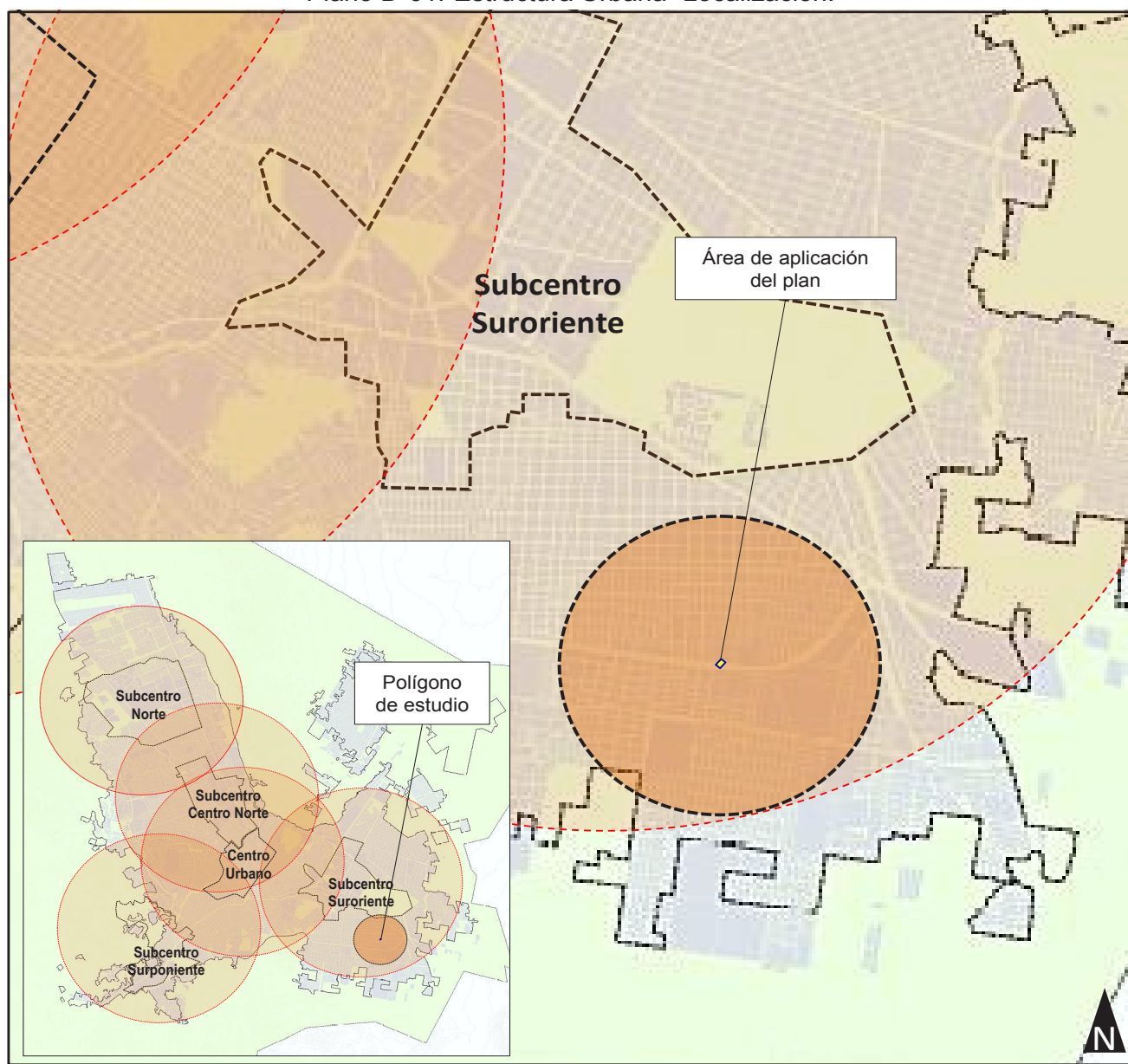
Diagnóstico

- D-01 Medio construido - Estructura urbana
- D-02 Medio construido – Llenos y vacíos
- D-03 Medio natural - Geología
- D-04 Medio natural - Edafología
- D-05 Medio natural – Topografía
- D-06 Medio Construido - Uso de Suelo
- D-07 Medio construido-Equipamiento
- D-08 Medio construido-Estructura vial
- D-09 Medio construido-Sección vial
- D-10 Medio construido-Rutas de transporte
- D-11 Medio construido-Infraestructura Agua potable
- D-12 Medio construido-Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Medio construido-Infraestructura de electrificación
- D-14 Medio construido-Riesgo antropogénico
- D-15 Medio construido-Riesgo hidro meteorológico
- D-16 Medio construido-Riesgo geológico
- D-17 Medio construido-Densidad de Vivienda

Estrategia

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

Plano D-01.-Estructura Urbana- Localización.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

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

Estructura Urbana

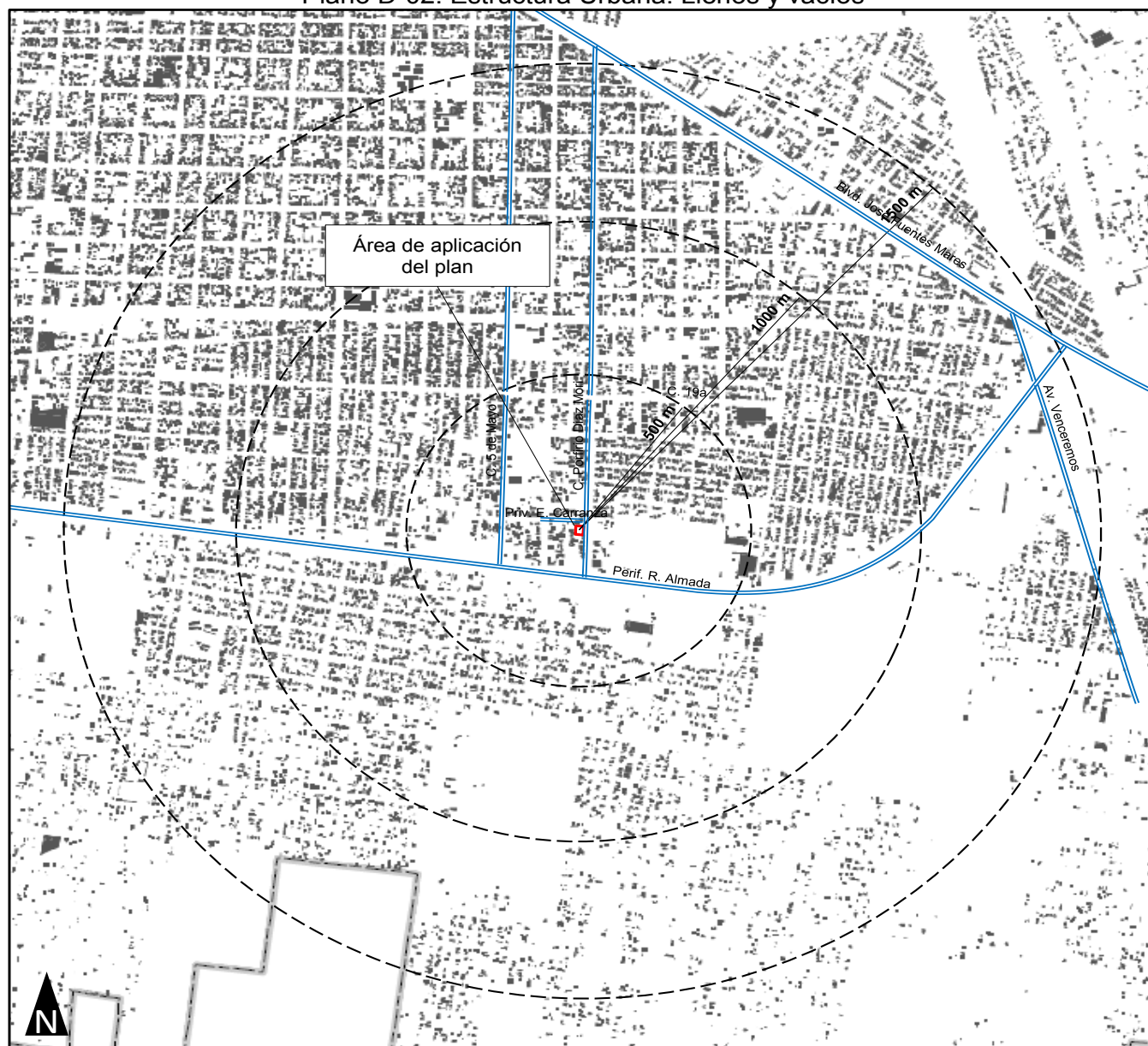
NOVIEMBRE
2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
“LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON”

D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02: Estructura Urbana: Llenos y vacíos



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Catastro

Traza Urbana

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

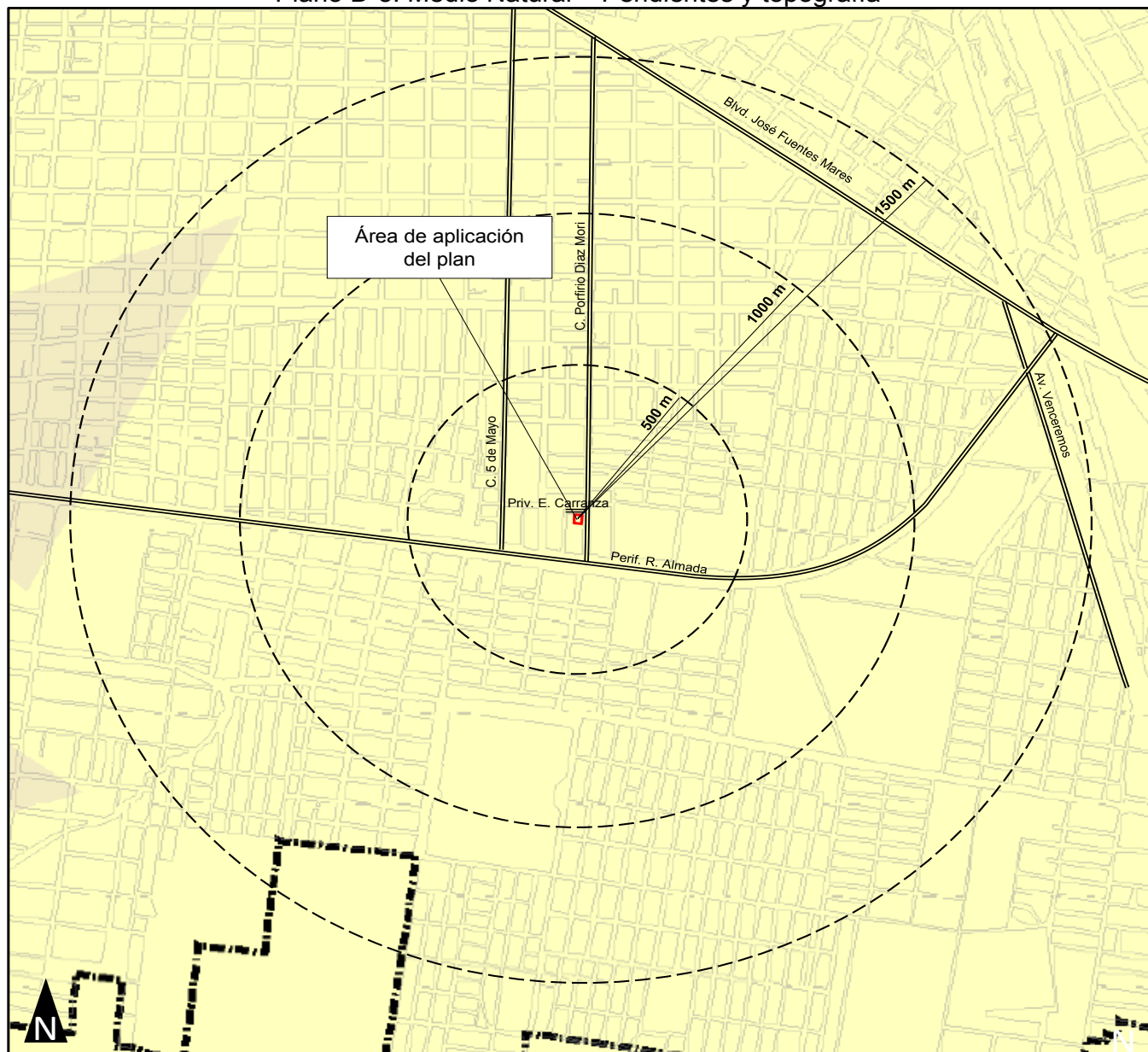
Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3: Medio Natural – Pendientes y topografía



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Limite del Area Urbana

Limite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Pendientes

Pendiente plana (0- 2 %)

Pendiente muy suave (2 - 5 %)

Pendiente (5 - 12 %)

Pendiente Moderada (12 - 18 %)

Pendiente Fuerte (18 - 30 %)

Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

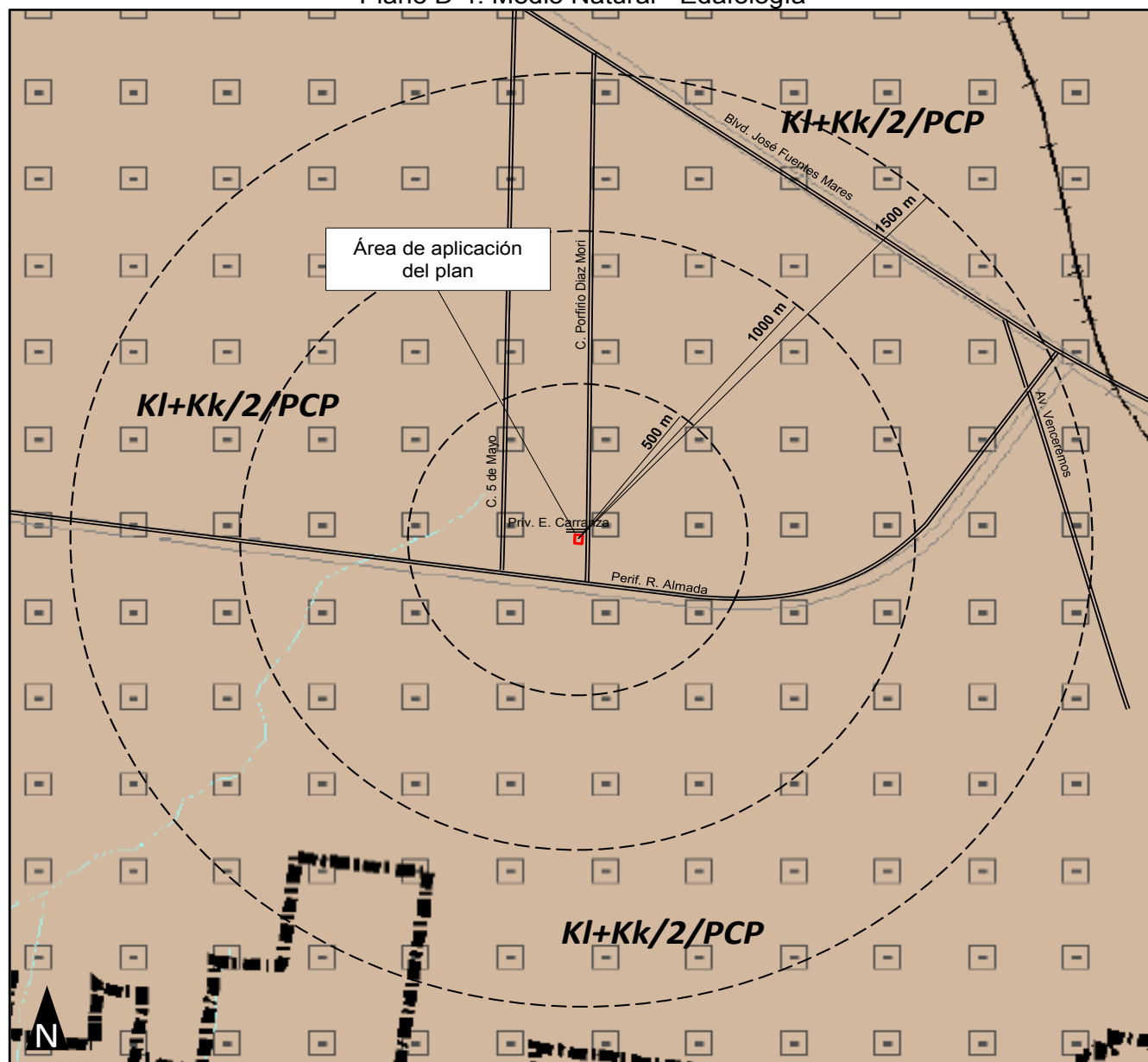
Topografía y Pendientes

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4: Medio Natural - Edafología



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañozem KI Lúvico Kh Háptico Kk Cálcico H Feozem Hh Háptico J Fluvisol Je Eútrico Jc Calcaríco I Litosol R Regosol Rc Calcaríco Re Eútrico E Rendizina Z Solonchak V Vertisol Vc Crómico X Xerosol Xk Cálcico Xh Háptico Xl Lúvico Y Yermosol Yc Cálcico Yl Lúvico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálcica PCP Petrocálcica Profunda Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Fases Químicas (hasta 100 cm. de profundidad) Salina (De 4 a 16 mmhos/cm. a 25°C) Fuertemente Salina (Mayor de 16 mmhos/cm. a 25°C) Sódica (De 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable) Salina Sódica sn Salina Sódica S Fuertemente Salina Sódica Sn Fuertemente Salina Sódica SN
-----------------------------------	---	---	---	---

