

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 13 de mayo de 2026.

No. 38

Folleto Anexo

ACUERDO N° 045/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CALLE JUAN JOSÉ MÉNDEZ 3907**

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 045/2026

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 doce de noviembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Juan José Méndez 3907**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 de la colonia Barrio de Londres de esta ciudad, con superficie de **500.83** metros cuadrados, para llevar a cabo el **aumento de COS a 0.95 en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta**.

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 cuatro días del mes de febrero del año dos mil veintiséis.

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. 21/2025

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 12 de noviembre del año 2025, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Héctor Hugo Sánchez Salinas, en su carácter de apoderado legal de la C. María Guadalupe Chávez González, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Juan José Méndez 3907", en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 de la colonia Barrio de Londres de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.83 m² para llevar a cabo el aumento de COS a 0.95 en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Héctor Hugo Sánchez Salinas, en su carácter de apoderado legal de la C. María Guadalupe Chávez González.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Juan José Méndez 3907", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 de la colonia Barrio de Londres de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.83 m² para llevar a cabo el aumento de COS a 0.95 en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta.

TERCERO. Túrnese 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 veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE JUAN JOSÉ MÉNDEZ 3907"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Héctor Hugo Sánchez Salinas**, en su carácter de apoderado legal de la **C. María Guadalupe Chávez González**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Juan José Méndez 3907**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 de la colonia Barrio de Londres de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.83 metros cuadrados para llevar a cabo el **aumento de COS a 0.95** en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;



RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Héctor Hugo Sánchez Salinas**, en su carácter de apoderado legal de la **C. María Guadalupe Chávez González**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Juan José Méndez 3907**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 de la colonia Barrio de Londres de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.83 metros cuadrados para llevar a cabo el **aumento de COS a 0.95** en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta 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 Juan José Méndez 3907**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Héctor Hugo Sánchez Salinas, en su carácter de apoderado legal de la C. María Guadalupe Chávez González;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,880** de fecha 9 de enero de 1965, otorgada ante el Lic. Francisco A. García Ramos, adscrito a la Notaría Publica número 8 para el Distrito Judicial Morelos, por licencia

COTEJADO



Handwritten signature or mark on the right side of the page.

Handwritten signature or mark on the right side of the page.

a su titular el señor Lic. Manuel E. Russek, comparecen por una parte el señor Roberto Madrid Perea, en representación de los esposos señores Jesús Amado García Sierra y Raquel Méndez de García, y por una segunda parte la señora María Guadalupe Chávez González para celebrar un contrato de compra venta del predio marcado con el número 3907 de la calle Méndez de esta ciudad donde está construida una superficie de 441.26 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el numero 802 a folios 119 del Libro 1451 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

3. **Copia certificada de la Ratificación Notarial** de fecha 16 de febrero del 2023, otorgando ante el Lic. Luis Calderón de Anda, Notario Público número 10 en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, mediante la cual hace constar que la señora María Guadalupe Chávez González, es propietaria de la finca urbana marcada con el número 3907 de la calle Juan José Méndez de la colonia Barrio de Londres de esta ciudad, con superficie de 441.26 metros cuadrados y de 59.57 metros cuadrados, que posteriormente solicitó y obtuvo por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología dictamen DJ 8465 de fecha 11 de enero del 2022, para fusionar los dos predios descritos con anterioridad y formar una sola unidad topográfica con superficie de 500.83, inscrita bajo el número 76 del Libro 7036 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, con folio real 3040357;
4. **Copia certificada del Mandato y/o Poder General** de fecha 2 de mayo del 2024, otorgado ante la Lic. Cynthia Margarita Aguilar Caballero, Notaria Auxiliar de la Notaria Pública número 10 en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, comparece la señora María Guadalupe Chávez González para otorgar un poder y/o mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado en lo que respecta al lote de terreno ubicado en la calle Juan José Méndez número 3907 de la Colonia Barrio de Londres, de esta ciudad con una superficie de 500.83 metros cuadrados a favor del señor Héctor Hugo Sánchez Salinas;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-363727** expedido por Tesorería Municipal de fecha 2 de mayo 2025;
6. **Oficio DASDDU/296/2025** de fecha de 24 de abril del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 328/2025** de fecha 20 de mayo del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
8. **Oficio DASDDU/297/2025** de fecha 24 de abril de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de

PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE JUAN JOSÉ MÉNDEZ"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

9. **Oficio DDHE/0436/2025** de fecha 30 de abril del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/387/2025** 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/0496/2025** 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 10 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 28 de agosto 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en el cual se autorizó el estudio de planeación por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/771/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 29 de octubre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar resolución administrativa por parte del INAH o Secretaría de Cultura en la que marque la no inconveniencia e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos el aumento de COS a 0.95 en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;



COTEJADO

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/771/2025** de fecha 29 de octubre del 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar resolución administrativa por parte de INAH o Secretaría de Cultura en la que marque la no inconveniencia e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 10 celebrada el día 28 de agosto 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 Juan José Méndez 3907**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 de la colonia Barrio de Londres de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.83 metros cuadrados para llevar a cabo el **aumento de COS a 0.95** en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Héctor Hugo Sánchez Salinas, en su carácter de apoderado legal de la C. María Guadalupe Chávez González.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Juan José Méndez 3907**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 de la colonia Barrio de Londres de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 500.83 metros cuadrados para llevar a cabo el **aumento de COS a 0.95** en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta.

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.



PRESID
CHIH

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE JUAN JOSÉ MÉNDEZ 3907"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Guadalupe, a los 12 días del mes de noviembre 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**

**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**

**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**

**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. HÉCTOR HUGO SÁNCHEZ SALINAS, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA C. MARÍA GUADALUPE CHÁVEZ GONZÁLEZ, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE JUAN JOSÉ MÉNDEZ 3907", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE JUAN JOSÉ MÉNDEZ NO. 3907 DE LA COLONIA BARRIO DE LONDRES DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 500.83 METROS CUADRADOS PARA LLEVAR A CABO EL AUMENTO DE COS A 0.95 EN USO DE SUELO VIVIENDA DE DENSIDAD ALTA DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



**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/771/2025

Chihuahua, Chih. 29 de octubre 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 **Héctor Hugo Sánchez Salinas en su carácter de Apoderado Legal de María Guadalupe Chavez González** propietaria del predio ubicado en la Calle Juan José Méndez No. 3907, de la Colonia Barrio de Londres, de esta ciudad; con superficie de **500.83m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle Juan José Méndez 3907"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo Vivienda Densidad Alta de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el aumento de COS a 0.95.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/296/2025 de fecha 24 de abril del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Juan José Méndez 3907"** 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. 328/2025 de fecha 20 de mayo del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Juan José Méndez 3907"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/297/2025 de fecha 24 de abril de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0436/2025 de fecha 30 de abril de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona

COTEJADO

**MUNICIPAL
A, 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/771/2025

Chihuahua, Chih. 29 de octubre de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/387/2025 de fecha 29 de mayo 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/0496/2025 de fecha 03 de junio del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Calle Juan José Méndez 3907"** fue presentado en la **Décima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **28 de agosto de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



DICTAMEN

PRESIDEN
 CHIHUAHUA

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar resolución administrativa por parte de INAH o Secretaría de Cultura en la que marque la no inconveniencia e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos** el aumento de COS a 0.95 en uso de suelo Vivienda de Densidad Alta de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el apoderado legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del apoderado legal.



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/771/2025

Chihuahua, Chih. 29 de octubre de 2025

3. Copia certificada del Poder representante legal.
4. Copia certificada de la escritura del predio.
5. Oficio No. DASDDU/296/2025 de fecha 24 de abril del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
6. Oficio No. 328/2025 de fecha del 20 de mayo del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
7. Oficio No. DASDDU/297/2025 de fecha 24 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
8. Oficio No. DDHE/0436/2025 de fecha 30 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
9. Oficio No. DASDDU/387/2025 de fecha 29 de mayo 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.
10. Oficio No. SJ/DRPA/0496/2025 de fecha 03 de junio del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Décima Sesión Ordinaria de fecha 28 de agosto del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Juan José Méndez 3907".

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 05 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 24 DÍAS DEL MES DE Noviembre DEL AÑO DOS MIL Venticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRD. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

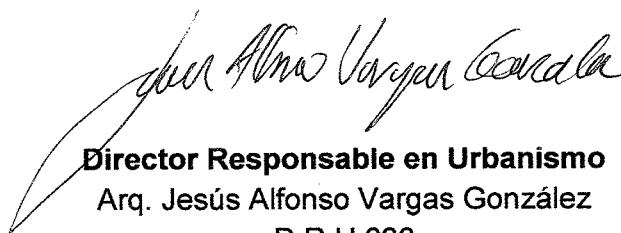
Estudio de modificación menor al
Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua,
visión 2040, séptima actualización
Denominado

“Calle Juan José Méndez - 3907”

Cambio de uso de suelo de
Vivienda Densidad Alta (VDA) y COS 0.90 a
Vivienda Densidad Alta (VDA) y COS 0.95

Promotor

Héctor Hugo Sánchez Salinas



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

Abril de 2025

Cambio de Uso de Suelo "Calle Juan José Méndez - 3907"

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 urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), mediante el Cambio de Uso de Suelo de Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, en el predio identificado como calle Juan José Méndez No, 3907 de la colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.83 m².

El predio se enfoca al reconocimiento de la vivienda plurifamiliar existente en el predio, mediante el uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, 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 localizados en zonas que cuentan con infraestructuras y servicios, en zonas urbanas en proceso de consolidación, además de promover fuentes de empleo directos en la zona en que se localiza.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No, 3907 de la colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.83 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, 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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, 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 Chihuahua⁸

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.

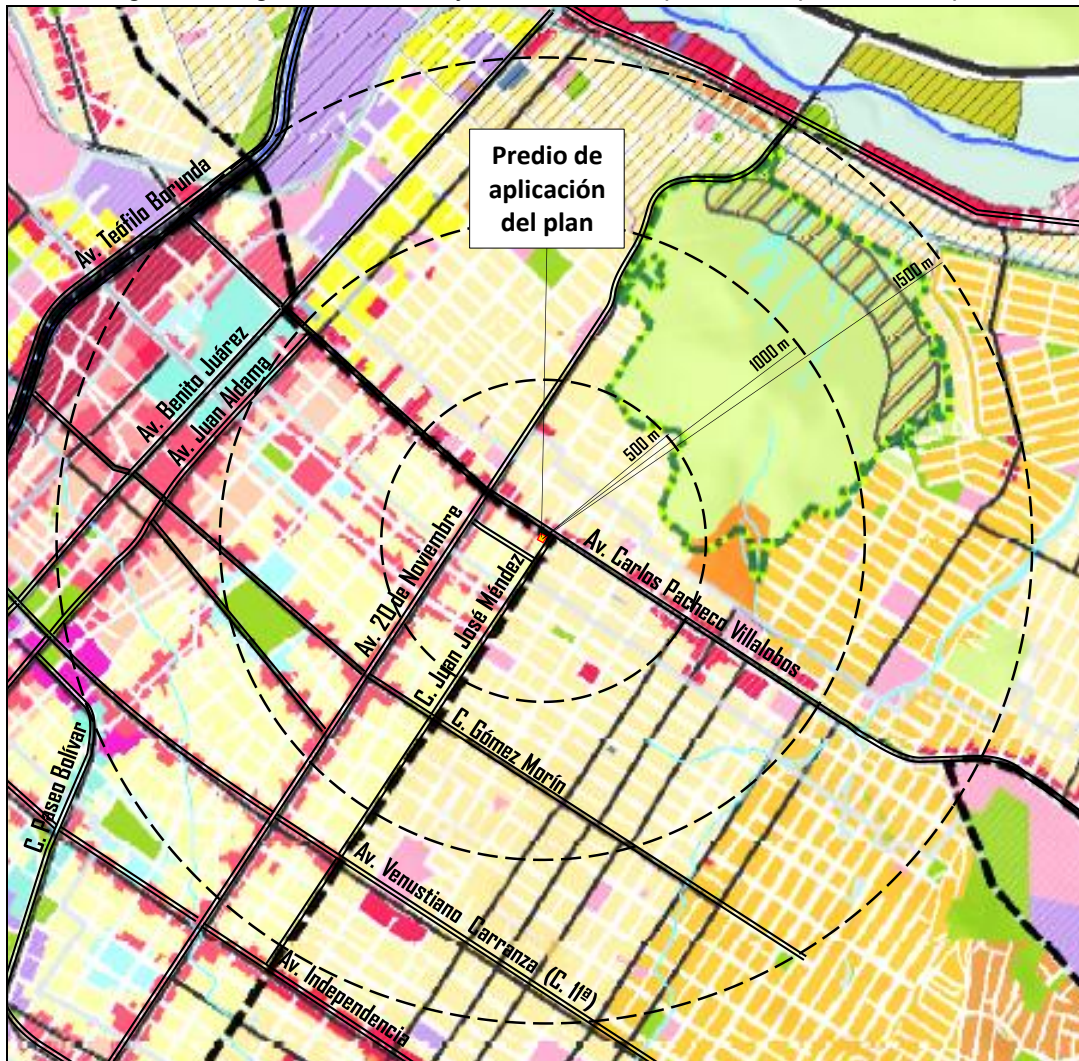
⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de planificación urbana para el cambio de uso de suelo en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 en la colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.83 m², considera un polígono de análisis con un radio de 1,500 metros en torno al predio, abarcando colonias como: Obrera, Santa Rosa, San Rafael, Barrio de Londres, entre otras entre otras. Ver imagen 1.

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



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

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

Lo anterior, sustenta la propuesta de cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95 para obtener la licencia de uso de suelo que haga constar el uso solicitado.

El predio colinda con la calle Juan José Méndez, cuyo flujo vehicular lo vincula con otras vialidades como la Av. Carlos Pacheco Villalobos, y la Av. 20 de Noviembre, 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 2040, séptima actualización. Abril 2025.

La relación entre el polígono de análisis se vincula mediante la vialidad primaria Av. Carlos Pacheco Villalobos, que comunica al predio de aplicación del plan 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. Así como la Av. 20 de Noviembre que comunica directamente con el Centro urbano de la ciudad de Chihuahua.

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 Inscripción 76, Libro 7036, de la Sección Primera, ratificado ante la Fe de la Licenciada Cynthia Margarita Aguilar Caballero adscrita a la notaría 10 para el Distrito Judicial Morelos del estado de Chihuahua cuyo titular el Lic. Luis Calderón de Anda, registrado en el Libro de actos números 18 bajo el Número 14820 en el cual consta que la señora ;María Guadalupe Chávez González es propietaria del lote y finca sobre el construida, ubicado en la calle Juan José Méndez No. 3907 en la colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, la cual fusión el predio e 441.26 m² y otro de 59.57 m², resultando una superficie de 500.83 m², y linda por su frente en 5.25 m con calle Juan José Méndez, en su costado derecho en 34.85 m con propiedad de Julia Pérez de Arzaga, por su fondo en 21.00 m con propiedad de Wenseslao Iberry, y en su costado izquierdo en 20.40 m, con propiedad de Florentino Delgado, 14.69 m y 14.45 m con propiedad de Alicia Carolina Madrid; la cual fue fusionad Clave Catastral: 065-008-003. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



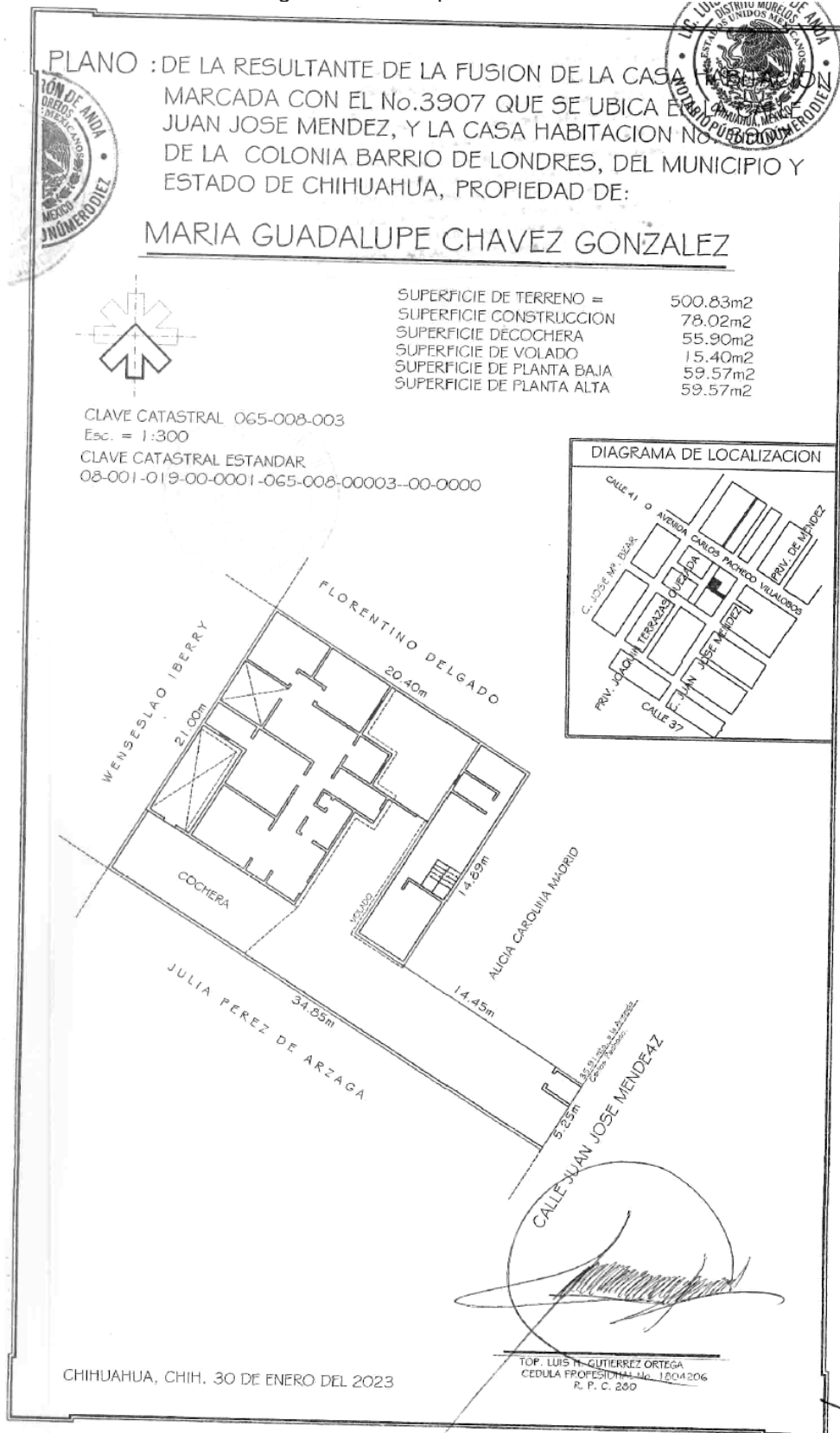
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas. Abril 2025.

Imagen 4. Calle Juan José Méndez, colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2024, bing mapas. Abril 2025.

Imagen 5. Lote del predio de estudio.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Abril 2025.

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, comercio y servicios, industria, recreación y deporte y equipamientos, así como núcleos concentradores de actividades como el Centro urbano, y los Sub Centros urbanos, así como los Corredores urbanos estratégicos como la Av. 20 de noviembre, la Av, Carlos Pacheco Villalobos, 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. Abril 2025.

En un radio de 1,500 metros en torno al predio, se identifica colonias con una densidad de viviendas H35 y H45, el comercio y servicios sobre las vialidades de tipo primarias como la Av. Carlos Pacheco Villalobos y la Av. 20 de Noviembre, y de tipo secundarias como la calle General Gómez Morín (C. 27ª).

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

Además, existen áreas de uso tipo Comercio y Servicios ubicados sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos y la Av. 20 de Noviembre, 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 sujeto a cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, al interior de la colonia Barrio de Londres.

Este cambio de uso de suelo es compatible con los usos predominantes en torno al predio de aplicación del plan, además de encontrarse cercano a la Av. Carlos Pacheco Villalobos, sin crear conflictos a las zonas de uso comercial y habitacional del contexto.

La colonia en que se ubica el predio se localiza a 250 m. del "Centro Urbano", localizado en la intersección de la 20 de Noviembre y Av. Carlos Pacheco Villalobos, concentrador de equipamientos recreación y deporte, comercio y servicios y mixtos.

La conexión del "Centro Urbano" con su área de influencia a través de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y su continuación a través de la Av. 20 de Noviembre, se ubica cercano al predio de aplicación del plan, y que lo comunica a diversos puntos al oriente de la ciudad.

El aprovechamiento urbano para la utilización del predio, localizado en una zona que cuenta con infraestructura y servicios públicos se orienta al reconocimiento de la "vivienda plurifamiliar existente 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 Vivienda de Alta Densidad y COS 0.90 a Vivienda de Alta Densidad y COS 0.95, 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.

Vivienda

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 3,073 viviendas, de las cuales 2955 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

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

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

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43% cuenta con empleo; de la cual, el 17% corresponde a la población femenina, y el 26% corresponde a la población masculina. De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

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. . Abril 2025.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 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. Abril 2025].

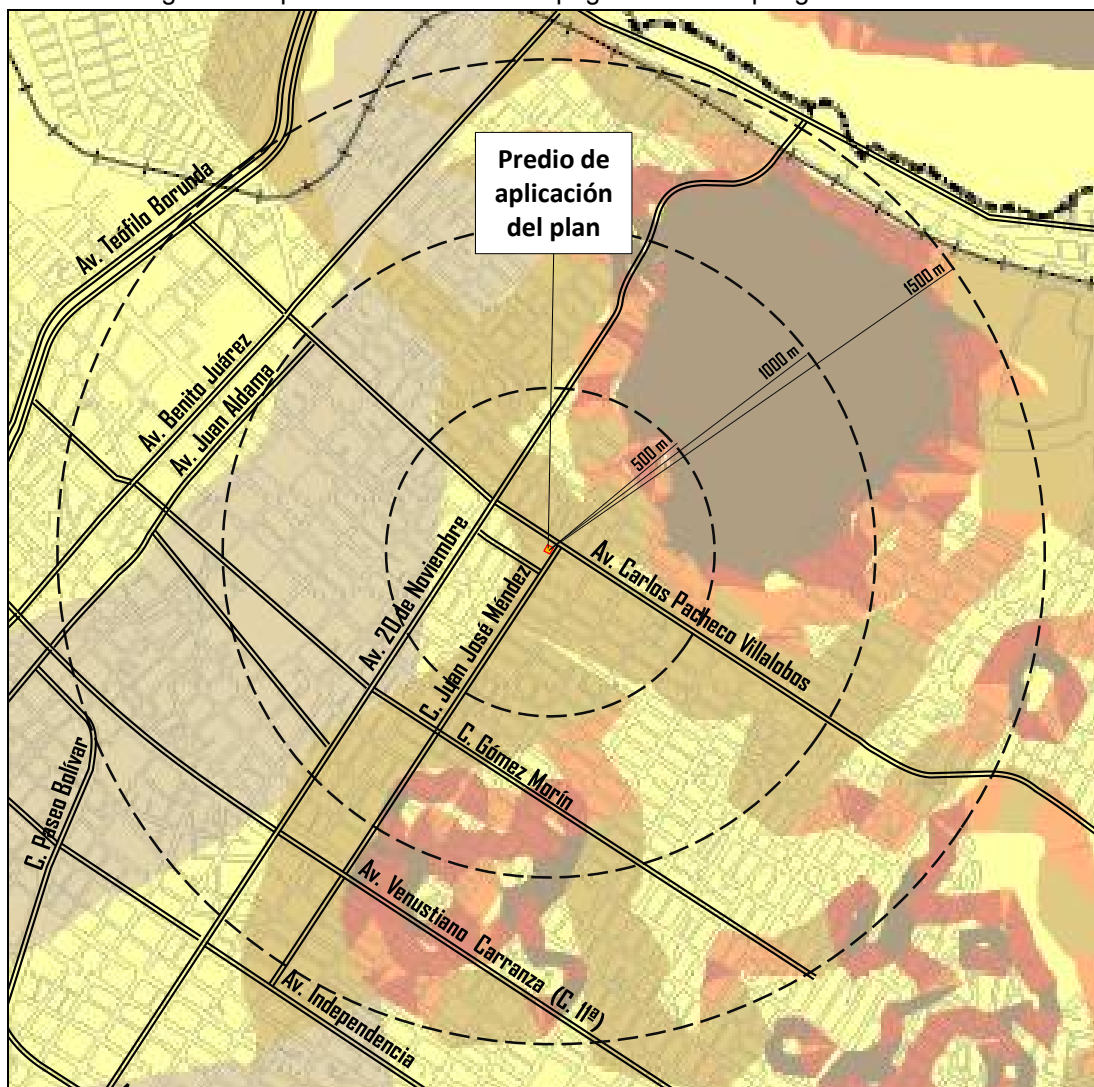
Topografía.

La topografía al interior de la zona de estudio cuenta con pendientes de medias a ligeras que van del 10% al 2% en sentido sureste – noroeste que rematan con el río Chuvíscar, la cual cruza la zona oriente de la ciudad, con trayectoria suroeste – nororiente.

De manera particular, el polígono de análisis tiene un relieve variable, con pendientes del 8% al 5% en sentido suroeste - noreste, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

El predio de aplicación del plan cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de urbano, motivo del cambio de uso de suelo solicitado, y que se encuentra en una zona provista de infraestructura de agua potable, drenaje y energía eléctrica, requeridos para su adecuado desarrollo. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



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

Las corrientes de agua cercanas al predio de aplicación de plan, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuvíscar, mediante los arroyos originados por escurrimientos en la zona suroriente de la ciudad, y que cruzan al oriente y al poniente respectivamente en el polígono de estudio, en sentido sur-norte. Ver imagen 9.

Imagen 9. Escurrimientos pluviales en la calle Juan José Méndez.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Abril 2025.

El río Chuvíscar, cruza al suroeste del predio de estudio, con una trayectoria en sentido sur-poniente-nor-oriental, y el arroyo San Rafael, al este del predio con una trayectoria en sentido norte-sur. Ver imagen 10.

Imagen 10. Escurrimientos pluviales en la zona, cauce del Río Chuvíscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2021. Abril 2025..

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Juan José Méndez, hacia la calle 39ª, y Av. 20 de Noviembre, con dirección hacia la trayectoria hacia del río Chuvíscar.

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de análisis se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones ajardinados de la Av. Carlos Pacheco Villalobos, así como otras vialidades de tipo local, en las colonias en la zona de estudio.

En los predios se observa pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas. Por su parte, el predio de estudio no presenta vegetación. Ver imagen 11.

Imagen 11. Tipo de vegetación viviendas.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

Existe vegetación en áreas verdes vecinales, así como el equipamiento de recreación y deporte "V. Romero". Además, existe vegetación en áreas verdes en los equipamientos de recreación y deporte como el equipamiento recreativo. Ver imagen 12.

Imagen 12. Tipo de vegetación en equipamiento.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024.. Abril 2025.

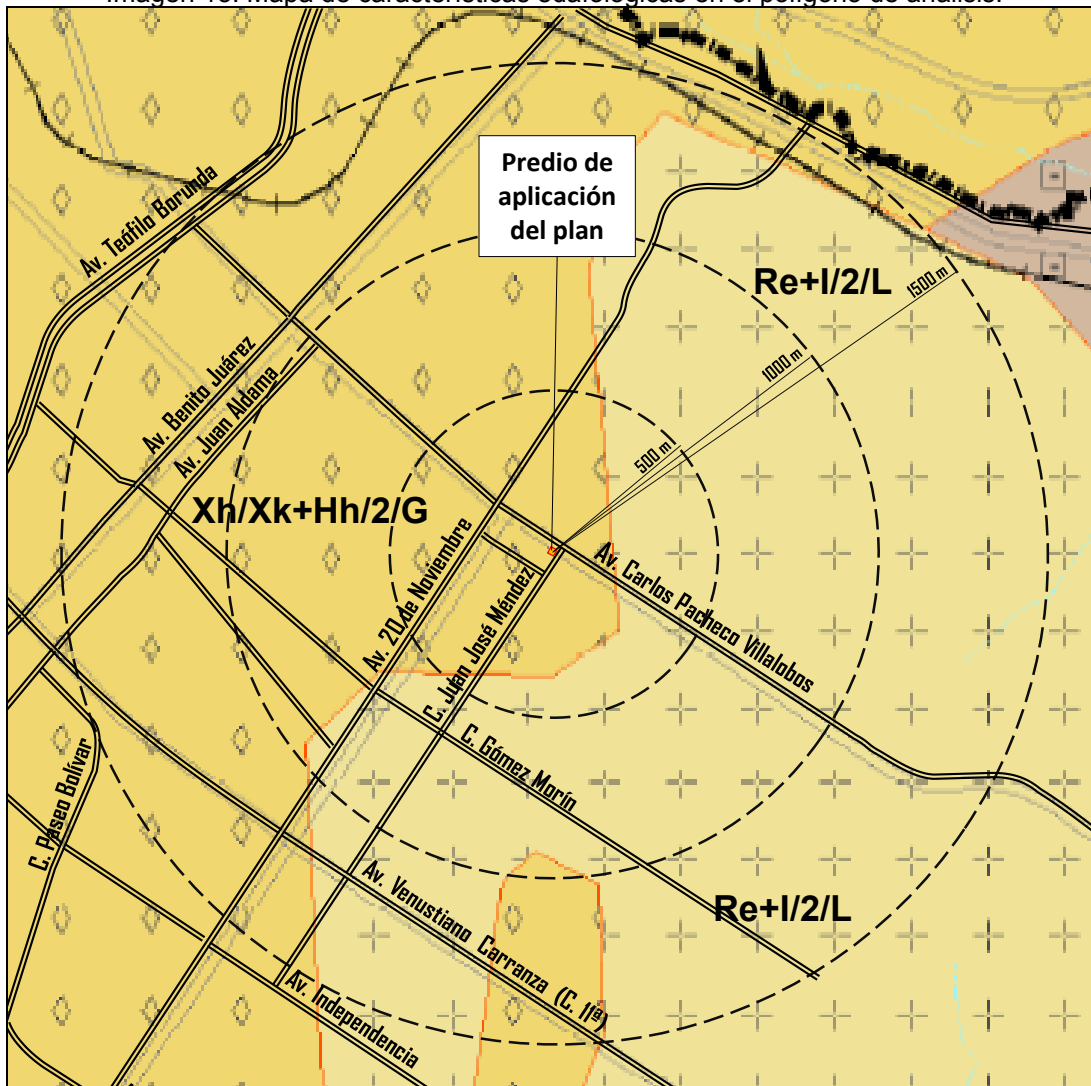
COMPOSICIÓN DEL SUELO

Edafología.

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol Háptico y Xerosol Cásico y clase textural media y con fase física Gravosa (Xh/Xh+Hh/2/G). Este tipo de suelo predomina en la parte oeste y noroeste de la zona de análisis.

Por su parte, el predio de ocupación del plan comparte el tipo de suelo Regosol Eútrico y Litosol con clase textural media, (Re+I/2/L). Este tipo de suelo predomina en la zona oriente, que lo hace apto para el desarrollo urbano. Ver imagen 13.

Imagen 13. Mapa de características edafológicas en el polígono de análisis.



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

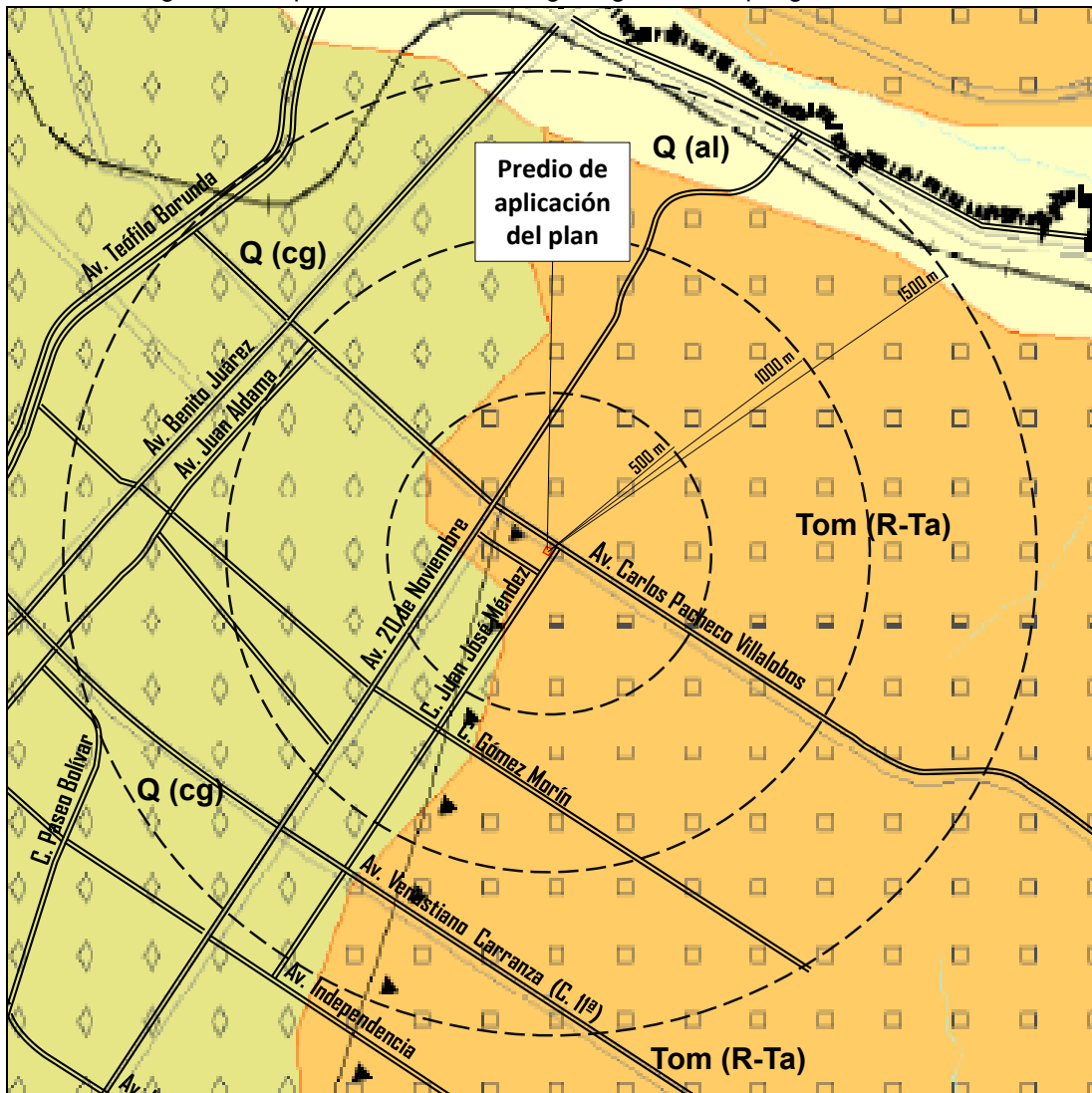
Este tipo de suelo es apto para el desarrollo de acciones de tipo urbano como el uso habitacional característico de la zona.

Geología.

El suelo del área de estudio, y del predio de estudio está compuesto predominantemente por roca sedimentaria de tipo Caliza, así como por suelos de tipo Aluvial, localizados al oriente del polígono de estudio.

En este tipo de suelo se ubica en el predio de aplicación del plan, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 14.

