

*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° 167/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A

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

ACUERDO 167/2025

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 **"Calle Agustín Melgar 505-A"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 4 de la manzana 55 ubicado en la calle Agustín Melgar No. 505-A de la colonia Villa Juárez de esta ciudad, con superficie de **752.00** 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 seis 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 al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Sergio Castillo Martínez y Claudia Ivette Padilla Rojas, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Agustín Melgar 505-A", en el predio identificado como lote 4 de la manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar No. 505-A de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 752.00 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, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los **ciudadanos Sergio Castillo Martínez y Claudia Ivette Padilla Rojas**, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Agustín Melgar 505-A**", 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 4 de la manzana 55 ubicado en la calle Agustín Melgar No. 505-A de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 752.00 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
"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"



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 Sergio Castillo Martínez y Claudia Ivette Padilla Rojas**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Agustín Melgar 505-A**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 4 de la manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar No. 505-A de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 752.00 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 Sergio Castillo Martínez y Claudia Ivette Padilla Rojas**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Agustín Melgar 505-A**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 4 de la manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar No. 505-A de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 752.00 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 "**Calle Agustín Melgar 505-A**", 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 ocuso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por la **C. Sergio Castillo Martínez y Claudia Ivette Padilla Rojas**, en su carácter de propietarios del predio;

COTEJADO



2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sergio Castillo Martínez;
3. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Claudia Ivette Padilla Rojas;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,999** de fecha 10 de mayo del 2024, otorgada ante el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público número 28 del Distrito Judicial Morelos, comparecen por una parte el señor Felipe de Jesús Mendoza Domínguez, a quien se le denomina como la parte vendedora y por otra parte el señor Sergio Castillo Martínez, quien se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Claudia Ivette Padilla Rojas, a quienes se le denomina como la parte compradora, sobre el lote de terreno urbano marcado con el número 505-A de la calle Agustín Melgar de la colonia Villa Juárez de esta ciudad, con superficie de 752.00 metros cuadrados, inscrito bajo número 85 del libro 7335 de la Sección Primera con folio real 1225735 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-404653** expedido por Tesorería Municipal de fecha 16 de junio de 2025;
6. **Oficio DASDDU/298/2024** de fecha 09 de diciembre de 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 229/2024** de fecha 15 de enero de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a la presentación de factibilidades por parte de la JMAS y la CFE;
8. **Oficio DASDDU/299/2024** de fecha 09 de diciembre de 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0249/2025** de fecha 12 de marzo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/288/2025** 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/DRPA/0351/2025** 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 Ordinaria número 7 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 29 de mayo del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías



PRESIDENTE
CHIHUAHUA

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

13. Oficio DASDDU/489/2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 2 de julio de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a la presentación de factibilidades por parte de la JMAS y la CFE el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/489/2025 de fecha 2 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 dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a la presentación de factibilidades por parte de la JMAS y la CFE 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 número 7 celebrada el día 29 de mayo de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Agustín Melgar 505-A**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 4 de la manzana 55 ubicado en la calle Agustín Melgar No. 505-A de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 752.00 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:

COTEJADO



MUNICIPAL
A. CHIH.

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los **ciudadanos Sergio Castillo Martínez y Claudia Ivette Padilla Rojas**, 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 "**Calle Agustín Melgar 505-A**", 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 4 de la manzana 55 ubicado en la calle Agustín Melgar No. 505-A de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 752.00 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.

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



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"



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 SERGIO CASTILLO MARTÍNEZ Y CLAUDIA IVETTE PADILLA ROJAS, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 4 DE LA MANZANA 55 UBICADO EN LA CALLE AGUSTÍN MELGAR NO. 505-A DE LA COLONIA VILLA JUÁREZ DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 752.00 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.



MUNICIPAL
A. CHIH.

COTEJADO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/489/2025

Chihuahua, Chih. 02 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 **Sergio Castillo Martínez y Claudia Ivette Padilla Rojas** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 4, de la Manzana 55, ubicado en la Calle Agustín Melgar No. 505-A, de la Colonia Villa Juárez, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 752.00m², quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Calle Agustín Melgar 505-A**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Habitacional H35**.

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

MUNICIPAL
A. CHIH.

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/298/2024 de fecha 9 de diciembre del 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Calle Agustín Melgar 505-A**" 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. 029/2024 de fecha 15 de enero del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Calle Agustín Melgar 505-A**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/299/2024 de fecha 09 de diciembre del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0249/2025 de fecha 12 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/489/2025

Chihuahua, Chih. 02 de julio de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/288/2025 de fecha 23 de abril de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0351/2025 de fecha 28 de abril de 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Calle Agustín Melgar 505-A"** fue presentado en la **Septima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de mayo de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO al cumplimiento de la presentación de factibilidades por parte de la JMAS y la CFE, el cambio de uso de suelo Comercio y Servicios a Habitacional H35.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/489/2025

Chihuahua, Chih. 02 de julio de 2025

4. Oficio No. DASDDU/298/2024 de fecha 09 de diciembre 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 029/2024 de fecha del 15 de enero del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/299/2024 de fecha 09 de diciembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0249/2025 de fecha 12 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/288/2025 de fecha 23 de abril de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0351/2025 de fecha 28 de abril del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Séptima Sesión Ordinaria de fecha 29 de mayo del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Agustín Melgar 505-A"



MUNICIPAL
IA. CHIH.

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

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



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN

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

“Calle Agustín Melgar 505-A”

para el cambio de uso de suelo de
Comercio y Servicios a Habitacional H35,
en el Lote 4 Manzana 55, ubicado en calle Agustín Melgar 505-A,
Colonia Villa Juárez, Chihuahua

Promotor

Sergio Castillo Martínez
Claudia Ivette Padilla Rojas



Director Responsable en Urbanismo

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

Noviembre de 2024

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 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, Chihuahua, con una superficie de terreno de 752.00 m².

El predio se enfoca al desarrollo de la vivienda en el 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 baldíos que se localizan en zonas con infraestructuras y servicios en proceso de consolidación urbana.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio identificado como Lote 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 752.00 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 Chihuahua⁴

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.

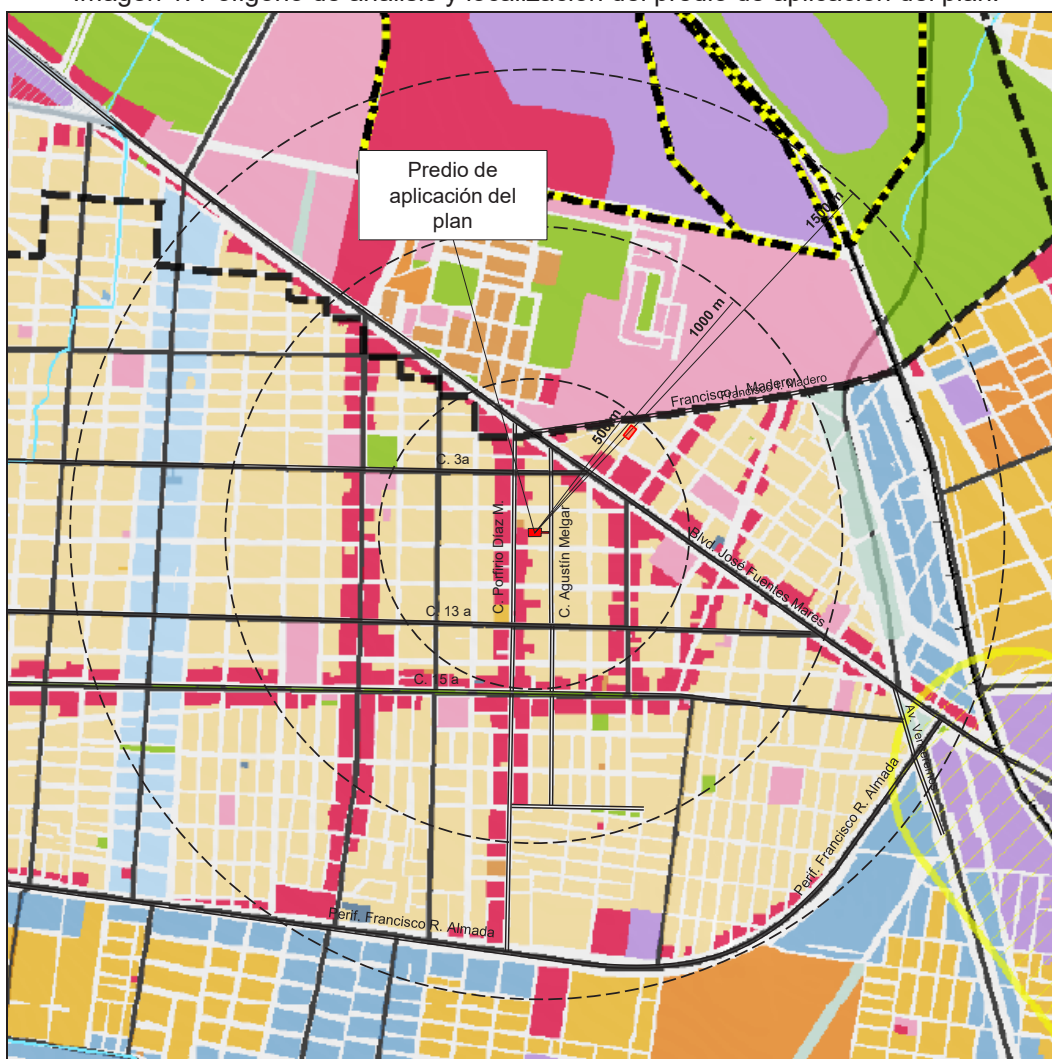
⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

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 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de terreno de 752.00 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.

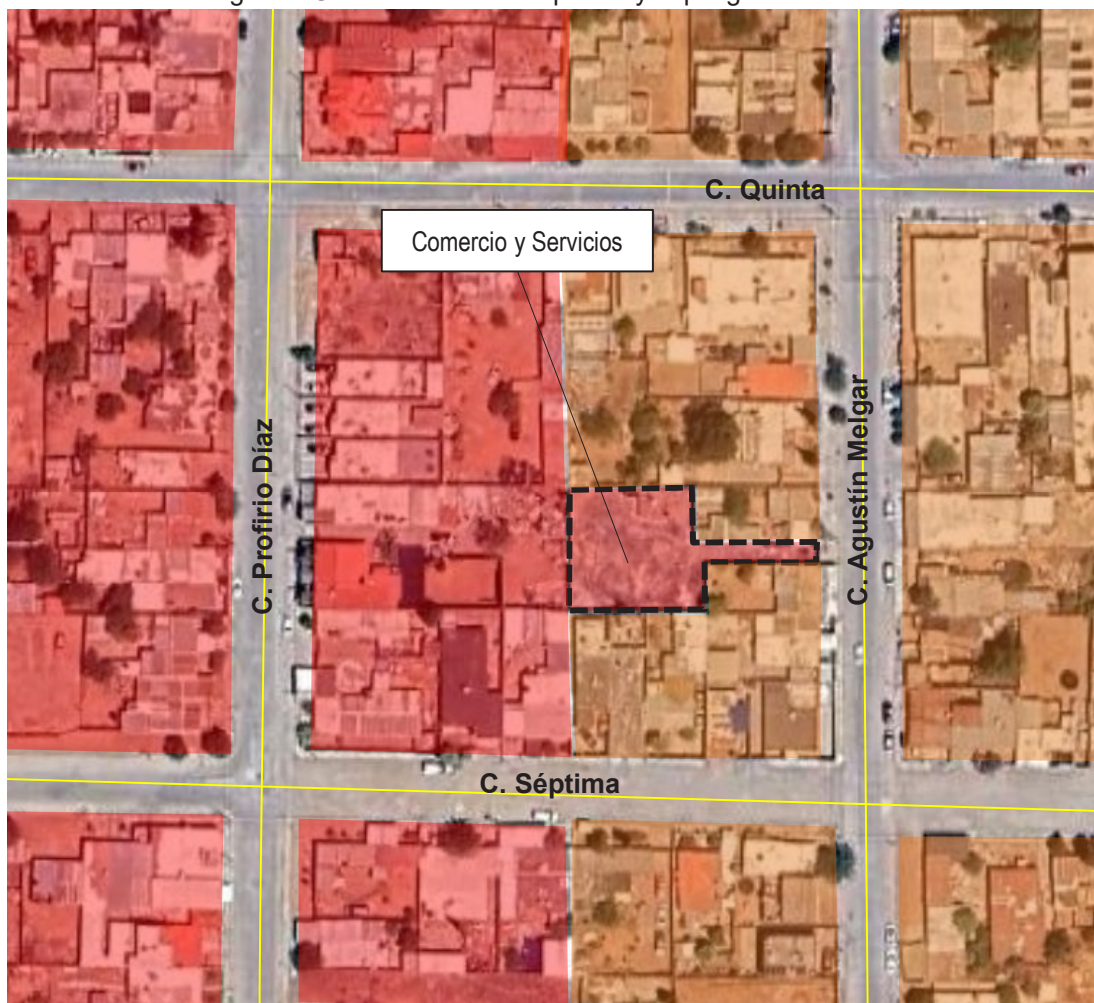
Imagen 1. Polígono de análisis y localización del predio de aplicación del plan.



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 Agustín Melgar, 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.



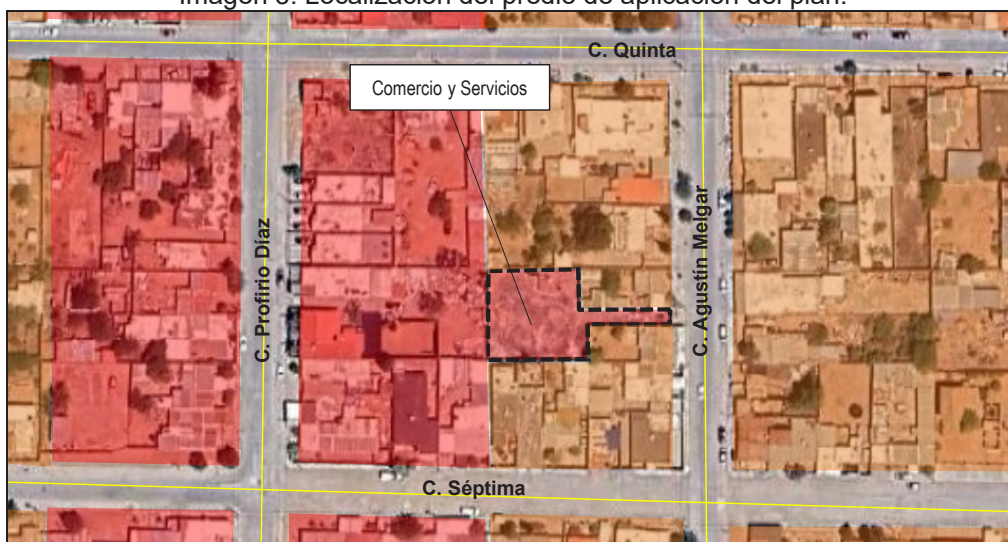
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Noviembre 2024.

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 4999, volumen 149, en la cual comparecieron ante el Licenciado Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público Número Veintiocho, del Distrito Morelos, el señor Felipe de Jesús Mendoza Domínguez como la parte vendedora, y por la otra parte, el señor Sergio Castillo Martínez, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar un contrato de Compra-Venta, respecto del Lote de terreno urbano 4 en la Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 752.00 m², y que linda por su frente en 3.60 m con la calle Agustín Melgar; en su costado derecho en línea quebrada con tres fracciones de 22.00 m, 9.80 m y 29.60 m con Lotes 5, 6, 7 y 99, por su fondo en 25.00 m con Lote 25, y por su costado izquierdo en línea quebrada por tres fracciones de 25.00 m, 11.90 m y 25.00 m con Lotes 3 y 2. Clave Catastral: 321-077-045. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



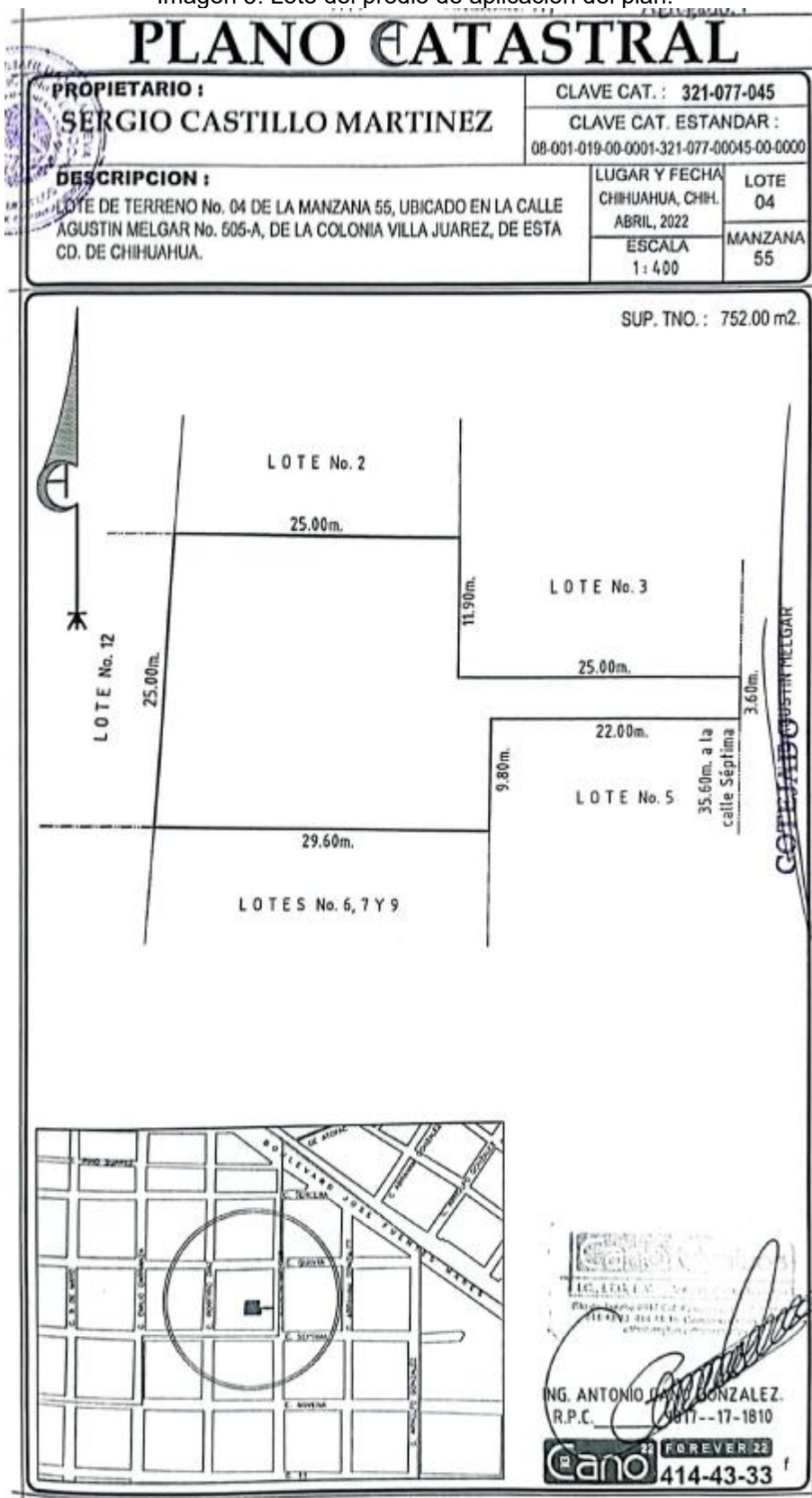
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2024, bing mapas. Noviembre 2024.

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



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

Imagen 5. Lote del predio de aplicación del plan.

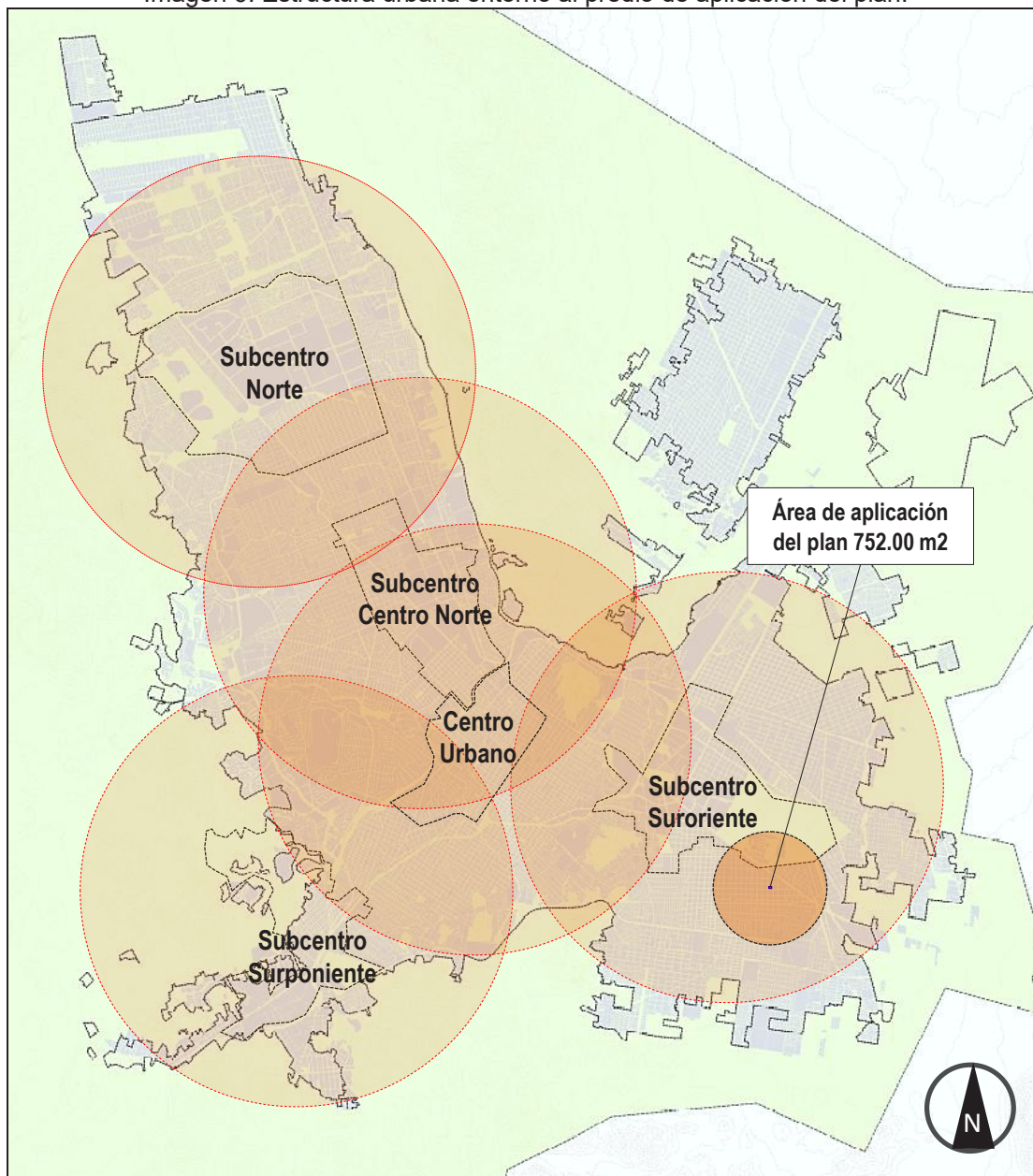


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Noviembre 2024.

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 con uso de suelo Comercio y Servicios ubicados sobre el Blvd. José Fuentes Mares 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 2,900 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 en el 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.

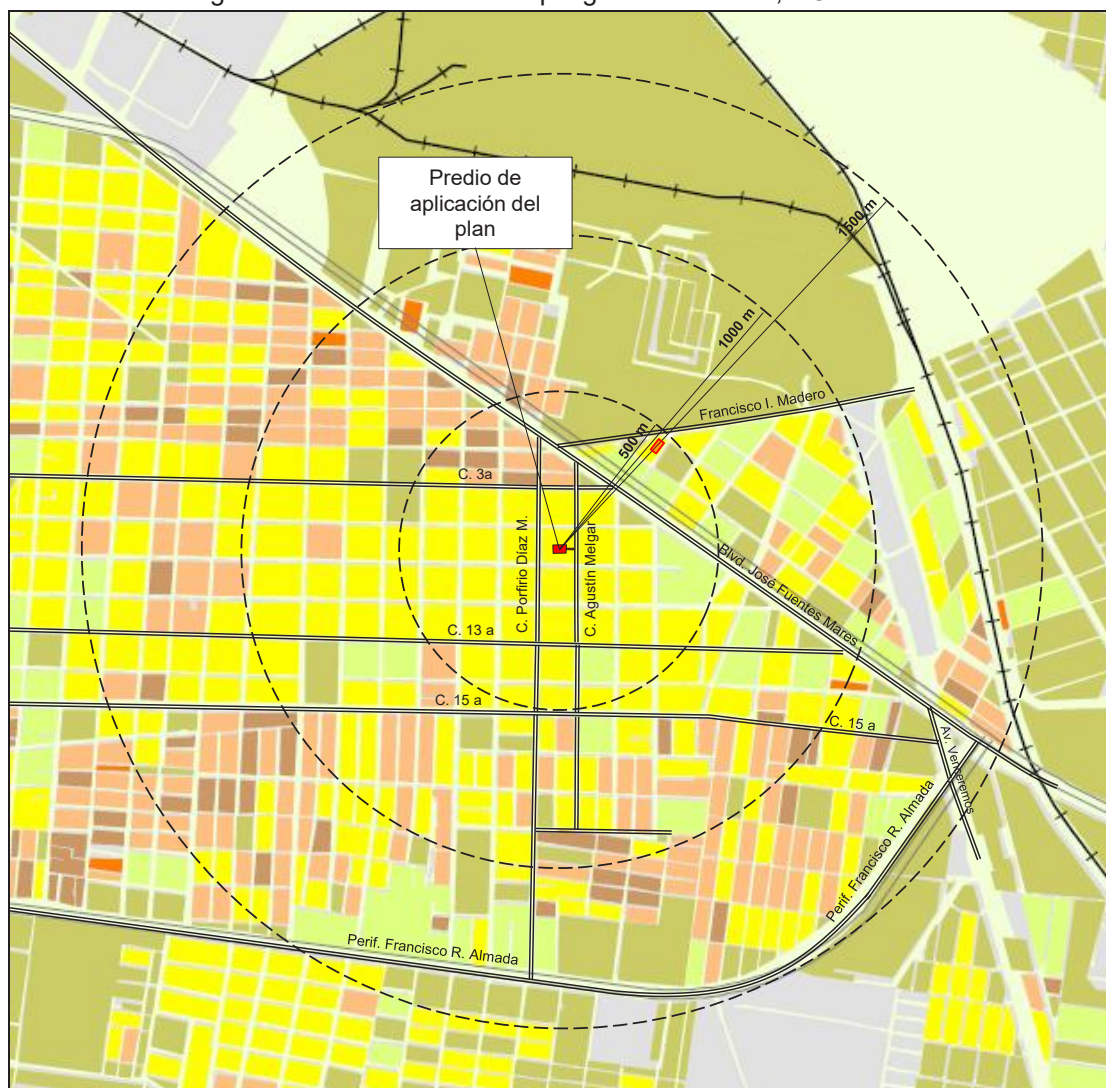
III Diagnóstico

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 conforme 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.

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 2024. Noviembre 2024.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. 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 en la vivienda.



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

Imagen 13. Tipo de vegetación viviendas y vía pública.



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

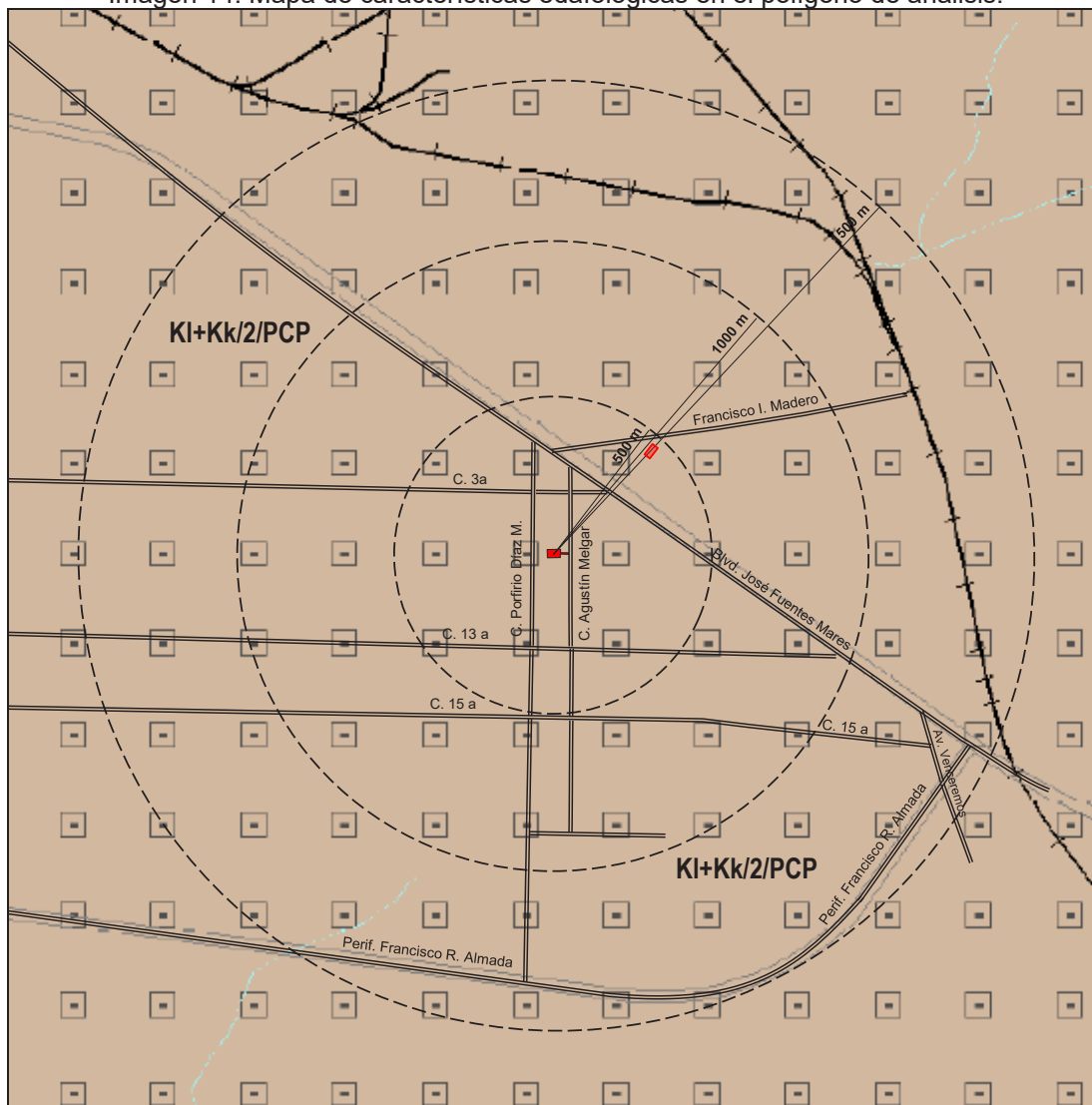
Composición del suelo

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.

