

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 04 de julio de 2026.

**No. 53**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 085/2026**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
CALLE MADRID 1418**

**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 085/2026**

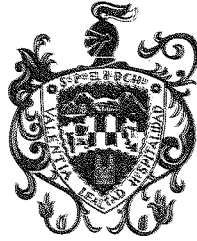
**ARTÍCULO PRIMERO.** - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha trece de mayo del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Madrid 1418**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en calle Madrid No. 1418 de la colonia El Palomar de esta ciudad, con superficie de **298.8326** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H25** a **Habitacional Plurifamiliar H60+ y aumento de COS a 0.85**.

**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 veinticinco días del mes de junio 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. 09/2026**

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 13 de mayo del año 2026, dentro del punto número trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joni Barajas González, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Karen Aida Irigoyen Hernández, en su carácter de propietaria del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Madrid 1418", en el predio ubicado en calle Madrid No. 1418 de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 298.8326 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional Unifamiliar H25 a Habitacional Plurifamiliar H60+ y aumento de COS a 0.85... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. Karen Aida Irigoyen Hernández, en su carácter de propietaria del predio.

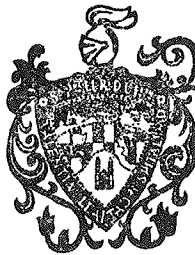
**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Madrid 1418**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en calle Madrid No. 1418 de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 298.8326 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H25 a Habitacional Plurifamiliar H60+ y aumento de COS a 0.85.**

**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 veintidós días del mes de mayo del año dos mil veintiséis.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**

**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE MADRID 1418"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Karen Aida Irigoyen Hernández**, en su carácter de propietaria del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Madrid 1418**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Madrid No. 1418 de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 298.8326 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H25 a Habitacional Plurifamiliar H60+ y aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por la **C. Karen Aida Irigoyen Hernández**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Madrid 1418**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Madrid No. 1418 de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 298.8326 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H25 a Habitacional Plurifamiliar H60+ y aumento de COS a 0.85**, 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 Madrid 1418**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

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

3. **Copia certificada de la Escritura Publica número 13,566** de fecha 18 de abril del 2012, otorgada ante el Lic. Jorge Mazpúlez Pérez, Notario Público número 14 del Distrito Judicial Morelos, compareció la señora Rosario Ceballos Villagrán como la vendedora y por otra parte, la señora Karen Aida Irigoyen Hernández como la compradora para celebrar un contrato de compra venta con respecto a la finca marcada con el número 1418 de la calle Madrid esquina con calle 16º de la colonia El Palomar de esta ciudad, con una superficie de 298.8326 metros cuadrados, inscrito bajo el número 48 a folios 49 del Libro 5184 de la Sección Primera, con folio real 1174222 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del impuesto predial 2026-302810** expedido por Tesorería Municipal de fecha 27 de febrero de 2026;
6. **Oficio DDUE.SPU.AS.00067/2025** de fecha de 3 de noviembre 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 828/2025** de fecha 24 de noviembre 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 DDUE.SPU.AS.00069/2025** de fecha 3 de noviembre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DDHE/0087/2026** de fecha 21 de enero del 2026, 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 DDUE.SPU.AS.00122/2025** 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/1236/2025** 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 Décima Octava Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 18 de febrero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
13. **Oficio DDUE.SPU.AS.00193/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 20 de abril de 2026, en el cual se dictamina

PROCEDENTE CONDICIONADO a realizar un análisis de sombras y verificar los aforos vehiculares en caso de que se incremente la altura del proyecto el cambio de uso de suelo de Habitacional Unifamiliar H25 a Habitacional Plurifamiliar H60+ y aumento de COS a 0.85, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**CUARTO.** Mediante oficio **DDUE.SPU.AS.00193/2026** de fecha 20 de abril del 2026, 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 realizar un análisis de sombras y verificar los aforos vehiculares en caso de que se incremente la altura del proyecto el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H25 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 0.85** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Octava Sesión Extraordinaria celebrada el día 18 de febrero del 2026, 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 Madrid 1418**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Madrid No. 1418 de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 298.8326 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H25 a Habitacional Plurifamiliar H60+ y aumento de COS a 0.85**, 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 la C. Karen Aida Irigoyen Hernández, en su carácter de propietaria del predio.

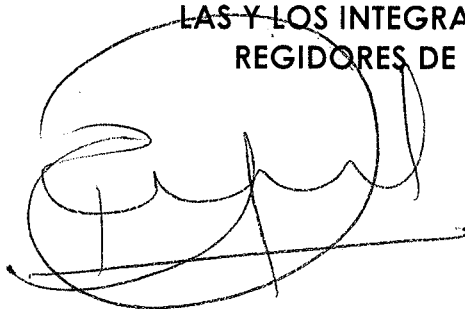
**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Madrid 1418**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en calle Madrid No. 1418 de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 298.8326 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H25 a Habitacional Plurifamiliar H60+ y aumento de COS a 0.85.**

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 13 días del mes de mayo del año 2026.

**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**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA **C. KAREN AIDA IRIGOYEN HERNÁNDEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**CALLE MADRID 1418**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE MADRID NO. 1418 DE LA COLONIA EL PALOMAR DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 298.8326 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL UNIFAMILIAR H25 A HABITACIONAL PLURIFAMILIAR H60+ Y AUMENTO DE COS A 0.85**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA  
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO  
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

OFICIO: DDUE.SPU.AS.00193/2026

EXPEDIENTE No.: AS2025-27

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MENORES

**20 DE ABRIL DE 2026**

**MTRO. ROBERTO ANDRÉS 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 **KAREN AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ** en su carácter de propietaria del predio ubicado en la **CALLE MADRID No. 1418 COLONIA EL PALOMAR**, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de **298.8326m<sup>2</sup>**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**CALLE MADRID 1418**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR H60+ y AUMENTO DE COS A 0.85.**

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 DDUE.SPU.AS.00067/2025 de fecha 03 de Noviembre de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**CALLE MADRID 1418**" 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 828/2025 de fecha 24 de Noviembre de 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**CALLE MADRID 1418**".

Por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00069/2025 de fecha 03 de Noviembre 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 DDEH/0087/2026 de fecha 21 de Enero de 2026** 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.

Que por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00122/2025 de fecha 17 de Diciembre 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 SJ/DRPA-1236/2025 de fecha 30 de Diciembre de 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**CALLE MADRID 1418**" fue presentado en la **Décimo Octava Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 18 de febrero de 2026 en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a realizar un análisis de sombras y verificar los aforo vehiculares en caso d que se incremente la altura del proyecto**, el cambio de uso de suelo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR H25 a HABITACIONAL PLURIFAMILIAR H60+ y AUMENTO DE COS A 0.85**.


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.


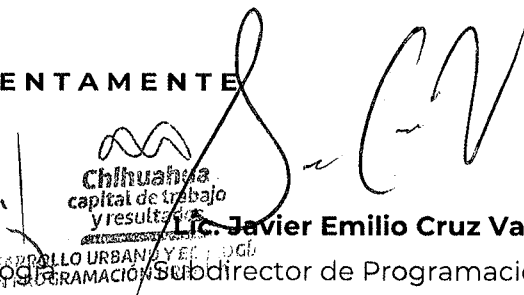
Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por la propietaria.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de la propietaria.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio DDUE.SPU.AS.00067/2025 de fecha 03 de Noviembre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. **Oficio 828/2025 de fecha 24 de Noviembre de 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio DDUE.SPU.AS.00069/2025 de fecha 03 de Noviembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

7. **Oficio DDEH/0087/2026 de fecha 21 de Enero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio DDUE.SPU.AS.00122/2025 de fecha 17 de Diciembre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. **Oficio SJ/DRPA-1236/2025 de fecha 30 de Diciembre de 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Decimo Octava Sesión Extraordinaria del día 28 de febrero de 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

  
**Arq. Adriana Díaz Negrete**  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

  
  
**Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela**  
Subdirector de Programación Urbana

**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
SUBDIRECCIÓN DE 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 22 DÍAS DEL MES DE Mayo DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

  
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

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

## **“Calle Madrid - 1418”**

Cambio de Uso de Suelo de  
Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85  
para el predio, ubicado en calle Madrid No. 1418, colonia El Palomar,  
de la ciudad de Chihuahua

### **Promotor**

Karen Aida Irigoyen Hernández

### **Director Responsable en Urbanismo**

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

**Octubre de 2025**

---

*Cambio de uso de suelo "Calle Madrid - 1418"*

---

## **Índice de contenido**

Introducción

### **I. Fundamentación jurídica**

### **II. Antecedentes**

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

### **III. Diagnóstico**

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

### **IV. Normatividad**

### **V. Estrategia**

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

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

#### **Anexos**

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico: Planos,

Anexos:

## **Introducción**

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), y que consiste en el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, para el predio localizado en la calle Madrid No. 1418, de la colonia El Palomar, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m2.

El predio se enfoca al desarrollo de 5 departamentos en el predio, mediante el uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, compatible con otros usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

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

## I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio ubicado en la calle Madrid No. 1418, de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H25 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 séptima actualización a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

### Ámbito Federal

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

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

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

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

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

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

---

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

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

### **Atribuciones de los Municipios**

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

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

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

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

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

### **Ámbito Estatal**

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

**Actualización o modificación de los Planes Municipales**

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

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

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

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

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

**Zonificación Primaria**

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

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

### **Criterios de Zonificación Secundaria**

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

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

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

## Ámbito Municipal

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

---

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

## PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85 se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

### Aprobación y consulta

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

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

### Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

### **Publicación y registro**

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

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

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

**Difusión**

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

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

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

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

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

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

---

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

## II - Antecedentes

### Definición de Área de Estudio

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de 1,500 metros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo, el polígono agrupa algunas colonias como: San Felipe II etapa, San Felipe I etapa, División del norte, Los sicomoros, Unidad Chihuahua, Mirador, Barrio San Pedro, y El Palomar, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan se localiza en la calle Madrid No. 1418, de la colonia El Palomar, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>. El PDU visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H25. Ver imagen 1.

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



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

La propuesta se enfoca a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85 y COS 0.85, para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle Madrid y calle 16ª, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la calle 10ª, y la Av. Melchor Ocampo al norte, y la Av. Mirador al sur.

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

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



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

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Mirador, que comunica al predio con el Centro Urbano, importantes concentradores de diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como alta concentración de actividades económicas.

### Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 13,566, volumen 232, en la cual comparecieron ante el Licenciado Jorge Mazpulez Pérez , Notario Público Número Catorce, del Distrito judicial Morelos, la señorita Rosario Ceballos Villagrán como la parte compradora, y la señorita Karen Aida Irigoyen Hernández por la parte compradora, para celebrar un contrato de compra venta, respecto del lote de terreno ubicado en la calle Madrid número 1418, de la colonia El Palomar, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m2, el cual mide 13.04 metros del punto 1 al 2 con la calle Madrid; en 20.00 metros del punto 2 al punto 3 con propiedad privada; en 14.96 metros del punto 3 al punto 4 con propiedad privada; en 18.07 metros del punto 4 al punto 5 con calle 16ª; del punto 5 al punto 1 en línea curva 2.9130 metros con la intersección de las calle 16 y Madrid.. Calve catastral 099-040-038. Ver imagen 3 a 5.

Imagen 3. Vista del predio de aplicación del plan.



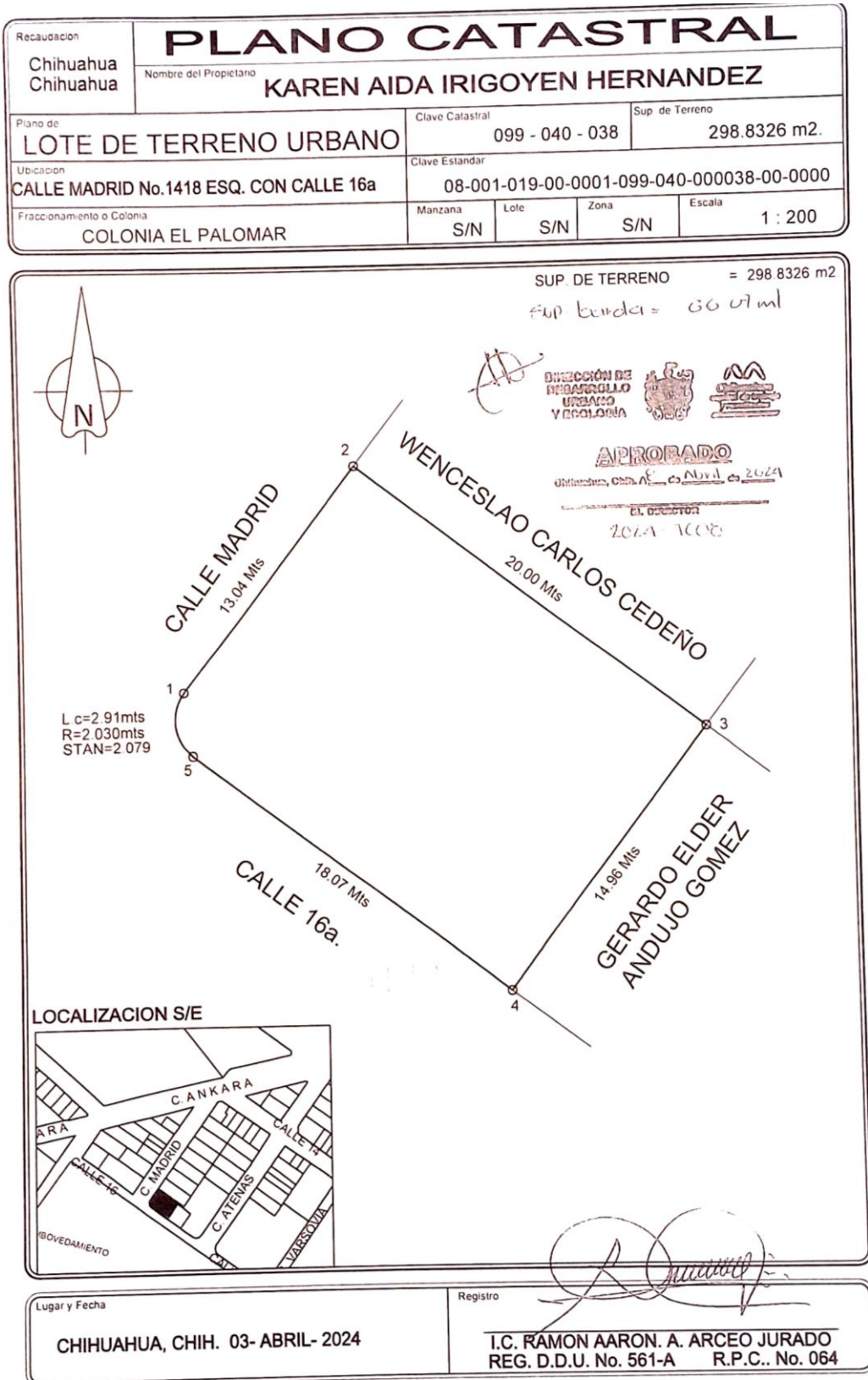
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2025.

Imagen 4. Vista la calle Madrid, colindante al predio de aplicación del plan.



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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Octubre 2025.

**Estructura urbana.**

La estructura urbana de la ciudad de Chihuahua configura de manera general su forma en el territorio. Esta estructura contiene diversos concentradores de actividades urbanas con distintas vocaciones ya sea de tipo habitacional, o de tipo comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, y el Centro urbano, y diversos Corredores urbanos estratégicos como la av. Teófilo Borunda, Av. Mirador y Av. Ocampo.

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

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades como la Av. Mirador, y la Av. Ocampo, cercana al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de las colonias del polígono de análisis.

La mezcla de los usos comerciales, y de servicios con giros como: consultorios, oficinas, estéticas, tiendas existentes al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

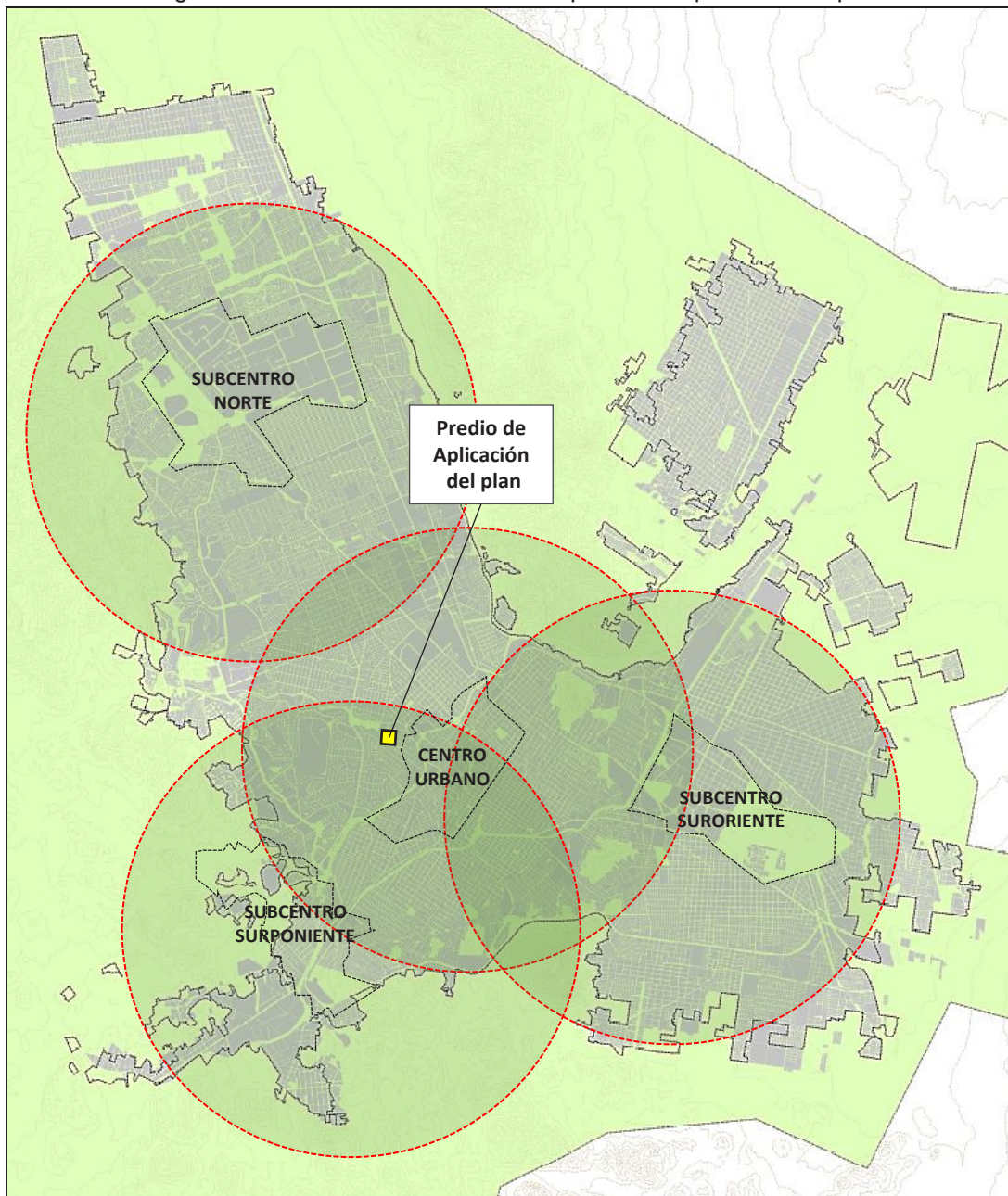
Esta condición de compatibilidad entre los servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio, que, con la aprobación de cambio de suelo propuesto para edificación de vivienda plurifamiliar, bajo el esquema de departamentos, se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

El esquema de accesos del predio de aplicación del plan por medio de la calle Madrid y la calle 16ª, cercanas a la Av. Mirador y la calle 10a, no genera conflictos a los usos existentes, Ya que la conexión del predio de aplicación del plan al interior del polígono de estudio se realiza mediante de la Av. Mirador, o la calle 10a, comunicándolo a vialidades como la Av. Teófilo Borunda, la Av. Mirador, y la Av. Ocampo hacia diversos puntos al norte, y al sur de la ciudad.