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



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

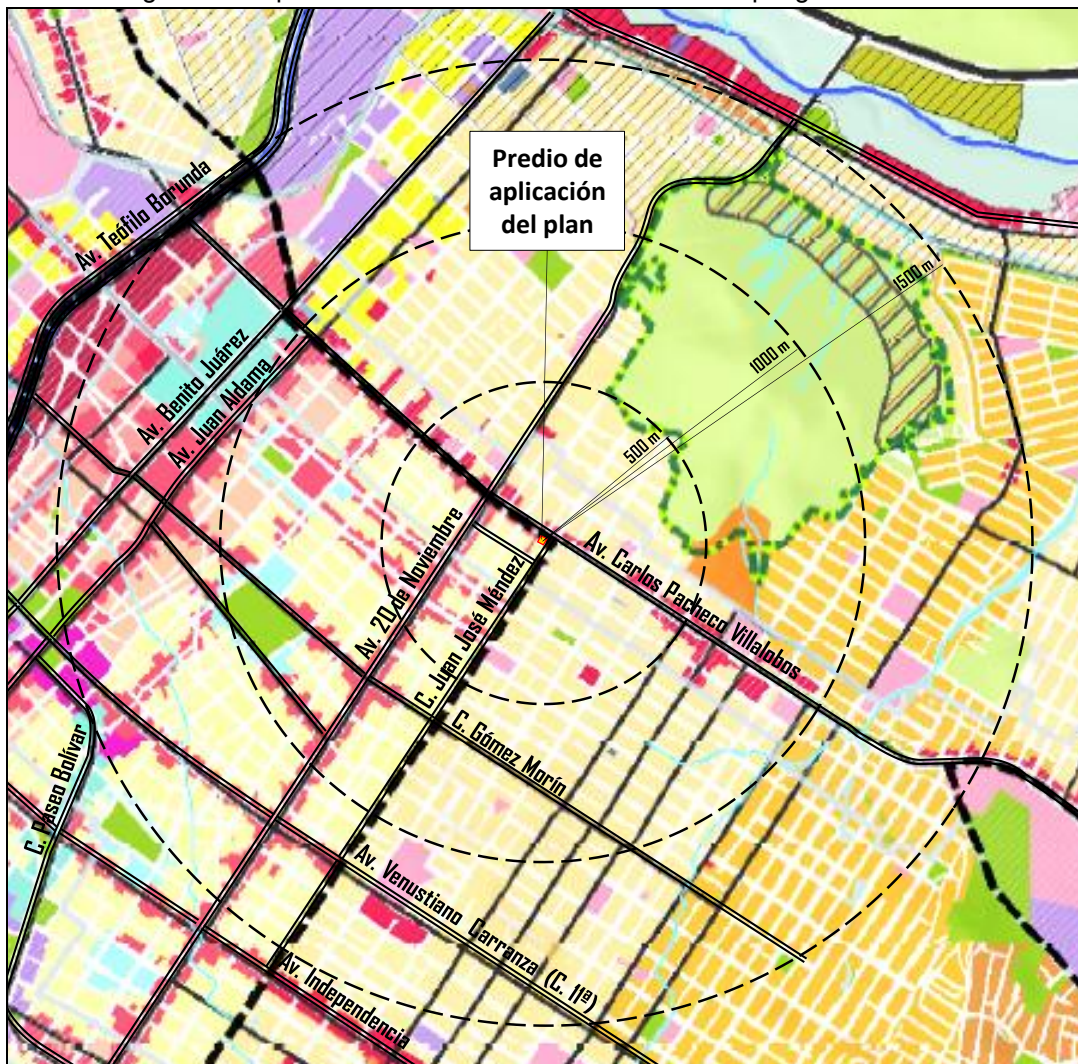
Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano.

MEDIO FÍSICO

Usos del suelo

Los usos de suelo identificados en la zona de estudio son: Habitacional H35 y H45 con vivienda integrada en colonias, Industria de bajo y alto impacto, equipamiento, recreación y deporte, comercio y servicios, localizado en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como la Av. 20 de noviembre y Av. Carlos Pacheco Villalobos. Ver imagen 15.

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

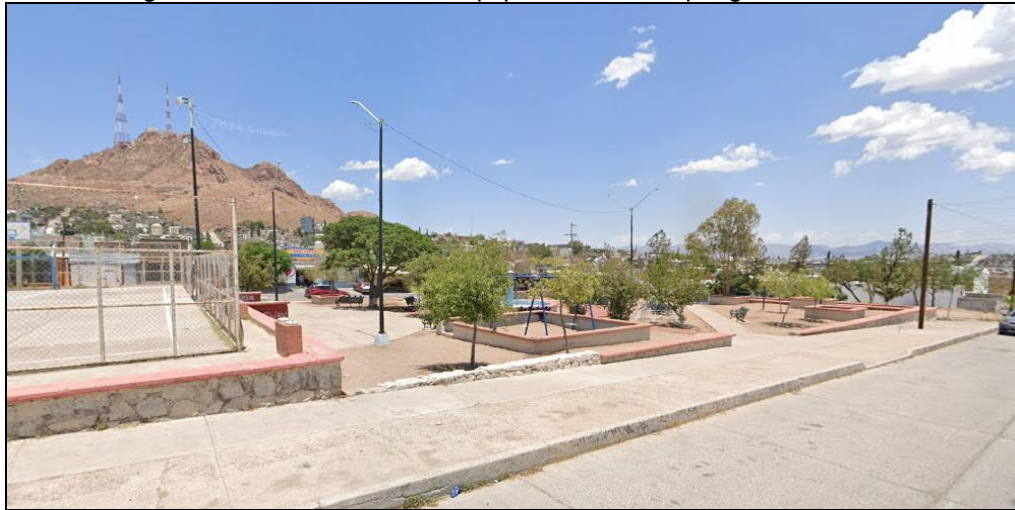


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Abril 2025.

Recreación y deporte

Existe equipamiento de recreación y deporte localizado en el interior de las colonias, entre los que destacan: el parque "V. Romero" (La Burrita). Afuera del área de estudio se identifican equipamientos de nivel urbano como la Deportiva sur, el Estadio de Beisbol, Hospital General Infantil, entre otros equipamientos importantes. Ver imagen 1.

Imagen 16. Usos de suelo de equipamiento en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Abril 2025.

Uso Habitacional

En la zona existe el uso habitacional con densidad H35, y H45, establecidos por el PDU visión 2040, vigente, conformados por colonias y fraccionamientos: Obrera, Sata Rosa, San Rafael, Barrio de Londres, donde se localiza el predio de estudio. La vivienda de la zona se presenta con una tipología tradicional y por autoconstrucción. Ver imagen 17.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

Comercio y servicios.

La zona tiene comercio y servicios sobre la Av. 20 de noviembre, la av. Carlos Pacheco Villalobos, que conforman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto moderado, y comercio y servicios, por parte del PDU, visión 2040, séptima actualización, cubriendo las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 18.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2024. Abril 2025.

Equipamiento.

La zona se ubica en el área de influencia del sub centro sur oriente y el centro urbano, con equipamientos: la Deportiva sur, la Central camionera, la Estación sur de la ruta Troncal, el Hospital de especialidades, la Estación de Bomberos, y la Comandancia de policía, y gasolineras. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de equipamiento de abasto en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2021. Marzo 2024.

Industrial

La zona industrial 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. Estos espacios se localizan a aproximadamente 1,110 metros al norte del predio de aplicación del plan . Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de suelo Industrial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Abril 2025.

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 la Av. Carlos Pacheco Villalobos, la Av. 20 de Noviembre, así como vialidades interiores de la zona de estudio. Ver imagen 21.

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

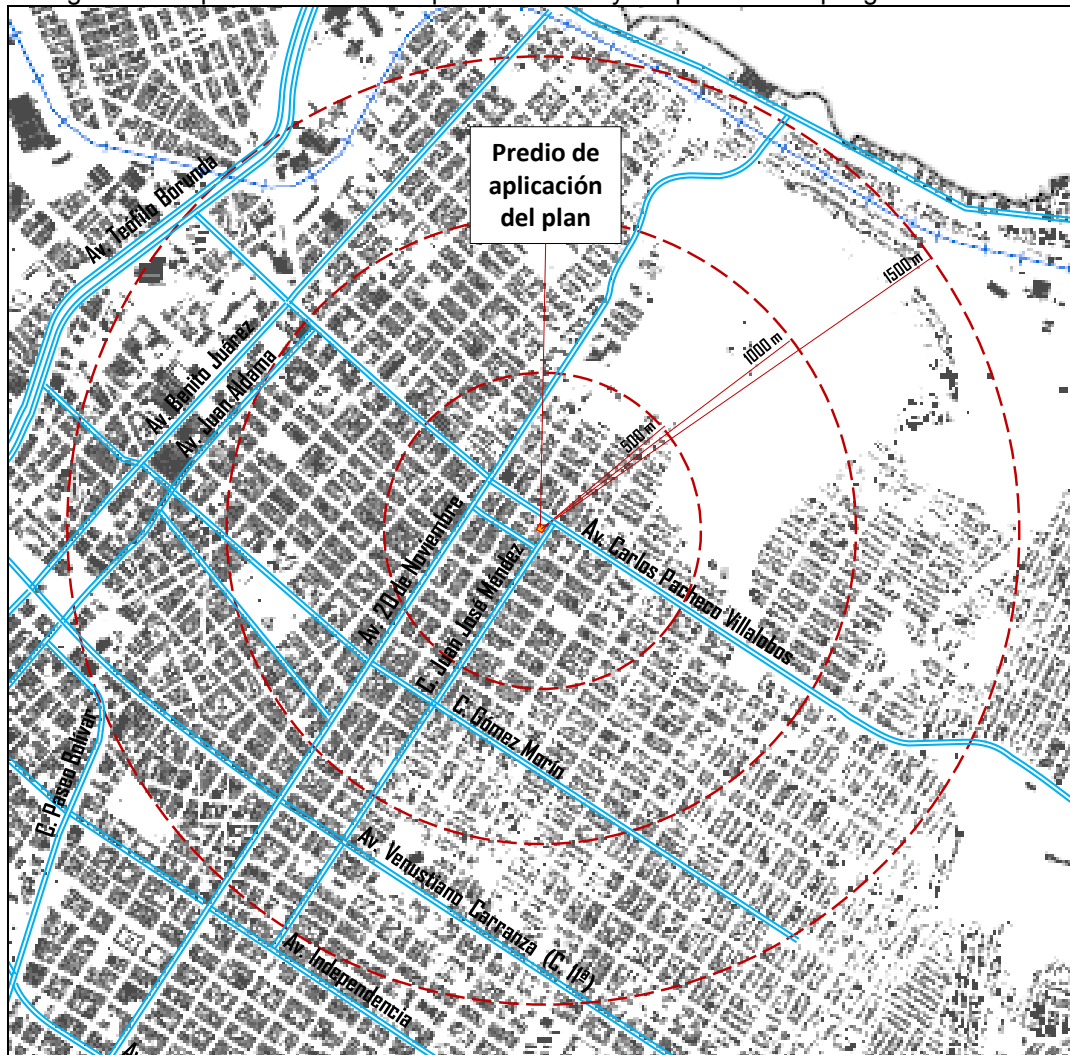


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Abril 2025.

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU, visión 2040, séptima actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 22.

Imagen 22. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



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

Según datos del PDU visión 2040 séptima actualización, diversos predios se presentan desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo. Aproximadamente el 11% del área urbana, son espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual.

El predio de estudio se refiere a un lote que se encuentra ocupado, en una zona que cuenta con infraestructuras en la colonia Barrio de Londres. E

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. Ver imagen 23.

Imagen 23. Predios baldíos al interior del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

Las características de consolidación de la zona han sido propiciadas por la utilización de diversos predios de origen habitacional, orientados a la vivienda en lotes de diferentes dimensiones, cuyas necesidades arquitectónicas propician la adecuación de fincas existentes o creación de nuevas para edificar proyectos, favoreciendo la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 24.

Imagen 24. Predios con usos emergentes polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

IMAGEN URBANA

La zona de estudio se caracteriza por el desarrollo de vivienda en el esquema de autoconstrucción, así como de actividades económicas conformada por locales comerciales sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos y la Av. 20 de Noviembre. La zona está consolidada en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Ver imagen 25.

Imagen 25. Usos comerciales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Abril 2025.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos en sentido noroeste-sureste, hacia el río Chuvíscar El arroyo San Rafael”, que cruza al oriente la zona con rumbo al río Chuvíscar, este arroyo no genera vulnerabilidad en la zona, ni al predio propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 26.

Imagen 26. Vista de escurrimientos en la zona de estudio, río “Chuvíscar”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

La zona está caracterizada por tener vivienda agrupada bajo el esquema de colonias ya consolidadas, con vivienda por auto construcción con densidades de H45. Ver imagen 27.

Imagen 27. Usos de suelo existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Abril 2025.

En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda, servida con infraestructuras como el la Av. 20 de noviembre, y la Av. Carlos Pacheco Villalobos. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos comerciales en vialidades del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Abril 2025.

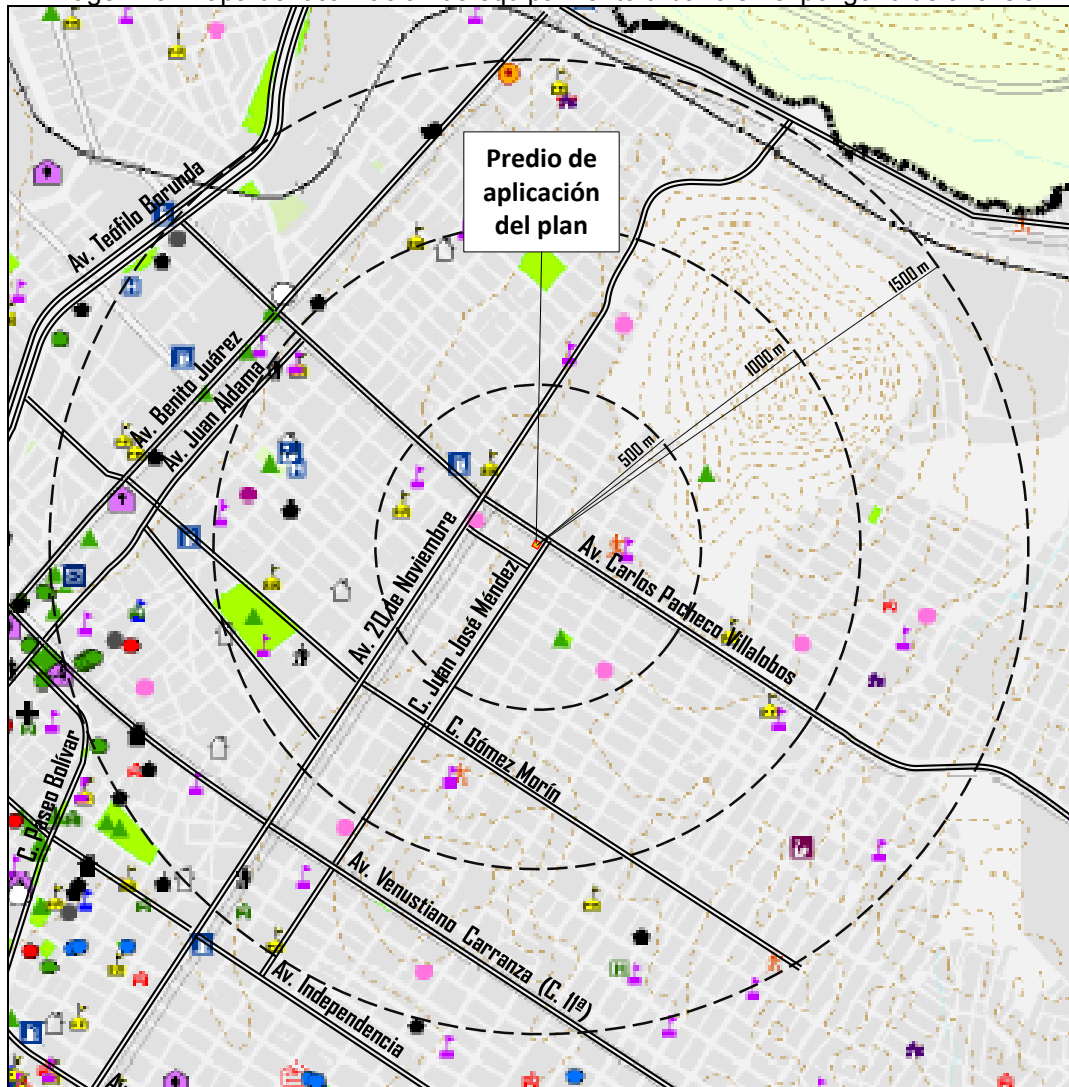
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle 27 que permite el acceso al mismo, así como la comunicación mediante la av. 20 de noviembre, con la av. Carlos Pacheco V, y la av. Teófilo Borunda, hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de la vivienda que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento en la zona de estudio se concentra al interior del Centro urbano, el cual es el principal atractor de actividades urbanas de la ciudad, además de vías primarias y secundarias que cruzan la zona, y al interior de las zonas habitacionales compuestas por áreas recreativas y deportivas que cubren el servicio a la población de la zona de estudio. Ver imagen 29.

Imagen 29. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



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

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

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

Elemento	Distancia al predio		Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	Más de 500m		
Educación y cultura				
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	Centro urbano	Urbana
Salud y asistencia social				
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"		X	Barrial	Sub centro
Recreación				
Parque vecinal	X		Vecinal	Vecinal
Parque "El pñanito"	X		Barrial	Sub centro
Deporte				
Canchas vecinales	X		Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo "Niño Espino"	X		Barrial	Sub centro
Transporte				
Estación "Vivebus"		X	Corredor urbano	Urbano
Servicios urbanos				
Etación de bomberos		X	Corredor urbano	Urbano
Velatorio "Miranda"		X	Corredor urbano	Urbano
Antigua panteon "Nombre de Dios"		X	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	X	X	Corredor urbano	Urbano

Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024.. Abril 2025.

Equipamiento educativo.

El equipamiento educativo en la zona de estudio, se caracteriza por elementos de nivel básico y primaria como son Jardín de niños, y Primaria "Práxedis G. Guerrero sobre la calle 27. Fuera del polígono de estudio existe el equipamiento de tipo urbana representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, sur, y el Colegio de Bachilleres, plantel 8. Ver imagen 30.

Imagen 30. Equipamiento de seguridad pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

Equipamiento recreación y deporte.

Existe equipamiento de recreación y deporte localizado en el interior de las colonias, entre los que destacan: el parque "V. Romero" (La Burrita). Afuera del área de estudio se identifican equipamientos de nivel urbano como la Deportiva sur, el Estadio de Beisbol, Hospital General Infantil, entre otros equipamientos importantes. Existen otros, además como el Parque Urueta se localiza sobre la calle 27, al noreste del predio de estudio. Ver imagen 31.

Imagen 31. Equipamiento deportivo. Estadio monumental de Beis bol.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

Equipamiento de salud

Los servicios de salud, presentan equipamiento de atención médica y rehabilitación, entre ellos se identifican el Hospital Central Universitario, y el Hospital General de Chihuahua, además, para la atención especializada con cobertura regional. Estos equipamientos se localizados sobre la calle Cristóbal Colón, y la av. Teófilo Borunda, respectivamente. Ver imagen 32

Imagen 32. Equipamiento de salud. Hospital Central Universitario.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano en la zona se localiza principalmente sobre la Av. 20 de noviembre con la ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente, así como la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a partir de la Estación sur, ubicada en la Av. Carlos Pacheco V. Particularmente, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre la av. 20 de noviembre, que ofrece el servicio a la población de la zona. Ver imagen 33.

Imagen 33. Equipamiento transporte existente



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

Equipamiento de seguridad pública.

Existe equipamiento de emergencia y de seguridad pública, como: la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la av. Carlos Pacheco Villalobos, al norte del predio de estudio. La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco, hasta la calle Juan José Méndez. Ver imagen 34.

Imagen 34. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.

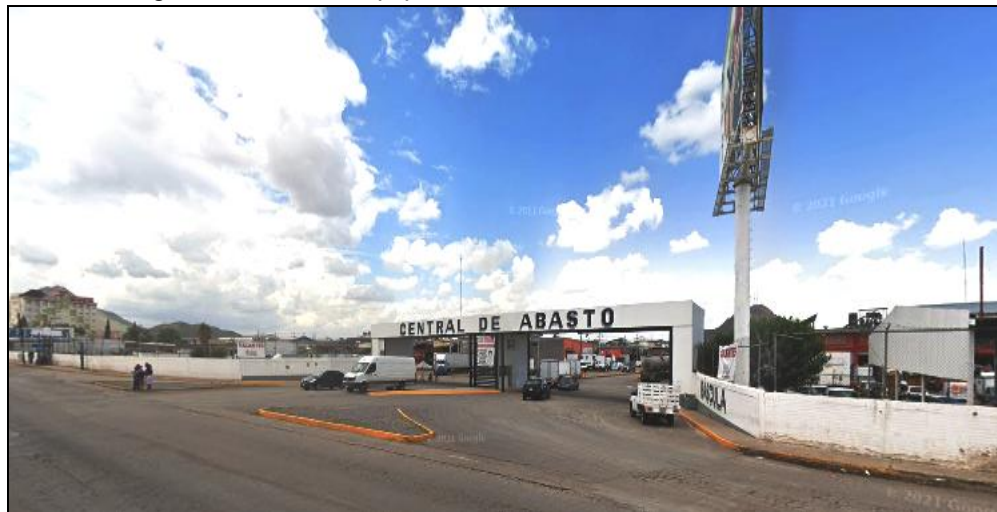


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

Equipamiento de abasto.

Fuera de la zona de análisis se ubica equipamiento de abasto como la Central de Abastos de comercio al por mayor. Ver imagen 35.

Imagen 35. Usos de equipamiento de abasto en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2021. Marzo 2024.

Servicios públicos

Se cuenta con las instalaciones de la Comandancia sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas en la Av. Carlos Pacheco Villalobos. 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 36.

Imagen 36. Equipamiento de gasolineras en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Abril 2025.

MOVILIDAD

Estructura vial

El esquema de movilidad en la ciudad genera una mayor demanda de traslados por vehículo particular, es por ello, que 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.

Las vialidades primarias más importantes del polígono de análisis son la Av. Carlos Pacheco Villalobos, y la Av. 20 de Noviembre, según el PDU, visión 2040, séptima actualización, que comunica al predio de aplicación del plan con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 37.

Imagen 37. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.

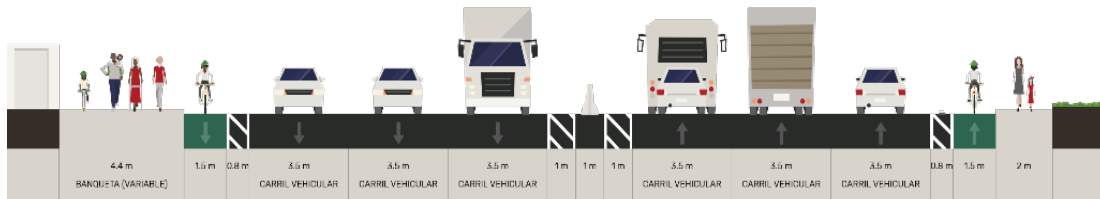


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Abril 2025.

El estudio de uso de suelo Vivienda Alta Densidad y COS 0.90 solicitado, no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle Juan José Méndez, que da frente al predio de estudio, y posibilitan el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida.

Arterial Actual. PA-050B. La Av. Carlos Pacheco Villalobos, es una vialidad primaria con sección de 33.00 metros, con tres carriles centrales por sentido y camellón central de separación, ciclo vía lateral y banquetas laterales de 2.00 m. Ver Imagen 38 y 39.

Imagen 38. Vialidad primaria en la zona de estudio, Av. Carlos Pacheco Villalobos.



Av. 20 de Noviembre a Blvd. José Fuentes Mares.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

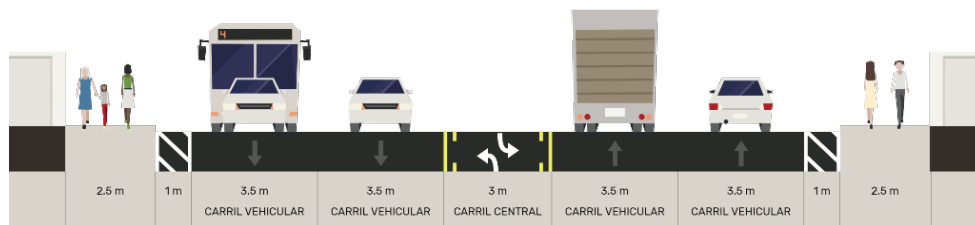
Imagen 39. Estructura vial en la zona, Av. Carlos Pacheco Villalobos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Abril 2025.

Primaria Actual. PA-016C. La Av. 20 de Noviembre es una vialidad primaria con sección de 25.00 a 30.00 metros, con cuatro carriles por sentido carril común para vuelta izquierda, y banquetas laterales de 2.50 m. Ver Imagen 40 y 41.

Imagen 40. Vialidad primaria, Av. 20 de Noviembre.



Av. Carlos Pacheco Villalobos a Av. Ricardo Flores Magón.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Abril 2025..

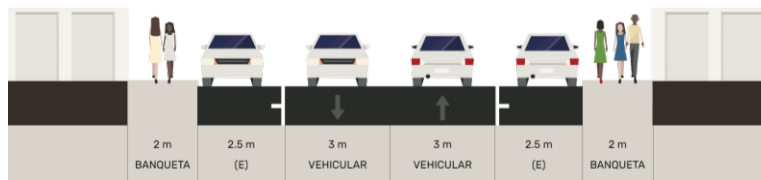
Imagen 41. Estructura vial en la zona, Av. 20 de Noviembre.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Abril 2025.

Vialidad Local. SA-94. La calle General Gómez Morín (C. 27), es una vialidad secundaria de 13.00 m a 18:00 m de sección, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas laterales de 2:00 m. Ver Imagen 42 y 43.

Imagen 42. Vialidad secundaria en la zona de estudio C. General Gómez Morín (C. 27).



Av. 20 de Noviembre de C. Cayetano Justiniani Ruiz.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. 2024. Abril 2025.

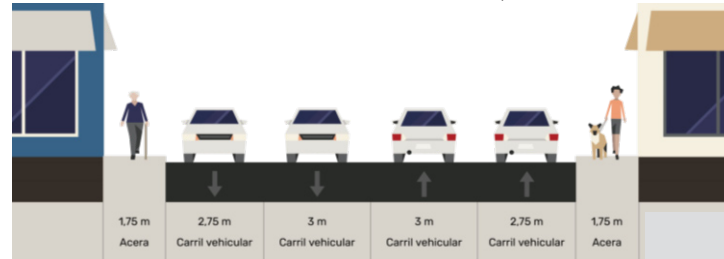
Imagen 43. Estructura vial en la zona, C. General Gómez Morín (C. 27).



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Abril 2025.

Vialidad Local. La calle Juan José Méndez es una vialidad de tipo local de 15.00 metros de sección, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.75. Ver Imagen 44 y 45.

Imagen 44. Vialidad local en la zona de estudio, calle Juan José Méndez.



Av. Carlos Pacheco Villalobos a C General Gómez Morín (c. 27).
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Abril 2025.

Imagen 45. Vialidad local en la zona de estudio, calle Juan José Méndez.



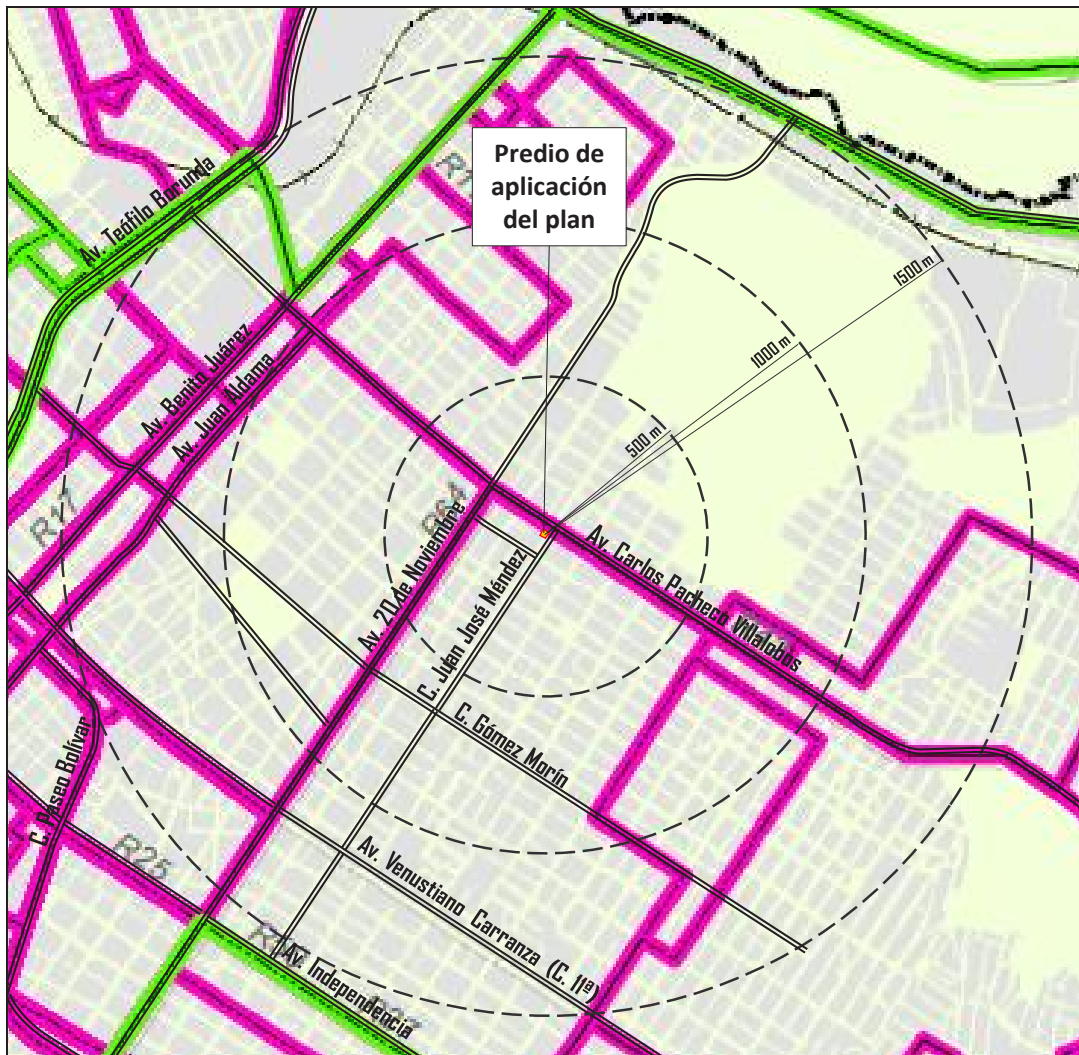
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Abril 2025.

TRANSPORTE PÚBLICO

La zona de estudio está considerada dentro de la estrategia de movilidad urbana de la ciudad, mediante una estructura de rutas orientada al transporte público, organizada en rutas de tipo convencionales, y alimentadoras. Las rutas de transporte público identificadas dentro del área de estudio, son; rutas convencionales RC-19 Colinas del León-C4-Centro, y R-20 Concordia-Centro. La ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II. se localiza a aproximadamente 750 m. al noroeste del predio de aplicación del plan. Esta ruta tiene su terminal sur en el Sub centro sur-oriente, colindante a la av. Carlos Pacheco V, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos.. Ver imagen 46 y 47.

Imagen 46. Mapa de localización de rutas de transporte en el polígono de análisis.



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

Imagen 47. Vehículos de transporte público urbano en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Abril 2025.

INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 12" 14" y 18" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias donde se localiza el predio de estudio

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, cercanas a donde se ubica el predio de aplicación del plan, mediante los pozos "Cuata", "Urueta" y "Coronel", es conducida por los re-bombos, localizados al oriente y norte del polígono de estudio, y los tanques "Cuata", "Santa Rita", "Lealtad 2" y "B", y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. 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. Abril 2025.

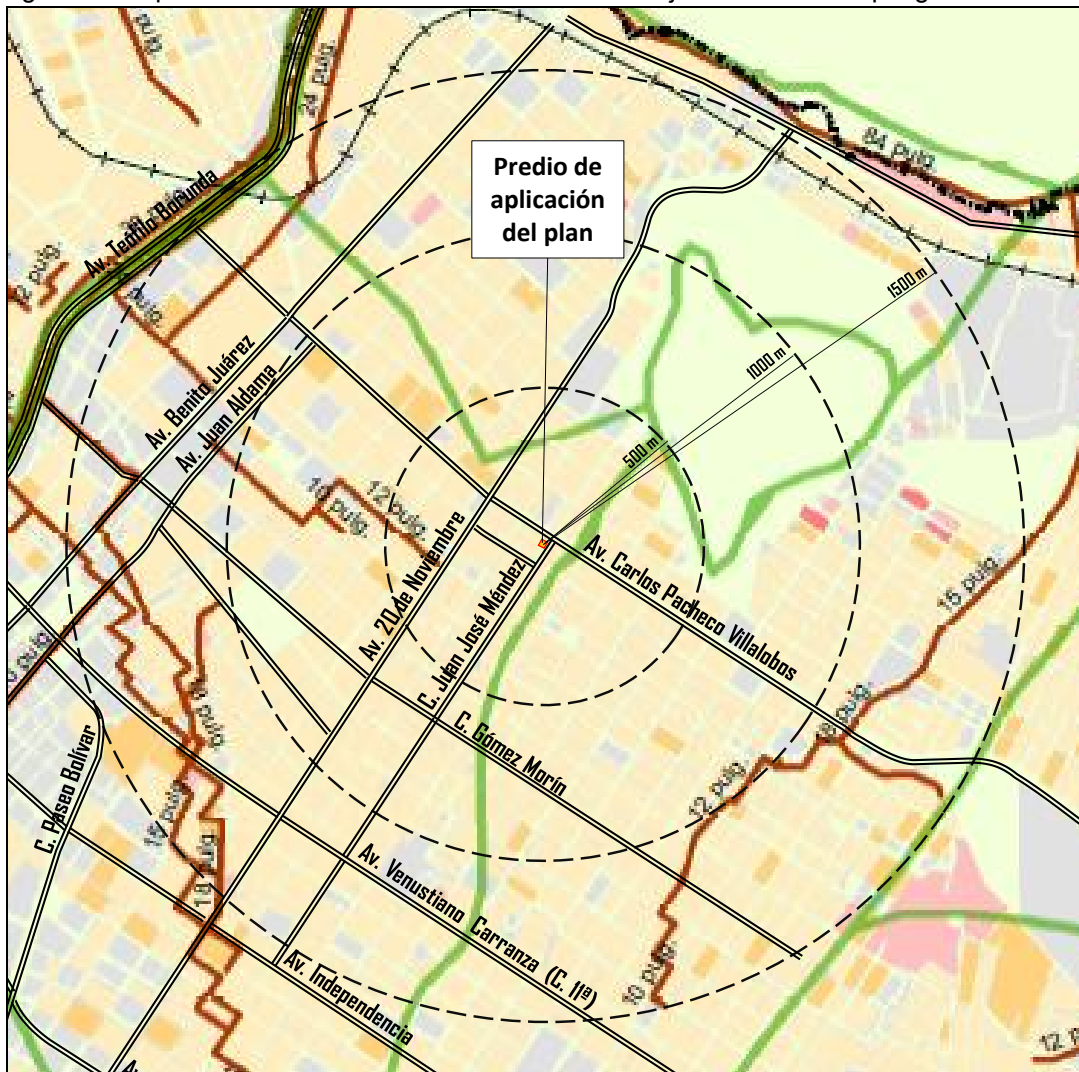
Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10”, 12”, 15” y 18” de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales, e industriales, conduciendo las descargas de los fraccionamientos existentes en el polígono de estudio.

Las descargas generadas en el polígono de estudio son conducidas a través de la red de colectores hacia el río Chuviscar, con rumbo a la planta de tratamiento sur, localizada al noreste del polígono de estudio.

De manera particular, el predio propuesto para cambio de uso de suelo, se conecta a la red por medio de la calle Gómez Morín que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria hacia el río Chuviscar, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur. 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. Abril 2025.

Drenaje Pluvial

Las micro cuenca existente en la zona de estudio, genera escurrimientos que es afluente del río Chuvíscar, originado por escurrimientos en la zona suroriente de la ciudad, y que cruzan el polígono de estudio, en sentido sur-norte. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Juan José Méndez con rumbo a la calle 39ª hacia la Av. 20 de Noviembre, y a través de las rasantes de las calles de la zona con dirección al río Chuvíscar. Ver imagen 50.

Imagen 50. Escurrimientos pluviales en la zona, Calle 27.



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2021. Marzo 2024.

El río Chuvíscar, se ubica al noroeste del polígono de análisis, con una trayectoria en sentido surponiente - nororiente, y el arroyo San Rafael se localiza al sur - oriente del predio. Ver imagen 51.

Imagen 51. Escurrimientos pluviales de la zona hacia el arroyo San Rafael.



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2021. Marzo 2024.

Energía Eléctrica

La zona de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión de 115 kva, a aproximadamente 1,300 m al nororiente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 45.

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, con el servicio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imagen 52.

Imagen 52. Mapa de ubicación de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



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

Particularmente el predio de aplicación del plan cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la CFE, el cual garantiza el funcionamiento del uso habitacional. Ver imagen 53 a 55.

Imagen 53. Infraestructura de energía eléctrica en el Blvd. Juan Pablo II.



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2021. Marzo 2024.

Imagen 54. Infraestructura de energía eléctrica en la Av. 20 de noviembre.



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2021. Marzo 2024.

Imagen 55. Infraestructura de energía eléctrica en calle 39ª.



Fuente: Imagen del sitio, Street view Google maps 2021. Marzo 2024.

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 150 metros al este del predio de aplicación del plan, representado por la “Falla Sacramento” con una trayectoria en sentido sur. Poniente – nor-oriente. Existe una segunda falla denominada “Falla Cerro Grande-Cerro Coronel”, a aproximadamente 400 metros al oeste del predio de aplicación del plan. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes del 8%.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso propuesto al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 56.