Ejemplo Rc + Xh/2
 Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase
 Textural de la Unidad Cartográfica
 Unidad de Clasificación FAO-UNESCO
 Modificada por DGG (INEGI)

Edafología

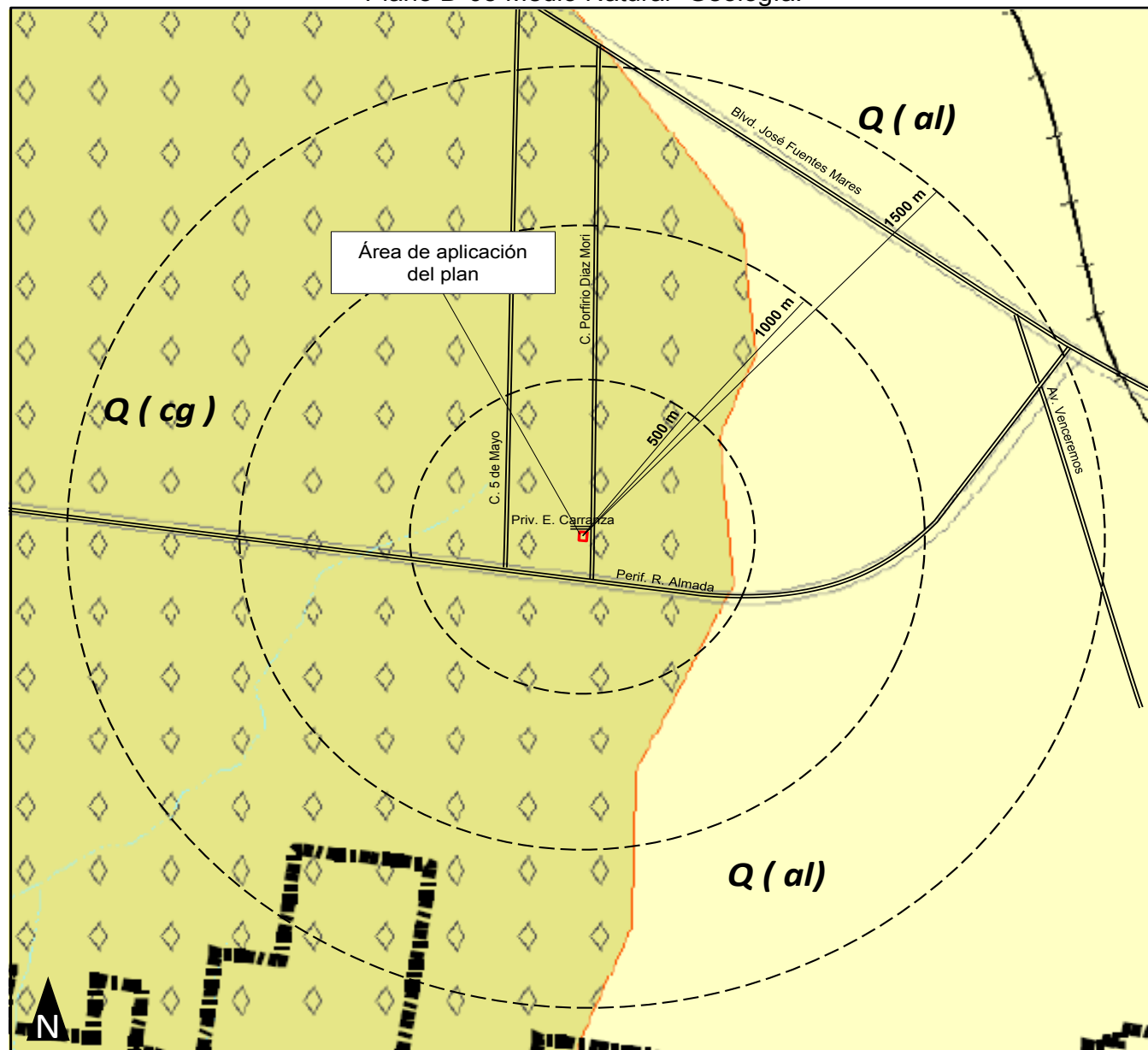
NOVIEMBRE
2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
 “LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON”

D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural- Geología.



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

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas

Si

Sienita

Gr

Granito

Gd

Granodiorita

Mz

Monzonita

D

Diorita

Rocas Igneas Extrusivas

R

Riolita

R-Ta

Riolita-Toba ácida

A

Andesita

B

Basalto

Ta

Toba ácida

Ti

Toba intermedia

cz

Caliza

vc

Volcanoclástico

lu-ar

Lutita-Arenisca

cz-y

Caliza-Yeso

cz-lu

Caliza-Lutita

ar-Ti

Arenisca-Toba intermedia

ar-cg

Arenisca-Conglomerado

lu

Lutita

ar

Arenisca

cg

Conglomerado

Gn

Gneis

al

Aluvial

la

Lacustre

eo

Eólico

Suelos

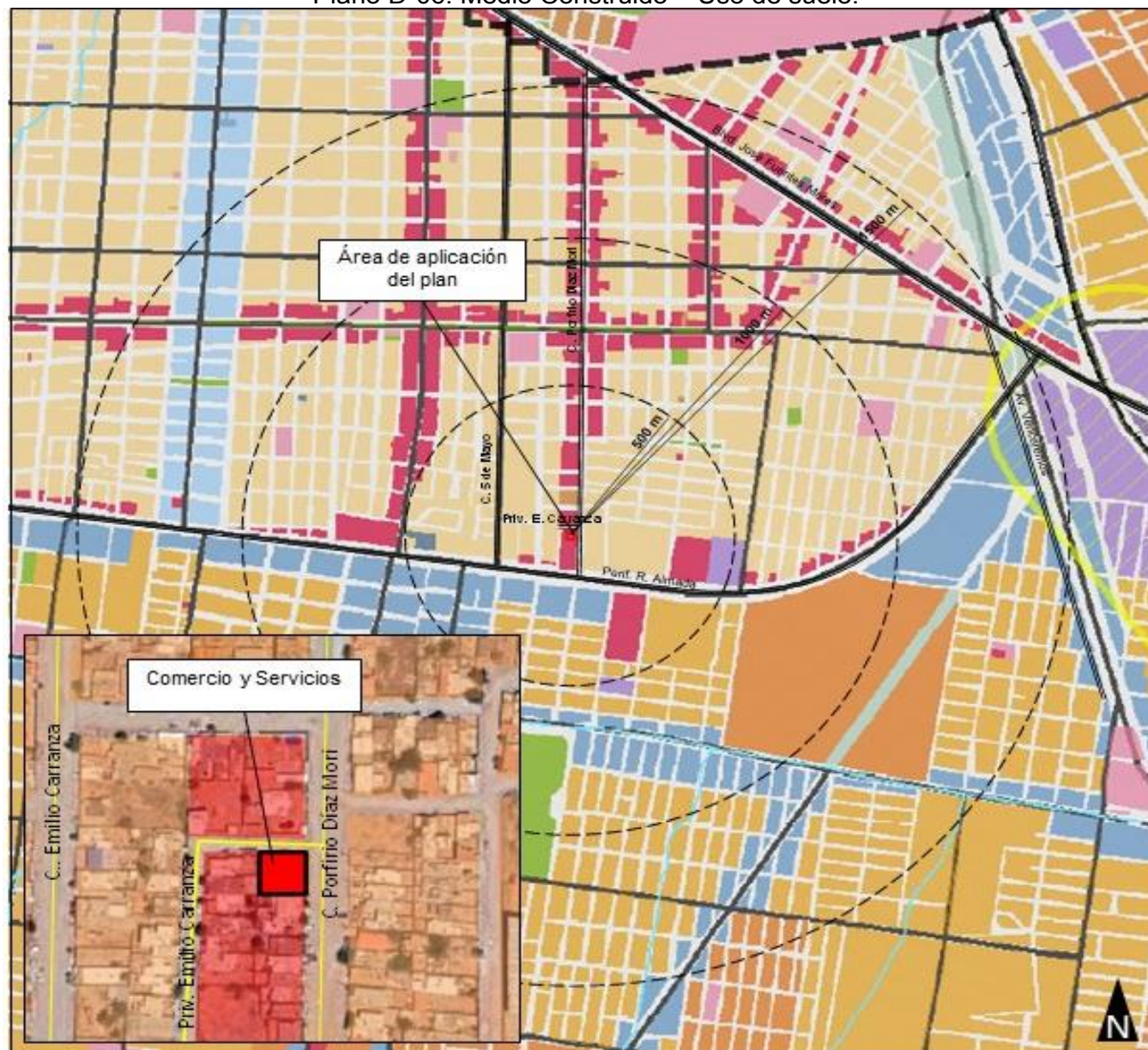
Geología

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Área para Planeación Específica

Zonas de Integración al Desarrollo

Centro Urbano y Subcentros

Polígonos de Actuación

Corredores de Movilidad

Condicionante Para Usos

Área de Borde

Condicionado Pluvial

Área de Riesgo

Uso No Conforme

Usos de Suelo

Habitacional

Habitacional Campestre de 1 - 4 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 más de 60 viv/h

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Mixto

Mixto Intenso

Mixto Moderado

Mixto Bajo

Mixto Suburbano

Industria

Mixto Suburbano II

Industria Alta Impacto

Industria Baja 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

PPC - Nodos

Corredor Patrimonial

Nodo Barrial

Nodo Emblemático

Nodo Urbano

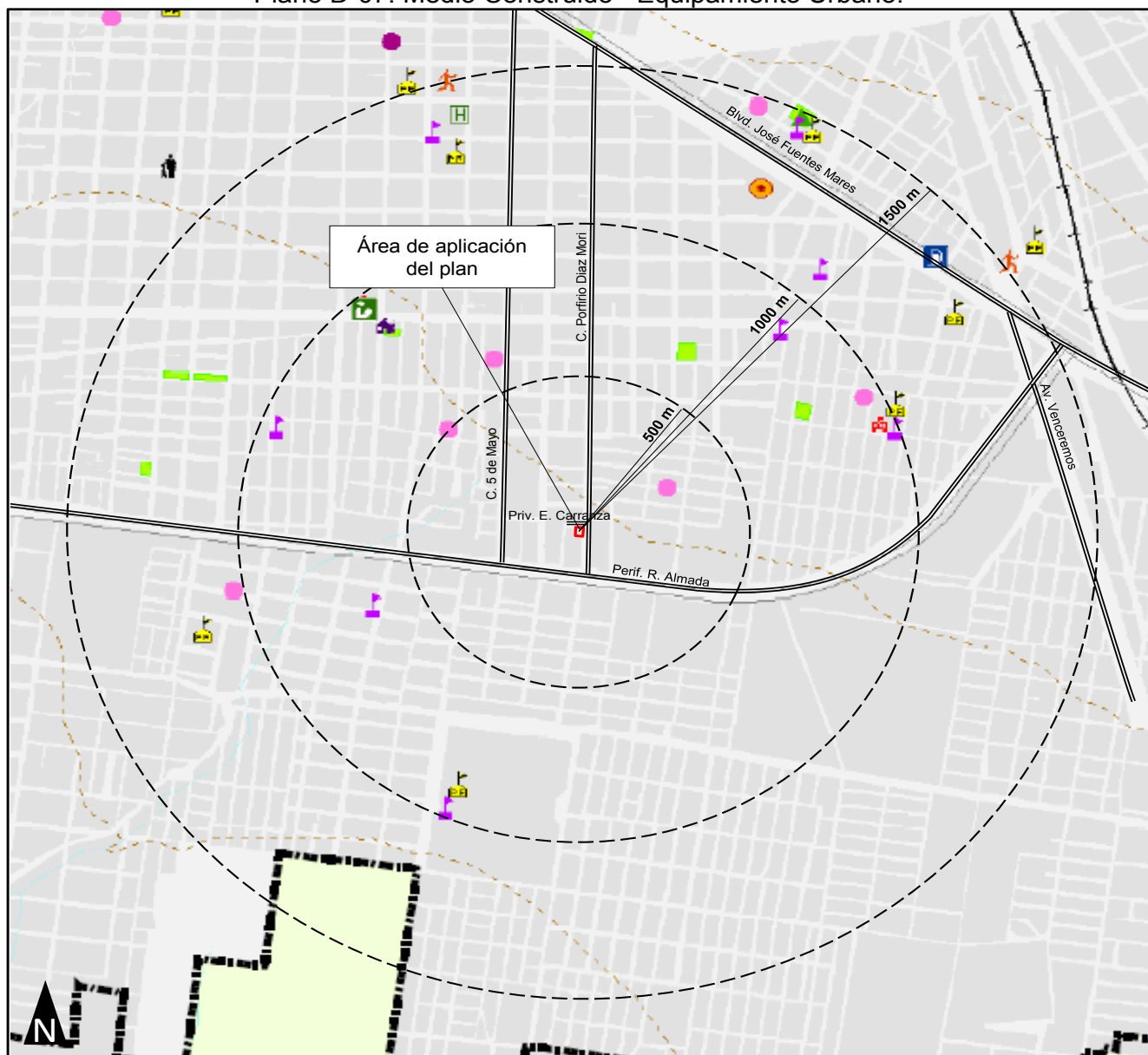
Uso de Suelo Existente

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-07: Medio Construido - Equipamiento Urbano.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Limite del Area Urbana

Limite del Centro de Población

Equipamiento Urbano

Administración Pública

Gobierno Municipal

Gobierno Estatal

Gobierno Federal

Asistencia Social

Asilo

Atención de enfermedades

Casa hogar

Centro comunitario

Centro de rehabilitación

Gestión política

Grupos vulnerables

Comercio y Abasto

Abasto

Comercio

Cultura

Biblioteca Pública

Biblioteca Universitaria

Centro de Cómputo o Informáticos

Museo

Teatro

Comunicaciones y Transporte

Oficina de Correos

Autobuses

Ferrocarril

Aeropuerto

Educación

Preescolar

Primaria

Secundaria

Media

Profesional técnico

Profesional

Guarderías

Guardería IMSS

Guardería SEDESOL

Guardería (otra)

Salud

Centro de salud

Hospital

Unidad médico familiar

Servicios Urbanos

Cementerio

Comandancia de policía

Estación de bomberos

Gasera

Gasolinera

Relleno sanitario

Recreación y Deporte

Monumento

Plaza

Parque / Jardín

Unidad deportiva

Unidad recreativa

Equipamiento

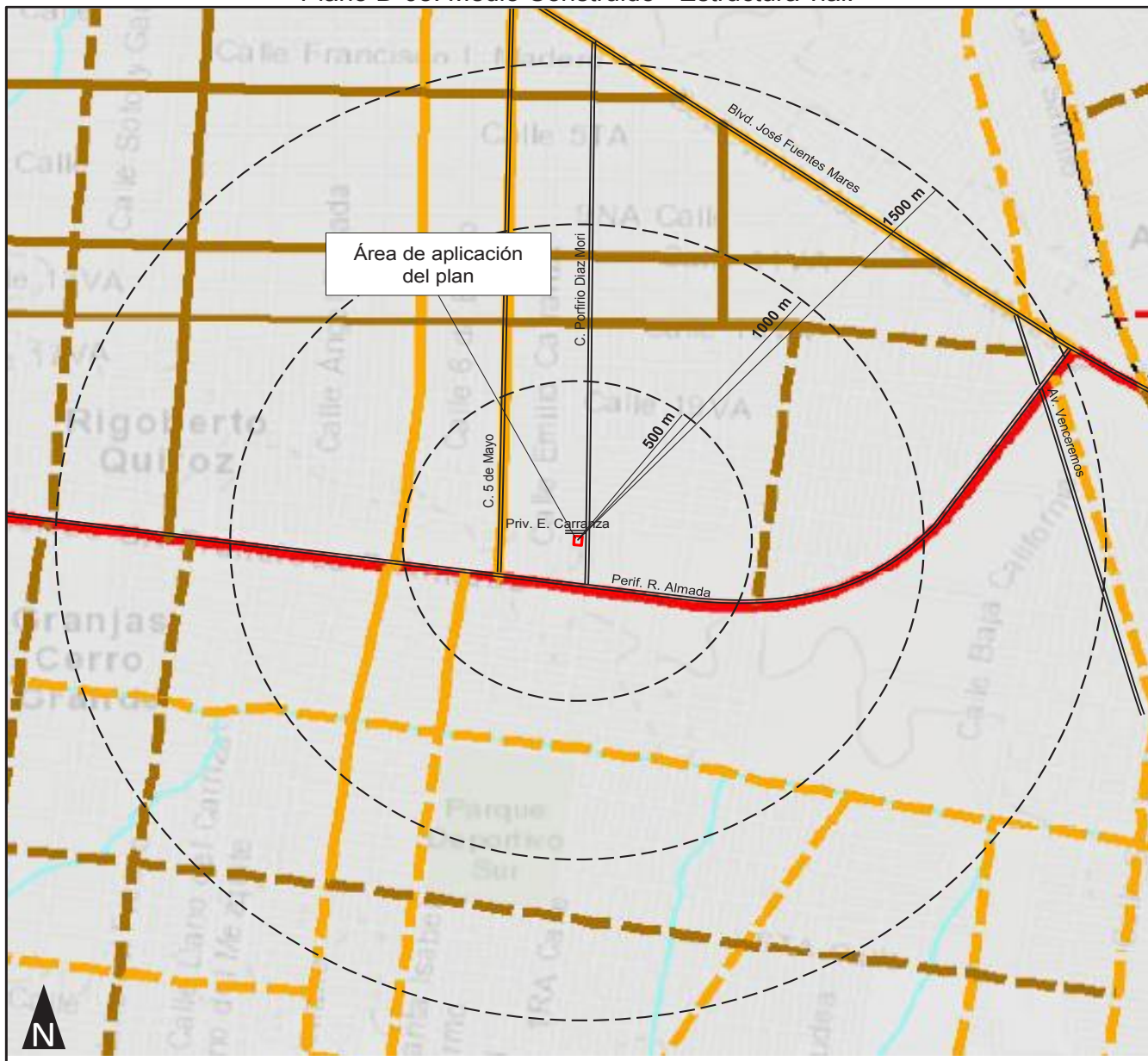
NOVIEMBRE
2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
“LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON”

D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Medio Construido - Estructura vial.