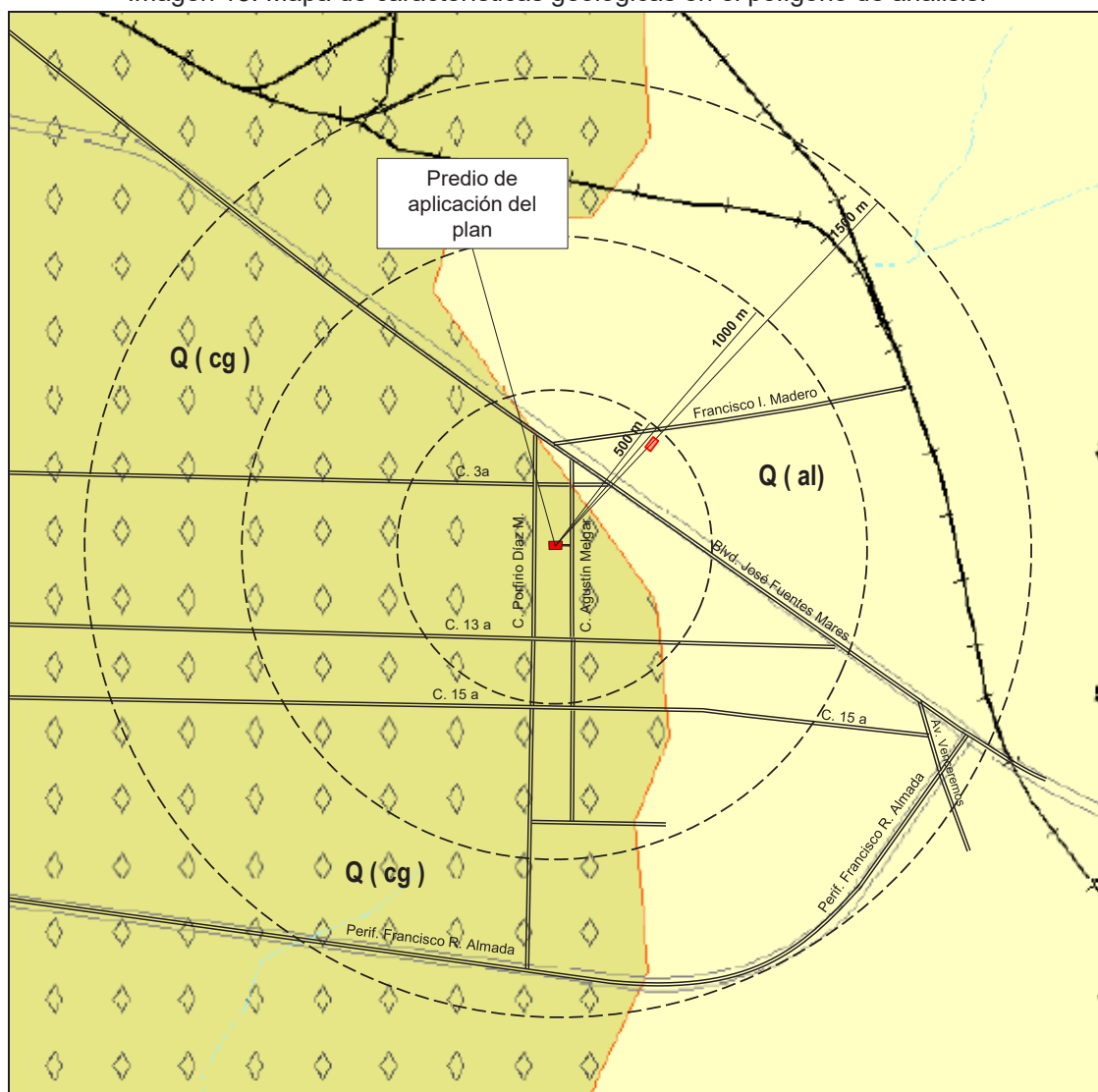
En la zona poniente del área polígono de análisis predomina el suelo de fase física petro cálcica profunda, con clase textural media de tipo lúvico y cálcico (KI+Kk/2/PCP). Este tipo de suelo es apto para acciones de tipo urbano como el uso habitacional característico de la zona.

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.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 15.

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



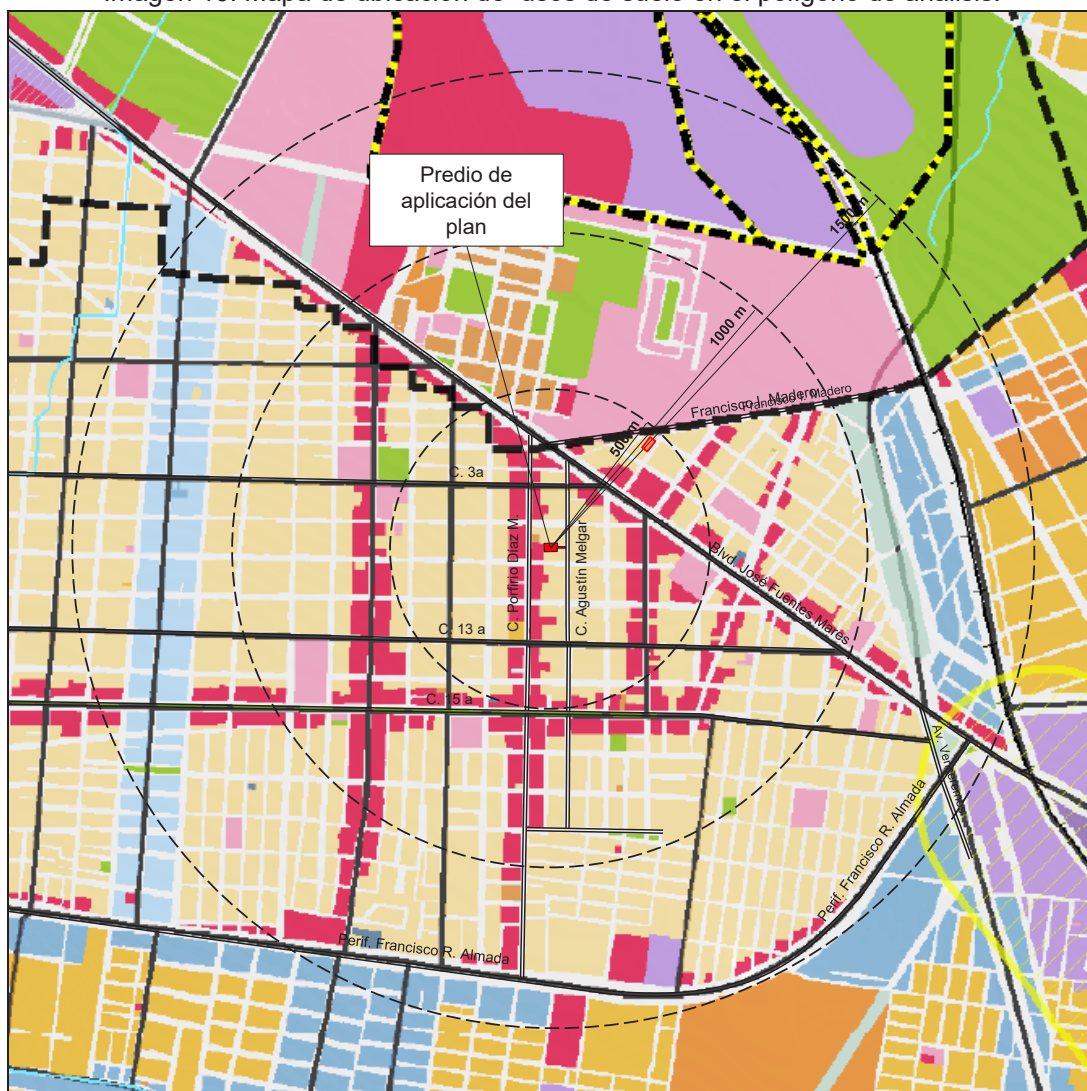
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

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.

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 17.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. 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 18.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. 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 2024. 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 15a, y que entre otras, 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 2024. 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. Ver imagen 21.

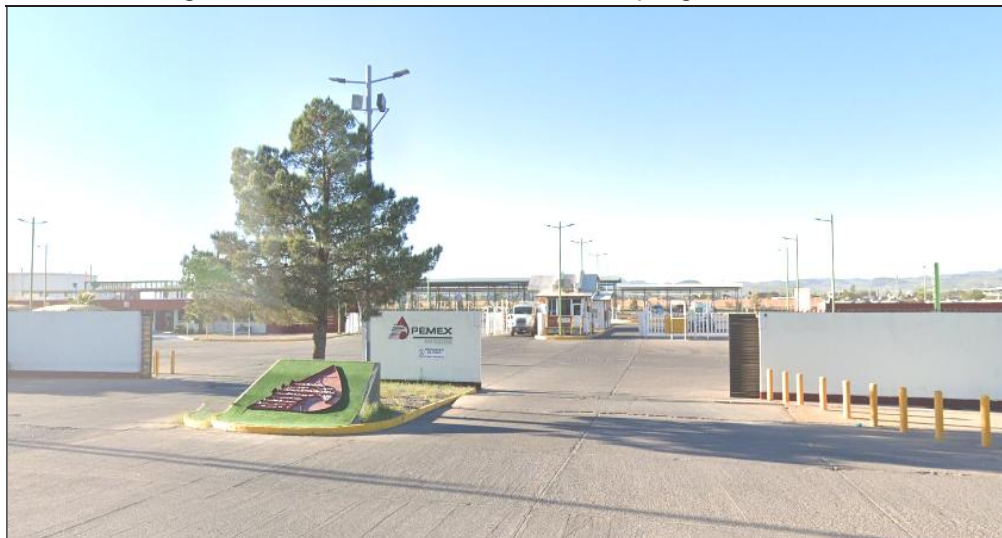
Imagen 21. Usos de suelo mixto en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. 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 22.

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



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

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

Imagen 24. Predios baldíos en el polígono de análisis, Calle 19ª y Abraham González.



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

La consolidación de la zona han sido propiciada 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 mediante la mixtura de usos, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 25.

Imagen 25. Predios subutilizados al interior del polígono de análisis.



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

Imagen urbana

La zona de estudio se caracteriza por el desarrollo de vivienda en el esquema de autoconstrucción, agrupada bajo el esquema de colonias ya consolidados, con vivienda por auto construcción con densidades de H35. Ver imagen 26.

Imagen 26. Usos de suelo existente en el polígono de análisis.



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

Existen actividades económicas conformada por locales comerciales sobre Blvd. José Fuentes Mares, y la 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 27.

Imagen 27. Usos comerciales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 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 28.

Imagen 28. Consolidación vial en el polígono de análisis.



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

El arroyo “Concordia”, que cruzan la zona con rumbo al río Chuviscar, la condición actual de cauce de estos arroyos no genera vulnerabilidad en la zona, ni al predio propuesto para cambio de uso de suelo propuesto. Ver imagen 29.

Imagen 29. Vista de escurrimientos en la zona de estudio, arroyo “Concordia”.



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

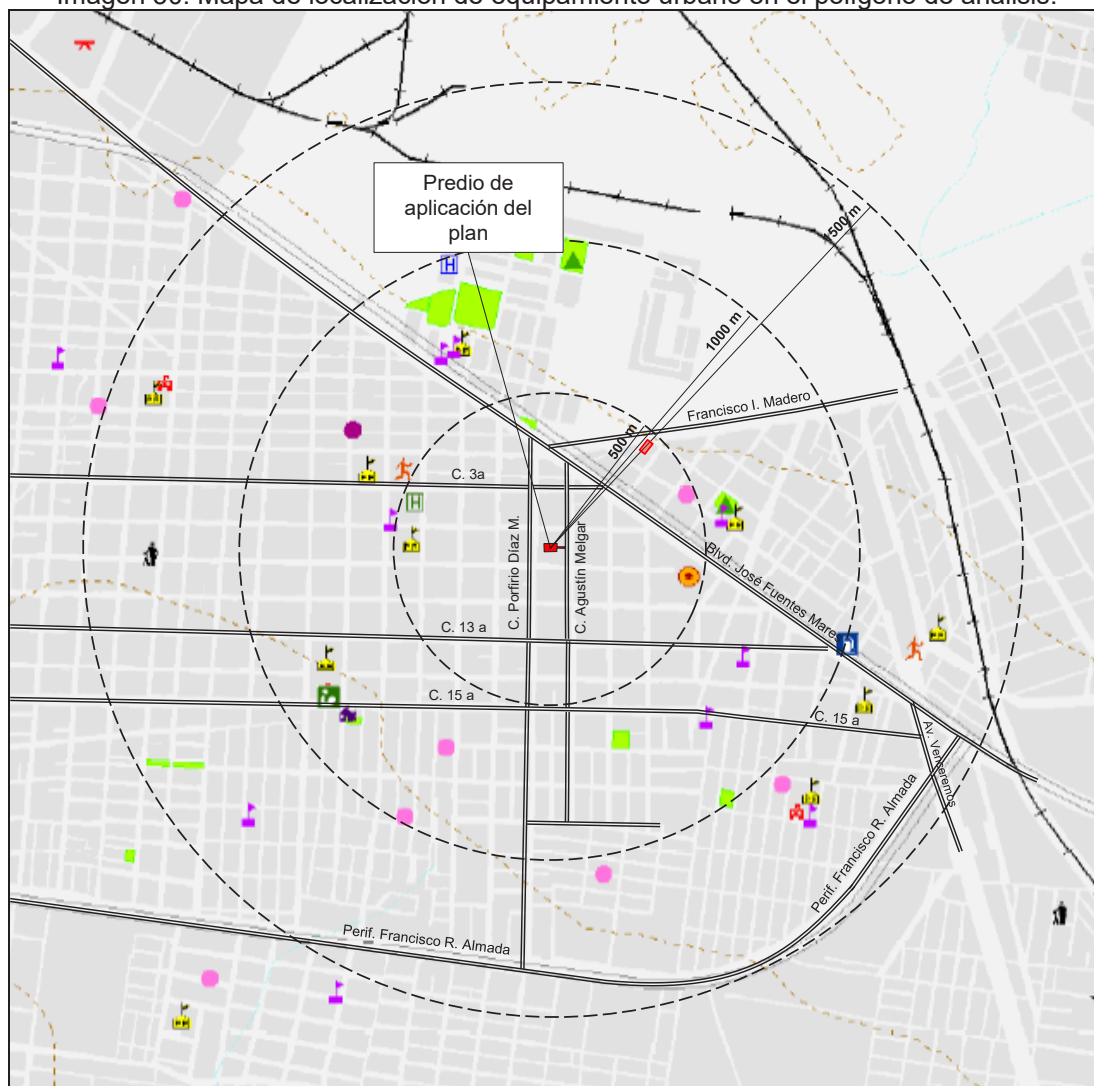
El predio de aplicación de plan para cambio de uso de suelo a Habitacional H35, no se localiza dentro de zonas o sitios que afecten o limiten el desarrollo de vivienda unifamiliar de alta densidad, que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

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.

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 Comandancia de Policía, y la estación sur de Bomberos, entre otros. 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.

Se identifican diversos equipamientos al interior del polígono de análisis y su rango de cobertura e de servicio en cuanto a tipo y distancia con respecto al predio de aplicación del plan 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
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.

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 850 metros al noreste del predio de estudio. Ver imagen 31.

Imagen 31. Equipamiento educación. Jardín de niños, en el polígono de análisis,



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 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 32.

Imagen 32. Equipamiento deportivo, Unidad deportiva sur.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 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 2024 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 Sub Centro Sur-Oriente en la intersección Av. Juan Pablo II y Blvd. José Fuentes Mares, para la atención de consulta y emergencias. Ver imágenes 34.

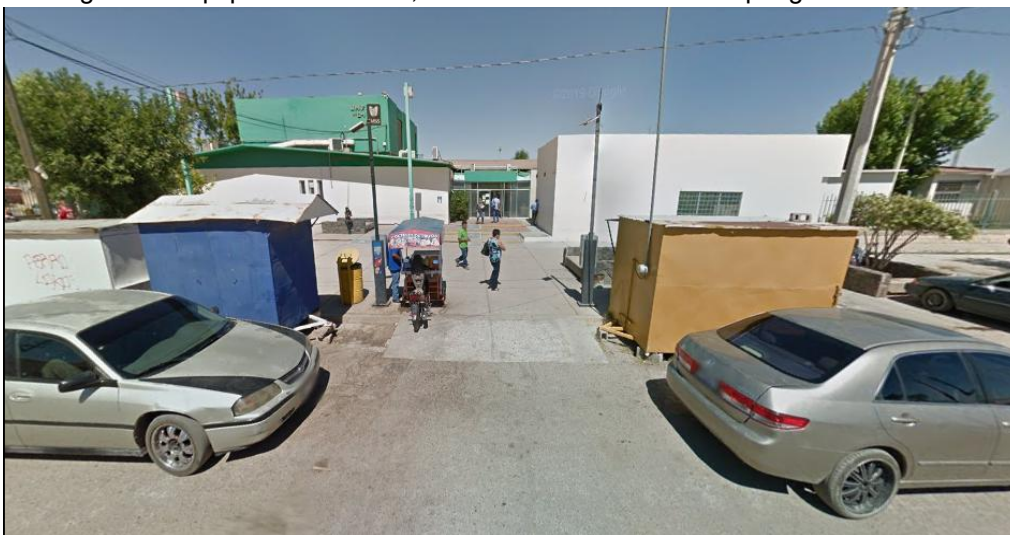
Imagen 34. Equipamiento de salud; Hospital Infantil en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 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 35.

Imagen 35. Equipamiento salud, Clínica familiar IMSS en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 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 36.

Imagen 36. Equipamiento de transporte existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 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 37.

Imagen 37. Equipamiento existente en la zona de estudio, transporte.



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

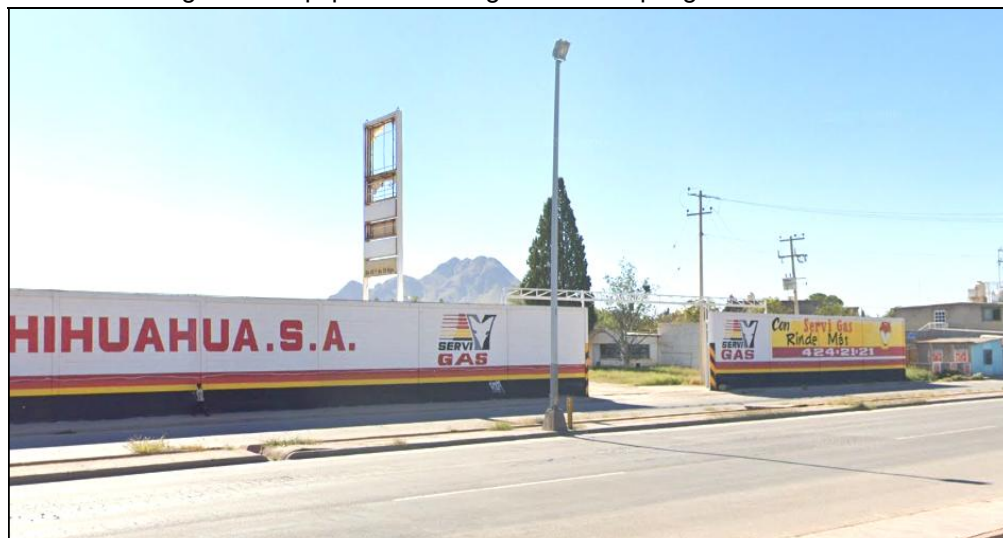
Servicios públicos. Se cuenta con las instalaciones de la Comandancia sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, ambas se localizan sobre la Av. Carlos Pacheco Villa, al norponiente de la zona de estudio. Existen, además, estaciones de servicio y expendio de gas carburación y de gasolina ubicados 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 2024 Noviembre 2024.

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



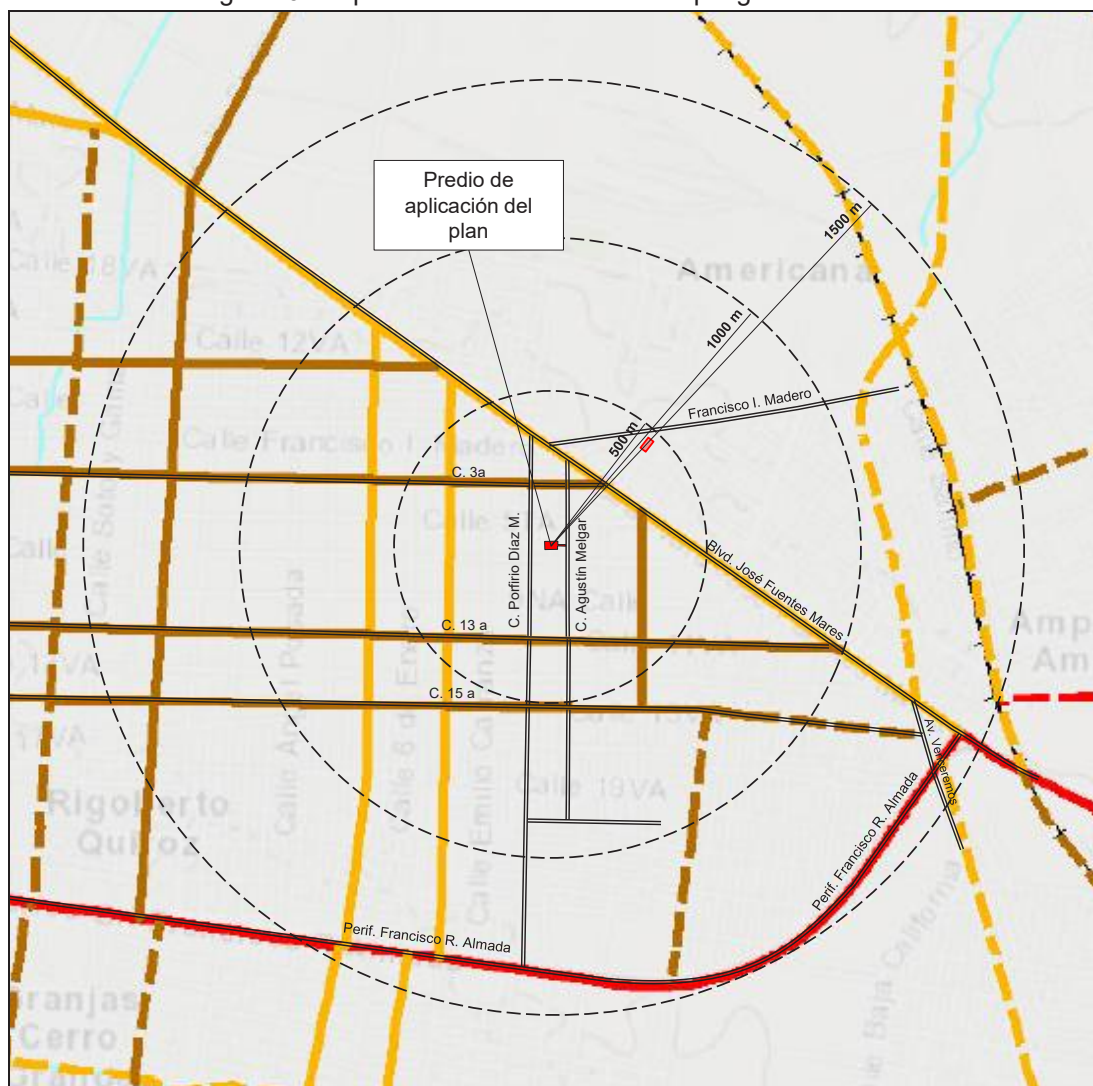
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Noviembre 2024.

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.

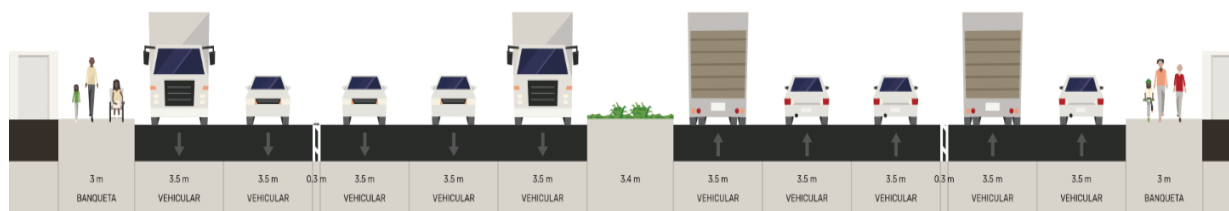


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

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 Agustín Melgar, 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.*

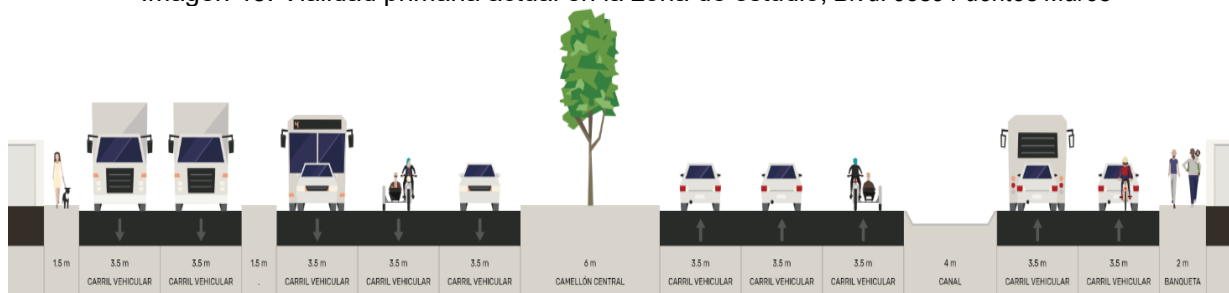
Imagen 42. Estructura vial en la zona, Blvd. José Fuentes Mares.



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.*

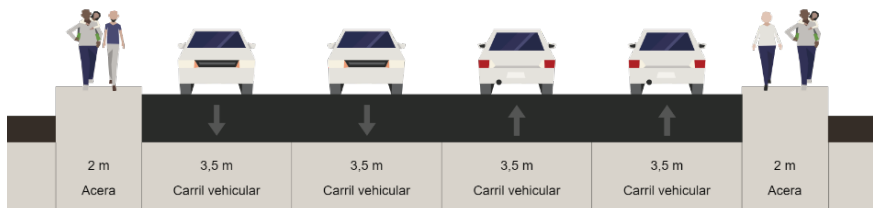
Imagen 44. Estructura vial en la zona, Blvd. José Fuentes Mares.



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

Vialidad Local. La calle Agustín Melgar 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 local en la zona de estudio, C. Agustín Melgar.



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

Fuente: Verificación en campo Noviembre 2024.

Imagen 46. Estructura vial en la zona, C. Agustín Melgar.



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

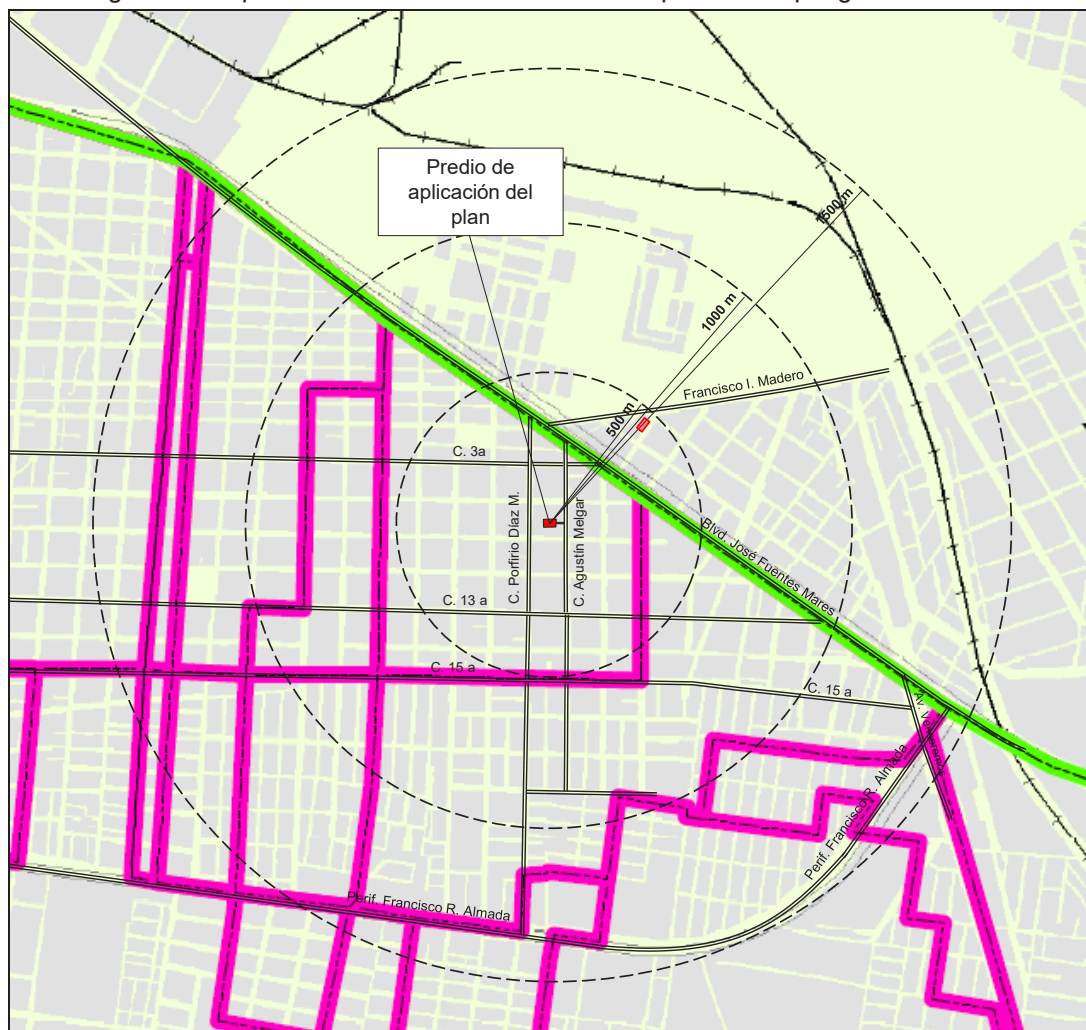
Transporte Público

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 100 m del predio de aplicación del plan.

La Ruta Troncal 1, y su Terminal Sur localizada a 2,200 metros aal 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, llegar a otros destinos. Ver imagen 47.

Imagen 47. Mapa de localización de rutas de transporte en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 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 cuenta con acceso al servicio de agua potable a través de la red sobre calle 19ª, y su derivación sobre la calle Agustín Melgar, colindante al predio. Ver imagen 48.

Imagen 48. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



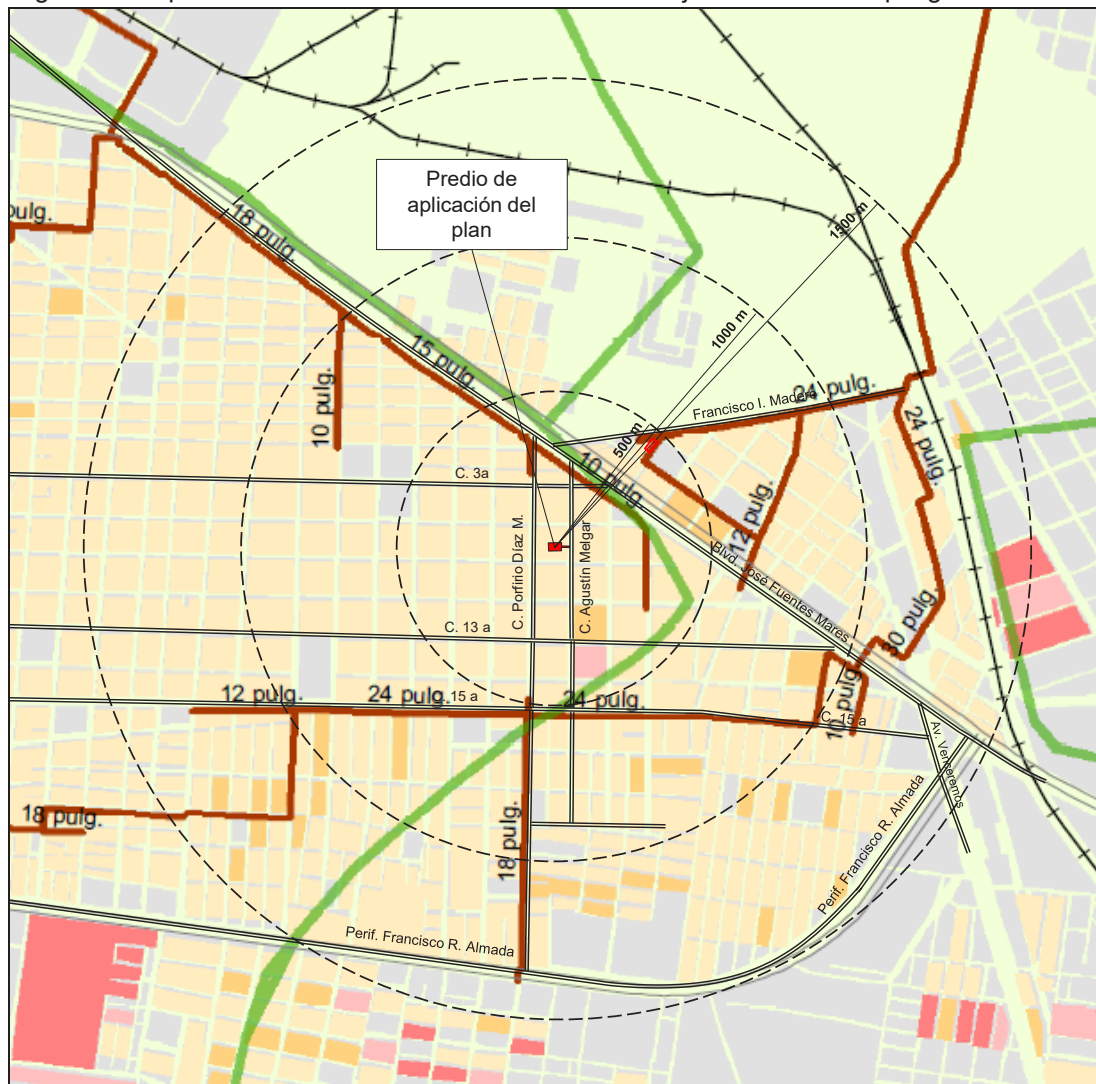
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

La zona cuenta con el pozo "Cruce" localizado aproximadamente a 900 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. Ver Imagen 49.