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



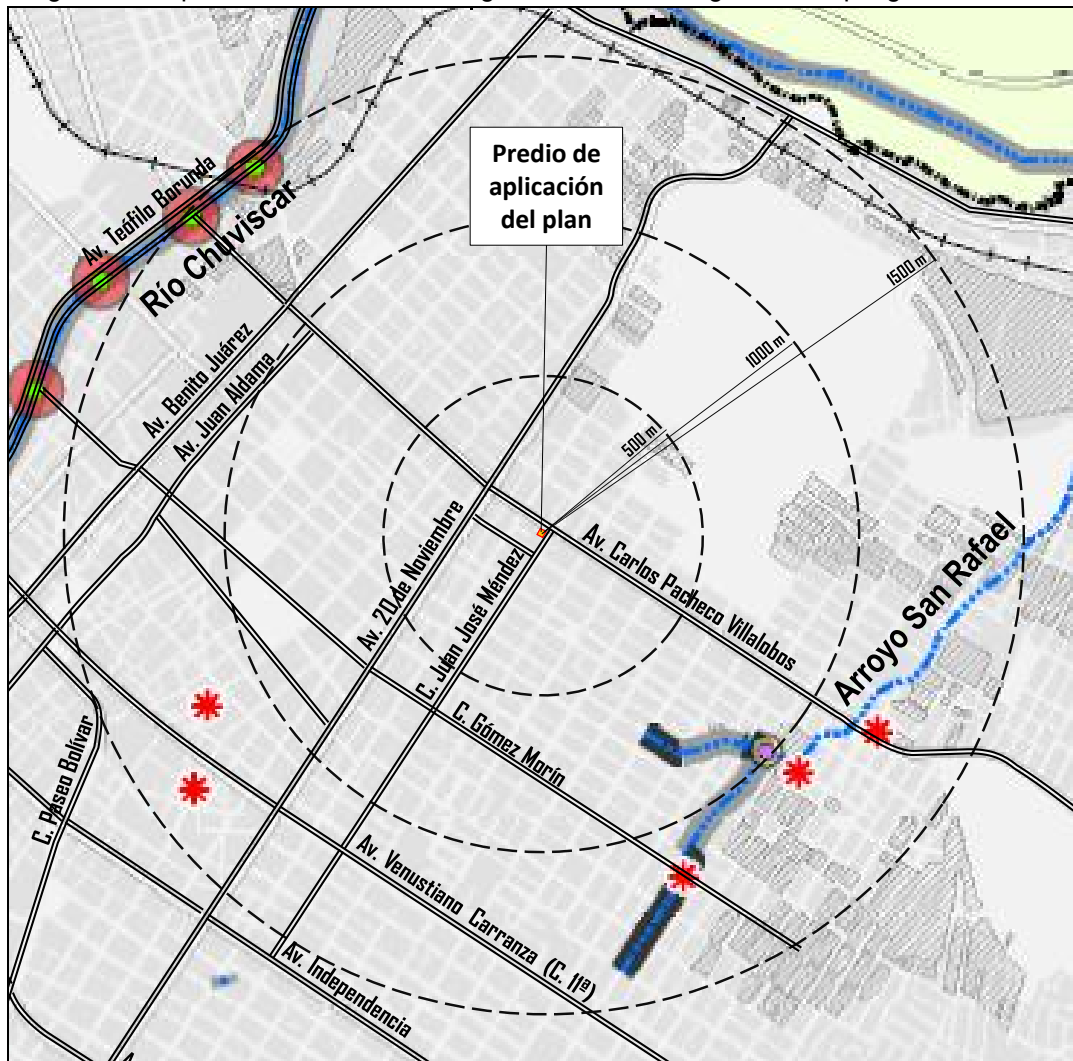
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Abril 2025.

Riesgos Hidro meteorológicos.

Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan, son desalojados sobre la calle Juan José Méndez con rumbo a la calle 39ª, y hacia la Av. 20 de Noviembre, y a través de las rasantes de las calles de la zona con dirección al río Chuvíscar

Así mismo, el arroyo "San Rafael" localizado al sur-oriente del polígono de análisis tiene encauzamiento a cielo abierto en el tramo entre la calle 37ª y la av. Carlos Pacheco Villalobos, al suroriente del polígono de estudio. Ver imagen 57.

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



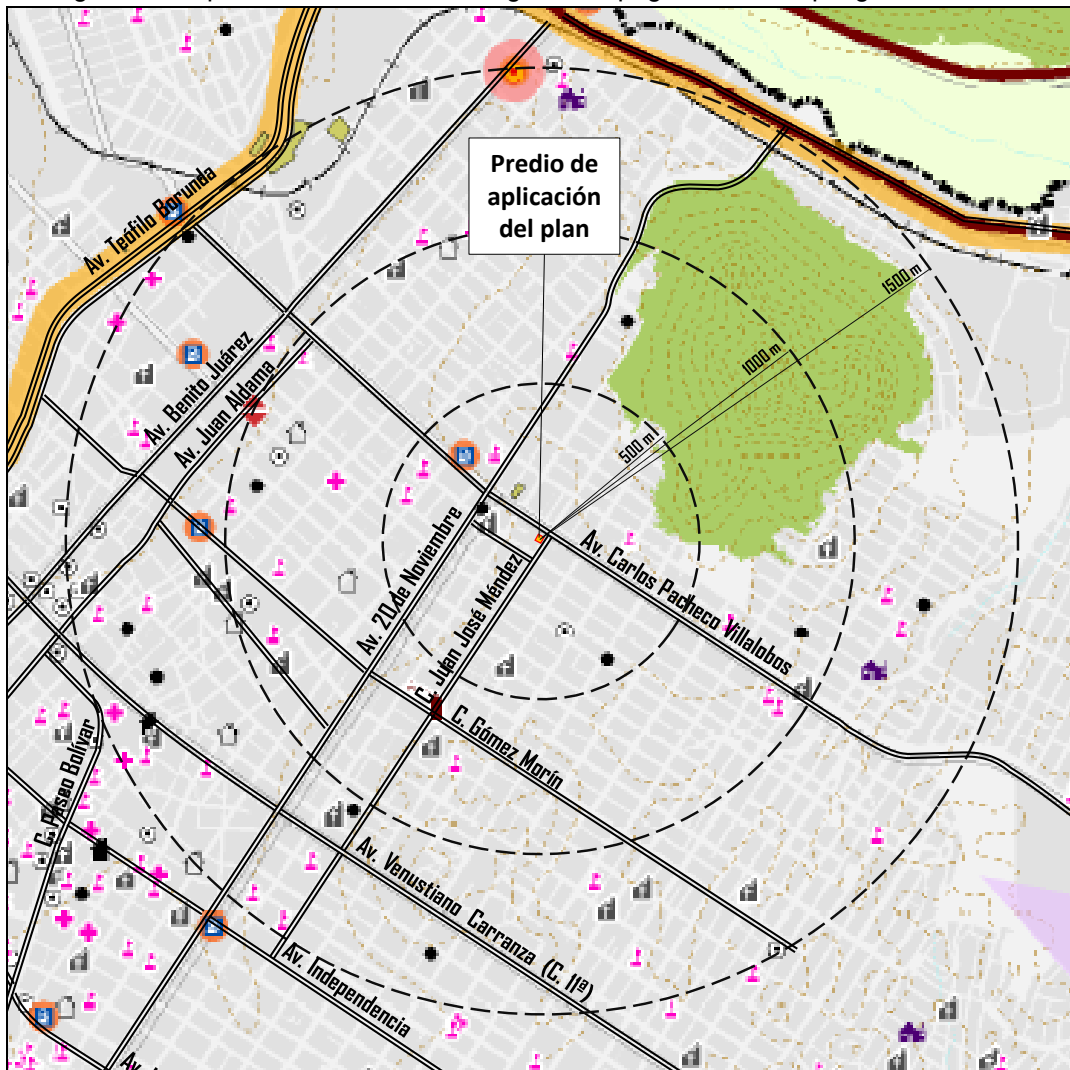
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Abril 2025.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación principalmente, y que afecten la utilización del potencial urbano, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos de la ciudad de Chihuahua, y Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, y verificación en campo.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Según datos del Atlas de riesgos para la ciudad de Chihuahua, el elemento de riesgo antropogénico más cercano corresponde a estaciones de venta de Gasolina localizadas a aproximadamente 400 m. al noroeste del predio de aplicación del plan, sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos. En la colonia Barrio de Londres, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 58.

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



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

Al sur-poniente del polígono de estudio, se cuenta con instalaciones de: la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos.

La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco Villalobos, hasta la calle Juan José Méndez. Ver imagen 59.

Imagen 59. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

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 3,200 metros al noroeste del predio de aplicación del plan.

La ruta considerada más viable es por medio de la Av. Carlos Pacheco Villalobos, hasta la calle Juan José Méndez 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 60.

Imagen 60. Acceso al predio de estudio por la calle Juan José Méndez.

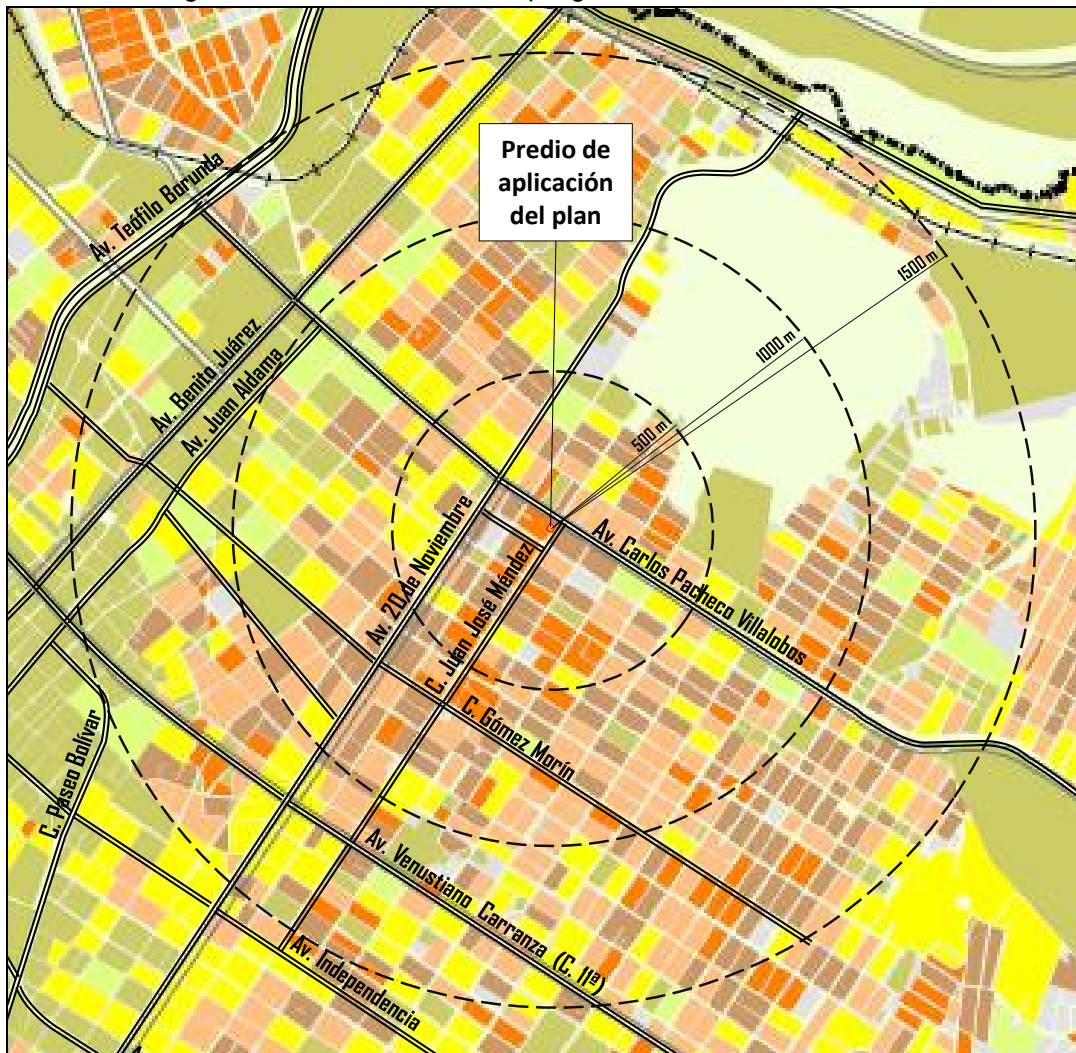


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Abril 2025.

ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Obrera, Santa Rosa, San Rafael, Barrio de Londres, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H35, y H45, establecidos por el PDU visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 61.

Imagen 61. Población total en el polígono de análisis, AGEB urbano.



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

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la av. 20 de noviembre.

De manera particular, se observa que existen diversos predios que contienen aprovechamientos de tipo habitacional. Estos predios se encuentran dispersos en las calles colindantes de la colonia Barrio de Londres, y cuentan con usos de suelo Habitacional

Predio de estudio:

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90, cuenta con una superficie de 500.83 m². Se localiza en la calle Juan José Méndez No, 3907 de la colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, El PDU visión 2040, séptima actualización lo caracteriza con uso para vivienda. La estructura vial de la zona le permite comunicarse con la Av. 20 de Noviembre y la Av. Carlos Pacheco Villalobos a través de la calle 39^a, y Juan José Méndez, respectivamente. Ver imágenes 62 a 63.

Imagen 62. Ubicación del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con sigmun,- PDU visión 2040 séptima actualización. Abril 2025.

Imagen 63. Vista exterior del predio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Abril 2025.

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 64.

Imagen 64. Vista de infraestructura eléctrica cercana al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Abril 2025.

En el predio de aplicación del plan se pretende promover el reconocimiento de vivienda plurifamiliar existente en el predio de aplicación del plan, mediante el uso Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90, que permita el aprovechamiento urbano del predio de aplicación del plan que se localiza en una zona dotada con servicios, cumpliendo para ello, con la normatividad, una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 65.

Imagen 65. Vialidad local en la zona de estudio, calle Juan José Méndez.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024 Abril 2025.

SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

- Se promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, de uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95.
- El predio cuenta con frente a la calle Juan José Méndez permitiendo jurídicamente, tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la av. 20 de noviembre, y Av. Carlos Pacheco Villalobos, entre otras.
- La colindancia con la calle Juan José Méndez permite el acceso al predio de aplicación del plan, una vez obtenido el cambio de suelo de suelo a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, de conformidad a lo establecido en el PDU, visión 2040, **séptima** actualización.
- La zona cuenta con infraestructura y servicios generados en la creación de la colonia Barrio de Londres. Particularmente, el predio de aplicación del plan cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento de la vivienda existente en su interior.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona. así como del predio, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos sur ubicada en la Carlos Pacheco Villalobos.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico corresponde a gasolineras localizadas al norte del predio de aplicación del plan sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos, y al sur, sobre la calle 27, y av. 20 de noviembre. En la colonia Barrio de Londres, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan.
- Los escurrimientos pluviales de la zona con trayectoria hacia el río Chuvíscar, no representa un riesgo para la vivienda existente en el predio de aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo.
- Aún y cuando la estrategia de la zonificación secundaria del PDU, visión 2040, séptima actualización, asigna el uso Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 al predio, existen diversos predios con aprovechamiento de tipo habitacional, similar al uso solicitado.

La presente modificación al PPDU visión 2040 vigente, promueve el reconocimiento de vivienda plurifamiliar existente al interior del predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, para el predio localizado en la calle Juan José Méndez No. 3907, colonia Barrio de Londres, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.83 m².

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 Vivienda Densidad Alta (VDA) y COS 0.95, de conformidad con las disposiciones para el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, 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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95 propuesto para el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No, 3907 de la colonia Barrio de Londres, , con una superficie de 500.83 m².

Visión

Promover el aprovechamiento urbano para el predio dotado con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al PDU visión 2040 séptima actualización, se orienta al cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, para el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No, 3907 colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.83 m², se orienta a:

- Promover la densificación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo el desarrollo de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95 propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas de Desarrollo

Las políticas de desarrollo de la propuesta de incremento de potencial urbano 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 a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, para el predio de aplicación del plan ubicado en la calle Juan José Méndez No, 3907, colonia Barrio de Londres, con una superficie de 500.83 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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y un COS 0.95, de conformidad con el PDU visión 2040 séptima actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

Definición del uso de suelo Vivienda Densidad Baja-Media, Vivienda Densidad Alta y Vivienda y Servicios Profesionales.

La propuesta de modificación al PDU visión 2040 séptima actualización en el predio de aplicación del plan, considera el uso “*Vivienda Densidad Alta (VDA)*”, establecido en la Categoría de “*Vivienda*”, en el Giro “*Departamentos, condominio o renta > 10 unidades*” definido en la “Tabla de compatibilidad de usos de ”; siendo “Permitido” .

En la zona en que se localiza el uso de suelo propuesto predomina es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda.

Criterios para su definición y/o delimitación:

1. **Se encuentra en el interior del polígono del PPC.**
2. **Usos principales habitacionales.**
3. Alojamiento de actividades de comercio, servicio y equipamientos.

El aprovechamiento actual que existe en el predio de aplicación del plan se define en la “Tabla de compatibilidad”, en la categoría de “*Vivienda*”, con el giro de tipo “*Departamentos, condominio o renta > 10 unidades*” 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 vivienda.

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima (metros)	
						Miveles	Metros
VDB	100	120	7.00	0.80	2.40	3	10.50
VDA	280	60	5.00	0.90	3.60	4	14.00
VSP	280	240	10.00	0.80	2.40	3	12.00

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima actualización. Abril 2025.

Tabla 1. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para los usos Vivienda densidad baja-media (VDB), Vivienda densidad alta (VDA) y Vivienda y Servicios Profesionales (VSP). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

Notas:

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60m² con frente de 5m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90m² con frente 6m.

La normatividad establecida para el uso Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90, en el PDU visión 2040 séptima actualización en la “Tabla de Dosificación de Uso de Suelo”, considera las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio, como son: Lote mínimo 60.00 m2, Frente de 5.00 m, COS de 0.90, CUS de 3.60), y se cumplen adecuadamente al tener el predio de estudio una superficie de 500.83 m², y un frente de 5.25 m, una vez se autorice el cambio de uso de suelo. Además que se solicita un incremento de COS a 0.95.

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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95 propuesto para el predio de aplicación del plan es compatible con el giro Vivienda Densidad Alta (VDA), para la vivienda plurifamiliar existente en el predio de aplicación del plan, y que se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, extracto uso vivienda.

Categoría	Giro	Compatibilidad		
		MXT	Vivienda	
		VSP	VDA	VDB
Vivienda	Vivienda Unifamiliar	P	P	P
	Agupaciones de vivienda < 12 unidades	P	P	X
	Agupaciones de vivienda > 12 unidades	P	P	X
	Departamentos, condominio o renta < 10 unidades	P	P	X
	Departamentos, condominio o renta > 10 unidades	P	P	X

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

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio por la ubicado en la calle Juan José Méndez para el aprovechamiento del uso Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95 propuesto; de conformidad con el 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. Ver tabla 6.

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

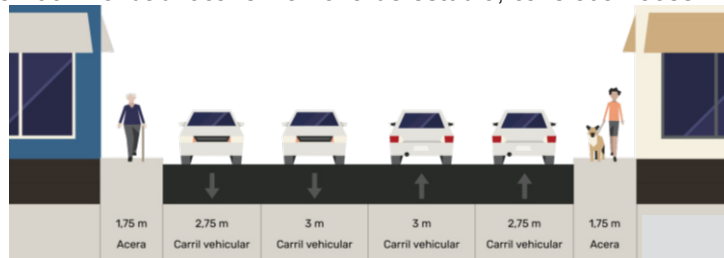
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	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. 2024..

El uso propuesto para el predio de estudio no generará afectaciones al funcionamiento de la calle Juan José Méndez, y la actividad habitacional existente al interior del predio, no modifica la sección de la calle mediante la entrada y salida de vehículos.

La calle Juan José Méndez es una vialidad de tipo local, con una sección vial de 15.00 metros, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.75. Ver Imagen 66.

Imagen 66. Vialidad local en la zona de estudio, calle Juan José Méndez.



Av. Carlos Pacheco Villalobos a C General Gómez Morín (c. 27).

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Abril 2025.

Infraestructura

Agua Potable

- El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a las colonias, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la JMAS.

Alcantarillado sanitario.

- El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización en las colonias. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales se conecta a la red por medio de la calle Gómez Morín, que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del río Chuviscar, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Energía eléctrica.

- La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 16, a aproximadamente 1,300 m al nororiente del predio de aplicación del plan, y que atiende la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales de la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por medio de las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el río Chuviscar. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Juan José Méndez, hacia la calle 39 y la Av. 20 de Noviembre, con dirección hacia el río Chuviscar, y con trayectoria hacia la Planta de tratamiento sur.

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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a **Vivienda de Alta Densidad y COS 0.95** para el predio urbano ubicado en la calle Juan José Méndez No, 3907 de la colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.83 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 PDU, visión 2040, séptima actualización, para el reconocimiento de la habitacional plurifamiliar existente en el predio, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras para la vivienda. La propuesta de uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA) y COS 0.95, para el predio de aplicación del plan se sujetará normativamente a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de uso Habitacional plurifamiliar, según el PDU visión 2040, séptima actualización.

Con la aprobación del uso de suelo se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; así como de las condicionantes según el PDU visión 2040, séptima actualización para el uso Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, en cuanto a la dimensión de lote mínimo, y el Frente mínimo; que el predio de estudio cumple al tener una superficie de 500.83 m², y un frente de 5.25 m a la calle Juan José Méndez

Objetivo general

El cambio de uso de suelo propuesto en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez No, 3907 de la colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.83 m², promueve:

- La modificación menor al PDU, visión 2040, séptima actualización, 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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 a Vivienda de Alta Densidad y COS 0.95, 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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.90 existente y el uso Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95 propuesto, permite la

- consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- Aprovechamiento de los predios provistos con servicios e infraestructuras, fomentando la consolidación de la zona, así como la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión de PDU, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 67.

Imagen 67. Uso de suelo Vivienda Alta Densidad y COS 0.95, del predio de aplicación del plan.



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

Estrategia de ocupación del predio

La propuesta de cambio de uso de suelo a **Vivienda Densidad Alta (VDA)**, y **COS 0.95**, permite la ocupación ordenada de vivienda plurifamiliar existente en el predio, que resulta compatible con el uso predominante en la zona.

Estrategia de Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Juan José Méndez, y que colinda con predios de uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA), compatibles con el uso de suelo solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano a un COS de 0.95, que la norma establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, permite para el uso Vivienda Densidad Alta (VDA).

Agua potable.

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

Drenaje sanitario.

- El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamiento y comercio. El colector más cercano al predio se ubica sobre la calle Gómez Morín, con trayectoria hacia el río Chuviscar, y 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 el Perif. Vicente Lombardo Toledano y la Av. 20 de Noviembre, y que se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y que permiten dar servicio al predio, y que recibe actualmente el servicio por la CFE.
- **Drenaje pluvial.** Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle Juan José Méndez, y conducidos por las vialidades de la zona, siendo con rumbo al río Chuviscar, y continuar su trayectoria hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, tiene frente a vía pública reconocida calle Juan José Méndez, que permite el acceso para el aprovechamiento del predio, y que lo comunica con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades 20 de Noviembre y la Av. Carlos Pacheco Villalobos.

La propuesta de uso de suelo no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle Juan José Méndez colindante al predio de aplicación del plan, ni la establecida por el PDU, visión 2040, séptima actualización, razón por la que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos genera el uso propuesto, será definido de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, los cajones de estacionamiento según el proyecto, y el esquema de accesos por la calle Juan José Méndez.

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 ubicado en la calle Juan José Méndez No, 3907 de la colonia Barrio de Londres, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 500.83 m².

Se promueve el uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, compatible con los usos existentes colindantes al predio de aplicación del plan, necesario para el reconocimiento de la vivienda plurifamiliar existente en el predio de aplicación del plan, que permita el aprovechamiento del predio ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona mediante uso de suelo compatible con el uso Vivienda Densidad Alta (VDA), de conformidad a las estrategias urbanas promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo a Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, cuenta con escritura; permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas a las que se sujetará el predio mediante para el reconocimiento de la vivienda plurifamiliar existente en el predio de aplicación del plan, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado, y 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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95", de conformidad con la "Tabla de dosificación de uso de suelo", donde, el predio de aplicación del plan cumplen al tener una superficie de **500.83 m²**, y un frente de **5.25 m** a vía pública.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el espacio para cajones de estacionamientos, de conformidad, 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 Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia correspondiente del uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA), y COS 0.95, 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 Vivienda Densidad Alta (VDA) y COS 0.95					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA) y COS 0.95				X		
Obtener licencia de uso de suelo Vivienda Densidad Alta (VDA) y COS 0.95					X	

Fuente: Elaboración propia, Abril 2025.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo Vivienda Alta Densidad (VAD) y COS 0.95, 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 DENU, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.

Carto implan. Junio 2022. [Http://implancuu.carto.com](http://implancuu.carto.com), junio 2022.

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

PLANOS

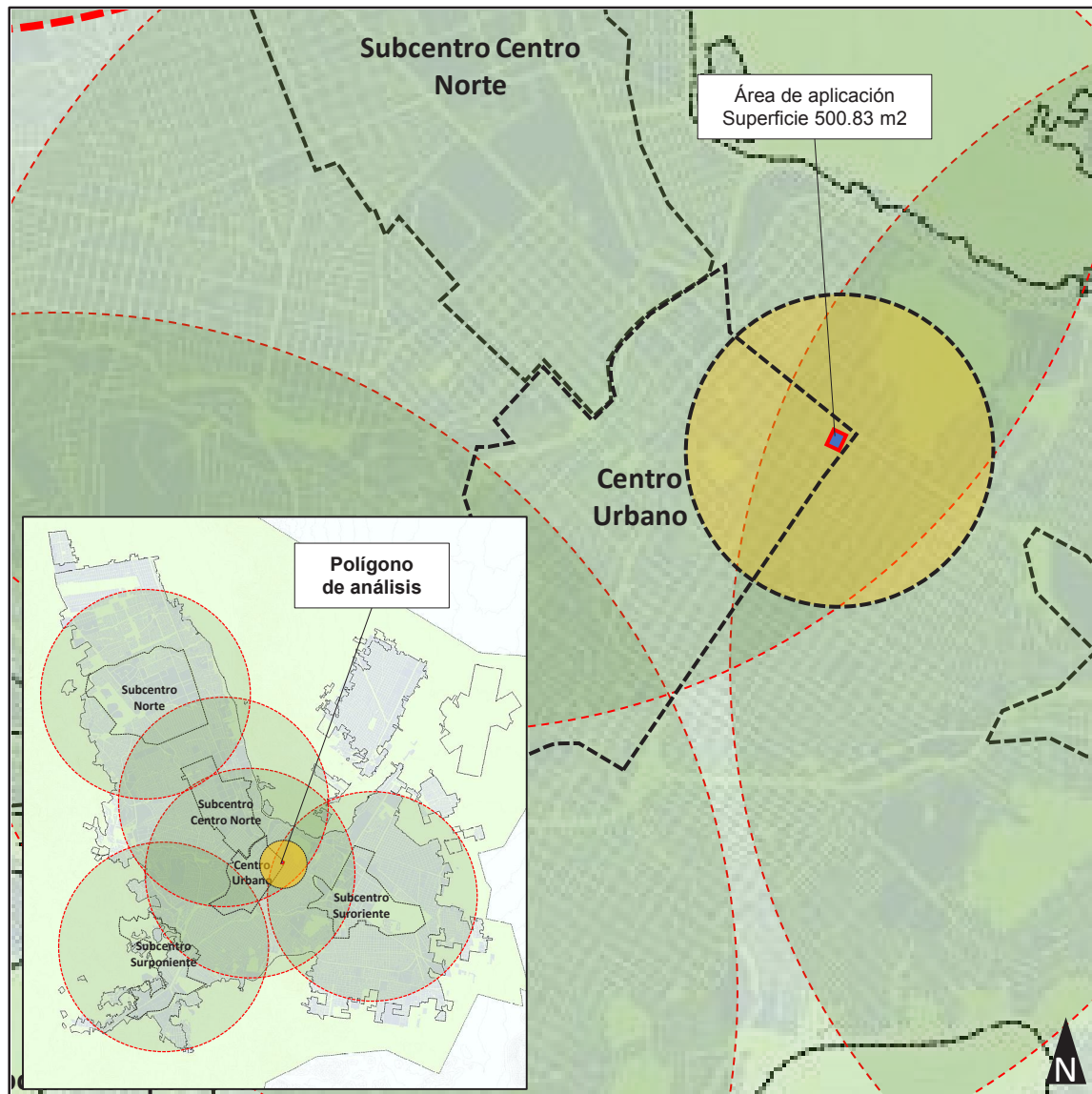
Diagnóstico

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

Estrategia

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

Plano D-01.-Estructura Urbana- Localización.



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Area para Planeación Especifica</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Condicionante Para Usos</p> <ul style="list-style-type: none"> Area de Borde Condicionado Pluvial Area de Riesgo Uso No Conforme
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	

Estructura Urbana	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95"	
"CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	
D-01	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02: Estructura Urbana: Llenos y vacíos

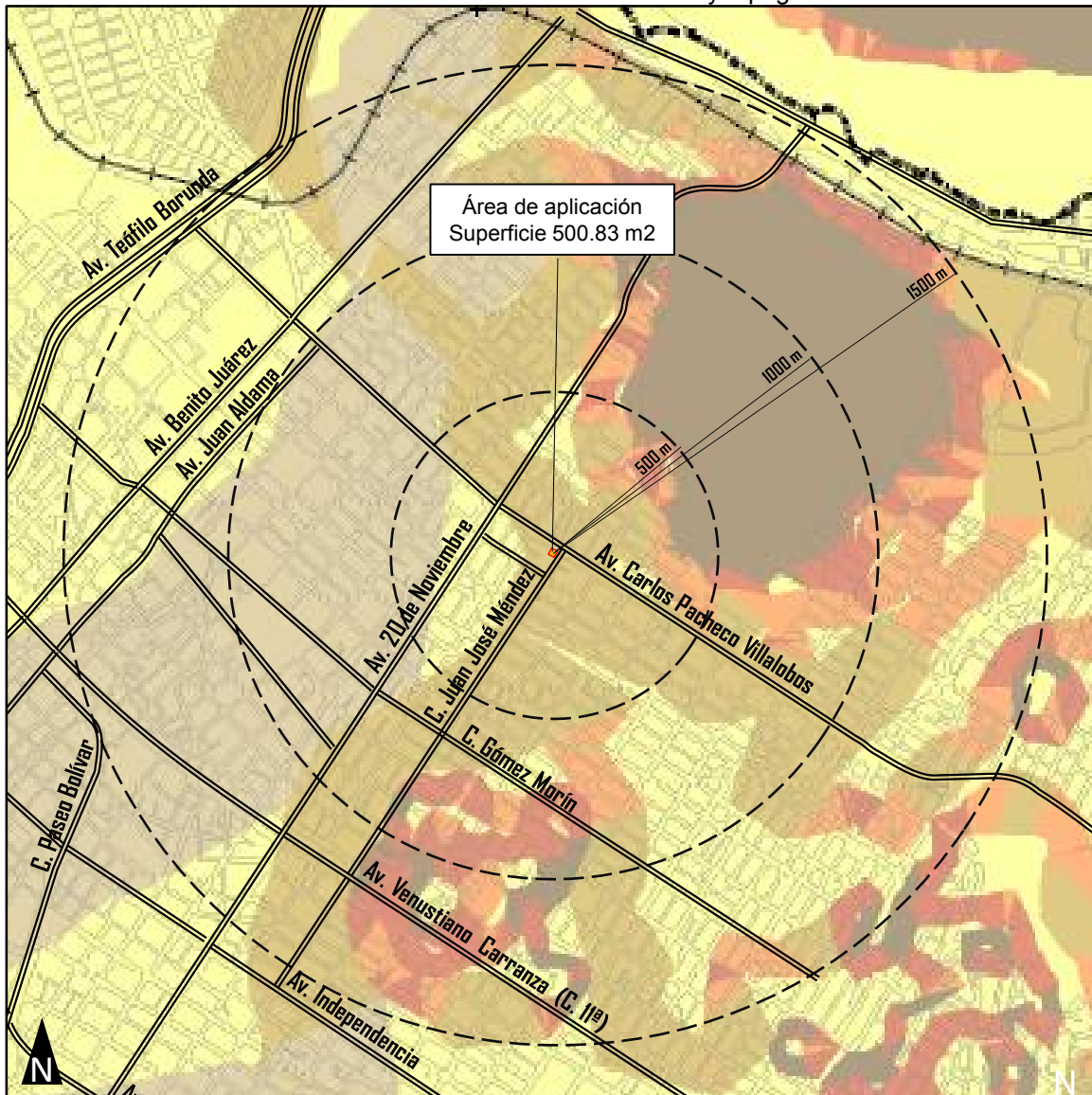


Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población
Hidrografia Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MÉNDEZ - 3907"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3: Medio Natural – Pendientes y topografía



Simbología

- | | | |
|--|---|--|
| <p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel | <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población | <p>Pendientes</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) |
| <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua | <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana | |
| <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril | | |

Topografía y Pendientes

Abril 2025

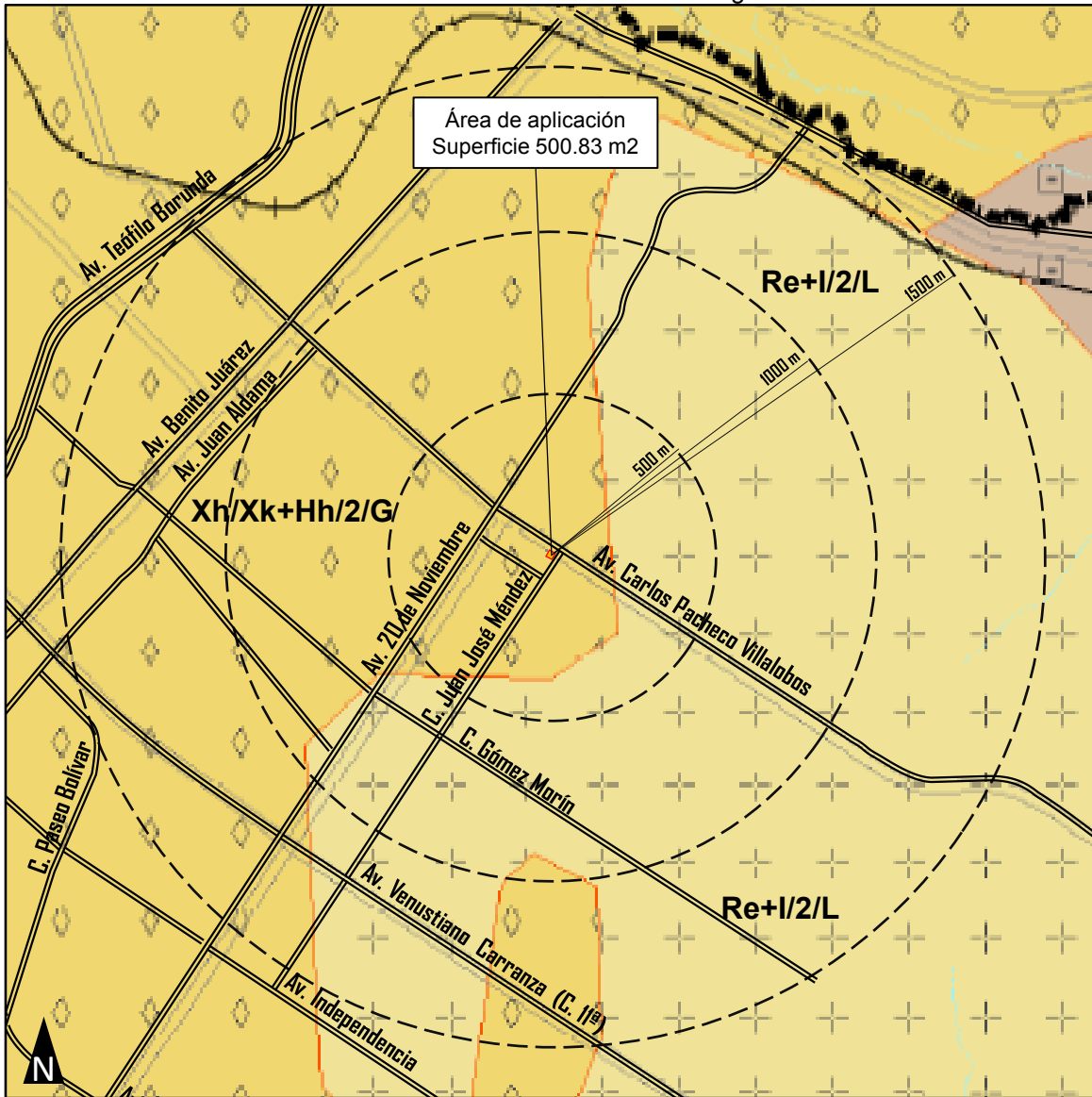
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95"

"CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"

D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4: Medio Natural - Edafología

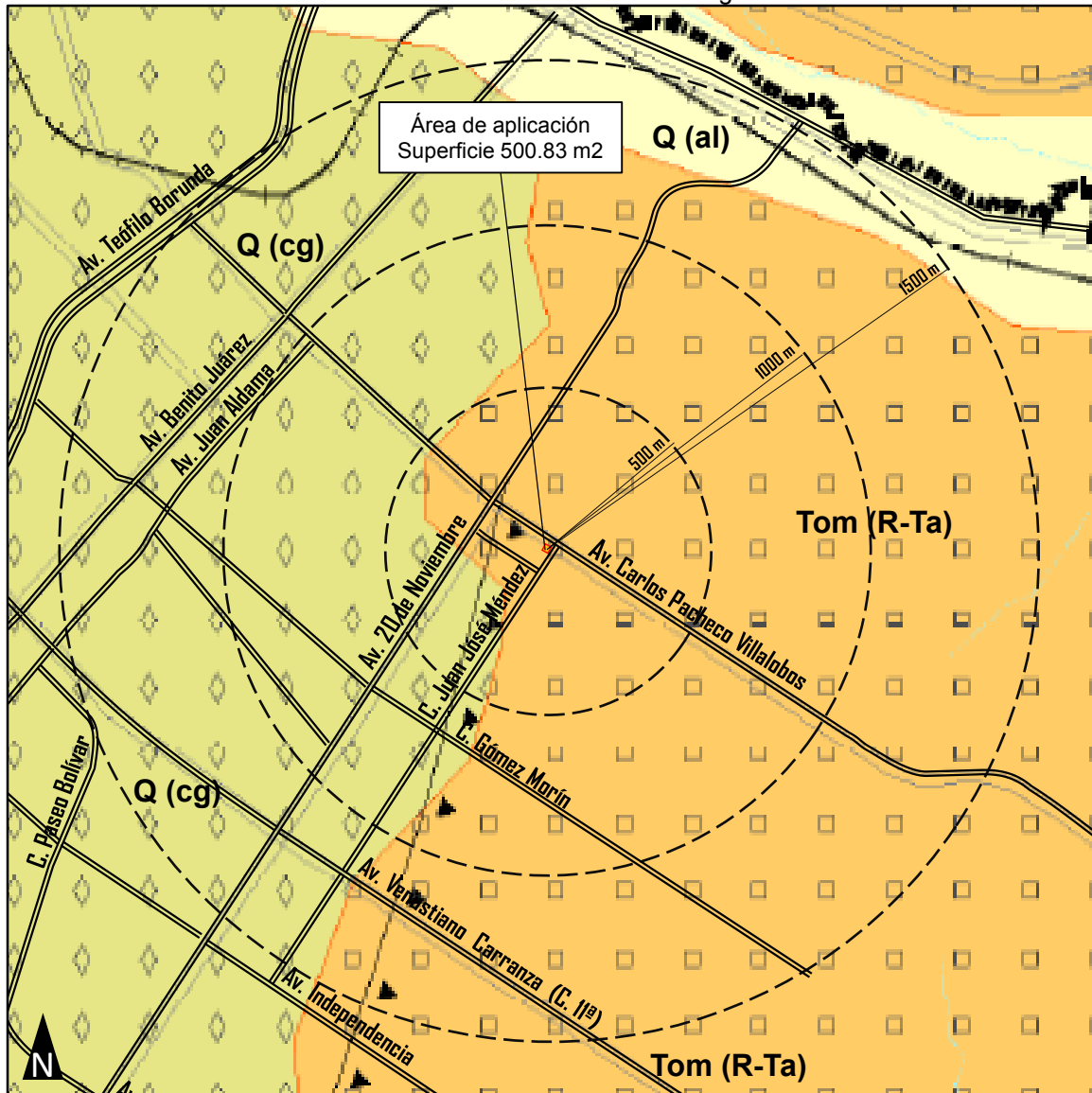


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañozem Kl Lúvico Kh Háptico Kk Cálxico H Feozem Hh Háptico J Fluvisol Je Eútrico Jc Cálxico T Litosol R Regosol Rc Cálxico Re Eútrico	E Rendizina Z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

Edafología	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural- Geología.