Simbología

- Transporte No Motorizado

Estructura Vial

NOVIEMBRE
2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
“LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON”

D-08

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

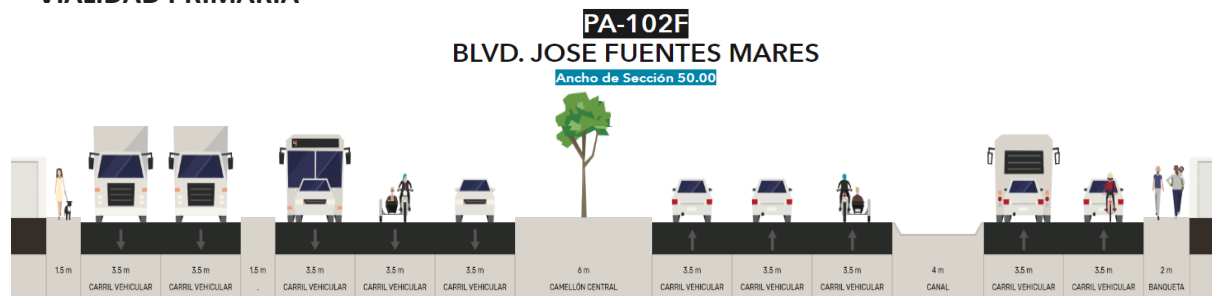
Plano D-09: Medio Construido – Secciones viales.

VIALIDAD ARTERIAL



AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRÍQUEZ A BLVD. JOSÉ FUENTES MARES

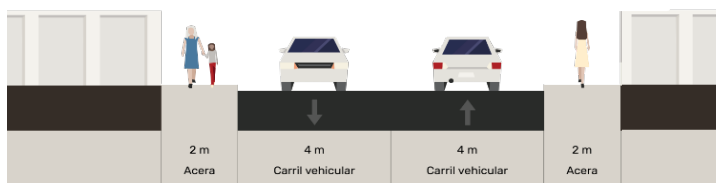
VIALIDAD PRIMARIA



VIALIDAD CHE-PE A PERIF. FRANCISCO R. ALMADA

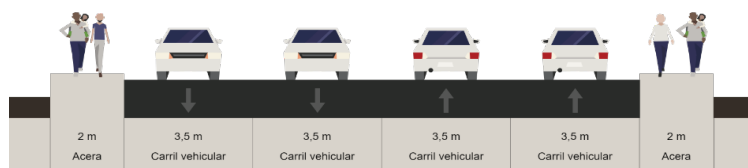
VIALIDAD LOCAL

PRIV. EMILIO CARRANZA



C. MIGUEL HIDALGO A C LÓPEZ MATEOS

C. PORFIRIO DÍAZ



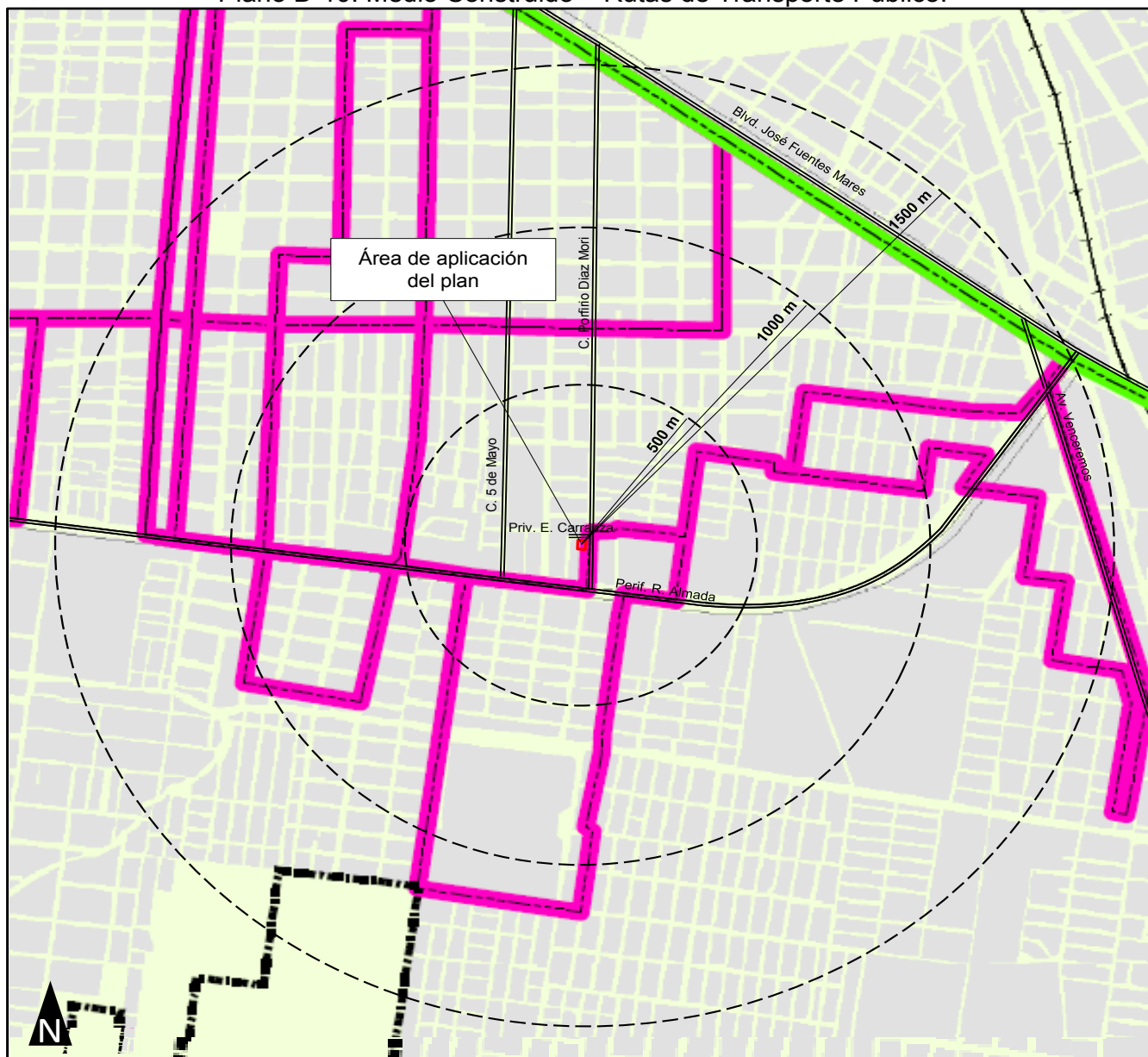
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A BLVD. JOSÉ FUENTES MARES

Estructura vial-Secciones viales

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
“LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON”**D-09**

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

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



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

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

Rutas de Transporte Público

Ruta Urbana

Ruta Intraurbana

Rutas de Transporte

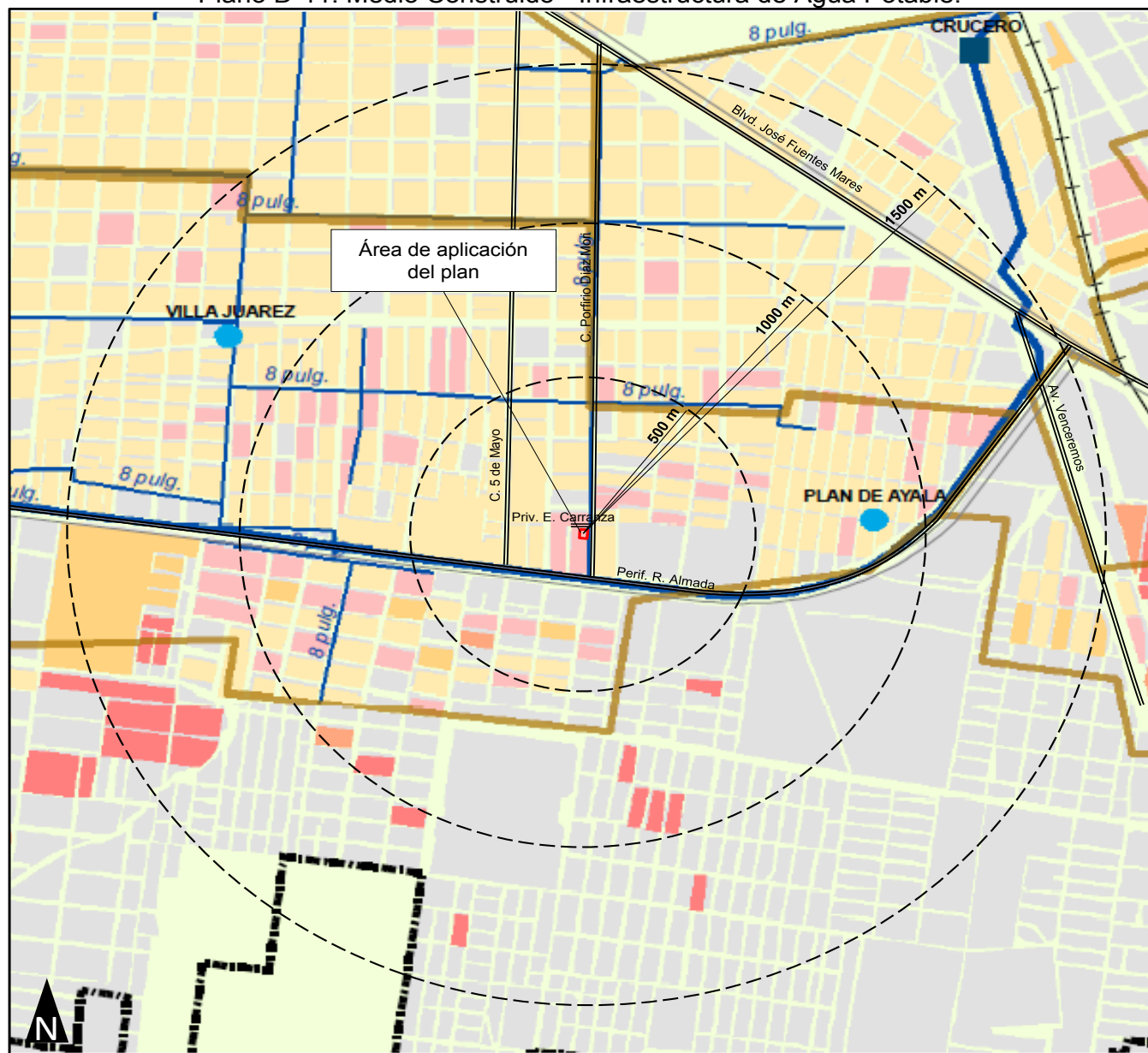
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
 “LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON”

NOVIEMBRE
2024

D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
 Límite del Centro de Población

Hidrografía

Arroyos
 Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
 Carretera Principal
 Ferrocarril

Catastro

Traza Urbana

Infraestructura

Área de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombes

Pozo
 Pozo y Rebombes
 Rebombes
 Tanque
 Tanque elevado
 Tanque y Rebombes

Red de agua potable

S/N
 8 - 10
 12 - 14
 16 - 18
 20 - 42

Geoestadística

Cobertura de Agua
% dentro de la vivienda
 0% - 20%
 21% - 40%
 41% - 60%
 61% - 80%
 81% - 100%

Infraestructura de Agua Potable

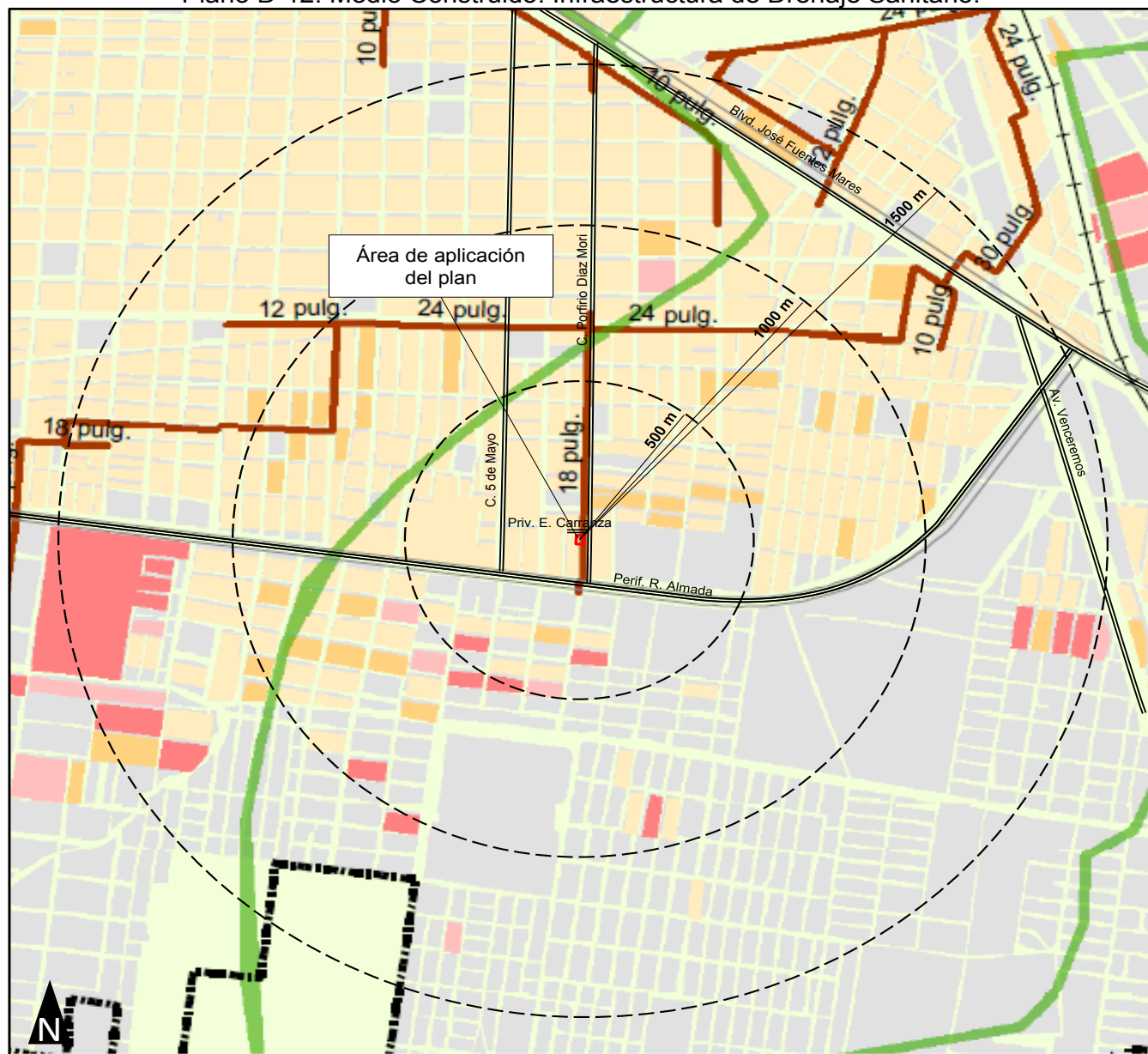
NOVIEMBRE
2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
 "LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-11

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

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



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

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

Infraestructura

Área de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombeos

Categoría
Pozo
Pozo y Rebombeco
Rebombeco
Tanque
Tanque elevado
Tanque y Rebombeco

Red de agua potable

Diámetro (pulgadas)

S/N
8 - 10
12 - 14
16 - 18
20 - 42

Geoestadística

Cobertura de Agua
% dentro de la vivienda0% - 20%
21% - 40%
41% - 60%
61% - 80%
81% - 100%