La zona donde se localiza el predio de aplicación del plan se encuentra dotada con infraestructuras de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos que permite el funcionamiento de la vivienda plurifamiliar propuesta, cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, y el mismo PDU visión 2040, séptima actualización.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

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



*Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2009. Octubre 2025.*

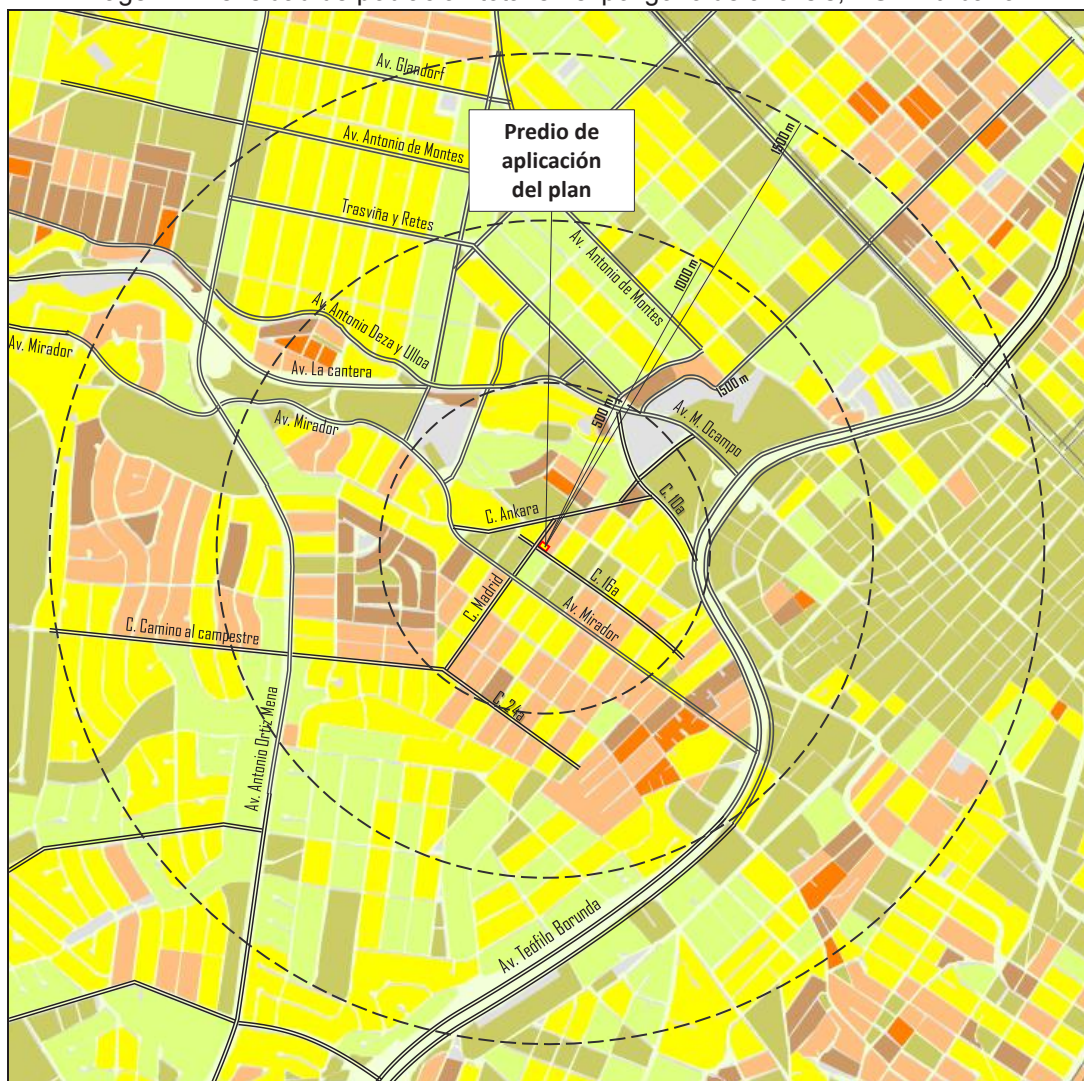
### III Diagnóstico

#### Análisis demográfico

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

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

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



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Octubre 2025.

## **Vivienda**

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

## **Servicios en la vivienda**

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

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

## **Aspecto económico.**

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina. Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo, y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

## **Unidades económicas**

De acuerdo a datos del DENUE, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 206 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENUE<sup>8</sup>, de los cuales, 86 establecimientos cuentan con uso de suelo Comercio y Servicios, 17 establecimientos con uso Comercio y servicios, los 103 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H25 y H35 sobre calles locales.

En torno al predio de aplicación del plan, se observan varios establecimientos con diversos giros como: venta de alimentos, oficinas, comercios diversos como en el caso del predio de aplicación del plan.

---

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

A continuación, se presenta diversos casos de lotes identificados con vivienda plurifamiliar en torno al predio de aplicación del plan, similares al que se propone en el predio de aplicación del plan. Ver tabla 1, e imagen 8.

Tabla 1. Vivienda plurifamiliar en torno a 500 metros del predio de aplicación del plan.

Caso	Densidad de Suelo		Cantidad de Departamentos	Domicilio	Superficie m2
	PDU	Existente			
1	Habitacional H60+	H190	4	C. 26a	379.00
2	Habitacional H25	H25	6	C. Maria Luisa	1248.75
3	Habitacional H60+	H220	3	C. 26a	136.00
4	Habitacional H60+	H1300	12	C. Lisboa	400.00
5	Habitacional H60+	H155	12	C. Varsovia	770.00
6	Habitacional H60+	H70	3	C. Berlín	375.00

Fuente: Elaboración con datos del DENUE, y datos de campo. Septiembre 2024.

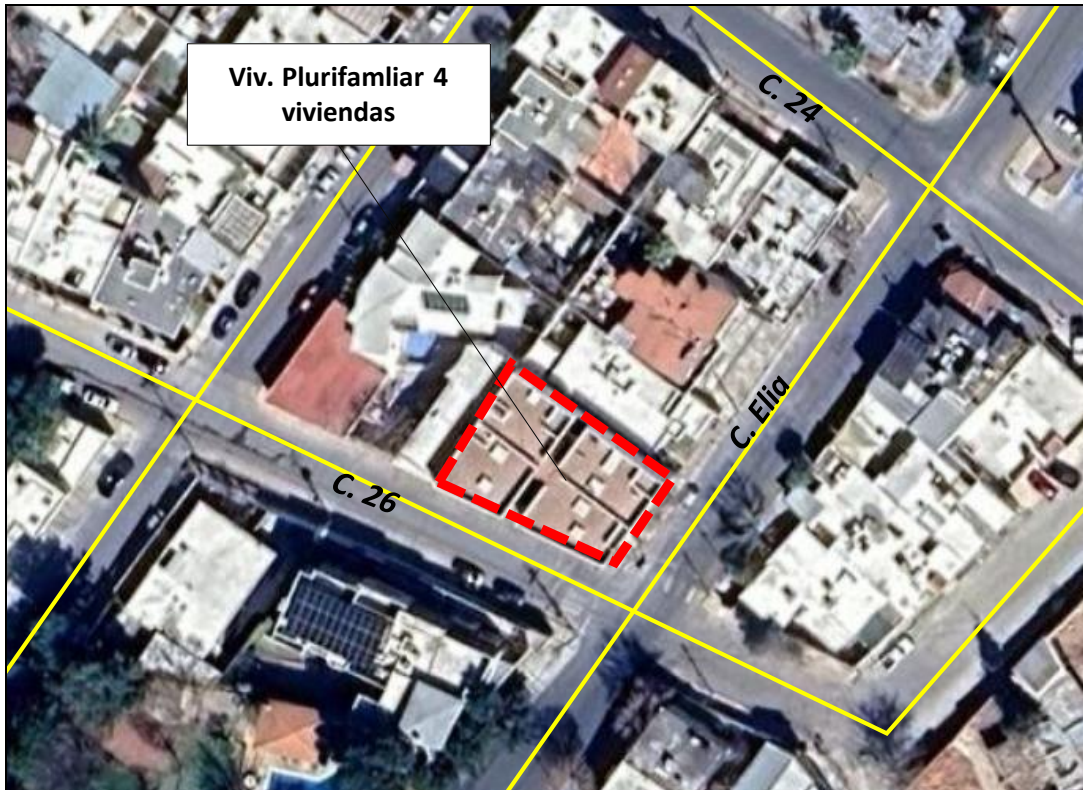
Imagen 8. Predios con vivienda plurifamiliar cercanos al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Septiembre 2024.

El caso 1: Predio con 4 viviendas en esquema vertical, localizado en la calle 26ª, al sur-poniente del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 379.00 m<sup>2</sup>. Genera una densidad H190, donde el PDU visión 2040 séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H+60. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 26ª con conexión hacia la calle Lisboa. Ver imágenes 9 y 10.

Imagen 9. Ubicación de vivienda plurifamiliar en la calle 26ª,



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2025.

Imagen 10. Vista de vivienda plurifamiliar en la calle 26ª.



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

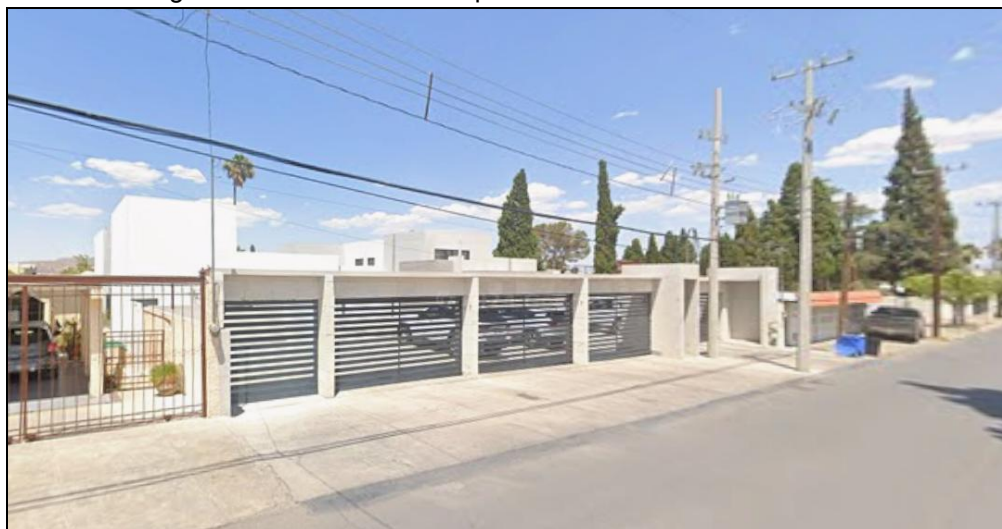
El caso 2: Predio con 6 viviendas, localizado en la calle María Luisa, al sur-poniente del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 1,248.75 m<sup>2</sup>. Genera una densidad H25, donde el PDU visión 2040 séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle María Luisa con conexión hacia la Av. Teófilo Borunda. Ver imágenes 11 y 12.

Imagen 11. Ubicación de vivienda plurifamiliar en en la calle María Luisa.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2025.

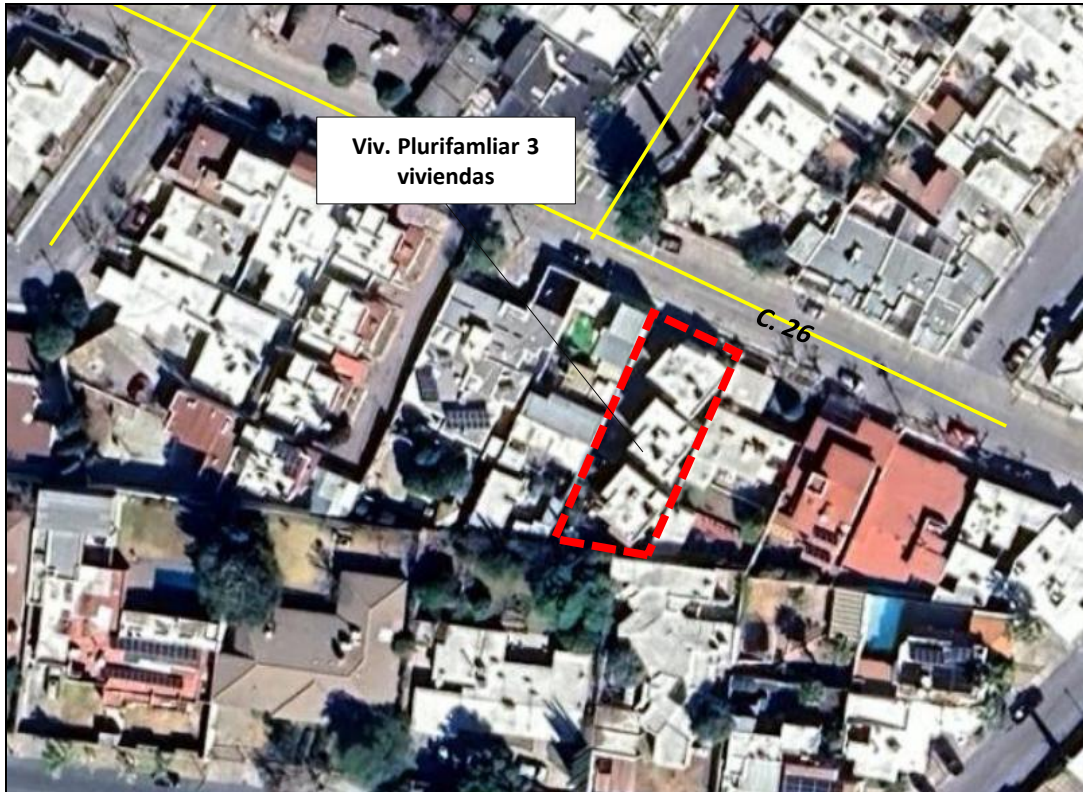
Imagen 12. Vista de vivienda plurifamiliar en la calle María Luisa.



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

El caso 3: Predio con 3 viviendas en esquema vertical, localizado en la calle 26ª, al sur-poniente del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 136.00 m<sup>2</sup>. Genera una densidad H220, donde el PDU visión 2040 séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 26ª con conexión hacia la calle Lisboa. Ver imágenes 13 y 14.

Imagen 13. Ubicación de vivienda plurifamiliar en la calle 26ª.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2025.

Imagen 14. Vista de vivienda plurifamiliar en la calle 26ª.



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

El caso 4: Predio con 12 viviendas en esquema vertical, localizado en la calle Lisboa, al surponiente del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 400.00 m<sup>2</sup>. Genera una densidad H1300, donde el PDU visión 2040 séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Lisboa con conexión hacia la Av. Mirador. Ver imágenes 15 y 16.

Imagen 15. Ubicación de vivienda plurifamiliar en esquema vertical, calle Lisboa.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2025.

Imagen 16. Vista de vivienda plurifamiliar en esquema vertical, calle Lisboa.



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

El caso 5: Predio con 12 viviendas en esquema vertical, localizado en la calle Varsovia, al sur del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 770.00 m<sup>2</sup>. Genera una densidad H155, donde el PDU visión 2040 séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Varsovia con conexión hacia la Av. Mirador. Ver imágenes 17 y 18.

Imagen 17. Ubicación de vivienda plurifamiliar en esquema vertical, calle Varsovia.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2025.

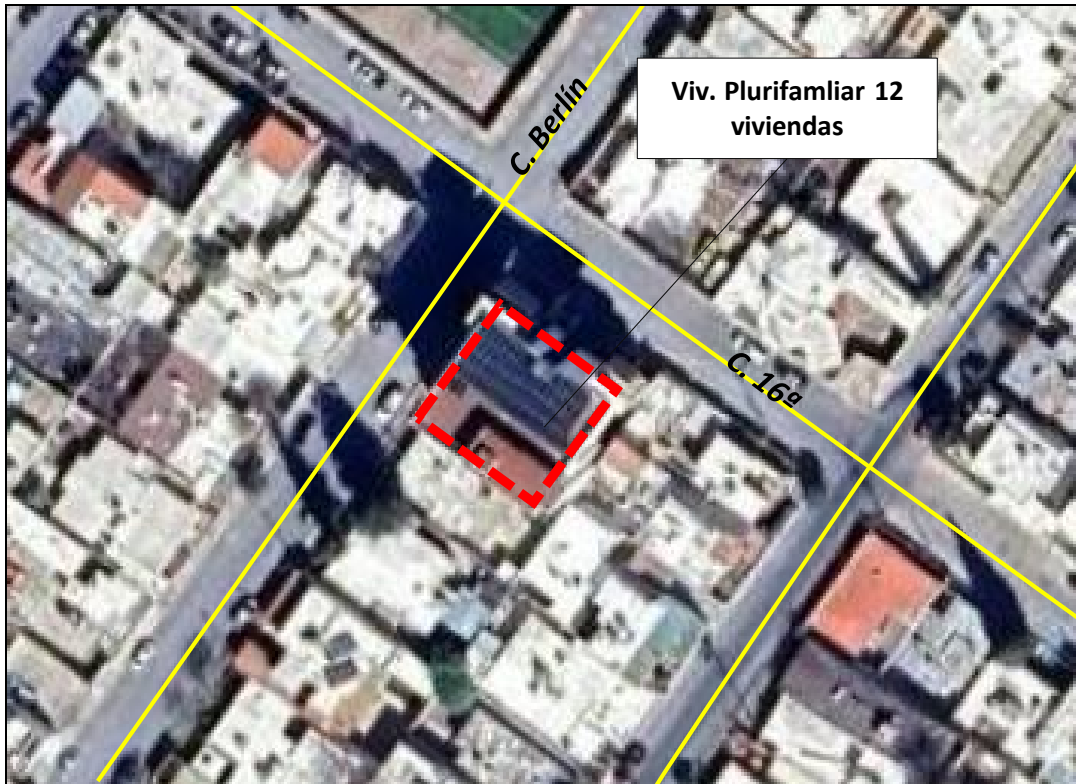
Imagen 18. Vista de vivienda plurifamiliar en esquema vertical, calle Varsovia.



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

El caso 6: Predio con 12 viviendas en esquema horizontal, localizado en la calle Berlín, al sur poniente del predio de estudio. El predio tiene una superficie aproximada de 375.00 m<sup>2</sup>. Genera una densidad H320, donde el PDU visión 2040 séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Berlín con conexión hacia la Av. Mirador Ver imágenes 19 y 20.

Imagen 19. Ubicación de vivienda plurifamiliar en esquema vertical, calle Berlín.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Octubre 2025.

Imagen 20. Vista de vivienda plurifamiliar en esquema vertical, calle Berlín.

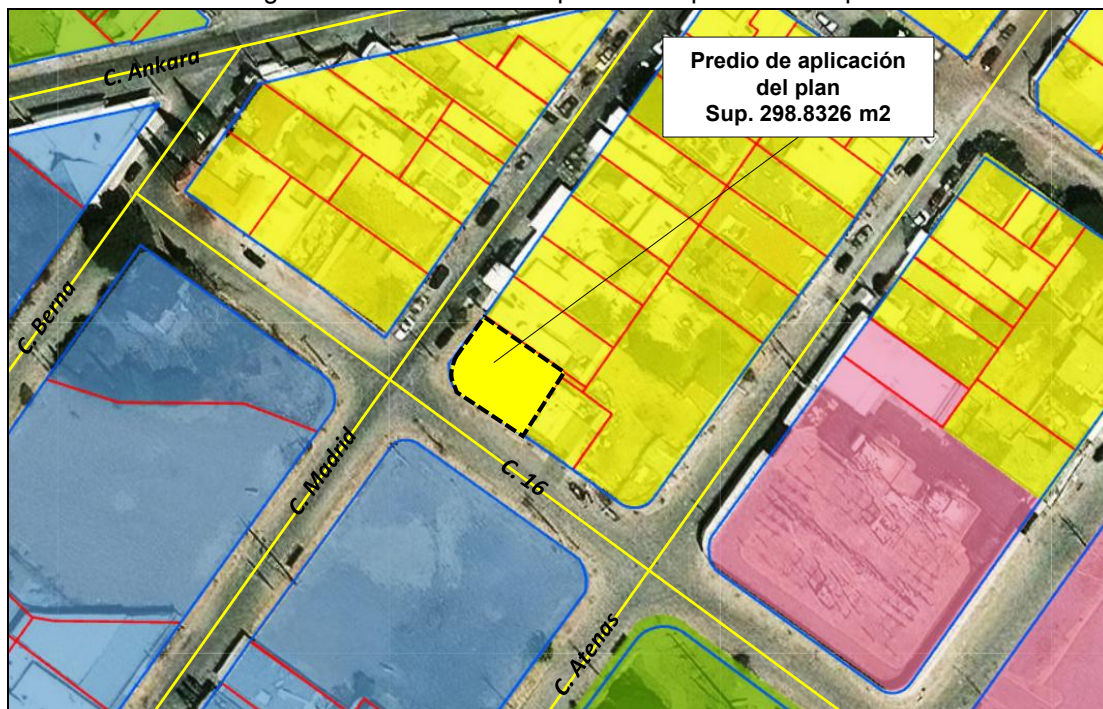


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2025.

### Predio de aplicación del plan

El predio urbano propuesto para cambio de uso de suelo, está ubicado en el No. 1005 de la calle Varsovia, en la colonia El Palomar, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>. El Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Recreación y Deporte. Ver imágenes 21 y 22.