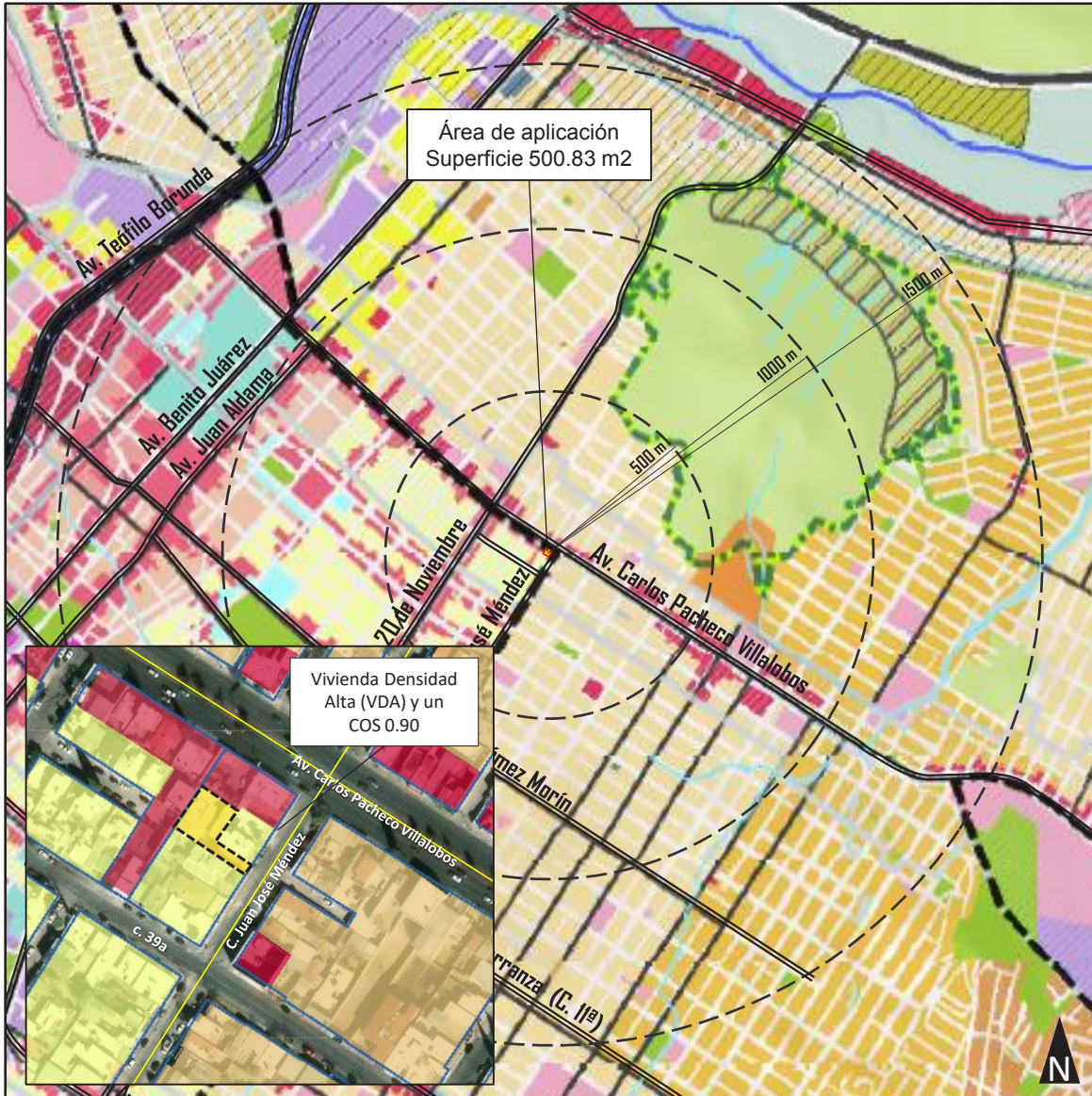


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	B Basalto Ta Toba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

Geología	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95"	
"CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	
D-05	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

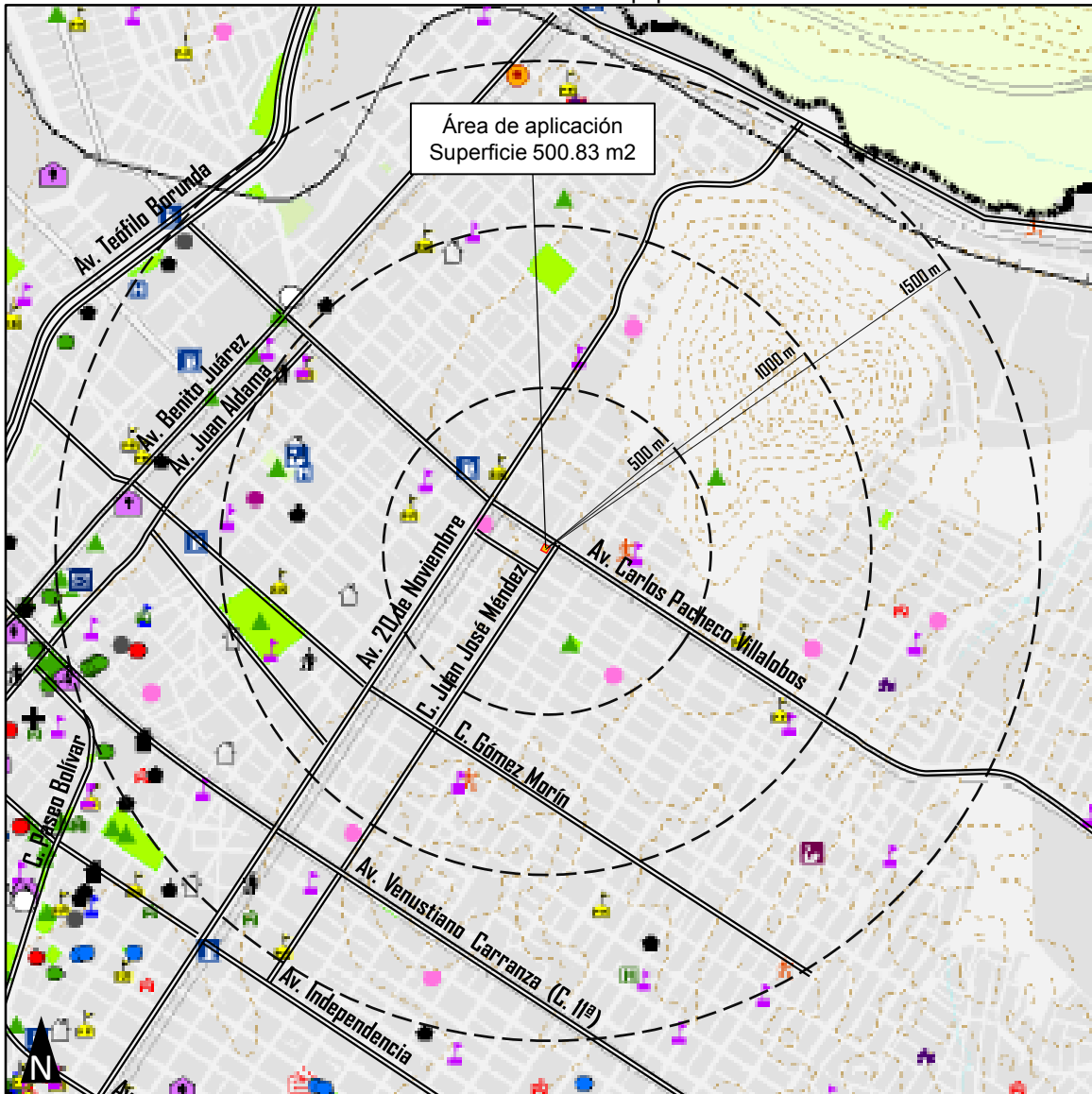


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 vivi/h Habitacional de 5 - 12 vivi/h Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Existente	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-07: Medio Construido - Equipamiento Urbano.



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

Equipamiento	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Medio Construido - Estructura vial.

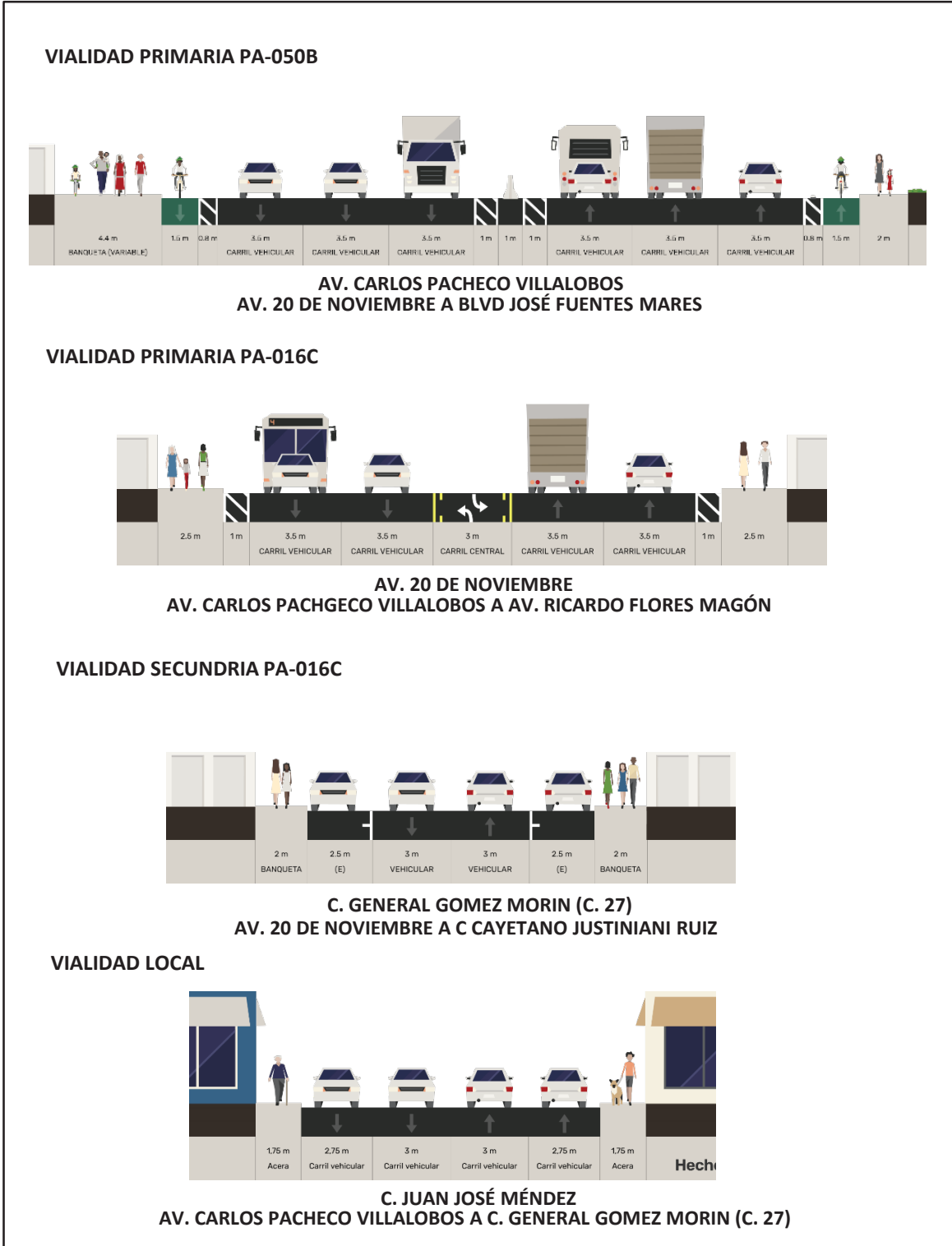


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Hidrografia Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Estructura Vial	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-08

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

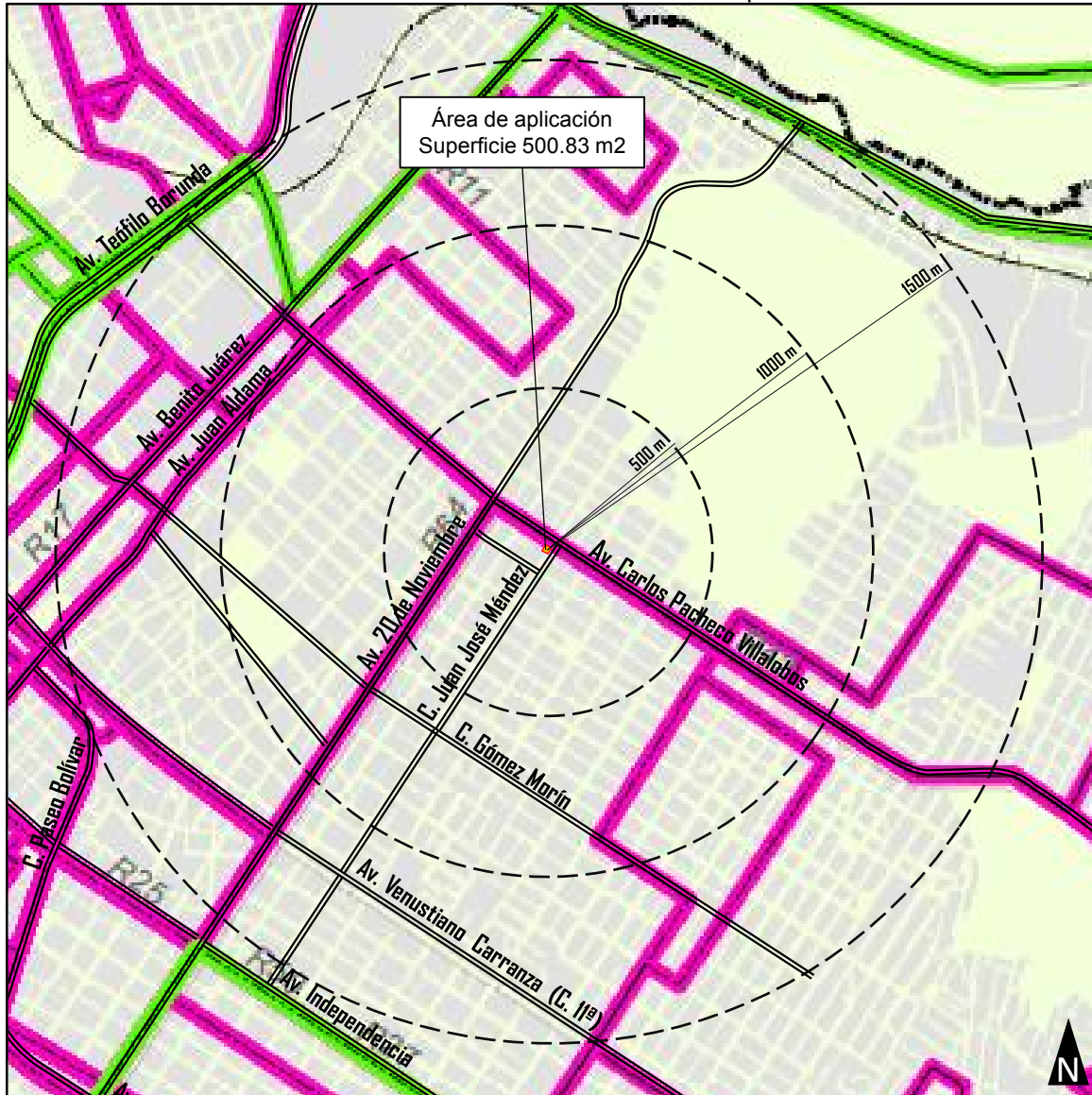
Plano D-09: Medio Construido – Secciones viales.



Estructura vial-Secciones viales	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-09

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

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



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

Rutas de Transporte	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



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

Infraestructura de Agua Potable	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-11

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

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

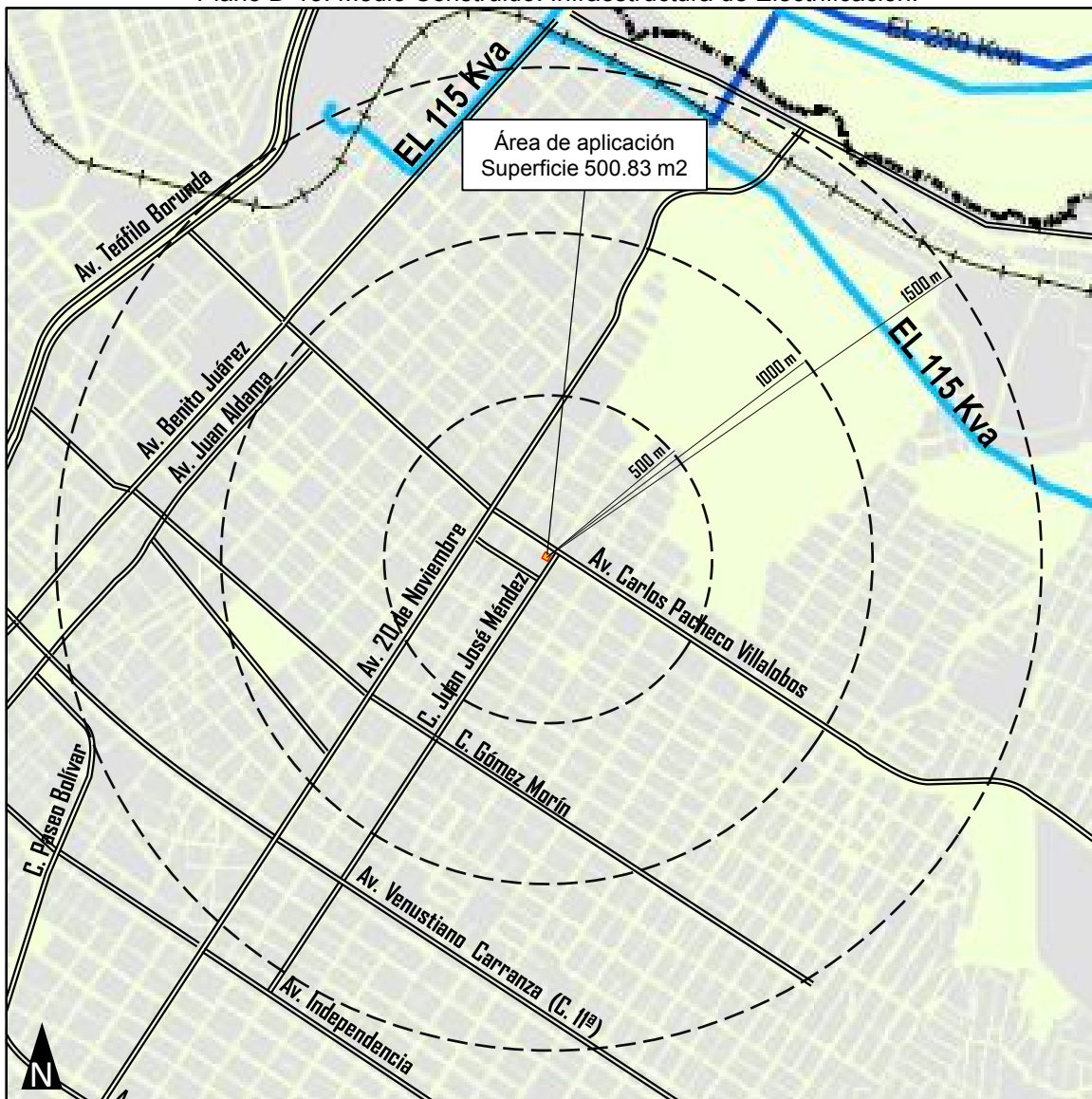


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Area de Influencia Tanques, Pozos y Rebombeos Categoría Pozo Pozo y Rebombeco Rebombeco Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombeco	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N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

Infraestructura de Alcantarillado	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

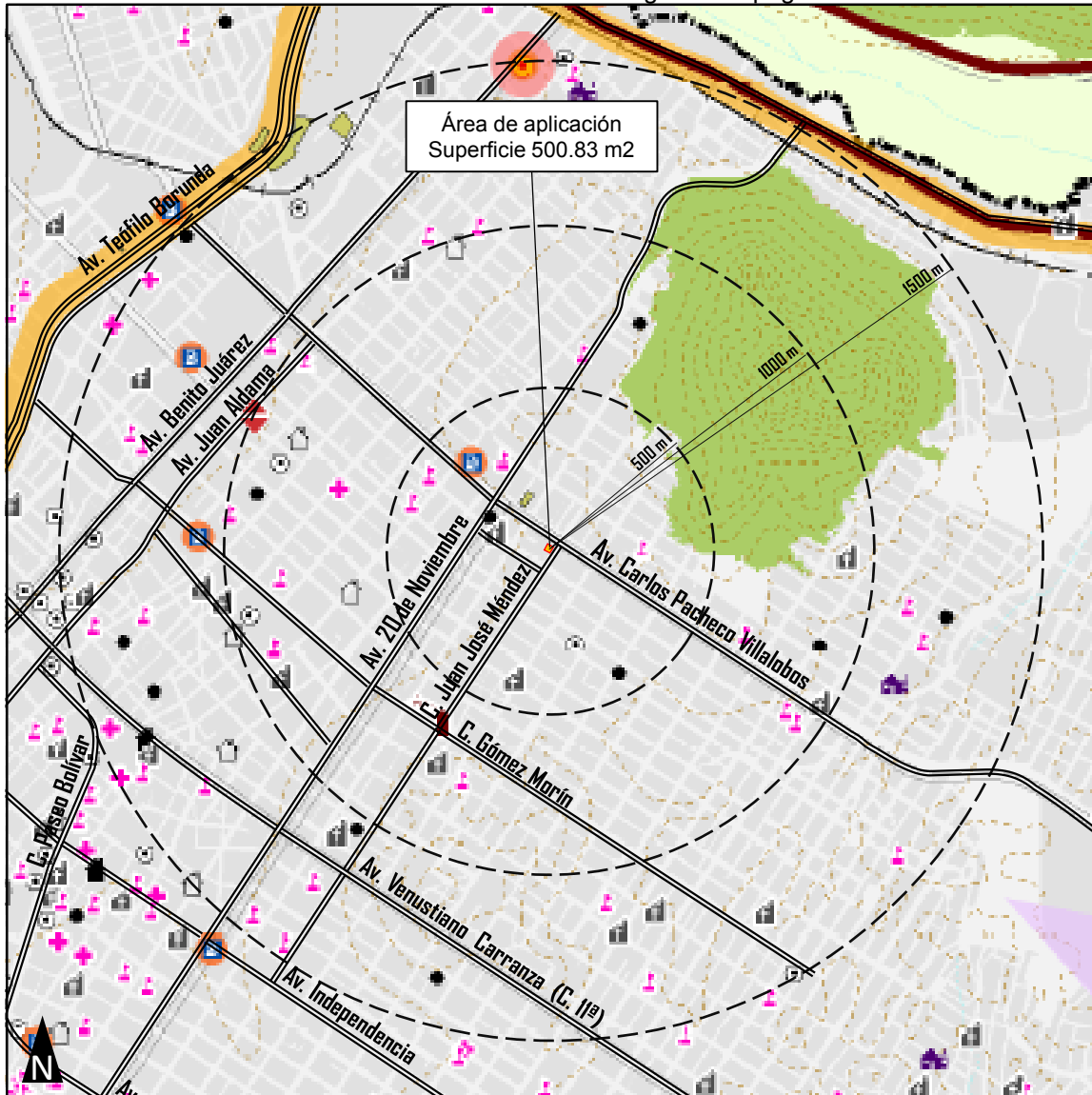


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Limite del Area Urbana □ Limite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad --- Sin dato --- 115 Kva --- 230 Kva ■ Subestación Eléctrica
Hidrografía --- Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro --- Traza Urbana	
Vías de comunicación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

Infraestructura de Electrificación	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos Antropogénicos.

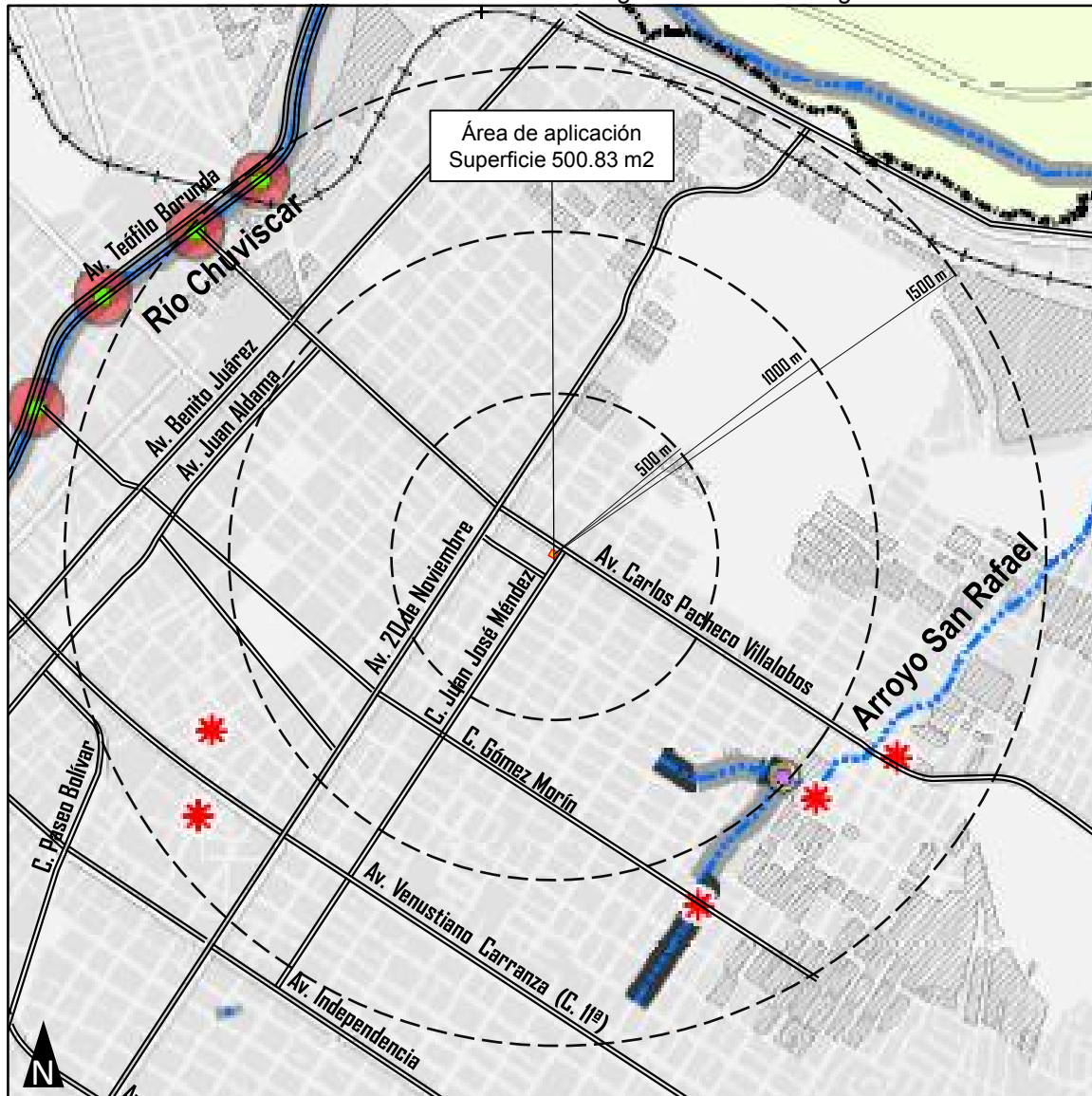


Simbología		Industria y Servicios Urbanos	Comercio	Transporte
Hidrografía	Unidades de Gobierno	Nivel de Riesgo	Comercio	Transporte
<ul style="list-style-type: none"> Cuerpos de agua 	<ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población 	<ul style="list-style-type: none"> Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos 	<ul style="list-style-type: none"> Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos 	<ul style="list-style-type: none"> T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación	Catastro	Almacenamiento y Venta de Combustibles	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia	
<ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana Educación Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo 	<ul style="list-style-type: none"> Gasolinera Gaseras Planta de Tratamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Releno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1163 m. PEMEX, 400 m. 	
Unidades de gobierno	Unidades de gobierno	Tratamiento de Aguas Residuales		
<ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Centro de Población 	<ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Centro de Población 	<ul style="list-style-type: none"> Planta de Tratamiento 		
Catastro				
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones 				

Riesgos Antropogénicos	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" "CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido – Riesgos Hidrometeorológicos.

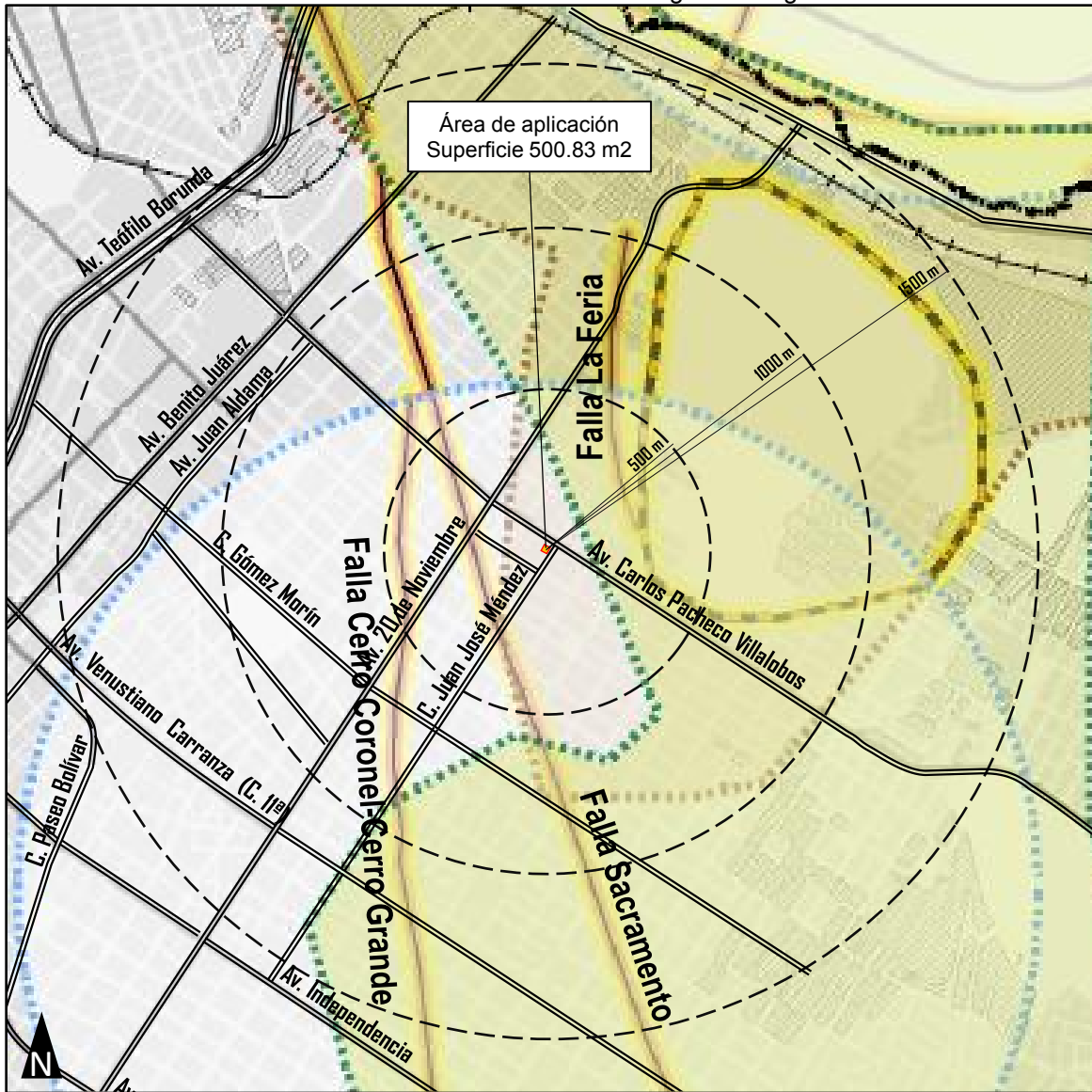


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%) Escorrentamiento Sobre Canal Sobre Calle Cauce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

<h2>Riesgos Hidrometeorológicos</h2>	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95" <h3>"CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"</h3>	
D-15	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido – Riesgos Geológicos.