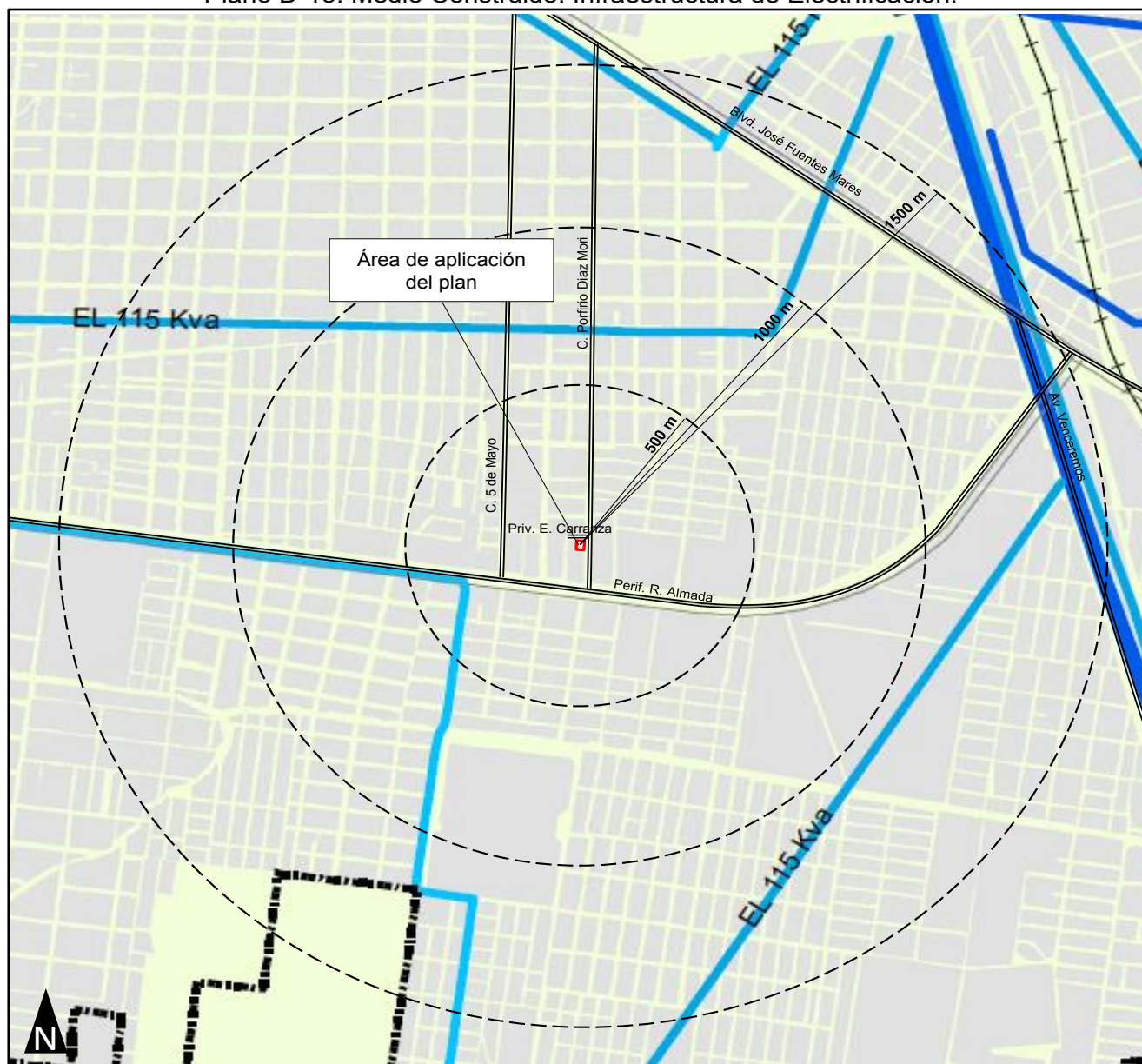
Infraestructura de Alcantarillado

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



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

Servicios Urbanos

Electricidad

Sin dato

115 Kva

230 Kva

Subestación Eléctrica

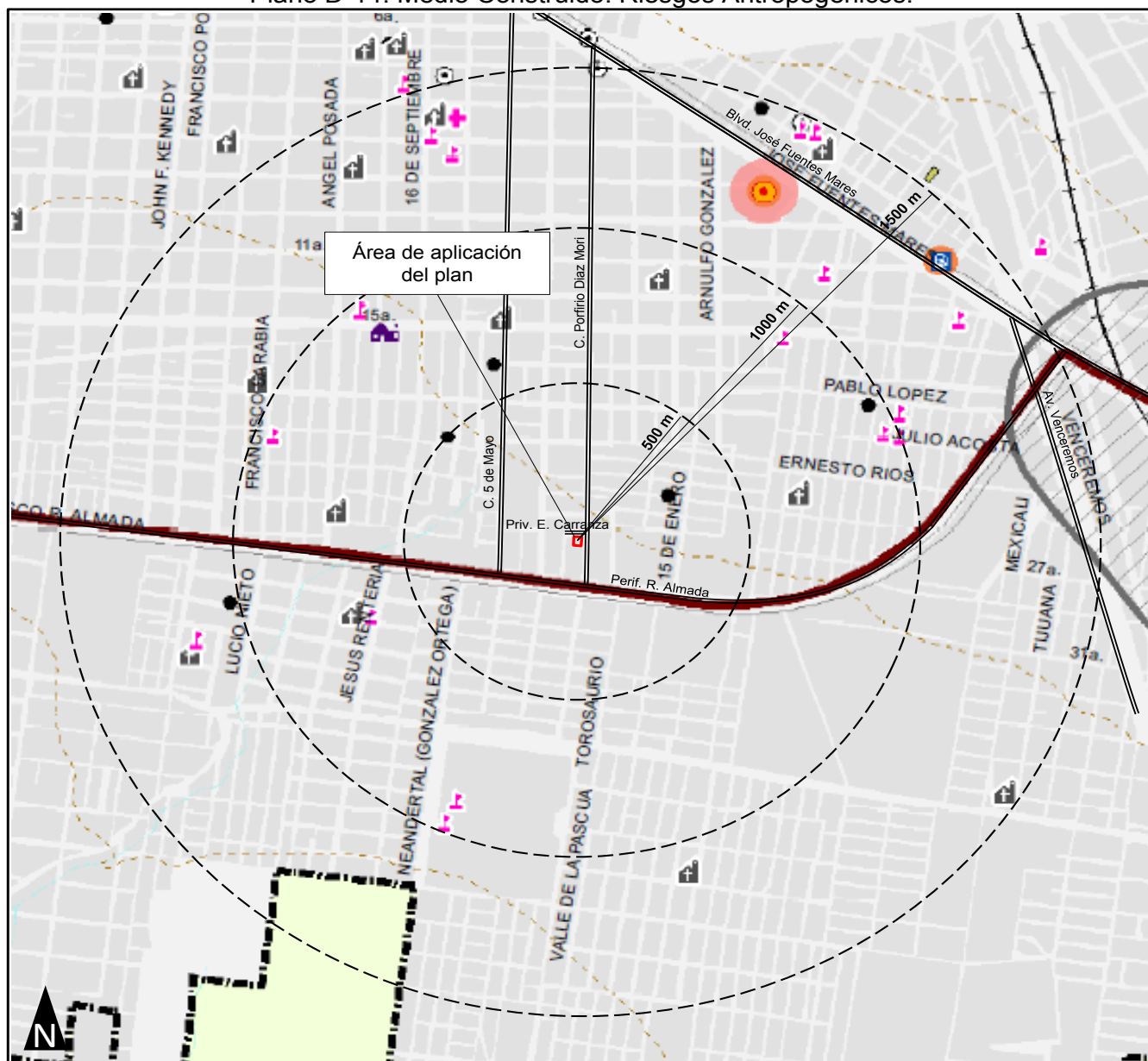
Infraestructura de Electrificación

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos Antropogénicos.



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

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Concentradores de Personas

Educación

Religión

Servicio de Salud

Espacios y Recreativos y Abiertos

Guardería

Centro Comunitario

Casa Hogar

Asilo

Industria y Servicios Urbanos

Nivel de Riesgo

Bajo

Medio

Alto

Industria y Servicios Urbanos

Almacenamiento y Venta de Combustibles

Gasolinera

Gaseras

Tratamiento de Aguas Residuales

Planta de Tratamiento

Comercio

Taller de Pintura

Manejo de Materiales Peligrosos

Disposición de Residuos

Transporte

T. de Materiales Peligrosos

Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Radio de Amortiguamiento

A. Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.

B. Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.

C. PEMEX, 400 m.

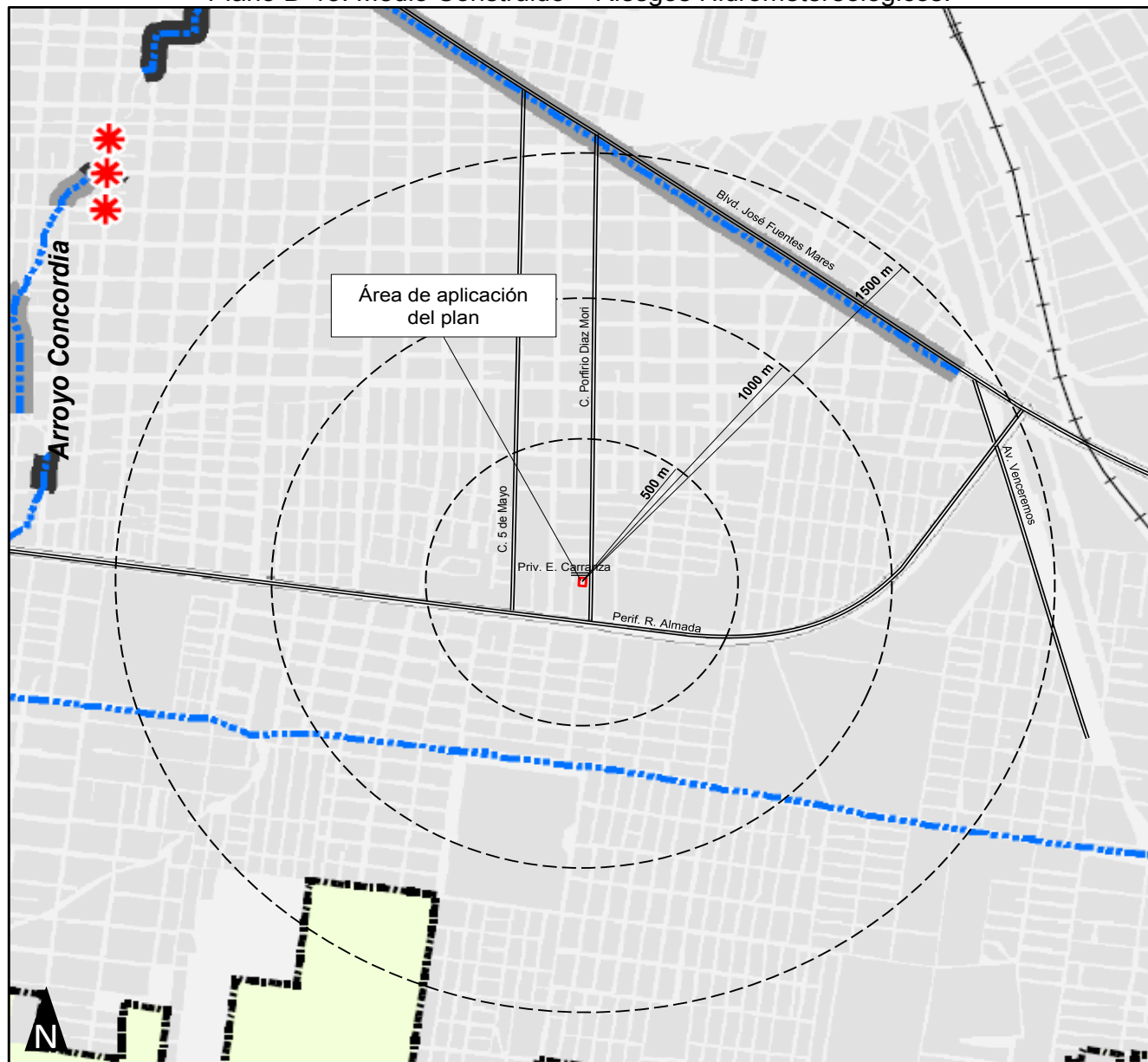
Riesgos Antropogénicos

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido – Riesgos Hidrometeorológicos.



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

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

Capacidad insuficiente (> 100%)

Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escorrentía

Sobre Canal

Sobre Calle

Cauce sin Revestir y/o Área Verde

Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgo de Inundación

Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Alto

Medio

Riesgos Hidrometeorológicos

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido – Riesgos Geológicos.



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

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas

Puntos de Riesgo

Falla

Área de Influencia 25 m.

50 m.

Riesgo por Deslizamiento

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

Deslizamientos

Área Influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión

Riesgo por Erosión

Riesgos Geológicos

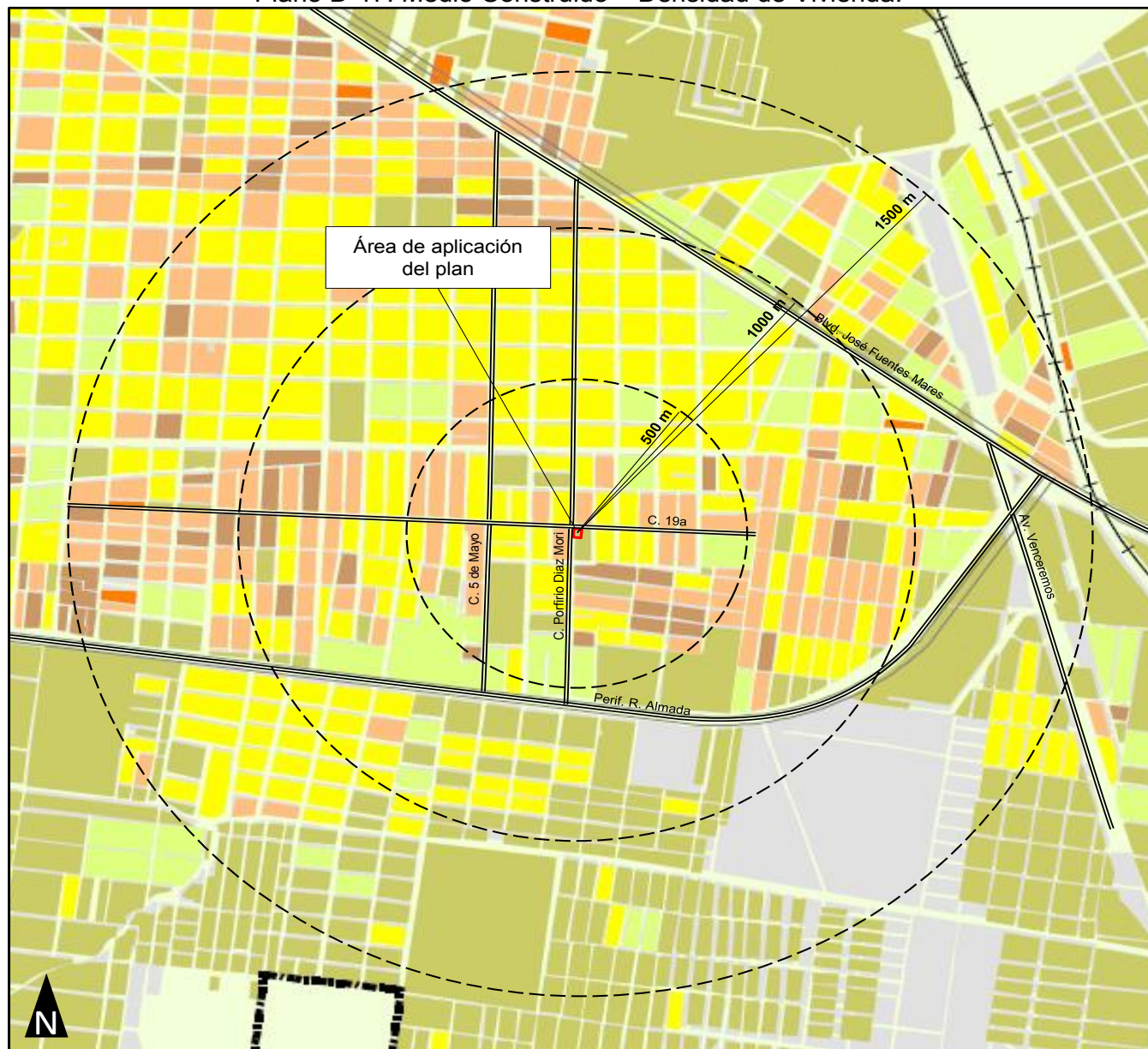
NOVIEMBRE
2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
“LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON”

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

NOVIEMBRE
2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

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

Limite 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 vivha

Habitacional de 5 - 12 vivha

Habitacional de 13 - 25 vivha

Habitacional de 26 - 35 vivha

Habitacional de 36 - 45 vivha

Habitacional de 46 - 60 vivha

Habitacional de mas de 60 vivha

Comercio y Servicios

Mixto

Mixto Intenso

Mixto Moderado

Mixto Bajo

Mixto Suburbano

Industria

Mixto Suburbano II

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

PPC - Nodos

Corredor Patrimonial

Nodo Barrial

Nodo Emblemático

Nodo Urbano

Uso de Suelo Propuesto

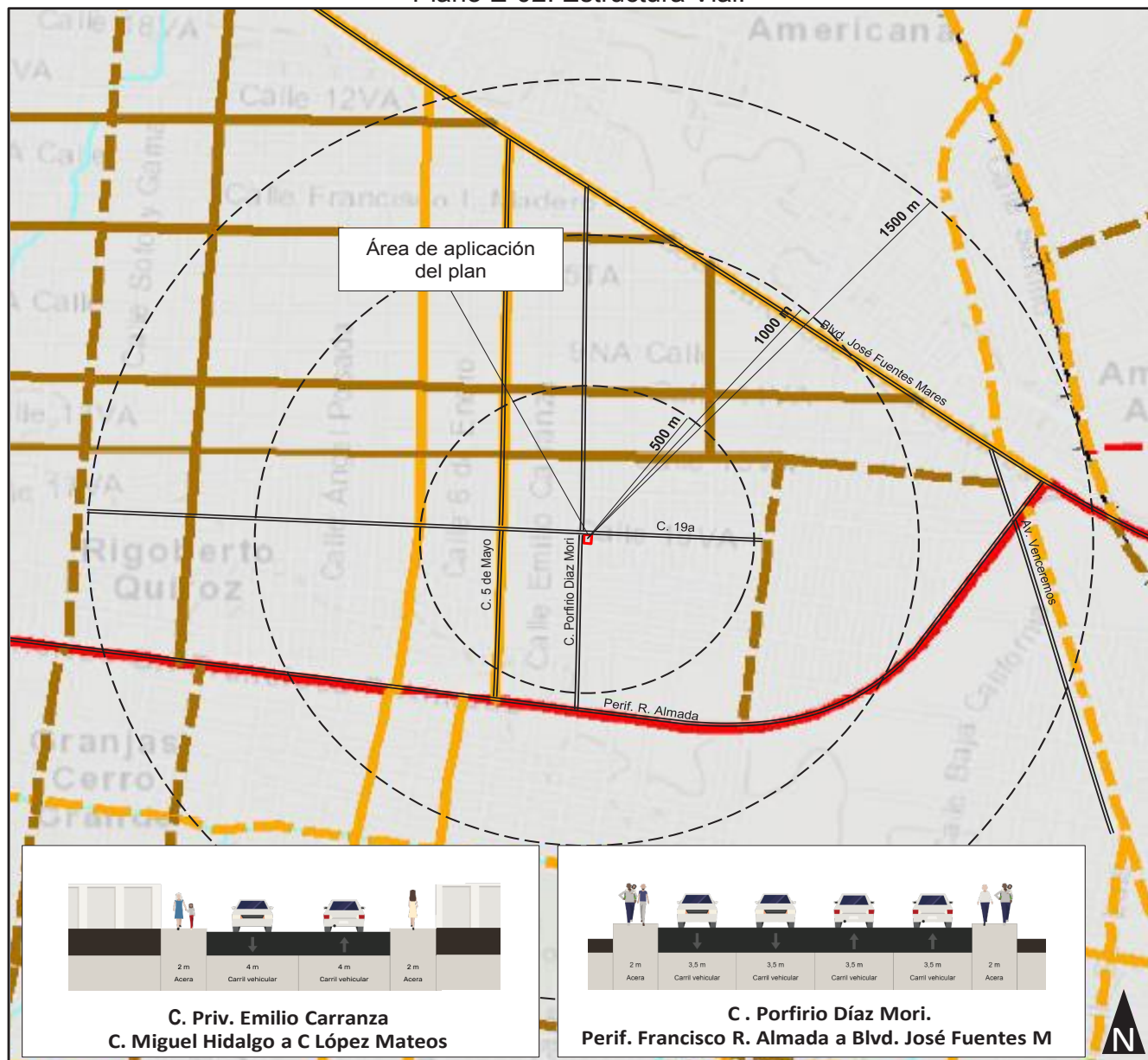
NOVIEMBRE
2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN"

E-01

Fuente elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial.