Imagen 21. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe maps. Octubre 2025.

Imagen 22. Vista del predio de aplicación del plan.



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

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 23.

Imagen 23. Vista la calle Madrid, colindante al predio de aplicación del plan.



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

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle Madrid, y la calle 16ª, que cuenta con conexión hacia la calle 10ª, la Av. Melchor Ocampo, y Av. Mirador. Ver imágenes 24.

Imagen 24. Vista de infraestructura en calle 16ª colindante al predio de aplicación del plan.



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

## Medio Natural

### Clima.

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

### Temperatura

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

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

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

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

### Precipitación pluvial

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

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

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

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

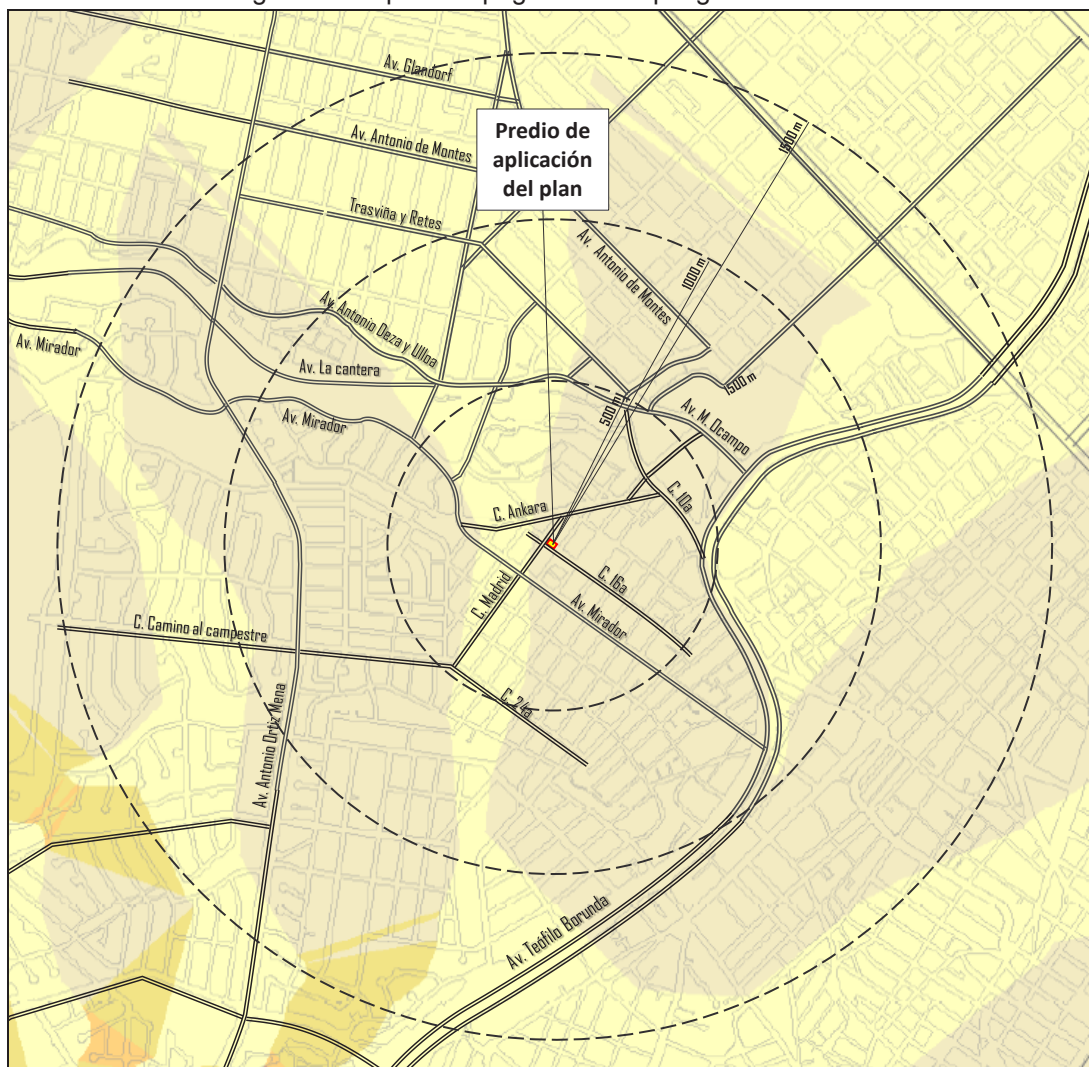
## Topografía.

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 10% y el 2% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo conforme se interna en la zona urbana, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

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

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de capacidad de conducción de escurrimientos pluviales hacia la calle Madrid con rumbo a la calle 10ª y el río Chuviscar. Ver imagen 25.

Imagen 25. Mapa de topografía en el polígono de análisis.

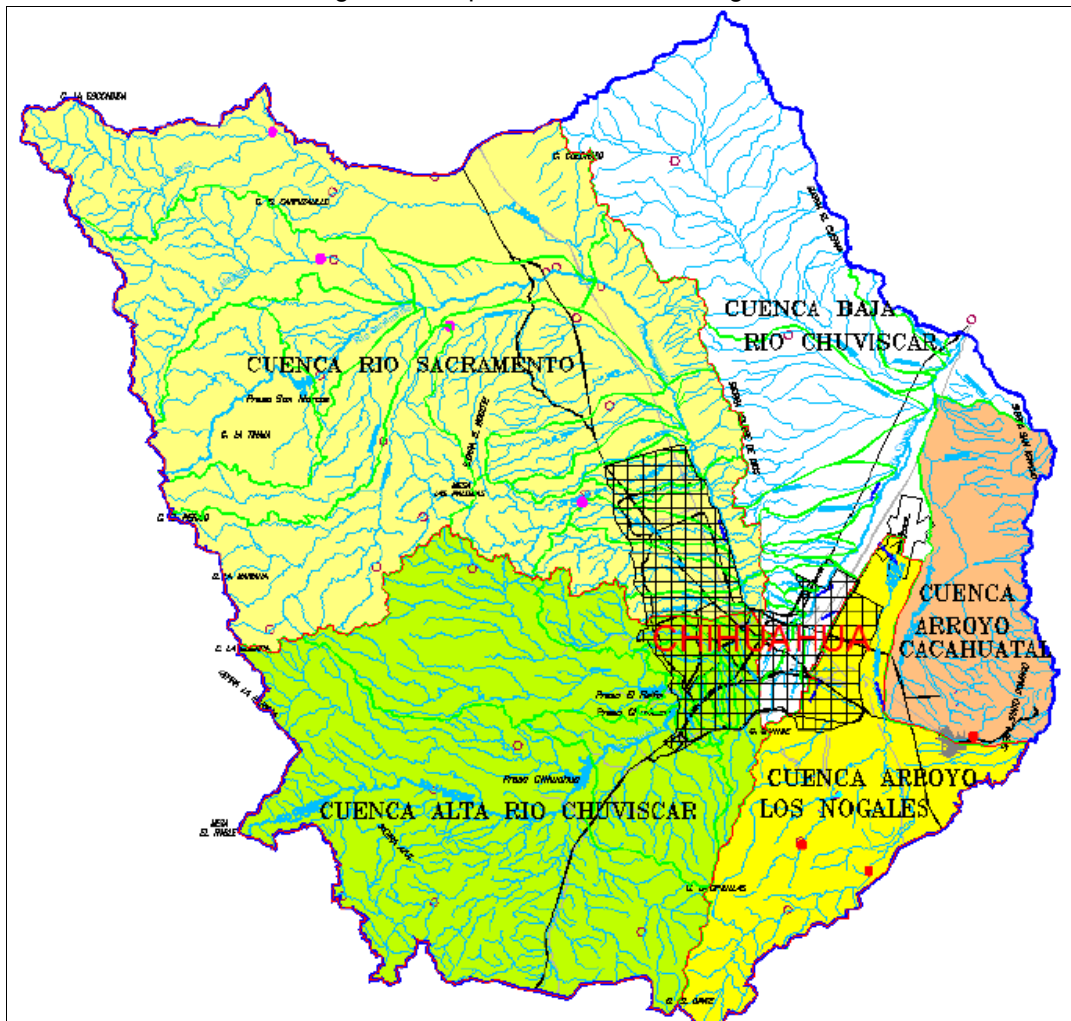


Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Octubre 2025.

## Hidrología.

El polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar. La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas denominadas: “La Cantera”, y “Plaza de toros”. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca denominada La Cantera. Ver imagen 26.

Imagen 26. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. 2009. Octubre 2025.

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

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

### **Aguas Superficiales.**

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

El polígono de estudio cuenta con el arroyo “La Cantera”, ubicado a aproximadamente 150.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, y el arroyo “Plaza de toros”, a aproximadamente 700.00 m. al sur-poniente del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Chuvíscar.

El arroyo “Plaza de toros” se genera al poniente y tiene una trayectoria a 4,566.00 m, cruza fraccionamientos como Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Los arquitos, y El Palomar, donde se localiza el predio de aplicación del plan, con dirección al Río Chuvíscar. La trayectoria de la corriente de agua en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular. Ver imagen 27.

Imagen 27. Trayectoria del arroyo La Cantera, con rumbo al río Chuvíscar.



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

El arroyo “La Cantera”, cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Chuvíscar, cruza las colonias: La Cantera etapa, I, II, III, IV, Cumbres etapa I, II, III, IV, V, VI, Colinas del valle, Vistas del campestre, Campanario I, y II, Cumbres III.

En la zona se presentan puntos de riesgo localizado a aproximadamente 300.00 m. al poniente del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la Av. Mirador y la Calle Ankara. Este punto de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, a mediante el uso de suelo solicitado. y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de vivienda, mediante el uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, solicitado.

## Vegetación

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

Además, existe vegetación en los equipamientos como el caso del parque El Palomar, ubicado en la calle 10a, esquina con av. Melchor Ocampo, al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 28, y 29.

Imagen 28. Tipo de vegetación en el polígono de análisis.



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

Imagen 29. Tipo de vegetación en banquetas de la zona.



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

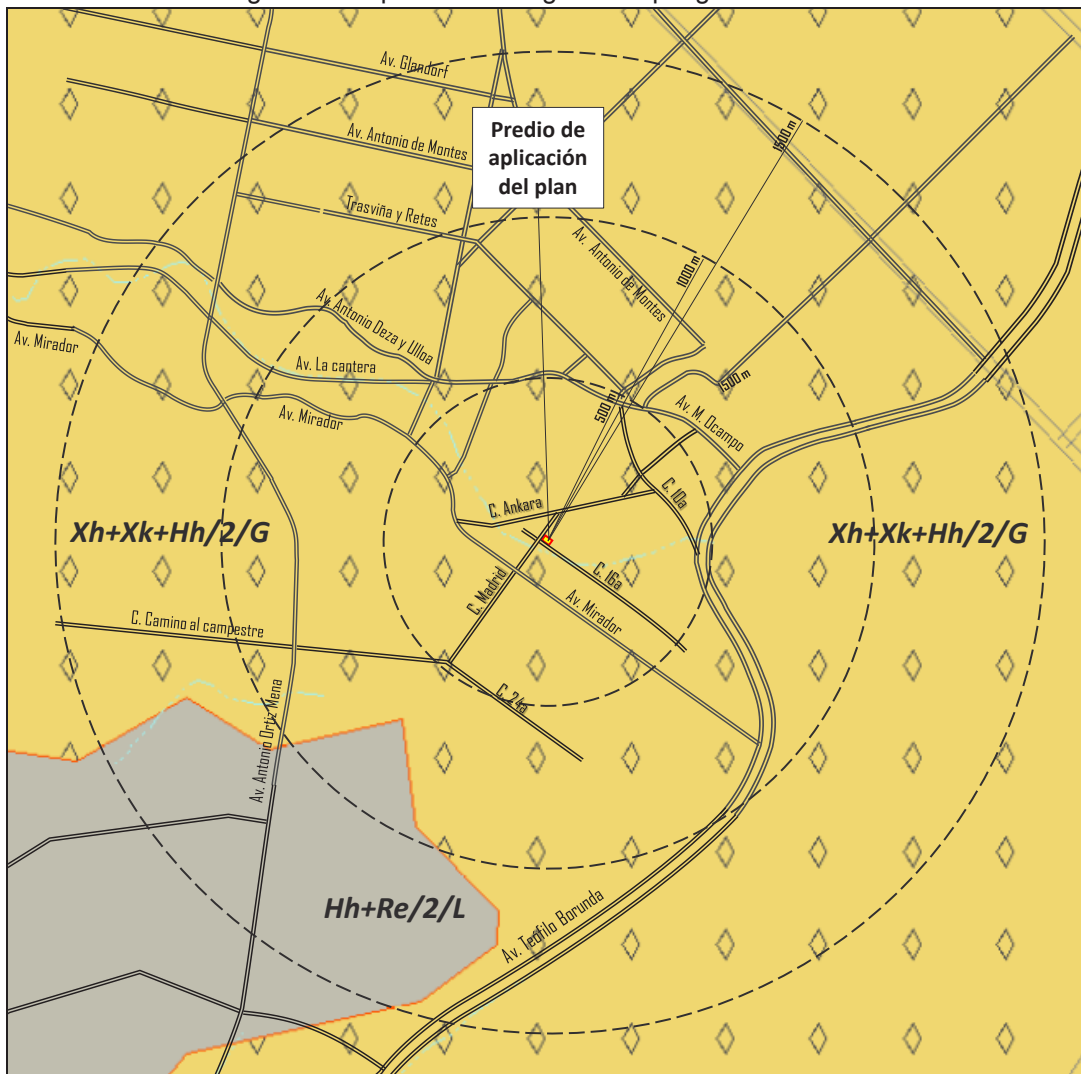
**Composición del suelo.**

**Edafología.**

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

Al surponiente del polígono de análisis se identifica suelo tipo tipo Litosol y suelo secundario Regosol éútrico de clase textural media (I+Re+Hh/2). Ver imagen 30.

Imagen 30. Mapa de edafología en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Octubre 2025.

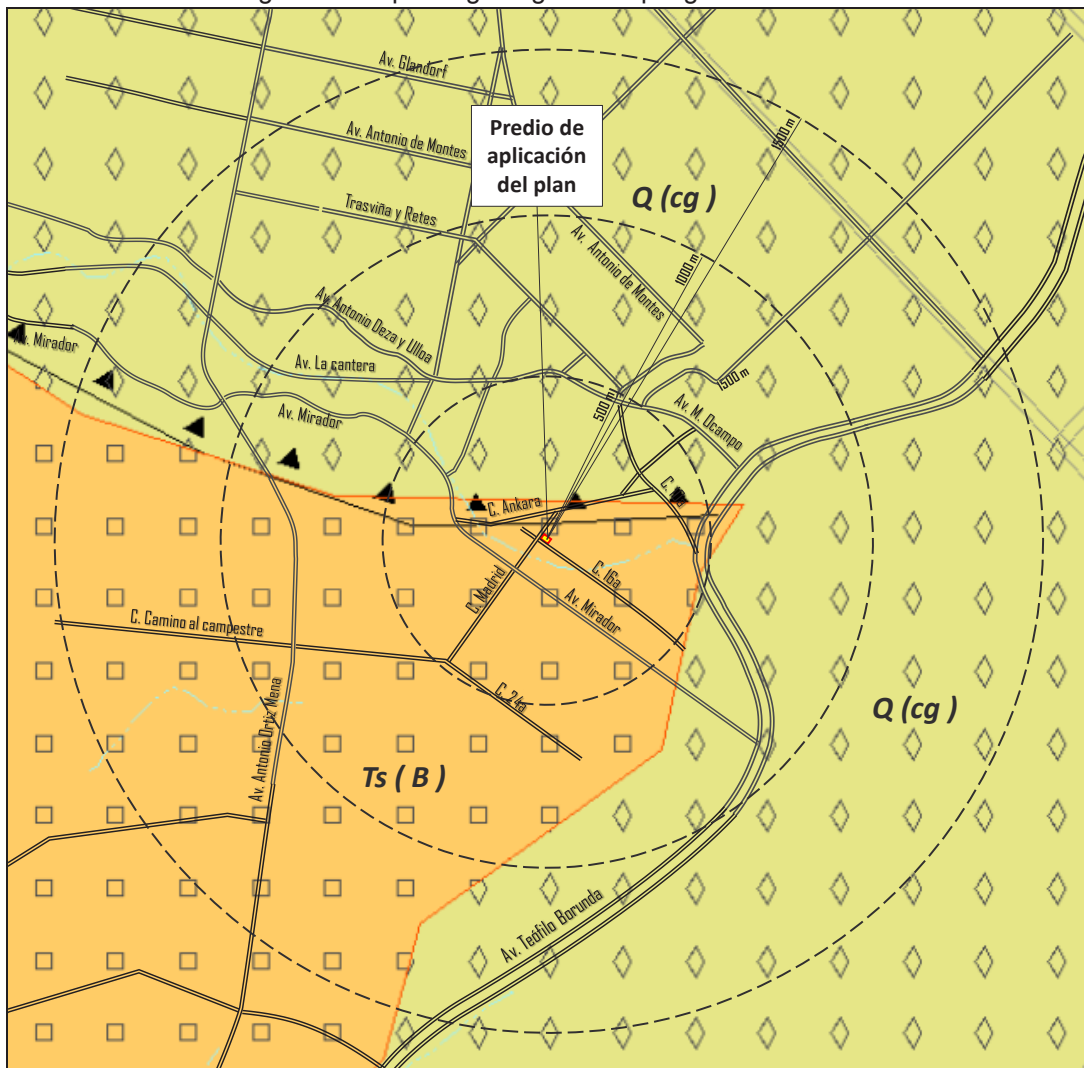
## Geología.

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

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

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Cabe mencionar que esta zona actualmente se encuentra urbanizada, y el predio contiene edificaciones en su interior. Ver imagen 31.

Imagen 31. Mapa de geología en el polígono de análisis.



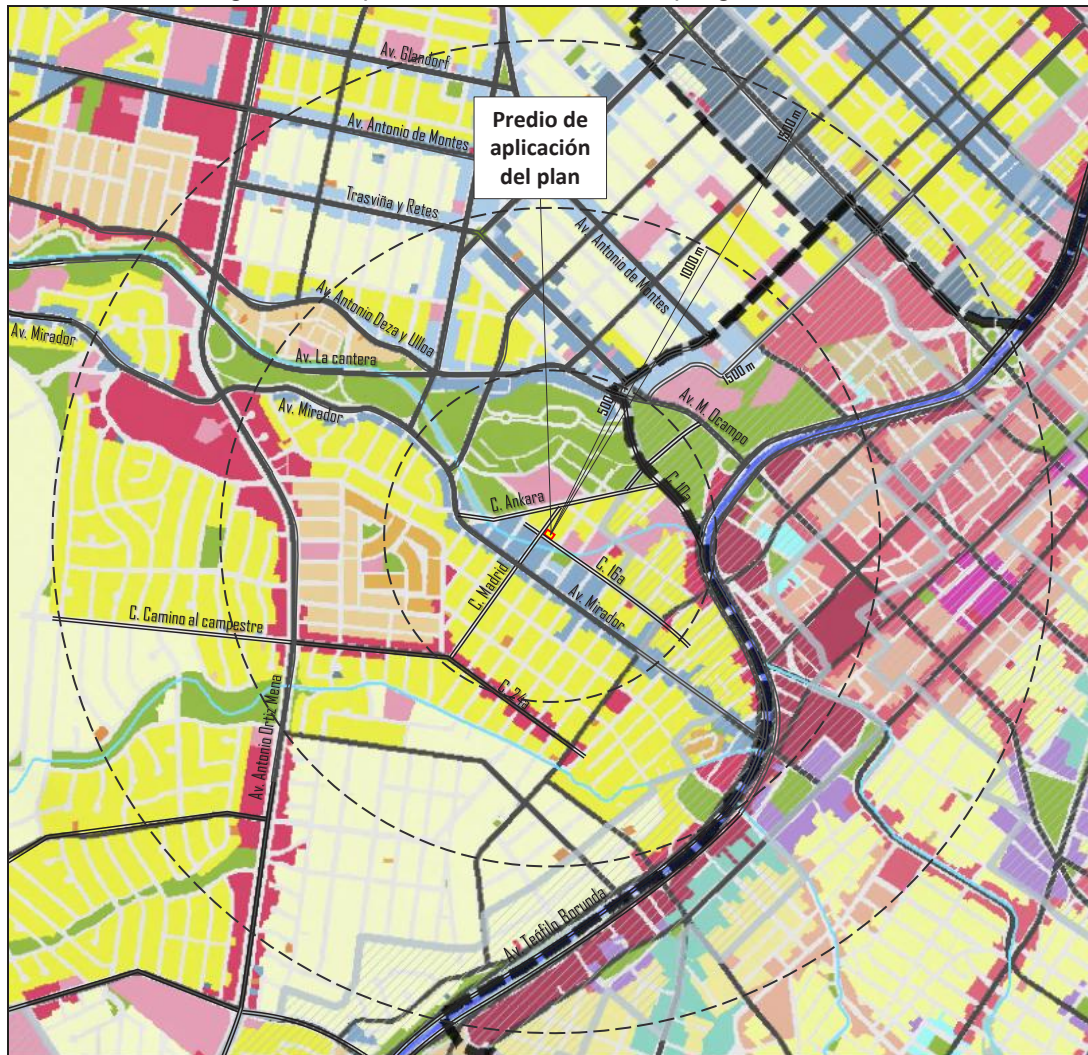
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Octubre 2025.