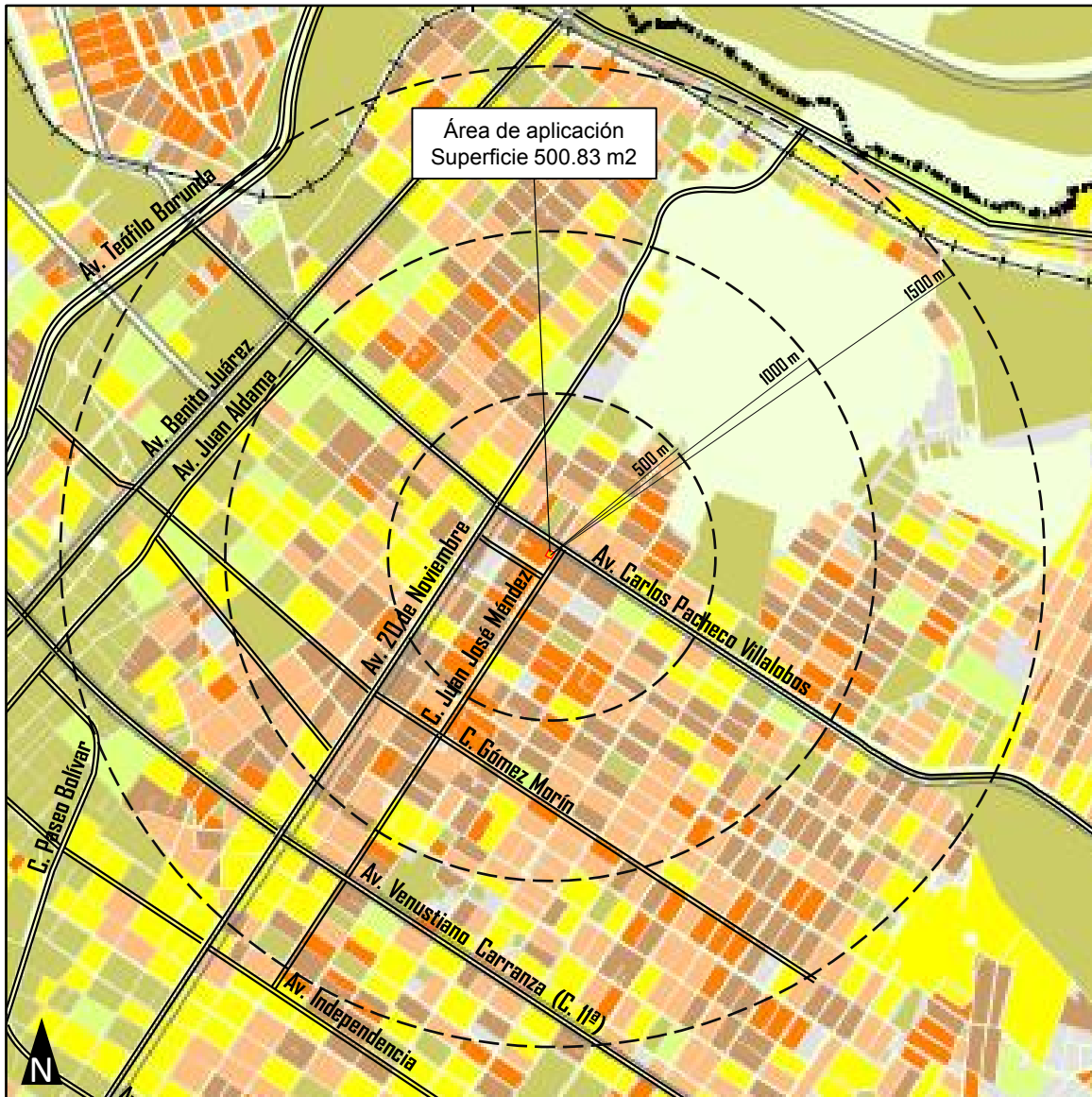
Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población 	<p>Riesgos Geológicos</p> <p>Fallas y Fracturas</p> <ul style="list-style-type: none"> Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m. 50 m. 	<p>Riesgo por Erosión</p> <ul style="list-style-type: none"> Riesgo por Erosión
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	<p>Riesgo por Deslizamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área Influencia 50 mts. 	
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 			

Riesgos Geológicos		Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95"		D-16
"CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"		

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-17: Medio Construido – Densidad de Vivienda.



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población 	<p>Geoestadística</p> <p>Densidad de Vivienda</p> <p>Total de Viviendas / Sup. Has.</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 		

Densidad de Vivienda

Abril 2025

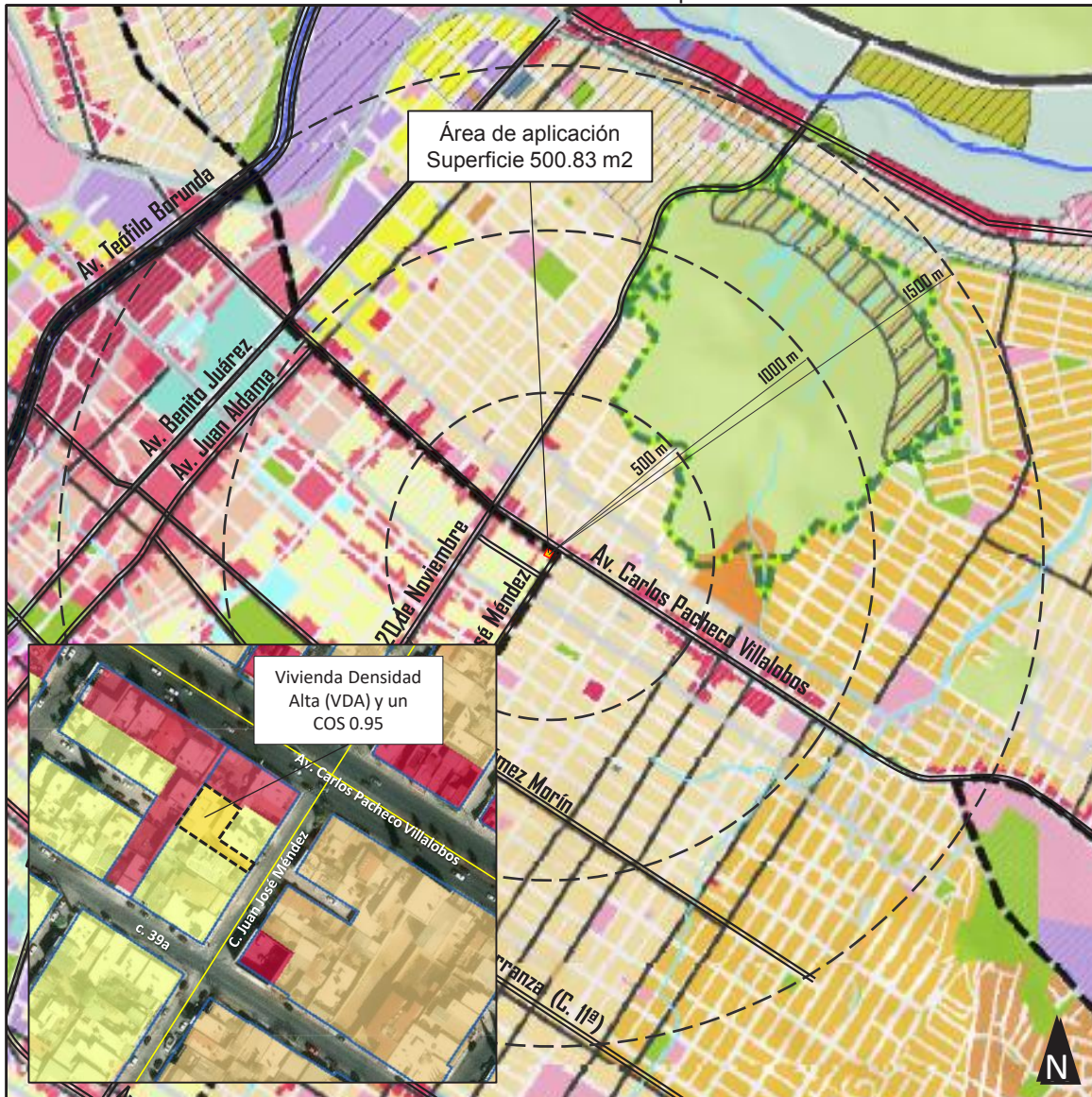
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95"

"CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"

D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de Suelo Propuesto.

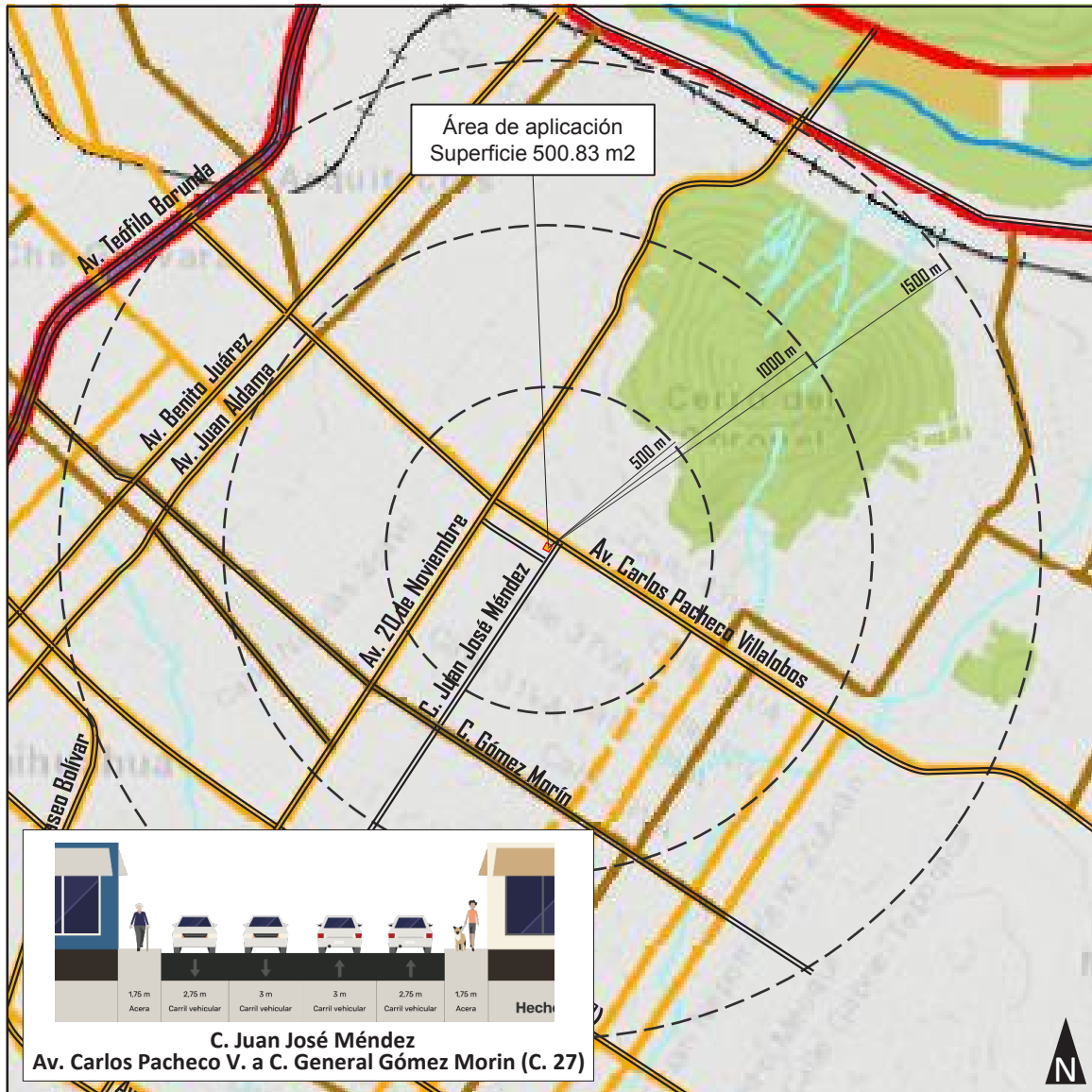


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional de 13 -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

Uso de Suelo Propuesto	Abril 2025
AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95"	E-01
"CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"	

Fuente elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial.



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población 	<p>Tránsito y Transporte</p> <ul style="list-style-type: none"> Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 		

Estructura Vial

Abril 2025

AUMENTO DE DENSIDAD: "VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.90 A VIVIENDA DENSIDAD ALTA (VDA), COS 0.95"

"CALLE JUAN JOSÉ MENDEZ - 3907"

E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos**Gobierno Municipal**

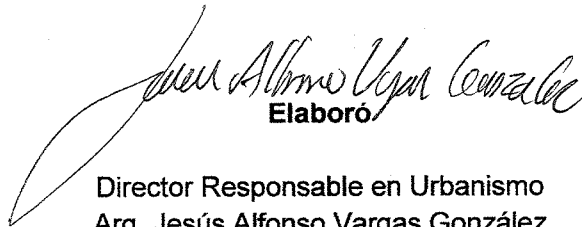
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra. Alondra María Martínez Ayón
Directora del Instituto de Planeación Integral del
Municipio de Chihuahua

Promotor

Héctor Hugo Sánchez Salinas



Elaboró

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

Arq. Adrián Vargas González
Análisis territorial
Arq. Brenda Vargas González
Análisis normativo y territorial

Abril de 2025

ANEXOS

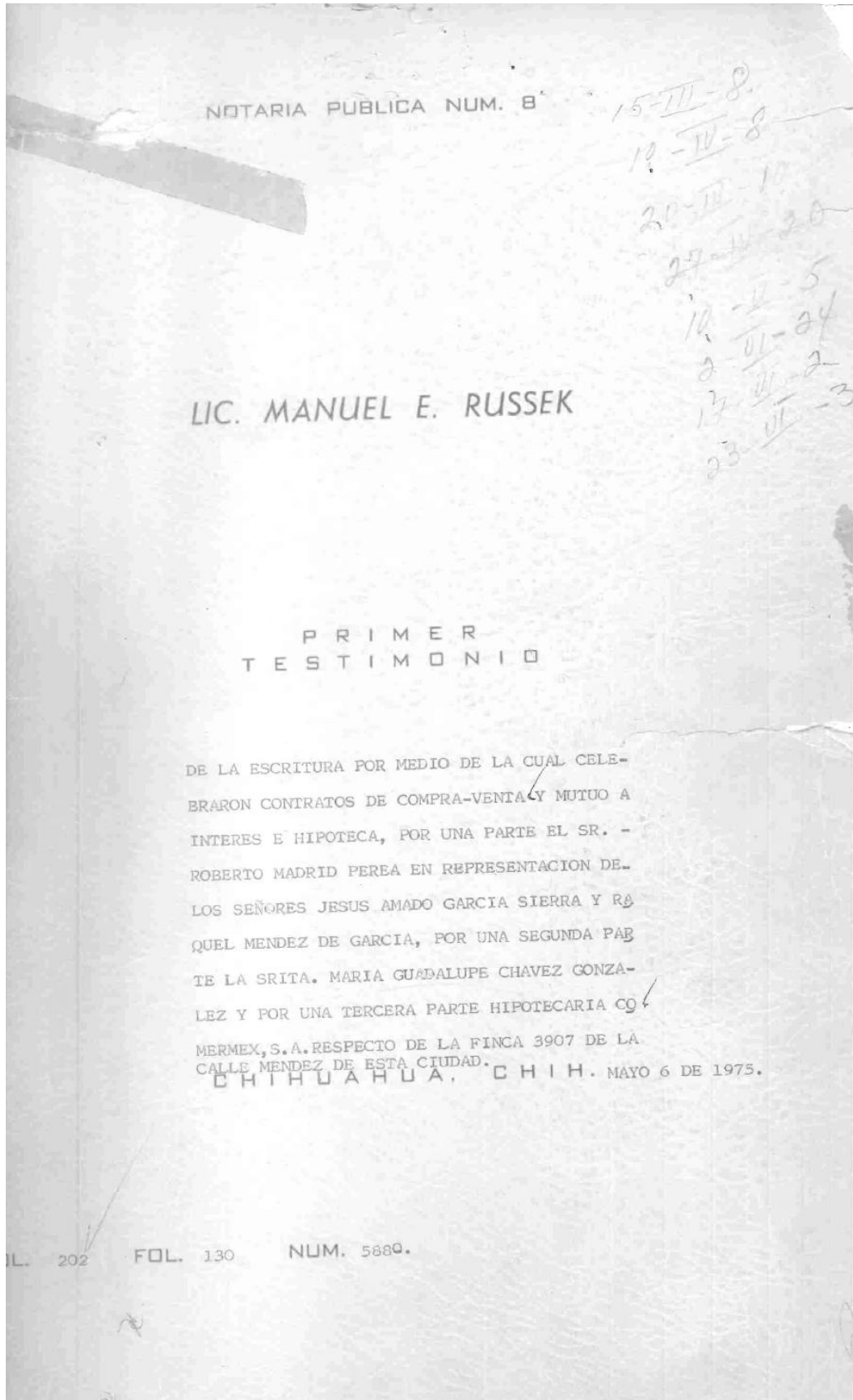
Escrituras

Plano catastral

Predial

Identificación promotor

Escrituras



LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.



LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.,

----- VOLUMEN DOSCIENTOS DOS. -----

----- NUMERO CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA. -----

----- En la ciudad de Chihuahua, a los nueve días del mes de enero de mil novecientos setenta y cinco, ANTE MI, LICENCIADO FRANCISCO DE A. GARCIA BADOS, ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHO, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, por licencia a su titular SEÑOR LICENCIADO MANUEL E. RUSSEK, comparecieron:

----- Por una parte el SEÑOR ROBERTO MADRID PEREA, en representación de los esposos SEÑORES JESUS AMADO GARCIA SIERRA Y RAQUEL MENDEZ DE GARCIA; personalidad que se acreditará más adelante; por una segunda parte, la SEÑORITA MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ; por una tercera parte el SEÑOR MIGUEL AGUSTIN GOMEZ DOMINGUEZ, como apoderado de la institución "HIPOTECARIA COMERMEX, SOCIEDAD ANONIMA, personalidad que más adelante se acreditará y por una cuarta parte, la misma SEÑORITA MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, y manifestaron: -----

----- La primera y segunda partes, que vienen a celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA y la tercera y cuarta partes, CONTRATOS DE MUTUO A INTERES E HIPOTECA, que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

----- D.E.C.L.A.R.A.C.I.O.N.E.S: -----
----- CONTRATO DE COMPRAVENTA. -----

----- I.- Manifiesta el SEÑOR ROBERTO MADRID PEREA que sus representados los esposos SEÑORES JESUS AMADO GARCIA SIERRA Y RAQUEL MENDEZ DE GARCIA, son propietarios de la finca sin número en la fecha de adquisición y actualmente marcada con el número 3907 de la calle Méndez de esta ciudad y lote donde está construída, con una superficie total de 441.26 cuatrocientos cuarenta y un metros, veintiseis decímetros cuadrados y que de acuerdo con el -----



COTEJADO

plano respectivo, tienen las siguientes medidas y colindancias:- Por su frente, a una distancia de 35.91 treinta y cinco metros, noventa y un centímetros, de un lote propiedad del señor Alfredo Madrid Parra, mide, 5.25 cinco metros, veinticinco centímetros y linda con la calle Méndez; por su costado derecho, en 34.85 treinta y cuatro metros, ochenta y cinco centímetros, linda con propiedad de la señora Julia Pérez de Arzaga; por su espalda, en 21.00 veintiún metros, linda con propiedad del señor Wenceslao Iberry; y por su costado izquierdo, en una línea de tres fracciones, que partiendo de la espalda miden y lindan: 16.40 dieciseis metros, cuarenta centímetros, con propiedad del señor Florentino Delgado; la segunda en ángulo con la anterior, 15.55 quince metros, cincuenta y cinco centímetros y la tercera, 18.45 dieciocho metros, cuarenta y cinco centímetros, lindando por estas dos líneas, con propiedad de Alicia Carolina Madrid. - - - - -

II.- Manifiesta el SEÑOR ROBERTO MADRID PEREA, que su representado SEÑOR JESUS AMADO GARCIA SIERRA adquirió la propiedad antes descrita, en mayor extensión y siendo aún lote sin fincar, según consta en la escritura pública número 3973 tres mil novecientos setenta y tres, extendida en esta ciudad el 12 doce de octubre de 1971 mil novecientos setenta y uno, ante la fé del Notario titular de esta Notaría licenciado Manuel E. Russek, de los señores Benjamín Montoya Calera y Alicia LABRA RODRIGUEZ DE MONTOYA, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos, bajo el número 401 cuatrocientos uno, a folios 60 sesenta, del libro número 1220 mil doscientos veinte de la Sección Primera, el veinticuatro de enero de milnovecientos setenta y dos. - - - - -

III.- Por último manifiestan los comparecientes de la primera y segunda partes, que formalizan el

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

- 2 -



LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.

presente contrato de compraventa, al tenor de las siguientes

C O N D I C I O N E S : -----

----- PRIMERA.----- EL SEÑOR ROBERTO MADRID PEREA, en su carácter de apoderado de los esposos SEÑORES JESUS AMADO GARCÍA SIERRA Y RAQUEL MENDEZ DE GARCIA, vende real y definitivamente la finca actualmente marcada con el número 3907 tres milnovecientos siete de la calle Méndez de esta ciudad y lote donde está construída, en favor de la SEÑORITA MÀRIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, con la superficie, medidas y colindancias especificadas en la declaración primera del preámbulo del presente instrumento y que, para todos los efectos legales, se dán y tienen por reproducidas, a la letra en esta cláusula, y con todo aquello que de hecho y por derecho corresponda al inmueble que se enajena, agregándose para mejor identificación del mismo, un plano, al testimonio que de esta escritura se exp-ida.-----

----- SEGUNDA.----- El precio en que se concertó y consume la operación, es la cantidad de \$135,200.00 CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL que en este acto entrega la compradora al representante de la parte vendedora, quien la recibe a su entera conformidad por lo que otorga a la compradora, por medio de esta cláusula, el recibo más eficaz de pago que a su seguridad conduzca.-----

----- TERCERA.----- La venta se hace en el concepto de que la propiedad se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose la parte vendedora al saneamiento en caso de evicción, en favor de la compradora, en los términos de Ley.-----

----- CUARTA.----- Por su parte la SEÑORITA MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ manifiesta, que recibe la propiedad y pg



COTEJADO

sesión, a su entera satisfacción del inmueble que se le --
 enajena, no así el título anterior de propiedad, por amparar --
 éste mayor extensión. - - - - -

- - - - - CONTRATOS DE MUTUO A INTERES E HIPOTECA. - - - - -

- - - - - Los componentes de la tercera y cuarta par --
 tes otorgan los CONTRATOS DE MUTUO A INTERES E HIPOTECA --
 de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusu --
 las. - - - - -

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

- - - - - I.- Manifiesta la SEÑORITA MARIA GUADALU --
 PE CHAVEZ GONZALEZ, que es propietaria de la finca número --
 3907 tres mil novecientos siete de la calle Méndez, de es --
 ta ciudad y lote donde está construída, con una superficie --
 total de 441.26 cuatrocientos Cuarenta y un metros, vein --
 tiseis decímetros cuadrados, con las medidas y colindan --
 cias especificadas en la declaración primera del contrato --
 de compraventa contenido en este mismo instrumento y que --
 para todos los efectos legales, se dán y tienen por repro --
 ducidas a la letra en esta cláusula. - - - - -

- - - - - II.- Sigue declarando la SEÑORITA MARIA --
 GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, que la finca antes mencionada, --
 la adquirió por compra que hizo a los señores Jesus Amado --
 García Sierra y Raquel Méndez de García, quienes le vendig --
 ron por medio de su apoderado el señor Roberto Madrid Pe --
 rea, por medio de la escritura contenida en este mismo ins --
 trumento y que se inscribirá simultáneamente con el testi --
 monio que de la presente escritura se expida. - - - - -

- - - - - III.- Que en atención a las declaracio --
 nes antes expuestas, los comparecientes otorgan el presen --
 te contrato, de acuerdo con las siguientes - - - - -

- - - - - C L Á U S U L A S: - - - - -

- - - - - PRIMERA. "HIPOTECARIA COMERMEX", SOCIE --
 DAD ANONIMA, a quien se llamará EL BANCO, entrega en calj

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

- 3 -



LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.

dad de mutuo a interés a la SEÑORITA MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, a quien se llamará LA PARTE DEUDORA, la cantidad de \$160,000.00 CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que se destinarán para la adquisición de la finca que se ofrece en garantía. - - - - -

- - - - - SEGUNDA.- La parte deudora se obliga:- a).- A restituir el capital prestado de \$160,000.00 CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, en un plazo de 10 DIEZ AÑOS, contados a partir del día primero de junio de mil novecientos setenta y cinco y que concluirá el día último de mayo de mil novecientos ochenta y cinco, mediante ciento veinte exhibiciones mensuales, iguales y consecutivas de \$2,517.15 DOS MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS 15/100 MONEDA NACIONAL cada uno, o sea la sexta parte del pago fijo semestral que se menciona en la tabla de amortizaciones que debidamente firmada exhiben los otorgantes, para que forme parte integrante de esta escritura. En consecuencia, se conviene en que las aplicaciones que hará el Banco serán semestrales, a partir del día primero de junio de mil novecientos setenta y cinco, por la cantidad de \$15,102.90 QUINCE MIL CIENTO DOS PESOS 90/100 MONEDA NACIONAL, que comprende amortización de capital e intereses. Estos intereses serán a razón del 7% siete por ciento semestral sobre saldos insolutos también semestrales a partir del día primero de junio de mil novecientos setenta y cinco. b).- A pagar intereses mensuales a razón del 14% catorce por ciento anual sobre el importe del préstamo desde la fecha de su entrega, hasta el día último de mayo de mil novecientos setenta y cinco. c).- A enterar en la oficina matriz del Banco, sin necesidad de cobro previo o requerimiento alguno, el día primero de cada mes a partir del próximo mes de junio, las exhibiciones mensuales a que



COTEJADO

se refiere el inciso a) anterior. La tabla de amortizaciones indicada en el inciso a) de esta cláusula muestra las aplicaciones semestrales que a capital e intereses se hará de las exhibiciones mensuales. d).- A pagar los intereses del 9% nueve por ciento semestral, en lugar del 7% siete por ciento semestral convenido en el inciso A) de esta cláusula, sobre el importe de la mensualidad, en el caso de mora o de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones pactadas en esta escritura. Además, se conviene -- desde ahora, en que servirá de base para el remate o venta de la finca que se hipoteca, la cantidad de \$194,900.00 -- CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA NACIONAL. - - - - -

- - - - - **TERCERA.-** La parte deudora podrá pagar anticipadamente el saldo a su cargo, en cuyo caso, el pago parcial deberá ser equivalente a una o varias amortizaciones semestrales y deberá efectuarse en los meses de noviembre o mayo de cada año. Igualmente la parte deudora podrá pagar la totalidad del capital insoluto en cualquier tiempo, durante el semestre; pero se obliga a liquidar los intereses correspondientes, hasta el día último del semestre no vencido, aun cuando no haya dispuesto del capital liquidado. No obstante que en este contrato se ha pactado una tasa de interés del 7% siete por ciento semestral, éste se reducirá o aumentará, si así lo determinan las autoridades monetarias. - - - - -

- - - - - **CUARTA.-** La parte deudora garantiza a HIPOTECARIA COMERMEX, SOCIEDAD ANONIMA, el pago de la cantidad de \$160,000.00 CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, suerte principal de este contrato, sus intereses, aún los caídos por más de tres años; el pago de las primas del seguro, en su caso, gastos de venta de la finca hipotecada; el pago de las costas y gastos en caso de jui-

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

- 4 -

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.



cio, y, en general, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que en este acto contrae la parte deudora, sin perjuicio de la obligación general que reportan sus bienes, para responder a sus acreedores, con la HIPOTECA EN PRIMER LUGAR, que constituye a horas que son las DIECISEIS sobre la finca marcada con el número 3907 tres mil nove -- ciento-s siete de la calle Méndez de esta ciudad y lote -- donde está construida, con una superficie total de 441,26, cuatrocientos cuarenta y un metros, veintiseis decímetros, cuadrados, misma que ha quedado descrita en la declaración primera del preámbulo de la escritura de compraventa contida en este mismo instrumento, con todas sus construcciones actuales, accesorios, mejoras y objetos mencionados -- por el artículo dos mil ochocientos ocho del Código Civil del Estado, que en el momento existan o existieren en el futuro; afectándose, asimismo, el importe o producto del seguro, en caso de siniestro, valor que deberá aplicarse al Banco, háyase o nó vencido el plazo del crédito. - - -

- - - - QUINTA.- La parte deudora se obliga a asegurar contra incendio a favor del Banco, la finca hipotecada, -- por un valor de \$170,000.00 CIENTO SETENTA MIL PESOS - - 00/100 MONEDA NACIONAL, seguro que permanecerá vigente por todo el tiempo que subsista esta hipoteca. En caso de siniestro, la suma que pague la compañía aseguradora, se aplicará al pago total o parcial del préstamo y si hubiere, sobrante, se entregará a la parte deudora. Si los valores que pague la compañía aseguradora no fueren bastantes para cubrir lo adeudado, subsistirá la obligación de la parte deudora, de pagar la cantidad insoluta. El seguro contra incendio deberá comprender el valor de la construcción arriba de los cimientos, así como el de los aparatos inmovilizados de la finca, quedando obligada la parte deudora a

ESTELIADO

refrendar oportunamente la póliza correspondiente, en el -
concepto de que, de no hacerlo, faculta al Banco a cubrir-
la por su cuenta, obligándose a reembolsarle su importe, -
más un interés del 18% dieciocho por ciento anual. - - - -
- - - - - SIXTA.- Se conviene expresamente en --
que el Banco podrá dar por vencidas anticipadamente las o-
bligaciones de la parte deudora, en los siguientes casos:-
I.- Si la parte deudora deja de efectuar en su fecha, --
cualesquiera de los pagos convenidos en esta escritura. -
II.- Si la parte deudora deja de pagar, con toda puntuali-
dad en las oficinas federales, municipales o estatales, --
las cuotas, contribuciones, gravámenes e impuestos creados
o que se impongan de cualquier naturaleza que causa el in-
mueble hipotecado o las o-peraciones derivadas de la ex -
plotación del mismo. III.- Si la parte deudora transmite
la propiedad total o parcialmente o si la grava en cual -
quier forma, sin consentimiento previo por escrito del Ban
co. IV.- Si, sin consentimiento del Banco, la parte deu-
dora celebra contrato de arrendamiento de la finca hipote-
cada por un término mayor de dos años o si cobra las ren -
tas anticipadas de la finca, por más de seis meses. V. --
Si la finca hipotecada disminuye de valor haciéndose insu-
ficiente, a juicio del Banco, para seguridad del adeudo, -
con o sin culpa de la parte deudora, quien renuncia a los
derechos que le conceden los artículos dos mil ochocientos
y dos mil ochocientos dos del Código Civil del Estado. --
VI.- Si la parte deudora no asegura contra incendio la -
finca hipotecada o no refrenda oportunamente la póliza de
seguro. VII.- En los casos a que se refiere el artículo,
mil ochocientos cuarenta y dos del Código Civil. VIII. --
Si la finca se destruye total o parcialmente por incendio,
o caso fortuito. - - - - -

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

- 5 -


LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.

- - - - SEPTIMA. Cuando por cualquier causa el Banco -
dé por vencido el plazo, tendrá expeditas todas las accio-
nes que le convenga ejercitar para exigir el pago de lo --
que por principal, intereses, gastos o por cualquier otro,
concepto estuviere insoluto al ocurrir el incumplimiento y
mientras no se haya liquidado al Banco la totalidad del a-
deudo, sea cual fuere el monto de lo que se hubiere abona-
do, subsistirá íntegro el gravamen hipotecario que se cong-
tituye en esta escritura. - - - - -

- - - - OCTAVA. En caso de que el Banco, para el efeg-
to de exigir el pago del capital de la parte que estuviere
insoluta, intereses o gastos derivados de este contrato, -
ocurriere a la vía judicial, el juicio se sustanciará en -
la vía hipotecaria o en la ejecutiva a elección del Banco,
conviniendo expresamente las partes:- I.- En que el Banco
o el depositario que se nombre, tomará posesión legal y ma-
terial de los bienes hipotecados o embargados, sin necesi-
dad de otorgar fianza. II.- Que, de acuerdo con lo preve-
nido por el artículo seiscientos noventa y cuatro del Códig-
o de Procedimientos Civiles del Estado, el Banco señalará
los bienes que deban embargarse y que, al hacer el señala-
miento, no se sujetará al orden establecido por el artícu-
lo seiscientos noventa y tres del citado Código. III.- -
Que el depositario designado podrá, sin necesidad de auto-
rización judicial, cubrir con el valor de los productos de
los bienes que se embarguen, los abonos o cualquier adeudo
de los convenidos en esta escritura. IV.- Que el emplaza-
miento y notificaciones se harán a la acreditada, en la --
finca que se dá en garantía, independientemente del domici-
lio que el acreditado tenga. - - - - -

- - - - NOVENA. Para el caso de que se tramite juicio
para hacer efectiva la garantía otorgada, una vez que se -

COTEJADO

declare ejecutoriada la sentencia definitiva, la venta de la finca hipotecada podrá efectuarse fuera de subasta pública y directamente a la persona interesada en comprarla, en las condiciones propuestas por el Banco. La parte deudora tendrá derecho a conocer el importe del precio y las condiciones de venta. - - - - -

- - - - - DECIMA.- Todos los gastos que demande esta escritura, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la cancelación en su caso, serán por cuenta de la parte deudora. - - - - -

- - - - - DECIMOPRIMERA.- Para la interpretación y cumplimiento de los efectos legales de esta escritura, la parte deudora se somete expresamente a los tribunales comunes o federales de esta ciudad de Chihuahua o a los tribunales del domicilio de la deudora, a elección del Banco, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderle por razón de su domicilio, - - - - -

- - - - - P.E.R.S.O.N.A.L.I.D.A.D: - - -

- - - - - EL SEÑOR MIGUEL AGUSTIN GOMEZ DOMINGUEZ -
acredita su personalidad así como la legal existencia de su representada HIPOTECARIA COMERMEX, SOCIEDAD ANONIMA, exhibiéndome primer testimonio de la escritura pública número 5,752 cinco mil setecientos cincuenta y dos, de fecha siete de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, otorgada ante la fé del adscrito Notario, por medio de la cual compareció el señor Antonio Torres Torija, en su carácter de delegado del consejo de administración de HIPOTECARIA COMERMEX, SOCIEDAD ANONIMA, a conferir un poder en favor del señor MIGUEL AGUSTIN GOMEZ DOMINGUEZ, en los siguientes términos:- "PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusulas especial confgr

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH. MEX.

- 6 -

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.

me a la Ley, en los términos de los artículos 2453 dos mil
cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado
de Chihuahua y 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro,
del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales,
pudiendo desistirse del juicio de amparo, formular que -
llas y denuncias penales, ratificarlas y dedistirse de las
mismas, desempeñando el mandato ante toda clase de autori -
dades federales, estatales y municipales, sean judiciales,
administrativas o del trabajo; suscribir toda clase de tí -
tulos y documentos de los que autoriza la Ley General de -
Títulos y Operaciones de Crédito; firmar las escrituras de
hipoteca, así como la cancelación de las mismas, que se o -
torguen en el Estado de Chihuahua; sustituir el mandato to -
do o en parte, reservándose su ejercicio y revocar las sus -
tituciones que hiciere y ejercitando cuantos derechos y ac -
ciones competan a la Institución. Este mandato se otorga,
con la limitación de que el apoderado no podrá absolver --
personalmente posiciones en juicio; pero podrá delegar es -
ta facultad em favor de las personas que estime convenien -
te....." El adscrito Notario, en dicha escritura dejó
debidamente acreditada la existencia legal de HIPOTECARIA -
COMERMEX, SOCIEDAD ANONIMA, obrando inscrito dicho testimo -
nio bajo el número 646 seiscientos cuarenta y seis, a fo -
lios 174 ciento setenta y cuatro del libro número 182 cie -
pto ochenta y dos, de la Sección Comercio, el quince de no -
viembre de mil novecientos setenta y cuatro, en el Regis -
tro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos, Esta -
do de Chihuahua. - - - - -
- - - - - Manifiesta el SEÑOR MIGUEL AGUSTIN GOMEZ DOMIN -
GUEZ, bajo protesta de decir verdad y de conformidad con -
el artículo 415 cuatrocientos quince del Código Administra -
tivo del Estado, que dicho mandato no le ha sido revocado,

COTEJADO



ni limitado en forma alguna. - - - - -

- - - - - EL SEÑOR ROBERTO MADRID PEREA, acredita su personalidad como apoderado de los esposos SEÑORES JESUS - AMADO GARCIA SIERRA Y RAQUEL MENDEZ DE GARCIA, con una -- carta de poder especial extendida a su favor con fecha tres de enero de mil novecientos setenta y cinco, en esta ciudad de Chihuahua, ratificada ante la fé del Adscrito Notario en la misma fecha de su otorgamiento, habiéndose tomado razón en el libro número tres de registro de actas fuera de protocolo, bajo el número 1259 mil doscientos sesenta y nueve, en la misma fecha, poder que, por ser especial, se agregará al apéndice del protocolo, en su legajo respectivo para que forme parte del presente instrumento. - - - -

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

- - - - - I.- Que lo inserto y relacionado en esta escritura, concuerda fiel y exactamente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito. - - - - -

- - - - - II.- Que conozco a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen capacidad legal para contratar, y obligarse y manifestaron por sus generales:- EL SEÑOR ROBERTO MADRID PEREA, mexicano por nacimiento e hijo de padres mexicanos, casado, de cuarenta años de edad, nacido en esta ciudad el trece de junio de milnovecientos treinta y cuatro, empleado, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, sin comprobarlo, con registro federal de causantes MAPR-340613 y con domicilio en la calle Méndez número tres mil novecientos nueve de esta ciudad; LA SEÑORITA MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, mexicana por nacimiento e hija de padres mexicanos, (de veintidós años de edad, soltera, nacida en Valle de Zaragoza, Chihuahua, el doce de marzo de mil novecientos cincuenta y dos, empleada, ^{al corriente} al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, sin comprobarlo, con registro federal de causantes, - -

DR. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

GAGG-520312 y con domicilio en la calle Méndez número tres mil novecientos siete de esta ciudad; EL SEÑOR MIGUEL AGUSTIN GOMEZ DOMINGUEZ, mexicano por nacimiento e hijo de padres mexicanos de treinta años de edad, casado, nacido en Las Varas, Saucillo, Chihuahua el día primero de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro; funcionario bancario, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, sin comprobarlo, con registro federal de causas FODM 441101 y con domicilio en la calle Cinco de Mayo número tres mil doscientos diez de esta ciudad. Advertidos por el adscrito Notario, de las penas en que incurrirán quienes declarar con falsedad en asuntos fiscales.