Imagen 49. 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.

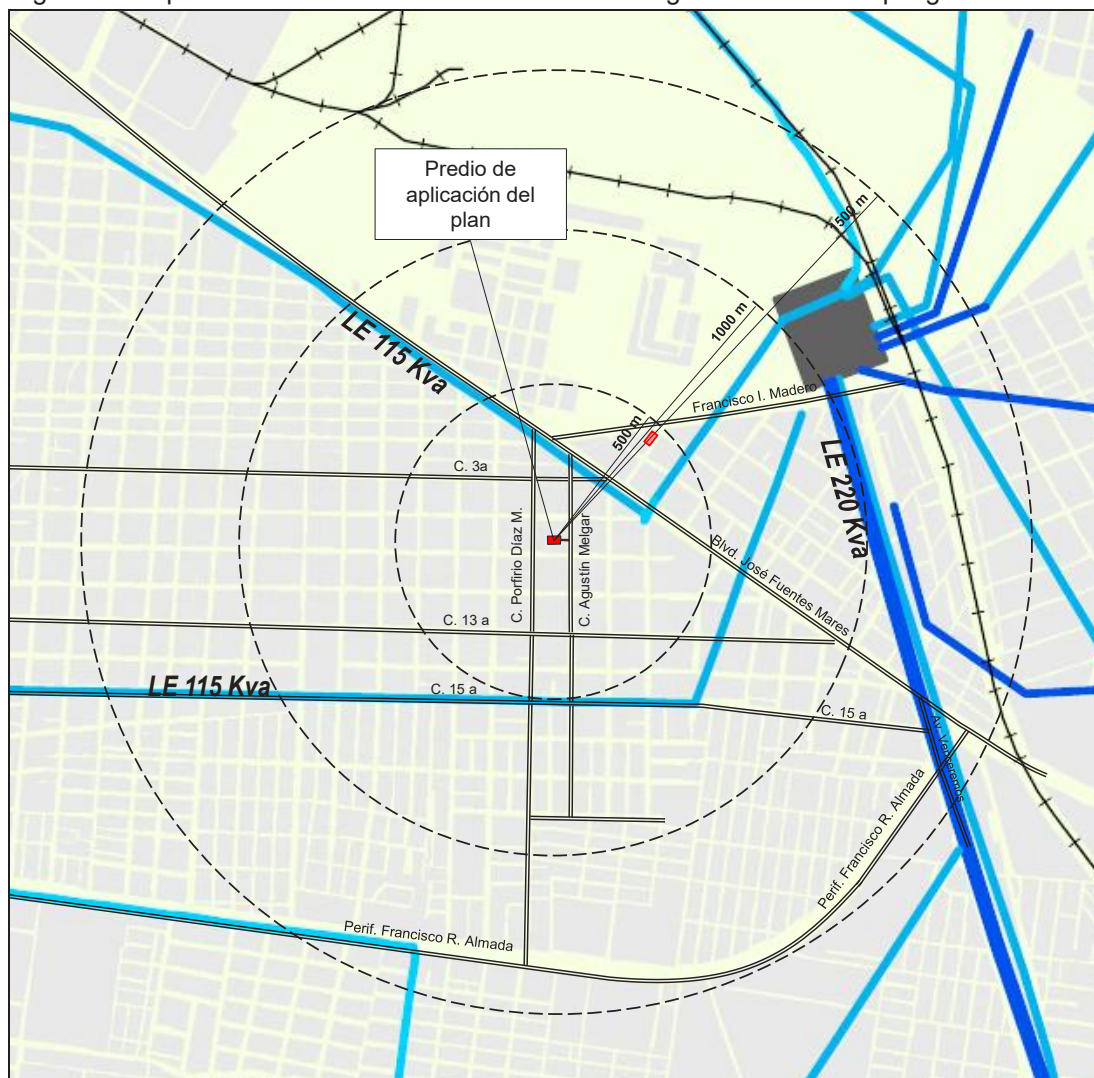
De manera particular, el predio de aplicación del plan emplea el colector de drenaje sanitario de 18" pulgadas de diámetro, ubicado en la calle Porfirio Díaz Mori, y que se conecta con el colector de 24" pulgadas de diámetro ubicado a 100 metros al oeste del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido Norte-Sur. Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento sur

Energía Eléctrica.

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

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. Ver imagen 50.

Imagen 50. 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 51.

Imagen 51. Vista de redes eléctricas frente al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. 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 Agustín Melgar 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 52.

Imagen 52. Escurrimientos pluviales con rumbo al arroyo Concordia.



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

Riesgos y Vulnerabilidad

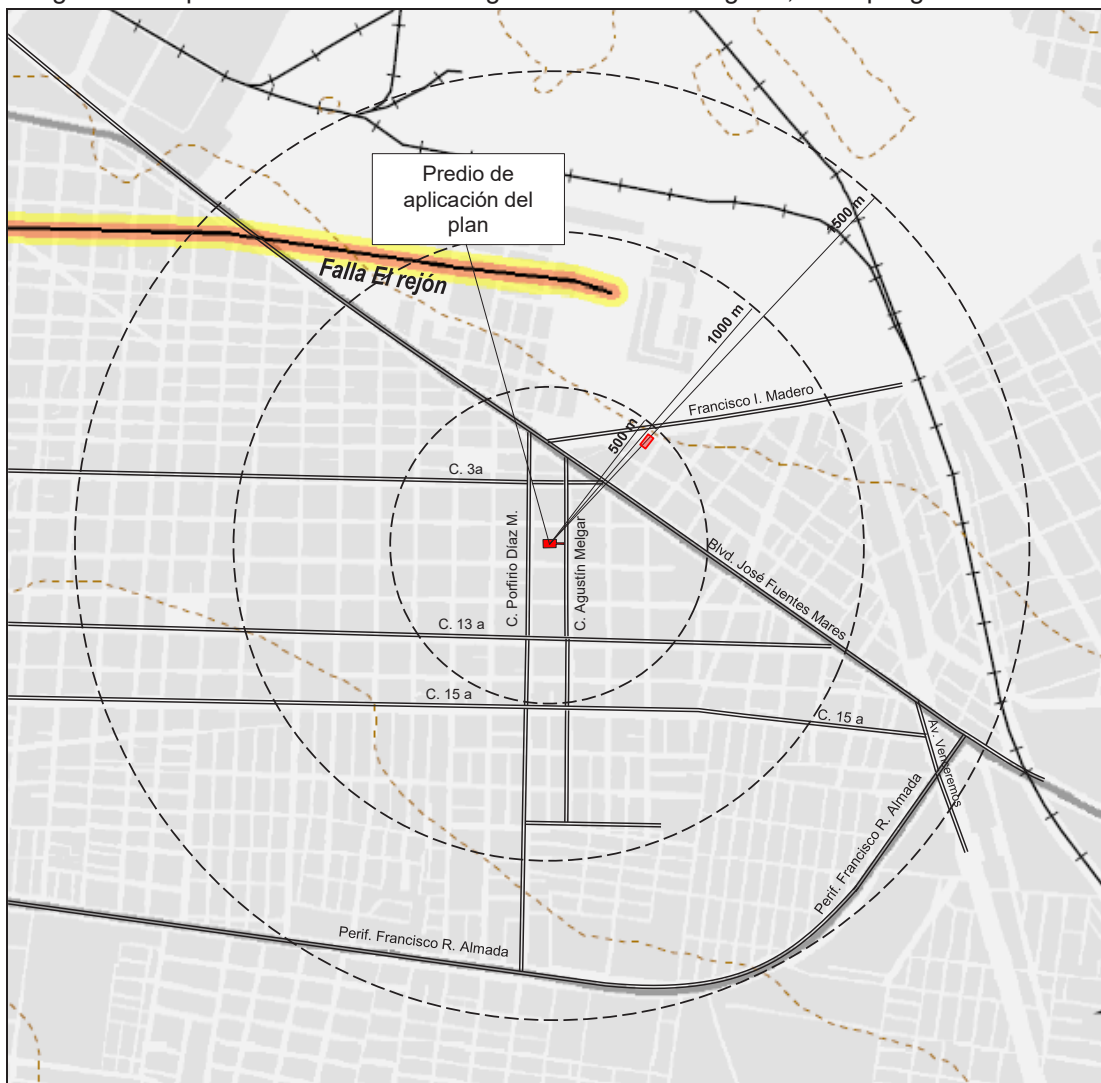
Riesgos Geológicos.

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 1,600 metros al norte del predio de aplicación del plan y corresponde a la falla denominada “Falla El Rejón”.

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

Este riesgo geológico identificado en la zona de estudio no representa un riesgo para el aprovechamiento habitacional que se pretende desarrollar al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 53.

Imagen 53. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos, en el polígono de análisis.

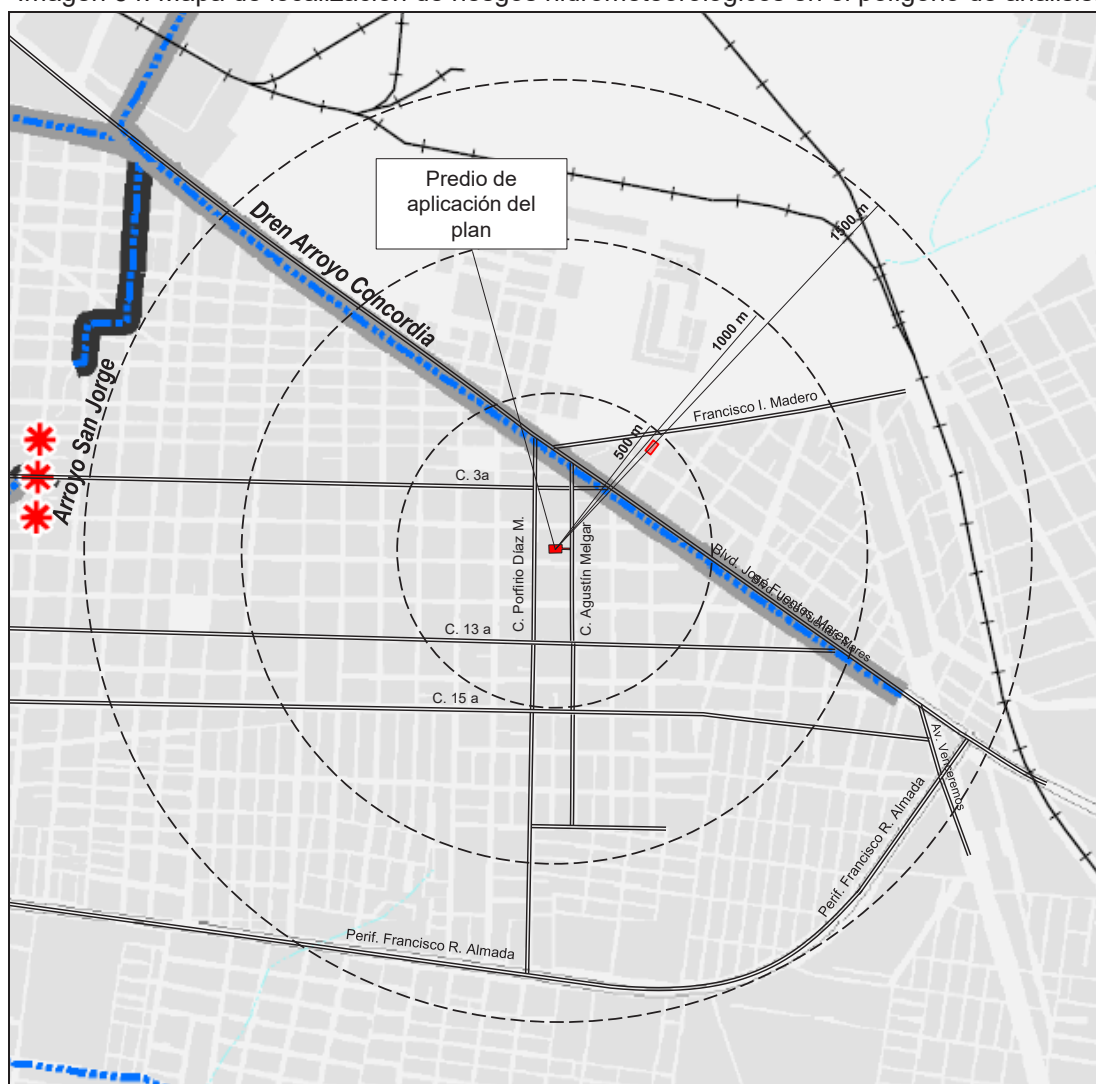


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de estudio se identifica el arroyo “Concordia” que cruza a aproximadamente 450 metros al norte del predio de aplicación del plan, 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 aplicación del plan. Existe un dren pluvial sobre Blvd. José Fuentes Mares, que causa los escurrimientos del predio dirigiéndose a la planta de tratamientos sur. Ver imagen 54.

Imagen 54. 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 1,700 metros al oeste del predio de estudio. No genera afectaciones para el uso de suelo solicitado.

Los escurrimientos generados en el predio son desalojados hacia la calle Agustín Melgar 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 500 y 1,100 metros al sureste de predio de estudio, y corresponden a una gasera ubicada en Blvd. José Fuentes Mares. Ver imagen 55.

Imagen 55. 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 56.

Imagen 56. Riesgo antropogénico, Gasera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024, 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 Agustín Melgar entre la calle 5ª y la calle 7ª, donde se encuentra el predio de aplicación del plan. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a 10 minutos. Ver imagen 57.

Imagen 57. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.

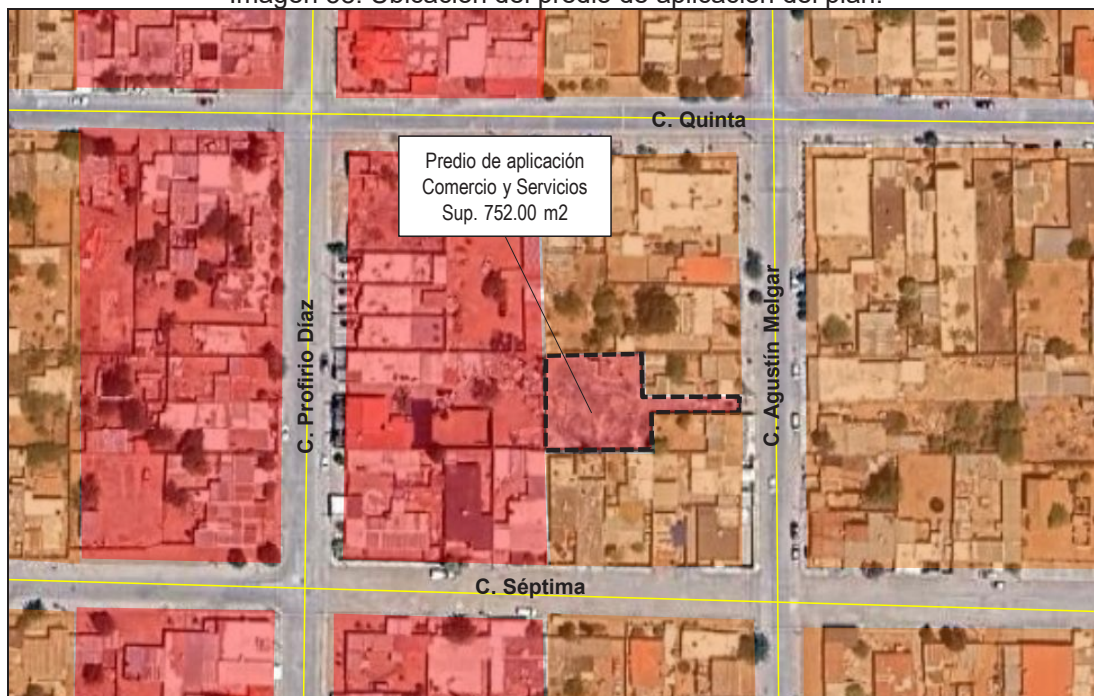


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Noviembre 2024.

Pedio de estudio:

El pedio propuesto para el cambio de uso de suelo cuenta con una superficie de 752.00 m². Se localiza en el Lote 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, al sureste de la ciudad de Chihuahua. 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 Agustín Melgar. Ver imágenes 58 y 59.

Imagen 58. Ubicación del pedio de aplicación del plan.



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

Imagen 59. Vista exterior del pedio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. 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 60.

Imagen 60. Vista de infraestructura eléctrica cercana al predio de estudio.



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

En el predio de aplicación del plan se pretende promover el uso de vivienda unifamiliar que permita el aprovechamiento urbano de un predio que se encuentra baldío, en una zona datada con servicios, cumpliendo para ello, con la normatividad, una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 61.

Imagen 61. Vista de acceso al predio de estudio por calle Porfirio Díaz Mori.



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

Síntesis del Diagnóstico

- La zona de análisis 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 aplicación del plan 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 Agustín Melgar, que es una vialidad 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 Agustín Melgar 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 que cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, otorgado por la JMAS, y la CFE, para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.
- El equipamiento urbano en el polígono de análisis 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 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, al sureste de la ciudad de Chihuahua; con una superficie de 752.00 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 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, de la ciudad de Chihuahua; con una superficie de 752.00 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 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 752.00 m², se orienta a:

- 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
- Promover la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo el desarrollo de la ciudad.

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 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 752.00 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, 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	Densidad neta máxima viv/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Metros/ Pisos	Altura Metros/ Pisos	Frente Mínimo	Fondo Mínimo	Restricción Frontal/ Fondo/ Lateral	Cajones Estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5/NE/1.5	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5/NE/1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0/NE/1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

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**, para el caso: **Habitacional H35**, y se cumplen adecuadamente al tener el predio de estudio una superficie de **752.00 m²**, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado.

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de aplicación del plan propuesto para el uso Habitacional H35; por medio de la calle Agustín Melgar, permitiendo 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 Agustín Melgar presenta una sección vial de 18.00 m, y que deberá respetarse como alineamiento el predio de estudio en el tramo donde se localiza. Ver tabla 6.

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

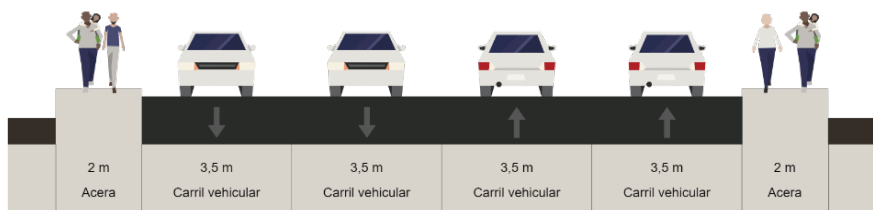
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido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

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 Agustín Melgar, y la vivienda que se en el predio, no modifica la sección de esta calle mediante la entrada y salida de vehículos.

Vialidad Local. La calle Agustín Melgar 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 62.

Imagen 62. Vialidad secundaria en la zona de estudio C. Agustín Melgar.



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

Fuente: PDU 2040, séptima actualización septiembre 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, y comerciales. 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 a través de la calle Agustín Melgar.

Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos de la cuenca son conducidos por las rasantes de las calles en el polígono de análisis. Los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio se desalojan hacia la calle Agustín Melgar, hacia el dren pluvial paralelo al Blvd. José Fuentes Mares con dirección.

Datos registrales del Lote 4, Manzana 55

El predio de aplicación del plan cuenta con escritura número 4999, volumen 149, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad (RPP) que lo identifica como Lote 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, con clave catastral 321-077-045.

De acuerdo a los datos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el predio de aplicación del plan tiene un proceso de traslación de dominio, donde su antecedente en los años 07 de junio de 1985 mediante compra-venta simple; otra más el 12 de junio de 2009, mediante compra-venta, y posteriormente en 29 de noviembre de 202 mediante donación y compra-venta simple, y finalmente el 10 de mayo de 2024, y que se muestra en los anexos. Ver imagen 64.

En este proceso registral, el Lote 4 no ha sufrido subdivisiones posteriores que hayan modificado las características físicas de las colindancias y la superficie de 752.00 m² con que cuante, y que se conservan hasta la actualidad. Ver imagen 63.

Imagen 63. Ficha de antecedentes registrales del Lote 4 de la Manzana 55.

Consulta Avanzada

Criterios de Búsqueda: MUNICIPIO: JUAREZ SECTOR: 321 MANZANA: 77 LOTE: 45

Volviendo al inicio

Distrito	Folio Real	Localidad	Cve Catastral	M-L	Domicilio	Colonia	Dato Reg
MORELOS	1194073	CHIHUAHUA	321-077-045	55-4		VILLA JUAREZ	85-7335-I

« ‹ Página 1 de 1 › » ↻

Opciones de Información

GravámenesAvisos y AnotacionesPropietario(s)/SociosSegregaciónAntecedentesTrámites en ProcesoPropiedades

Doble Click para ir a Folio Real Antecedente 1147748

Fecha de registro ↓	Acto	Datos del Acto	Insc.	Folio	Libro	Sección	Estatus	Folio Real Antecedente
29/11/2022	COMPRAVENTA SIMPLE	V.O. \$500,000.00 PESOS	57		6982	1	PASO A FAVOR	-
29/11/2022	DONACION		56		6982	1	PASO A FAVOR	-
12/06/2009	COMPRAVENTA SIMPLE	V.O. \$99,000.00 PESOS	108	109	4686	1	VIGENTE	-
12/06/2009	RECTIFICACION		95	95	1940	X	VIGENTE	-
07/06/1985	COMPRAVENTA SIMPLE	V.O. \$18,048.00 PESOS	1713	103	1872	1	PASO A FAVOR	-
24/01/1980	MODIFICACION DE MANZANA	V.O. \$0.00 PESOS	1076	133	1575	1	VIGENTE	1147748

Fuente: Registro Público de la Propiedad. Distrito Judicial Morelos. Noviembre 2024.

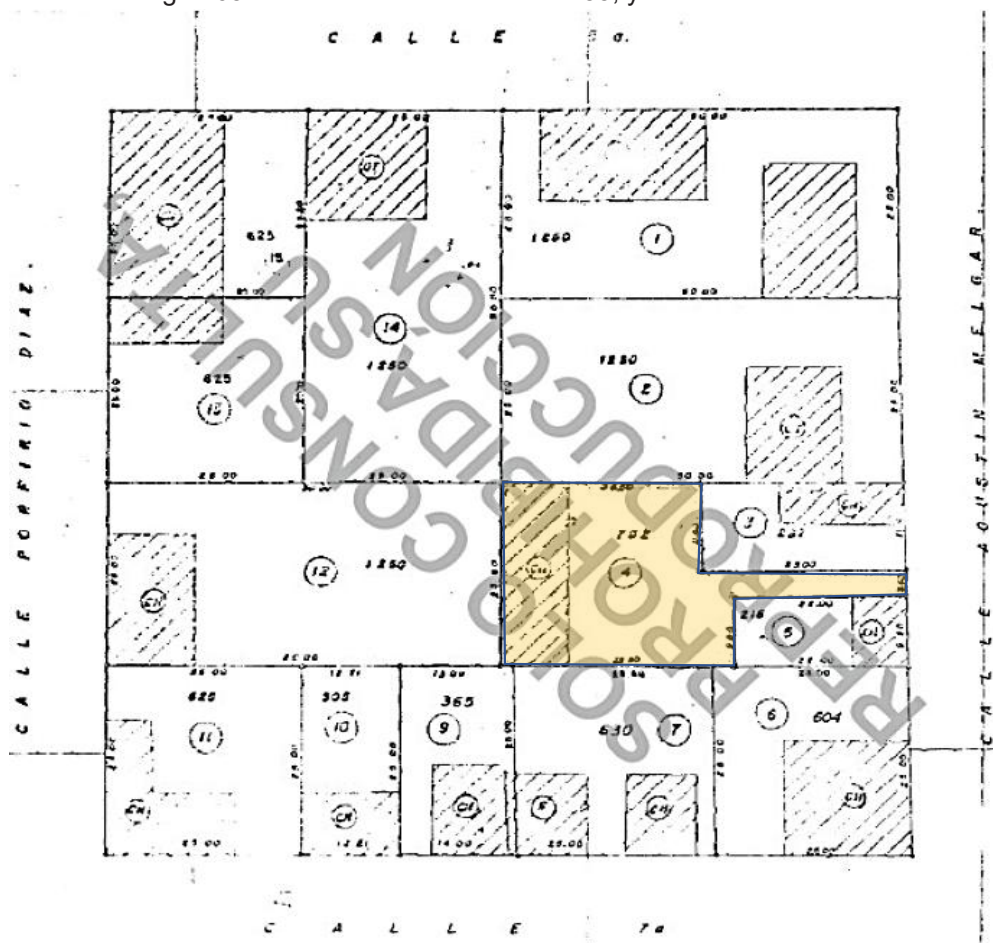
Según el Registro Público de la Propiedad, el predio de aplicación del plan tiene un proceso de traslación de dominio, donde su antecedente primario es en 1980 con la modificación de la manzana, como se identifica en la actualidad. Ver imagen 64 y 65.

Imagen 64. Ficha de antecedentes registrales del Lote 4 de la Manzana 55.

FECHA REGISTRO	FOLIO REAL	ACTO	MANZANA LOTE	SUPERFICIE	DATOS DE REGISTRO	ESTATUS
29/08/2018	1934007	LOTE DE MANZANA	55-17-A	85.0000 M²	42- -6198-I	PASO A FAVOR
01/07/2011	1607040	COMPRVENTA SIMPLE	55-16	379.0000 M²	42- 42 -5024-I	PASO A FAVOR
11/10/2006	1502611	COMPRVENTA SIMPLE	055-9	365.0000 M²	23- 23 -4197-I	VIGENTE
09/05/1997	1348440	COMPRVENTA CON RESERVA DE DOMINIO	55-17	276.0000 M²	33- 33 -2953-I	VIGENTE
10/07/1996	1335001	COMPRVENTA SIMPLE	55-7	304.0000 M²	31- 31 -2849-I	VIGENTE
05/06/1992	1277502	COMPRVENTA SIMPLE	55-2	1250.0000 M²	5163- 93 -2421-I	VIGENTE
04/06/1992	1277406	COMPRVENTA CON RESERVA DE DOMINIO	55-6	311.0000 M²	5067- 127 -2420-I	VIGENTE
13/12/1985	1198428	COMPRVENTA SIMPLE	55-14	1250.0000 M²	622- 38 -1901-I	VIGENTE
07/06/1985	1194073	COMPRVENTA SIMPLE	55-4	752.0000 M²	1713- 103 -1872-I	PASO A FAVOR
17/04/1985	1191582	COMPRVENTA SIMPLE	55-15	625.0000 M²	3137- 188 -1856-I	VIGENTE
18/01/1985	1190813	COMPRVENTA SIMPLE	55-9	365.0000 M²	623- 33 -1852-I	CANCELADO
22/10/1984	1187223	COMPRVENTA SIMPLE	55-13	625.0000 M²	1350- 79 -1829-I	PASO A FAVOR
16/10/1984	1186132	COMPRVENTA SIMPLE	55-3	297.0000 M²	1083- 69 -1822-I	VIGENTE
25/11/1982	1171730	COMPRVENTA SIMPLE	55-2	1250.0000 M²	1528- 89 -1727-I	CANCELADO
25/11/1982	1171731	COMPRVENTA SIMPLE	55-11	625.0000 M²	1548- 90 -1727-I	PASO A FAVOR
25/11/1982	1171878	COMPRVENTA SIMPLE	55-12	1250.0000 M²	1529- 91 -1728-I	VIGENTE
24/11/1982	1172911	COMPRVENTA SIMPLE	55-1	1250.0000 M²	1476- 86 -1735-I	VIGENTE
24/07/1980	1153274	COMPRVENTA SIMPLE	55-10	305.0000 M²	611- 36 -1610-I	PASO A FAVOR
01/07/1980	1154632	COMPRVENTA SIMPLE	55-05	216.0000 M²	39- 2 -1618-I	VIGENTE

Fuente: Registro Público deal Propiedad. Distrito Judicial Morelos. Noviembre 2024.

Imagen 65. Lotificación de la manzana 55, y ubicación del Lote 4.



Fuente: Registro Público de la Propiedad. Distrito Judicial Morelos. Noviembre 2024.

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 identificado como Lote 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 752.00 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**; donde el predio de estudio, cumplen al tener una superficie de **752.00 m²**, y frente a la calle Agustín Melgar.

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 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, con una superficie de 752.00 m², que favorezca la consolidación de la zona, según la norma urbana para el municipio de Chihuahua.

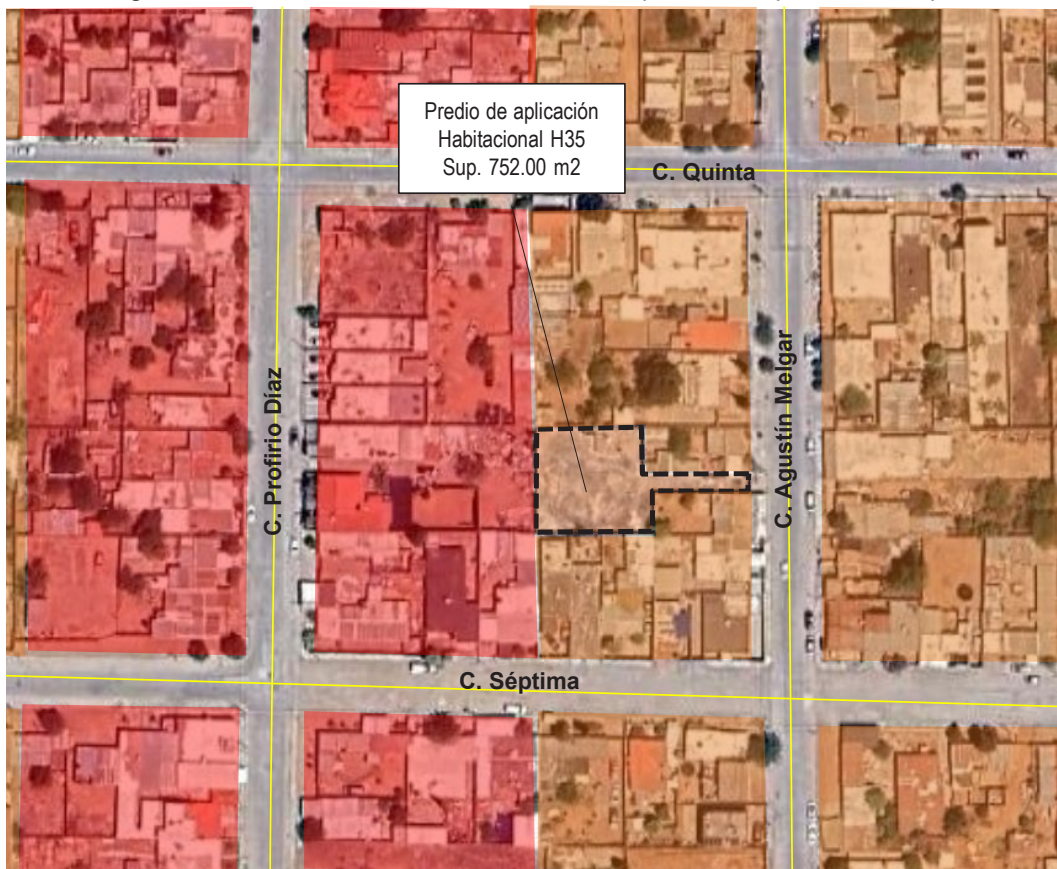
Estrategia de Uso de suelo

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 del predio localizado en una zona provista 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 66.