## Medio Físico

### Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de estudio, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como equipamiento disperso, comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras. Ver imagen 32.

Imagen 32. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



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

### Uso Habitacional.

El uso habitacional predominante en el polígono de análisis, es la vivienda con densidades H12, H25, y H35, y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias: San Felipe I, San Felipe II, Los Sicomoros, División del Norte, Quitas del Sol, Unidad Chihuahua, Los arquiteos, y Mirador, Colonia El Palomar, donde se ubica el predio de aplicación del plan. En la zona cruzan vialidades como la Av. Mirador, al Av. Melchor Ocampo, Blvd. Antonio Ortiz Mena, entre otras. Ver imagen 33.

Imagen 33. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.

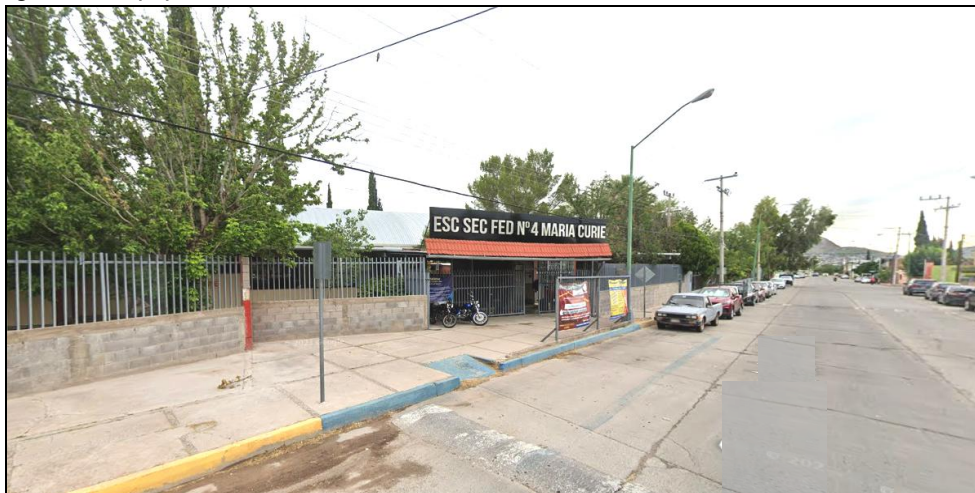


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2025.

### Equipamiento.

Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria Federal No. 4, Primaria Estatal “Marie Curie”, de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque “Los Tronquitos”. Se identifican elementos de tipo deportivo como el parque deportivo “El Palomar”, así como, estaciones de gasolina, sobre vialidades primarias como el Blvd. Antonio Ortíz Mena y Av. I. Politécnico Nacional. Ver imagen 34.

Imagen 34. Equipamiento educación, Secundaria 4 “Marie Curie”, en la zona de estudio.



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

### Recreación y Deporte.

El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque “México” ubicado en la calle PI De las Américas. Ver imagen 35.

Imagen 35. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque barrial.



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

### **Mixto moderado.**

En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la av. Mirador, la av. Antonio Ortiz Mena, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 36.

Imagen 36. Usos de suelo mixto en el polígono de estudio.



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

## Predios baldíos

La ciudad de Chihuahua presenta un crecimiento urbano condicionado por las estrategias de la estructura urbana y la zonificación secundaria establecidas en el PDU, visión 2040, vigente.

Según datos del Implan, en la ciudad de Chihuahua existe aproximadamente un 11% del área urbana total que está conformada por espacios vacíos, caracterizada por predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran, representando aproximadamente un total de 919.35 has incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana. Ver imagen 37.

Imagen 37. Mapa de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Octubre 2025.

Estos espacios intra urbanos repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, propician el consumo periférico de suelo, y en ocasiones afectando o disminuyendo las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Al interior del polígono de análisis, se aprecia la existencia de diversos predios subutilizados, o baldíos sin aprovechamiento urbano como el ubicado en calle 12ª y calle Pekin, de la colonia. El Palomar. Ver imagen 38.

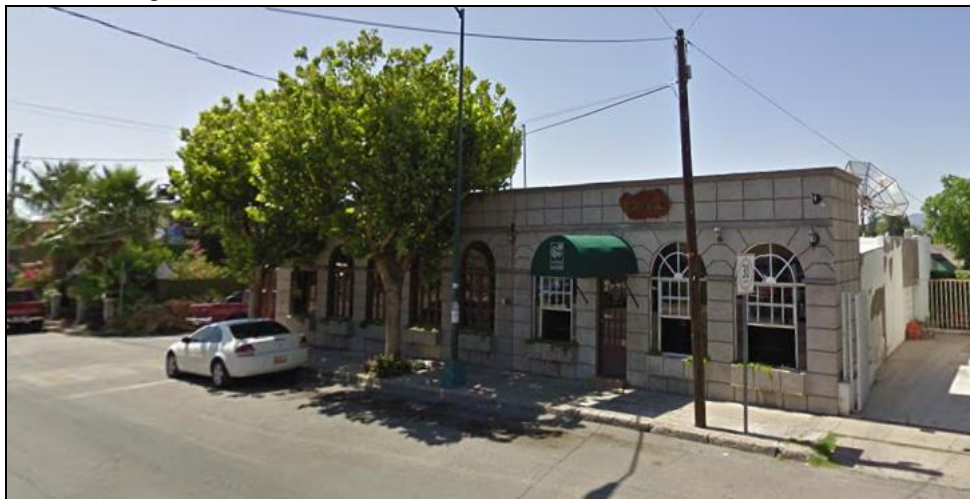
Imagen 38. Predios subutilizados al interior del polígono de estudio, C. 12a.



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

Las características de desarrollo económico de la zona han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional, con aprovechamientos alternos orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician en ocasiones su remodelación, para el desarrollo de nuevos proyectos que, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 39.

Imagen 39. Predios con usos comerciales o servicios en vivienda.



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

Actualmente, el predio de aplicación del plan se encuentra baldío, por ello, es mediante la propuesta de cambio de uso de suelo, promover su aprovechamiento urbano, que permita la utilización de las infraestructuras existentes y la consolidación de la zona donde se encuentra.

### Imagen urbana

El polígono de análisis está consolidado en cuanto a la urbanización, dotado con infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda en densidad media, agrupada en colonias y fraccionamientos, edificadas una o dos plantas, y en algunos casos, presentan áreas libres con jardín al frente del predio. Ver imagen 40.

Imagen 40. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



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

El arroyo “La Cantera”, ubicado a aproximadamente 500.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, presenta un cauce regularmente confinado a cielo abierto, y en otros tramos confinado, presentando una trayectoria general en sentido poniente-oriente, hacia el río Chuvistar. Ver imagen 41.

Imagen 41. Vista del arroyo La Cantera, con cauce confinado a cielo abierto.



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

La zona está caracterizada por tener actividades económicas con establecimientos comerciales y de servicios, localizados sobre la trayectoria de las vialidades que cruzan la zona, como la Av. Mirador, así como establecimientos distribuidos al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 42.

Imagen 42. Tipología de comercios existente en el polígono de análisis.



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

Existen importantes vialidades que a lo largo de su trayectoria como la Av. Mirador, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 43.

Imagen 43. Consolidación vial en el polígono de análisis.



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

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el aprovechamiento para el desarrollo de 5 departamentos, mediante el uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, solicitado.

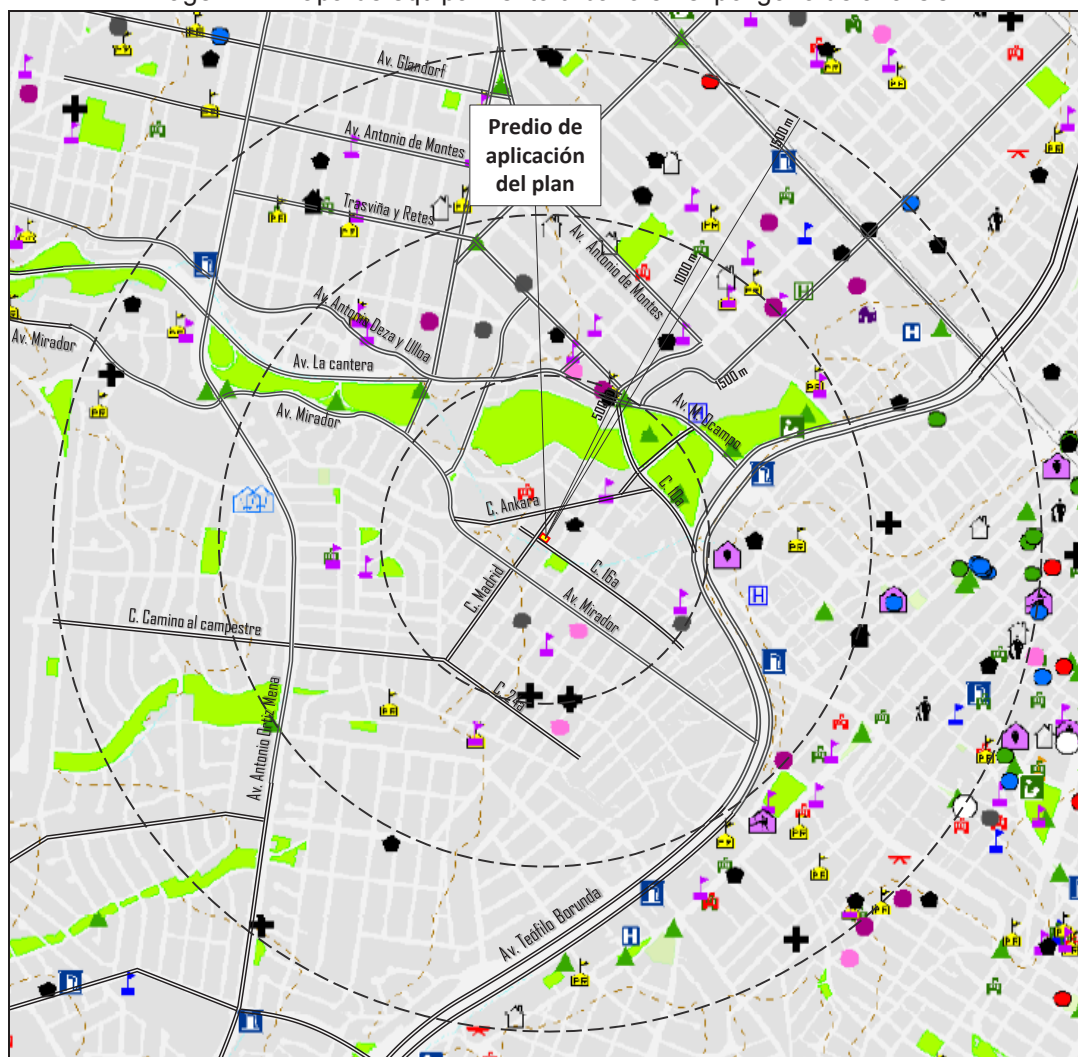
## Equipamiento

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

El polígono de análisis se ubica cercano al polígono del Centro Urbano, así como, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la Av. Mirador, la Av. Ocampo, y la Av. Teófilo Borunda, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la Av. Mirador, la Av. Ocampo, y la Av. Antonio Ortiz Mena, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 44, y tabla 4.

Imagen 44. Mapa de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



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

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

Elemento	Distancia al predio			Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	1000m	1500m y más		
<b>Educación y cultura</b>					
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	X	Centro urbano	Urbana
Colegio de Bachilleres		X		Barrial	Sub centro
<b>Salud y asistencia social</b>					
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"			X	Barrial	Sub centro
Hospital y consultorios "Clínica 33-IMSS"			X	Barrial	Sub centro
<b>Recreación</b>					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Parque Urbano "El palomar"		X		Barrial	Sub centro
<b>Deporte</b>					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo			X	Barrial	Sub centro
<b>Servicios urbanos</b>					
Estación de bomberos "Estación 2"		X		Corredor urbanc	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbanc	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbanc	Urbano

Fuente: Elaboración con datos PDU, visión 2040, vigentye, y datos de campo. Octubre 2025.

### Educación

Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de jardín de niños “Ana María Gallaga No. 1003”, la primaria “Rosaura Bravo”, la secundaria Federal No.4, “Marie Curie”, así como el Colegio de Bachilleres plantel 1, entre otros. Ver imagen 45.

Imagen 45. Equipamiento educación, Secundaria Federal No.4, “Marie Curie”.

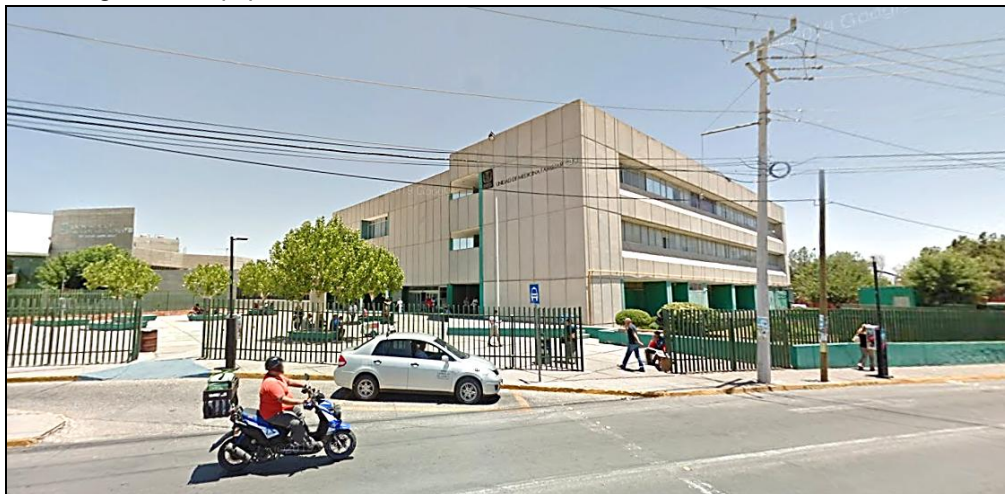


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2025.

## Salud

En el polígono de análisis se identifica la Unidad de Medicina Familiar 33, y consultorios privados que dan servicio en la zona. Así mismo se identifica las instalaciones del Hospital general “José María Morelos” del IMSS, en la intersección de la av. Teófilo Borunda y av. Universidad. cuyo servicio abarca el polígono de estudio. Ver imágenes 46.

Imagen 46. Equipamiento salud, “Unidad de Medicina Familiar 33”, del IMSS.

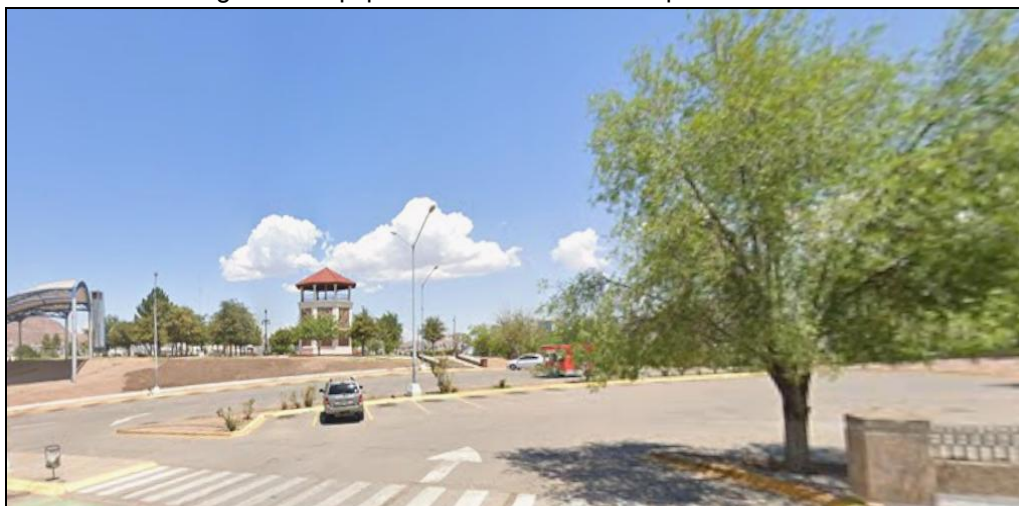


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2025.

## Recreación y Deporte.

Se compone por elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como el parque “El Palomar”, ubicado en la calle 10a, y av. Melchor Ocampo localizado al norte del predio de aplicación del plan. Ver imágenes 47.

Imagen 47. Equipamiento recreativo. Parque “El Palomar”.



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

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque “hundido” que forma parte del conjunto del parque “El Palomar”, ubicado entre la calle 10ª, y la calle Ramírez Calderón al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 48.

Imagen 48. Equipamiento deportivo. el Parque “Federal 4”.



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

### Transporte

Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la av. Antonio Ortiz Mena, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 49.

Imagen 49. Equipamiento de transporte, av. Antonio Ortiz Mena.



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

Existen las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Universidad, a aproximadamente 1,200 m al noroeste del predio de aplicación del plan con un recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad. Ver imagen 50.

Imagen 50. Equipamiento de transporte, av. Antonio Ortíz Mena.



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

### Servicios públicos

Al interior del polígono de análisis, se identifican servicios públicos como estaciones de gasolina en la av. Teófilo Borunda y Blvd . José Ortíz Mena. Ver imagen 51.

Imagen 51. Equipamiento de servicios. Gasolineras en av. Antonio Ortíz Mena



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

Se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos II, la cual se localizan sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, al sur poniente del polígono de estudio.

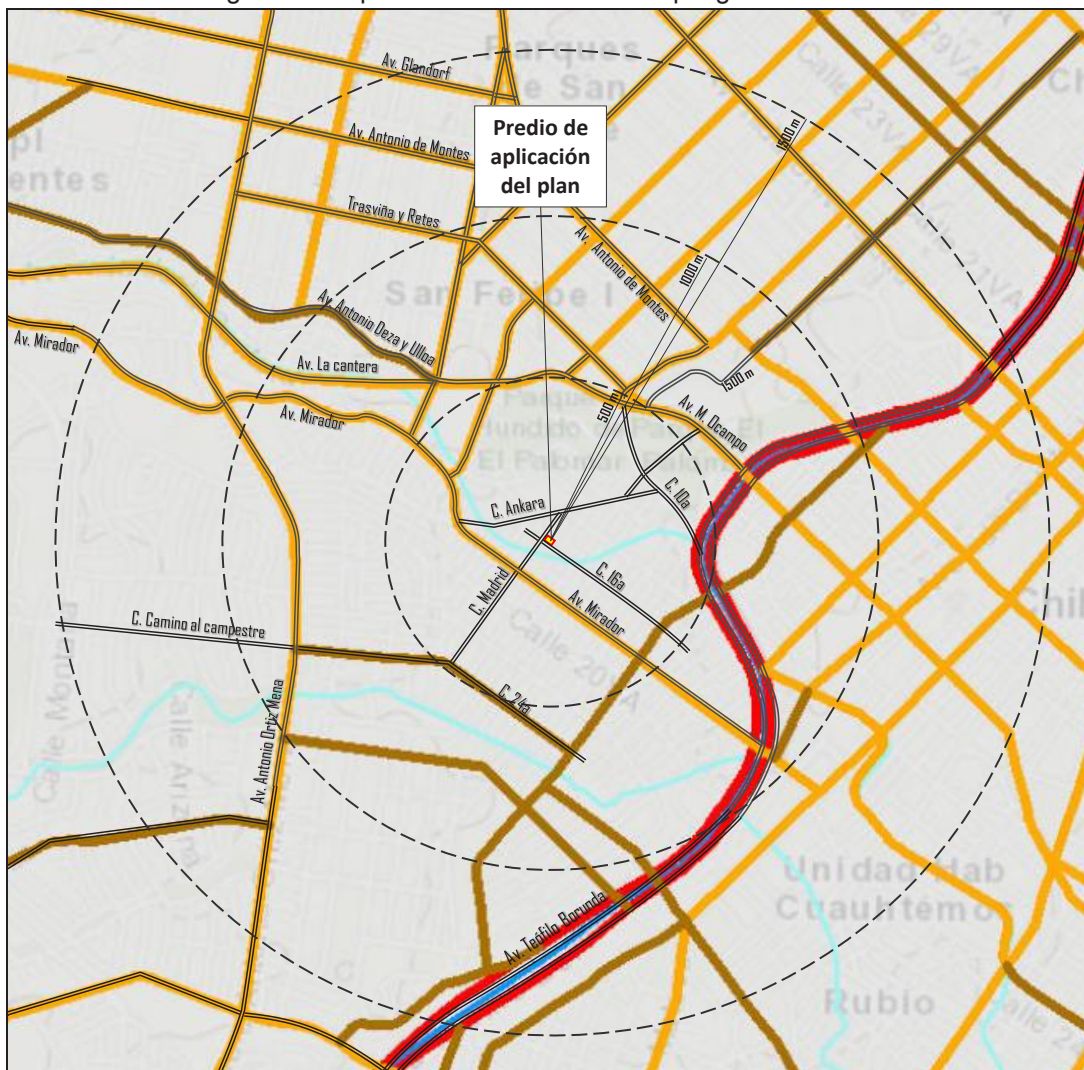
## MOVILIDAD

La estructura vial existente cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales del polígono de análisis, y permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante vialidades primarias como la Av. Antonio Ortiz Mena, y su conexión con la Av. Melchor Ocampo, entre otras.