III.- Que agregaré en su oportunidad al apéndice del protocolo, en su legajo respectivo marcados con las letras "A" original del poder del señor Roberto Madrid Perea; "B" avaluo de la propiedad; "C" plano de la misma; "D" tabla de amortizaciones; "E" y "F" notas a los fiscos Federal y del Estado, documentos que justifican el cumplimiento de las disposiciones fiscales y legales.

IV.- Que leí esta escritura a los comparecientes, explicándoles su valor y fuerza legales, quienes conformes con su tenor y contenido, la ratificaron y firmaron en presencia del Adscrito Notario.- DOY FE.

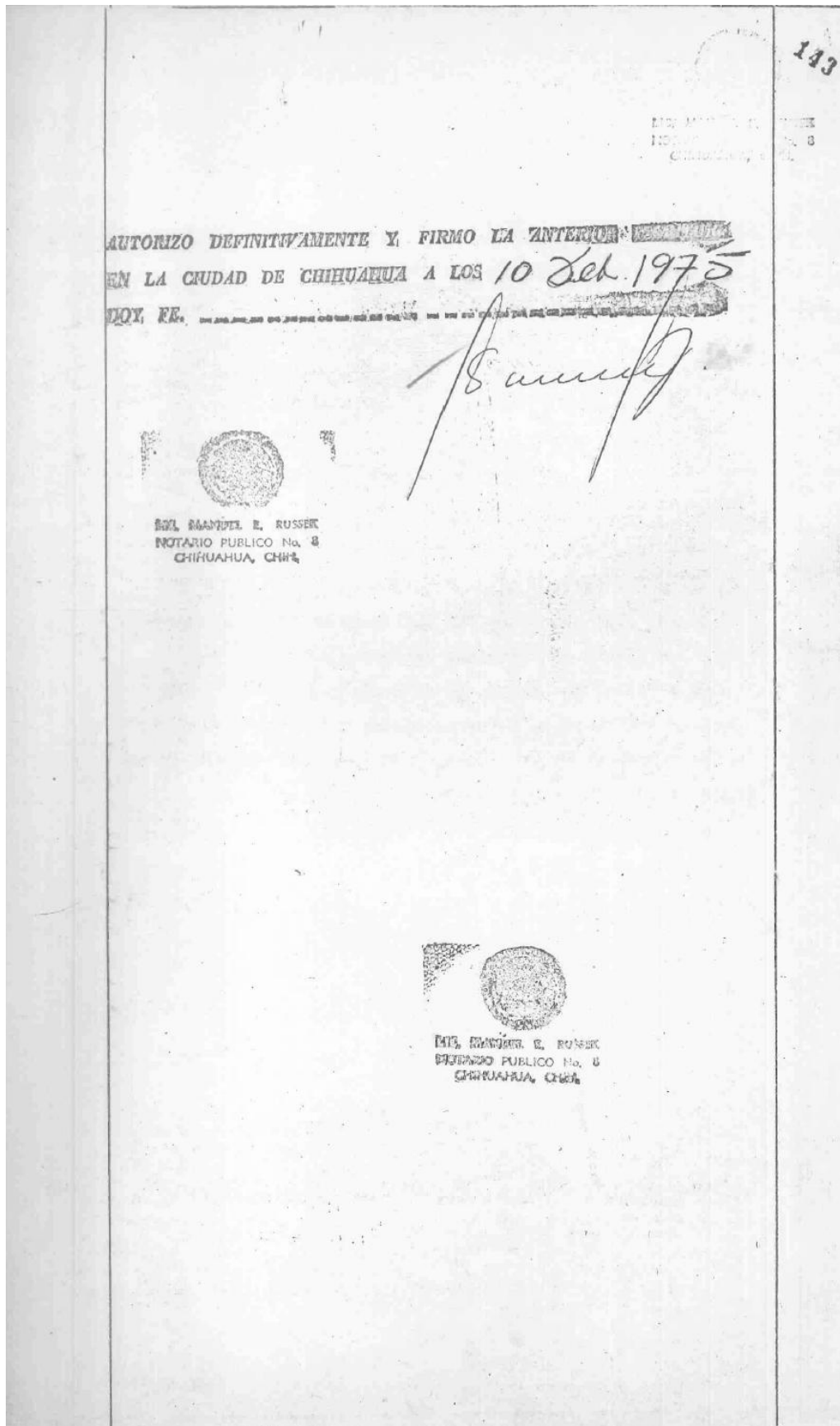


m. Guadalupe Chávez D.

DR. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.

*Ante mí
Manuel E. Russek*

COTEJADO



LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH. MEX.

Chihuahua, Chih., Enero 3 de 1975.



LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.

SR. ROBERTO MADRID PEREA.
P R E S E N T E.

Por medio de la presente le conferimos PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO, para que en nuestro nombre y representación venda a la persona que estime conveniente la finca de nuestra propiedad, marcada con el número tres mil novecientos siete de la calle Méndez de esta ciudad, con una superficie de cuatrocientos cuarenta y un metros veintiseis decímetros cuadrados, facultándolo asimismo para que firme la escritura correspondiente y reciba el precio de la misma.

El Poder anterior se confiere en los términos del artículo 2453 del Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua, cuyo texto literal es el siguiente:

ARTICULO 2453.- En los Poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los Poderes Generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los Poderes Generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieran limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.



COPIADO

Atentamente

Jesús Amado García Sierra
JESUS AMADO GARCIA SIERRA

Raquel Méndez de García
RAQUEL MENDEZ DE GARCIA

Testigo

Irma Guardado Paquiani
IRMA GUARDADO PAQUIANI

Testigo

Teresa Rodríguez Salazar
TERESA RODRIGUEZ SALAZAR



LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO
CHIHUAHUA, CHIH.

----- RATIFICACION NOTARIAL -----
En la ciudad de Chihuahua, Estado del mismo nombre, a los tres días del mes de enero de mil novecientos setenta y cinco, ante mí LICENCIADO FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHO en actual ejercicio en este Distrito Morelos, en funciones de Notario, por licencia de su titular señor LICENCIADO MANUEL E. RUSSEK, comparecieron el señor JESUS AMADO GARCIA SIERRA y su esposa la señora RAQUEL MENDEZ DE GARCIA, en su carácter de otorgantes y las señoritas IRMA GUARDADO PAQUIANI Y TERESA RODRIGUEZ SALAZAR como testigos, personas a quienes doy fé conocer, hábiles a

mi juicio para contratar y obligarse y expusieron: Que vienen por medio del presente instrumento a ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido de la carta que antecede por parte de los otorgantes y los testigos, a reconocer sus firmas que lo calzan por ser de su puño y letra y la misma que usan en todos sus negocios.- Los comparecientes manifestaron por sus generales ser: el señor JESUS AMADO GARCIA-SIERRA, mexicano, hijo de padres mexicanos, casado, originario de esta ciudad de Chihuahua, nacido el seis de junio de mil novecientos treinta y cinco, de treinta y nueve años de edad, con domicilio en Calle José María Bear número tres mil novecientos once de esta ciudad, comerciante, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Causantes GASJ-350606; la señora RAQUEL MENDEZ DE GARCIA, mexicana, hija de padres mexicanos, casada, originaria de Villa Matamoros, Chihuahua, nacida el veintitres de diciembre de mil novecientos treinta y tres, de cuarenta y un años de edad, dedicada a las labores del hogar, con igual domicilio que el de su esposo, exenta en el pago del Impuesto sobre la Renta.- Las señoritas Irma Guardado Paquiani y Teresa Rodríguez Salazar, mexicanas, hijas de padres mexicanos, empleadas, mayores de edad, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin poderlo comprobar de momento y con domicilio en Avenida Juárez número mil ciento ochenta y cinco de esta ciudad. - - - - -

L E I D O QUE FUE TODO LO ANTERIOR A LOS COMPARECIENTES, BIEN IMPUESTOS DE SU VALOR Y FUERZA LEGAL, ESTUVIERON CONFORMES CON SU TENOR Y CONTENIDO, RÁTIFICÁNDOLO Y FIRMANDOLO NUEVAMENTE EN PRESENCIA DEL ADSCRITO NOTARIO QUE DA FE. - - -

Jesús Amado García Sierra
 JESUS AMADO GARCIA-SIERRA

Raquel Méndez de García
 RAQUEL MENDEZ DE GARCIA

Testigo
Irma Guardado Paquiani
 IRMA GUARDADO PAQUIANI

Testigo
Teresa Rodríguez Salazar
 TERESA RODRIGUEZ SALAZAR

EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHO

Francisco de A. García Ramos
 LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS

LIC. MANUEL E. RUSSEK
 NOTARIO PUBLICO No. 8
 CHIHUAHUA, CHIH.

EL PRESENTE DOCUMENTO POR INSTRUMENTO
 INSCRITO EN EL LIBRO NUMERO *101*
 DE REGISTRO DE ACTOS PÚBLICOS DE FIDUCIARIA
 QUE LLEVA ESTA NOTARIA, BAJO EL NUMERO
1269 CON FECHA *3 de*
enero de 1970 DONDE
 EL NOTARIO PUBLICO No. 8

Manuel E. Russek
 LIC. MANUEL E. RUSSEK
 NOTARIO PUBLICO No. 8
 CHIHUAHUA, CHIH.

Pintura	VINILICA
Recubrimientos especiales	NO TIENE
Escaleras	NO TIENE
Carpintería	PUERTAS
Instalaciones sanitarias	REGULAR CALIDAD
Instalaciones eléctricas	ENTUBADAS
Herrería	VENTANAS
Vidriería	SENCILLA
Cerrajería	REGULAR CALIDAD
Fachada	SIMPLE
Instalaciones especiales	NO TIENE
Servicios públicos	COMPLETOS

V.- AVALUO FISICO

Del terreno superficie	441.26 M2.
Valor del terreno	\$17,650.40
De las construcciones: Sup. construida	161.37 y 30.48 M2.
Valor de las construcciones	\$59,829.00
De las instalaciones especiales: Valor	

Importa el presente Avalúo la cantidad de \$107,479.00 CIENTO SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.

Observaciones: MISMO VALOR AL PRIMERO DE ENERO DE 1973

Chihuahua, Chih., a 30 DE DICIEMBRE de 1974

CREDITO FINANCIERO S.A.

[Handwritten signature]

TESORERIA GENERAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
COMPROBANTE DE PAGO

DR. MANUEL E. RUSSEK IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS Nº 12337
NOTARIO PUBLICO NUM. 8 MANDATOS RATIFICADOS ANTE NOTARIO PUBLICO
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

IMPORTE DEL IMPUESTO
\$ 10.40

ESTE COMPROBANTE DE PAGO DEBERA ADHERIRSE AL DOCUMENTO EN QUE CONSTE EL PODER, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA FRACCION IV DEL ARTICULO 305 DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO.

DR. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.

B

AVALUO
AVALUO PRACTICADO POR
CREDITO FINANCIERO, S. A.

Valuador CREDITO FINANCIERO, S.A.
Solicitante GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ
Fecha del Avalúo DICIEMBRE 30 de 1974
Inmueble que se valúa y número de cuenta predial FINCA URBANA
Ubicación del Predio CALLE MENDEZ
Propietario del Inmueble JESUS ARADO GARCIA

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona RESIDENCIAL DE TERCERA
Densidad de la Construcción 70%
Tipo de construcción dominante en la calle POPULAR
Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación
CALLE MENDEZ Y AVE. PACHECO

Colindancias según escritura NORTE: 21.00m. WENCESLAO IBERRY;
SUR: 15.35m. y 5.25m. ALICIA C. DE MADRID Y CALLE
ESTE: 18.40m. y 18.45m. F. DELGADO Y MENDEZ;
OESTE: 36.85m. JULIA P. /A. MADRID;
LAS TIENAS.- DE ARZAGA.-

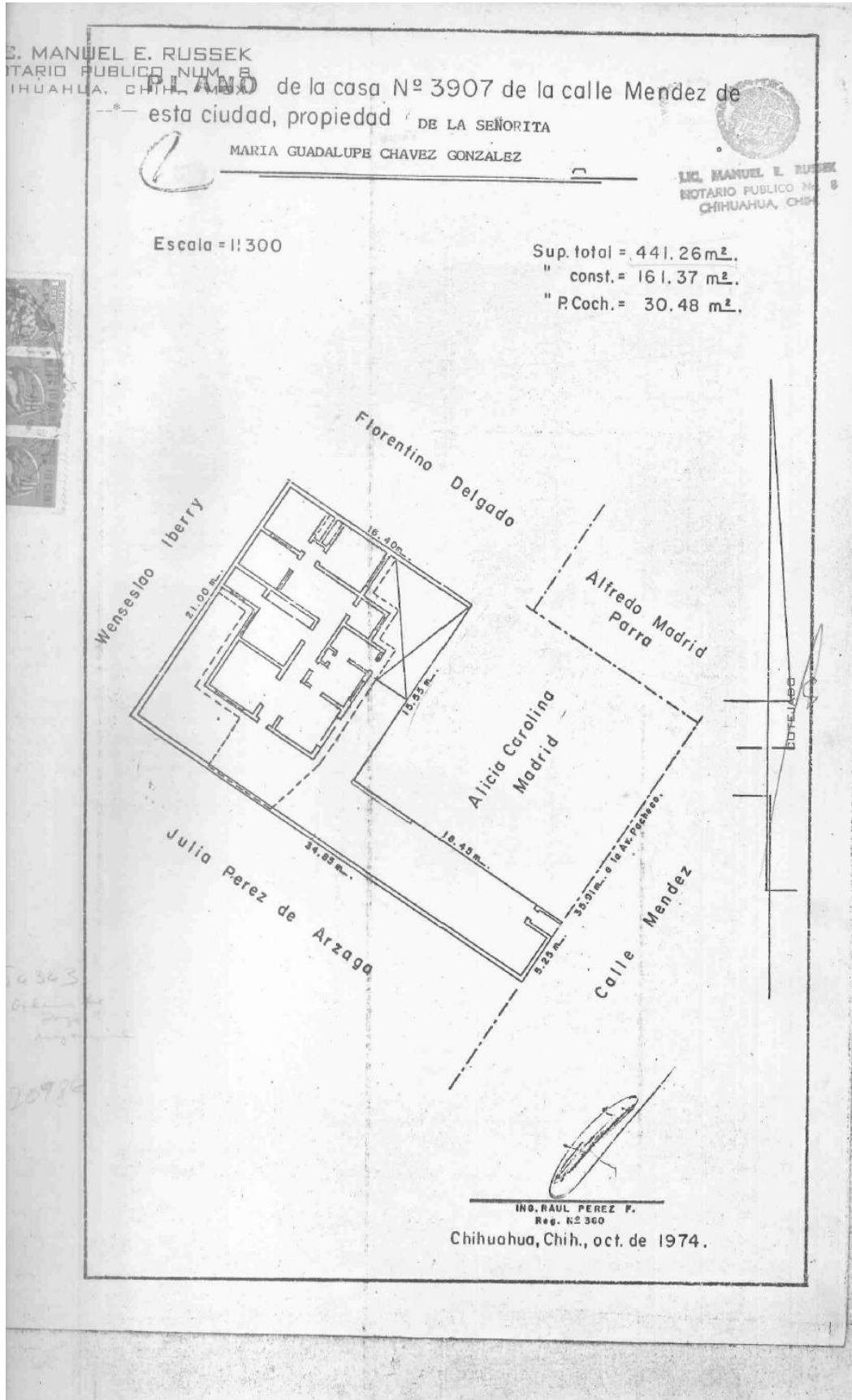
Colindancias actuales _____
Superficie según escritura 441.26 M2.
Superficie actual 441.26 M2.

III.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

Uso HABITACION
Número de pisos UNO
Edad aproximada que tiene la construcción DIEZ AÑOS
Estado de conservación REGULAR
Calidad de proyecto REGULAR
Unidades rentables UNA
Vida probable 25 años

IV.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

Cimientos RAMPOSTERIA
Estructura CONCRETO
Muros LADRILLO
CONCRETO
Techos _____
Pisos MOSAICO
Bardas LADRILLO
Aplanados MEZCLA
Plafones YESO
Lambrines MOSAICO
Zoclos MOSAICO.-



HIPOTECARIA COMEX, S.A.

NOMBRE MA GPE. CHAVEZ GONZALEZ

DIRECCION **D**

CIUDAD

PRESTAMO NO. 2378 VALOR DEL AVALUO \$0.00 PLAZO 10 AÑOS

VALOR DEL PRESTAMO \$160,000.00 TIPO DE INTS. 7.00 % SEMESTRAL

SEGURO FGR

SEMESTRE	CAPITAL INCLUIDO	AMORTIZACION SEMESTRAL	INTERES SEMESTRAL
	\$160,000.00		
1	146,097.12	3,902.88	11,200.00
2	151,921.00	4,176.12	10,926.78
3	147,452.56	4,268.44	10,634.46
4	142,671.34	4,781.22	10,321.68
5	137,585.44	5,115.60	9,987.00
6	132,201.40	5,474.04	9,628.86
7	126,524.20	5,857.20	9,248.70
8	119,557.02	6,267.18	8,835.72
9	112,281.12	6,705.60	8,397.00
10	104,675.78	7,175.34	7,927.56
11	96,356.18	7,677.60	7,428.30
12	87,183.16	8,215.02	6,897.88
13	77,553.10	8,790.06	6,312.44
14	67,087.74	9,405.36	5,697.54
15	56,424.00	10,063.74	5,050.16
16	45,185.80	10,768.20	4,334.70
17	33,833.62	11,521.68	3,580.92
18	21,965.26	12,328.56	2,774.34
19	10,113.72	13,191.84	1,911.36
20	.00	14,113.72	989.18

PAGO FIJO MENSUAL \$2,517.15

PAGO FIJO SEMESTRAL \$15,102.90

Mrs. Guadalupe Chavez G.

[Signature]

FEB-10-75 668860 COT----- 40.

1.- Impuesto del Timbre
 NOTARIO PÚBLICO NÚM. 8
 CHIHUAHUA, CHIH. MEX.
 Impuesto sobre la Renta

FEB-10-75 668861 2.- NOTARIA Núm. OCHO: 829.48

3.- C. JEFE DE LA OFICINA FEDERAL DE HACIENDA EN CHIHUAHUA, CHIH. :
 Hago de su conocimiento que se otorgó ante mí la escritura cuyos datos son :

LIC. MANUEL E. RUSSEK
 NOTARIO PÚBLICO No. 8
 CHIHUAHUA, CHIH.

4.- Núm. 5880 5.- Fecha Enero 9 de 1975 6.- Volumen 202

7.- Acto(s) jurídico(s) que contiene: CONTRATOS DE COMPRAVENTA, MUTUO A INTERESES E HIPOTECA.

8.- Objeto de la operación : FINCA URBANA.

9.- Valor(es) de la(s) operación(es) C. V. \$135,200.00 y Mutuo: \$160,000.00

10.- \$135,200.00 catastral. 11.- \$107,479.00
Valor(es) fiscal(es) Valor avalúo

12.- Crédito Financiero, S. A. 13.- Dic. 30 de 1974
Institución que practicó el avalúo Fecha del avalúo

14.- Ubicación de los bienes objeto de la operación: Finca No. 3907 de la calle Méndez de esta ciudad y lote donde está construída con sup. de 441.26 Mts.2

IMPUESTO DEL TIMBRE *829.48*

15.- Exento del impuesto según MUTUO:- LEY GENERAL DE INSTS. DE CRED. Y ORG. AUXILIARES, Art. 154.

16.- Fundamento : COMPRAVENTA:- LEYGRAL DEL TIMBRE, Art. 4o., Frac. VII Inciso c)

17.- Liquidación : \$135,200.00.- 3%.- \$4,056.00

18.- Número del Notario OCHO 19.- Firma *[Firma]*
 LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS,
 20.- Registro Fed. de Causantes : GARF-460831 ADSCRITO A LA NOTARIA No. 8 DEL DTO. MORELOS, POR LICENCIA DE SU TITULAR, LIC. MANUEL E. RUSSEK.
 21.- Chihuahua, Chih., Enero 21 de 1975. Sello

22.- Núm. de Registro de la nota _____

23.- EL JEFE DE LA OFICINA FED. DE HACIENDA EN CHIHUAHUA, CHIH., CERTIFICA :
 Que con esta fecha se pagaron \$4,056.00 del impuesto del timbre y \$829.48 del impuesto sobre la renta.
 conforme a la liquidación formulada bajo la responsabilidad del Notario que la suscribe.

24.- _____ Chihuahua, Chih., a _____ de 19 _____
 El Jefe de la Oficina

25.- Otorgantes y generales : **VENEDORES:- ROBERTO MADRID PEREA, como apoderado de los señores AMADO GARCÍA SIERRA Y RAQUEL MENDEZ DE GARCÍA, nacido en esta ciudad el 13 de junio de 1934, empleado, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con registro federal de causantes MAPR-340618 y con domicilio en calle Méndez 3909 de esta ciudad.**
COMPRADORA:- MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, nacida en Valle de Zaragoza, Chih., el 12 de marzo de 1952, empleada, al corriente en el pago del i.s.r., con registro fed. de causantes GAGG-520312 y con domicilio en Méndez 2907 de esta ciudad.
ACREDITANTE:- HIPOTECARIA COMERMEX, S. A., rep. por el señor MIGUEL AGUSTIN GOMEZ DOMINGUEZ, nacido en Las Varas, Chih., el 10 de noviembre de 1944, funcionario bancario, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con registro federal de causantes FODM-441101 y con domicilio en calle 3 de Mayo No. 3210 de esta ciudad.
ACREDITANTE:- La señorita MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, compradora y cuyas generales figuran arriba.

26.- Impuesto sobre la Renta - Conforme a los artículos 60 fracción III, 68, 69, 70 y 75 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el ENAJENANTE obtiene una utilidad gravable de acuerdo con la siguiente liquidación :

27.- VALOR DE AVALUO al día **12 Dic. 1974** formulado por **Crédito Financiero, S. A. por \$135,000.00**

28.-

29.- VALOR DE ADQUISICION : \$ **24,269.30** Lote Construcción:
 30.- VALOR DE ENAJENACION : \$ **17,650.00** \$89,829.00
 31.- DIFERENCIA : \$ **6,618.90** 20%: **17,965.80**

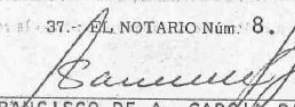
32.- DEDUCCIONES :

33.- Se considera en los términos del artículo 70 el **20 % únicamente s/construcción.**

34.- Utilidad gravable \$ **17,965.80**

35.- IMPUESTO \$ **829.48**

36.- NO CAUSA IMPUESTO, DE ACUERDO con la Ley del Impuesto sobre la Renta únicamente por lo que se refiere al terreno, ya que se adquirió en una cantidad mayor que en la que se enajena; se acompaña avalúo respectivo.

37.- EL NOTARIO Núm: 8.

 LIC. FRANCISCO DE A. GARCÍA RAMOS, ADS CRITO A LA NOTARIA PUBLICA No. 8 DEL D.T.O. MORELOS, POR LICENCIA DE SU TITULAR, LIC. MANUEL E. RUSSEK.

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

065964

NOTARIO PÚBLICO LIC. MANUEL E. RUSSEK
 CHIHUAHUA, CHIH. día 21 mes ENERO 19 75

Hago de su conocimiento que ante mí se otorgó la escritura cuyos datos son:

ESCRITURA No.	FECHA	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO
5880	9 de enero de 1975	202	NOTARIO PÚBLICO LIC. MANUEL E. RUSSEK CHIHUAHUA, CHIH.

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: **CONTRATOS DE COMPRAVENTA, MUTUO E INTERES E HIPOTECA**, es el último por \$160,000.00 con garantía del inmueble que después se menciona.

EN AJERARTELES		ADQUIRIENTES	
APELLIDO PATERNO	MATERNO	APELLIDO PATERNO	MATERNO
MADRID PEREA ROBERTO, APODERADO DE GARCIA SIERRA AMADO Y MENDEZ DE GARCIA RAQUEL.		CHAVEZ GONZALEZ	MARIA GUADALUPE
HIPOTECARIA COMERMEX, S. A., REP. POR GOMEZ DOMINGUEZ AGUSTIN		ACREDITANTE	ACREDITADA
CHAVEZ GONZALEZ MARIA GUADALUPE			

UBICACION DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACION: Finca 3907 de la calle Méndez de esta ciudad y lote donde está construida, - con superficie total de 441.26 M2.

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: Calle Méndez No. 3907 ciudad

BASE DEL IMPUESTO

AVALUO BANCARIO	FECHA DEL AVALUO	IMPORTE	VALOR CATASTRAL	VALOR DE LA OPERACION
CREDITO FINANCIERO, S. A.	12-30-74	\$107,479.00	\$135,200.00 \$ 137,200.00	\$135,200.00

DATOS DE CATASTRO (RECAUDACION DE RENTAS): GARCIA SIERRA JESUS; AMADO CHIHUAHUA

LIQUIDACION: MUTUO: CODIGO FISCAL ART. 201, Frac. II

IMPUESTO QUE CAUSA Y PRECEPTO LEGAL QUE LO ESTABLECE: COMPRAVENTA, CODIGO FISCAL ART. 135
 \$135,200.00 1.5% \$2,028.00

OTROS IMPUESTOS: 4% Impuesto Universidad \$81.12

DATOS DEL NOTARIO: APELLIDO PATERNO GARCIA, APELLIDO MATERNO RAMOS, NOMBRE FRANCISCO DE A.

REGISTRO ESTATAL DE CASAVANTES: GARF-460515-00A

NO. NOTARIO Y DESCRITO ASICIAL: 8 Adscrito a la Notaría - por licencia al titular - Lic. Manuel E. Russek, - Dto. Morelos

IMPORTE: \$2,109.12

ADUENDOS ANTERIORES:

MEMORIA DEL IMPUESTO	ADUENDO HASTA	FECHA DEL EMPLEADO AUTORIZADO
PREDIAL	Calle 4ta. de la calle 065-08-03	1/3 Enero 31/11/1975
PAVIMENTO	1958 1961 No Reporta Adeudo	II-6-75
OTROS	comp. st. del agua	

LUGAR PARA CERTIFICACION DE PAGO Y SELLO: El C. Recaudador de Rentas, certifica que con esta fecha se pagó el impuesto según Recibo Oficial No. 201810 conforme a la liquidación formulada.

NOTA: DE SER INSUFICIENTES LOS ESPACIOS, PUEHA UTILIZARSE UNA FORMA ADICIONAL.

NOTARIO

LIC. MANUEL E. RUSSEK
 NOTARIO PÚBLICO No. 8
 CHIHUAHUA, CHIH.

TESORERIA GENERAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
CERTIFICADO DE INGRESOS

19 **101810**
CHIHUAHUA IGE 5401

<small>NOMBRE</small> MARRID PEREA ROBERTO.	<small>RAMO</small> 411/01
<small>CONCEPTO</small> T. DE DOM.	<small>PARCIAL</small>
115 SOBRE \$ 137.200.00 VALOR CATASTRAL	<small>IMPORTE</small> 2,028.00
RESPECTO FINCANO. 3907 CALLE MENDEZ A	
CHAVEZ G. MARIA GUADALUPE.	
<small>SUMA</small> 2,028.00	
<small>IMP. UNIVERSIDAD</small> 81.12	
<small>IMP. EXTRAORDINARIO</small>	
<small>SUB-TOTAL</small>	
<small>RECARGOS</small>	
<small>MINISTRO No.</small>	
<small>TOTAL</small> 2,109.12	

6 / feb. 19
DIA MES AÑO

75.
FEB. 6 1975
PAGADO

FIRMA
enm

CAUSANTE

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA HIPOTECARIA COMERMEX. S. A. VA EN D.O.C.E. HOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS CORREGIDAS TIMBRADAS Y SELLADAS Y LO AUTORIZA Y FIRMA EL LICENCIADO FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHO EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA EN FUNCIONES DE NOTARIO POR LICENCIA DE SU TITULAR SEÑOR LICENCIADO MANUEL EN RUSSEK, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS SEIS-DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO. DOY. FE EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHO.

LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS.-

avr.

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO No. 8
CHIHUAHUA, CHIH.

1.- Impuesto del Timbre FEB-10-75 6 6 8 8 6 0 R--- TAR 4,056.00

Impuesto sobre la Renta

FEB-10-75 6 6 2 2 NOTARIA Núm. OCHO. 829.48

3.- C. JEFE DE LA OFICINA FEDERAL DE HACIENDA EN CHIHUAHUA, CHIH. :

Hago de su conocimiento que se otorgó ante mí la escritura cuyos datos son :

4.- Núm. **5880** 5.- Fecha **Enero 9 de 1975** 6.- Volumen **202**

7.- Acto(s) jurídico(s) que contiene: **CONTRATOS DE COMPRAVENTA, MUTUO A INTERESES E HIPOTECA.**

8.- Objeto de la operación : **FINCA URBANA.**

9.- Valor(es) de la(s) operación(es) **C. V. \$135,200.00 y Mutuo: \$160,000.00**

10.- **\$135,200.00 catastral.** 11.- **\$107,479.00**

12.- **Crédito Financiero, S. A.** 13.- **Dic. 30 de 1974.**

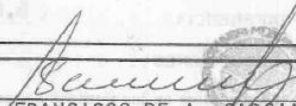
14.- Ubicación de los bienes objeto de la operación: **Finca No. 3907 de la calle Mández de esta ciudad y lote donde está construída con sup. de 441.26 Mts.2**

IMPUESTO DEL TIMBRE

15.- Exento del impuesto según **MUTUO:- LEY GENERAL DE INSTS. DE CRED. Y ORG. AUXILIARES, ART. 154.**

16.- Fundamento : **COMPRAVENTA:- LRYGRAL. DEL TIMBRE. Art. 4o., Frac. VII inciso c)**

17.- Liquidación : **\$135,200.00.- 3%:- \$4,056.00**

18.- Número del Notario **OCHO** 19.- Firma 

20.- Registro Fed. de Causantes : **GARF-460831** LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, ADSCRITO A LA NOTARIA No. 8 DEL DTO. MORELOS POR LICENCIA DE SU TITULAR, LIC. MANUEL E. RUSSEK.

21.- Chihuahua, Chih., **Enero 21 de 1975.** Sello

22.- Núm. de Registro de la nota

23.- EL JEFE DE LA OFICINA FED. DE HACIENDA EN CHIHUAHUA, CHIH., CERTIFICA :
Que con esta fecha se pagaron **\$4,056.00 del impuesto del timbre y \$829.48 del impuesto sobre la renta.**

conforme a la liquidación formulada bajo la responsabilidad del Notario que la suscribe.

24.- Chihuahua, Chih., a _____ de 19 _____
El Jefe de la Oficina

25.- Otorgantes y generales : **VENEDORES:- ROBERTO MADRID PEREA, como apoderado de los señores AMADO GARCIA SIERRA Y RAQUEL MENDEZ DE GARCIA, nacido en esta ciudad el 13 de junio de 1934, empleado, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con registro federal de causantes MAPR-340613 y con domicilio en calle Méndez 3909 de esta ciudad.**
COMPRADORA:- MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, nacida en Valle de Zaragoza, Chih., el 12 de marzo de 1952, empleada, al corriente en el pago del i.s.r., con registro fed. de causantes GAGG-520312 y con domicilio en Méndez 2907 de esta ciudad.
ACREDITANTE:- HIPOTECARIA COMERMEX, S. A., rep. por el señor MIGUEL AGUSTIN GOMEZ DOMINGUEZ, nacido en Las Varas, Chih., el 10 de noviembre de 1944, funcionario bancario, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con registro federal de causantes FODM-441101 y con domicilio en calle 5 de Mayo No. 3210 de esta ciudad.
ACREDITANTE:- La señorita MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, compradora y cuyas generales figuran arriba.

26.- Impuesto sobre la Renta - Conforme a los artículos 60 fracción III, 68, 69, 70 y 75 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el ENAJENANTE obtiene una utilidad gravable de acuerdo con la siguiente liquidación :

27.- VALOR DE AVALUO al día **12 Dic. 1974** formulado por **Crédito Financiero, S. A. por \$135,000.00**

28.-

29.- VALOR DE ADQUISICION : \$	24,269.30	Lote	Construcción:
30.- VALOR DE ENAJENACION : \$	17,650.00		\$89,829.00
31.- DIFERENCIA :	6,618.90		20%: 17,965.80

32.- DEDUCCIONES :

33.- Se considera en los términos del artículo 70 el **20 % únicamente s/construcción.**

34.- Utilidad gravable : \$ **17,965.80**

35.- IMPUESTO \$ **829.48**

36.- NO CAUSA IMPUESTO, DE ACUERDO **con la Ley del impuesto sobre la Renta únicamente por lo que se refiere al terreno, ya que se adquirió en una cantidad mayor que en la que se enajena; se acompaña avalúo respectivo.**

37.- EL NOTARIO Núm. 8.

Francisco de A. García Ramos
 LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, ADS
 CRITO A LA NOTARIA PUBLICA No. 8 DEL DTO.
 MORELOS, POR LICENCIA DE SU TITULAR, LJC.
 MANUEL E. RUSSEK.

LIC. MANUEL E. RUSSEK
NOTARIO PUBLICO NUM. 8
CHIHUAHUA, CHIH., MEX.

REGISTRADO bajo el Núm. 802
de folios 119 del Libro Núm. 1451
de la Sección Primera
Chihuahua, Junio 27 de 1977 por
EL REGISTRADOR

Agustín Flores
ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
OF. CENTRAL DEL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD
CALLE MONTELEONE

Junta Municipal de Aguas de la Ciudad
112421 REG. NUM. 37461
AL CORRIENTE EN SUS PAGOS POR PRESTACIONES DE
AGUA Y DRENAJE HASTA EL MES DE Sept
SEGUN RECIBO NUM. 112421 AMPARANDO ENCLU-
SIVAMENTE ESTA PROPIEDAD MARCADA CON EL No. 3907
DE LA CALLE Monte
CHIHUAHUA, CHIH. 15 SET 1976

C. JEFE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

En nuestros archivos aparece que esta finca no
tiene adeudo pendiente a la fecha por obras de parti-
cipación.



Chihuahua, Chih. 10 de MARZO de 1976
EL TESORERO MUNICIPAL,

[Signature]
COTEJADO

Junta Municipal de Aguas de la Ciudad
112421 REG. NUM. 37461
AL CORRIENTE EN SUS PAGOS POR PRESTACIONES DE
AGUA Y DRENAJE HASTA EL MES DE Sept
SEGUN RECIBO NUM. 112421 AMPARANDO ENCLU-
SIVAMENTE ESTA PROPIEDAD MARCADA CON EL No. 3907
DE LA CALLE Monte
CHIHUAHUA, CHIH. 26 MAR. 1976

Junta Municipal de Aguas de la Ciudad
112421 REG. NUM. 37461
AL CORRIENTE EN SUS PAGOS POR PRESTACIONES DE
AGUA Y DRENAJE HASTA EL MES DE Sept
SEGUN RECIBO NUM. 112421 AMPARANDO ENCLU-
SIVAMENTE ESTA PROPIEDAD MARCADA CON EL No. 3907
DE LA CALLE Monte
CHIHUAHUA, CHIH. 23 MAYO 1975

C. JEFE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

En nuestros archivos aparece que esta finca no
tiene adeudo pendiente a la fecha por obras de pavi-
mentación.