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

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

NOVIEMBRE
2024CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
"LOTE 1 MANZANA 254, COLONIA RICARDO FLORES MAGON"

E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos**Gobierno Municipal**

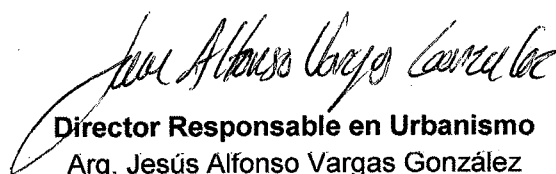
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

Ruth Nicole Roacho Medina
Javier Eduardo Valenzuela Anchondo



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

Noviembre de 2024

ANEXOS

Escrituras

Plano catastral

Predial

Identificación promotor

Poder promotor

Escrituras

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

-----VOLUMEN NOVECIENTOS OCHO-----
 -----NUMERO VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE-----

En la Ciudad de Chihuahua, a los dieciocho días del mes de Diciembre de dos mil veintitrés, ante mí, Licenciada **MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO** Titular de la Notaría Pública Número Diecisiete para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron, por una parte, los señores **MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO** y **SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ**, a quienes en lo sucesivo se les denominará indistintamente por sus nombres o como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por la otra, la señora **RUTH NICOLE ROACHO MEDINA**, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE COMPRADORA**" y expusieron:-----

Que tienen concertado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, cuyos requisitos formales vienen a satisfacer en este acto, sujetándolos a las siguientes **ANTECEDENTE, DECLARACIONES y CLAUSULAS:--**

-----A N T E C E D E N T E:-----

UNICO.- Mediante contrato privado de compraventa, otorgado en esta Ciudad, el día veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y seis, ratificado en esta Ciudad, con fecha dos de enero de mil novecientos noventa y siete, ante la fe de la Licenciada Ana María Campos Castillas, en esa fecha Encargada de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos, registrado bajo el número 96118 noventa y seis mil ciento dieciocho del Libro de Registro de Actos fuera de Protocolo número 101 ciento uno del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con igual fecha, inscrito bajo el número 40 cuarenta, a folios 40 cuarenta del Libro 2904 dos mil novecientos cuatro de la Sección Primera de la citada Dependencia, correspondiéndole al inmueble objeto del presente instrumento y que a continuación se indica el folio real 1342120 (un millón trescientos cuarenta y dos mil ciento veinte), en virtud del cual la señora **MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO**, adquirió dentro de su matrimonio sujeto al régimen de sociedad conyugal con el señor **SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ**, por compra que hizo a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra representada en ese acto por su Delegado Estatal, en su carácter de apoderado especial del Director General de la citada Dependencia, el lote de terreno urbano número 1 uno de la Manzana 254 doscientos cincuenta y cuatro, Zona 1 uno de la Colonia Ranchería Juárez II (dos romano) de esta Ciudad, con superficie de 450.00 M2. cuatrocientos cincuenta metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, 20.02 Mts. veinte metros cero dos centímetros, con Calle Porfirio Díaz; por su costado derecho, 22.58 Mts. veintidós metros cincuenta y ocho centímetros, con el lote número 2 dos; por fondo, 20.02 Mts. veinte metros cero dos centímetros, con los lotes números 13 trece y 14 catorce y por su costado izquierdo, 22.38 Mts. veintidós metros treinta y ocho centímetros, con la Calle Sin Nombre

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

PRIMERA.- Manifiestan bajo protesta de decir verdad los señores

COTEJADO

MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO y SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ: -----

a).- Que tienen concertado un contrato de compraventa que mediante la presente escritura comparecen a formalizar con la señora **RUTH NICOLE ROACHO MEDINA**, respecto del inmueble a que se refiere el antecedente único de este instrumento, del cual para su mejor identificación, se agrega plano al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado como **anexo 1 uno**.

b).- Que el inmueble objeto del presente instrumento se encuentra: -----

___ Libre de todo gravamen y de cualquier limitación de dominio. -----

___ Al corriente en el pago del impuesto predial y no causa derechos por servicio de agua, por ser un lote sin construcción alguna, así como de cualquier adeudo de índole fiscal. -----

SEGUNDA.- Agregan los señores **MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO y SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ**, para efectos fiscales: -----

UNO.- Respecto al Impuesto al Valor Agregado, éste no se paga en virtud de que el inmueble objeto de esta escritura es únicamente suelo.---

DOS.- Respecto al Impuesto sobre la Renta por enajenación de bienes tener que hacer pagos provisionales de conformidad con las liquidaciones que contienen la información relativa a la determinación del cálculo del impuesto. -----

TERCERA.- Por último manifiestan las partes bajo protesta de decir verdad, que intervienen por sus propios derechos en el presente otorgamiento y no existe el dueño beneficiario a que alude la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. -----

Expuesto lo anterior los comparecientes otorgan las siguientes:-----

----- **CLÁUSULAS:** -----

PRIMERA.- Los señores **MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO y SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ**, venden a la señora **RUTH NICOLE ROACHO MEDINA**, quien compra y adquiere para sí, el lote de terreno urbano número 1 uno de la Manzana 254 doscientos cincuenta y cuatro, Zona 1 uno de la Colonia Ranchería Juárez II (dos romano) de esta Ciudad, con superficie de 450.00 M2. cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, cuyos datos de identificación quedaron precisados en el **Antecedente Unico de esta escritura**, teniéndose por reproducidos en la presente cláusula como si en ella se insertasen de nuevo. -----

SEGUNDA.- El precio de la presente operación es la cantidad de **\$370,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100) Moneda Nacional**, que **"LA PARTE VENDEDORA"** manifiesta recibir en este acto mediante pago en efectivo de **"LA PARTE COMPRADORA"** a su entera satisfacción. -----

TERCERA.- La anterior enajenación incluye accesiones, servidumbres y en general todo cuanto corresponda al inmueble enajenado. -----

CUARTA.- La venta se hace en el concepto de que el inmueble que constituye su objeto se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, por lo que **"LA PARTE VENDEDORA"** se obliga a prestar el saneamiento para el caso de evicción, en los términos de las



LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

disposiciones legales aplicables contenidas en el Código Civil del Estado.
QUINTA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a respetar los planes y programas de desarrollo a que se refiere el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 (dos mil cuarenta), instrumento de planeación que fue publicado en su quinta actualización el veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mismo que se expide en uso de las atribuciones que al Municipio confiere el artículo 115 ciento quince fracción V (número cinco romano) de la Constitución General de la República, el artículo 11 once fracción III (número tres romano), Ley General de Asentamientos Urbanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible vigente en el Estado y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

SEXTA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a pagar todos los gastos, impuestos y derechos que se originen por la presente operación, con excepción de los impuestos sobre la renta y cedular, que en caso de que procedan son a cargo de **"LA PARTE VENDEDORA"**.

SEPTIMA.- "LA PARTE COMPRADORA" manifiesta su conformidad en que el impuesto de traslación de dominio que cause esta escritura, lo formulará y pagará la Suscrita Notaria por su cuenta; si las autoridades fiscales correspondientes dictaminan alguna diferencia a su cargo, se obliga a pagarla en un plazo de tres días hábiles a partir de que sea notificada, inclusive con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuno, liberando a la Suscrita Notaria de cualquier responsabilidad por tal concepto.

OCTAVA.- Las partes manifiestan que en la celebración de este acto, no existen causas de invalidez, nulidad o rescisión, renunciando en consecuencia a cualquier derecho, acción o excepción que pudieren tener provenientes de estas circunstancias.

NOVENA.- Las partes aceptan los términos en que está redactada esta escritura, obligándose **"LA PARTE VENDEDORA"** a entregar con esta misma fecha a **"LA PARTE COMPRADORA"** la posesión física y material del inmueble cuyo dominio transfiere.

DECIMA.- Para el cumplimiento e interpretación de esta escritura, las partes se sujetan expresamente a los Juzgados competentes del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, ubicados en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando a cualquier otra competencia que pudieran tener por razón de su domicilio presente o futuro.

DOY FE Y CERTIFICO:

PRIMERO.- Que los comparecientes me presentaron documentos oficiales para identificarse y en mi opinión todos tienen la capacidad legal requerida para contraer obligaciones jurídicas, habiendo manifestado por sus generales ser: mexicanos; la señora **MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO**, quien se identifica con credencial para votar con fotografía número 0879012221331 (cero ocho siete nueve cero uno dos dos dos uno tres tres uno), expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual se agrega en copia certificada por la Suscrita Notaria, al apéndice del volumen en que se asienta la presente escritura, en su legajo correspondiente marcada como **anexo 2 dos**; originaria de

COTEJADO

esta Ciudad, donde nació el día treinta de septiembre de mil novecientos sesenta y nueve, dedicada al hogar, con Registro Federal de Contribuyentes FARM6909308Y1 (FARM seis nueve cero nueve tres cero ocho Y uno), con Clave Unica del Registro de Población FARM690930MCHRVY07 (FARM seis nueve cero nueve tres cero MCHRVY cero siete), casada bajo el régimen de sociedad conyugal, matrimonio civil celebrado en esta Ciudad, el día quince de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, con el señor **SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ**, quien se identifica con credencial para votar con fotografía a la que corresponde el número 0879026271076 (cero ocho siete nueve cero dos seis dos siete uno cero siete seis), expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual se agrega en copia certificada por la Suscrita Notaria, al apéndice del volumen en que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, marcada como **anexo 3 tres;** originario de esta Ciudad, donde nació el día once de marzo de mil novecientos sesenta y cinco, jubilado, con Registro Federal de Contribuyentes RIHS650311CA9 (RIHS seis cinco cero tres uno uno CA nueve), con Clave Unica del Registro de Población RIHS650311HCHVRR04 (RIHS seis cinco cero tres uno uno HCHVRR cero cuatro) y ambos con domicilio en Calle 6 Seis de Enero número 1908 mil novecientos ocho de la Colonia Rigoberto Quiroz de esta Ciudad, con código postal número 31,064 treinta y un mil sesenta y cuatro y la señora **RUTH NICOLE ROACHO MEDINA**, quien se identifica con credencial para votar con fotografía número 3303124821069 (tres tres cero tres uno dos cuatro ocho dos uno cero seis nueve) expedida por el Instituto Nacional Electoral, documento que en copia certificada por la Suscrita Notaria, se agrega al apéndice del volumen en que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, marcada como **anexo 4 cuatro;** originaria de esta Ciudad, en donde nació el día primero de septiembre de dos mil uno, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, matrimonio civil celebrado en esta Ciudad, el día trece de febrero de dos mil veintitrés, con el señor Javier Eduardo Valenzuela Anchondo, de ocupación dedicada al hogar, con Registro Federal de Contribuyentes número ROMR010901789 (ROMR cero uno cero nueve cero uno siete ocho nueve), con Clave Unica del Registro de Población ROMR010901MCHCDTA4 (ROMR cero uno cero nueve cero uno MCHCDTA cuatro) y con domicilio en Calle 68½ Sesenta y Ocho y Media número 8606 ocho mil seiscientos seis de la Colonia Vistas Cerro Grande de esta Ciudad, con código postal número 31065 treinta y un mil sesenta y cinco. -----

SEGUNDO.- Que los comparecientes me proporcionaron para identificarlos sus datos personales, los cuales inserté en este instrumento y recabé para verificar sus identidades, los documentos cuyas copias certificadas por mí agregué al respectivo apéndice; quienes me manifestaron bajo protesta de decir verdad, que la forma en la que se liquidó la obligación derivada del acto jurídico que se hace constar en el presente instrumento, se realizó con esta misma fecha, mediante pago en efectivo por la cantidad de \$370,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100) Moneda Nacional . -----

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

TERCERO.- En cuanto al régimen fiscal del contrato que se consigna en este instrumento: genera Impuesto de Traslación de Dominio previsto por el Código Municipal del Estado; genera Impuesto sobre la Renta por enajenación de bienes previsto por su ley por existir ganancia gravable y genera Impuesto Cédular previsto por la Ley de Hacienda del Estado, por existir ganancia gravable; respecto el Impuesto sobre la Renta por adquisición de bienes previsto por su ley, no se genera toda vez que el monto del avalúo no excede en más de un 10% diez por ciento del valor de la operación.-----

Se agrega al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcada como **anexo 5 cinco**, la constancia de declaración informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios de la operación contenida en este instrumento y su acuse.-----

CUARTO.- Que "LA PARTE VENDEDORA" declaró tener que hacer pagos provisionales de conformidad con las liquidaciones que contienen la información relativa a la determinación del cálculo del impuesto, las cuales se agregan al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente marcados como **anexos 6 seis y 7 siete**, de las que entregue ejemplares a "LA PARTE VENDEDORA" quien con la firma del presente instrumento se da por enterada del referido cálculo y manifiesta su expresa conformidad con el mismo.-----

QUINTO.- Que se practicó avalúo del inmueble que constituye el objeto de este instrumento, documento que se agrega al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado como **anexo 8 ocho**.-----

SEXTO.- Que las referencias hechas en el curso de esta escritura concuerdan exactamente con los documentos originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

SÉPTIMO.- Que para los efectos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, informé a los comparecientes que:-----

a).- Los datos personales proporcionados a la Suscrita Notaria Auxiliar, son requeridos por el Código Civil y la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua, para su inclusión en la presente Escritura Pública; por lo que, dicha información es utilizada exclusivamente en el presente documento público.-----

b).- En virtud de que la Ley exige la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del presente instrumento, el respectivo testimonio será registrado en las oficinas correspondientes para tales efectos.-----

OCTAVO.- Que estando enterados y conformes los comparecientes con lo anterior, expresamente me autorizan el uso de sus datos personales para la formalización del presente acto.-----

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 Treinta y ocho de la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua, a continuación se inserta el texto de la citada disposición: "ARTÍCULO 38.- Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas

COTEJADO

que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. Los notarios y los fedatarios públicos insertarán el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles.”-----

DÉCIMO.- Que se giran las declaraciones correspondientes al Municipio de Chihuahua, al Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y a la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Chihuahua, documentos que agregaré al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcados como anexos 9 nueve, 10 diez, 11 once. 12 doce y 13 trece, respectivamente.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Que para los efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, por conducto de la Titular de esta Notaría hoy a mi cargo, se expedirá a favor de “**LA PARTE COMPRADORA**” el comprobante fiscal digital por internet (factura electrónica), incorporando a dicho comprobante el complemento fiscal respectivo, impresión del mismo que se agregará al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente marcado como anexo 14 catorce.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Que habiendo leído lo anterior los comparecientes por sí mismos, les expliqué el valor y consecuencias legales del acto y habiendo expresado su conformidad y ratificado sus términos, firmaron para constancia. Doy fe.-----

TRES FIRMAS CORRESPONDIENTES A LOS SEÑORES MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO, SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ Y RUTH NICOLE ROACHO MEDINA.-----

EN LA CIUDAD Y ESTADO DE CHIHUAHUA, CON ESTA MISMA FECHA, AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA.- DOY FE.-----

UNA FIRMA CORRESPONDIENTE A LA LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

EN LA CIUDAD Y ESTADO DE CHIHUAHUA, CON FECHA TRECE DIAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL VEINTICUATRO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA.- DOY FE.-----

UNA FIRMA CORRESPONDIENTE A LA LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

----- INSERTO -----

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
CHIHUAHUA, CHIH.
DISTRITO MORELOS,

ANEXO 1 22267

PLANO

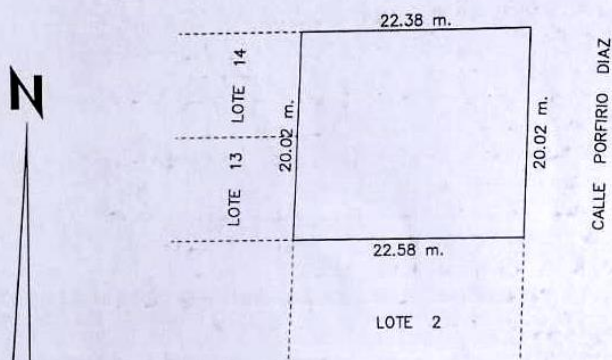
DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE PORFIRIO DIAZ DE
LA COLONIA RICARDO FLORES MAGON (ANTES COLONIA
RANCHERIA JUAREZ II) DE ESTA CIUDAD PROPIEDAD DE:

RUTH NICOLE ROACHO MEDINA

ESCALA 1:400
LOTE.- 1
MANZANA.- 254
ZONA.- 01
CLAVE CATASTRAL.- 365-062-001
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR:
08-001-019-00-0001-365-062-00001-00-0000

SUP. DE TERRENO = 450.00 M2

PRIVADA EMILIO CARRANZA



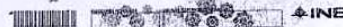
CHIHUAHUA, CHIH. DICIEMBRE DEL 2023



Argelia Avila Reyes
I.C. ARGELIA AVILA REYES
R.P.C. 361

COTEJADO

ANEXO 5



1DMEX2051438672<<0879012221331
6909301M3012316MEX<02<<14087<5
FRANCO<RIVERO<<MAYRA<GUADALUPE

COTILLADO

LA C. LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA.-----

QUE LA PRESENTE COPIA XEROGRAFICA CONSTANTE DE UNA FOJA
UTIL, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON DOCUMENTO ORIGINAL,
EL CUAL TENGO A LA VISTA. -----

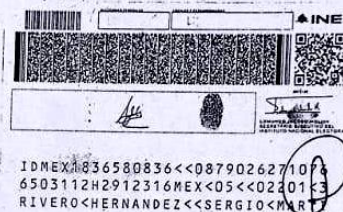
EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.-----

LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISI

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

ANEXO 3

COTEJADO

LA C. LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA.