### Estructura vial

Las vialidades de mayor importancia en el polígono de análisis son la Av. Antonio Ortiz Mena, la Av. Mirador, y la Av. Melchor Ocampo consideradas primarias, y las vialidades locales calle Madrid, la calle 16ª, según la estructura vial del PDU, visión 2040, séptima actualización. La calle Madrid, considerada como vialidad local, se conecta directamente con cualquiera de estas dos vías hacia otros sitios de la ciudad. Ver imagen 52.

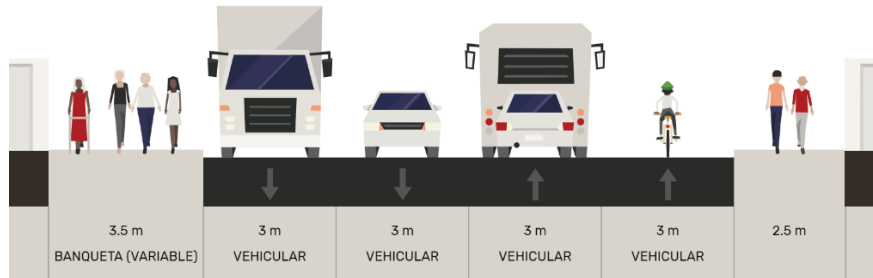
Imagen 52. Mapa de estructura vial en el polígono de análisis.



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

**Vialidad Primaria. PA-125D.** La Avenida Mirador, es una vialidad Primaria con sección de 18.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 3.50 y 2.50 m. Ver Imagen 53 y 54.

Imagen 53. Vialidad Primaria, Av. Mirador.



Av. Antonio Ortíz Mena a Av. Teófilo Borunda.

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

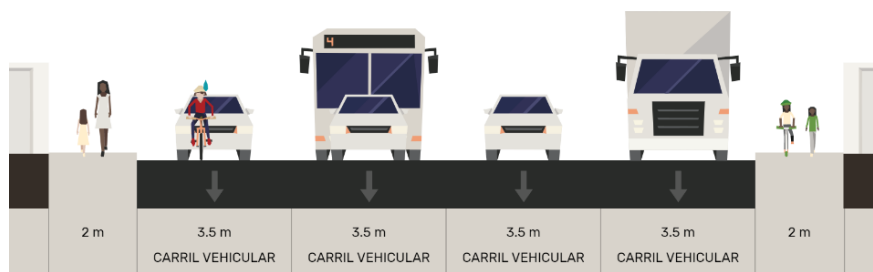
Imagen 54. Vialidad Primaria, Av. Mirador.



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

**Vialidad Primaria. PA-121B.** La avenida Melchor Ocampo; es una vialidad colectora con sección de 18.00 m, con cuatro carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 55 y 56.

Imagen 55. Vialidad primaria. Melchor Ocampo.



Av. Antonio Ortíz Mena a Av. Benito Juárez.

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

Imagen 56, Vialidad primaria. Melchor Ocampo.



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

**Vialidad local.** La calle 10a; es una vialidad local con sección de 28.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 2.50 m. Ver Imagen 57 y 58.

Imagen 57. Vialidad primaria. C. 10a.



Av. Melchor Ocampo a Av. Teófilo Borunda.

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

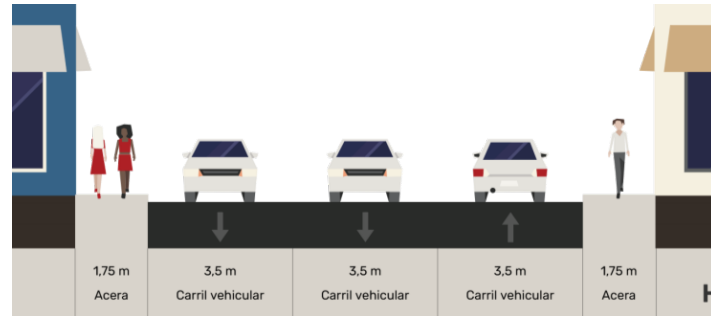
Imagen 58. Vialidad primaria. C. 10a.



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

**Vialidad local.** La calle Madrid; es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 59 y 60.

Imagen 59. Vialidad local. C. Madrid.



Av. Mirador a C. 10a.

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

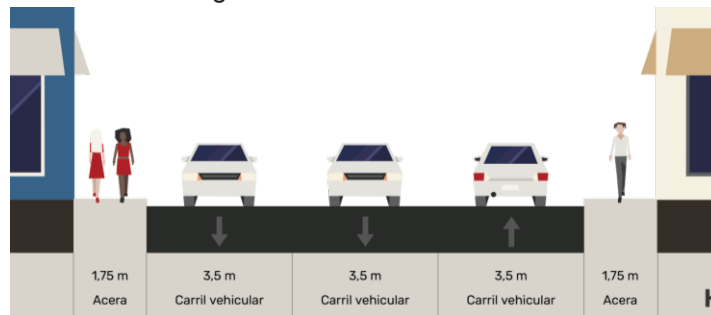
Imagen 60. Vialidad local. C. Madrid.



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

**Vialidad local.** La calle 16ª; es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 61 y 62.

Imagen 61. Vialidad local. C. 16ª.



C. Berna a C. Lisboa.

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

Imagen 62. Vialidad local. C. 16ª.



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

### **Análisis de movilidad urbana e impacto vial:**

El análisis de la movilidad en la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, considera un análisis preliminar del impacto vial enfocado en la capacidad y nivel de servicio de las intersecciones y vialidad de acceso al predio, analizando el impacto del flujo de tránsito generado por la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio de aplicación del plan, y proponiendo las medidas de mitigación correspondientes, en caso de que el impacto fuese importante.

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

El predio de estudio se ubica en el centro norte de la ciudad, y consiste en el desarrollo de vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio. El predio se conecta a la estructura vial existente en la zona, por medio de la calle Madrid, y la calle 16ª, hacia la Av. Mirador, la Av. Melchor Ocampo o la Av. Teófilo Borunda.

Las vialidades a evaluar en el estudio son la calle Madrid y la calle 16ª considerada como tipo local; según la estructura vial el PDU visión 2040, séptima actualización, así como la intersección entre estas dos vialidades.

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

La hora de máxima demanda (H.M.D.) observada es de 7:00 hrs. a las 8:00 hrs. con 23 vehículos por hora, en la intersección de la calle Madrid y la calle 16ª. Ver imagen 65.

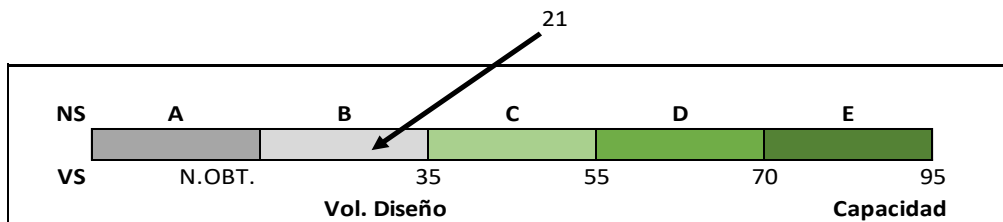
### Análisis de la Capacidad

Se determinará la capacidad y nivel de servicio en las vialidades que dan acceso al proyecto de la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio, considerando el 100% de ocupación del proyecto, ya que de acuerdo a los aforos efectuados el flujo actual no se verá incrementado por la ocupación del proyecto.

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

La calle Madrid; es una vialidad primaria con 14.00 m. de sección, con tres carriles, y banquetas peatonales de 1.75 m. En la gráfica siguiente, se observa que esta vialidad se encuentra operando a un nivel de servicio “B”, considerando el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda para el análisis, concluyendo que la vialidad existente se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación que se mantienen adecuadas para las condiciones del tránsito. Ver imagen 63.

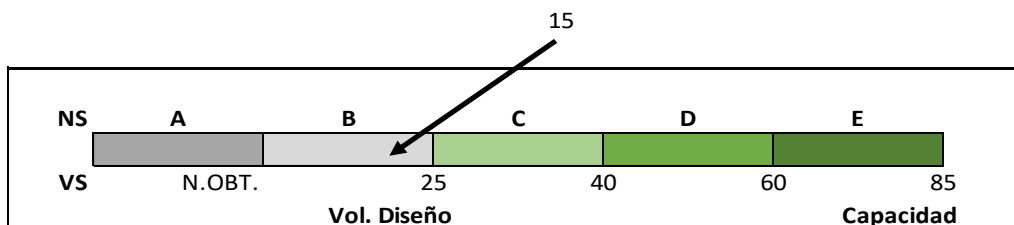
Imagen 63. Análisis de capacidad calle Madrid.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Octubre 2025.

La calle 16ª con una sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación vehicular, y banquetas peatonales de 1,75 m. En la gráfica siguiente, se observa que la calle 16ª, en el tramo que da acceso a la zona del proyecto, y que opera con un nivel de servicio “B”, suponiendo el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda, considerando así, que la vialidad en este tramo se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación adecuadas para las condiciones del tránsito existentes. Ver imagen 64.

Imagen 64. Análisis de capacidad calle 16ª.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Octubre 2025.

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

La mayoría de las rutas de transporte identificadas en el polígono de estudio, cruzan por el Blvd. Antonio Ortiz Mena. En su mayoría, estas rutas se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 600 metros del predio de aplicación. Ver imagen 67.

Imagen 67. Vehículos de transporte público urbano en la Av. Antonio Ortiz Mena.



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

Existen las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Universidad, a aproximadamente 1,200 m al noroeste del predio de aplicación del plan con un recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad. Ver imagen 68.

Imagen 68. Equipamiento de transporte, av. Antonio Ortiz Mena.



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

Los datos arrojados en el análisis no consideran medidas de mitigación ya que el impacto observado no es importante. Por lo que las estructura vial actual tiene capacidad para el flujo libre adecuadas para las condiciones del tránsito

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

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

En donde:

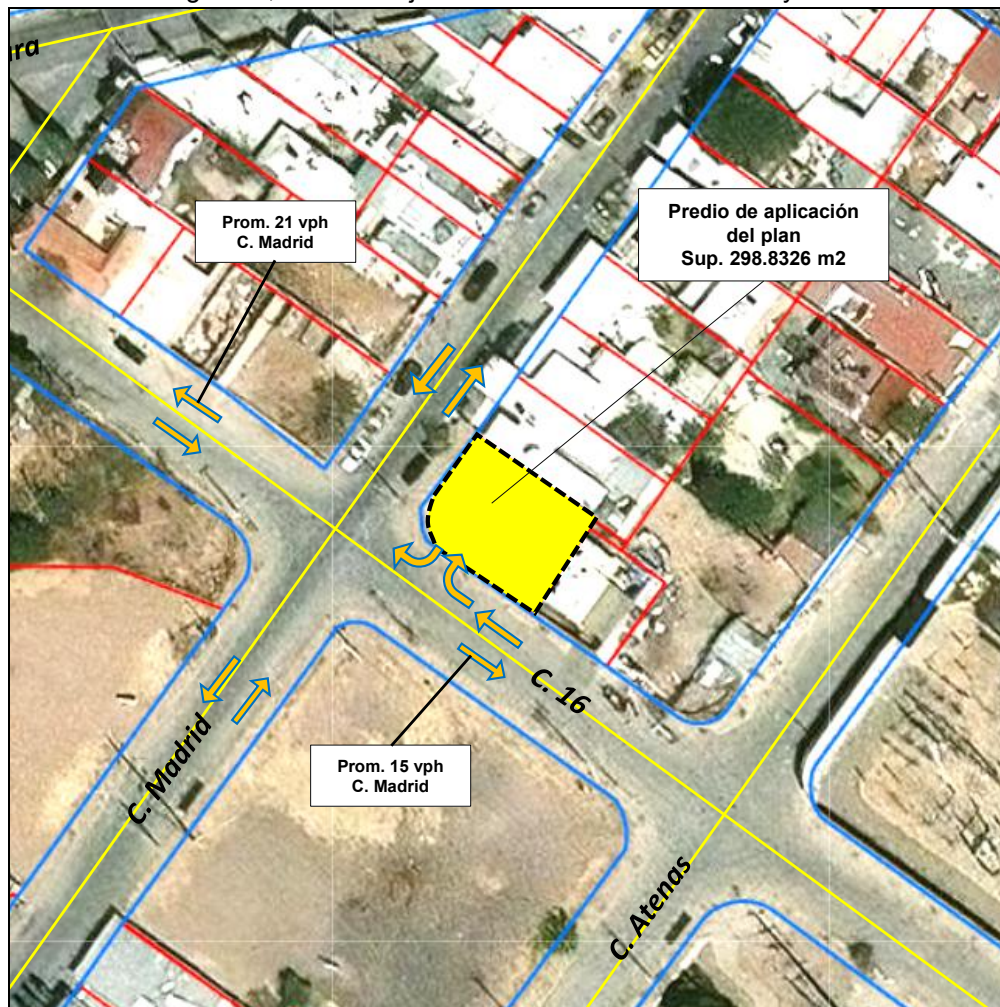
$V_f$  = Volumen de tránsito en el futuro.

$V_a$  = Volumen actual de tránsito.

$t$  = tasa de Crecimiento anual.

$n$  = Número de años de pronóstico.

Imagen 65, Análisis flujo vial en intersección c Madrid y c. 16ª.



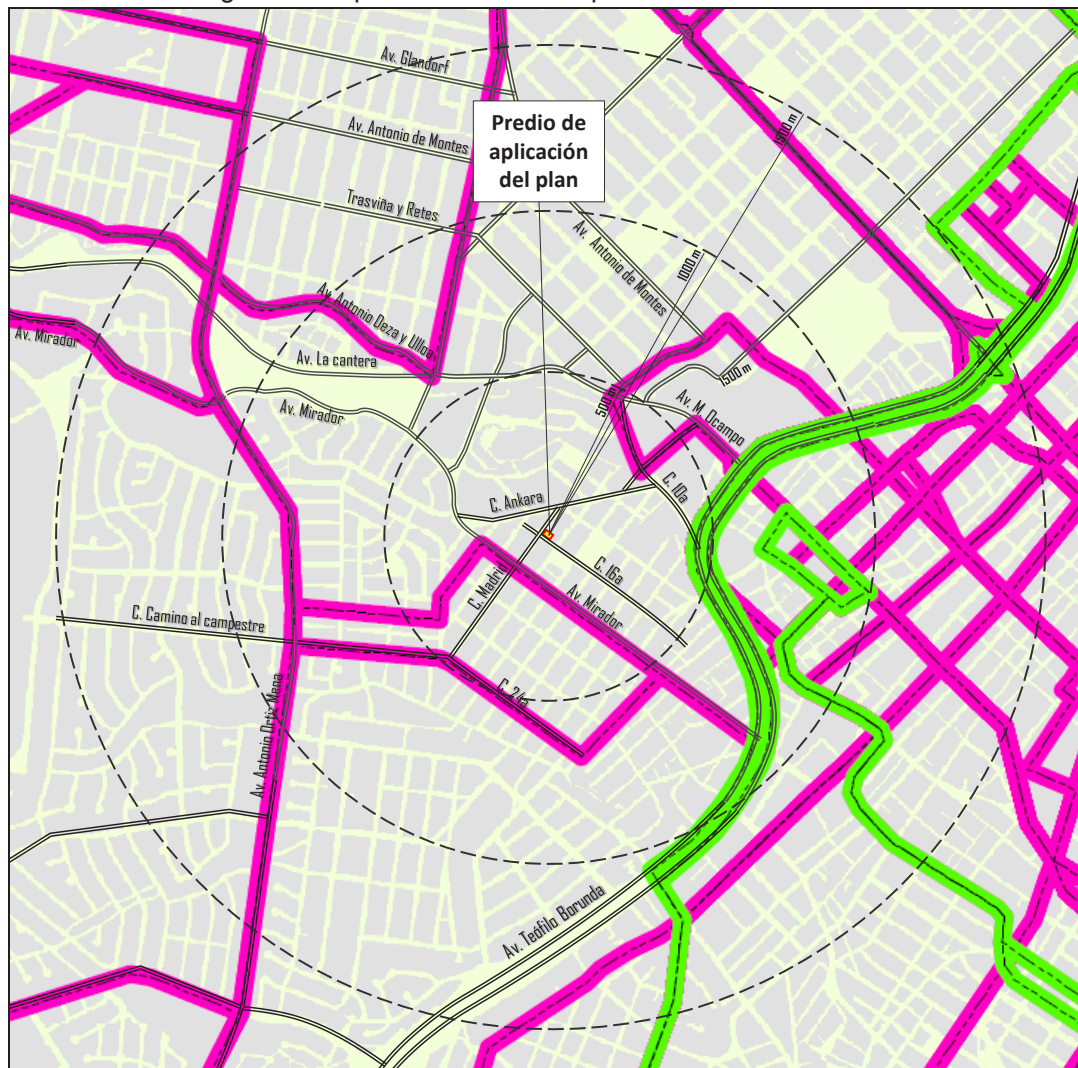
Fuente: Elaboración con imagen SigMun 2025, y PDU visión 2040, vigente. Octubre 2025.

## Transporte Público

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

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por el Blvd. Antonio Ortiz Mena, el trayecto de servicio, estas rutas dan servicio a diversas colonias como son: Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Los arquiteos, Mirador, colonia El Palomar, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 66.

Imagen 66. Mapa de rutas de transporte en la zona de estudio.



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



### Alcantarillado Sanitario.

En el polígono de análisis, existen colectores con diámetros de 10", 12", 15" y 30" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona, sobre la trayectoria del arroyo "La cantera".

Las descargas generadas por los usos habitacionales y comerciales al interior del polígono de análisis son captadas y conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 70.

Imagen 70. Mapa infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



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

De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle Madrid, que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 500.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido norponiente - surponiente.

## Energía Eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del arroyo “La Cantera” a aproximadamente a 500.00 m, al suroeste del predio de aplicación del plan. Ver imagen 71.

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

Imagen 71. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



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

Particularmente, el predio de aplicación del plan, se localiza en una zona que cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imagen 72.

Imagen 72. Vista de red eléctrica en av. De la Cantera.



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

### Drenaje Pluvial.

El arroyo “La Cantera”, ubicado a aproximadamente 500.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, presenta un cauce regularmente confinado a cielo abierto, y en otros tramos confinado, presentando una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Chuviscar. Ver imagen 73.