Chihuahua, Chih. 20 de MAYO de 1975
EL TESORERO MUNICIPAL,

[Signature]

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LOS SEÑORES JESUS AMADO GARCIA SIERRA Y RAQUEL MENDEZ AGUIRRE DE GARCIA; Y POR LA OTRA PARTE, LA SEÑORITA MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, CONTRATO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS: -----

DECLARACIONES: -----

--- I.- Manifiestan los señores JESUS AMADO GARCIA SIERRA y RAQUEL MENDEZ DE GARCIA, que son propietarios de una fracción de terreno ubicada dentro de la finca marcada con el número 3907 tres mil novecientos siete, de la calle Méndez de esta ciudad, con su superficie de 59.57 cincuenta y nueve metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados, que mide 4.00 cuatro metros de frente, por 14.89 catorce metros, ochenta y nueve centímetros de fondo y linda: por su frente, con propiedad de Guadalupe Chávez; por su costado derecho, con la misma persona; por su costado izquierdo, con Carmen Solís de la O.; y por su espalda, con propiedad de Florentino Delgado. Se localiza a una distancia de 18.00 dieciocho metros y --- 37.45 treinta y siete metros, cuarenta y cinco centímetros a la "Avenida Pacheco. -----

--- II.- Declara el señor JESUS AMADO GARCIA SIERRA, que dicho lote lo adquirió en mayor extensión, por compra que hizo a los señores Benjamín Montoya Calera y Alicia Labra de Montoya, según escritura pública número tres mil novecientos setenta y tres, de fecha doce de octubre de mil novecientos setenta y --- uno, otorgada en esta ciudad, ante la fe del señor licenciado Manuel E. Russek, notario público número ---

ocho, para este Distrito Morelos, cuyo primer testimonio aparece inscrito bajo el número 401 cuatrocientos uno, a folios 60 sesenta, del libro 1220 mil doscientos veinte, de la Sección Primera, con fecha veinticuatro de enero de mil novecientos setenta y dos, en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos. -----

--- III.- Que en atención a las declaraciones antes expuestas, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

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

--- PRIMERA.- Los señores JESUS AMADO GARCIA SIERRA y RAQUEL MENDEZ DE GARCIA, venden, ceden y traspasan, real y definitivamente en favor de la señorita MARIA GUADALUPE-CHAVEZ GONZALEZ, el lote descrito en la declaración primera de este instrumento, con la superficie, medidas y -- colindancias que quedaron dichas, las cuales se dan y -- tienen por reproducidas en la presente cláusula, con to -- dos sus usos, costumbres y servidumbres y con todo lo -- que de hecho y por derecho le corresponda o pudiere co -- rresponderle, agregándose para su mejor identificación, -- un plano al presente contrato, para que forme parte inte -- grante del mismo. -----

--- SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad -- de \$ 5,957.00 CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PE -- SOS Moneda Nacional, que los vendedores manifiestan haber -- recibido a su entera conformidad de la compradora, α or -- gándole en consecuencia por medio de esta cláusula, for -- mal recibo de la cantidad antes citada. -----

--- TERCERA.- La venta se hace encontrándose la propie -- dad libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándo -- se los vendedores al saneamiento para el caso de evic -- ción en los términos de ley, en favor de la compradora. --

--- CUARTA.- Por su parte manifiesta la señorita MARIA --

- 2 -

GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, que toma y adquiere para sí a su entera satisfacción, la propiedad que se le enajena, no recibiendo el título anterior de propiedad por amparar mayor superficie. -----

--- Que con fecha ocho de mayo de mil novecientos setenta y nueve, Banco Mexicano del Norte, Sociedad Anónima, practicó avalúo al inmueble objeto de esta operación, el cual arrojó un valor de \$ 5,957.00 CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS Moneda Nacional, - el cual se agrega al presente contrato. -----

Los comparecientes por sus generales manifestaron ser: mexicanos e hijos de padres mexicanos, el señor JESUS-AMADO GARCIA SIERRA, casado, nacido en esta ciudad, el seis de junio de mil novecientos treinta y cinco, de cuarenta y tres años de edad, con domicilio en calle José María Bear número tres mil novecientos once de esta ciudad, comerciante, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con registro federal de causantes GASJ-350606; la señora RAQUEL MENDEZ AGUIRRE DE GARCIA, casada, nacida en Villa Matamoros, Chihuahua, el veintitres de diciembre de mil novecientos treinta y tres, de cuarenta y cinco años de edad, con el mismo domicilio que su esposo, dedicada al hogar, exenta en el pago del impuesto sobre la renta; la señorita MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ, soltera, nacida en V. de Zaragoza, el doce de marzo de mil novecientos cincuenta y dos, de veintisiete años de edad, con domicilio en calle Méndez número tres mil novecientos siete de esta ciudad, secretaria, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con registro federal de causantes--CAGG-520312; la señora ARMIDA MEIXUEIRO MUÑOZ DE ACOSTA, casada, nacida en Namiquipa, Chihuahua, el once de noviembre de mil novecientos cuarenta y siete, de - -

treinta y un años de edad, con domicilio en calle Gabi
 no Barreda número cinco mil ciento doce de esta ciudad,
 empleada, al corriente en el pago del impuesto sobre-
 la renta, con registro federal de causantes MEMA-4711-
 11; y la señora MARIA ANTONIETA SALVADOR ESQUIVEL, sol
 tera, nacida en esta ciudad, el veintiuno de abril de -
 mil novecientos cuarenta y nueve, de treinta años de -
 edad, con domicilio en Antonio de Montes número siete -
 mil quinientos nueve de esta ciudad, empleada, al co-
 rriente en el pago del impuesto sobre la renta, con re-
 gistro federal de causantes SAEA-490421. -----
 SE FIRMA EL PRESENTE CONTRATO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA,
 CHIHUAHUA, A LOS OCHO DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVE-
 CIENTOS SETENTA Y NUEVE, ANTES DOS TESTIGOS. -----

VENDEDORES:

JESUS AMADO GARCIA SIERRA. RAQUEL MENDEZ AGUIRRE DE GARCIA.

Jesús Amado García Sierra *Raquel Menéndez Aguirre de García*

COMPRADORA:

MA. GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ.

Ma. Guadalupe Chávez González

TESTIGOS:

Armiida Meixueiro Muñoz de Acosta *Ma. Antonieta Salvador Esquivel*
 ARMIDA MEIXUEIRO M. DE ACOSTA. MA. ANTONIETA SALVADOR ESQUIVEL.





NOTIFICACION NOTARIAL.- En la ciudad de Chihuahua, a los 22
 días del mes de Junio de mil novecientos setenta y -
 nueve, ante mí, licenciado FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS, ADS-
 CRIPTO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHO, en actual ejercicio
 en este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones
 de notario por licencia de su titular, señor licenciado MA-
 NUEL E. RUSSEK, comparecieron los señores JESUS AMADO GAR-
 CIA SIERRA, RAQUEL MENDEZ AGUIRRE DE GARCIA, MARIA GUADALU-
 PE CHAVEZ GONZALEZ, acompañados de las testigos señoras AR-
 MIDA MEIXUEIRO MUÑOZ DE ACOSTA y MARIA ANTONIETA SALVADOR -
 ESQUIVEL, personas de mi conocimiento, hábiles a mi juicio-

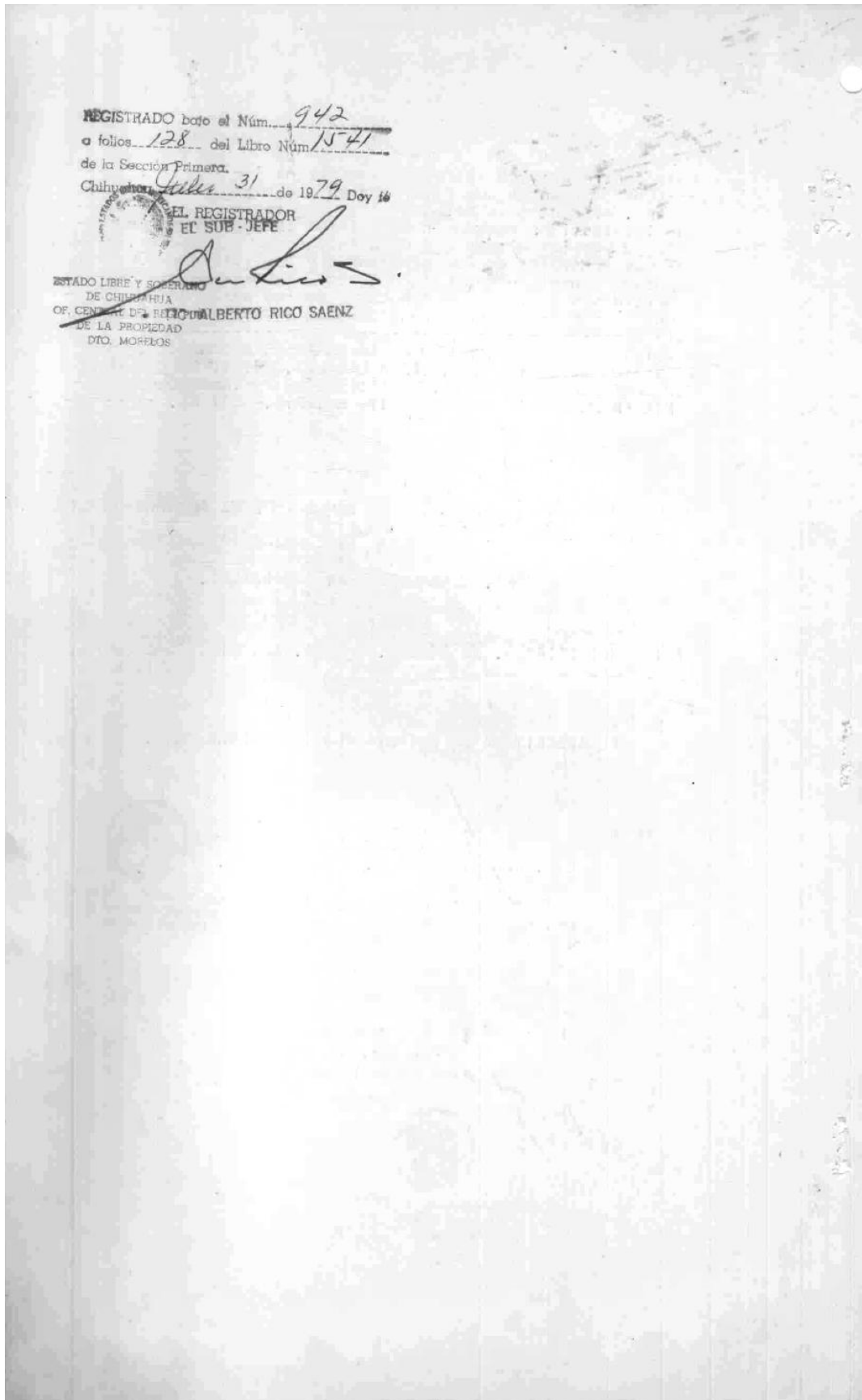
- 3 -

para contratar y obligarse y expusieron: -----
 --- Los otorgantes que ratifican en todas y cada una de sus partes, el contenido del contrato que antecede y al igual -- que las testigos reconocen sus firmas por ser de su puño y letra y ser las mismas que usan en todos sus negocios.-----
 --- Las generales de los otorgantes y las testigos quedaron asentadas en el cuerpo del contrato. -----
 Advertidos por el adscrito notario de las penas en que incurrirán quienes se conducen con falsedad en declaraciones fiscales. -----
 L E I D O QUE FUE TODO LO ANTERIOR A LOS OTORGANTES, BIEN-IMPUESTOS DE SU VALOR Y FUERZA LEGALES, ESTUVIERON CONFORMES CON SU TENOR Y CONTENIDO, RATIFICÁNDOLO Y FIRMANDOLO NUEVAMENTE EN PRESENCIA DEL ADSCRITO NOTARIO.- DOY FE. -----

JESUS AMADO GARCIA SIERRA. RAQUEL MENDEZ AGUIRRE DE GARCIA.
Jesus Amado Garcia Sierra *Raquel Mendez Aguirre de Garcia*
 MA. GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ.
Ma. Guadalupe Chavez Gonzalez
 ARMIDA MELXUETRO M. DE ACOSTA. MA. ANTONIETA SALVADOR ESQUIVEL
Armida Melxuetro M. de Acosta *Ma. Antonieta Salvador Esquivel*

EL ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHO.

Francisco de A. Garcia Ramos
 LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS. 
 EL PRESENTE DOCUMENTO FUE DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL LIBRO NUMERO 5 DE REGISTRO DE ACTAS FUERA DE PROTOCOLO QUE LLEVA ESTA NOTARIA, BAJO EL NUMERO 3412 CON FECHA 22 de junio de 1979 DOY FE.
 EL NOTARIO PUBLICO No. 8
Manuel E. Russek
 LIC. MANUEL E. RUSSEK 
 LIC. MANUEL E. RUSSEK NOTARIO PUBLICO No. 8 SECRETARIA, SINDI.



- 3 -

para contratar y obligarse y expusieron: -----
 --- Los otorgantes que ratifican en todas y cada una de sus partes, el contenido del contrato que antecede y al igual -- que las testigos reconocen sus firmas por ser de su puño y letra y ser las mismas que usan en todos sus negocios.-----
 --- Las generales de los otorgantes y las testigos quedaron asentadas en el cuerpo del contrato. -----
 Advertidos por el adscrito notario de las penas en que incurrirán quienes se conducen con falsedad en declaraciones fiscales. -----
 L E I D O QUE FUE TODO LO ANTERIOR A LOS OTORGANTES, BIEN IMPUESTOS DE SU VALOR Y FUERZA LEGALES, ESTUVIERON CONFORMES CON SU TENOR Y CONTENIDO, RATIFICÁNDOLO Y FIRMANDOLO NUEVAMENTE EN PRESENCIA DEL A DSCRITO NOTARIO.- DOY FE. -----

JESUS AMADO GARCIA SIERRA.

RAQUEL MENDEZ AGUIRRE DE GARCIA.

MA. GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ.

ARMIDA MELXUETRO M. DE ACOSTA.

MA. ANTONJETA SALVADOR ESQUIVEL

EL A DSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHO.

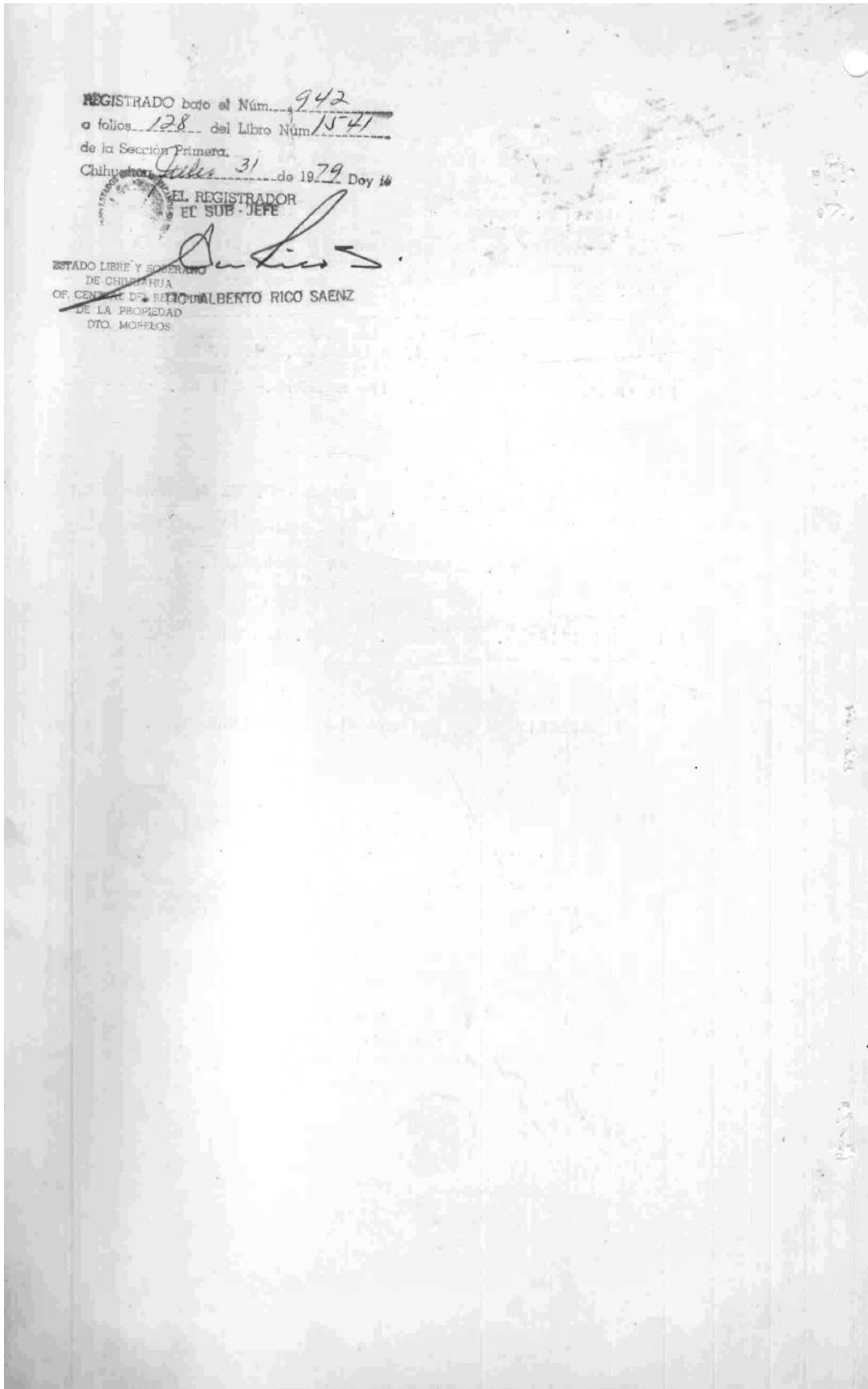
LIC. FRANCISCO DE A. GARCIA RAMOS.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE DEBIDAMENTE
 INSCRITO EN EL LIBRO NUMERO 5
 DE REGISTRO DE ACTAS FUERA DE PROTOCOLO
 QUE LLEVA ESTA NOTARIA, BAJO EL NUMERO
3412 CON FECHA 22 de
Junio de 1979 DOY FE.

EL NOTARIO PUBLICO No. 8
 LIC. MANUEL E. RUSSEK

MR. MANUEL E. RUSSEK
 NOTARIO PUBLICO No. 8
 GUATEMALA, GUATEMALA.

MR. MANUEL E. RUSSEK
 NOTARIO PUBLICO No. 8
 GUATEMALA, GUATEMALA.



749

EL LICENCIADO JORGE NEAVES NAVARRO, ENCARGADO DE LA OFICINA CENTRAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN ESTE DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA. - - - - -

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA OF. CENTRAL DEL REG. PUB. DE LA PROPIEDAD DTO. MORELOS

C E R T I F I C A: Que sobre el resto del lote de terreno urbano ubicado en la calle Méndez de esta ciudad, el cual obra registrado con fecha 24 de Enero de 1972, bajo el número 401 a folios 60 del libro 1220 de la Sección Primera, en favor de JESUS AMADO GARCIA SIERRA. - - - - - A LA FECHA NO APARECE INSCRITA EN LA SECCION SEPTIMA DISPOSICION ALGUNA DE AUTORIDAD COMPETENTE QUE ESTABLEZCA PROVISIONES, DESTINOS, USOS, RESERVAS, PLANES ESTATALES Y MUNICIPALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL CODIGO ADMINISTRATIVO VIGENTE EN EL ESTADO. - - - - -

EL PRESENTE CERTIFICADO NO AMPARA NI LAS SEGREGACIONES DEL INMUEBLE NI LOS GRAVAMENES QUE EN SU CASO LA MISMA REPORTE Y SE EXPIDE A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE.-DOY FE. - - - - -

Inscrito en el Libro de Registro de Control número CUARENTA Y TRES, bajo el número 749, Pagado con Boleta número 173237 por el Lic. García Ramos por la cantidad de \$ 62.40 M.N. relativo a un certificado de Asentamientos Humanos.-DOY FE.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA OF. CENTRAL DEL REG. PUB. DE LA PROPIEDAD DTO. MORELOS LIC. JORGE NEAVES NAVARRO.

[Handwritten signature of Lic. Jorge Neaves Navarro]





Nº .. 422

AVALUO

OFICINA EN: _____
 FECHA: CHIHUAHUA 8 de mayo de 1979 VALUADOR: SR. RODOLFO AIZPURU M.
 INMUEBLE: PREDIO URBANO, LOTE DE TERRENO UBICADO EN CALLE MENDEZ
 UBICACION: CHIHUAHUA? CHIH.
 PROPIETARIO: JESUS ARMANDO GARCIA SIERRA SOLICITA: GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ.
 ZONA: _____ DENSIDAD: _____ POBLACION: _____
 CONST. DOMINANTE: / Segunda Residencial SERVICIOS: Agua, luz, drenaje y pavimento.
Fincas tipo rudimentario en un 90%

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORTE: 14.89 Mts. con Prop. Guadalupe Chávez.
 SUR: 14.89 Mts. con Prop. Carmen Solis De la O. SUP. TERRENO: 59.57 Mts.
 ESTE: 4.00 Mts. con Prop. de Florentino Delgado SUP. CONST.: _____
 OESTE: 4.00 Mts. con Guadalupe Chávez .

USO: _____ NO. DE PISOS: _____ EDAD: _____
 TIPO DE CONST.: _____ EDO. FISICO: _____ PROYECTO: _____
 UNIDADES RENTABLES: _____ VIDA PROBABLE: _____

CONSTRUCCION:

CIMENTOS: _____
 ESTRUCTURAS: _____
 MUROS: _____
 TECHOS: _____ ENTREPISOS: _____
 AZOTEAS: _____ BARDAS: _____
 APLANADOS: _____ PLAFONDS: _____
 LAMBRINES: _____ PISOS: _____
 PINTURA: _____ ZOCLOS: _____
 REC. ESPECIALES: _____
 CARPINTERIA: _____
 ELECTRICIDAD: _____ INST. SANITARIA: _____
 HERRERIA: _____ VIDRIERIA: _____
 CERRAJERIA: _____ FACHADA: _____
 INST. ESPECIALES: _____

OBSERVACIONES: Se localiza a una distancia de 37.45 Mts. a la Av. Pacheco.

VALORES:

A) DEL TERRENO:
 SUPERFICIE 59.57 Mts. VALOR UNITARIO \$ 100.00 TOTAL \$ 5,957.00

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	SUPERFICIE	VALOR M2.
I		
II		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES \$ _____

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

EL VALOR TOTAL ACTUAL QUE ARROJA ESTA PROPIEDAD ES LA CANTIDAD DE CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE - PESOS 00/1-0 MN.

VALOR DE LAS INST. ESPECIALES \$ _____
 VALOR FISICO O DIRECTO \$ 5,957.00

SR. RODOLFO AIZPURU MOLINA
PERITO VALUADOR.

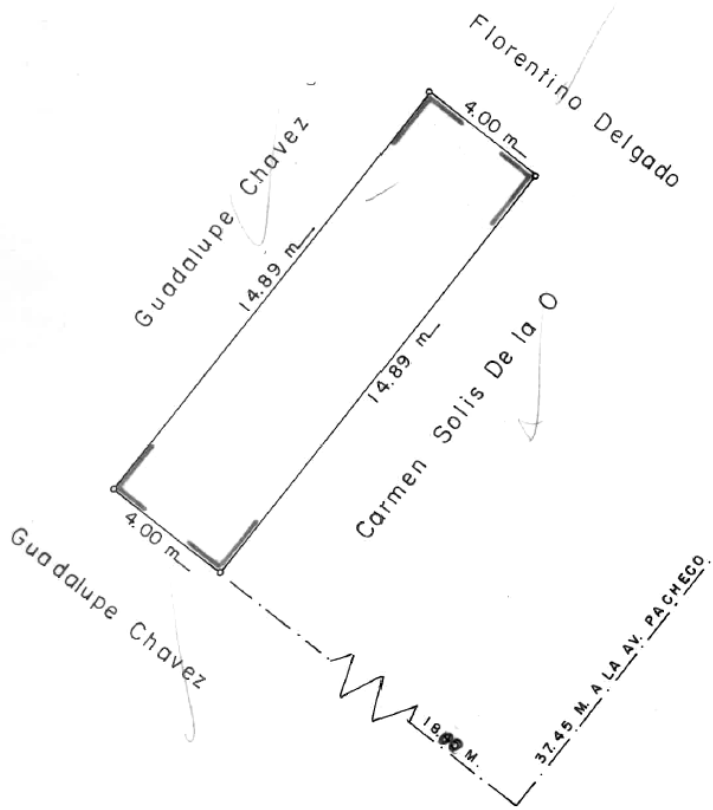
BANCO MEXICANO DEL NORTE, S. A.
BANCO MEXICANO DEL NORTE, S. A.
DEPARTAMENTO FIDUCIARIO

PLANO de una fracción de la casa N° 3907
de la calle Mendez de esta ciudad, prop. de la
Srita. GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ

Chihuahua, Chih., abril de 1979

Escala 1:150

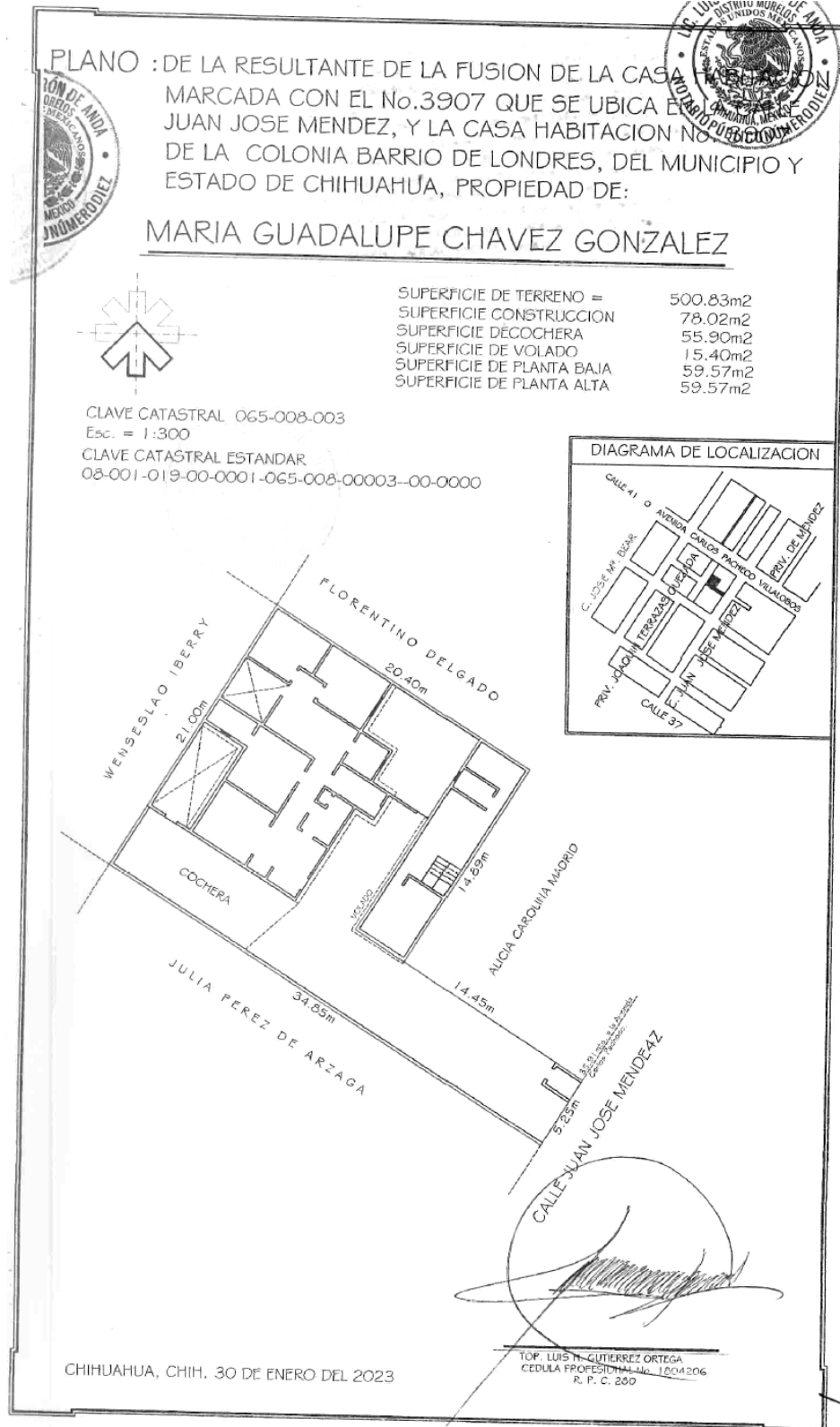
Sup. 59.57 m²



Reg. N° 115

Plano formado con datos proporcionados por el interesado.

Plano catastral



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: 19 de Enero de 2024
Transacción: 2024-139440
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-065-008-00003-00-0000
Clave: 065-008-003
Número de Corte: 2024-1137
Número de Caja: 50460

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CHAVEZ GONZALEZ MARIA GUADALUPE RFC: CAGG520312B27
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE JUAN JOSE MENDEZ NAVARRO 3907
COLONIA BARRIO DE LONDRES C.P.31060
CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$4,511.00

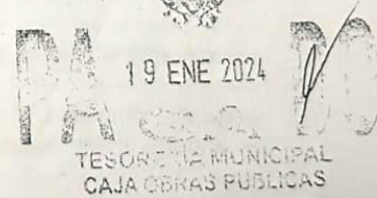
Desglose de pago

Table with 5 columns: Ramo, Descripción del concepto del pago, Periodo, Cantidad, and Importe. It lists various tax items like 'INGRESO IMPUESTO PREDIAL' and 'INGRESO POR DESCUENTO EN PREDIAL'.

TOTAL: \$4,511.00

(CUATRO MIL QUINIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 1 HASTA 2024 / 6 TASAS 0.006
VALOR CATASTRAL: \$1,849,608.60 SUP. TERR: 507.15 m² SUP. CONS: 391.25 m²



Cadena Original
||002|2024-139440|CHAVEZ GONZALEZ MARIA GUADALUPE|CA|19/01/2024 12:21:55|4511||

Sello Digital
302d02143dccc1abcbbc035b4c87491ae2b78a42aefbc7f50215008a8f25ea233bc699958482dbb73923befb12c89

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.

Identificación promotor



Poder Héctor Hugo Sánchez Salinas

LIC. LUIS CALDERÓN DE ANDA
NOTARIO PÚBLICO NÚM. 10
DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.

**HECTOR HUGO SANCHEZ SALINAS.
PRESENTE:**

Por medio del presente **INSTRUMENTO**, me permito otorgar a Usted, **LAS FACULTADES INHERENTES AL MANDATO Y AL PODER:** -----

1).- GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley pudiendo por lo tanto presentar denuncias y querellas, ratificarlas y desistirse de las mismas, promover y contestar demandas, absolver y articular posiciones, recibir pagos, transigir, comprometer en árbitros, pujar en almonedas, solicitar adjudicaciones, celebrar transacciones, interrogar testigos, otorgar el perdón del ofendido en procesos y juicios penales, promover el juicio de amparo y desistirse del mismo, comparecer a remates y ofrecer posturas. -----

En el ejercicio del presente mandato queda expresamente facultados para comparecer ante cualquier autoridad Municipal, Estatal o Federal, así como ante cualquier tribunal local o federal; ser coadyuvante en las audiencias de imputación, de vinculación y de juicio, así como los jueces de control y demás autoridades judiciales en materia local y federal; y por último, con facultad para conciliar ante las autoridades antes mencionadas y suscribir, en su caso, el Convenio correspondiente. -----

2).- GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN. -----

3).- GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, incluyendo la facultad de gravar con hipoteca el inmueble que posteriormente se menciona, en garantía de deudas propias y de terceros, quedando facultado para recibir pagos.-----

4).- El presente mandato es irrevocable en virtud de ser un medio para cumplir una obligación contraída con anterioridad. -----

5).- En el ejercicio del presente mandato, queda expresamente facultada para enajenar, transmitir el dominio gratuitamente y otorgarse la escritura a sí mismo. -----

6).- Se libera expresamente al mandatario de la obligación de rendir cuentas.-----

7).- El presente mandato no termina con la muerte, ni con la interdicción del mandante. -----

8).- Queda expresamente facultada para sustituir el presente mandato únicamente por lo que respecta a las facultades para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración. -----

LIMITACIÓN.- Lo podrá ejercitar única y exclusivamente por lo que respecta al lote de terreno y finca sobre el construida ubicada en la calle Juan Jose Mendez, número 3907 tres mil novecientos siete, colonia Barrio de Londres, municipio y estado de Chihuahua, con una superficie de 500.83 quinientos metros, ochenta y tres decímetros cuadrados, inscrito bajo el número 76 setenta y seis, del Libro 7036 siete mil treinta y seis, de la Sección Primera, al que le corresponde el folio real 3040357, del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Morelos, Estado de Chihuahua. Dicha propiedad se encuentra hipotecada. -----

9).- ESPECIAL, con facultades para que, al formalizar la compraventa del inmueble antes identificado, el apoderado dé instrucciones a fin de que dicho precio sea depositado en la cuenta bancaria del apoderado.