Imagen 66. Uso de suelo Habitacional H35 del predio de aplicación del plan.



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

Estrategia de ocupación del predio

La propuesta de cambio de uso de suelo a **Habitacional H35**, permite el desarrollo de vivienda unifamiliar en el predio que tiene una superficie de 752.00 m², y que resulta compatible con el uso predominante en la zona. La vivienda a desarrollar en el predio considera una superficie de construcción de 297.00 m², considerando:

- Superficie de porches: 17.12 m²
- Superficie de volados: 19.06 m²
- Superficie de terraza techada: 37.50 m²
- Superficie de construcción: 224.00 m²

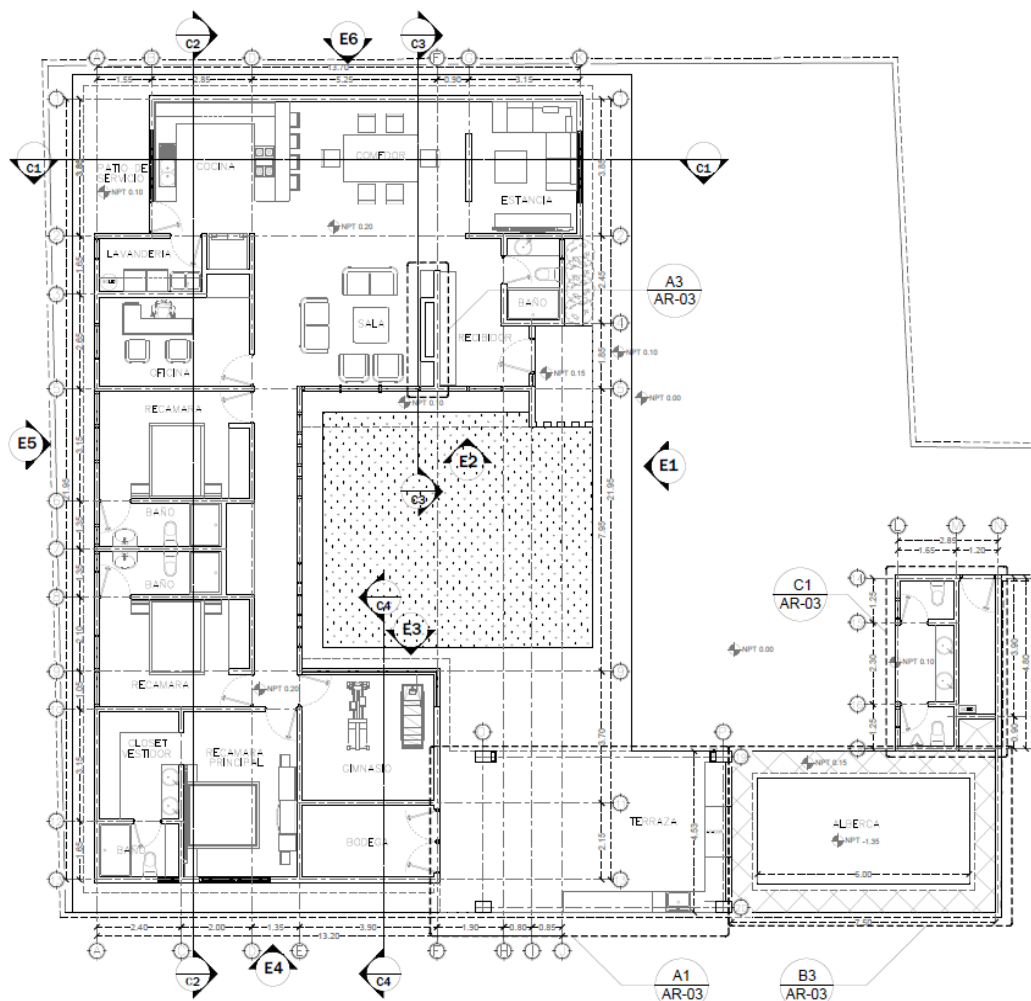
La superficie de terreno libre de construcción es de 528.00 m², equivalente al 70.21%, y la superficie de construcción de 224.00 m², corresponde al 29.79%, siendo inferior al COS establecido para la densidad H35. Ver imagen de 67 a 74.

Imagen 67. Predio de aplicación del plan.



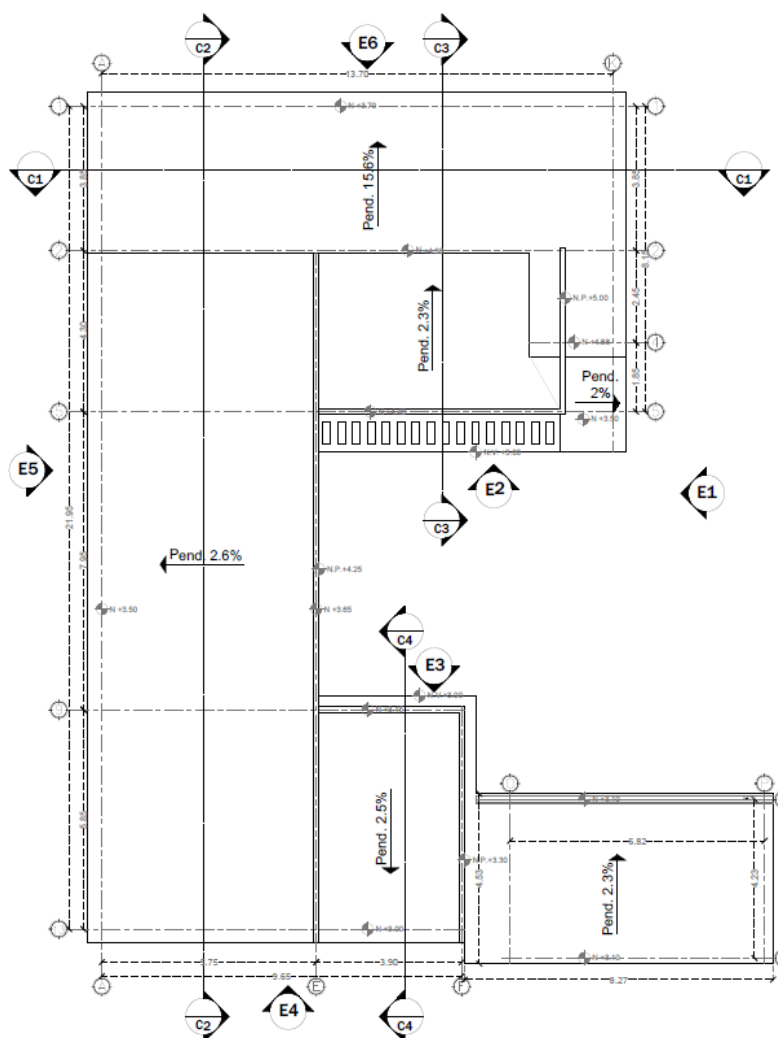
Fuente: Información proporcionada por el promotor Noviembre 2024.

Imagen 68. Vista de planta arquitectónica, vivienda unifamiliar.



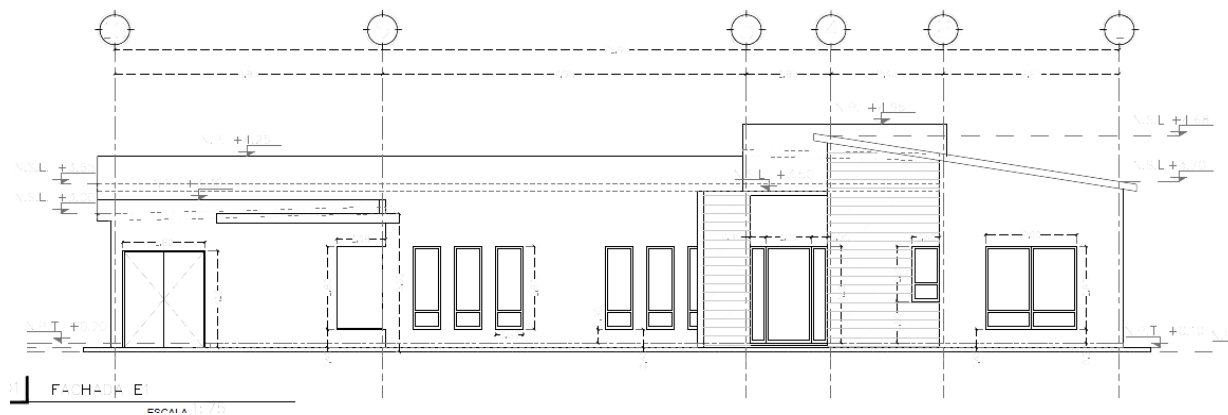
Fuente: Información proporcionada por el promotor Noviembre 2024.

Imagen 69. Vista de planta arquitectónica de azoteas.



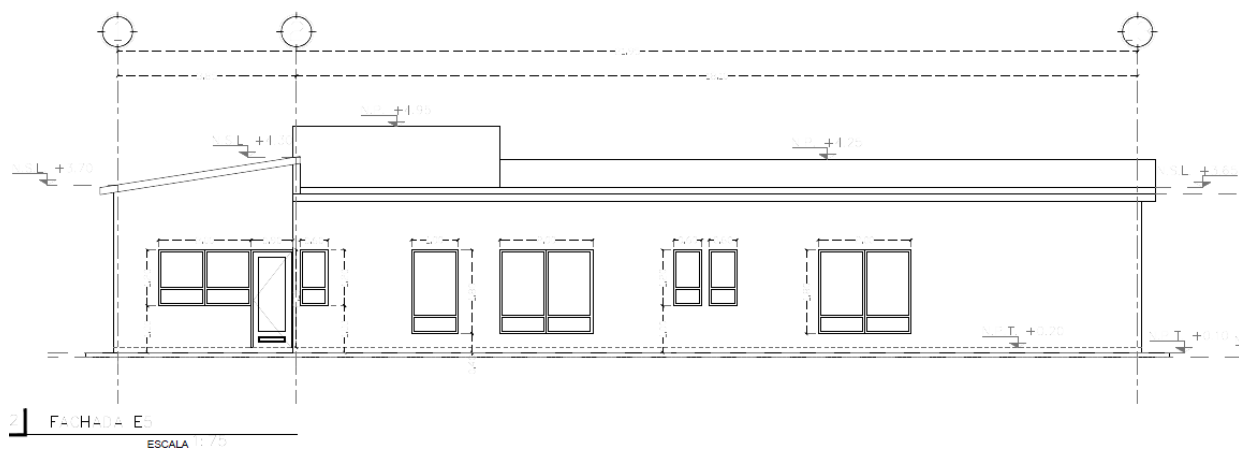
Fuente: Información proporcionada por el promotor Noviembre 2024.

Imagen 70. Vista de fachada arquitectónica.



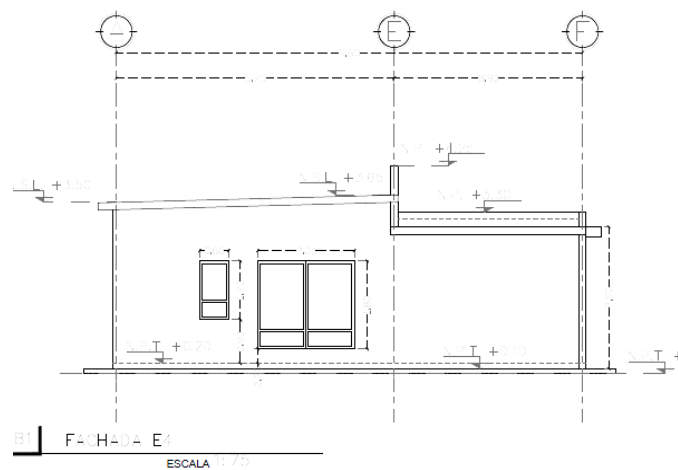
Fuente: Información proporcionada por el promotor Noviembre 2024.

Imagen 71. Vista de fachada arquitectónica.



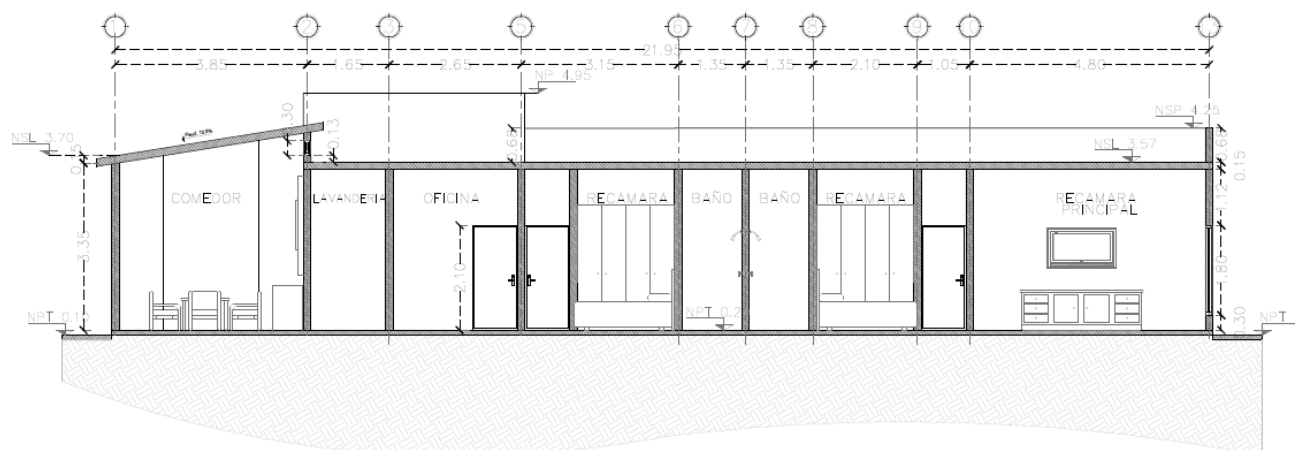
Fuente: Información proporcionada por el promotor Noviembre 2024.

Imagen 72. Vista de fachada arquitectónica.



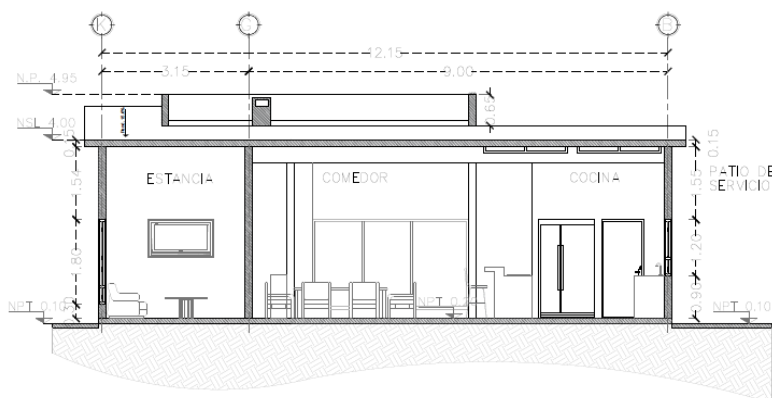
Fuente: Información proporcionada por el promotor Noviembre 2024.

Imagen 73. Vista de corte arquitectónico.



Fuente: Información proporcionada por el promotor Noviembre 2024.

Imagen 74. Vista de corte arquitectónico.



Fuente: Información proporcionada por el promotor Noviembre 2024.

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 Agustín Melgar, y que colinda con predios de uso de suelo Comercio y servicios compatibles con el solicitado, según la norma establecida en el PDU, visión 2040, séptima actualización.

Agua potable.

- El agua potable se provee a través de la red existente en las colonias del polígono de análisis, mediante el empleo de pozos de extracción que distribuyen el agua a las redes a la zona, donde se encuentra el predio de aplicación del plan, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico.

Drenaje sanitario.

- El alcantarillado sanitario en el polígono de análisis está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales y comerciales. El colector más cercano al predio se ubica sobre la calle Porfirio Díaz Mori, al cual se conecta el predio de aplicación del plan a través de la red existente en la calle Agustín Melgar, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica.

- La distribución de energía eléctrica, se genera por medio de la red de alta tensión de 115 kva, localizada sobre la Av. de las Industrias, y que se distribuye por la red de baja tensión en el polígono de análisis, 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 de aplicación del plan serán desalojados hacia la calle Agustín Melgar, y son conducidos por las vialidades de la

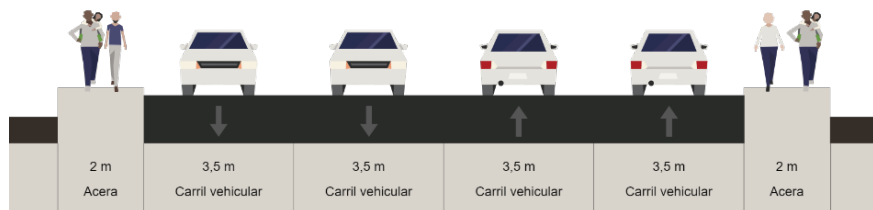
zona, con rumbo al Blvd José Fuentes Mares en su lateral sur, siendo un dren pluvial, y continuar su trayectoria hacia el Poniente con dirección al Río Sacramento.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Habitacional H35, tiene frente a vía pública reconocida calle Agustín Melgar, 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.

Vialidad Local. La calle Agustín Melgar 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 75.

Imagen 75. Vialidad secundaria en la zona de estudio C. Agustín Melgar.



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

Fuente: PDU 2040, séptima actualización septiembre 2024.

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 la calle Agustín Melgar.

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 4 Manzana 55, ubicado en la calle Agustín Melgar 505-A, de la Colonia Villa Juárez, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 752.00 m².

Se promueve el uso de suelo Habitacional H35, compatible con los usos existentes colindantes al predio de aplicación del plan, necesario para 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 unifamiliar, 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 unifamiliar”, 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 unifamiliar”, donde, el predio de aplicación tiene una superficie de **752.00 m²**, y un frente a la calle Agustín Melgar.

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, sexta actualización, promueve la densificación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios 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](http://implancuu.carto.com), junio 2024.

PLANOS

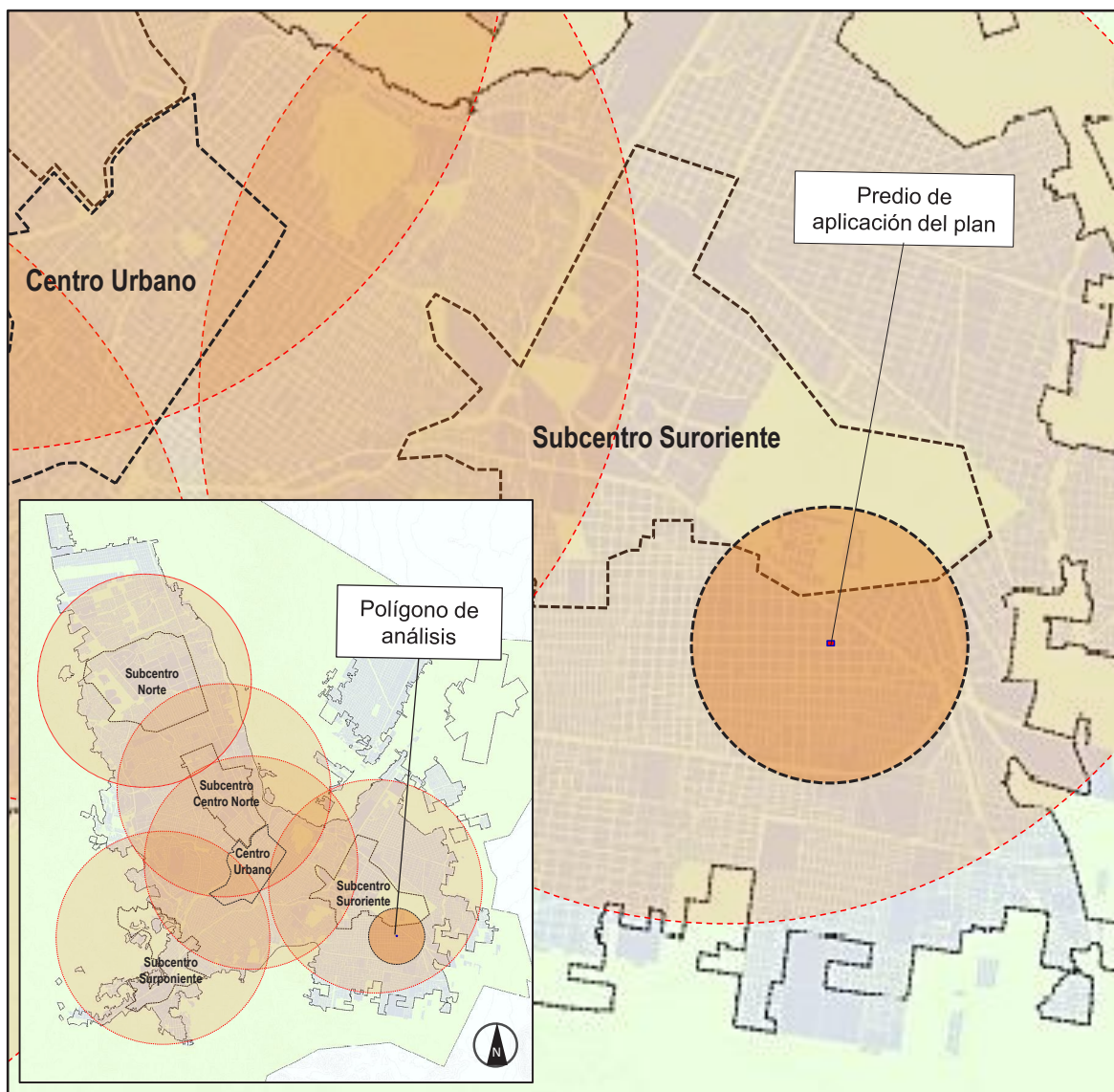
Diagnóstico

- 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	Area para Planeación Específica
Curvas de nivel	Zonas de Integración al Desarrollo
Hidrografía	Centro Urbano y Subcentros
Cuerpos de Agua	Polígonos de Actuación
Arroyos	Corredores de Movilidad
Vías de comunicación	Condicionante Para Usos
Estructura Vial	Área de Borde
Ferrocarril	Condicionado Pluvial
Unidades de Gobierno	Área de Riesgo
Centro de Población	Uso No Conforme
Límite del Área Urbana	

Estructura Urbana

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

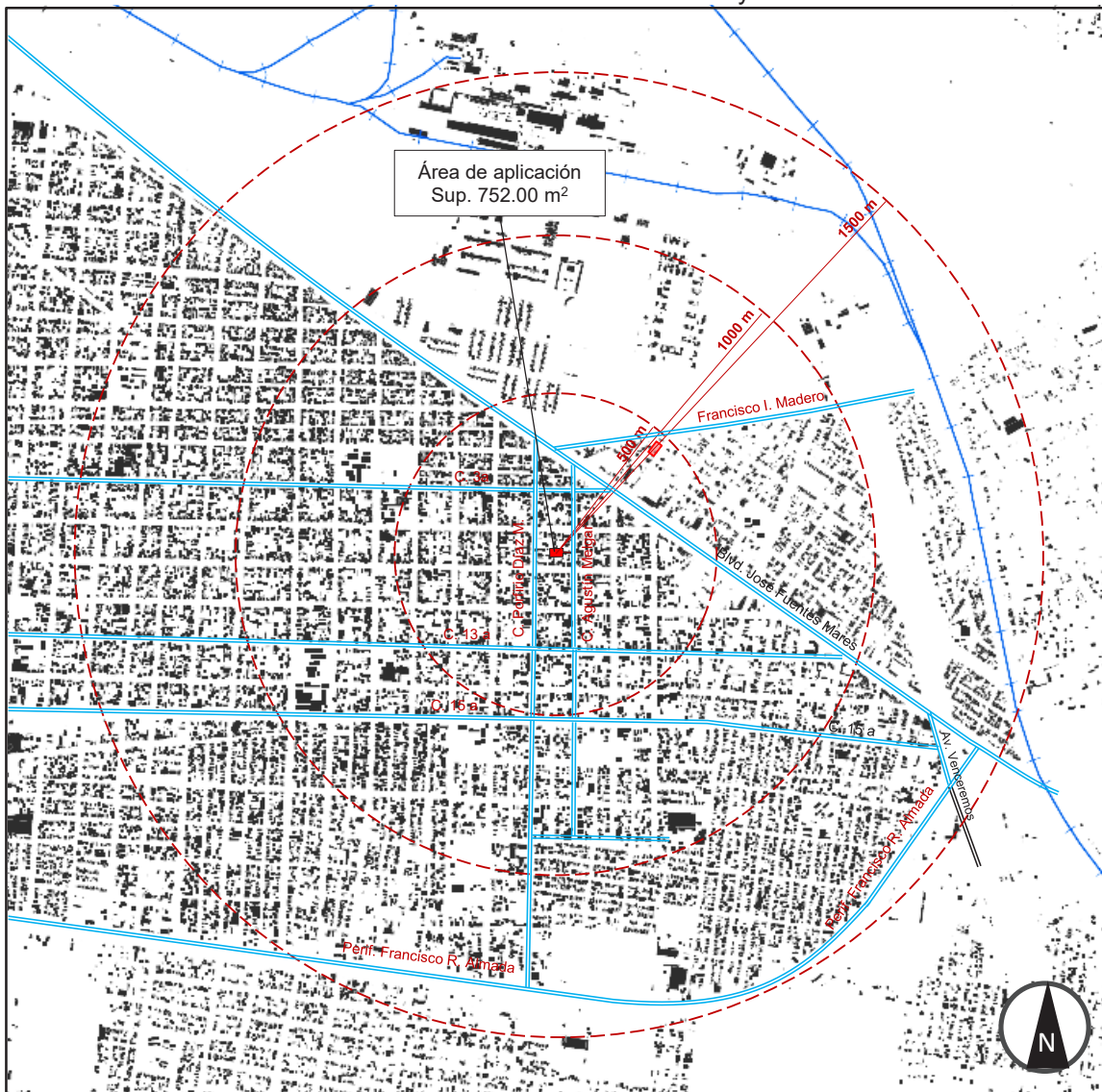
“CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”

NOVIEMBRE
2024

D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02: Estructura Urbana: Llenos y vacíos



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Limite del Area Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Limite del Area Urbana

Limite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Llenos y Vacíos

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

“CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”

NOVIEMBRE
2024

D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3: Medio Natural – Pendientes y topografía



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

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 Pendiente

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

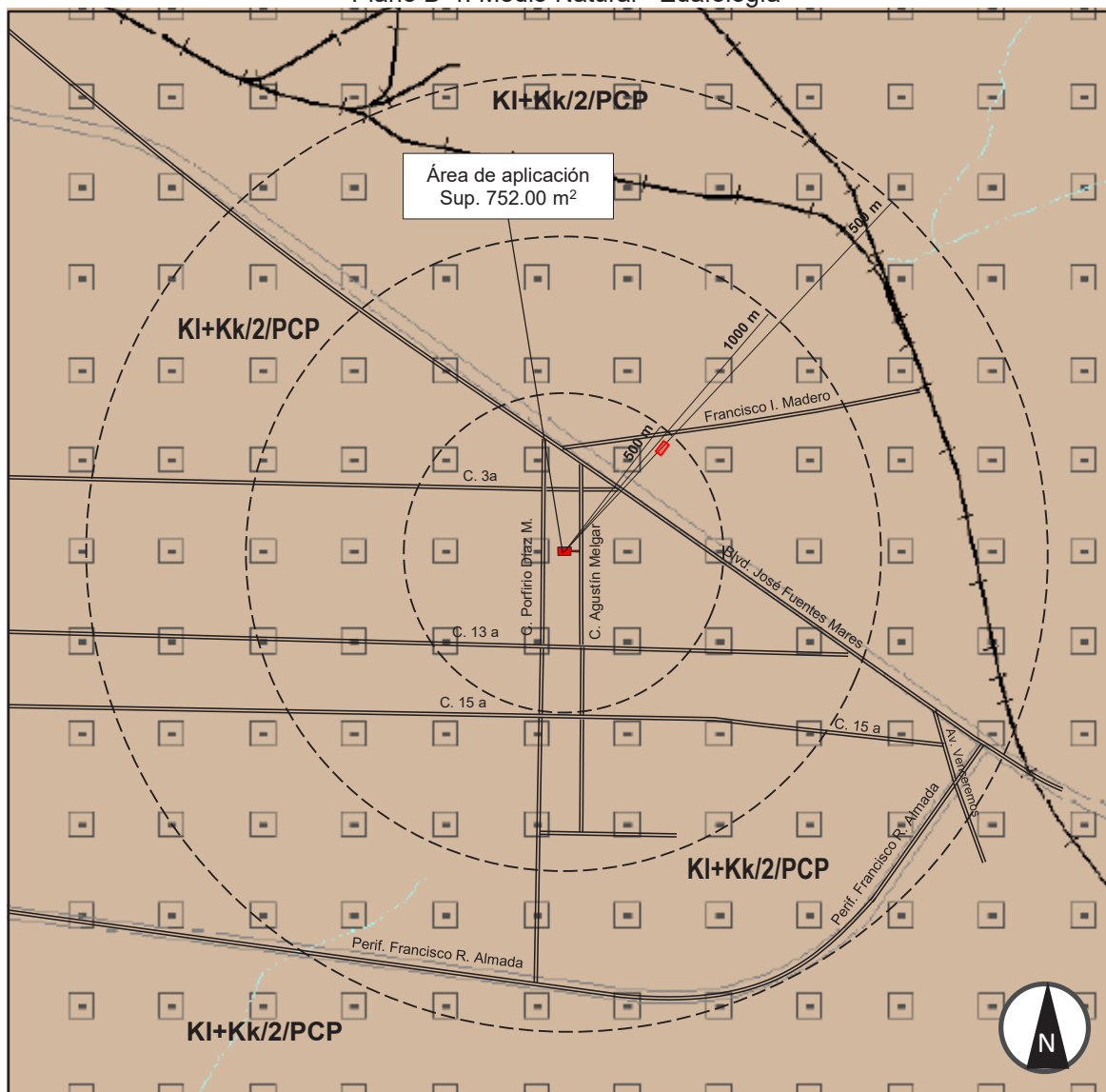
"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"

NOVIEMBRE
2024

D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4: Medio Natural - Edafología



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

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

Castañozem

Lúvico

Háplico

Cálcico

Feozem

Háplico

Fluvisol

Eútrico

Calcárico

Litoso

Regosol

Calcárico

Eútrico

Rendizina

Solonchak

Vertisol

Crómico

Xerosol

Cálcico

Háplico

Lúvico

Yermosol

Cálcico

Lúvico

Fases Físicas

Gravosa

Lítica

Lítica Profunda

Pedregosa

Petrocálcica

Petrocálcica Profunda

Clase Textural

(En los 30 cm. superficiales de suelo)

Gruesa 1

Media 2

Fina 3

Fases Químicas

(Base: 100 cm. de profundidad)

Salina

(De 4 a 16 mmol/L a 25°C)

Fuertemente Salina

(Mayor de 16 mmol/L a 25°C)

Sódica

(De 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable)

Fuertemente Sódica

(Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)

Ejemplo Rc + Xh/2

Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase

Textural de la Unidad Cartográfica

Unidad de Clasificación FAO-UNESCO

Modificada por DGS (NUEVA)

Salina Sódica

Salina Fuertemente Sódica

Fuertemente Salina Sódica

Fuertemente Salina Fuertemente Sódica

Edafología

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

NOVIEMBRE
2024

D-04

Map of the study area showing the application area (Área de aplicación) and the surrounding urban layout. The map includes a grid of streets, a dashed circle representing the application area, and labels for various streets and distances. The application area is shaded in yellow and labeled "Área de aplicación Sup. 752.00 m²". The surrounding area is labeled "Q (cg)" and "Q (al)". The map also shows the "Perif. Francisco R. Almada" and "Bvd. José Fuentes Mares".