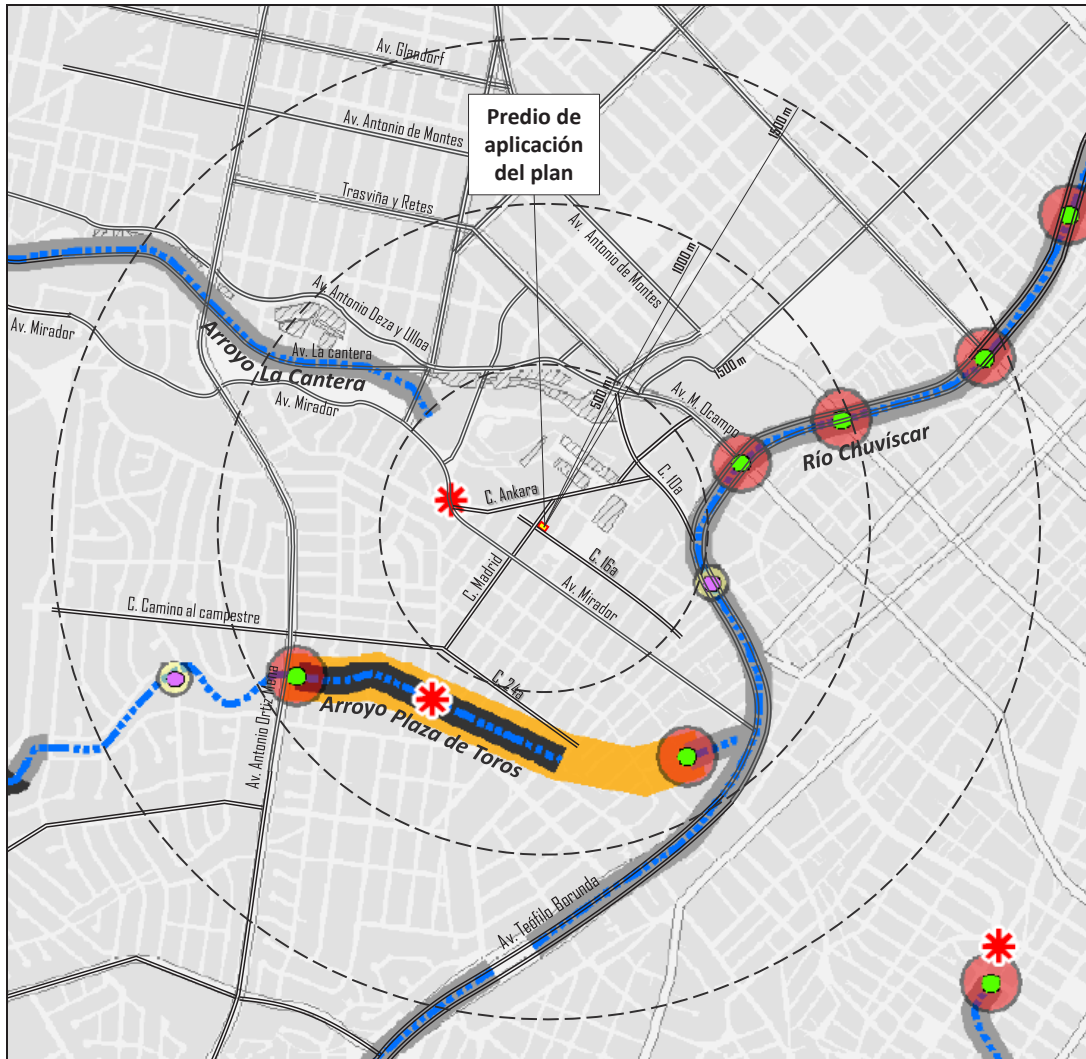
Imagen 73. Escurrimientos pluviales en el arroyo La cantera.



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

Los arroyos “Plaza de toros” y “La Cantera” ubicados a aproximadamente a 500.00 m al norte, y 700,00 m al sur del predio de aplicación del plan, con trayectoria en sentido poniente-oriente hacia el río Chuviscar. No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano propuesto para el predio de aplicación el plan. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle Madrid hacia la trayectoria al Río Chuviscar. Ver imagen 74 a 75.

Imagen 74. Infraestructura de pluvial en el polígono de análisis.



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

Imagen 75. Escurrimientos pluviales por calle 10a hacia el río Chuvíscar.



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

## Riesgos y Vulnerabilidad

### Riesgos Geológicos

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican elementos de riesgo geológico en la zona de estudio, el cuál corresponde a la denominada “Falla La Haciendita”, ubicada a aproximadamente a 200.00 m al norte del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido nor-poniente – sur-oriente, paralelo a la trayectoria del arroyo La Cantera. Se observa que la topografía donde se ubica el predio es regular, compuesta por pendientes suaves, lo que lo haciendolo viable para el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para el desarrollo de vivienda plurifamiliar al interior del predio de aplicación del plan que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 76.

Imagen 76. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.



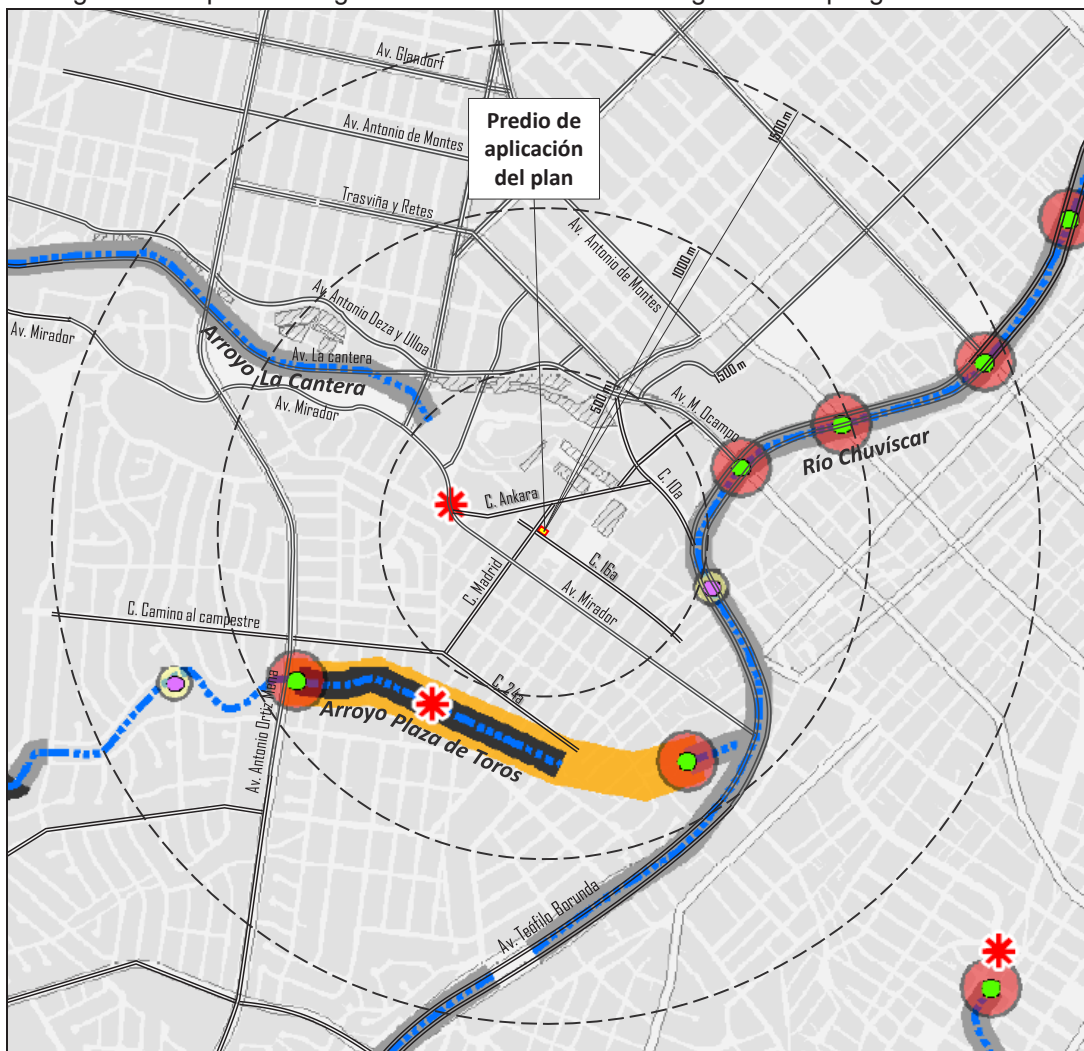
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización 2024. Octubre 2025.

### Riesgos Hidro meteorológicos.

El Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua identifica un punto de riesgo localizado a aproximadamente 350.00 m. al noroeste del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la Av. Mirador y la intersección con la calle Ankara.

Este punto de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, mediante el uso de suelo solicitado para el desarrollo de departamentos, mediante el uso de suelo "Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85". Ver imagen 77.

Imagen 77. Mapa de Riesgos naturales Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



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

### Arroyo La cantera

El arroyo "La Cantera", ubicado a aproximadamente 500.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, presenta un cauce regularmente confinado a cielo abierto, y en otros tramos confinado, presentando una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Chuviscar. Ver imagen 78.

Imagen 78. Trayectoria del arroyo La Cantera, con rumbo al río Chuvistar.



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

### **Arroyo Plaza de toros**

El arroyo "Plaza de toros" se genera al poniente y tiene una trayectoria a 4,566.00 m, cruza fraccionamientos como Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Los arquitos, y Las palmas Ampliación II donde se localiza el predio de estudio, con dirección al Río Chuvistar.

La trayectoria de la corriente de agua de este arroyo existente en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular. Ver imagen 79.

Imagen 79. Trayectoria del arroyo La Cantera, con rumbo al río Chuvistar.



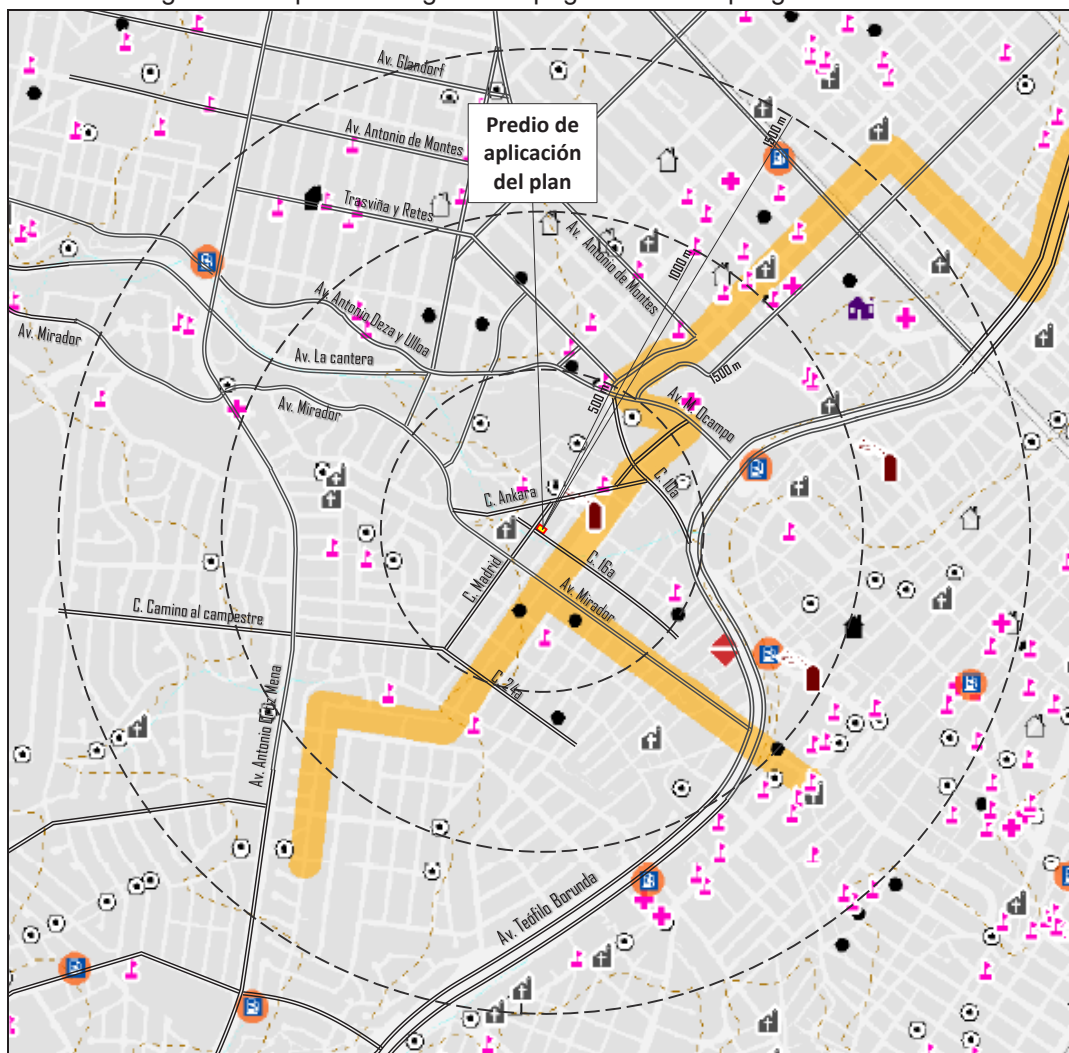
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Octubre 2025.

Las características de los escurrimientos pluviales correspondientes al arroyo Plaza de toros, y del arroyo La Cantera identificados al interior del polígono de análisis no representan riesgos de tipo hidrometeorológico no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento de desarrollo de departamentos que se pretende desarrollar en el predio de aplicación del plan.

### Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis se identifica elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos de servicio, equipamientos tipo: escuelas, parques, hospitales, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 100 metros y 1,500 metros. Ver imagen 80.

Imagen 80. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



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

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a gasolineras localizadas sobre la Av. Teófilo Borunda, y la Av. Antonio Ortíz Mena. La gasolinera más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al noreste, a una distancia de aproximadamente 750.00 metros, sobre la Av. Melchor Ocampo y Av. Teófilo Borunda. Ver imagen 81.

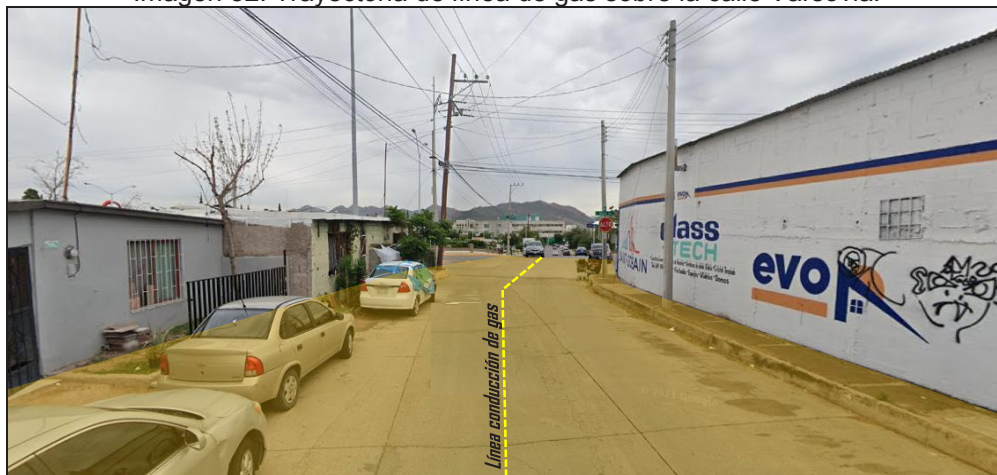
Imagen 81. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en Av Teófilo Borunda.



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

De manera particular, se observa un elemento riesgo generado por la existencia de una línea de gas de baja presión para uso doméstico que cruza la zona sobre la calle Varsovia, con una trayectoria en sentido suroeste-noreste, localizada a aproximadamente a 110.00 m al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 82.

Imagen 82. Trayectoria de línea de gas sobre la calle Varsovia.



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

Este elemento de riesgo no represente riesgo para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar para el predio de aplicación del plan, ya que según la "Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014. Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos obtenidos de la refinación del petróleo. DOF", considera la restricción de salvaguarda que mitigue la vulnerabilidad generada por esta infraestructura, mediante una separación de 10 metros con respecto al ducto de transporte de gas licuado. Esta condición no representa riesgo para el predio de aplicación del plan, ya que se encuentra en un rango superior al señalado para el área de salvaguarda.

Imagen 83. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en Av Teófilo Borunda.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio en la zona se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 3,600 m al norponiente del predio de aplicación.

La ruta más viable, es por medio de la Av. G. Washington, Av. La cantera, Av. Melchor Ocampo, Calle Eligio Muñoz y calle Madrid. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta de al menos los 10 minutos. Ver imagen 84.

Imagen 84. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 2.



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

La ubicación de estos elementos de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento para vivienda plurifamiliar”, mediante el uso de suelo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, solicitado, en el predio de aplicación del plan.

## **Identificación de impactos negativos durante la etapa de operación de vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamento *en el predio***

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

La evaluación de los impactos ambientales del predio con la operación de la vivienda plurifamiliar en el modalidad de departamentos en el predio, caracterizado como "*Habitacional H60+*", que se define en la categoría "*Vivienda plurifamiliar*", según el PDU visión 2040, séptima actualización, se determinó mediante el método de Leopold considerando una matriz de impactos modificados, para la identificación y valoración del proyecto motivo del presente estudio.

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

### **Indicadores de impacto.**

Los indicadores empleados para el análisis de impactos en la etapa de operación de la vivienda plurifamiliar, en la modalidad de departamentos, fueron seleccionados con la finalidad de identificar el mayor número de los mismos en el predio, considerando el contexto urbano, y su relevancia ambiental.

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

Para la operación de la vivienda plurifamiliar, en la modalidad de departamentos en el predio, se determinó de manera particular, el empleo de los siguientes indicadores:

Indicadores urbanos:

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

Los indicadores ambientales son:

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

Los impactos de tipo social y económico asociado a la vivienda plurifamiliar en el modalidad de departamentos en el predio, se muestran a través de la generación de empleos directos e indirectos que propician una derrama económica en la localidad.

### **Descripción de impactos urbanos**

#### Infraestructura vial.

- La Infraestructura vial existente del contexto del predio para vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos, considera las dimensiones de la calle Madrid y la calle 16a, colindantes al predio, descritas en el apartado de estructura vial, que resultan suficientes para el flujo vehicular continuo, considerando el esquema de accesos, a través de estas calles, y que comunican con la Av. Mirador, y la calle Madrid, documentadas en el análisis de impacto vehicular .
- El aprovechamiento urbano para departamentos en el predio, caracterizado como “*Habitacional H60+*”, que se define en la categoría “*Vivienda plurifamiliar*”, no advierte impactos significativos en la operación futura de la calle Madrid, ni en la calle 16a.

#### Servicios Públicos.

- La zona cuenta con el servicio de alumbrado público sobre la calle Madrid y la calle 16a, construido en la etapa de urbanización de la colonia El Palomar, donde se ubica el predio de aplicación del plan. La operación de vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos cuenta con este tipo de servicios en la zona.
- El servicio de recolección de residuos sólidos (basura), está disponible durante la etapa de operación de la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio, debido a que los residuos generados son típicos, y pueden ser colectados, trasladados y confinados en el Relleno sanitario, por parte del servicio de recolección municipal.
- Por su parte, el servicio de seguridad pública se provee en la etapa de funcionamiento, de manera continua a la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan, por parte de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

#### Agua potable y Alcantarillado Sanitario

- La operación de la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio, no genera impactos negativos en la demanda y aportaciones de las redes de drenaje sanitario, y de agua potable existentes en la zona, para de desalojo la conducción del agua potable y de drenaje sanitario, además que la actividad no genera desechos de aceites, o grasas.

#### Equipamiento urbano

- La vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio, no generará demanda de equipamiento adicional a la existente en la zona, debido a que no genera una estancia permanente en el sitio.

- La oferta de equipamiento es atendida en las etapas programáticas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, Visión 2040, vigente, considerando los predios con destino de equipamiento, previstos en la zona de la ciudad, a través de la sección de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

#### Topografía

- La operación de la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio no genera alteraciones en la topografía o en las pendientes de la zona, ni las colindantes al predio de estudio.
- La zona está urbanizada y consolidada, la propuesta de vivienda plurifamiliar ha considerado las pendientes existentes, en la zona.
- Esta condición de edificabilidad en el sitio no representa un riesgo para la estabilidad de la vivienda, ni para los predios colindantes.

#### Hidrología

- En la zona de estudio, no se advierten impactos negativos al predio que limiten la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos propuesta en el predio, causados por la existencia de los escurrimientos que recorren por las rasantes de las calles en la zona, con rumbo al río Chuviscar, con trayectoria hacia el río Chuviscar.
- El agua de lluvia captada al interior del predio será canalizada hacia la calle Madrid, para su conducción por pendiente con rumbo al río Chuviscar. Esta condición no afecta al funcionamiento del establecimiento, por lo que no pone en riesgo las propiedades y población colindante al predio.

#### Impactos ambientales

##### Agua

- Durante la etapa de operación de la vivienda plurifamiliar, se tendrá impacto poco significativo, debido a que en las características del proyecto arquitectónico enfocado exclusivamente a la operación de departamentos en el predio, en la cual se considera la instalación de sanitario para servicio de los usuarios. La zona cuenta con la red pública, operada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

##### Suelo

- Se considera un impacto permanente en el predio, toda vez que en la capa del suelo natural ya ha sido sustituida por una base de concreto en áreas de banquetas, generándose impermeabilidad en la etapa de creación de la colonia Santo Niño.
- Particularmente, la superficie del predio de aplicación del plan ha sido impactada durante la etapa de urbanización de la zona.