10).- ESPECIAL, para que dentro de los siguientes **3 (tres) años** contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento, pueda manifestar y solicitar en nombre del suscrito, ante Notario Público que formalice la enajenación del inmueble antes señalado, la exención del Impuesto Sobre la Renta correspondiente, toda vez que el



LIC. LUIS CALDERÓN DE ANDA
 NOTARIO PÚBLICO NÚM. 10
 DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.

inmueble objeto del mandato ha sido su casa habitación en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, su Reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable. -----

ATENTAMENTE:

MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ

Hector Hugo Sánchez Salinas
 HECTOR HUGO SANCHEZ SALINAS
 ACEPTO

TESTIGOS:

VICTOR MANUEL CHAVEZ GONZALEZ

Raúl Uriel Trujillo Loya
 RAUL URIEL TRUJILLO LOYA

AVISO.- PARA EJERCER LAS FACULTADES DE DOMINIO, DEBERÁ ESTAR VIGENTE LA IDENTIFICACIÓN OFICIAL DE LOS OTORGANTES Y PUEDE CAUSAR IMPUESTO SOBRE LA RENTA. --

AVISO.- EN CASO DE QUE EN EL EJERCICIO DEL PRESENTE MANDATO, SE ENAJENE UN BIEN, EL MANDANTE ESTARÁ OBLIGADO A ACUMULAR EL INGRESO QUE SE GENERE, ASÍ COMO A PRESENTAR LAS DECLARACIONES CORRESPONDIENTES. -----

AVISO.- ALGUNAS INSTITUCIONES FINANCIERAS SOLICITAN QUE LOS PODERES SEAN OTORGADOS EN ESCRITURA PÚBLICA. -----

RATIFICACIÓN NOTARIAL.- En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dos días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro, Ante Mí, Licenciada **CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO**, Aspirante al Ejercicio del Notariado, Notaría Auxiliar de la Notaría Pública Número Diez, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua en funciones de Notario por separación temporal de su titular Licenciado **LUIS CALDERÓN DE ANDA**, comparecen **MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ** y **HECTOR HUGO SANCHEZ SALINAS** acompañados por los testigos: **VICTOR MANUEL CHAVEZ GONZALEZ** y **RAUL URIEL TRUJILLO LOYA** personas quienes se identifican con documentos oficiales, los cuales se agregan en copias certificadas a la presente, hábiles a mi juicio para contratar y obligarse, quienes manifiestan que para todos los efectos legales a que haya lugar, ratifican el contenido del documento que antecede, así como reconocen las firmas que lo calzan con sus nombres, por ser suyas,



puestas de su puño y letra y por ser la que usan en todos sus negocios, manifestando por sus generales ser: **MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ**, mexicana, soltera, originaria de Valle de Zaragoza, Chihuahua, en donde nació el día 12 doce de marzo de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, dedicada al hogar y con domicilio en calle Porfirio Díaz, sin número, colonia Centro, en Valle de Zaragoza, Chihuahua y de paso por esta ciudad.- **HECTOR HUGO SANCHEZ SALINAS**, mexicano, soltero, originario de Delicias, Chihuahua, en donde nació el día 29 veintinueve de abril de 1983 mil novecientos ochenta y tres, empleado y con domicilio en calle Maclovio Herrera, número 505 quinientos cinco, colonia Lázaro Cárdenas, en Meoqui, Chihuahua y de paso por esta ciudad.- en compañía de los testigos: **VICTOR MANUEL CHAVEZ GONZALEZ**, mexicano, casado, originario de Valle de Zaragoza, Chihuahua, en donde nació el día 27 veintisiete de noviembre de 1963 mil novecientos sesenta y tres, comerciante y con domicilio en calle Hacienda del Torreón, número 1803 mil ochocientos tres, fraccionamiento Cerro Grande, en esta ciudad Chihuahua.- **RAUL URIEL TRUJILLO LOYA**, mexicano, casado, originario de Delicias, Chihuahua, en donde nació el día 23 veintitrés de octubre de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, empleado y con domicilio conocido en San Diego de Alcalá, Aldama, Chihuahua y de paso por esta ciudad Chihuahua. -----

----- **YO LA NOTARIA AUXILIAR DOY FE Y CERTIFICO QUE:** -----

a).- Me identifico como Notaria Auxiliar con los comparecientes y partes interesadas en este instrumento, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43 cuarenta y tres fracción III tercera inciso e) de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua. -----

b).- Para dar cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el suscrito Notario hace constar que, previo al otorgamiento del presente instrumento, he advertido a los comparecientes mediante el "Aviso de Privacidad" correspondiente expuesto al público y en lo particular, en las oficinas de la Notaria y en la página de internet www.notariapublicadiez.com, que los datos personales proporcionados, por disposición de ley, son necesarios para la redacción del presente instrumento, y que estos podrán ser compartidos y comunicados a las autoridades que legalmente tengan acceso a ellos, y que pueden obrar en los casos así exigibles, en los Registros Públicos correspondientes, por lo que enterado de los Derechos sobre privacidad, manifiestan su consentimiento para el tratamiento necesario de estos datos personales, conforme a los efectos señalados. -----

c).- Solicito a los comparecientes que me informen si tienen conocimiento de la existencia de un dueño beneficiario del acto consignado en este instrumento y manifiestan: Que no. -----

d).- El presente se otorga en los términos de los artículos 2453 (DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES) y 2454 (DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO) del Código Civil para el Estado de Chihuahua y el artículo 2554 (DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO) del Código Civil Federal y que a la letra dicen: -----

ARTÍCULO 2453. En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----

En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter, para que el mandatario ejerza toda clase

LIC. LUIS CALDERÓN DE ANDA
 NOTARIO PÚBLICO NÚM. 10
 DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.



de facultades administrativas. -----
 En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos, es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones, o los mandatos serán especiales. -----
 Los Notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen -----
ARTICULO 2454.- El mandato debe otorgarse en escritura pública o en escrito privado cuya firma se ratifique ante Notario Público.....: -----
 I. Cuando sea general; -----
 II. Cuando el interés del negocio para el que se otorgue sea superior al equivalente a doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, al momento de conferirse; o -----
 III. Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público. -----
ARTICULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----
 En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. -----
 En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. -----
 Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. -----
 Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen. -----
 LEÍDO QUE FUE LO ANTERIOR POR LOS COMPARECIENTES, EXPLICÁNDOLES EL VALOR Y LAS CONSECUENCIAS LEGALES DE SU CONTENIDO, MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD Y FIRMAN EN UNIÓN DE LA SUSCRITA NOTARIA AUXILIAR.- DOY FE. -----


 MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ


 HÉCTOR HUGO SANCHEZ SALINAS
 ACEPTO

LIC. LUIS CALDERÓN DE ANDA
NOTARIO PÚBLICO NÚM. 10
DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.



TESTIGOS:

VICTOR MANUEL CHAVEZ GONZALEZ

RAUL URIEL TRUJILLO LOYA



LA NOTARIA AUXILIAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO DIEZ
LIC. CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO

SE TOMO RAZÓN EN EL ACTA NÚMERO 18,191 DIECIOCHO MIL
CIENTO NOVENTA Y UNO DEL LIBRO DE REGISTRO DE ACTAS,
NÚMERO 21 VEINTIUNO, CON FECHA DOS DE MAYO DEL AÑO
DOS MIL VEINTICUATRO. - DOY FE. -----



LA NOTARIA AUXILIAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO DIEZ
LIC. CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

ALDERÓN DE AIDA
DISTRITO MORELOS DE AIDA
CHIHUAHUA, MÉXICO

CHONMERODIEZ

NOMBRE: CHAVEZ GONZALEZ MARIA GUADALUPE
FECHA DE NACIMIENTO: 22/11/1952
DOMICILIO: C PORFIRIO DIAZ SIN LOC VALLE DE ZARAGOZA 33650 VALLE DE ZARAGOZA, CHIH.
CLAVE DE ELECTOR: CHGNGD52031208M400
CURP: CAGGS20312MCHND11
ESTADO: 08 MUNICIPIO: 067 SECCIÓN: 2697
LOCALIDAD: 0001 EMISIÓN: 2015 VIGENCIA: 2025

LIC. LUIS CALDERÓN DE AIDA
DISTRITO MORELOS DE AIDA
CHIHUAHUA, MÉXICO
NOTARIO PÚBLICO CHONMERODIEZ

IDMEX1317857392<<2697022461231
5203127M2512314MEX<03<<01483<6
CHAVEZ<GONZALEZ<<MARIA<GUADALU

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: SANCHEZ SALINAS HECTOR HUGO
SEXO: H
DOMICILIO: C MACLOVIO HERRERA 505 COL LAZARO CARDENAS 33131 MECQUI, CHIH.
CLAVE DE ELECTOR: SINSLHC83042008H100
CURP: SASI830429HCHNLC06
FECHA DE NACIMIENTO: 29/04/1983
SECCIÓN: 2908 VIGENCIA: 2022 - 2032

INE

IDMEX2302260283<<2308131558122
8304298H3212312MEX<00<<21084<2
SANCHEZ<SALINAS<<HECTOR<HUGO<<

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: CHAVEZ GONZALEZ VICTOR MANUEL
SEXO: H
DOMICILIO: C HACIENDA DEL TORREON 1803 FRACC CERRO GRANDE 31054 CHIHUAHUA, CHIH.
CLAVE DE ELECTOR: CHGNVC83112708H900
CURP: CAGV631127HCHNCD04
FECHA DE NACIMIENTO: 27/11/1963
SECCIÓN: 0680 VIGENCIA: 2018 - 2028

INE

IDMEX2145231149<<0580048155368
6311272H2812313MEX<04<<13949<7
CHAVEZ<GONZALEZ<<VICTOR<MANUEL

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: TRUJILLO LOYA RAUL URIEL
SEXO: H
DOMICILIO: C SIN NOMBRE SIN LOC SAN DIEGO DE ALCALA 32900 ALDAMA, CHIH.
CLAVE DE ELECTOR: TRLYRL89102308H200
CURP: TULR891023HCHRYL04
FECHA DE NACIMIENTO: 23/10/1989
SECCIÓN: 0037 VIGENCIA: 2022 - 2032

INE

IDMEX2320379657<<0037089009804
8910233H3212312MEX<01<<04525<5
TRUJILLO<LOYA<<RAUL<URIEL<<<<<

N10 COTEJADO



LA LICENCIADA CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO, ASPIRANTE AL EJERCICIO DEL NOTARIADO, NOTARIA AUXILIAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIEZ, PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIA POR SEPARACION TEMPORAL DE SU TITULAR LICENCIADO LUIS CALDERON DE ANDA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: QUE LA PRESENTE COPIA ES FIEL REPRODUCCION DE SU ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y CON LA CUAL COTEJE, MISMA QUE DEVUELVO A PETICION DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACION CONSTÁNDO DE -1- FOJAS UTILES, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS 02 de Mayo de 2024, DOY FE.

LA NOTARIA AUXILIAR
DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIEZ
LIC. CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO





DIRECCIÓN GENERAL DE
ASISTENCIA JURÍDICA

REGISTRO NACIONAL
DE AVISOS DE PODERES NOTARIALES

DE REGISTRO DE PODER EN EL REGISTRO NACIONAL DE AVISOS DE PODERES

CON FECHA 2 DE MAYO DE 2024, SE EXTIENDE EL PRESENTE, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 103, FRACCIÓN XXVI, 104, FRACCIÓN XVIII, Y 108, FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN, ASÍ COMO LO SEÑALADO EN LOS CONVENIOS DE COORDINACIÓN CELEBRADOS CON DIVERSAS ENTIDADES FEDERATIVAS DEL PAÍS, Y DEMÁS NORMATIVA LOCAL RELACIONADA CON EL REGISTRO NACIONAL DE AVISOS DE PODERES NOTARIALES, A EFECTO DE HACER CONSTAR EL REGISTRO DEL AVISO DE OTORGAMIENTO DE PODER DADO AL RENAP, RESPECTO DEL INSTRUMENTO SIGUIENTE:

DATOS DEL PODER REGISTRADO

CLAVE DE REGISTRO: WBOQBTGRT64C
 NÚMERO DE ESCRITURA: 18191
 FECHA DE ESCRITURA: 02/05/2024
 VOLÚMEN O TOMO: 21
 LIBRO: 21
 OBSERVACIONES: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DOMINIO, IRREVOCABLE.
 FECHA DE REGISTRO: 2024-05-02 17:47:05

DATOS DEL NOTARIO ANTE EL QUE SE OTORGÓ Y QUIEN REALIZA EL REGISTRO

NOMBRE: Luis Calderón De Anda
 CURP: CAAL790108HCHLNS05 NO. NOTARIO: 10
 NÚMERO DE NOTARÍA: 10
 TIPO DE ACTUACIÓN: TITULAR
 ENTIDAD FEDERATIVA: CHIHUAHUA

DATOS DE LOS PODERDANTES

PERSONAS FÍSICAS

NOMBRE	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	CURP	SEXO
MARÍA GUADALUPE	CHAVEZ	GONZALEZ	CAGG520312MCHHND11	F

DATOS DE LOS APODERADOS

PERSONAS FÍSICAS

NOMBRE	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	CURP
HECTOR HUGO	SANCHEZ	SALINAS	SASH830429HCHNLC06

DESCRIPCIÓN:

FACULTADES OTORGADAS PARA ACTOS DE DOMINIO

GENERAL

ESTA INFORMACIÓN FUE PROPORCIONADA POR EL NOTARIO QUE DIO FE DEL OTORGAMIENTO DEL PODER ARRIBA RELACIONADO.

La información suministrada integrará la Base de Datos del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales y permitirá transmitir y emitir el informe de existencia y vigencia de los poderes en ella registrados previa solicitud fundada y motivada de los notarios y autoridades competentes del país. La Unidad Administrativa responsable de administrar el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales es la Dirección General Adjunta de Compilación y Consulta del Orden Jurídico Nacional de la Dirección General de lo Consultivo y de Contratos y Convenios, de conformidad con lo establecido en los artículos 103, fracción XXVI, 104, fracción XVIII, y 108 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación.

Fusión del predio

LIC. LUIS CALDERÓN DE ANDA
NOTARIO PÚBLICO NÚM. 10
DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.

LIC. GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.-

La suscrita **MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ**, con domicilio para oír y recibir notificaciones, en la Calle Ojinaga, número 506 quinientos seis de la Ciudad de Chihuahua, manifiesta que: -----

1.- Es propietaria de la finca Urbana marcada con el numero 3907 tres mil novecientos siete, de la calle Juan José Méndez, del colonia Barrio de Londres, de esta Ciudad, con una superficie de 441.26 cuatrocientos cuarenta y un metros, veintiséis decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: 1 al 2 por su FRENTE mide 5.25 metros con calle Méndez, 2 al 3 por su COSTADO DERECHO mide 34.85 metros con propiedad de Julia Pérez de Arzaga; 3 al 4 por su FONDO mide, 21.00 veintiuno metros con propiedad de Wenceslao Iberry, 4 al 5 por su COSTADO IZQUIERDO en 16.40 metros con propiedad de Florentino Delgado, 5 al 6 por su COSATDO IZQUIERDO mide 15.55 metros con propiedad de Alicia Carolina Madrid, 6 al 1 por su COSATDO IZQUIERDO mide 18.45 metros con propiedad de Alicia Carolina Madrid. -----

1.1.- Dicho inmueble lo adquirió soltera mediante instrumento público número 5880 cinco mil ochocientos ochenta, otorgado en Chihuahua el día 9 nueve de enero de 1975 mil novecientos setenta y cinco, bajo la fe del licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público Número Ocho, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 802 ochocientos dos, folio 119 ciento diecinueve, del libro 1451 mil cuatrocientos cincuenta y uno, de la sección I primera, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua y le corresponde el Folio Real 1129221 uno, uno, dos, nueve. Dos, dos, uno. -----

2.- Es propietaria de la finca Urbana marcada con el numero 3907 tres mil novecientos siete, de la calle Juan José Méndez, del colonia Barrio de Londres, de esta Ciudad, con una superficie de 59.57 cincuenta y nueve metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados, inscrito bajo el numero 942 novecientos cuarenta y dos, folio 128 ciento veintiocho, libro 1541 mil quinientos cuarenta y uno, folio real 1142424 y con las siguientes medidas y colindancias: 1 al 2 por su FRENTE mide 4.00 cuatro metros con Propiedad de Guadalupe Chávez, 2 al 3 por su COSTADO DERECHO mide 14.89 catorce metros, ochenta y nueve decímetros cuadrados con propiedad de Guadalupe Chavez; 3 al 4 por su FONDO mide, 4.00 metros con propiedad de Florentino Delgado, 4 al 1 por su COSTADO IZQUIERDO en 14.89 metros con propiedad de Carmen Solis de la O. -----

3.- Solicité y obtuve de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Chihuahua, permiso para Fusionar, los inmuebles descritos anteriormente, en una fracción, quedando de la siguiente manera: -----

3.1. Unión de dos predios identificados con las Claves Catastrales 065-008-003 y 065-008-008, ubicados en las calles Juan José Méndez, numero 3907 tres mil novecientos siete de la colonia Barrio de Londres, de esta ciudad Chihuahua, con una superficie de 500.83 quinientos metros, ochenta y tres decímetros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: por su frente 5.25 metros con calle Juan Jose Mendez, por su costado izquierdo en línea quebrada 14.45 metros con propiedad de Alicia Carolina Madrid, 14.89 metros con propiedad de Alicia Carolina Madrid y 20.40 metros con propiedad de Florentino Delgado, por su fondo 21.00 metros con propiedad de Wenceslao



LIC. LUIS CALDERÓN DE ANDA

NOTARIO PÚBLICO NÚM. 10

DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

Iberry, por su costado derecho 34.85 metros con propiedad de Julia Perez de Arzaga. -----

Se agregan a la presente copia certificada del permiso citado y planos de los inmuebles, para que formen parte integrante de la misma. -----

Chihuahua, Chih., a 16 de febrero de 2023.

MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ

RATIFICACIÓN NOTARIAL.- En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de febrero del año dos mil veintitrés, Ante Mí, Licenciada **CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO**, Aspirante al Ejercicio del Notariado, Notaria Auxiliar a la Notaria Pública Número Diez, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua en funciones de Notario por separación temporal de su titular Licenciado **LUIS CALDERÓN DE ANDA**, comparece **MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ**, persona quien se identifica con documento oficial, los cual se agrega en copia certificada a la presente, hábil a mi juicio para contratar y obligarse, quien manifiesta que para todos los efectos legales a que haya lugar ratifica el contenido del documento que antecede, así como las firma que lo calza con su nombre por ser suya puesta de su puño y letra y por ser la que usa en todos sus negocios, manifestando por sus generales ser: **MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ**, mexicana, soltera, originaria de Valle de Zaragoza, Chihuahua, en donde nació el día 12 doce de marzo de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, dedicada al hogar y con domicilio en calle Cafetales de Huixtla, numero 418 cuatrocientos dieciocho, colonia Cafetales, en esta ciudad Chihuahua. -----

a).- Para dar cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el suscrito Notario hace constar que, previo al otorgamiento del presente instrumento, he advertido a los comparecientes mediante el "Aviso de Privacidad" correspondiente expuesto al público y en lo particular, en las oficinas de la Notaria y en la página de internet www.notariapublicadieiz.com, que los datos personales proporcionados, por disposición de ley, son necesarios para la redacción del presente instrumento, y que estos podrán ser compartidos y comunicados a las autoridades que legalmente tengan acceso a ellos, y que pueden obrar en los casos así exigibles, en los Registros Públicos correspondientes, por lo que enterados de los Derechos sobre privacidad, manifiestan su consentimiento para el tratamiento necesario de estos datos personales, conforme a los efectos señalados. -----

LE I D O QUE FUE LO ANTERIOR POR LA COMPARECIENTE, EXPLICÁNDOLE SU VALOR Y FUERZA LEGAL, ESTUVO CONFORME CON SU TENOR Y CONTENIDO, EL CUAL RATIFICA Y FIRMA PARA CONSTANCIA EN UNIÓN DE LA SUSCRITA NOTARIA AUXILIAR QUE ACTUA.- DOY FE.-----

MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ



[Handwritten signature]

LA NOTARIA AUXILIAR A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO DIEZ
LIC. CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO

SE TOMO RAZON EN EL ACTA NÚMERO **14,820 CATORCE MIL OCHOCIENTOS VEINTE**, DEL LIBRO DE REGISTRO DE ACTAS NÚMERO **18 DIECIOCHO**, CON FECHA DIECISEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.- DOY FE. -----



[Handwritten signature]

LA NOTARIA AUXILIAR A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO DIEZ
LIC. CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO



Departamento
Jurídico
Exp. No. DJ 8465
Clave Catastral. – 065-008-003
065-008-008



Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **fusionar** presentada por la **C. María Guadalupe Chávez González**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Fusión

De dos predios identificados con las **Claves Catastrales 065-008-003 y 065-008-008**, ubicados en la **Calle Juan José Méndez No. 3907** en la **Colonia Barrio de Londres** de esta Ciudad, con superficies de **441.26 m²** y **59.57 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- Fusión: De dos predios identificados con las **Claves Catastrales 065-008-003 y 065-008-008**, ubicados en la **Calle Juan José Méndez No. 3907** en la **Colonia Barrio de Londres** de esta Ciudad, con superficies de **441.26 m²** y **59.57 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

* **065-008-003** con una superficie de **441.26 m²**; y
* **065-008-008** con una superficie de **59.97 m²**,

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **500.83 m²**.

Considerando que en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar al Departamento Jurídico a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H35 – Vivienda Densidad Alta**, con superficie mínima por predio de **60.00 m²** y **5.00 metros de frente**. En razón de lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente:

Dictamen

Primero. - Esta Dirección autoriza la **fusión** de dos predios identificados con las **Claves Catastrales 065-008-003 y 065-008-008** , ubicados en la **Calle Juan José Méndez No. 3907** en la **Colonia Barrio de Londres** de esta Ciudad, con superficies de **441.26 m² y 59.57 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- Fusión: De dos predios identificados con las **Claves Catastrales 065-008-003 y 065-008-008**, ubicados en la **Calle Juan José Méndez No. 3907** en la **Colonia Barrio de Londres** de esta Ciudad, con superficies de **441.26 m²** y **59.57 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

* **065-008-003** con una superficie de **441.26 m²**; y
* **065-008-008** con una superficie de **59.97 m²**,

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **500.83 m²**.

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

Página 1 de 2

N10 COTEJADO

La solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H35 - Vivienda Densidad Alta**, con superficie mínima por predio de **60.00 m²** y **5.00 metros de frente**. Asimismo, deberá respetar un **C.O.S. de 0.0.9** y un **C.U.S. de 3.6**.



Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en las **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 16328/2021** y **AUA 16329/2021**, con fecha de 29 de diciembre de 2021.

2.- De conformidad con el Artículo 227 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, deberá respetar las normas establecidas de los diferentes reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización, y en los diferentes planes parciales que tienen injerencia en esta zona, y no se podrá cambiar a otro uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

Segundo. - En los términos del numeral 11.1 de la tarifa contenida en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2021 del Municipio de Chihuahua, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos causados corresponden a 20 Unidades de Medida y Actualización vigente.

Tercero. - De conformidad con la fracción II del Artículo 203 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el solicitante tendrá un plazo de quince días hábiles para presentar cualquier recurso de revisión y/o revocación en relación al presente dictamen.

Cuarto. - Notifíquese a las dependencias encargadas del Catastro y Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

Quinto. - Comuníquese a los interesados.

Chihuahua, Chihuahua, a 11 de enero de 2022.

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y
 ECOLOGÍA

 DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. LUIS ARMANDO BALDERRAMA HERNÁNDEZ
 JEFE DE LA OFICINA DE SUBDIVISIONES, FUSIONES
 Y SEGREGACIONES, EN AUSENCIA DE LA JEFA DEL
 DEPARTAMENTO JURÍDICO DE DESARROLLO
 URBANO Y ECOLOGÍA CON FUNDAMENTO EN EL
 ARTICULO 111 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL
 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO JURÍDICO
Oficio No. DJ-61 /2023
ASUNTO. - ACLARACION

Chihuahua, Chih., a 02 de febrero de 2023.

C. María Guadalupe Chávez González

PRESENTE. -

Por este medio me permito dar respuesta a su escrito de fecha 31 de enero de 2023, ingresado en este Departamento Jurídico en dicha fecha, en el cual solicita una aclaración en la Superficie de uno de los terrenos a fusionar, vertida en el dictamen de Subdivisión No. DJ 8465, de fecha 11 de Enero de 2022, correspondiente a la fusión de los predios, ubicado en Calle Juan José Méndez No. 3907, en la Colonia Barrio de Londres de esta Ciudad, con superficies de 441.26m² y 59.57 m².

Al respecto me permito referirle que por lo que corresponde al expediente indicado al rubro, se indicó de manera la superficie de uno de los predios a fusionar, en donde se señaló 59.97 m², sin embargo, derivado de una aclaración y corrección de documentos exhibidos, se determinó que la superficie correcta del predio identificado con Clave Catastral 065-008-008 es la siguiente:

59.57 m²

Sin más que agregar por el momento, se expide la presente manifestación para los efectos legales a que haya lugar, siendo parte integral del expediente No DJ 8465.

ATENTAMENTE

LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO JURÍDICO
"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

N10 COTEJADO

PLANO : DE LA PROPUESTA DE FUSION DE LA CASA HABITACION MARCADA CON EL No.3907 QUE SE UBICA EN LA CALLE JULIA PEREZ DE ARZAGA DE LA COLONIA BARRIO DE LONDRES, DEL MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA, PROPIEDAD DE:

MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ



SUPERFICIE DE TERRENO =	441.26m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCION	78.02m ²
SUPERFICIE DE COCHERA	55.90m ²
SUPERFICIE DE VOLADO	15.40m ²
SUPERFICIE DE PLANTA BAJA	59.57m ²
SUPERFICIE DE PLANTA ALTA	59.57m ²

CLAVE CATASTRAL 065-008-003
 Esc. = 1:300
 CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
 08-001-019-00-0001-065-008-00003-00-0000



[Handwritten signature]

TOP. LUIS H. GUTIERREZ ORTEGA
 CEDULA PROFESIONAL No. 1004206
 R. P. C. 280

CHIHUAHUA, CHIH. 30 DE ENERO DEL 2023

N10/COTEJADO

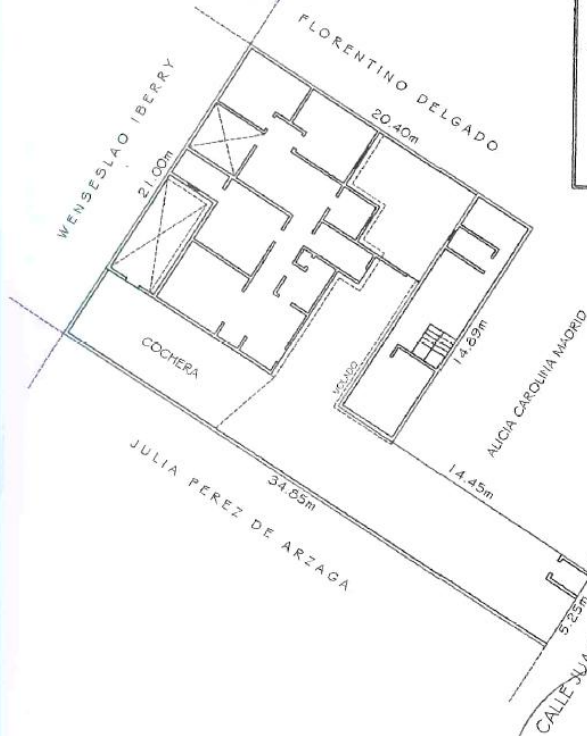
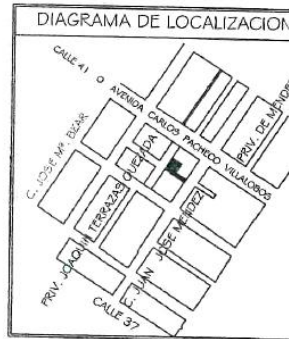
PLANO : DE LA RESULTANTE DE LA FUSION DE LA CASA HABITACION NÚMERO 3907 MARCADA CON EL No.3907 QUE SE UBICA EN LA CALLE JUAN JOSE MENDEZ, Y LA CASA HABITACION NÚMERO 3908 MARCADA CON EL No.3908 DE LA COLONIA BARRIO DE LONDRES, DEL MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA, PROPIEDAD DE:

MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ



SUPERFICIE DE TERRENO =	500.83m2
SUPERFICIE CONSTRUCCION	78.02m2
SUPERFICIE DE COCHERA	55.90m2
SUPERFICIE DE VOLADO	15.40m2
SUPERFICIE DE PLANTA BAJA	59.57m2
SUPERFICIE DE PLANTA ALTA	59.57m2

CLAVE CATASTRAL 065-008-003
 Esc. = 1:300
 CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
 08-001-019-00-0001-065-008-00003--00-0000



CALLE JUAN JOSE MENDEZ
 5.25m
 34.85m
 14.45m
 14.89m
 20.40m
 21.00m

[Handwritten signature]

CHIHUAHUA, CHIH. 30 DE ENERO DEL 2023

TOP. LUIS N. GUTIERREZ ORTEGA
 CEDULA PROFESIONAL No. 18004/2016
 R. P. C. 200



N10/COTEJADO

LA LICENCIADA CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO, ASPIRANTE AL EJERCICIO DEL NOTARIADO, NOTARIA AUXILIAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO DIEZ, PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIA POR SEPARACIÓN TEMPORAL DE SU TITULAR LICENCIADO LUIS CALDERÓN DE ANDA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: QUE LA PRESENTE COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y CON LA CUAL COTEJE, MISMA QUE DEVUELVO A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CONSTANDO DE -5- FOJAS ÚTILES, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS 16 de Febrero del 2023 DOY FE.



LA NOTARIA AUXILIAR
DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO DIEZ
LIC. CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO



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

INGRESO: 22 DE FEBRERO DE 2023 02:25:21 PM. NÚMERO: 2023-44572 FOLIO ELECTRONICO: 2023-68724
 REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 24 DE FEBRERO DE 2023.
 DOCUMENTO: INSTRUMENTO NÚMERO 14820 <>, Y RATIFICADO EL 16 DE FEBRERO DE 2023.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: FUSION DE PREDIOS
OBJETO: MUNICIPIO CHIHUAHUA
 LOCALIDAD CHIHUAHUA
 COLONIA BARRIO DE LONDRES
NOMBRE DEL PROPIETARIO: MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA; NACIÓ (A) EL DIA 12 DE MARZO DE 1952, DE OCUPACION LABORES DEL HOGAR, CON DOMICILIO EN CALLE CAFETALES DE HUXTLA NUMERO 418, COLONIA CAFETALES DE ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A).
AUTORIZACIÓN: SE AUTORIZA LA ACCION URBANA MEDIANTE EL OFICIO DE EXPEDIENTE NUMERO DJ8465, GIRANDO EL DIA 11 DE ENERO DE 2023, POR LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA Y A SU VEZ POR SU DEPARTAMENTO JURIDICO, REPRESENTADO POR ADRIANA DIAZ NEGRETE Y LUIS ARMANDO BALDERRAM A HERNANDEZ, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE DIRECTORA Y JEFE DE DEPARTAMENTO JURIDICO.
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 1221197, IMPORTE \$2,765.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
3040357	LOTE DE TERRENO		800.8300 METROS CUADRADOS	065-098-003	76	7036	1

NOTA: EL PRESENTE FOLIO REPORTA GRAVAMENES VIGENTES.



e3545226d760495e876d96a00905564f
 GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
 REGISTRADOR

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

Servicio CFE



Comisión Federal de Electricidad®

Comisión Federal de Electricidad
 Av. Paseo de la Reforma 164, Col. Juárez,
 Alcaldía: Cuauhtémoc, Código Postal: 06600,
 Ciudad de México, RFC: CFE370814010

CHAVEZ GONZALEZ MARIA GUADALUP

MEÑEZ 3907 A
 B DE LONDRES Y B DE LONDRES
 INDEPENDENCIAC.P.31134
 CHIHUAHUA,CHIH.

TOTAL A PAGAR:

\$278

(DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M.N.)

NO. DE SERVICIO:581911250996

RMU:31134 91-12-27 CAGG-520312 004 CFE

CUENTA:37DC01B013741270

LÍMITE DE PAGO:11 ABR 25

CORTE A PARTIR:12 ABR 25

TARIFA:1BNO. **MEDIDOR:**73DY85

MULTIPLICADOR:1

NO HILOS:2

PERIODO FACTURADO:24 ENE 25-26 MAR 25



Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
	Medida <input checked="" type="checkbox"/>	Estimada <input type="checkbox"/>	Medida <input checked="" type="checkbox"/>	Estimada <input type="checkbox"/>			
Energía (kWh)	8,080		7,944		136		
Basico					136	1.067	145.11



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

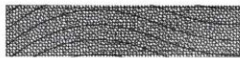
Subtotal

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista					Desglose del importe a pagar	
Concepto	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)	Concepto	Importe (MXN)
Suministro	145.28	0.00	0.00	145.28	Energía	145.11
Distribución	0.00	0.00	191.46	191.46	IVA 16%	23.22
Transmisión	0.00	0.00	24.60	24.60	Fac. del Periodo	168.33
CENACE	0.00	0.00	0.88	0.88	DAP(2)	109.66
Energía	0.00	0.00	108.94	108.94	Adeudo Anterior	158.24
Capacidad	0.00	0.00	71.54	71.54	Su Pago	-158.00
SCnMEM(1)	0.00	0.00	0.84	0.84	Total	278.23

Apoyo Gubernamental 398.42

Fecha, hora y lugar de impresión:01/04/2025 13:59:00hrs Calle Carlos Fuero y 19 No 3400 Colonia Pacifico Chihuahua Chihuahua Mexico CP 31030

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.



31134 91-12-27 CAGG-520312 004 CFE
 01 581911250996 250411 000000278 6



37DC01B013741270Repartir

-1-




\$278


(DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M.N.)

Servicio JMAS

RECIBO DE PAGO



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos Sí podemos



JMAS

JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA



**073
CIS**
CENTRO DE INFORMACIÓN
Y SERVICIO

Contrato: o116702 Clase Usuario: Casa habitacion

Fecha Servicio: Marzo

Nombre: MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ

Direccion: MENDEZ 3907, OBRERA

Sector: 37 Ruta: 3731 Secuencia: 101 Num Cuenta: 3716286090004

Consumo: 22 Lec. Anterior: 1 Lec. Actual: 23 Medidor: 240104129

Clave: **Total a Pagar: \$893.00**

Rezago	357.67	Adeudo Total	892.85
Agua potable, doméstico D	507.26		
Alcantarillado Sanitario, doméstico	5.12		
Derecho Federal de Extracción	16.59		
Recargo	5.03		
Recargos por Derecho Federal de Ext	0.36		
IVA	0.82		
Cargos del mes	535.18		
Redondeo	0.15		
Total del mes	893.00		



Consumos:
 ABR/2024(10) MAY/2024(10) JUN/2024(10) JUL/2024(15)
 AGO/2024(15) SEP/2024(15) OCT/2024(15) NOV/2024(15)
 DIC/2024(15) ENE/2025(15) FEB/2025(15) MAR/2025(22)


En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su información en www.jmaschih.gob.mx. Esto debido a los cambios en el timbrado



REFERENCIA BANCARIA



Banamex B 183101111670245660287	BanRegio 06000140/111670245660257
Bancomer 0698946/111670245660257	Santander 1338/111670245660257
Banorte 82293/111670245660274	Scotia 1096/111670245660257
	Bajío 443/111670245660257

CONVENIOS



	<p>Numero de Contrato o116702</p> <p>Fecha de Vencimiento 10-abril-2025</p> <p>Fecha de Suspensión En cualquier momento</p> <p>Total a Pagar \$ 893.00</p>	 <p>0011011670200000893009</p> <p style="font-size: x-small;">FOR-S550-02 Revisión 01 Fecha de Rev 29/09/2022</p>
---	--	---

CÓDi

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

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
76	7036	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 24 DE FEBRERO DE 2023 EN VIRTUD DEL INSTRUMENTO PRIVADO, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 16 DE FEBRERO DE 2023 Y RATIFICADO EL MISMO DIA EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 10 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ANTE EL (LA) LIC. CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO ADSCRITO (A), CUYO TITULAR ES EL(LA) LIC. LUIS CALDERON DE ANDA, REGISTRADO EN EL LIBRO DE ACTOS NUMERO 18 BAJO EL NUMERO 14820, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

FUSION DE PREDIOS

NOMBRE DEL PROPIETARIO

MARIA GUADALUPE CHAVEZ GONZALEZ QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DIA 12 DE MARZO DE 1952, DE OCUPACION LABORES DEL HOGAR, CON DOMICILIO EN CALLE CAFETALES DE HUIXTLA NUMERO 418 COLONIA CAFETALES DE ESTA CIUDAD. Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A).

OBJETO

FOLIO REAL: 3040357

USO DE SUELO VIVIENDA DENSIDAD ALTA

SE FUSIONAN EN 2 FRACCIONES EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LA FRACCION, UBICADA EN LA CALLE JUAN JOSE MENDEZ, NUMERO 3907 DE LA COLONIA BARRIO DE LONDRES, EL CUAL CON UNAS SUPERFICIES DE 441.26 Y 59.57 METROS CUADRADOS; ABRIENDOSE EN LA PRESENTE INSCRIPCION A:

TIPO INMUEBLE::LOTE DE TERRENO

LOCALIZACION: CALLE JUAN JOSE MENDEZ NUMERO 3907

COLONIA: BARRIO DE LONDRES

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 500.83000 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 FRENTE 5.2500 METROS CALLE JUAN JOSE MENDEZ

2 AL 3 DERECHO 34.8500 METROS CON PROPIEDAD DE JULIA PEREZ DE ARZAGA

3 AL 4 FONDO 21.0000 METROS CON PROPIEDAD DE WENCESLAO IBERRY

4 AL 5 IZQUIERDO L. Q. 14.4500 METROS CON PROPIEDAD DE ALICIA CAROLINA MADRID

5 AL 6 IZQUIERDO L. Q. 14.8900 METROS CON PROPIEDAD DE ALICIA CAROLINA MADRID

6 AL 1 IZQUIERDO L. Q. 20.4000 METROS CON PROPIEDAD DE FLORENTINO DELGADO

CLAVE CATASTRAL::065-008-003

AUTORIZACIÓN

SE AUTORIZA LA ACCION URBANA MEDIANTE EL OFICIO DE EXPEDIENTE NUMERO D.8465, GIRANDO EL DIA 11 DE ENERO DE 2022, POR LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA Y A SU VEZ POR SU DEPARTAMENTO JURIDICO, REPRESENTADO POR ADRIANA DIAZ NEGRETE Y LUIS ARMANDO BALDERRAMA HERNANDEZ., EN SUS RESPECTIVOS

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

CARACTERES DE DIRECTORA Y JEFE DE DEPARTAMENTO JURÍDICO.

OBSERVACIONES

FOLIOS FUSIONADOS:

1129221: 100% 441.26 METROS CUADRADOS

1142424: 100% 59.57 METROS CUADRADOS

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCIÓN 802 FOLIO 119 DEL LIBRO 1451 DE LA SECCIÓN PRIMERA

INSCRIPCIÓN 942 FOLIO 128 DEL LIBRO 1541 DE LA SECCIÓN PRIMERA

AGREGADO AL DOCUMENTO: NÚMERO 76 DEL LIBRO 7036 DE LA SECCIÓN PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 7036 NÚMERO 76 SECCIÓN PRIMERA

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 1221137, IMPORTE \$2,765.00 M.N.

PRESENTACIÓN: 22 DE FEBRERO DE 2023, 02:02:21 CON EL NÚMERO 2023-44572

DOY FE



d3a3fbbc1b204e998a6ce5c61708465a-

GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ

REGISTRADOR

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

SIN TEXTO

SIN TEXTO