Hidrografía

- Cuerpos de agua

Unidades de Gobierno

- Limite del Área Urbana
- Limite del Centro de Población

Vías de comunicación

- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de gobierno

- Limite del Área Urbana
- Centro de Población

Catastro

- Edificaciones

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

Rocas Sedimentarias

- 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

Rocas Metamórficas

- gn** Gneis

Suelos

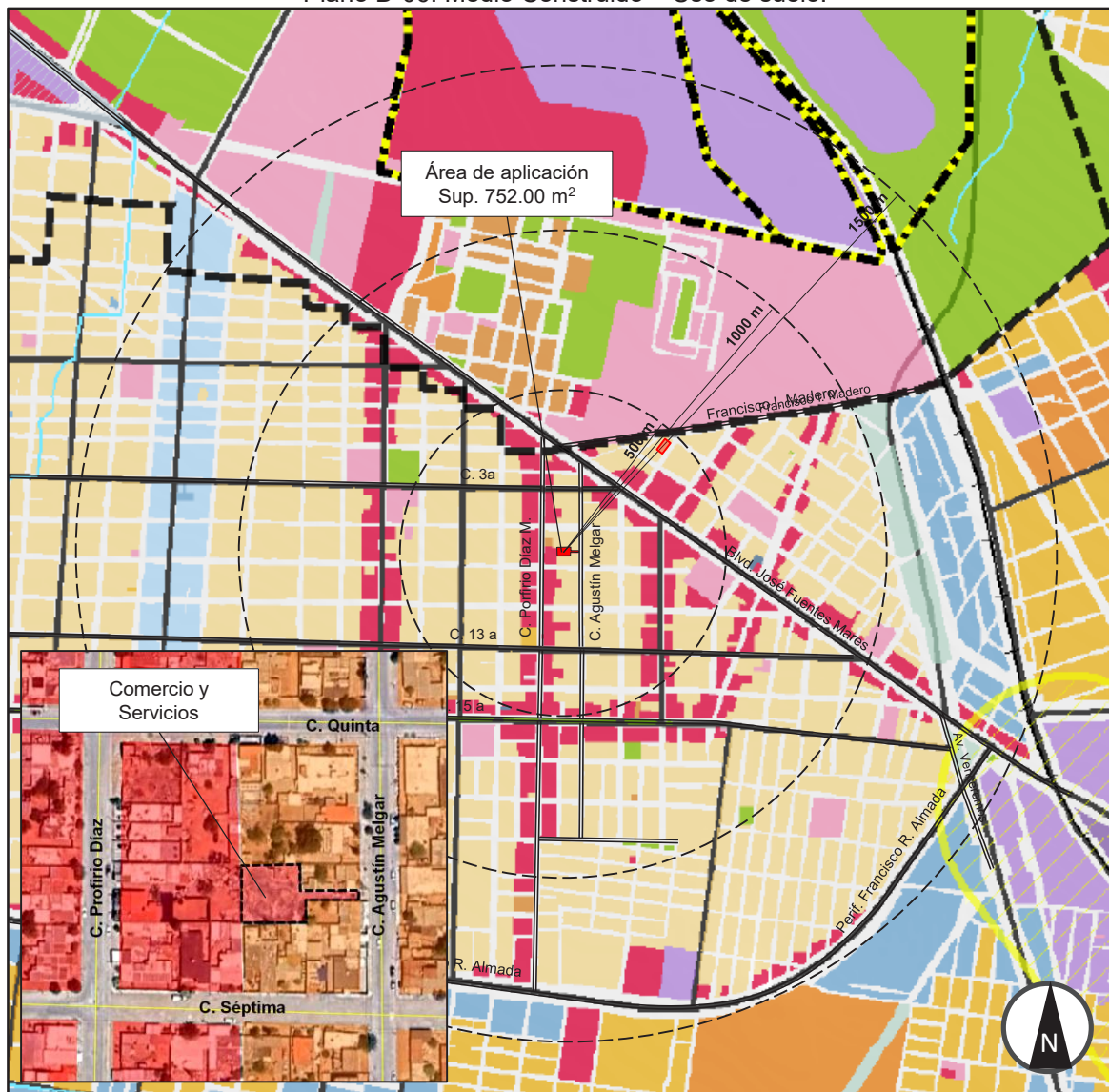
- al** Aluvial
- la** Lacustre
- eo** Eólico

NOVIEMBRE
2024

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 Campesino de 1 - 4 viviha

Habitacional de 5 - 12 viviha

Habitacional de 13 - 25 viviha

Habitacional de 26 - 35 viviha

Habitacional de 36 - 45 viviha

Habitacional de 46 - 60 viviha

Habitacional de mas de 60 viviha

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Mixto

Mixto Intenso

Mixto Moderado

Mixto Bajo

Mixto Suburbano

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

Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

Nodo Barrial

Nodo Emblemático

Nodo Urbano

Uso de Suelo

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

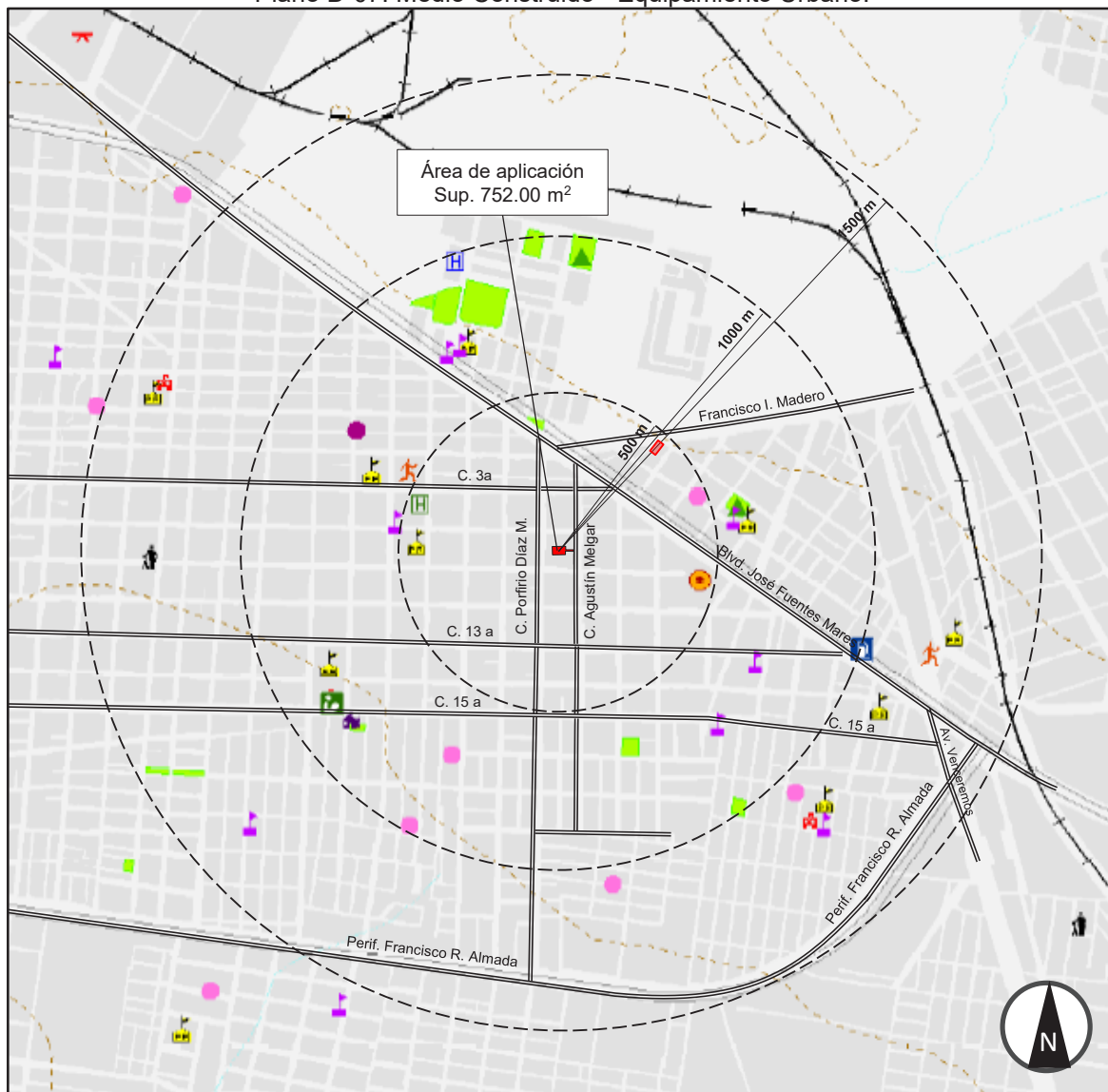
"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"

NOVIEMBRE
2024

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

Límite del Área Urbana

Límite 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

Equipamientos

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

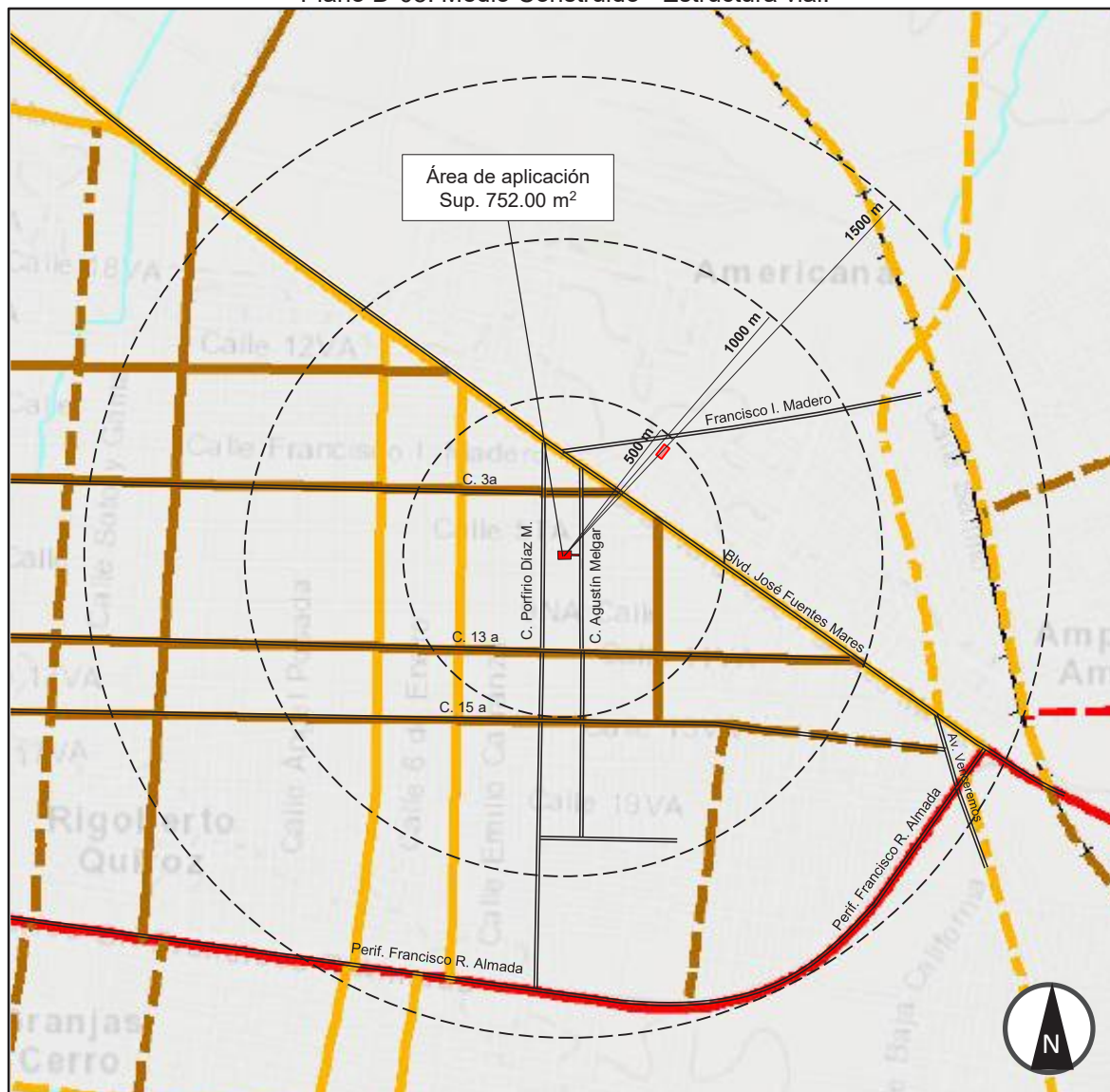
“CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”

NOVIEMBRE
2024

D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Medio Construido - Estructura vial.



Simbología

- Relieve**

 - Curvas de nivel

Hidrografía

 - Arroyos
 - Cuerpos de agua

Vías de comunicación

 - Número de Carretera
 - Carretera Principal
 - Ferrocarril

Unidades de Gobierno

 - Limite del Area Urbana
 - Limite del Centro de 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

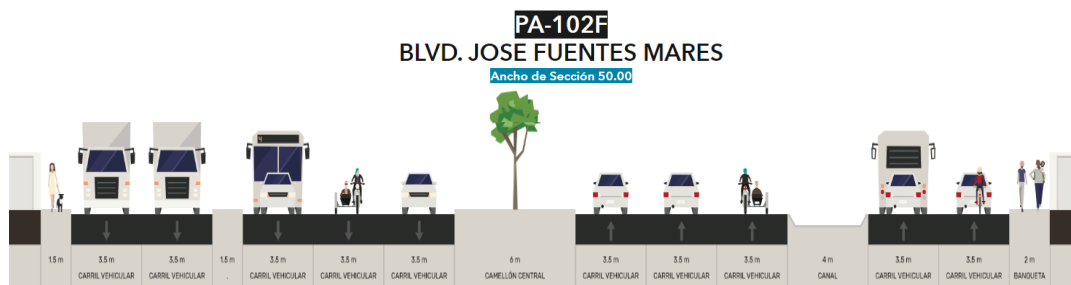
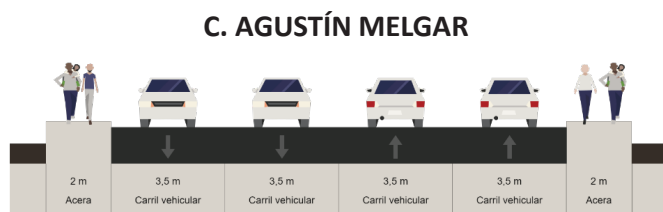
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
“CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”

NOVIEMBRE
2024

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****PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A BLVD. JOSÉ FUENTES MARES****Secciones Viales**

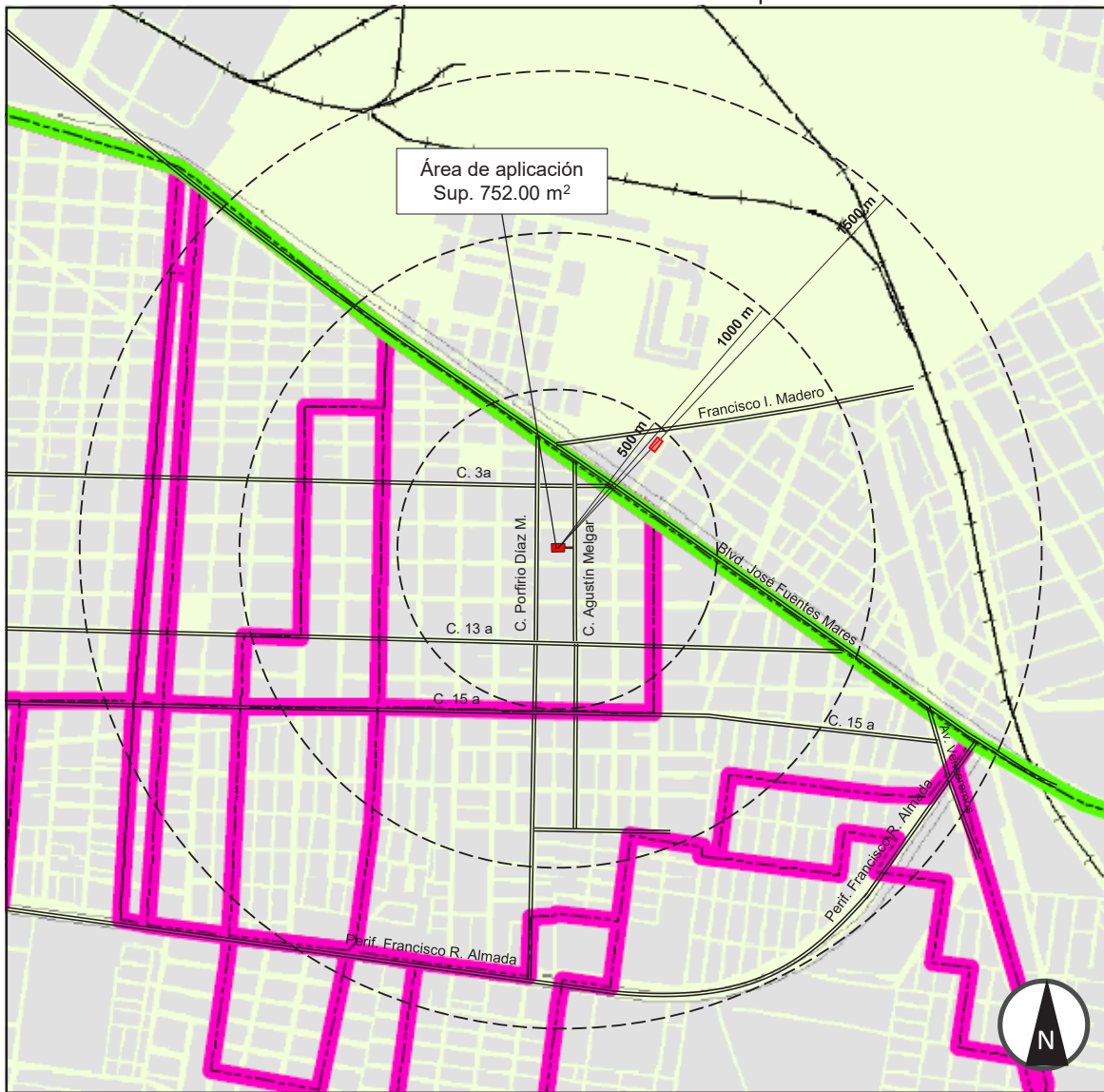
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
“CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”

NOVIEMBRE
2024

D-09

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

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



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

Rutas de Transporte Público

Ruta Urbana

Ruta Intraurbana

Rutas de Transporte
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
“CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”

NOVIEMBRE
2024

D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Limite del Area Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Limite del Area Urbana

Limite del Centro de Población

Catastro

Trazo Urbana

Infraestructura

Area de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombes

Categoría

Pozo

Pozo y Rebombes

Rebombeo

Tanque

Tanque elevado

Tanque y Rebombeo

Red de agua potable

Diámetro (pulgadas)

S/N

8 - 10

12 - 14

16 - 18

20 - 42

Geoestadística

Cobertura de Agua

% dentro de la vivienda

0% - 20%

21% - 40%

41% - 60%

61% - 80%

81% - 100%

Infraestructura Hidráulica

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

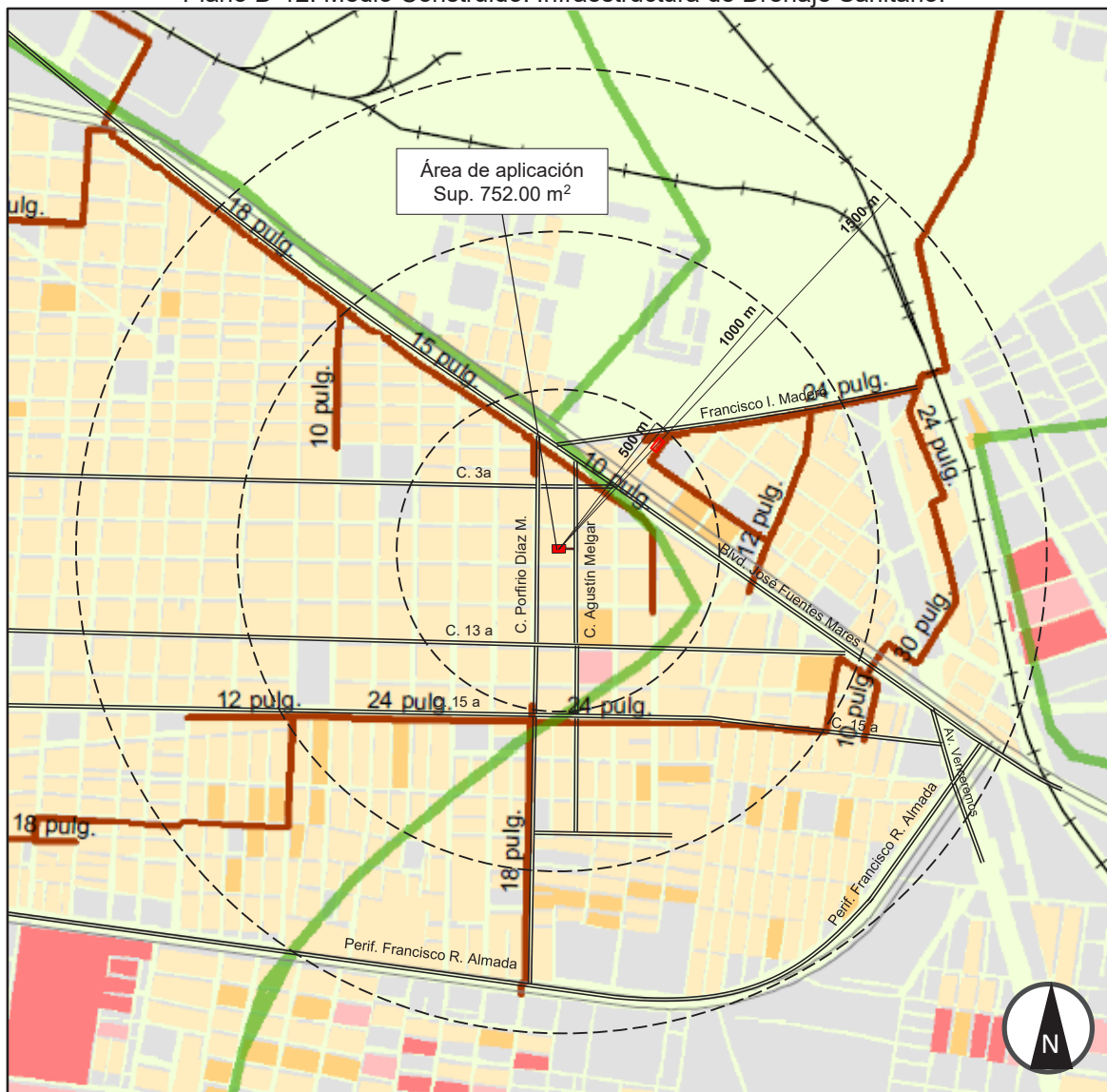
"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"

NOVIEMBRE
2024

D-11

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

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



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

Infraestructura

Colectores de Alcantarillado Sanitario

Planta Tratamiento

Cuencas Hidráulicas

Geoestadística

Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda

0% - 25%

26% - 50%

51% - 75%

76% - 100%

Infraestructura de Drenaje Sanitario

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"

NOVIEMBRE
2024

D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



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

Servicios Urbanos

Electricidad

Sin dato

115 Kva

230 Kva

Subestación Eléctrica

Infraestructura de Electrificación

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"

NOVIEMBRE
2024

D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos Antropogénicos.



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

Riesgos Antropogénicos		NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”		D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido – Riesgos Hidrometeorológicos.



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

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

Capacidad insuficiente (> 100%)

Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Esguerrimiento

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

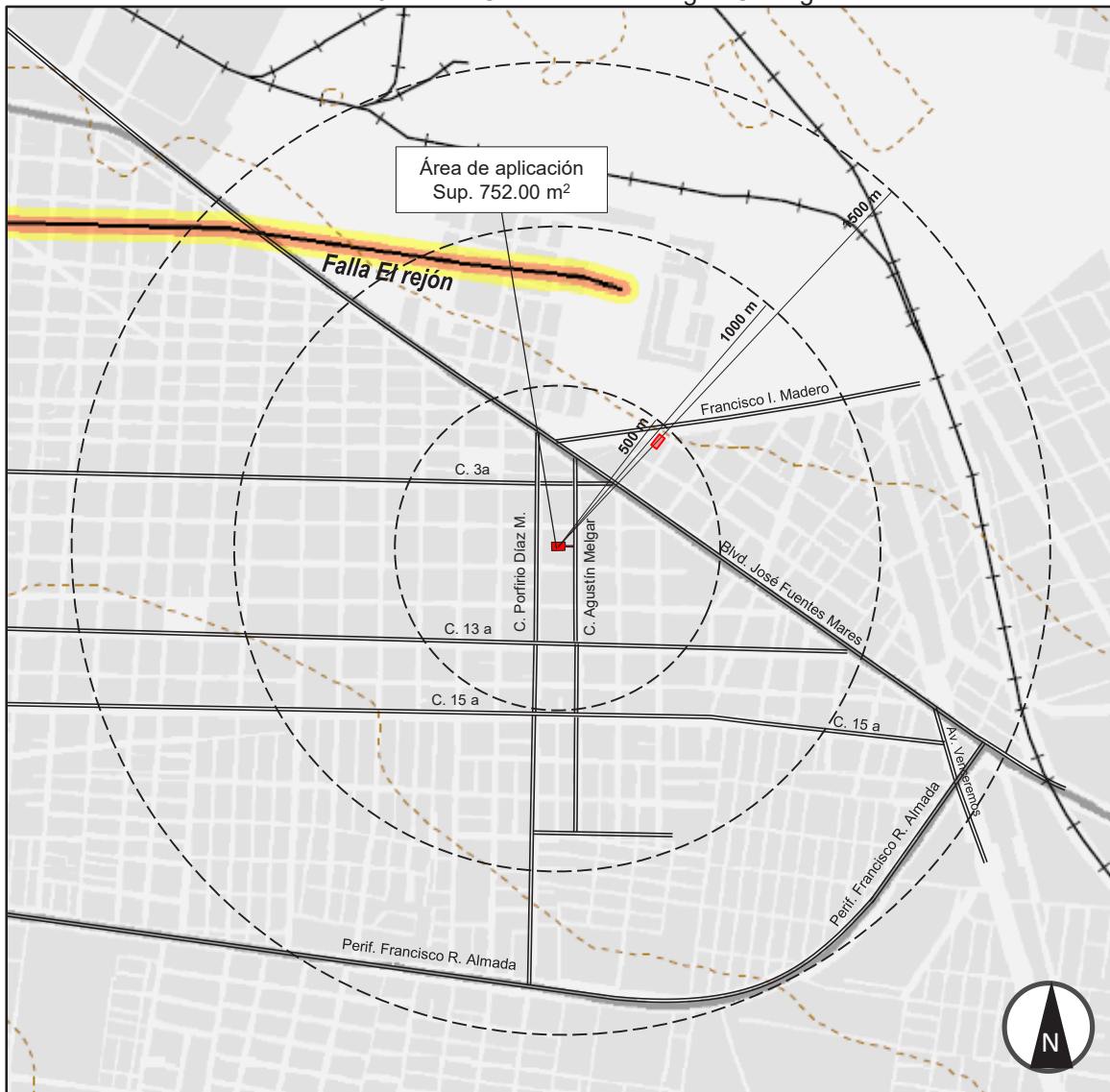
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35
 “CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”

NOVIEMBRE
2024

D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido – Riesgos Geológicos.

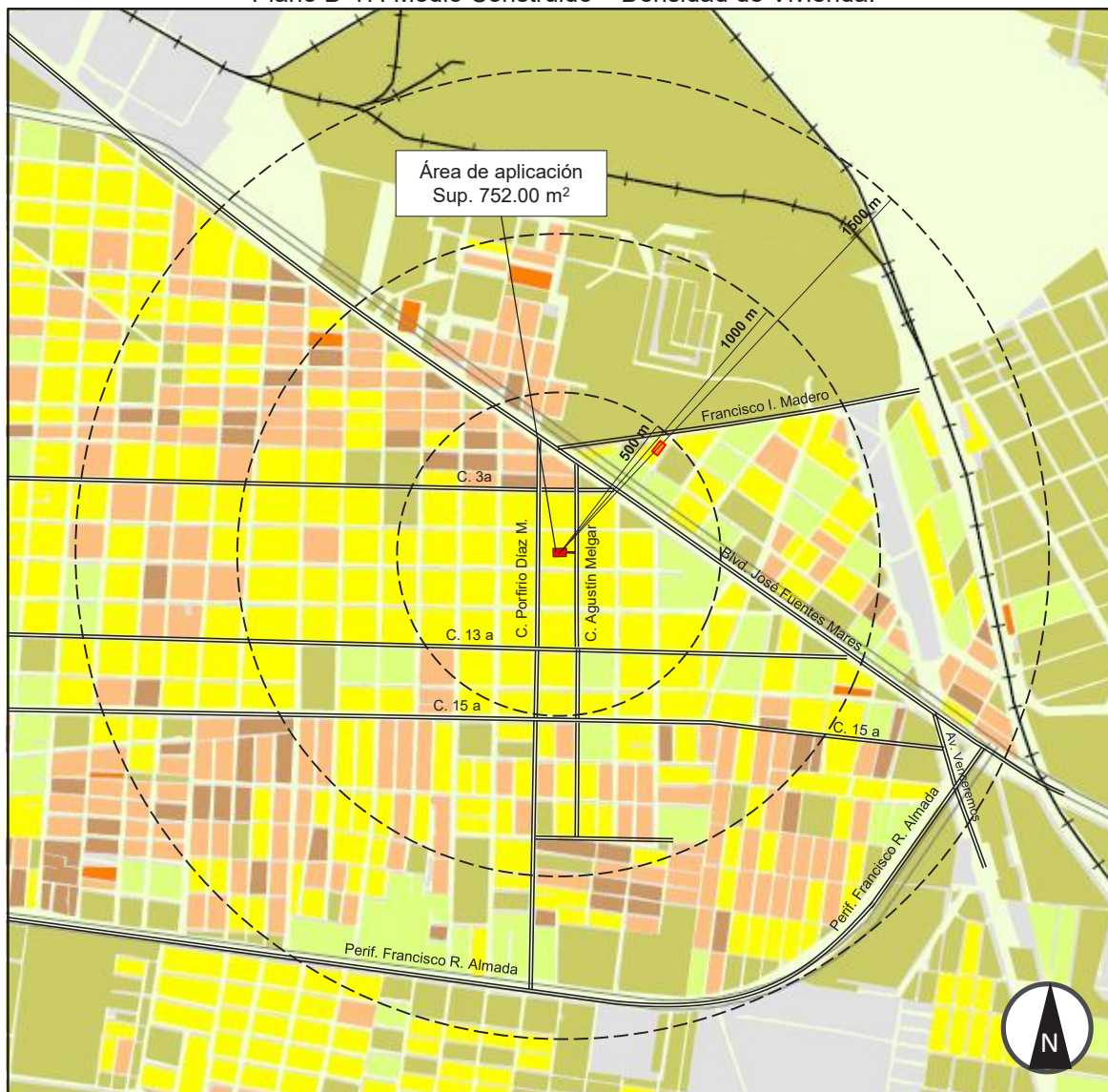


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Area de Influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Area Influencia 50 mts.	
Unidades de gobierno Limite del Area Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones		

Riesgos Geológicos	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”	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

Limite del Área Urbana

Limite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Geoestadística

Densidad de Vivienda

Total de Viviendas / Sup. Has.