### Atmósfera

- Se generará un impacto ocasional, provocado por la generación de partículas de polvo y emisiones, así como de ruido provenientes de los vehículos automotores que se empleen periódicamente durante la etapa de operación de la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio.
- No se emplean equipos especializados que generen ruido, polvo o vibraciones que afecten a los vecinos del predio contiguo.

### Paisaje

- Las actividades previstas en la etapa de operación de la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio, no generarán un deterioro al paisaje del sitio; ya que el predio de estudio se ubica en zona urbana, la cual actualmente se encuentra, impactada y urbanizada previamente.
- La edificación no rebasa la altura indicada por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, y las indicadas en la tabla de aprovechamiento urbano del PDU visión 2040, séptima actualización, de 8.50 m. o dos niveles, predominante en la zona.

### Residuos

- Durante la etapa de operación de la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos en el predio”, se generarán impactos menores, consistentes en:
- Los residuos de materiales generados durante esta etapa de operación como son: papel, cartón, plástico, vidrio que serán colectados y dispuestos para ser dispuestos en el relleno sanitario de la ciudad.
- Los desechos de tipo orgánico que se generen, serán dispuestos en el relleno sanitario de la ciudad, por medio del servicio de recolección y traslado de basura, por parte de la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

## Conclusiones

- El polígono de análisis cuenta con usos de suelo habitacional H12, H25, y H35, y zonas de mixto intenso y mixto moderado en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de recreación y deporte, y educativo.
- El predio de aplicación del plan tiene el uso Habitacional H25, y se propone cambiar a “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, para promover vivienda plurifamiliar.
- El predio cuenta con frente a la calle Madrid y la calle 16ª reconocidas como vía pública, que conducen el flujo vehicular hacia la Av. Melchor Ocampo y la Av Mirador, conectando con otras zonas de la ciudad. Sobre la calle Madrid, se propone el acceso para la vivienda plurifamiliar en el predio de aplicación del plan.
- La zona cuenta con la cobertura de infraestructuras, y servicios en las colonias existentes en el polígono de estudio. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con acceso a las redes de agua potable y energía eléctrica, que posibiliten el desarrollo de vivienda plurifamiliar.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio, se integra por parques, áreas verdes, así como escuelas distribuidos al interior de las colonias. Particularmente, se cuenta con la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la av. G. Washington.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, es una línea de gas con trayectoria sobre la calle Varsovia, que considera una zona de amortiguamiento de 10.00 metros, que mitigue la vulnerabilidad generada por esta infraestructura, según la “Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014. Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos obtenidos de la refinación del petróleo. DOF”. La ubicación de esta red no afecta el predio de aplicación del plan.
- La “Falla La Haciendita”, se ubica a aproximadamente a 200.00 m al norte del predio, y el punto de riesgo hidro meteorológico más próximo se localiza a aproximadamente 350.00 m. al noroeste del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la Av. Mirador y la intersección con la calle Ankara. Ninguno de estos elementos, representa riesgo para las actividades que se promueven, en el predio de aplicación del plan.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, para el predio ubicado en la calle Madrid No. 1418, de la colonia El Palomar, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m2.

#### **IV. Normatividad**

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Particularmente, su compatibilidad con el uso “Habitacional H60+ plurifamiliar”, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio de aplicación del plan, y su integración en la zona.

#### **Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.**

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, con el uso de suelo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, propuesto para el predio ubicado en la calle Madrid No. 1418, de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>.

#### **Visión**

Promover vivienda plurifamiliar en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Habitacional H25 a “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, compatible con los usos existentes en su entorno.

#### **Objetivos**

La propuesta de modificación menor al PDU, visión 2040 vigente, para el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, para el predio localizado en la calle Madrid No. 1418, de la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>. se orienta a:

- Promover la integración del predio mediante el uso de suelo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, que es compatible con los usos habitacionales existentes en la zona.
- Alentar la consolidación de la ciudad, mediante la ocupación ordenada del suelo baldío que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

#### **Políticas de Desarrollo.**

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

- El cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, según la normatividad establecida el PDU, visión 2040, vigente.

### Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El uso propuesto Habitacional H60+, se define como “aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios.

La normatividad de usos de suelo establece la relación entre ellos de conformidad con la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo” donde se considera que el giro “**Habitacional plurifamiliar**” para el desarrollo de 5 departamentos es “**Permitido**” mediante el uso de suelo “**Habitacional H60+**”, propuesto para el predio de aplicación del plan. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo..

Actividad	Descripción	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
Habitacional	Unifamiliar	P	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	X	P	P	P	P	P	<b>P</b>

Permitido                       Prohibido                       3 Condicionado

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización. 2024. Octubre 2025.

### Potencial Propuesto

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, define la normatividad establecida en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso habitacional plurifamiliar”, que establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso Habitacional plurifamiliar.

Código	Densidad Bruta máxima viv/ha	Densidad Neta máxima viv/ha	Sup .Privativa Habitable (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/1.50	NO ESP.	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.
H25	25	37.5	45.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/NE/1.00	NO ESP.	
H35	35	52.5	45.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/SR/SR	NO ESP.	
H45	45	67.5	45.00	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	
H60	60	90	45.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
<b>H+60</b>	<b>SP</b>	<b>SP</b>	<b>45.00</b>	<b>0.65</b>	<b>SP</b>	<b>SP</b>	<b>SP</b>	<b>SP</b>	<b>SP</b>	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización. 2024. Octubre 2025.

Particularmente, la normatividad del uso de suelo propuesto H60+: considera: Lote mínimo: 90 m<sup>2</sup> (lote del predio 298.8326 m<sup>2</sup>), Densidad neta: según proyecto, Densidad del Proyecto: 133.8 viv/ha, Superficie mínima habitable: 45.00 m<sup>2</sup>, COS: 0.65, CUS: según proyecto, CUS: Proyecto 1.8, Porcentaje permeable de superficie libre: Según Proyecto, Altura máxima (metros): según proyecto, Altura máxima (niveles): según proyecto, Altura Máxima proyecto: 2 niveles, Restricción frontal/fondo/lateral: según proyecto.

Por su parte, el Artículo 66 establece en su Inciso I, su desarrollo, los predios podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo.

### Normatividad de Vialidad.

El Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*”, donde se describen las calles que conforman la estructura vial para las vialidades de nuevos desarrollos en la ciudad de Chihuahua. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

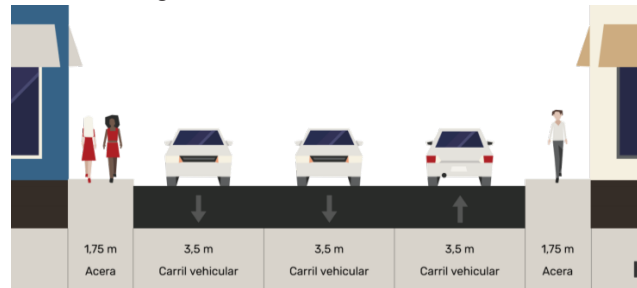
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido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

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

La estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, establece en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*” que las calles de tipo “local” debe tener una sección mínima de 13.00 m. Particularmente, La calle Madrid y la calle 16<sup>a</sup> presentan una sección vial de 14.00 m, que es superior a la establecida en la norma municipal como se muestra a continuación.

La calle Madrid; es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 85.

Imagen 85. Vialidad local. C. Madrid.

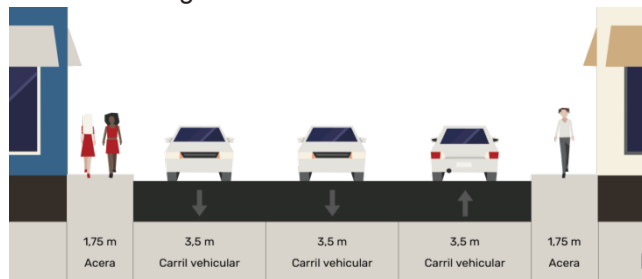


Av. Mirador a C. 10a.

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

La calle 16ª; es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 86.

Imagen 86. Vialidad local. C. 16ª.



C. Berna a C. Lisboa.

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

- El proyecto deberá respetar el alineamiento existente con respecto a la calle Madrid y la calle 16ª, que propone el esquema de accesos y salidas al predio de aplicación del plan.
- Este uso no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que el uso de suelo propuesto es compatible con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

### Cajones de estacionamiento

El Artículo 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, se considera que las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde de acuerdo a su tipología.

Particularmente, para dotar de cajones de estacionamiento al predio de aplicación del plan se considera la tipología I.2 Plurifamiliar, considerando de más de 60 m<sup>2</sup> hasta 120 m<sup>2</sup>, requiere 1.25 cajón por cada vivienda, considera un total de 5 cajones de estacionamiento.

La actividad propuesta en el predio de aplicación del plan, no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que no la modifica en su sección vehicular, ni en las áreas de banquetta de la calle Madrid, y la calle 16ª que colindan con el predio, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

### Movilidad y radios de giro

El aprovechamiento del predio establece el empleo de vehículos motorizados tipo automóvil, donde las características de la edificación permite alojar a los vehículos por sus dimensiones, así como la sección vial de 14.00 metros en la calle Madrid, y la calle 16ª, permite el desarrollo de los radios de giro considerados para este tipo de vehículos, según la NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Ver tabla 9.

Tabla 8. Dimensionamiento de los vehículos motorizados (extracto)

Nomenclatura	Nombre	Número de ejes	Largo cm	Ancho cm	Altura cm	Radio de giro
DE - 335	Automovil	2	580	214	167	732

Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Octubre 2025.

### Accesibilidad peatonal

Las condiciones viales existentes alrededor del predio de aplicación del plan ubicado en la calle Madrid, y la calle 16ª, se describen en el apartado de diagnóstico, de conformidad con el PDU, visión 2040, séptima actualización.

La calle Madrid; es una vialidad local con sección de 14.00 m, tres carriles de circulación, en el tramo donde se ubica el predio de aplicación del plan, considerando el espacio destinado para la circulación peatonal por medio de las banquetas laterales, con una sección de 1.75 m.

La calle 16ª; es una vialidad local con sección de 14.00 m, tres carriles de circulación, en el tramo donde se ubica el predio de aplicación del plan, considerando el espacio destinado para la circulación peatonal por medio de las banquetas laterales, con una sección de 1.75 m.

Particularmente, la norma “NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación”, considera en su apartado 5.5. *Vocación de las vías: forma función y uso*: establece que las vías terciarias tienen un carácter estrictamente local, su objetivo primordial es de habitabilidad, brindar acceso a los predios dentro de las comunidades o para el tránsito exclusivo peatonal o de vehículos no motorizados, definiendo sus principales características operacionales y geométricas. Ver tabla 10.

Cabe señalar que la calle Madrid, y la calle 16ª cuentan con una dimensión de 1.75 metros, siendo inferior al ancho establecido en la NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación, sin embargo estas calles han sido constituidas como vía pública previamente a la publicación de la citada norma.

Tabla 9. Características operacionales y geométricas de las vías terciarias.

<b>características</b>	<b>Valor</b>
Valor de servicio máximo (vehículos/hora/carril)	menor a 400
Límite de velocidad	30 Km/h
Derechos de vía	6 a 15 m
Ancho de carril	2.50 a 3.00 m
Ancho de banqueta	2.50 m (mínimo)
Pendiente máxima recomendada	15%
Número de carriles efectivos de circulación	máximo 2 por sentido

*Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Junio 2025.*

## **Infraestructura.**

### **Agua potable**

- El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico.
- El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de vivienda plurifamiliar propuesto para el predio. El predio de estudio actualmente cuenta con acceso a servicio de agua potable, provista por la JMAS.

### **Drenaje sanitario**

- En el polígono de análisis, existen colectores, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona.
- El predio de estudio emplea la red existente en la calle Madrid, que conduce las descargas captadas al colector general colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 500.00 m. al norte del predio de aplicación del plan.

### **Energía eléctrica**

- La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del arroyo “La Cantera” a aproximadamente a 500 m, al norte del predio de aplicación del plan.
- El predio de aplicación del plan se ubica en una zona que cuenta con servicio de energía eléctrica. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de la vivienda plurifamiliar en su etapa de ocupación,

### **Drenaje pluvial**

- Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle Madrid, y son conducidos por las vialidades de la zona al arroyo La cantera.
- Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Madrid, con dirección al arroyo La Cantera, ubicado a 500 metros al norte del predio de aplicación del plan.

## **V. Estrategia**

### **Propuesta de Desarrollo**

El 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 Habitacional H25 a "Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85", para el predio ubicado en la calle Madrid No. 1418, en la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>.

El uso de suelo "Habitacional H60+" propuesto, es compatible con la actividad tipo "Habitacional plurifamiliar", según la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" contenida en el PDU, visión 2040 séptima actualización.

El predio propuesto para el uso de suelo "Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85", colinda con la calle Madrid y la calle 16<sup>a</sup>, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento de la vivienda plurifamiliar en la modalidad de departamentos para renta.

Con la propuesta de cambio de uso de suelo, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta en construcción y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en cuanto a la ocupación del suelo de uso "Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85", donde el predio de aplicación del plan tiene una superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>.

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo "Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85", para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso existente en los predios colindantes en la zona de estudio.

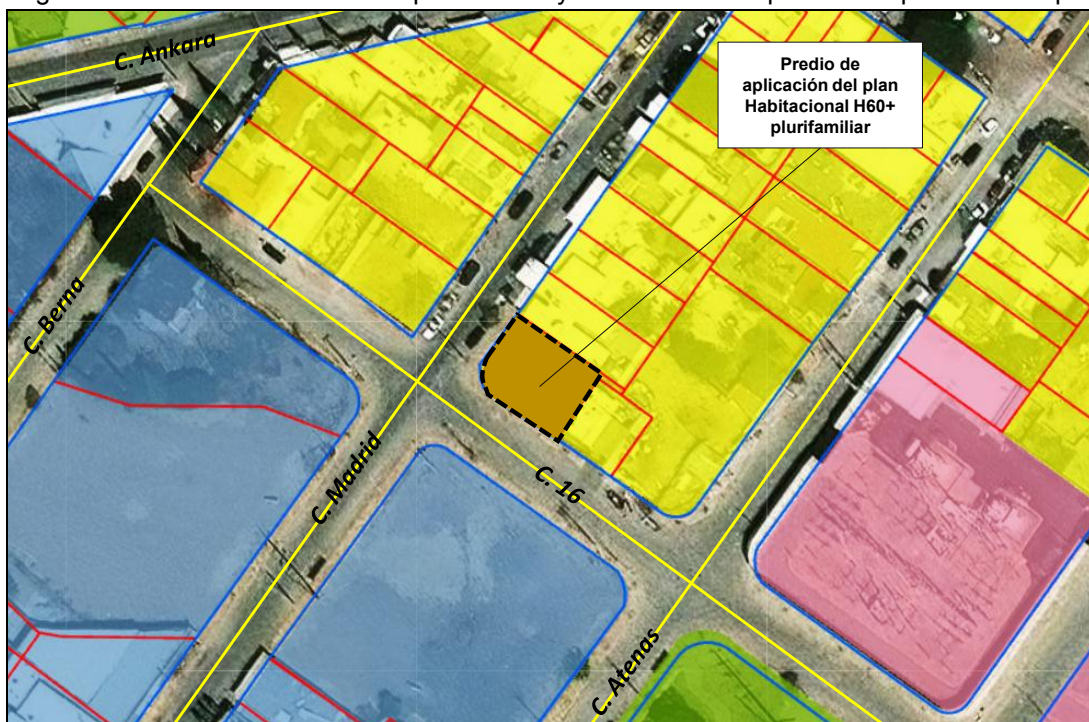
El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante la ocupación de predios baldíos, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

### Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85 propuesto, y el uso existente en la zona permite la consolidación mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio fomenta la consolidación de la zona, y la promoción de la ciudad compacta, según la visión del propio PDU Visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 87.

Imagen 87. Uso Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85 en el predio de aplicación del plan.

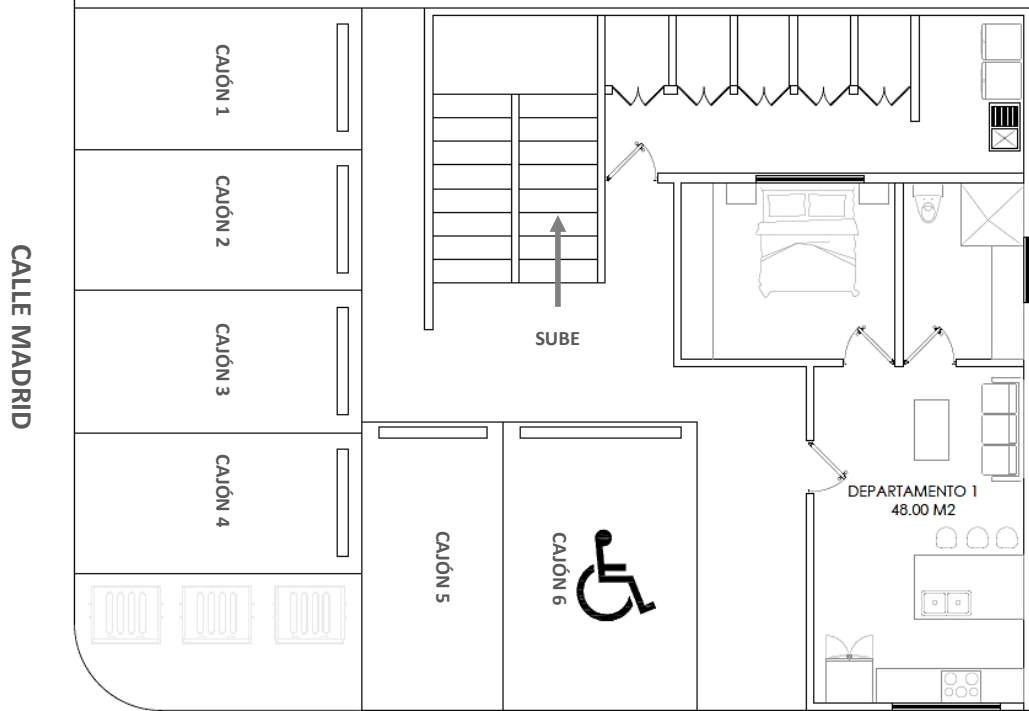


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización. Octubre 2025.

### Estrategia de ocupación del predio

El cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, se orienta al desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, en el predio de aplicación del plan, con superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>. La propuesta de ocupación del predio define la construcción de 5 departamentos cada uno desplantado en dos niveles de altura, y cajón de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas. Ver Imagen 88 a 89, y tabla 11.

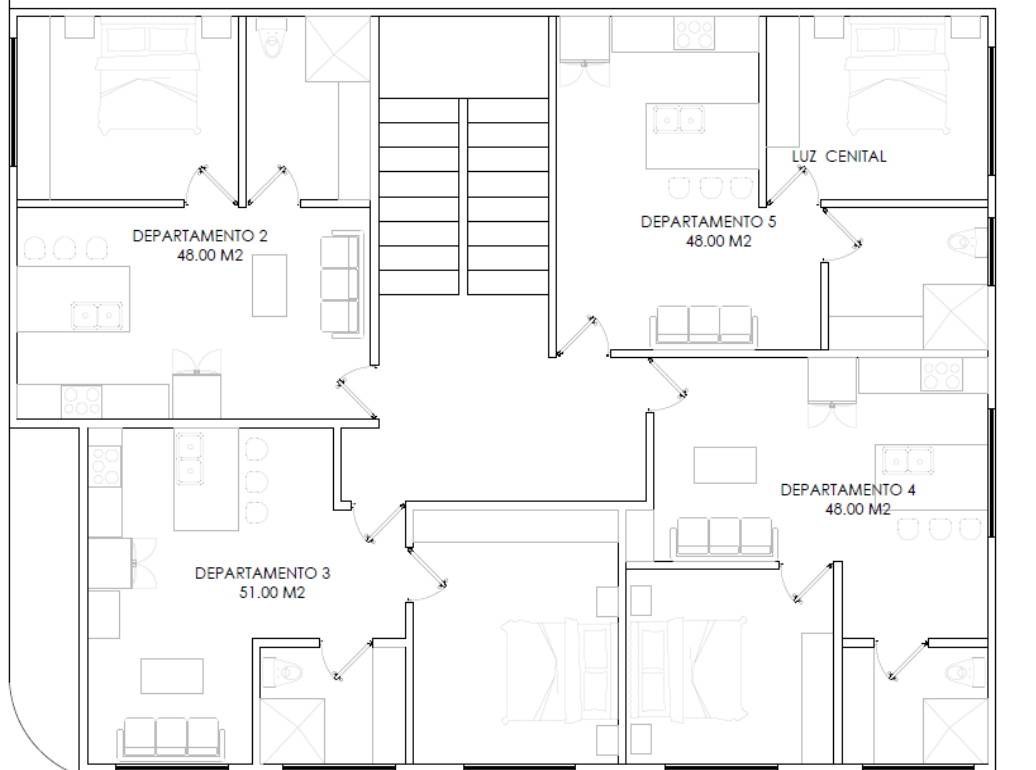
Imagen 88. Propuesta de aprovechamiento habitacional plurifamiliar. Planta Baja.