QUE LA PRESENTE COPIA XEROGRAFICA CONSTANTE DE UNA FOJA UTIL, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON DOCUMENTO ORIGINAL, EL CUAL TENGO A LA VISTA.

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.

LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO



COTEJADO

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

ANEXO 5

HACIENDA

ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

Nombre del Notario Público o Fedatario	MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
RFC del Notario Público o Fedatario	HEBR490129L18
Fecha y hora de presentación:	13/03/2024 11:41
Número de operación:	240040039786
Ejercicio:	2023
Tipo de declaración:	Normal
Periodo:	18/12/2023
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Enajenación de bienes

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx.

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

Sello digital :

hCVvESxngtXCPfJ/10K5wMSrSgF8ZD41v980899a5/FT43F4hzKdkUSt85niVhJLcettADDeDrVon8UoMGXYKr7LRohvaNz1P+
pWd12+vXCGneov7K+DnSYL1CEwGrBLzohyx1o4kTC+R0xmKahYtAsDGLJbVacVwcr96pJA=

COTEJADO

ANEXO 6

CALCULO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES ORIGINADO POR LA OPERACIÓN CONTENIDA EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 22,267 A CARGO DEL CONTRIBUYENTE SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ.

NOMBRE Y CLAVE DEL RFC DEL FEDATARIO

MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO

HEBR490129L18

NOMBRE Y CLAVE DEL RFC DEL CONTRIBUYENTE O CURP

SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ

FECHA DE ENAJENACION DEL TERRENO

18 DE DICIEMBRE DE 2023

FECHA DE ENAJENACION DE LA CONSTRUCCION

A	COSTO COMPROBADO DE ADQUISICION		PAGO PROVISIONAL R.L.I.S.R. (Sólo cuando la fecha de adquisición no coincide con la fecha de la construcción)
			A1. GANANCIA CORRESPONDIENTE AL TERRENO
	COSTO DEL TERRENO (o proporciones ó 20% del renglón A)	10% 18,500.00	
	FACTOR DE ACTUALIZACION		B1. NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS
C			C1. GANANCIA CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION
D	COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO (BXC)		D1. NUMERO DE AÑOS CONCURRIDOS
E	COSTO DE CONSTRUCCION O COSTO COMPROBADO (A-B) O (RUSR)		E1. GANANCIA ACUMULABLE CORRESPONDIENTE AL TERRENO (A1 entre B1 sin exceder de 20 años)
F	NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS		F1. GANANCIA ACUMULABLE CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION (C1 entre D1 sin exceder de 20 años)
G	DISMINUCION (E X 3% X F)		G1. GANANCIA ACUMULABLE TOTAL (E1 + F1) (3)
H	COSTO DE LA CONSTRUCCION NETA (E-G) (en ningún caso inferior al 20% de E)		H1. TARIFA DEL ARTICULO 177 DE LA L.I.S.R.
I	FACTOR DE ACTUALIZACION CORRESPONDIENTE		I1. COCIENTE (H1 entre G1)
J	COSTO DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADA (H X I)		J1. RESULTADO CORRESPONDIENTE AL TERRENO (E1 X I1 X D1 sin exceder de 20 años)
K	COSTO ACTUALIZADO DE ADQUISICION (D + J) (En ningún caso menor al 10% de U)		K1. RESULTADO CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION (F1 X I1 X D1 sin exceder de 20 años)

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES, MEJORAS, AMPLIACIONES O ADAPTACIONES (2)		L1. PAGO PROVISIONAL (J1 + K1) (3)	
M NUMERO DE AÑOS			
N DISMINUCION (L X 3% X M)			
O COSTO DE LA INVERSION NETA (L-N) (en un caso inferior al 20% de L) (2)			
P FACTOR DE ACTUALIZACION (1)			
Q COSTO ACTUALIZADO DE LAS INVERSIONES (O X P) 6 (2)			
R GASTOS NOTARIALES, AVALUOS, IMPUESTOS Y DERECHOS POR ESCRITURAS, ACTUALIZADOS			
S COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS ACTUALIZADAS			
T TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS (K + Q + R + S)		18,500.00	
U MONTO DE LA CONTRAPRESTACION, VALOR DE AVALUO O INDEMNIZACION (Art. 146 LISR)		185,000.00	
V GANANCIA GRAVABLE O PERDIDA (U-T) (3) (En caso de pérdida, dejar en blanco W, X, Y y Z)		166,500.00	
W NUMERO DE AÑOS TRANCURRIDOS	20		
X GANANCIA ACUMULABLE (V entre W sin exceder de 20 años) (3)		8,325.00	
Y TARIFA DEL ARTICULO 154 DE LA L.I.S.R (3)		160.00	
Z PAGO PROVISIONAL (Y por W sin exceder de 20 años) (3)		3,197.00	
		4,329.00	


 COTEJADO

ANEXO 7

CALCULO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES ORIGINADO POR LA OPERACIÓN CONTENIDA EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 22,267 A CARGO DE LA CONTRIBUYENTE MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO.

NOMBRE Y CLAVE DEL RFC DEL FEDATARIO
MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO HEBR490129L18

NOMBRE Y CLAVE DEL RFC DEL CONTRIBUYENTE O CURP
MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO

FECHA DE ENAJENACION DEL TERRENO 18 DE DICIEMBRE DE 2023

FECHA DE ENAJENACION DE LA CONSTRUCCION

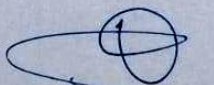
A	COSTO COMPROBADO DE ADQUISICION		PAGO PROVISIONAL R.L.I.S.R. (Sólo cuando la fecha de adquisición no coincide con la fecha de la construcción)
			A1. GANANCIA CORRESPONDIENTE AL TERRENO
	COSTO DEL TERRENO (o proporciones ó 20% del renglón A)	10% 18,500.00	B1. NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS
C	FACTOR DE ACTUALIZACION		C1. GANANCIA CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION
D	COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO (BXC)		D1. NUMERO DE AÑOS CONCURRIDOS
E	COSTO DE CONSTRUCCION O COSTO COMPROBADO (A-B) O (ALISR)		E1. GANANCIA ACUMULABLE CORRESPONDIENTE AL TERRENO (A1 entre B1 sin exceder de 20 años)
F	NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS		F1. GANANCIA ACUMULABLE CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION (C1 entre D1 sin exceder de 20 años)
G	DISMINUCION (E X 3% X F)		G1. GANANCIA ACUMULABLE TOTAL (E1 + F1) (3)
H	COSTO DE LA CONSTRUCCION NETA (E-G) (en ningún caso inferior al 20% de E)		H1. TARIFA DEL ARTICULO 177 DE LA L.I.S.R
I	FACTOR DE ACTUALIZACION CORRESPONDIENTE		I1. COCIENTE (H1 entre G1)
J	COSTO DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADA (H X I)		J1. RESULTADO CORRESPONDIENTE AL TERRENO (E1 X I1 X D1 sin exceder de 20 años)
K	COSTO ACTUALIZADO DE ADQUISICION (D + J) (En ningún caso menor al 10% de U)		K1. RESULTADO CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION (F1 X I1 X D1 sin exceder de 20 años)

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES, MEJORAS, AMPLIACIONES O ADAPTACIONES (2)		11. PAGO PROVISIONAL (11 + K1) (3)	
M. NUMERO DE AÑOS			
N. DISMINUCION (L X 3% X M)			
O. COSTO DE LA INVERSION NETA (L-N) (en un caso inferior al 20% de L) (2)			
P. FACTOR DE ACTUALIZACION (3)			
Q. COSTO ACTUALIZADO DE LAS INVERSIONES (O X P) (2)			
R. GASTOS NOTARIALES, AVALUOS, IMPUESTOS Y DERECHOS POR ESCRITURAS, ACTUALIZADOS			
S. COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS ACTUALIZADAS			
T. TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS (K + Q + R + S)		18,500.00	
U. MONTO DE LA CONTRAPRESTACION, VALOR DE AVALUO O INDEMNIZACION (Art. 146 LISR)		185,000.00	
V. GANANCIA GRAVABLE O PERDIDA (U-T) (3) (En caso de pérdida, dejar en blanco W, X, Y y Z)		166,500.00	
W. NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	20		
X. GANANCIA ACUMULABLE (V entre W sin exceder de 20 años) (3)		8,325.00	
Y. TARIFA DEL ARTICULO 154 DE LA L.I.S.R. (3)		160.00	
Z. PAGO PROVISIONAL (Y por W sin exceder de 20 años) (3)		3,197.00	
		4,329.00	




COTEJADO



Ing. Javier Zapata Chávez
MAESTRO EN VALUACION
Cédula Federal 6503870
Cédula Estatal 08546ESIII

ANEXO 8

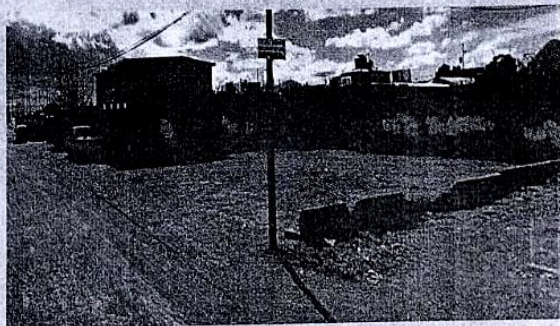
AVALUO

Porfirio Diaz

Lote 1 Mza 254 Zona 1

Ricardo Flores Magon (Antes Rancheria Juarez II)

Chihuahua



19 de Diciembre del 2023

Conclusión de Valor

\$ 369,495.00

TRICENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.

[Handwritten signature]

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267



Ing. Javier Zapata Chávez

MAESTRO EN VALUACION
Cédula Federal 6503870
Cédula Estatal 08546ESIII

AVALUO**I.- ANTECEDENTES**

SOLICITANTE DEL AVALUO:

RUTH NICOLE ROACHO MEDINA

PERITO VALUADOR:

ING. JAVIER ZAPATA CHAVEZ
Cédula Profesional: No. 1841427
R.P.V. 71
Reg. Estatal Profesiones 08546ESIII

FECHA DEL AVALUO:

19 de Diciembre del 2023

INMUEBLE QUE SE VALUA:

Lote de terreno

REGIMEN DE PROPIEDAD:

Privada individual

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO y COND

UBICACION DEL INMUEBLE:

CALLE : Porfirio Diaz

No. OFICIAL : Sin Numero

FRACCIONAMIENTO Y/O COLONIA: **Ricardo Flores Magon (Antes Rancheria Juarez II)**LOTE: **1**MANZANA: **254**ZONA: **1**

CONDOMINIO : No Aplica

UNIDAD : No Aplica

INTERIOR : No Aplica

C. P. : No Aplica

CIUDAD : Chihuahua

MUNICIPIO : Chihuahua

ESTADO : Chihuahua

CLAVE CATASTRAL:

365-062-001

OBJETO DEL AVALUO:

Estimar el valor del Inmueble.

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:

Determinar su valor comercial para traslacion de dominio

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:

Habitacional

TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE
EN LA ZONA:

Casas habitacion de uno y dos niveles

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA :

80%

POBLACION:

Normal.

CONTAMINACION AMBIENTAL:

Sin registros oficiales, solo la ocasionada por el tráfico vehicular.

USO DEL SUELO PERMITIDO:

Habitacional

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS
MISMAS:

Blvd Francisco I Madero Vialidad de Primer Orden.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO
URBANO:

Energia eléctrica, alumbrado publico, telefono, agua y drenaje subterraneo a red publica, transporte urbano, comercios, y recoleccion de basura.

COTEJADO



Ing. Javier Zapata Chávez

MAESTRO EN VALUACION

Cédula Federal 6503870

Cédula Estatal 08546ESIII

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES LIMITROFES Y

ORIENTACION:

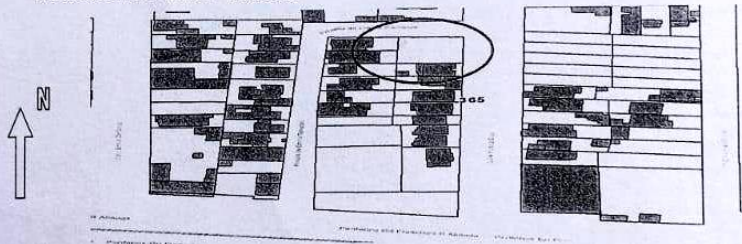
Calle Porfirio Diaz esquina Calle Privada Emilio Carranza

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO
SEGÚN:

Plano Catastral de fecha Diciembre del 2023 firmado por la Ing. Argelia Avila Reyes. rpc 361

LINDEROS DEL TERRENO

FRENTE	20.02 m	Con:	Calle Porfirio Diaz
FONDO	20.02 m	Con:	Lote No 13 y Lote No 14
COSTADO DERECHO	22.58 m	Con:	Lote No 2
COSTADO IZQUIERDO	22.38 m	Con:	Calle Privada Emilio Carranza

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO : 450.00 m.²TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION
DEL TERRENO:

Plana, de Forma regular

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

Casas habitacion de uno niveles

DENSIDAD HABITACIONAL :
(NUMERO DE VIVIENDAS EN EL PREDIO SEGUN PLANES DE
DESARROLLO)

De 12 hasta 18 Viv./Ha.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION
PERMITIDA:

las permitidas por obras publicas municipales

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

Servidumbres, Restricciones: las establecidas por el reglamento de construcciones para el Municipio.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL O DESTINO:

LOTE DE TERRENO

TIPOS DE CONSTRUCCION:	No aplica
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:	No aplica
NUMERO DE NIVELES:	No aplica
EDAD APROXIMADA DE LAS CONSTRUCCIONES:	No aplica
VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES NUEVAS:	No aplica
VIDA UTIL REMANENTE:	No aplica
ESTADO DE CONSERVACION:	No aplica
CALIDAD DEL PROYECTO:	No aplica
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE:	No aplica

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267



Ing. Javier Zapata Chávez

MAESTRO EN VALUACION
 Cédula Federal 6503870
 Cédula Estatal 08546ESIII

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA.

CIMENTACION: No aplica
 ESTRUCTURA: No aplica
 MUROS: No aplica
 ENTREPISOS: No aplica
 TECHOS: No aplica
 AZOTEAS: No aplica
 BARDAS: No aplica

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

APLANADOS INTERIORES: No aplica
 APLANADOS EXTERIORES: No aplica
 PLAFONES: No aplica
 LAMBRINES: No aplica
 PISOS: No aplica
 ZOCLOS: No aplica
 ESCALERAS: No aplica
 PINTURA: No aplica
 RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No aplica

c) CARPINTERIA;

PUERTAS: No aplica

GUARDARROPAS Y OTROS: No aplica

d) INSTALACIONES SANITARIAS E HIDRAULICAS.

TUBERIA DE ALIMENTACION Y DESCARGAS: No aplica

MUEBLES DE BAÑO: No aplica

MUEBLES DE COCINA: No aplica

e) INSTALACIONES ELECTRICAS:

No aplica

f) PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS:

No aplica

g) VIDRIERIA:

No aplica

h) CERRAJERIA:

No aplica

i) FACHADA:

No aplica

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

No aplica

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para la obtencion del precio unitario de terreno se le considero forma, Fondo, topografia, ubicación, medidas y colindancias.