0 - 4

4.1 - 12

13 - 25

26 - 35

36 - 45

46 - 60

Densidad de Vivienda

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

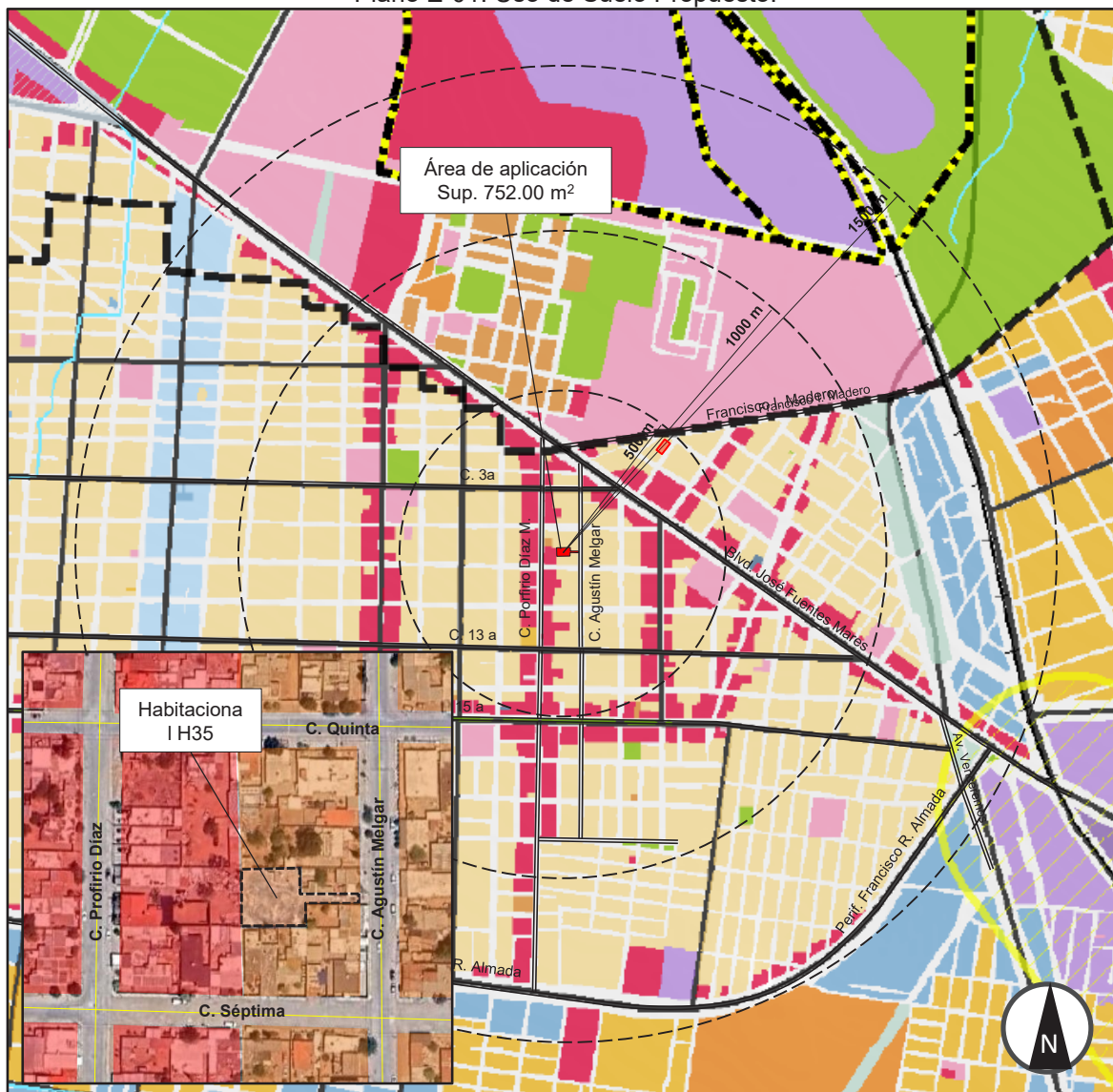
"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"

NOVIEMBRE
2024

D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de Suelo Propuesto.



Simbología

Hidrografía

- Cuerpos de agua

Vías de comunicación

- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de gobierno

- Limite del Area Urbana
- Centro de Población

Catastro

- Edificaciones

Usos de Suelo

Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha
- Habitacional de 5 - 12 viviha
- Habitacional de 13 - 25 viviha
- Habitacional de 26 - 35 viviha
- Habitacional de 36 - 45 viviha
- Habitacional de 46 - 60 viviha
- Habitacional de mas de 60 viviha

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Mixto

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano

Mixto Suburbano II

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad

- Centro Digital

Uso Especial

- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Area Estratégica

Uso no urbano

- Area Natural de Valor Ambiental

Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales

PPC - Corredores y Comercio

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Corredor Servicios Generales

PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Uso de Suelo Propuesto

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

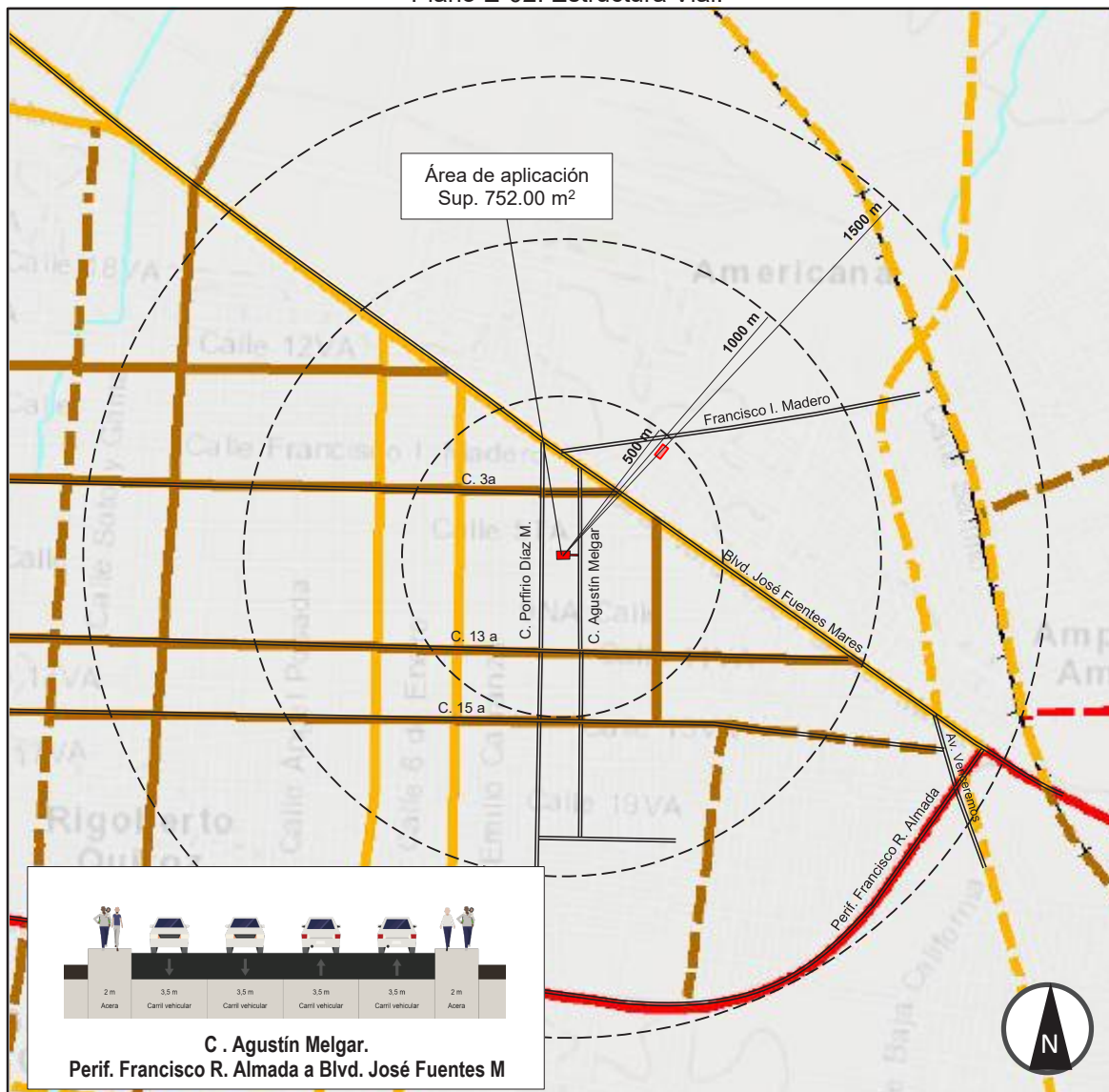
“CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A”

Fuente elaboración con datos del PDU, visión 2040.

NOVIEMBRE
2024

E-01

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 Pobl.

Catastro

Traza Urbana

Tránsito y Transporte

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

Estructura Vial

CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35

"CALLE AGUSTÍN MELGAR 505-A"

NOVIEMBRE
2024

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

Sergio Castillo Martínez
Claudia Ivette Padilla Rojas



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

Noviembre de 2024

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

Escrituras

Chihuahua, Chihuahua, a 5 de Septiembre de 2024.

C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DISTRITO JUDICIAL MORELOS.
PRESENTE.-

Licenciado DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ, Aspirante al Ejercicio del Notariado, actuando en funciones de NOTARIO AUXILIAR EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, por licencia de su titular, Licenciado PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA, manifiesto:

Que acompaño a esta manifestación del testimonio de la escritura pública 4,999 cuatro mil novecientos noventa y nueve, del protocolo de esta Notaría a mi cargo, mediante la cual el señor FELIPE DE JESÚS MENDOZA DOMÍNGUEZ, le vendió al señor SERGIO CASTILLO MARTÍNEZ, el lote de terreno urbano marcado con el número 505-A quinientos cinco de la calle Agustín Melgar de la colonia Villa Juárez de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, el cual se identifica con el número número 4 cuatro de la manzana 55 cincuenta y cinco, con superficie de 752.00 setecientos cincuenta y dos metros cuadrados.

Para los efectos legales a que haya lugar manifiesto a Usted, que las medidas y colindancias del inmueble antes mencionado son las siguientes: por su frente 3.60 tres metros sesenta centímetros con calle Agustín Melgar, por su lado derecho en una línea quebrada compuesta por tres fracciones, que partiendo del frente hacia el lado izquierdo mide la primera 22.00 veintidós metros, la segunda con ángulo con la anterior 9.80 nueve metros ochenta centímetros ambas con lote 5 cinco y la tercera en nuevo ángulo con la anterior 29.60 veintinueve metros sesenta centímetros, con lotes 6 seis 7 siete y 9 nueve; por su lado izquierdo en una línea quebrada compuesta por tres fracciones, que partiendo del frente hacia su fondo mide la primera 25.00 veinticinco metros con lote 2 dos, la segunda en ángulo con la anterior 11.90 once metros noventa centímetros y la tercera en nuevo ángulo con la anterior 25.00 veinticinco metros ambas con lote 3 tres y por su fondo 25.00 veinticinco metros con lote 12 doce.

ATENTAMENTE:

EL NOTARIO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO

LIC. DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ.



Calle Mariano Matamoros # 2285, Col. Zarco, Chihuahua, Chih., C. P. 31020.
Tel. 614-4121612.
www.notario28.net
notario@notario28.net



Lic. Pedro Castañeda Villanueva
Notario Público No. Veintiocho
Chihuahua, Chih. Distrito Judicial Morelos

----- VOLUMEN 149 CIENTO CUARENTA Y NUEVE -----
 ----- ESCRITURA PÚBLICA 4,999 CUATRO MIL NOVECIENTOS -----
 ----- NOVENTA Y NUEVE -----

-----En la ciudad de Chihuahua, Municipio y Estado de Chihuahua, a los diez días del mes de Mayo de dos mil veinticuatro, yo, Licenciado **PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA**, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTIOCHO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, con residencia en esta ciudad y en actual ejercicio, hago constar: -----

-----La COMPRAVENTA que celebran, por una parte, el señor **FELIPE DE JESÚS MENDOZA DOMÍNGUEZ**, a quien en lo sucesivo se denominara como LA PARTE VENDEDORA y por la otra el señor **SERGIO CASTILLO MARTÍNEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominara como LA PARTE COMPRADORA, ambos por sus propios derechos, la cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

----- DECLARACIONES: -----

-----PRIMERA.- Declara LA PARTE VENDEDORA, que es propietaria y se encuentra en posesión del lote de terreno urbano marcado con el número 505-A quinientos cinco de la calle Agustín Melgar de la colonia Villa Juárez de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, el cual se identifica con el número número 4 cuatro de la manzana 55 cincuenta y cinco, con superficie de 752.00 setecientos cincuenta y dos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: por su frente 3.60 tres metros sesenta centímetros con calle Agustín Melgar, por su lado derecho en una línea quebrada compuesta por tres fracciones, que partiendo del frente hacia el lado izquierdo mide la primera 22.00 veintidós metros, la segunda con ángulo con la anterior 9.80 nueve metros ochenta centímetros y la tercera en nuevo ángulo con la anterior 29.60 veintinueve metros sesenta centímetros, con lotes 5 cinco, 6 seis 7 siete y 99 nueve; por su lado izquierdo en una línea quebrada compuesta por tres fracciones, que partiendo del frente hacia su fondo mide la primera 25.00 veinticinco metros, la segunda en ángulo con la anterior 11.90 once metros noventa centímetros y la tercera en nuevo ángulo con la anterior 25.00 veinticinco metros con lotes 3 tres y 2 dos y por su fondo 25.00 veinticinco metros con lote 12 doce.-----

Para mayor identificación del inmueble antes descrito agrego un plano catastral al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en su legajo correspondiente marcado con el número "1" UNO.-----

-----SEGUNDA.- Continúa declarando LA PARTE VENDEDORA que adquirió el inmueble descrito en la declaración que antece, por compra que hizo al señor Cristóbal Méndez Márquez según consta en testimonio de la escritura pública número 2,738 dos mil setecientos treinta y ocho, de fecha primero de Julio de dos mil veintidós, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, ante el suscrito Notario, el cual obra inscrito bajo el número 57 cincuenta y siete del Libro 6982 seis mil novecientos ochenta y dos de la sección primera del Registro Público de la Propiedad de este

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

Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, al que le corresponde el folio real **1194073** uno uno nueve cuatro cero siete tres. -----

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

----- **CLÁUSULAS:** -----

-----**PRIMERA.-** El señor **FELIPE DE JESÚS MENDOZA DOMÍNGUEZ**, por sus propios derechos **VENDE** al señor **SERGIO CASTILLO MARTÍNEZ**, quien **COMPRA**, por sus propios derechos, el lote de terreno urbano marcado con el número 505-A quinientos cinco de la calle Agustín Melgar de la colonia Villa Juárez de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, el cual se identifica con el número número 4 cuatro de la manzana 55 cincuenta y cinco, con superficie de 752.00 setecientos cincuenta y dos metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se describen en la Declaración Primera de este instrumento, las cuales se tienen por reproducidas en esta cláusula en obvio de repeticiones y para todos los efectos legales correspondientes. -----

-----**SEGUNDA.-** El precio en que se concertó y se consumó esta operación, es la cantidad de **\$510,280.00 QUINIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, cantidad que manifiesta bajo protesta de decir verdad LA PARTE VENDEDORA, haber recibido de LA PARTE COMPRADORA con anterioridad en efectivo. -----

Por el pago ya descrito LA PARTE VENDEDORA, le otorga por medio de esta cláusula a LA PARTE COMPRADORA, el recibo de pago más eficaz que en derecho proceda. -----

-----**TERCERA.-** La venta se hace en el concepto de que el inmueble que se enajena, se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, y en este concepto se enajena, obligándose LA PARTE VENDEDORA al saneamiento en caso de evicción y vicios ocultos. -----

-----**CUARTA.-** LA PARTE COMPRADORA se da por recibida a su entera satisfacción de la posesión del inmueble que se le enajena. -----

-----**QUINTA.-** LA PARTE COMPRADORA se obliga a destinarlo a USO COMERCIAL Y SERVICIOS, el cual fue legalmente autorizado, de conformidad con los planes de desarrollo urbano correspondientes y a cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y a los planes que de ellas deriven, así como los decretos sobre usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano. -----

-----**SEXTA.-** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que origine el otorgamiento de la presente escritura, serán pagados por LA PARTE COMPRADORA a excepción del Impuesto Sobre la Renta e Impuesto Cedular que son a cargo de LA PARTE VENDEDORA. -----

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



Lic. Pedro Castañeda Villanueva

Notario Público No. Veintiocho

Chihuahua, Chih.

Distrito Judicial Morelos

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

B).- IDENTIFICACIÓN, VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD, CAPACIDAD Y DATOS GENERALES.- Que identifiqué a las personas comparecientes y verifiqué su identidad basándome en documentos oficiales, quienes a mi juicio tienen capacidad legal, quienes bajo protesta de decir verdad y con los apercibimientos de ley, manifestaron por sus generales ser:-----

-----El señor **FELIPE DE JESÚS MENDOZA DOMINGUEZ**, mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora Fabiola Adame Antillón, matrimonio celebrado en esta ciudad de Chihuahua, el veintidós de Julio de dos mil diez, asesor inmobiliario, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, donde nació el seis de Diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, con domicilio ubicado en calle Oregon número 2441 dos mil cuatrocientos cuarenta y uno de la Colonia Quintas del Sol, con Clave Única de Registro de Población MEDF741206HCHNML07 siete cuatro uno dos cero seis cero siete, con Registro Federal de Contribuyentes MEDF741206KA3 siete cuatro uno dos cero seis tres, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número dos cuatro uno cinco seis siete ocho seis uno dos.-----

-----El señor **SERGIO CASTILLO MARTÍNEZ**, mexicano, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Claudia Ivette Padilla Rojas, matrimonio celebrado en esta ciudad de Chihuahua, el veintisiete de agosto de dos mil ocho, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, donde nació el día veintiuno de Abril de mil novecientos ochenta y cinco, con domicilio en calle Abraham Bandala número 3,003 tres mil tres de la colonia Marmol III, mecánico, con Clave Única de Registro de Población CAMS850421HCHSRR04 ocho cinco cero cuatro dos uno cero cuatro, con Registro Federal de Contribuyentes CAMS850421E87 ocho cinco cero cuatro dos uno ocho siete, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número dos cinco cuatro nueve cinco cinco cinco tres dos dos.-----

D).- IMPUESTO PREDIAL, SERVICIO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO, Y CONTRIBUCIÓN ESPECIAL SOBRE PAVIMENTACIÓN.- Que el inmueble objeto de esta operación se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, al servicio de agua, alcantarillado y saneamiento y contribución especial sobre pavimentación, como se comprueba con las boletas de pago que tuve a la vista, las cuales agrego al apéndice referido marcadas con los números del "2" DOS al "4" CUATRO.-----

D).- AVISO DE PRIVACIDAD.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el suscrito Notario, como responsable del tratamiento de sus datos personales que proporcionan a esta Notaría a mi cargo, les informé a las personas comparecientes de los derechos y obligaciones que derivan de dichos ordenamientos

C E E J A D U

y les di a conocer el aviso de privacidad de esta notaría pública a mi cargo, habiendo ellos aceptado su conformidad con el mismo y con el tratamiento de sus datos personales de acuerdo al acto jurídico que se celebra.-----

E).- IDENTIFICACIÓN DEL NOTARIO Y DERECHOS DEL USUARIO.-

Que previamente a mi actuación me identifiqué como notario público ante las personas comparecientes, a quienes informé acerca de los derechos a que se refiere el artículo 10 diez de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua establecidos en favor de ellas. -----

F).- LEY DE PREVENCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.-

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

G).-ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.-

Que en cumplimiento a lo previsto por el artículo 112 ciento doce de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el inmueble objeto del presente instrumento está contemplado y zonificado dentro de los planes y programas de desarrollo urbano elaborados y aprobados por el Municipio de Chihuahua, que fueron expedidos en uso de las atribuciones que le confiere la fracción V quinta del artículo 115 ciento quince de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la fracción I primera del artículo 11 once de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y el artículo 13 trece de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

H).- AGREGADOS.- Que en su oportunidad agregaré al Apéndice de este volumen del Protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura, marcados con los números del “5” CINCO al “18” DIECIOCHO, respectivamente: avalúo, cálculo del Impuesto Sobre la Renta, declaración y pago del Impuesto Sobre la Renta a Entidades Federativas por enajenación de bienes inmuebles, declaración y pago del Impuesto Cedular a los ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, declaración



Lic. Pedro Castañeda Villanueva

Notario Público No. Veintiocho

t. bellinotensis, *t. bell**Tricriton Judicis et Mores*

informativo de notarios y demás fedatarios públicos, *actos electrónicos de aceptación*, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, *declaración del Impuesto Sobre Translación de Dominio*, su comprobante fiscal de pago, *copias certificadas de las identificaciones de las personas comparecientes, constancia de verificación, número oficial y el Complemento del Comprobante Fiscal Digital por Internet.*.....

II.- LECTURA Y EXPLICACIÓN.- Que las personas comparecientes leyeron por sí mismas esta escritura, a quienes les explicó el valor y consecuencias legales de su contenido y estando conformes con su tenor y contenido, la firmaron ante mí. **DOY FE.-**

FELIPE DE JESÚS MENDOZA DOMINGUEZ, FIRMA, SERGIO CASTILLO MARTÍNEZ, FIRMA,

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA EL DÍA DIEZ
DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO. DOY FE.- LICENCIADO PEDRO
CASTAÑEDA VILLANUEVA.- FIRMA.- SELLO DE AUTORIZAR. -----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL DÍA VEINTISIETE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA. DOY FE.- LICENCIADO DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ.- FIRMA.- SELLO DE AUTORIZAR.-_____

-----INSERTOS-----

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery.

[illegible]

PLANO CATASTRAL

PROPIETARIO :

SERGIO CASTILLO MARTINEZ

CLAVE CAT.: 321-077-045

CLAVE CAT. ESTANDAR :

08-001-019-00-0001-321-077-00045-00-0000

DESCRIPCION :

LOTTE DE TERRENO No. 04 DE LA MANZANA 55, UBICADO EN LA CALLE AGUSTIN MELGAR No. 505-A, DE LA COLONIA VILLA JUAREZ, DE ESTA CD. DE CHIHUAHUA.

LUGAR Y FECHA

CHIHUAHUA, CHIH.

APRIL 2022

ESCALA

LOTE

04

MANZANA

55

SUP. TNO.: 752.00 m2.



ING. ANTONIO DAVO GONZALEZ.
R.P.C. 1817--17-1810

Canoe ²² FOREVER 22
414-43-33



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCH51010V22

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 23 de Abril de 2024
Transacción: 2024-330373
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-321-077-00045-00-0000
Clave: 321-077-045
Número de Corte: 2024-4493
Número de Caja: 45216

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: MARQUEZ MENDEZ CRISTOBAL
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE AGUSTIN MELGAR 505 A COLONIA
VILLA JUAREZ C.P.31064 CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$875.00

RFC: MAMC5104091Q1



Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2024 / 1 - 2024 / 2	1
170101001	INGRESO POR RECARGOS	2024 / 1 - 2024 / 2	1
170103001	INGRESO RECARGOS DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2024 / 1 - 2024 / 2	1
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2024 / 1 - 2024 / 2	1
310106001	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2024 / 1 - 2024 / 2	1
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2024 / 1 - 2024 / 2	1
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2024 / 1 - 2024 / 2	1
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2024 / 1 - 2024 / 2	1

TOTAL: \$

(OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 1 HASTA 2024 / 2 TASA: 0.004
VALOR CATASTRAL: \$531,006.22 SUP. TERR: 752.00 m² SUP. CONS: .00 m²

Cadena Original

[[002|2024-330373|MARQUEZ MENDEZ CRISTOBAL|CA|23/04/2024 12:55:30|875]]

Sello Digital

302c0214018631f4f53a90edff6b32ee8e76a9dc00bf3b6802142de4c667f4ad811ad667d325c77cb72946687d4e

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.

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





Escritura Pública: 1111

Volumen: 111



Agregado: 3

DIRECCIÓN COMERCIAL D.C. /2022

CHIHUAHUA, CHIH.,

07-Mayo-2024

A QUIEN CORRESPONDA :

POR MEDIO DE LA PRESENTE HACEMOS CONSTAR QUE EL DOMICILIO UBICADO EN AGUSTIN MELGAR 505 A RANCHERIA JUAREZ Y CON CONTRATO 053776 (07/11/1996) , DE SERVICIO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO SANITARIO Y SANEAMIENTO.

A LA FECHA SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN SUS FACTURACIONES.

SE EXTIENDE LA PRESENTE PARA LOS FINES QUE CONSIDERE CONVENIENTE.

ATENTAMENTE

P.A. Ana Robles V.

LIC. MARIAM CAROLINA ABDO FIERRO
DIRECTORA COMERCIAL

CONTADO



Escritura Pública: 44419

CUMConsejo de
Urbanización
Municipal

Volumen: 149

Agregado

Constancia No. 070518

CONSTANCIA DE NO ADEUDO

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle **AGUSTIN MELGAR # 505-A** de la colonia y/o fraccionamiento **VILLA JUAREZ** de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.

Teniendo como único registro, que la cuenta **1187 - 5**.

La cuenta se liquida con el recibo 228566 el día 04-11-1998.

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

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a **02** días del mes de **MAYO** de **2024**.

Atentamente



MARIA DOLORES SALAS GROSS
CONSEJO DE URBANIZACION
DEPARTAMENTO DE EJECUCION MUNICIPAL DE CHIHUAHUA

Recibo de Ingresos No. 1357088

VIGENCIA DOS MES

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

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

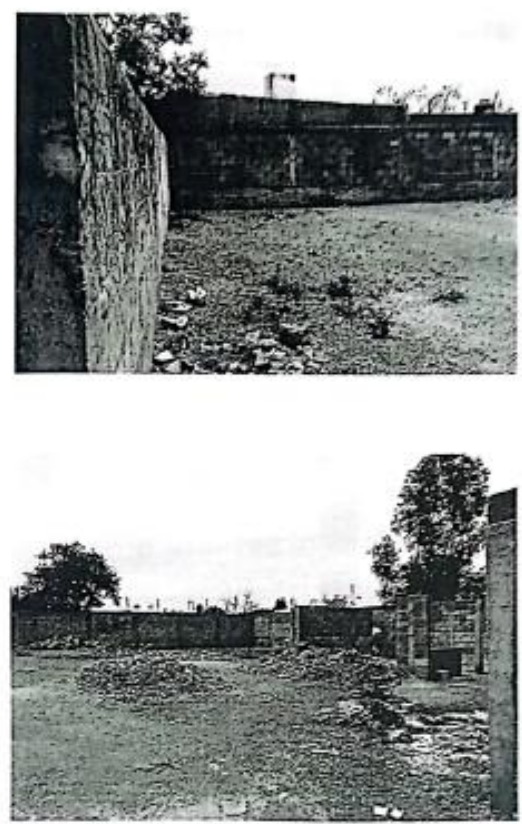
C. Cuarta No. 3610 Colonia Santa Rosa, C.P. 31050 Chihuahua, Chih. Conmutador 072

Tels. (614) 410 9009, 410 9018, 410 9038, 410 9016, 410 9069

www.municipiochihuahua.gob.mx www.cum.gob.mx



Canó²² E valores
B. Raíces, Construcciones y Topografía
Escritura Pública: 4499 Volumen: 149 Agregado: 5
Avalúo de Traslación de Dominio (Escrituración)



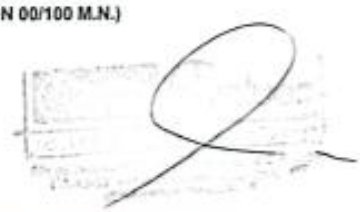
COTIZADO

Calle: AGUSTIN MELGAR

Colonia o Fraccionamiento: VILLA JUAREZ

Ciudad: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración) \$510,280.00
(SON QUINIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS CON 00/100 M.N.)



le Pedro de Villa Sur No. 201 Col. San Felipe C. P. 31203 Tels. (614) 414-4333 y 414-4115 Chihuahua, Chih.
canobrta@prodigy.net.mx

**I.- ANTECEDENTES**

Fecha del Avalúo: 25 DE ABRIL DEL 2024

Clave Catastral Número: 321-077-045
Clave Estandar: 08-001-019-00-0001-321-077-00045-0000

Propietario del Inmueble: FELIPE DE JESUS MENDOZA DOMINGUEZ

Ubicación del Inmueble: CALLE AGUSTIN MELGAR No.505-A, A 35.60MTS. DE LA CALLE 7, DE LA COLONIA VILLI JUAREZ, EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA

Inmueble a Valuar: LOTE DE TERRENO (URBANO), LOTE No.04, MANZANA No.55, EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA.

Regimen de Propiedad: PRIVADO PARTICULAR

Solicitante del Avalúo: SERGIO CASTILLO MARTINEZ

Perito Valuador: ING. EDMUNDO HERNANDEZ PAZOS
CEDULA FEDERAL No.5451234

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

II.- CARACTERISTICAS URBANAS.

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL

Tipo de Construcción: FINCAS CASA HABITACION EN UNO Y DOS NIVELES DE CONSTRUCCION

Índice de Saturación en la Zona: ALTA 85% APROXIMADAMENTE.

Población: NORMAL-ALTA

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

Uso de Suelo: HABITACIONAL

Vías de acceso e Importancia: BLVD. JOSE FUENTES MARES, VIA RAPIDA DE ACCESO Y DISTRIBUCION EN LA ZONA.

Servicios Públicos y Equipamiento Urbano: AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ALUMBRADO PUBLICO, LINEAS TELEFONICAS, ELECTRIFICACION, PAVIMENTO ASFALTICO, RECOLECCION DE BASURA Y TRANSPORTE PUBLICO.



Canó²² E valores

B. Raíces, Construcciones y Topografía

III.- TERRENO

Tramo de calles Transversales, Limitrofes y Orientación:
POR SU FRENTE CON CALLE AGUSTIN MELGAR Y POR SU COSTADO IZQUIERDO CON CALLE 7

Medidas y Colindancias Según: PLANO CATASTRAL

LADO:	MEDIDA:	COLINDANTE
FRENTE:	3.60 MTS.	CON CALLE AGUSTIN MELGAR
COST. DERECHO:	22.00 Y 9.80 MTS.	CON LOTE No.05
	29.600 MTS.	CON LOTES No.06, 07 Y 09
FONDO:	25.00 MTS.	CON LOTE No.12
CONST. IZQUIERDO:	25.00 Y 11.90 MTS.	CON LOTE No.03
	25.000 MTS.	CON LOTE No.02

CROQUIS.



SUPERFICIE DE TERRENO 752.00 M2.

Topografía y Configuración: TOPOGRAFIA PLANA DE CONFIGURACION IRREGULAR

Características Panorámicas: FINCAS URBANAS CASA HABITACION DE TIPO SIMILAR EN LA ZONA

Densidad Habitacional: ALTA 90% APROXIMADAMENTE.

Intensidad de Construcción: REGULADA POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE SEGÚN PLAN DIRECTOR URBANO.

Servidumbre y/o Restricciones: LAS DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.





IV.- Consideraciones Previas al Avalúo

EL PRESENTE DICTAMEN SE EFECTUA PARA TRAMITES DE TRASLACION Y DOMINIO (ESCRITURACION BASADO SEGÚN TABULADORES DETERMINADOS POR LA TESORERIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA LA INFORMACION DE MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES FUERON PROPORCIONADAS POR EL SOLICITANTE SEGÚN PLANO CATASTRAL.

V.- Valor Físico o Directo

A). De Terreno

Lote tipo o Predominante: SON LOTES DE DIFERENTES DIMENSIONES Y CONFIGURACIONES.

Valores de Calle o Zona: \$825.00 X M2. Para Traslación de Dominio (Escrituración).

Fracción:	Sup. lno. M2	Valor Unitrio M2.	Coefficiente	Motivo Coeficiente	Valor Resultante	Valor Parcial
UNICA	752.00	\$825.00	0.70	FRENTE	\$577.50	\$434,280.00
BARDAS				FONDO		\$76,000.00

Sup. Terreno = 752.00 M2. Subtotal = \$510,280.00

Valor Unitario en la zona \$825.00

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración) \$510,280.00

(Con Letra)= (SON QUINIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS CON 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO
AL DIA= 25 DE ABRIL DEL 2024

VII.- Valor Referido =

El valor referido del inmueble al día =

NO APLICA

Perito Valuador

ING. EDMUNDO HERNANDEZ PAZOS
CEDULA FEDERAL No.5451234

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA PORTADA

CVPB/FCSC TM-7-0-2615

ESCRITURA PÚBLICA: 4444 Volumen: 147 Agregado: 6
 FECHA: 10/05/2024 17:30 p.m.
 TEC: CAVP7611431V8
MASTANEDA VILLANUEVA PEDRO

Página: 1

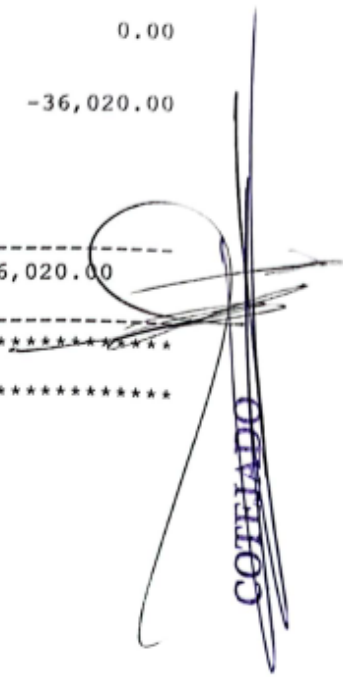
 POR ENAJENACION DE SOLO TERRENO

FECHA DE ENAJENACION	10/05/2024
PRECIO DE ENAJENACION	510,280.00
FECHA DE ADQUISICION	01/07/2022
PRECIO DE ADQUISICION	500,000.00
NPC DE VENTA: 134.336 + INPC DE COMPRA: 122.948	
ACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.0926	
ACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.08	
ACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.0926
PRECIO ACTUALIZADO	546,300.00
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	546,300.00
PERDIDA	-36,020.00
IMPUESTO CEDULAR (5% UTILIDAD)	0.00
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	1
PERDIDA ANUAL (PERDIDA ÷ AÑOS)	-36,020.00
NUMERO DE ENAJENANTES	1

 CALCULO DEL IMPUESTO -----
 NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR

ENAJENANTE: 1	PORCENTAJE: 100.0000	PERDIDA ANUAL: -36,020.00
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 0.00		

 TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 0.00

COTEJADO

Escritura Pública Volumen: 149 Agregado: 7

SAT SECRETARÍA DE HACIENDA **Chihuahua**

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

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: 10/11/2025

VALOR: 4,999

CASTAÑEDA VILLANUEVA PEDRO LUC

1. PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ver el día de pago)	110021	0	B. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100012	0
C. PARTE ADICIONAL DEL IMPUESTO (de acuerdo a diferencia entre el impuesto y el monto de enajenación, conforme al artículo 127 de la Ley del ISR)	100025	0	C. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	100008	0
D. RECAUDOS	100009	0			

2. CAPITULO IV DEL TITULO IV DE LA LEY DEL ISR, ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 127-130)

A. GANANCIA DIFERIDA	112529	0	E. MONTO PAGADO (en el momento de la enajenación con anterioridad)	201215	0
B. PAGO (a su Tasa del)	112540	0	F. CANTIDAD A CARGO (d - e cuando d es mayor) / Pasa este importe al cargo A.	201216	0
C. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTICULO 128 DE LA LEY	112543	0	G. PAGO EN EXCESO (e - d cuando e es mayor)	201217	0
D. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (a e e a total)	112547	0			

3. DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: MEDF741208KA3

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: MEDF741208HCHNNIL07

APPELLIDO PATERNO (NOMBRE Y NOMBRES): MENDOZA DOMINGUEZ FELIPE DE JESÚS

INSTRUCCIONES

- Verificar que los datos ingresados en los campos para este ejercicio. En el caso de tener a mano, se deberá adjuntar copia de los datos, incluyendo el número de folios, a la hoja de datos.
- En el caso de que los datos estén ingresados en los campos de la Entidad Federativa, 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 a 15 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referidos a la fecha se anotarán utilizando dos números adicionales para el día (por lo tanto, día para el mes y cuatro para el año).

Ejemplo: 17 de junio del año 2003 DA 17 MES 06 AÑO 2003

DECLARACIÓN COMPLEMENTARIAS

En caso de presentar independientemente una declaración para corregir errores o errores de una declaración anterior, deberá ser en el mes de mayo de 2003 y antes de la fecha de presentación de la declaración original del pago.

En caso de presentar una declaración para corregir errores o errores de una declaración anterior, deberá ser en el mes de mayo de 2003 y antes de la fecha de presentación de la declaración original del pago.

En caso de presentar una declaración para corregir errores o errores de una declaración anterior, deberá ser en el mes de mayo de 2003 y antes de la fecha de presentación de la declaración original del pago.

En caso de presentar una declaración para corregir errores o errores de una declaración anterior, deberá ser en el mes de mayo de 2003 y antes de la fecha de presentación de la declaración original del pago.

4. DECLARO BAJO PROTESTA DE DEBER VERDAD QUE LOS DATOS CONTENDIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON VERDADEROS.

5. LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

01 Aguascalientes	02 Baja California	03 Baja California Sur	04 Coahuila	05 Campeche	06 Colima	07 Chihuahua	08 Chihuahua	09 Distrito Federal	10 Durango	11 Guanajuato	12 Guerrero	13 Hidalgo	14 Jalisco	15 Jalisco	16 Jalisco	17 Morelos	18 Nayarit	19 Nuevo Laredo	20 Oaxaca	21 Pinar del Rio	22 Quintana Roo	23 Quintana Roo	24 San Luis Potosi	25 Sinaloa	26 Sonora	27 Tabasco	28 Tamaulipas	29 Tlaxcala	30 Veracruz	31 Yucatán	32 Zacatecas
-------------------	--------------------	------------------------	-------------	-------------	-----------	--------------	--------------	---------------------	------------	---------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------	-----------------	--------------------	------------	-----------	------------	---------------	-------------	-------------	------------	--------------

(1) Tratamiento de pago efectuado por haberse pagado, se deberá anotar los datos del mismo.

SE PRESENTA POR TRIPULICADO

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE					
	COAHUILA		ESTADO	COAHUILA	
	COAHUILA		CORREO	VILLA JUAREZ	
	ACOSTIN MELGAR				
	NO VO LETRA EXTERIOR 505-A	NO VO LETRA INTERIOR 	CÓDIGO POSTAL 	TELÉFONO 	

COTEJADO

Escritura Pública: 4,999

Voluntaria: 199

Folio

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

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN
CHIHUAHUA/CHIH-REGISTRO LBATRE18 *3029589*

FECHA HORA
16-05-2024 10:33

SH: *12097007*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : CAVP19761113IVB
NOTARIO : PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA
DIRECCION : C MONTE GALERAS 2630
COLONIA : RESIDENCIAL CUMBRES III
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO: 10/05/2024
RFC : MEDF19741206KA3
CONTRIBUYENTE :
CONTRIBUYENTE : FELIPE DE JESUS MENDOZA
TE : DOMINGUEZ
DIR. DEL INMUEBLE : C AGUSTIN MELGAR - 505A
COLONIA : VILLA JUAREZ
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
ESCRITURA : 4089
VALOR INMUEBLE : 0

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	1	\$0.00
TOTAL		\$0.00

(SON CERO PESOS (00/100) M.N.)



2024-12097007

||CRC01|2024-12097007|CASTAÑEDA VILLANUEVA

PEDRO[CA|16/05/2024 10:33:04|0|]

302d02150086d5c20f13142d8da288fe7737e7ac82e080a49d02141
56e4712bd616acd9c1cad3b73e7059c233e340c

NO EXPONER PEGADO AL CALOR, NI EN CARO O GUARDAR EN PLÁSTICO
PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTAROS
BUZON CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX
TUCUIONESMACHANTE



EL LICENCIADO DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ NOTARIO AUXILIAR
A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO DEL DISTRITO JUDICIAL
MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: Que
la fotocopia que antecede, constando de un
hoja(s) útil(es), es una reproducción fiel y concuerda exacta y
totalmente con el original que se le exhibió y con el cual se cotejó;
la presente copia es una copia simple y auténtica, en la ciudad de
Chihuahua, Municipio de Chihuahua, a diez días
de Mayo del dos mil veintiocho
DOY FE,-----

EL NOTARIO AUXILIAR A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO

LIC. DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ



COTEJADO

Escritura Pública: 4441

Volumen: 144

Agregado: 4

SECRETARÍA
DE HACIENDA

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

RECAUDACIÓN DE RENTAS E.I.
CHIHUAHUA

DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO		DATOS DEL ENAJENANTE	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
CAVP761113HDGSLD05	CAVP761113IV8	MEDF741206HCHNML07	MEDF741206KAC
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)		APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
CASTAÑEDA VILLANUEVA PEDRO LIC.		MENDOZA DOMINGUEZ FELIPE DE JESUS	

SELECCIONE CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR:	NORMAL ☒ COMPLEMENTARIA ☐ CORRECCIÓN FISCAL ☐	FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA DIA 10 MES 05 AÑO 2024 No. DE ESCRITURA E4999 V149 VALOR DEL INMUEBLE \$510,280.00	EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDICAR FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR. DIA MES AÑO
--	---	---	--

UBICACIÓN DEL INMUEBLE				
ESTADO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	COLONIA	
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	VILLA JUAREZ	
CALLE		No. Y/O LETRA EXTERIOR	No. Y/O LETRA INTERIOR	CÓDIGO POSTAL
AGUSTIN MELGAR		505-A		

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO	
A. GANANCIA OBTENIDA	0
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	0
C. ESTÍMULO FISCAL	0
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	0
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	0
F. SUB - TOTAL (D más E)	0
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A.)	0
H. RECARGOS (F + G) x Tasa	0
I. COMPENSACIÓN	0
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	0
K. MULTAS	0

L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A.)	
M. GASTOS DE EJECUCIÓN	
N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN	
O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	
P. PAGO EN EXCESO (J+K+L+M+N-O) cuando O es mayor	
Q. CANTIDAD A CARGO (J+K+L+M+N-O) cuando O es menor	

* F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)

CONTRIBUYENTE ☐ REPRESENTANTE LEGAL ☐ RESPONSABLE SO ☐

R. F. C.	CAVP761113IV8
NOMBRE	CASTAÑEDA VILLANUEVA PEDRO LIC.
FIRMA	

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ADVERTIDO A SEÑALADOS SON SUSCEPTIBLES DE REVISIÓN POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE

INSTRUCCIONES:

1. 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.

2. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.

3. Los datos referentes a fechas se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.

Ejemplo: 17 de Enero de 2018 DIA 17 MES 01 AÑO 2018

4. 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.

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

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

Boletín Público 1/1/11 Volumen 1/1/1 Agregado 10

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARÍA DE HACIENDA
Referencia Cédula a ISR
CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACIÓN/OFICINA	CAJA	OPERACIÓN
CHIHUAHUA/REGISTRO	LBATREIB	*3029536*
PÚBLICO		

FECHA: 10-05-2024 HORA: 10:33

SH: *12097013*

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

REG: CAM*1876113MVB
NOTARIO: PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA
DIRECCIÓN: C MONTE CALERAS 2630
COLONIA: RESIDENCIAL CUMBRES III
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
ESTADO: CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN: NORMAL PERÍODO: 10/05/2024
RFC: MEDF18741206KA3
CONTRIBUYENTE: FELIPE DE JESUS MENDOZA
CONTRIBUYENTE: DOMINGUEZ
DIR. DEL INMUEBLE: C AGUSTIN MELGAR - 505A
COLONIA: VILLA JUAREZ
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
ESCRITURA: 510280
VALOR INMUEBLE: 510280

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$0.00
TOTAL		\$0.00

(SON CERO PESOS (00/100) M.N.)

2024-12097013

||CRC01|2024-12097013|CASTAÑEDA VILLANUEVA

PEDRO|CA|16/05/2024 10:33:16|0||
302c02140890c85cfecdd4cc3f86b7cab9c202502903c8a3021439b9
ba5ea57bd65842599994b6c49f5d67af2eac

NO EXPONER RECIBO AL CALOR, NI EMCARO GUARDAR EN PLÁSTICO
PARA CUALQUIER COMENTARIO, QUEJA O SUGERENCIA CONTACTAROS:
BUZON CONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX
TU OPINIÓN ES IMPORTANTE

COTILLADO

EL LICENCIADO DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ NOTARIO AUXILIAR
A LA NOTARIA PUBLICA NÚMERO VEINTIOCHO DEL DISTRITO JUDICIAL
MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: Que
la fotocopia que antecede constante de Una
hoja(s) útil(es), es una reproducción fiel, y concuerda exacta y
totalmente con su original que tuve a la vista y con el cual se cotejó.
La presente copia certificada se certifica y autoriza, en la ciudad de
Chihuahua, Municipio y Estado de Chihuahua, a dieciséis
de Mayo del dos mil veintinueve
DOY FE.-----

EL NOTARIO AUXILIAR A LA NOTARIA PUBLICA NÚMERO VEINTIOCHO

LIC. DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ





Escritura Pública: 4999

Volumen: 149

Agregado: 11

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienesRFC:
NombreOIGD780915R69
DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIERREZ

Tipo de declaración:	Normal	Ejercicio:	2024
Periodo de la declaración:	Por Operación	Fecha y hora de presentación:	20/05/2024 11:50
Número de operación:	240000075851		

DATOS DE LA OPERACIÓN

NÚMERO DE ESCRITURA	4999
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA	10/05/2024
TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO	TERRENO

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	ESPECIFIQUE	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
\$19,290.00	EFFECTIVO				

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	MEDF741209KA3		FELIPE DE JESUS	MENDOZA
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
DOMINGUEZ	MEDF741209HCHRM07			
NÚMERO DE FOLIO				

DATOS INFORMATIVOS

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

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	CAJMS850421E87		SERGIO	CASTILLO
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
MARTINEZ	CAJMS850421HCHSR04			
NÚMERO DE FOLIO				

HACIENDA		DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS		SAT	
		Enajenación de bienes			
RFC:	OIGD790915R69				
Nombre:	DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIERREZ				
Tipo de declaración:	Normal				
Periodo de la declaración:	Por Operación	Ejercicio:	2024		
Número de operación:	240000075551	Fecha y hora de presentación:	20/05/2024 11:50		
PAGO					
INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN		INGRESOS EXENTOS		INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADJERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	
515,285.00		0.00		545,300.00	
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA		GANANCIA ACUMULABLE		GANANCIA NO ACUMULABLE	
1.50					
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN		ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA		ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	
				GANANCIA O PÉRDIDA	
				-35,020.00	
				NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	
				FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	
				TOTAL DE ISR PAGADO	
				0.00	
INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN					
¿LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OBTUVIERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL?		NO			

	Escritura Pública: 4999	Volumen: 149	Agregado: 12
ACUSE DE ACEPTACIÓN DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS			
			
Nombre del Notario Público o Fedatario	DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIERREZ		
RFC del Notario Público o Fedatario	OIGD790915R69		
Fecha y hora de presentación:	20/05/2024 11:50		
Número de operación:	240000075851		
Ejercicio:	2024		
Tipo de declaración:	Normal		
Período:	10/05/2024		
Medio de presentación:	Internet		
Operación:	Enajenación de bienes		
Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia. Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx. Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.			
 COTEJADO			
Sello digital :	GLL4bQ2z7Nqf/483Yo8QFrupa8JQW8dHc+8ALRjVC876OxhR4M2eJHwUx3Iohp5wmg3B7LA1fUDuAzXeRch6HbuzhdCbK4TGDboKo1TdI103GyUIXVSwQk6UFWxBqkBU9xLFnZr1GwHqkVcg0pwy1YLD03xyCBxxXa107CJJq4=		

Foja Publica: 111 Volumen: 147

[Stamp]

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

C.C.O.-24-38

X X NORMAL COMPLEMENTARIA FECHA 25 / JUNIO / MES

C. TESORERÍA MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

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

NÚMERO DE ESCRITURA: 4000 FECHA DE FIRMA: 10 may-24 ✓ FECHA DE ELABORACIÓN: 10 may-24 FOLIOS: 149

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE:

COMPRAVENTA

APELLIDO PATERNO: CASTILLO MARTINEZ SERGIO APELLIDO MATERNO: MENDOZA DOMINGUEZ FELIX
RFC: CAMS850421E87 RFC: MEHA TATXWPAJ

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: calle Abraham Bandala número 3,003 tres mil tres de la colonia Marmol III, Chihuahua, Chih.

LUGAR Y SUPERFICIE DE LOS BIENES QUE SE TRANSFERIRAN: Lote de lno marcado con el no. 322 en Matigal de la col. Villa Ruben de los Rios Chihuahua, el cual se describe como sigue:

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: CHIHUAHUA NO. DE CUENTA PÚBLICA: CC-321-077-045 OCE-08-001-019-00-1881-321-077-045

DESTINO DEL INMUEBLE: ☐ CASA HABITACIÓN ☒ DEPTOS. No. DE DEPTOS.: _____ ☐ OTRO ESPECIFIQUESE:

— VALORES —

CONCEPTO	VALOR DEL TERREÑO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	OTRAS
AVALUO BANCARIO	\$510,280.00		
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			

— LIQUIDACIÓN —

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE: COG 383951 28/jun/24

CVE	CONCEPTO	IMPORTE	CVE	CONCEPTO
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	REGIMEN ANTERIOR \$ REGIMEN ACTUAL \$510,280.00	6	DIFERENCIA I.V.A. 4% UNIV
2	REDUCCIÓN	N-202331 \$382,500.00	7	PAGAMENTO POR DIFERENCIAL I.V.A. DE RESTRICCION
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)		8	NETO IS-V
4	IMPUESTO	\$127,780.00	9	RECARGOS
5	IMPUESTO PAGADO POR PAISAJE COLINDANTE EN DECLARACION No.	2% \$2,555.60	10	SANCIONES
			11	TOTAL PASAR →

[Circular Stamp] [Signature]

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATRNO: OLIVERA GUTIERREZ NOMBRE: OLIVERA BRAMA GUTIERREZ

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INScripción FOLIO LIBRO Sección

AUTORIZACIÓ REGISTRADA CERTIFICACIÓN DE PAGO SELLO DC DE

TESORERIA MUNICIPAL TRASLACION DE DOMINIO TESORERIA MUNICIPAL No. 21042 y PLANO CORRIENTE DE GERENCIAMIENTO Y LOS ESPACIOS PARA UTILIZAR UNA FORMA ASOCIADA

IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA: 4008262

SECRETARÍA DE HACIENDA NOTARIO C.I. 424366 DEL 15/08/24



Escritura Pública: 4499 **Volumen: 149** **Agregado: 14**

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
CALLE VICTORIA 14 Int: 5 PISO - Col.: CENTRO - Chihuahua - Chihuahua - México

Serie - Folio
T2087035

Tipo
I - Ingreso

Fecha Expedición
2024-08-27T10:31:05

Lugar Expedición
31000

EMISOR
Razón Social: MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
RFC: MCHSS1010V22
Regimen Fiscal: 605 - Personas Morales con Fines no Lucrativos

RECEPTOR
Razón Social: SERGIO CASTILLO MARTINEZ
RFC: CAMS850421E87
Uso del CFDI: 601 - Sin efectos fiscales
Dom. Fiscal: 31063
Regimen Fiscal: 605 - Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios

INFORMACIÓN DEL PREDIO
Propietario: SERGIO CASTILLO MARTINEZ
Ubicación del Predio: PERI R ALMADA SIN NUMERO / DIVISION DEL NORTE, C.P. 31090
Asociación de Caja: 2024424356
Fecha de Pago: 15-08-2024

no	Cantidad	Unidad	Descripción	Periodo	Importe
0201001	1.00	-	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	2024/1	\$2,555.60
ImpuestoServ: 60161700 UMI: C62 - Uno ObjetoImp: 01 - No objeto de impuesto. Impuestos: - Descuento: 65.45					
0201002	1.00	-	IMPTO UNIV TRASLACION DE DOMINIO	2024/1	\$102.22
ImpuestoServ: 60161700 UMI: C62 - Uno ObjetoImp: 01 - No objeto de impuesto. Impuestos: -					
0103001	1.00	-	INGRESO RECARGOS TRASLACION DE DOMINIO	2024/1	\$68.45
ImpuestoServ: 60161700 UMI: C62 - Uno ObjetoImp: 01 - No objeto de impuesto. Impuestos: -					
0104001	1.00	-	INGRESO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER	2024/1	\$155.61
ImpuestoServ: 60161700 UMI: C62 - Uno ObjetoImp: 01 - No objeto de impuesto. Impuestos: -					
0105001	1.00	-	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA-TD	2024/1	\$51.87
ImpuestoServ: 60161700 UMI: C62 - Uno ObjetoImp: 01 - No objeto de impuesto. Impuestos: -					
0106001	1.00	-	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2024/1	\$0.09
ImpuestoServ: 60161700 UMI: C62 - Uno ObjetoImp: 01 - No objeto de impuesto. Impuestos: -					
0107002	1.00	-	CONTRIBUCION DE BOMBEROS TD	2024/1	\$10.37
ImpuestoServ: 60161700 UMI: C62 - Uno ObjetoImp: 01 - No objeto de impuesto. Impuestos: -					
0108002	1.00	-	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS TD	2024/1	\$62.24
ImpuestoServ: 60161700 UMI: C62 - Uno ObjetoImp: 01 - No objeto de impuesto. Impuestos: -					

NOTA: (NOTA CLAVE) (CLAVE) FOLIO VENTANILLA: (FOLIO,NOTA) NOTARIO (DESCRIPCION,TRAMITADOR) Nota: 000-24-37971 Clave 08-001-019-00-0001-321-077-00043-00-0000 Notario: NOTARIA MCUU

DATOS GENERALES		Subtotal	\$3,004.45
Forma de Pago	04 - Tarjeta de crédito / Condiciones Pago: Contado	Descuento	\$68.45
Modo de Pago	PUE - Pago en una sola exhibición	Imp. Traslados	\$0.00
C. Moneda	1.000000 / MXN / Exportación: 01 - No aplica.	Imp. Retenidos	\$0.00
Moneda Letra	DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 00/100 MXN	TOTAL	\$2,936.00



Fecha de Timbre
2024-08-27T10:31:05

No. Certificado SAT
00001000000509846663

No. Certificado Emisor
00001000000506964046

Folio Fiscal
73f6feaf-36a1-4e00-8f5f-fa427d2c0a9b

Cadena Original
[1.1]73f6feaf-36a1-4e00-8f5f-fa427d2c0a9b|2024-08-27T10:31:05|LS01306189R5|kBU1glj4J9fWUc0ShPH1ad1Lc/VV0vRTEcTQgS211mLA0cR50zxeXp5faTV/BwK5slyYRV+9yCNCeXal17haicpvKKGDCDeve68tB01e2AAgCikDwybAhn3Y3oQnKFW1M/Alvga0rs0LhUg0EXLJw+VTVWRETHQcKvtifCagqU5S3Iui/VerWly1DMLde10LdF8pPyzhoTocLwtkgNoyiX8oPw8Vj0aPAABp0tpKa51zhK+ugv8Pw+U/0uLdA7amh/nbiPwPv8+XhyJ6gaqFL6ddnc4Ce1EGYV72Hz1UGYQHjauq0sAMdjaRnfVURYBsd1G2PENW61A==|00001000000509846663|]

Sello Digital del CFDI
kBU1glj4J9fWUc0ShPH1ad1Lc/VV0vRTEcTQgS211mLA0cR50zxeXp5faTV/BwK5slyYRV+9yCNCeXal17haicpvKKGDCDeve68tB01e2AAgCikDwybAhn3Y3oQnKFW1M/Alvga0rs0LhUg0EXLJw+VTVWRETHQcKvtifCagqU5S3Iui/VerWly1DMLde10LdF8pPyzhoTocLwtkgNoyiX8oPw8Vj0aPAABp0tpKa51zhK+ugv8Pw+U/0uLdA7amh/nbiPwPv8+XhyJ6gaqFL6ddnc4Ce1EGYV72Hz1UGYQHjauq0sAMdjaRnfVURYBsd1G2PENW61A==

Version de CFDI
4.0

Número Operación
20243769124

Sello Digital del SAT
Prt7c1KZat42j3khRvca1alsf6AAh0s1gKs15V13F3qhb+rj2fxIdgJLSg40EgWLn+evpRH53n8ncUFYIRQhS07q16zntvfpKw11zB08WvzHb9gdWb+OvSWQcMf/2HwgJ3v17Lw15f4INPZf3jUa0iaJUS7v4zhabOggQ0hab0Z0uNUKp1BAAHIA0c1cOTFXQ6anHiyGsl2ADGevj17PrjE7FmXha8eL37UK91CeboutXL8tn177+aPugY5K8S0w9jVvSpbq+bU8TEG7/xJx8ub3*K5bLMZq0/xEBd2VzUUN0B3rLSgDuGaVW+d0QWv1w8Bq70aXg0=

Escritura Pública: 4999 Volumen: 144

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
MENDOZA DOMINGUEZ FELIPE DE JESUS

SEXO H

DOMICILIO
C OREGON 2441
COL QUINTAS DEL SOL 31214
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR MNDMFL74120608400

CLUP MED741206HCHNML07

AÑO DE REGISTRO 1993 03

FECHA DE NACIMIENTO 06/12/1974

SECCIÓN 0838

VIGENCIA 2023 - 2033

IDMEX 2415678612<<0838031803088
7412062H3312315MEX<03<<02683<8
MENDOZA<DOMINGUEZ<<FELIPE<DE<J

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
CASTILLO MARTINEZ SERGIO

SEXO H

DOMICILIO
C ABRAHAM BANDALA 3003
COL MARIMOL II 31063
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR CSMRSP85042108H400

CLUP CAMS850421HCHSR004

AÑO DE REGISTRO 2003 03

FECHA DE NACIMIENTO 21/04/1985

SECCIÓN 0897

VIGENCIA 2023 - 2033

IDMEX 2549555322<<0597066385305
8504216H3312315MEX<03<<69966<6
CASTILLO<MARTINEZ<<SERGIO<<<<<<

EL LICENCIADO PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA NOTARIO PÚBLICO
NÚMERO VEINTIOCHO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE
CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: Que la fotocopia que
antecede constante de una hoja(s)
útil(es), es una reproducción fiel, y concuerda exacta y totalmente
con su original que tuve a la vista y con el cual se cotejó. La
presente copia certificada se certifica y autoriza, en la ciudad de
Chihuahua, Municipio y Estado de Chihuahua, a diez
de Mayo del 2025 veinticuatro

DOY FE.-

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTIOCHO

LIC. PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA





Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Escritura Pública: 4999

Volumen: 199

Agregado: 16

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,
SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN URBANA, DEPTO.
ADMINISTRACION DEL PLAN DIRECTOR,
OFICIO NO. AUA 06673/2024
CLAVE CATASTRAL: 321-077-045
ASUNTO: Constancia de Zonificación

Chihuahua, Chihuahua, a 07 de mayo de 2024

A QUIEN CORRESPONDA:

PRESENTE.-

La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua otorga la presente Constancia de Zonificación al predio Ubicado en la Calle Agustín Melgar No. 505-A de la Colonia Villa Juárez de esta ciudad, con superficie de terreno 752.00 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, II fracción I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, fracción I, 59, 60, 69, 77, 94 y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 7 fracción XVI, 13 fracción IX inciso a), 87, 210 fracción I, 213, 237 y 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículo 72, fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; artículos 69 y 73 fracción II del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua; artículos 4 fracción XXXII, 9 fracción III y V, II fracciones I, VI y VII, 43, 66 fracciones I y IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; artículos 5 fracciones I, XII, XIII y XVI y 27 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua; y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente se informa lo siguiente:

Se encuentra en un sector con uso de suelo **Comercio y servicios I** con superficie mínima por lote 300.00 m² y 12.00 m 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 Aguas 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

M.D.U. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA DE LA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

*MTM 3ASC *33H

*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



Volúmen: 149

Agregado

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
OFICIO No.SPU-DNNO-31254
CLAVE CATASTRAL ESTÁNDAR: 08-001-019-00-0001-321-077-00045-00-0000
CLAVE CATASTRAL: 321-077-045

ASUNTO: NUMERO OFICIAL

A QUIEN CORRESPONDA

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

UBICACIÓN: CALLE AGUSTIN MELGAR A 35.60 MTS. A LA CALLE AGUSTIN MELGAR	
MANZANA 55	LOTE 4
COLONIA	VILLA JUAREZ
SECTOR	74
CÓDIGO POSTAL	31064

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: **505-A**
(NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).

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

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 24 DÍAS DEL MES ABRIL DE 2024.

ATENTAMENTE

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

"2024 Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
Depto. de Nomenclatura y Numeración Oficial



NOTARÍA 28
PÚBLICA

Escritura Pública: 4999

Volumen: 149

Agregado: 18

Complemento Notario Público

Datos del Emisor
EDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA
RFC Emisor CAVP761113IV8
Regimen Fiscal 612 - Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales

Datos del Receptor
SERGIO CASTILLO MARTINEZ
RFC Receptor CAMS850421E87
Uso del CFDI S01 Sin efectos fiscales

DATOS DEL NOTARIO
Nombre PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA
No. de Notaría 28

C.U.R.P. CAVP761113HDGSLD05
Entidad Federativa 08 - Chihuahua

DATOS DE LA OPERACIÓN
No. Instrumento 4999
Fecha de Firma 10 may. 2024

Subtotal \$ 510,280.00
I.V.A. \$ 0.00
Monto Operación \$ 510,280.00

DATOS DEL INMUEBLE
Tipo de Inmueble Terreno
Dirección AGUSTIN MELGAR 505-A VILLA JUAREZ C.P. 31064
Ciudad Chihuahua
Estado 08 - Chihuahua
País MEX

COTILLADO

DATOS ENAJENANTE
Nombre ELIPE DE JESUS MENDOZA DOMINGUEZ
RFC MEDF741206KA3
C.U.R.P. MEDF741206HCHNML07
Porcentaje 100.00%

DATOS ADQUIRIENTE
Nombre SERGIO CASTILLO MARTINEZ
AUDIA IVETTE PADILLA ROJAS
RFC CAMS850421E87
PARC880607ULO
C.U.R.P. CAMS850421HCHSRP04
PARC880607MCHDJL03
Porcentaje 50.00%
50.00%



Este documento es una representación impresa de un CFDI

No de Serie del CSD 00001000000600061837

Folio Fiscal 5305a15d-3382-4fa3-9fa2-20205545a741

No de Serie del Certificado del SAT 00001000000509846663

Fecha y Hora de Certificación 2024-06-27T16:23:15

RFC del Proveedor de Certificación L5D1306189835

ES PRIMER TESTIMONIO INTEGRO QUE SE EXPIDE PARA USO DE **SERGIO CASTILLO MARTÍNEZ**, CONSTA DE **DIECISÉIS** HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, RUBRICADAS Y SELLADAS.-----
LO EXPIDE, AUTORIZA Y FIRMA EL LICENCIADO **DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIERREZ**, ASPIRANTE AL EJERCICIO DEL NOTARIADO, ACTUANDO EN FUNCIONES DE **NOTARIO AUXILIAR EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO** DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, POR LICENCIA DE SU TITULAR, LICENCIADO **PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA**, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS **VEINTISIETE** DÍAS DEL MES DE **AGOSTO** DE DOS MIL **VEINTICUATRO**. DOY FE.-----

EL NOTARIO AUXILIAR A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO

LIC. DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIERREZ



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

INGRESO: 06 DE SEPTIEMBRE DE 2024 09:44:12 AM NÚMERO: 2024-220717 FOLIO ELECTRONICO: 2024-354983
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 4999 VOLUMEN 149, EL DÍA 10 DE MAYO DE 2024

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): FELIPE DE JESUS MENDOZA DOMINGUEZ
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: VILLA JUAREZ
COMPRADOR(ES): SERGIO CASTILLO MARTINEZ QUIEN ADQUIERE EL 50%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANO, NACIDO
(A) EL DIA 21 DE ABRIL DE 1985, DE OCUPACION MECANICO, CON RFC CAMS650421E87
CON DOMICILIO EN CALLE ABRAHAM BANDALA NUMERO 3003
COLONIA MARMOL III, DE ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON CLAUDIA IVETTE PADILLA ROJAS
CLAUDIA IVETTE PADILLA ROJAS QUIEN ADQUIERE EL 50%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, CON DOMICILIO EN CALLE ABRAHAM BANDALA NUMERO 3003
COLONIA MARMOL III, DE ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON SERGIO CASTILLO MARTINEZ.