COTEJADO



Ing. Javier Zapata Chávez

MAESTRO EN VALUACION

Cédula Federal 6503870

Cédula Estatal 08546ESIII

VII.- VALOR FISICO O DIRECTO.

A).- DEL TERRENO.

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:

variable

VALOR DE CALLE O ZONA: \$ 782.00 /m.²

FACTORES DE EFICIENCIA					FACTOR RESULTANTE
ZONA	UBICAC.	FORMA	SUPERF.	FRENTE	
1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO \$/M2	FACTOR RESULTANTE	VALOR		
				UNITARIO	INDIVISO	TOTAL
UNICA	450.00	\$782.00	1.05	\$ 621.10		\$ 369,495.00
TOTAL	450.00					\$ 369,495.00

\$ 369,495.00

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES

[illegible]

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

[illegible]

RESULTADO DEL VALOR FISICO O DIRECTO	\$ 369,495.00
--------------------------------------	---------------

VIII.- CONCLUSION

VALOR FISICO O DIRECTO :

\$ 369,495.00

<<<<<<<<TRESIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.>>>>>>>>

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE AL DÍA:

19 de Diciembre del 2023

IX.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

No Aplica

VALUADOR
ING. JAVIER ZAPATA CHAVEZ
Cédula Profesional: No. 1841123
R.P.V. 71
Reg. Estatal Profesiones 03546ESIII

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267



Ing. Javier Zapata Chávez

MAESTRO EN VALUACION

Cédula Federal 6503870

Cédula Estatal 08546ESIII

X.- MEMORIA FOTOGRAFICA

Calle Porfirio Diaz
Lote No 1 Manzana 254 Zona 1

Colonia Ricardo Flores Magon (antes Rancheria Juarez II)

COTEJADO

**DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACIÓN DE DOMINIO
DE BIENES INMUEBLES**

280594 A
SH 38-09
000-24-31234 L

☒ NORMAL ☐ COMPLEMENTARIA

FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2023 AÑO 2023
DÍA 18 MES 12

C. EN CHIHUAHUA, CHIH.

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

NÚMERO DE ESCRITURA	FECHA DE FIRMA	FECHA DE ELABORACIÓN	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO	
				INSCRIPCIÓN	LIBRO
22,267	18 DE DICIEMBRE DE 2023	18 DE DICIEMBRE DE 2023	908		

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: **CONTRATO DE COMPRAVENTA** **ANEXO 9**

ADQUIRENTE(S)		ENAJENANTE(S)	
APELLIDO PATERNO	NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO	NOMBRE(S)
ROACHO MEDINA	RUTH NICOLE	FRANCO RIVERO	MAYRA GUADALUPE y RIVERO HERNANDEZ SERGIO MARTIN

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: **MISMO**

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN:
LOTE DE TERRENO No.1 DE LA MANZANA 254, ZONA 1 UBICADO EN CALLE PORFIRIO DIAZ DE LA COLONIA RANCHERIA JUAREZ II DE ESTA CIUDAD, CON SUP. DE 450.00 M2.

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

NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: **365-062-001**

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

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVLUIO BANCARIO	\$369,495.00		
AVLUIO MUNICIPAL			\$370,000.00
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			\$370,000.00

LIQUIDACIÓN

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE	CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	\$370,000.00	6	DIFERENCIA (4-5) CRUZ ROJA #83	
2	REDUCCIÓN	\$370,000.00	7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. A LA QUE RECTIFICA	
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)	\$7,400.00	8	NETO (6-7)	
4	IMPUESTO		9	RECARGOS I.U. 4%	296.00
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLONANTE EN DECLARACIÓN No. 1		10	SANCIONES CE	\$250.17
			11	TOTAL A PAGAR	\$7,946.17

\$ 7,946.17

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)
BEJARANO	MARIA DEL ROSARIO	

FIRMA:

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: **HEBR490129L18**

No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL: **CHIHUAHUA, CHIH.**

TITULAR: **DIECISIETE MORELOS**

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD: **INSCRIPCIÓN** **FOLO** **LIBRO** **SECCIÓN** **FECHA** **DÍA** **MES** **AÑO**

AUTORIZACIÓN CATASTRO: **CHIHUAHUA** **15 FEB 2024**

SELO: **TESORERÍA MUNICIPAL** **DEPTO. DE GOB. GENERAL**

CERTIFICACIÓN DE PAGO: **EN** **CHIH.** **A** **DE** **DE 20**

FIRMA DEL CAJERO RECIPIENTE: **IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA**

SELECCIÓN **DOMINIO** **SECRETARÍA DE HACIENDA** **CHIHUAHUA**

C.I. 281518 NOTARIO 29/02/24

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267



Municipio de Chihuahua
 Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
 Zona Centro C.P. 31000,
 Chihuahua, Chihuahua.
 R.F.C. MC1651010V22

Certificado de Pago

Traslado de Dominio
Fecha de Emisión: 29 de Febrero de 2024
Transacción: 2024-281518
Número de Nota: 000-24-31234
Clave Catastral: 08-001-019-00-0001-365-062-00001-00-0000
Clave Catastral Anterior: 365-062-001
Número de Corte: 2024-2937
Número de Caja: 45223

CONTRIBUYENTE**Datos del contribuyente**

Nombre: ROACHO MEDINA RUTH NICOLE **RFC:** ROMR010901789
Teléfono: Sin teléfono **Correo electrónico:** Sin correo
Dirección: CALLE PORFIRIO DIAZ MORI L1 M254 COLONIA
 RICARDO FLORES MAGON C.P.31064
 CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$7,947.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120201001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	29-02-2024	1	\$7,400.00
120201002	IMPETO UNIV TRASLACION DE DOMINIO	29-02-2024	1	\$296.00
310104001	INGRESO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER	29-02-2024	1	\$144.33
310107002	CONTRIBUCION DE BOMBEROS TD	29-02-2024	1	\$9.62
310108002	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS TD	29-02-2024	1	\$48.11
310105001	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA-TD	29-02-2024	1	\$48.11
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	29-02-2024	1	\$0.83

TOTAL: \$7,947.00

Número de nota: 000-24-31234 Clave catastral: 08-001-019-00-0001-365-062-00001-00-0000 Notario: NOTARIA 17

(SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)

Cadena Original
 ||006|2024-281518|ROACHO MEDINA RUTH NICOLE|CA|29/02/2024 12:42:38|7947||

Sello Digital
 302d02150085d62115b269f2456c8998311eb32d93615681e902142ca0ed7d6c6ba363b8e238417b6c4e4d3b0033

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



Pág 1 de 1

COTEJADO

SAT **SECRETARÍA DE HACIENDA** **Chihuahua**

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

HEBR490129L18
HEBR490129MCHRS00
18 MES 12 AÑO 2023
22267

APellido PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (1)

HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO LIC.

NOTA LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:
H= NORMAL
C= COMPLEMENTARIA
R= CORRECCIÓN FISCAL

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA: 30003
CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (1): B
EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, REDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR: 18/12/2023

PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo)	110021	3197	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100013	
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anota la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)	100025		E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	900059	3197
C. RECARGOS	100009				

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

A. GANANCIA OBTENIDA	112529	166500	4. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD	201015	0
B. PAGO (a por Tasa 5%)	112546	8325	5. CANTIDAD A CARGO (d + e cuando d es mayor) Paga este importe al campo A	201016	3197
C. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 128 DE LA LISR	112533	3197	6. PAGO EN EXCESO (e - d cuando e es mayor)	201017	0
D. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (b ó c al menor)	112547	3197			

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: FARM690930BY1
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: FARM690930MCHRVY07
APellido PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): FRANCO RIVERO MAYRA GUADALUPE

INSTRUCCIONES

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ellos establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentar el pago en la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán en 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a la fecha se anotarán visitando 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 oportunamente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro 300033 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.
R= 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 300033 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 visitará el campo E. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD para anotar la(s) cantidad(es) que haya pagado previamente.
- Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la página web de la Entidad Federativa.

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

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

01 Aguascalientes	05 Campeche	09 Distrito Federal	13 Hidalgo	17 Morelos	21 Puebla	25 Sinaloa	29 Tlaxcala
02 Baja California	06 Coahuila	10 Durango	14 Jalisco	18 Nayarit	22 Oaxaca	26 Sonora	30 Veracruz

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

UBICACION DEL INMUEBLE	
ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA
MUNICIPIO	CHIHUAHUA
LOCALIDAD	CHIHUAHUA
CALLE	RANCHERIA JUAREZ II
CALLE	PORFIRIO DIAZ
Nº Y LETRA EXTERIOR	LT. 1 MZ. 254
Nº Y LETRA INTERIOR	
CODIGO POSTAL	
TELEFONO	


COTEJADO

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERATIVO
CHIHUAHUA/CHIH-SURIANA COLIVA18 '5780598'
MIRADOR
FECHA HORA
20-12-2023 12:51
SH: '14198549'

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : EARP19300101PA7
NOTARIO : PUBLICO DE LA PROPIEDAD ENCARG
DIRECCION : AVE VENUSTIANO CARRANZA 801
COLONIA : OBRERA
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO: 18/12/2023
RFC : FARM196909308Y1
CONTRIBUYENTE : MAYRA GUADALUPE FRANCO
CONTRIBUYENTE : MAYRA GUADALUPE FRANCO
TE : RIVERO
DIR. DEL INMUEBLE : C. PORFIRIO DIAZ - 254
COLONIA : RANCIERIA JUAREZ
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
ESCRITURA : 22267
VALOR INMUEBLE : 0

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	1	\$3,197.00
TOTAL		\$3,197.00

(SON TRES MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS (00/100)
M.N.)



2023-14198549

||CRC01|2023-14198549|ENCARGADO REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD[CA]20/12/2023
12:51:51|3197|

302d021500880a773139c20ba13c52bc19237a88d0118f31d02140
3a883c48470s1d1f3cef75b34d30c61ee392d3

NO EXPONER RECIBO AL CALOR NI NIEMO/RO GUARDAR EN PLASTICO
PARA EL PAGO DE COMENTARIOS ELABORAR ENERGENCIA CONTACTAR
BUZEN CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX
TU OPINION ES IMPORTANTE

22267

COTEJADO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA	MUNICIPIO	CHIHUAHUA				
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLONIA	RANCHERIA JUAREZ II				
CALLE	PORFIRIO DIAZ						
Nº. 110 LETRA EXTERIOR	LT. 1 MZ. 254	Nº. 110 LETRA INTERIOR		CÓDIGO POSTAL		TELÉFONO	



LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARIA DE HACIENDA
Referencia Cédula e ISR
CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACIÓN/OFCINA	CAJA	OPERACIÓN
CHIHUAHUA/CHIH-SORIANA	COLIVA18	'5780711'
MIRADOR		
FECHA	HORA	
20-12-2023	12:56	
SH: "14198697"		

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC	: EABR18300101PA7
NOTARIO	: PUBLICO DE LA PROPIEDAD ENCARG
DIRECCION	: AVE VENUSTIANO CARRANZA 501
COLONIA	: OBRERA
LOCALIDAD	: CHIHUAHUA
MUNICIPIO	: CHIHUAHUA
ESTADO	: CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN	: NORMAL	PERIODO	: 18/12/2023
RFC	: RIRS19650311CAS		
CONTRIBUYENTE	: SERGIO MARTIN RIVERO		
CONTRIBUYENTE	: HERNANDEZ		
TE			
DIR. DEL INMUEBLE	: C. PORFIRIO DIAZ - 254		
COLONIA	: RANCHERIA JUAREZ		
LOCALIDAD	: CHIHUAHUA		
ESCRITURA	: 22267		
VALOR INMUEBLE	: 0		

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	1	\$3,197.00
TOTAL		\$3,197.00

(SON TRES MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS (00/100)
M.N.)



2023-14198697

||CRC01|2023-14198697|ENCARGADO REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD|CA|20/12/2023

12:56:00|3197|

302a02146cd594cd3c25927fde3783c7ad1cd3449bc2007148c7b

COTEJADO

ANEXO 12

SECRETARÍA DE HACIENDA

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

DECLARACIÓN DE RENTA EN: CHIHUAHUA

DATOS DEL DEBENTADO PÚBLICO		DATOS DEL ENAJENANTE	
C.U.R.P.	REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES	C.U.R.P.	REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES
HEBR490129MCHRJSD0	HEBR490129L18	FARM60030MCHRVY07	FARM60030BY1
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)		APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO L.C.		FRANCO RIVERO MAYRA GUADALUPE	

SELECCIONA CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR: ☐ COMPLEMENTARIA ☐ CORRECCIÓN FISCAL

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O VALUACIÓN: 18/12/2023

VALOR DE ESCRITURA: 22267

VALOR DEL INMUEBLE: 185,000.00

EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN PRECEDENTE: DIA MES AÑO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	COLONIA
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	RANCHERIA JUAREZ II
CALLE		SECCION	CÓDIGO POSTAL
PORFIRIO DIAZ		LT. 1 MZ. 254	

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

CONTRIBUYENTE	IMPORTE
A. GANANCIA OBTENIDA	185,000.00
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	9,250.00
C. ESTIMADO FISCAL	4,162.50
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	5,087.50
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	203.50
F. SUB-TOTAL (D + E)	5,291.00
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A.)	4,329.00
H. RECARGOS (F - G) x Tasa	
I. COMPENSACIÓN	
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (G + H - I)	4,329.00
K. MULTAS	

INSTRUCCIONES:

- El contribuyente debe llenar los campos para este subsidio. En el caso de fallecimiento o incapacidad, se deberá utilizar una de las opciones de sucesión.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán en el espacio correspondiente.
- Las fechas referentes a fechas de vencimiento de impuestos anteriores para el año (en su caso), día, mes y año para el año.
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS: En estos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la original como la copia de la misma y adjuntar al campo MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en su caso) para el año (en su caso) que haya pagado.

Para cualquier aclaración en la recepción del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina de atención al contribuyente.

SELLADO DE LA DECLARACIÓN

HEBR490129L18

HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO L.C.

SELLADO DE LA DECLARACIÓN

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

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

RECAUDACIÓN/OFICINA CAJA OPERACIÓN
 CHIHUAHUA/CHIH-DURIANA COLIVA18 'S780642'
 MIRADOR
 FECHA HORA
 26-12-2023 12:53
 SH: '14198595'

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

R-C : EARR19300101PA7
 NOTARIO : PUBLICO DE LA PROPIEDAD ENCARG
 DIRECCION : AVE VENUSTIANO CARRANZA 801
 COLONIA : CIBRERA
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA
 MUNICIPIO : CHIHUAHUA
 ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACION : NORMAL PERIODO: 18/12/2023
 RFC : FARM196909308Y1
 CONTRIBUYENTE : MAYRA GUADALUPE FRANCO
 CONTRIBUYENTE : MAYRA GUADALUPE FRANCO
 TE : RIVERO
 DIR. DEL INMUEBLE : C PORFIRIO DIAZ - 254
 COLONIA : RANCHERIA JUAREZ
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA
 ESCRITURA : 22267
 VALOR INMUEBLE : 185000

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$6,325.00
ESTIMULO CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES 50 POR CIENTO	1	\$-4,182.50
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1	\$166.50
TOTAL		\$4,329.00

(SON CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS
 (00/100) M.N.)



2023-14198595

||CRC01|2023-14198595|ENCARGADO REGISTRO
 PUBLICO DE LA PROPIEDAD|CA|20/12/2023
 12-53-231432811

COTEJADO

ANEXO 13 SH-71-05

SECRETARÍA DE HACIENDA

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

CHIHUAHUA

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN: CHIHUAHUA **CLAVE:**

DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO		DATOS DEL ENAJENANTE	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
HEBR490129MCHRJ500	HEBR490129L18	RIHS650311HCHVRR04	RIHS650311CA9
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S)		APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S)	
HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO LIC.		RIVERO HERNANDEZ SERGIO MARTIN	

SELECCIONA CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR:	NORMAL	COMPLEMENTARIA	CORRECCIÓN FISCAL
	☒	☐	☐

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DIA 18 MES 12 AÑO 2023

Nº. DE ESCRITURA: 22267

VALOR DEL INMUEBLE: 185,000.00

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
ESTADO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	COLONIA
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	RANCHERIA JUAREZ II
CALLE		NÚMERO LETRA EXTENSIÓN	NÚMERO LETRA INTERIOR
PORFIRIO DIAZ		LT. 1 MZ. 254	
CÓDIGO POSTAL		TELÉFONO	

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO	
A. GANANCIA OBTENIDA	166,500.00
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	8,325.00
C. ESTÍMULO FISCAL	4,162.50
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	4,162.50
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	166.50
F. SUB - TOTAL (D más E)	4,329.00
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)	4,329.00
K. MULTAS	

F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)	
CONTRIBUYENTE	☐
REPRESENTANTE LEGAL	☐
RESPONSABLE SOLIDARIO	☒

R.F.C. HEBR490129L18

NOMBRE: HERNANDEZ BEJARANO MARIA DEL ROSARIO LIC.

FIRMA: [Firma manuscrita]

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ADVERTIDO QUE LOS DATOS ASERTADOS SON SUSCEPTIBLES DE REVISIÓN POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

SELLO DE LA RECAUDACIÓN

INSTRUCCIONES:

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a fechas se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), uno para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de Enero de 2018 DIA 17 MES 01 AÑO 2018
- 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.