CERTIFICADO DE RECIBO NO. 4314655, IMPORTE \$13,680.00 M.N.
PAGO:

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1154073	TERRENO URBANO	4-55	752 0000 METROS CUADRADOS	321-077-045	85	7335	I



121902522e904f6964400c13556f69c9
GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
REGISTRADOR

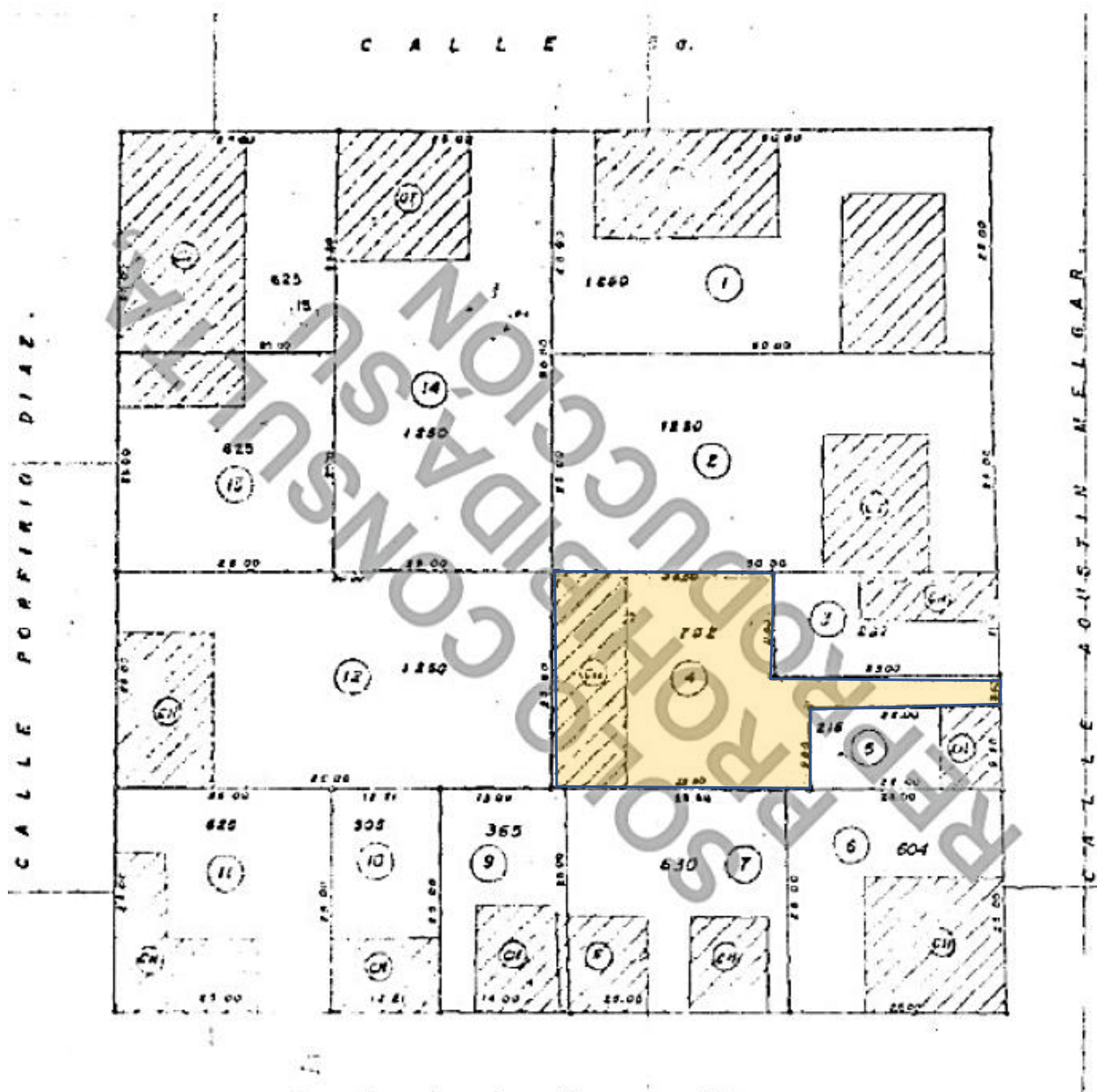
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 15 DE LA LEY DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Antecedentes registrales**Datos registrales de la manzana 55 y predio de estudio****HISTORIAL MANZANA 55**

FECHA REGISTRO	FOLIO REAL	ACTO	MANZANA LOTE	SUPERFICIE	DATOS DE REGISTRO	ESTATUS
29/08/2018	1934007	LOTE DE MANZANA	55-17-A	85.0000 M²	42- -6198-I	PASO A FAVOR
01/07/2011	1607040	COMPRAVENTA SIMPLE	55-16	379.0000 M²	42- 42 -5024-I	PASO A FAVOR
11/10/2006	1502611	COMPRAVENTA SIMPLE	055-9	365.0000 M²	23- 23 -4197-I	VIGENTE
09/05/1997	1348440	COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO	55-17	276.0000 M²	33- 33 -2953-I	VIGENTE
10/07/1996	1335001	COMPRAVENTA SIMPLE	55-7	304.0000 M²	31- 31 -2849-I	VIGENTE
05/06/1992	1277502	COMPRAVENTA SIMPLE	55-2	1250.0000 M²	5163- 93 -2421-I	VIGENTE
04/06/1992	1277406	COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO	55-6	311.0000 M²	5067- 127 -2420-I	VIGENTE
13/12/1985	1198428	COMPRAVENTA SIMPLE	55-14	1250.0000 M²	622- 38 -1901-I	VIGENTE
07/06/1985	1194073	COMPRAVENTA SIMPLE	55-4	752.0000 M²	1713- 103 -1872-I	PASO A FAVOR
17/04/1985	1191582	COMPRAVENTA SIMPLE	55-15	625.0000 M²	3137- 188 -1856-I	VIGENTE
18/01/1985	1190813	COMPRAVENTA SIMPLE	55-9	365.0000 M²	623- 33 -1852-I	CANCELADO
22/10/1984	1187223	COMPRAVENTA SIMPLE	55-13	625.0000 M²	1350- 79 -1829-I	PASO A FAVOR
16/10/1984	1186132	COMPRAVENTA SIMPLE	55-3	297.0000 M²	1083- 69 -1822-I	VIGENTE
25/11/1982	1171730	COMPRAVENTA SIMPLE	55-2	1250.0000 M²	1528- 89 -1727-I	CANCELADO
25/11/1982	1171731	COMPRAVENTA SIMPLE	55-11	625.0000 M²	1548- 90 -1727-I	PASO A FAVOR
25/11/1982	1171878	COMPRAVENTA SIMPLE	55-12	1250.0000 M²	1529- 91 -1728-I	VIGENTE
24/11/1982	1172911	COMPRAVENTA SIMPLE	55-1	1250.0000 M²	1476- 86 -1735-I	VIGENTE
24/07/1980	1153274	COMPRAVENTA SIMPLE	55-10	305.0000 M²	611- 36 -1610-I	PASO A FAVOR
01/07/1980	1154632	COMPRAVENTA SIMPLE	55-05	216.0000 M²	39- 2 -1618-I	VIGENTE

Datos registrales de la manzana 55 y predio de estudio

ZOOM MANZANA 55



Datos registrales del Lote 4 (predio de estudio)

HISTORIAL LOTE 4

Consulta Avanzada

Criterios de Búsqueda: MUNICIPIO: JUAREZ SECTOR: 321 MANZANA: 77 LOTE: 45

Volver al menú

Distrito	Folio Real	Localidad	Cve Catastral	M-L	Domicilio	Colonia	Dato Reg
MORELOS	1194073	CHIHUAHUA	321-077-045	55-4		VILLA JUAREZ	85-7335-1

« < | Página 1 de 1 | > » | ↺

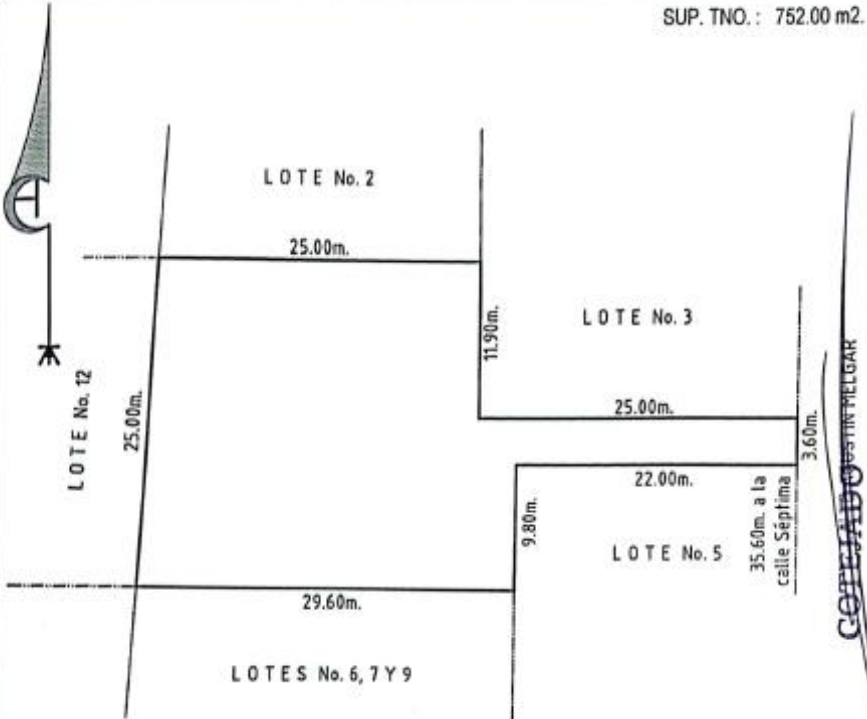
Opciones de Información

GravámenesAvisos y AnotacionesPropietario(s)/SociosSegregaciónAntecedentesTrámites en ProcesoPropiedad(es)

Doble Click para ir a Folio Real Antecedente 1147748

Fecha de registro ↓	Acto	Datos del Acto	Insc.	Folio	Libro	Sección	Estatus	Folio Real Antecedente
29/11/2022	COMPRAVENTA SIMPLE	V.O: \$500,000.00 PESOS	57		6982	1	PASO A FAVOR	-
29/11/2022	DONACION		56		6982	1	PASO A FAVOR	-
12/06/2009	COMPRAVENTA SIMPLE	V.O: \$99,000.00 PESOS	108	109	4686	1	VIGENTE	-
12/06/2009	RECTIFICACION		95	95	1940	X	VIGENTE	-
07/06/1985	COMPRAVENTA SIMPLE	V.O: \$18,048.00 PESOS	1713	103	1872	1	PASO A FAVOR	-
24/01/1980	MODIFICACION DE MANZANA	V.O: \$.00 PESOS	1076	133	1575	1	VIGENTE	1147748

Plano catastral

PLANO CATASTRAL						
	PROPIETARIO : SERGIO CASTILLO MARTINEZ	CLAVE CAT. : 321-077-045				
		CLAVE CAT. ESTANDAR : 08-001-019-00-0001-321-077-00045-00-0000				
DESCRIPCION : LOTE DE TERRENO No. 04 DE LA MANZANA 55, UBICADO EN LA CALLE AGUSTIN MELGAR No. 505-A, DE LA COLONIA VILLA JUAREZ, DE ESTA CD. DE CHIHUAHUA.		<table border="1"><tr><td>LUGAR Y FECHA CHIHUAHUA, CHIH. ABRIL, 2022</td><td>LOTE 04</td></tr><tr><td>ESCALA 1 : 400</td><td>MANZANA 55</td></tr></table>	LUGAR Y FECHA CHIHUAHUA, CHIH. ABRIL, 2022	LOTE 04	ESCALA 1 : 400	MANZANA 55
LUGAR Y FECHA CHIHUAHUA, CHIH. ABRIL, 2022	LOTE 04					
ESCALA 1 : 400	MANZANA 55					
SUP. TNO. : 752.00 m2.						
						
						
 ING. ANTONIO D. GONZALEZ. R.P.C. 17-1810 Cano 414-43-33 f						

Predial



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: 02 de Diciembre de 2024
Transacción: 2024-494333
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-321-077-00045-00-0000
Clave: 321-077-045
Número de Corte: 2024-9329
Número de Caja: 3001

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CASTILLO MARTINEZ SERGIO
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE AGUSTIN MELGAR 505 A COLONIA
VILLA JUAREZ C.P.31064 CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$1,249.00

RFC: Sin RFC

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2024/4-2024/6	1	\$774.75
170101001	INGRESO POR RECARGOS	2024/4-2024/5	1	\$5.16
170103001	INGRESO RECARGOS DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2024/4-2024/5	1	\$14.11
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2024/4-2024/6	1	\$30.99
31010801	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	S/D-2024/6	1	\$0.75
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2024/4-2024/6	1	\$423.24

TOTAL: \$1,249.00

(UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024/4 HASTA 2024/6, TASA: 0.005, VALOR
CATASTRAL: \$524,805.75, SUPERFICIE DE TERRENO: 739.92 m², SUPERFICIE DE
CONSTRUCCIÓN: .00 m²

Cadena Original

[002]2024-494333[SERGIO CASTILLO MARTINEZ][IN]07/11/2024 16:24:55[1249]

Sello Digital

392d0215008b018b347a74e48499a9afc25294d68c039ca7ef02147a978ce5e44a1cf3b868b2d3796f2bd33605ac7

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 decremento, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.

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

~V~.QZTQ ZZpEJ.~.g.Iúddd|+~.J@eY[X]AI999TQ9S9~D7T~XLSA\[-QD~'4?A~.OZZ~u00S~+~000~
Página 1 de 1

PA GA DO
07 DIC. 2024
TESORERIA MUNICIPAL
CAJA 5

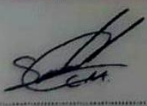


Identificación promotor

 **MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**
CREDENCIAL PARA VOTAR

 **NOMBRE**
CASTILLO
MARTINEZ
SERGIO

SEXO H

 **DOMICILIO**
C ABRAHAM BANDALA 3003
COL MARMOL III 31063
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR CSMRSR85042108H400

CURP CAMS850421HCHSRR04

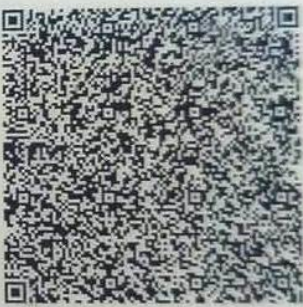
AÑO DE REGISTRO 2003 03

FECHA DE NACIMIENTO 21/04/1985

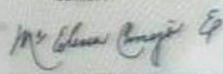
SECCIÓN 0597

VIGENCIA 2023 - 2033

 **ELECCIONES FEDERALES** **LOCALIDAD Y EXTRAJERARQUÍA** **INE**

0810531



MARIA ELENA CONTRERAS ESPINOSA
ENCARGADA DEL DESPACHO DE
LA SECRETARÍA SUBJUNTA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

ID MEX2549555322<<0597066385305
8504216H3312315MEX<03<<69966<6
CASTILLO<MARTINEZ<<SERGIO<<<<<

 MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CRÉDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
PADILLA
ROJAS
CLAUDIA IVETTE

SEXO M



DOMICILIO
C ABRAHAM BANDALA 3003
COL MARMOL III 31063
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR PDRJCL88060708M000

CURP
PARC880607MCHDJL03

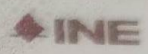
AÑO DE REGISTRO
2006 02

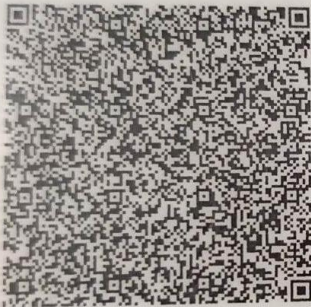
FECHA DE NACIMIENTO 07/06/1988

SECCIÓN
0597

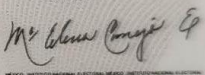
VIGENCIA
2023 - 2033



 ELECCIONES FEDERALES LOCALS Y EXTRAORDINARIAS 

0010572

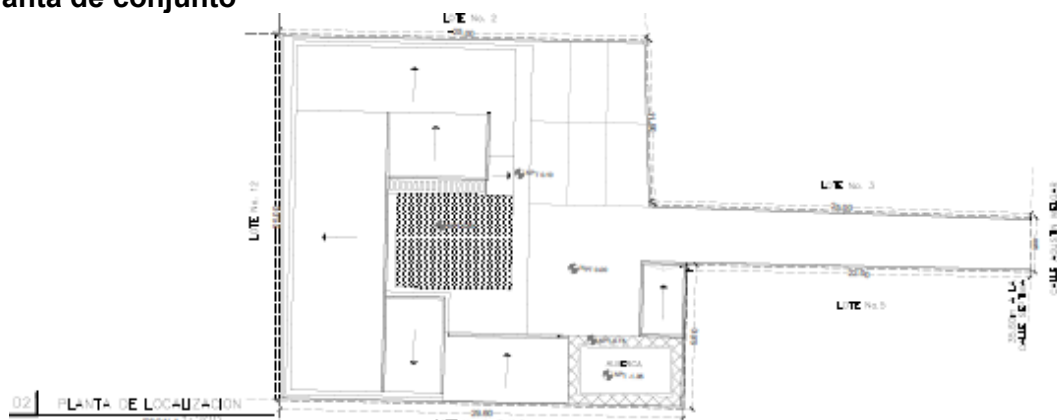


MARIA ELENA CORNEJO ESPARZA
ENCARGADA DEL DESPACHO DE
LA SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

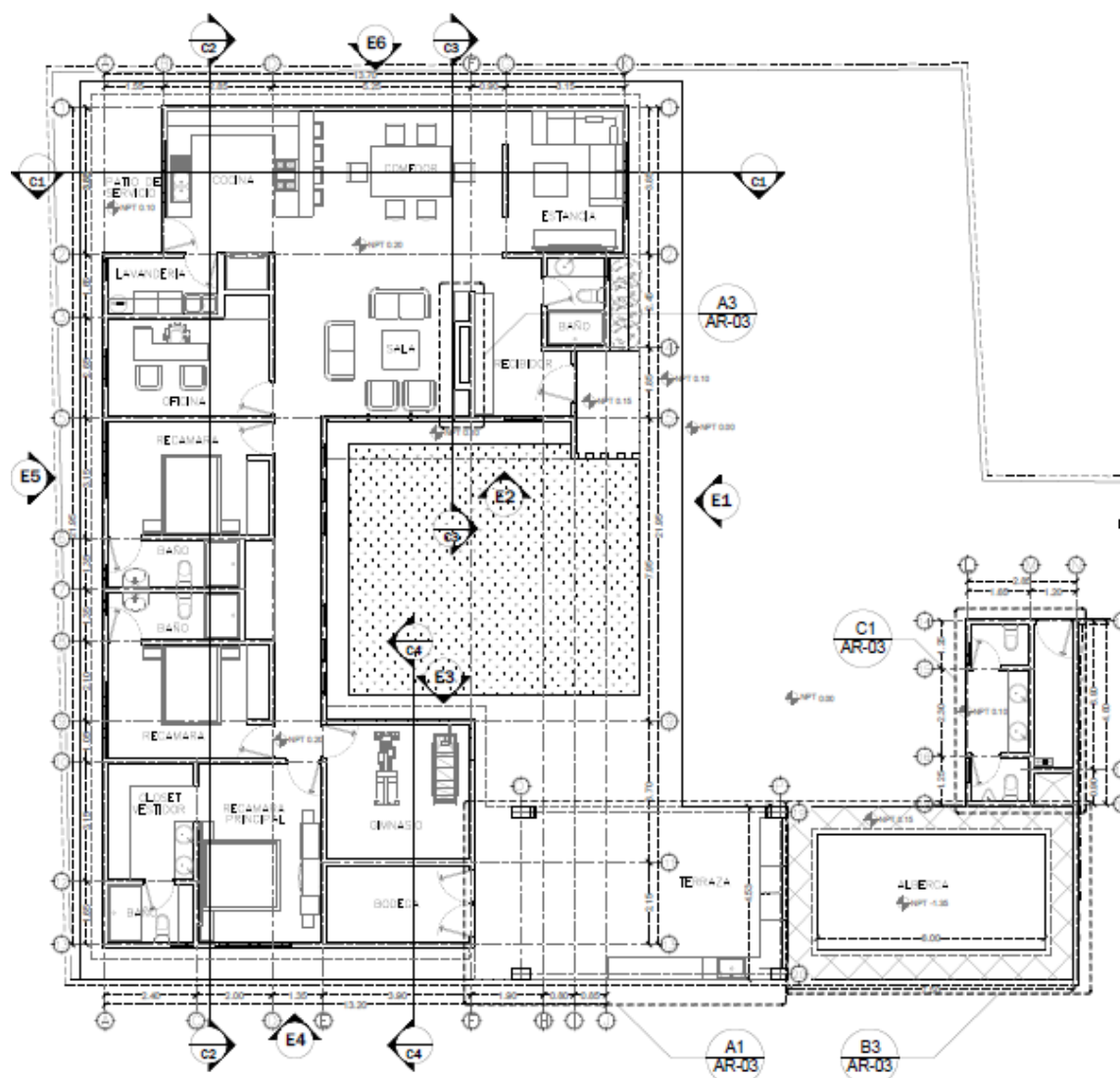
IDMEX2549555344<<0597074809582
8806079M3312315MEX<02<<69967<1
PADILLA<ROJAS<<CLAUDIA<IVETTE<

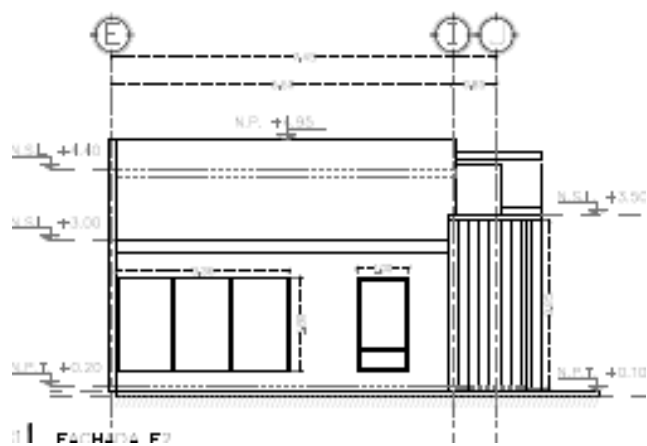
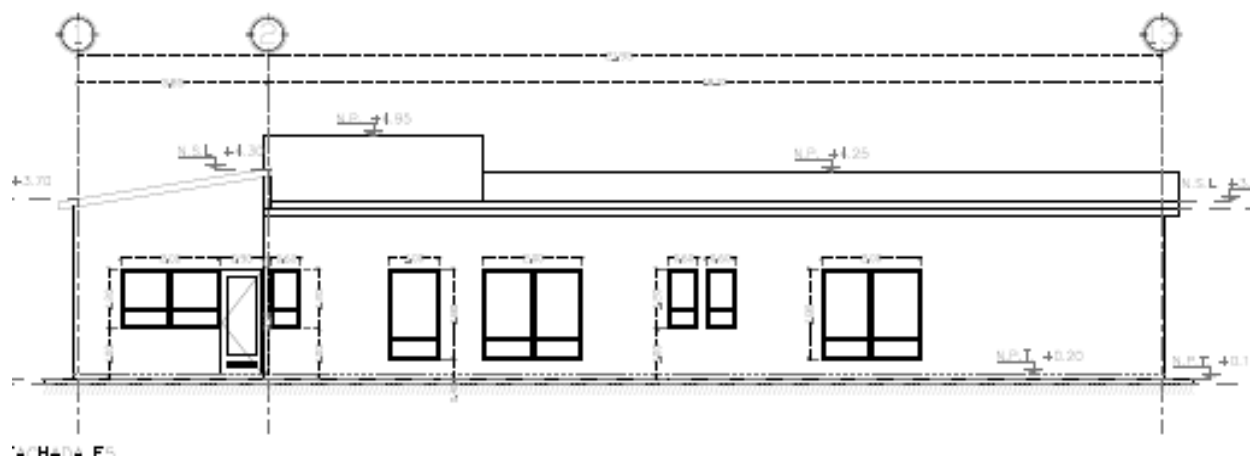
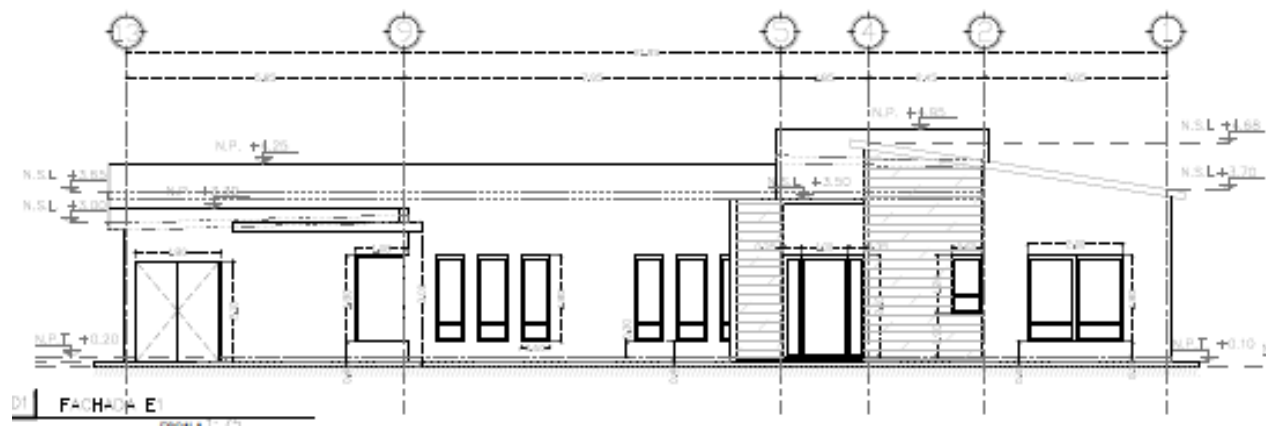
Propuesta de aprovechamiento habitacional

Planta de conjunto

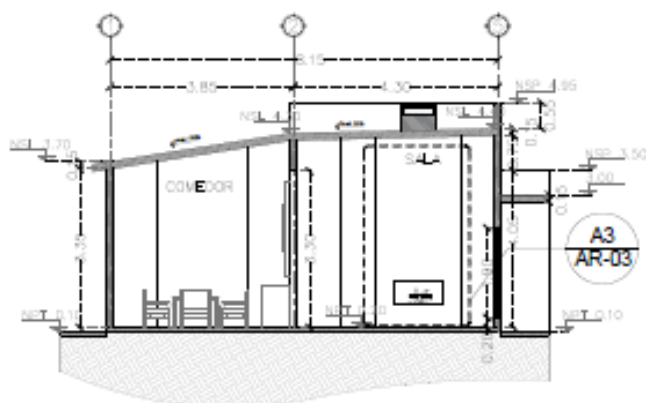
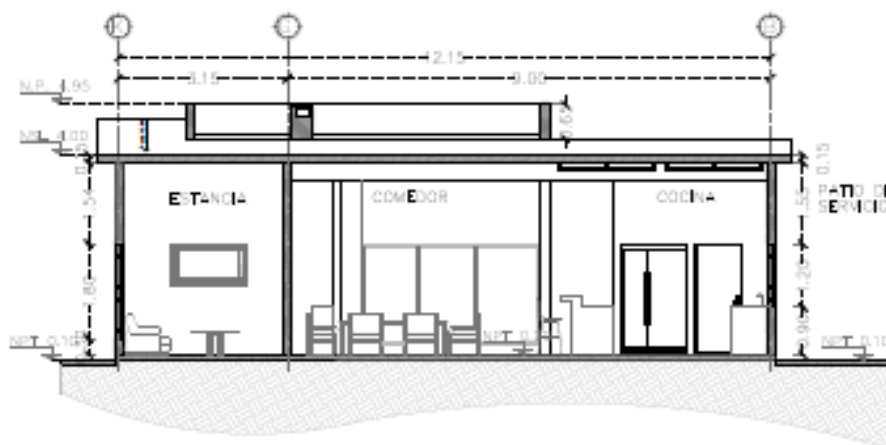
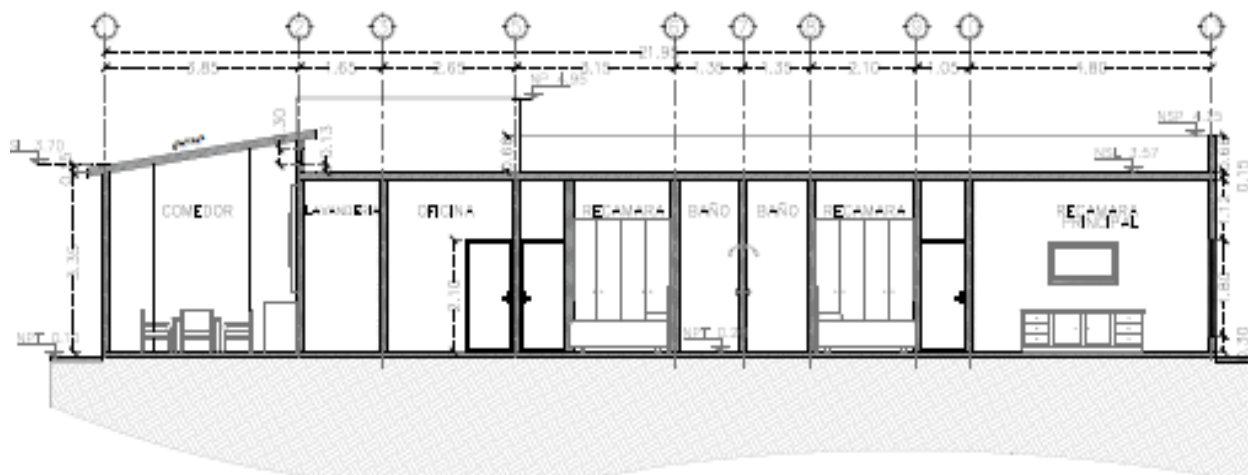


Vista de planta arquitectónica



Vista fachadas, vivienda

Vistas en corte, vivienda





MÁS CHIHUAHUA
más de lo bueno
GOBIERNO DEL ESTADO



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T121/03-2025

Chihuahua, Chihuahua; a 28 de febrero de 2025.

C. SERGIO CASTILLO MARTÍNEZ.
PRESENTE.-

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio, con uso de CYS 1- comercio y servicios en general, ubicado en la Calle Agustín Melgar No. 505-A, en la Colonia Ranchería Juárez, de acuerdo a licencia de uso de suelo No. AUA 05983/2022, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 752.00 m² me permito hacer de su conocimiento el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una factibilidad del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE

ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.

[Handwritten signature]

Página 1 de 1

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000.
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Factibilidades servicios**Gobierno de
México****CFE****Servicio Público de Distribución
de Energía Eléctrica División Norte
Zona Chihuahua**

Chihuahua, Chih, 14 de abril 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 1118 /2025

C. Sergio Castillo Martínez
Calle Abraham Bandola No.3003
Colonia Mármol III
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 10 de abril del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Agustín Melgar No. 505-A, en la colonia Ranchería Juárez, clave catastral 321-077-045, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 762.00 m2

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente.

Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2025
efnm/aml



SIN TEXTO

SIN TEXTO