1. Transmisión de pagos efectuados por Internet pública, se deberá anotar los datos del mismo.

ORIGINAL - Recaudación de Rentas 1A. COPIA: Fedatario Público 2A. COPIA: Contribuyente

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

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

RECAUDACIÓN/OFICINA	CAJA	OPERACIÓN
CHIHUAHUA/CHIH-SURIANA	COLIVA18	'5780762'
MIRADOR		
FECHA	HORA	
20-12-2023	12:57	
SH: '14198735'		

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

HI-C	: EARI19300101PA7
NOTARIO	: PUBLICO DE LA PROPIEDAD ENCARG
DIRECCION	: AVE VENUSTIANO CARRANZA 801
COLONIA	: CIBRERA
LOCALIDAD	: CHIHUAHUA
MUNICIPIO	: CHIHUAHUA
ESTADO	: CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACION	: NORMAL	PERIODO: 18/12/2023
RFC	: RHST19650311CAS	
CONTRIBUYENTE	: SERGIO MARTIN RIVERO	
CONTRIBUYENTE	: HERNANDEZ	
TE	: C/ PORFIRIO DIAZ - 254	
DIR DEL INMUEBLE	: RANCHERIA JUAREZ	
COLONIA	: CHIHUAHUA	
LOCALIDAD	: 22267	
ESCRITURA	: 185000	
VALOR INMUEBLE		

DESCRIPCION DEL PAGO

	CANT.	
CEDULAR POR LA	1	\$8,325.00
ENAJENACION DE		
INMUEBLES		
ESTIMULO CEDULAR POR	1	\$-4,162.50
ENAJENACION DE		
INMUEBLES 50 POR CIENTO		
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1	\$166.50
TOTAL		\$4,329.00

(SON CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS
 (DUTUO) M.N.)



2023-14198735

[[CRC01|2023-14198735|ENCARGADO REGISTRO
 PUBLICO DE LA PROPIEDAD|CA|20/12/2023
 12:57:16|4329|]]

30220121456706833x1w103040N4588a8a7066b017af01100214623
 30220121456706833x1w103040N4588a8a7066b017af01100214623

COTEJADO

**DETALLE DEL COMPLEMENTO PARA CFDI EN OPERACIONES DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES CELEBRADAS ANTE
NOTARIO VERSION 1.0**

DATOS DEL NOTARIO					
Notario No.	CURP	Entidad federativa	Adscripción		
17	HEBR490129MCHRS00	08 - Chihuahua	...		
DATOS DEL INMUEBLE					
Tipo de inmueble	Calle	Colonia			
01 - Terreno	PORFIRIO DIAZ	RICARDO FLORES MAGON			
Ciudad	Municipio	Entidad federativa	C.P.	País	
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	08 - Chihuahua	31064	MEX	
DATOS DE LA OPERACIÓN					
No. Instrumento	Fecha de firma	Monto de operación	Subtotal	IVA	
22,267	2023-12-18	\$370,000.00	\$370,000.00	*	\$0.00
DATOS ENAJENANTE(S)					
= COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL: SI =					
RFC	CURP	Nombre(s)	Apellido paterno	Apellido materno	% Enajenado
RIHS650311CA9	RIHS650311HCHVRR04	SERGIO MARTIN	RIVERO	HERNANDEZ	50.00%
FARM690930BY1	FARM690930MCHRVY07	MAYRA GUADALUPE	FRANCO	RIVERO	50.00%
DATOS ADQUIRIENTE(S)					
= COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL: NO =					
RFC	CURP	Nombre(s)	Apellido paterno	Apellido materno	% Adquirido
ROMR010901789	ROMR010901MCHCDTA4	RUTH NICOLE	ROACHO	MEDINA	100.00%

Sello digital del emisor:

CAD588wemP8IA5KHQF8aJwZPwaspQFugdwSfz5ng9aK5C5mFHLQpQID06ebgyimH0grv6L4gV0R0K+V5R0BKH1270PfparkQITDn2YR2d9aIAJ0Z9M3Xera34-ei/3veqAv281879a2mEed9yAm0TE8Nyo
zhmdeRVClom9yK08EY5CvVWnG7y4y6H1Yag7TjptDu9Ca7G5EXYH7Y2m5DCEX0J2qzCmQa211Vd8uDF6v4kGfJLJ5dPvTAMDBMOsECyQWpDKw7eFhazp9emZag--

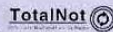
Sello digital del SAT:

gHn3a2Q2058u8FyauR8z4H0UDFwQ-Tp1v7-Fu1Y750LAV7T1xZuxa1AMMMOPCETOCaw7C3w+18ApHNTWp87e780A190awC7Rw85u22wAlqVgYLA46V9K4H8dALVes8VU2Vp8qndT8p8pyF3e4e1DC5yM
YTDALAXYDw8ca388TLEMEu8FTyKxh38A46QvUpPwF0vG3w+ccRy8u8F8N8S1L5G5447gAp838uVn8gmPy8L8LMon7mgLmg38N7QCw8KXg2Vw8aQ2Z7mte--

Calentador Original del complemento de certificación digital del SAT:

81-1464775a-22f4-402b-b0dc-8db8a17685204-83-08T12:04:53L013891B875C868vnmF81A5KHQF8aJwZPwaspQFugdwSfz5ng9aK5C5mFHLQpQID06ebgyimH0grv6L4gV0R0K+V5R0BKH1270PfparkQITDn2YR2d9aIAJ0Z9M3Xera34-ei/3veqAv281879a2mEed9yAm0TE8Nyo
YTDALAXYDw8ca388TLEMEu8FTyKxh38A46QvUpPwF0vG3w+ccRy8u8F8N8S1L5G5447gAp838uVn8gmPy8L8LMon7mgLmg38N7QCw8KXg2Vw8aQ2Z7mte--

Fecha de certificación: 2024-03-08T12:04:53 No. Certificado: 9091000005984883



ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI
PDF generado el: 2024-03-08T12:04:53-06:00
www.satdhs.mx

Página 2 de 2

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO

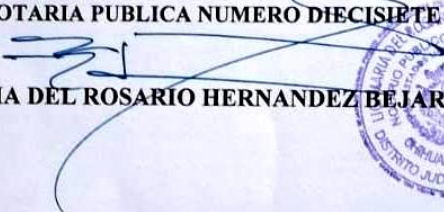
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

22267

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SE-
ÑORA **RUTH NICOLE ROACHO MEDINA**, CONSTA DE DIECI-
OCHO FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGI-
DAS, SELLADAS Y RUBRICADAS.-----

SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ES-
TADO DE CHIHUAHUA, A LOS TRECE DIAS DEL MES DE MAR-
ZO DE DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.-----

LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE


LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO



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

INGRESO: 21 DE MARZO DE 2024 02:10:10 PM. **NÚMERO:** 2024-72888 **FOLIO ELECTRONICO:** 2024-112967
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 03 DE ABRIL DE 2024.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 22267, VOLUMEN 908, EL DÍA 18 DE DICIEMBRE DE 2023.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES) SERGIO MARTIN RIVERO HERNANDEZ
MAYRA GUADALUPE FRANCO RIVERO
OBJETO MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: RANCHERIA JUAREZ II
COMPRADOR(ES) RUTH NICOLE ROACHO MEDINA QUIEN ADQUIERE EL 50%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO
(A) EL DÍA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2001, DE OCUPACION HOGAR, CON RFC ROMR010901, CON DOMICILIO EN CALLE
68 1/2, NUMERO 8606, COLONIA VISTAS CERRO GRANDE, EN ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON JAVIER EDUARDO VALENZUELA ANCHONDO.
JAVIER EDUARDO VALENZUELA ANCHONDO QUIEN ADQUIERE EL 50%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, CON DOMICILIO EN CALLE 68 1/2, NUMERO 8606
COLONIA VISTAS CERRO GRANDE, EN ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON RUTH NICOLE ROACHO MEDINA.

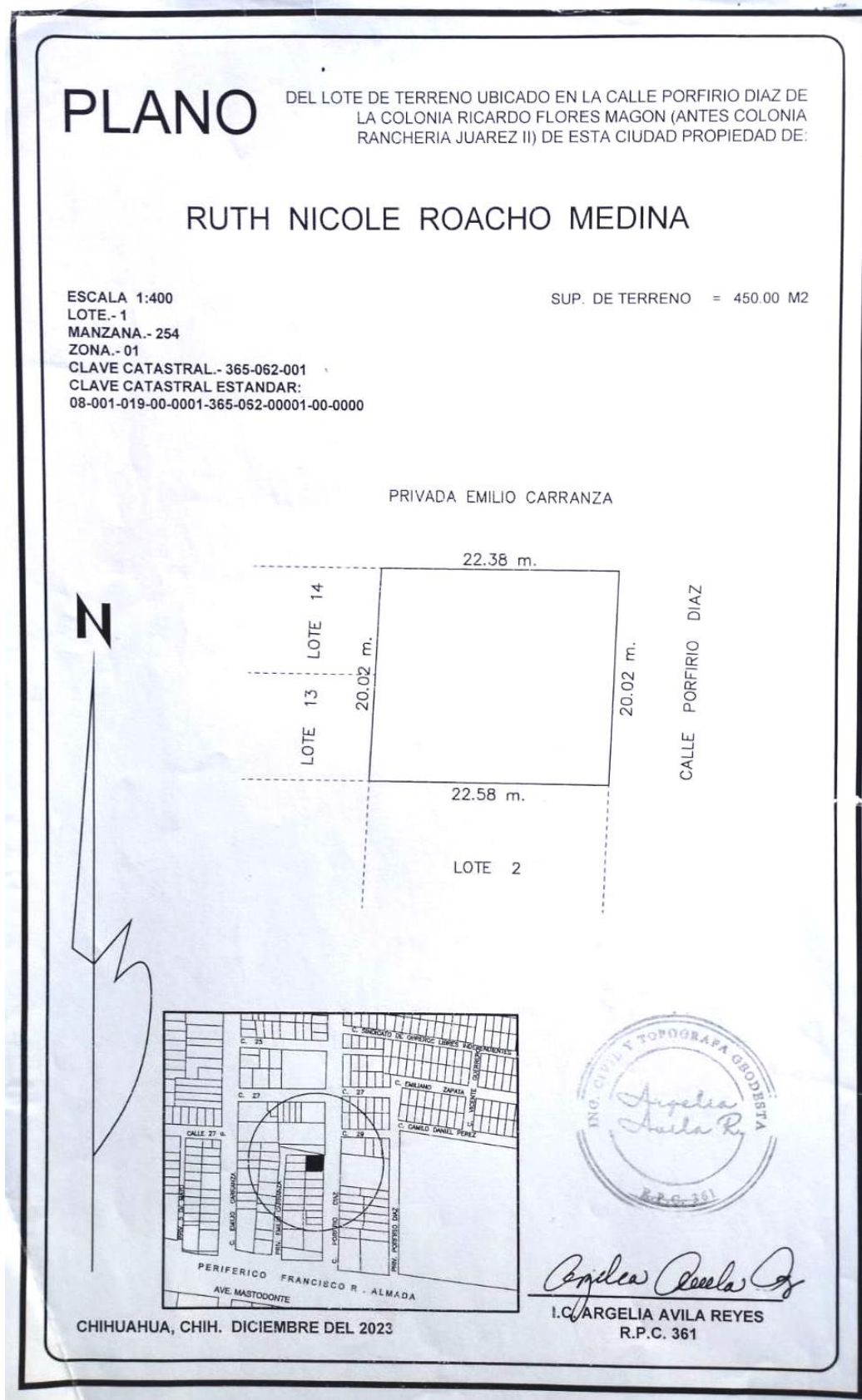
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 1825388, IMPORTE \$7,550.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1342120	TERRENO URBANO	1-254 ZONA 1	450.0000 METROS CUADRADOS	365-254-001	100	7250	I




baee6bd43e5545878d61abc6f56ac83f
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.

Plano catastral



Predial

 **MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**
CREDENCIAL PARA VOTAR

 **NOMBRE**
VALENZUELA
ANCHONDO
JAVIER EDUARDO

SEXO H



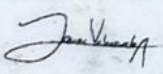
DOMICILIO
C 27 A 806
COL RANCHERIA JUAREZ 31064
CHIHUAHUA, CHIH.

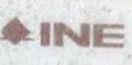
CLAVE DE ELECTOR VLANJV02090908H900

CURP
VAAJ020909HCHLNVA8

AÑO DE REGISTRO
2020 02

FECHA DE NACIMIENTO 09/09/2002 **SECCIÓN** 3297 **VIGENCIA** 2024 -2034



 **ELECCIONES FEDERALES** **LOCALES Y EXTRAORDINARIAS** 

9006519



SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2657465984<<3297127471562
0209098H3412318MEX<02<<20315<5
VALENZUELA<ANCHON<<JAVIER<EDUA

Identificación promotor



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

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 Noviembre de 2024
Transacción: 2024-500331
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-365-062-00001-00-0000
Clave: 365-062-001
Número de Corte: 2024-9516
Número de Caja: 50779

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: ROACHO MEDINA RUTH NICOLE
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE PORFIRIO DIAZ MORI L1 M254 COLONIA
RICARDO FLORES MAGON C.P.31064
CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA

Total pagado: \$1,946.00

RFC: ROMR010901789

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$928.26
170101001	INGRESO POR RECARGOS	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$19.33
170103001	INGRESO RECARGOS DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$88.18
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$37.14
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$0.68
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$10.37
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$15.56
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$846.48

TOTAL: \$1,946.00

(UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 1 HASTA 2024 / 6 TASA: 0.004
VALOR CATASTRAL: \$369,495.00 SUP. TERR: 450.00 m² SUP. CONS: 00 m²

Cadena Original
||002|2024-500331|ROACHO MEDINA RUTH NICOLE|CA|15/11/2024 08:11:19|1946||

Sello Digital
302d0215008748ea392afec21afd59642edd0204bd9abb78b702143e9fd14b56b6d469c4defb9e970adc6778b86c08

Aviso Importante
El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV y 115 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21 y 38 Fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1°, 8, 11 Fracción XVIII, 121 inciso a), 123, 126, 127, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1, 4, 28 Fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 49 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2024, 3 Fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.



TESORERÍA MUNICIPAL
DEPTO. DE CAJA GENERAL

Cédula de Identificación Fiscal



SHCP

SAT

MCI651010V22

Registro Federal de Contribu

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA SI

SOCIEDAD

Nombre, denominación o ra

USCIE-141013918

VALIDA TU INFORM

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

Página 1 de 1

Constancia de zonificación



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN URBANA. DEPTO.
ADMINISTRACION DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 01934/2024**
CLAVE CATASTRAL: **365-062-001**
ASUNTO: **Constancia de Zonificación**

Chihuahua, Chihuahua, a 9 de Febrero de 2024

A QUIEN CORRESPONDA:

P R E S E N T E.-

La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua otorga la presente Constancia de Zonificación al predio **Ubicado en la Calle Porfirio Díaz Mori No. 2901 de la Colonia Ricardo Flores Magon (antes Ranchería Juárez II)** de esta ciudad, con superficie de terreno **450.00 m2**.

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

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

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

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

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

ATENTAMENTE

ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA DE LA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

*ADCH "JASC" SJH

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



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

Licencia de suelo



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 05118/2024
CLAVE CATASTRAL: 365-062-001
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 16 de Abril de 2024

A QUIEN CORRESPONDA Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO *** HABITACIONAL PLURIFAMILIAR *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE PORFIRIO DIAZ EN EL LOTE 1 DE LA MANZANA 254 No. ., EN EN LA COLONIA RICARDO FLORES MAGON DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 450.00 M2.(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

ESTA DIRECCIÓN CONSIDERA PROCEDENTE Y AUTORIZA EL USO DE SUELO PROPUESTO, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN XXXVIII, 11 FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, 59, 60, 69, 77, 94 Y 114 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ARTÍCULOS 7 FRACCIÓN XVI, 13 FRACCIÓN IX INCISO A), 87, 210 FRACCIÓN II, 213, 217, 237 Y 316 FRACCIÓN II DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTICULO 72, FRACCIONES II, III Y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 69 FRACCIONES I, XII Y XVII Y 73 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 4 FRACCIÓN XXXII, 9 FRACCIÓN III Y V, 11 FRACCIONES I, VI Y VII, 43, 66 FRACCIONES I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 5 FRACCIONES I, XII, XIII Y XVI Y 27 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN UN SECTOR CON USO DE SUELO CYS 1 - COMERCIO Y SERVICIOS EN GENERAL, CON SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR LOTE 300.00 METROS CUADRADOS Y 12.00 METROS DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO Y EL FACTOR ESTABLECIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO C.O.S. DE 0.5 Y UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO C.U.S. 2.0.

LA PRESENTE LICENCIA DE USO DE SUELO ESTARÁ CONDICIONADA A LO SIGUIENTE:

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- QUEDA PROHIBIDO LA OBSTRUCCIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON CUALQUIER TIPO DE ELEMENTO.
- ESTA LICENCIA DE USO DE SUELO NO AUTORIZA LA COLOCACIÓN DE NINGÚN TIPO DE PUBLICIDAD EN EL DOMICILIO ANTES REFERIDO, EN EL CASO DE QUE YA CUENTE CON PUBLICIDAD INSTALADA, Y SEA FACTIBLE SU REGULARIZACIÓN, DEBERÁ LLEVAR A CABO EL TRAMITE CONDUCENTE EN EL DEPARTAMENTO DE TRÁMITES Y LICENCIAS, O BIEN REALIZAR EL RETIRO DE LA MISMA; SI LA PUBLICIDAD SE COLOCASE SIN LA LICENCIA DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS CORRESPONDIENTE, ESTA DEPENDENCIA QUEDARÁ EN FACULTADES DE APLICAR LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS A QUE DADO LUGAR, DE CONFORMIDAD EN EL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

SIN TEXTO

SIN TEXTO