CALLE 16A

Fuente: Elaboración propia con datos del promotor. Octubre 2025.

Imagen 89. Propuesta de aprovechamiento habitacional plurifamiliar. Planta Alta



Fuente: Elaboración propia con datos del promotor. Octubre 2025.

Tabla11. Aprovechamiento existente en el predio, planta baja.

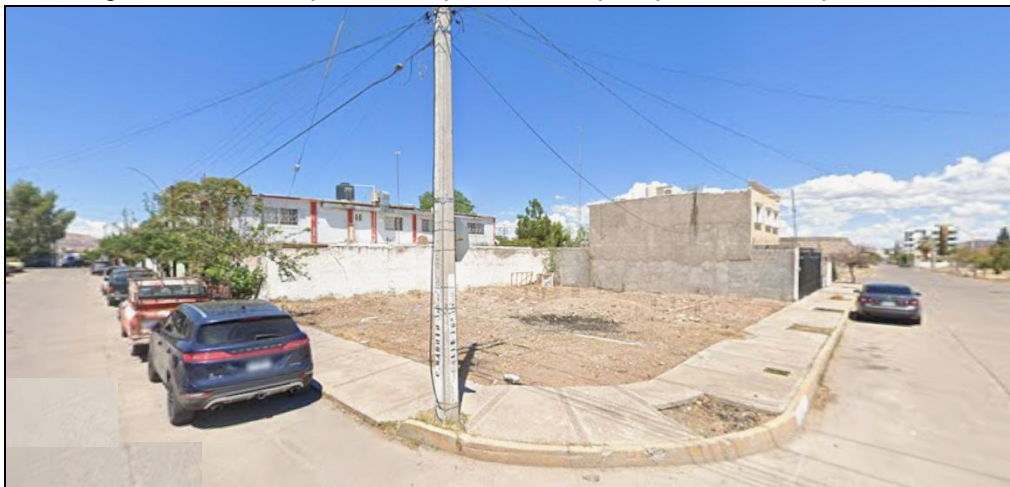
Superficie de departamentos	
Área	Superficie
<b>Planta Baja</b>	<b>298.8326</b>
Departamentos (1)	58.28
Estacionamiento	94.60
Espacios abiertos	56.8326
<b>Planta alta</b>	<b>195.00</b>
Departamentos (4)	195.00
Espacios abiertos	56.8326
<b>Superficie terreno</b>	<b>298.8326</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del promotor. Octubre 2025.

El aprovechamiento en el predio de aplicación del plan se orienta al desarrollo de 5 departamentos para renta. La ocupación será en planta baja: un departamento con 58.28 m<sup>2</sup>, seis cajones de estacionamiento (según Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua) con 94.60 m<sup>2</sup>, circulaciones, servicios y espacios diversos con 145.9526. En su planta alta considera 5 departamentos con 195.00 m<sup>2</sup>, circulaciones y servicios 52.88 m<sup>2</sup>. El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) propuesto 80.31%,

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo tiene frente a la calle Madrid y la calle 16<sup>a</sup> establecida como vía pública reconocida, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de la Av. Mirador, y la Av. Melchor Ocampo. Ver imagen 90.

Imagen 90. Vista del predio de aplicación del plan para vivienda plurifamiliar.



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

### Estrategia Vial

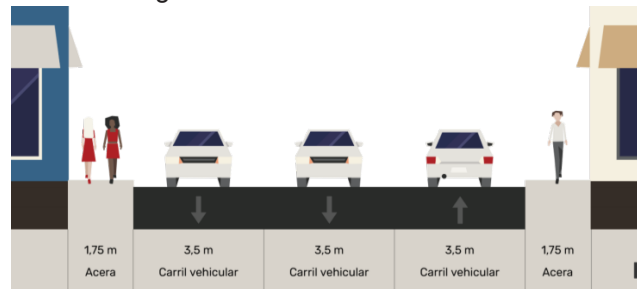
El predio propuesto para el cambio de uso de suelo tiene frente a la calle Madrid y la calle 16<sup>a</sup> establecida como vía pública reconocida, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de la Av. Mirador, y la Av. Melchor Ocampo.

La propuesta de uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle Madrid, ni de la calle 16ª que colindan con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia, por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La estrategia vial contempla no modificar la sección vial de las calles Madrid y 16ª, conservando sus secciones actuales como se ilustra a continuación.

La calle Madrid; es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 91.

Imagen 91. Vialidad local. C. Madrid.

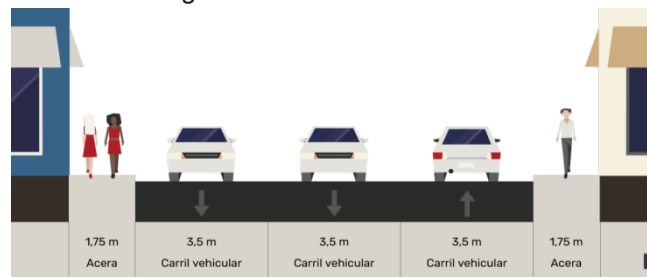


Av. Mirador a C. 10a.

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

La calle 16ª; es una vialidad local con sección de 14.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 92.

Imagen 92. Vialidad local. C. 16ª.



C. Berna a C. Lisboa.

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

Para la etapa de funcionamiento de la vivienda plurifamiliar en el predio de aplicación del plan, se propone estacionamiento con 6 cajones de estacionamiento, y cumplir así con la normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**Estrategia de cajones de estacionamiento**

La estrategia de cajones de estacionamiento para la propuesta de vivienda plurifamiliar en el predio de aplicación del plan, atiende los requerimientos del Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, el cual establece que las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde de acuerdo a su tipología.

Particularmente, para dotar de cajones de estacionamiento al predio de aplicación del plan se considera la tipología I.2 Plurifamiliar, considerando de más de 60 m2 hasta 120 m2, requiere 1.25 cajón por cada vivienda, considera un total de 6 cajones de estacionamiento. Ver tabla 12.

Tabla 12. Requerimiento de cajones de establecimiento en el predio de análisis.

Predio	Superficie m2	No. Cajones	
	Construcción	Reglamento	Requeridos
Departamentos (5)	253.28	I.2 Plurifamiliar: de 60 m2 hasta 120 m2, requiere 1.25 cajón por cada vivienda,	6.00

*Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Octubre 2025*

Para atender esta condición, se considera definir espacio para acomodo de cajones de estacionamiento, al interior del predio de aplicación del plan, se propone el empleo de 1.25 cajones de estacionamiento por cada departamento, si son 5 departamentos, equivalen a 6 cajones de estacionamiento..

**Estrategia de radios de giro**

La estrategia de accesibilidad al predio de aplicación del plan para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, considera el manejo de vehículos motorizados tipo automóvil, donde la sección vial de 14.00 metros en la calle Madrid y la calle 16ª, permite el desarrollo de los radios de giro considerados para este tipo de vehículos, según la NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Ver tabla 13.

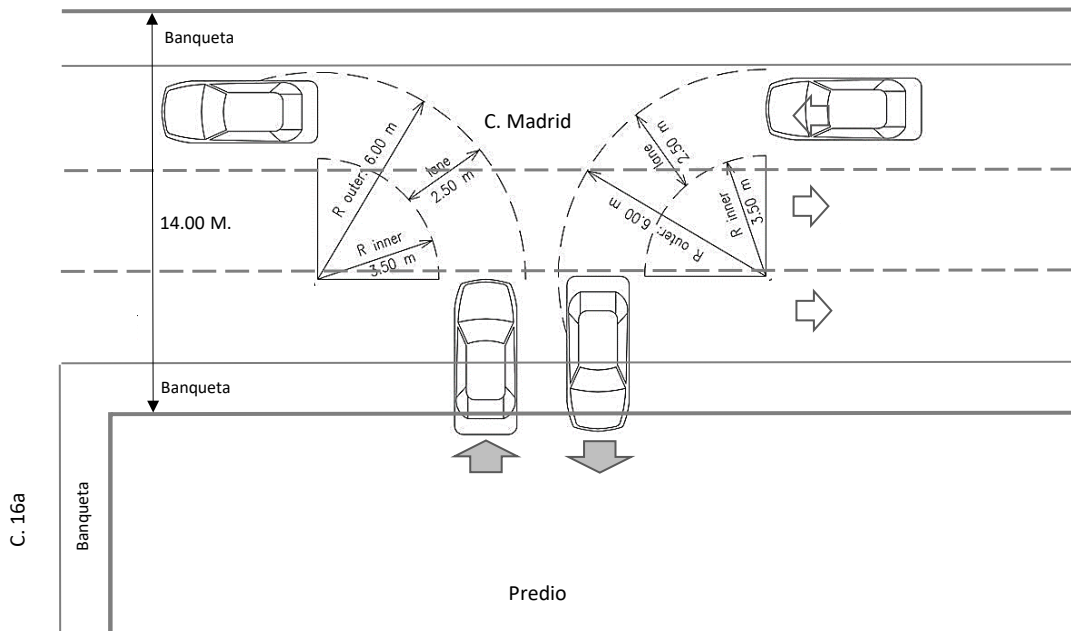
Tabla 13. Dimensionamiento de los vehículos motorizados (extracto)

Nomenclatura	Nombre	Número de ejes	Largo cm	Ancho cm	Altura cm	Radio de giro
DE - 335	Automovil	2	580	214	167	732

*Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Octubre 2025.*

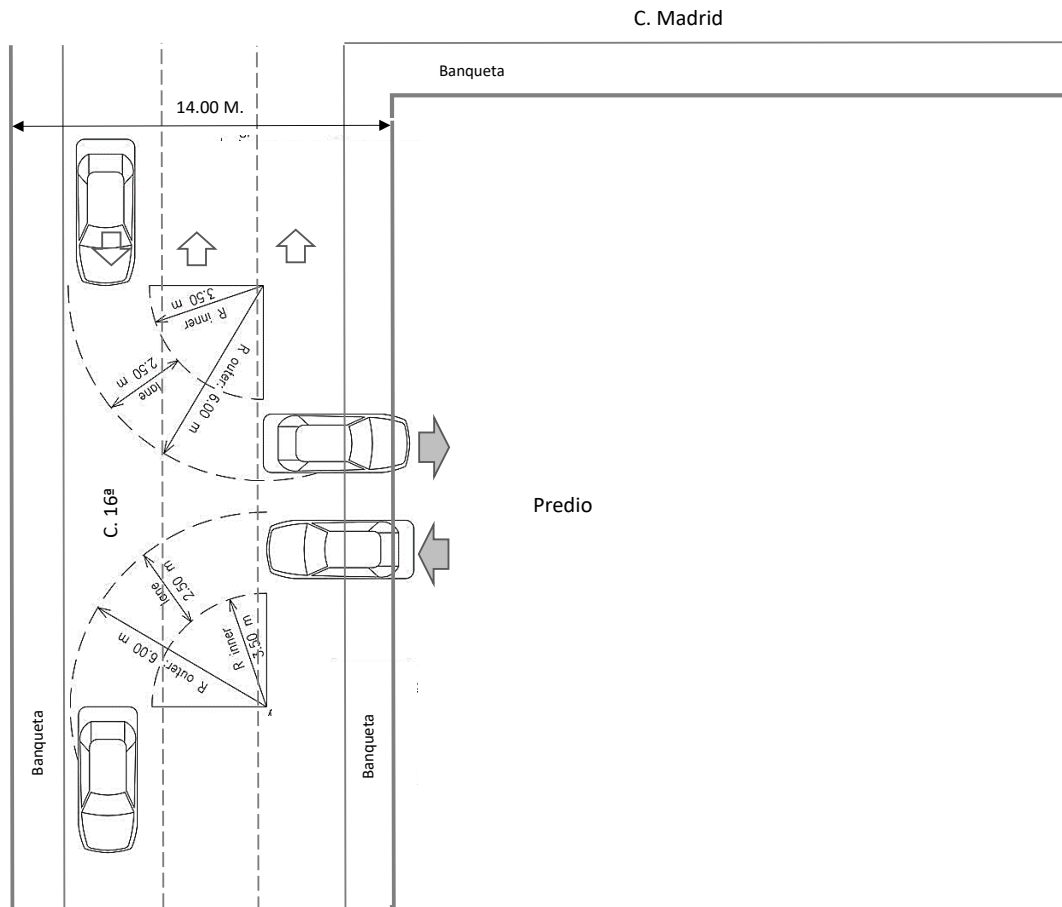
En el esquema se ilustra los radios de giro de los vehículos motorizados a emplearse en el predio, los cuales pueden realizarse de acuerdo a las características físicas existentes en la calle Madrid y la calle 16ª. Ver imagen 93 y 94.

Imagen 93. Esquemas de radios de giro en calle Madrid.



Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Octubre 2025.

Imagen 94. Esquemas de radios de giro en calle Madrid.



Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Octubre 2025.

## **Estrategia de Infraestructura**

La autorización del cambio de uso de suelo, promueve el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

### **Agua potable.**

- El existente en la calle Madrid, que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 500.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido nor poniente - sur poniente.

### **Energía eléctrica.**

- La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del arroyo “La Cantera” a aproximadamente a 500 m polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8”, 12”, 18” de diámetro. Existe una red en la trayectoria de la Av. Antonio Ortíz Mena con 12” pulgadas de diámetro, y de 8” pulgadas de diámetro sobre la trayectoria de la calle Varsovia.
- El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la Varsovia.

### **Drenaje sanitario.**

- En el polígono de análisis, existen colectores con diámetros de 10”, 12”, 15” y 30” pulgadas de diámetro, que conducen las descargas de la zona, hacia el arroyo “La cantera”.
- El predio de estudio emplea la red, al norte del predio de aplicación del plan.
- El predio de estudio se localiza en una zona que cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la CFE. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de la vivienda.

### **Drenaje pluvial.**

- Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle Madrid, y son conducidos por las vialidades de la zona al arroyo La cantera.
- Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Madrid, con dirección al arroyo La Cantera, ubicado a 500 metros al norte del predio de aplicación del plan.

## Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al PDU visión 2040, séptima actualización, se enfoca a promover el Cambio de Uso de Suelo de **Habitacional H25** establecido por el PDU visión 2040 séptima actualización a **Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85**, para el predio ubicado en la **calle Madrid No. 1418**, en la **colonia Colonia El Palomar** de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de **298.8326 m2**.

El uso de suelo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85” propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 5 departamentos para renta, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU, visión 2040, vigente, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85” solicitado.

El predio de aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo, tiene frente a la calle Madrid y la calle 16ª, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten los accesos y salidas, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Mirador, y Av. Melchor Ocampo.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo tipo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, que considera una unidad privativa de 45.00 m2, donde el predio de aplicación del plan mide de 298.8326 m2, de acuerdo a la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*”.

El riesgo químico-tecnológico de una línea de gas sobre la calle Varsovia, que considera una zona de amortiguamiento de 10.00 m, para mitigar vulnerabilidad, según la “*Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014*”; la “*Falla La Haciendita*”, ubicada a 200.00 m al norte del predio, y el punto de riesgo hidro meteorológico a 350.00 m. al noroeste, no representa riesgo para las actividades que se promueven, en el predio de aplicación del plan.

Una vez autorizada la solicitud de modificación del PDU, visión 2040, séptima actualización, para el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85” propuesto para el predio ubicado en la calle Madrid No. 1418, en la colonia El Palomar de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m2, se promoverá la constancia oficial correspondiente, que acredite el uso de suelo solicitado.

## VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85, para el predio de aplicación del plan localizado en la calle Madrid No. 1418, del Colonia El Palomar, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 298.8326 m<sup>2</sup>, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 7.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia de uso de correspondiente al uso de suelo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, 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 incremento de potencial urbano Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85				X		
Obtener licencia de uso de suelo Habitacional H60+ Plurifamiliar y COS 0.85					X	

Fuente: Elaboración propia. Octubre 2025.

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

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.85”, promueve la ocupación del suelo de un predio ya urbanizado localizado en una zona provista con infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.

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

## 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. 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. séptima actualización, POE No. 24 del 23 de marzo de 2024.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.
- Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.
- Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.
- Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.
- Carto implan. Junio 2022. [Http://implanuu.carto.com](http://implanuu.carto.com), junio 2022.
- <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards/637fa82a9dcb4e059b3f919e01ab7040>
- Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014. Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos obtenidos de la refinación del petróleo. DOF. 16/10/2014. [https://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5364263&fecha=16/10/2014#gs.c.tab=0](https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5364263&fecha=16/10/2014#gs.c.tab=0)
- Visor de estructura vial, Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, séptima actualización, Implan. <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards/637fa82a9dcb4e059b3f919e01ab7040>

## **PLANOS**

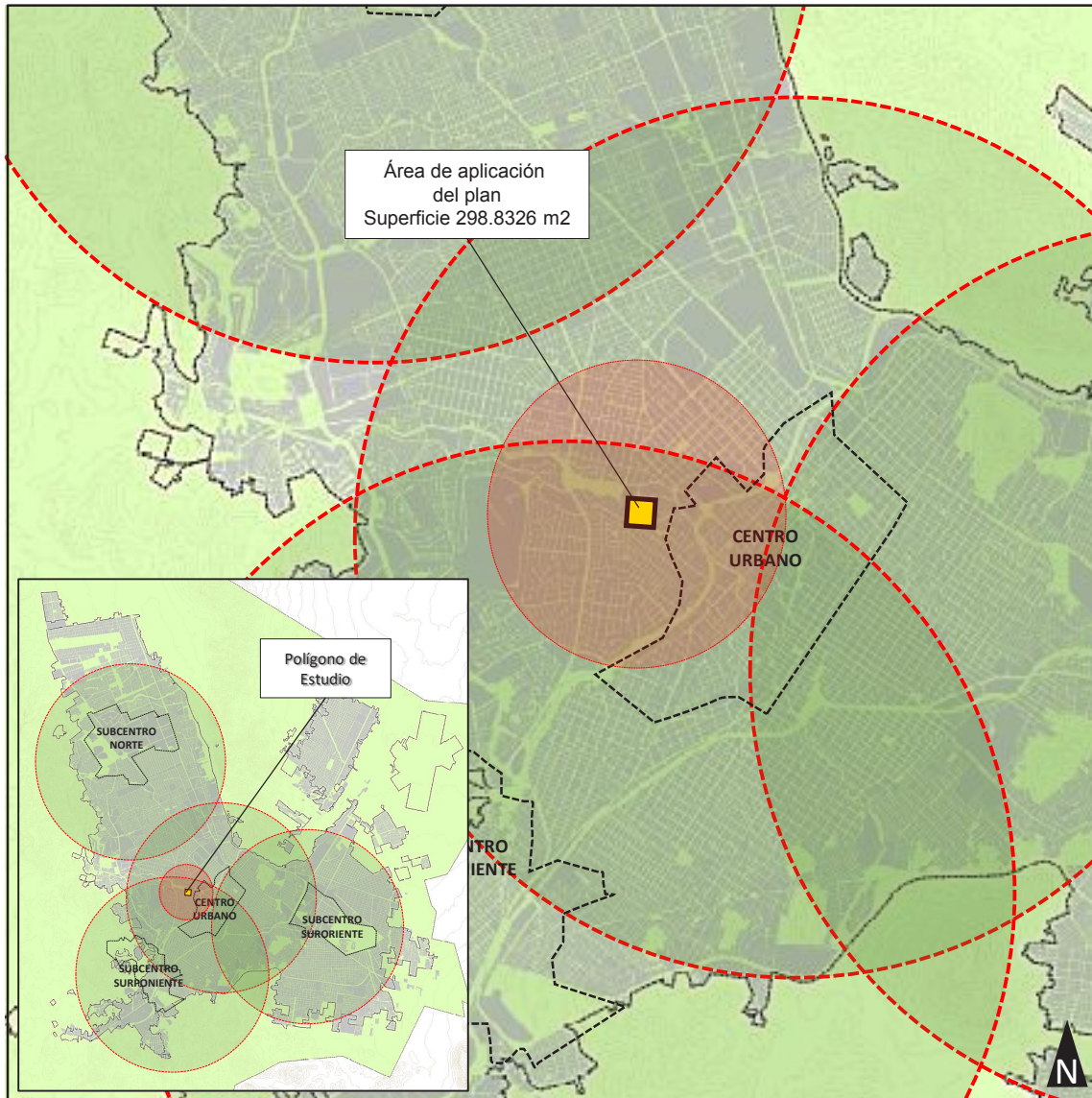
### **Diagnóstico**

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

### **Estrategia**

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización. PDU visión 2040.



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

<b>Estructura Urbana</b>	OCTUBRE 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

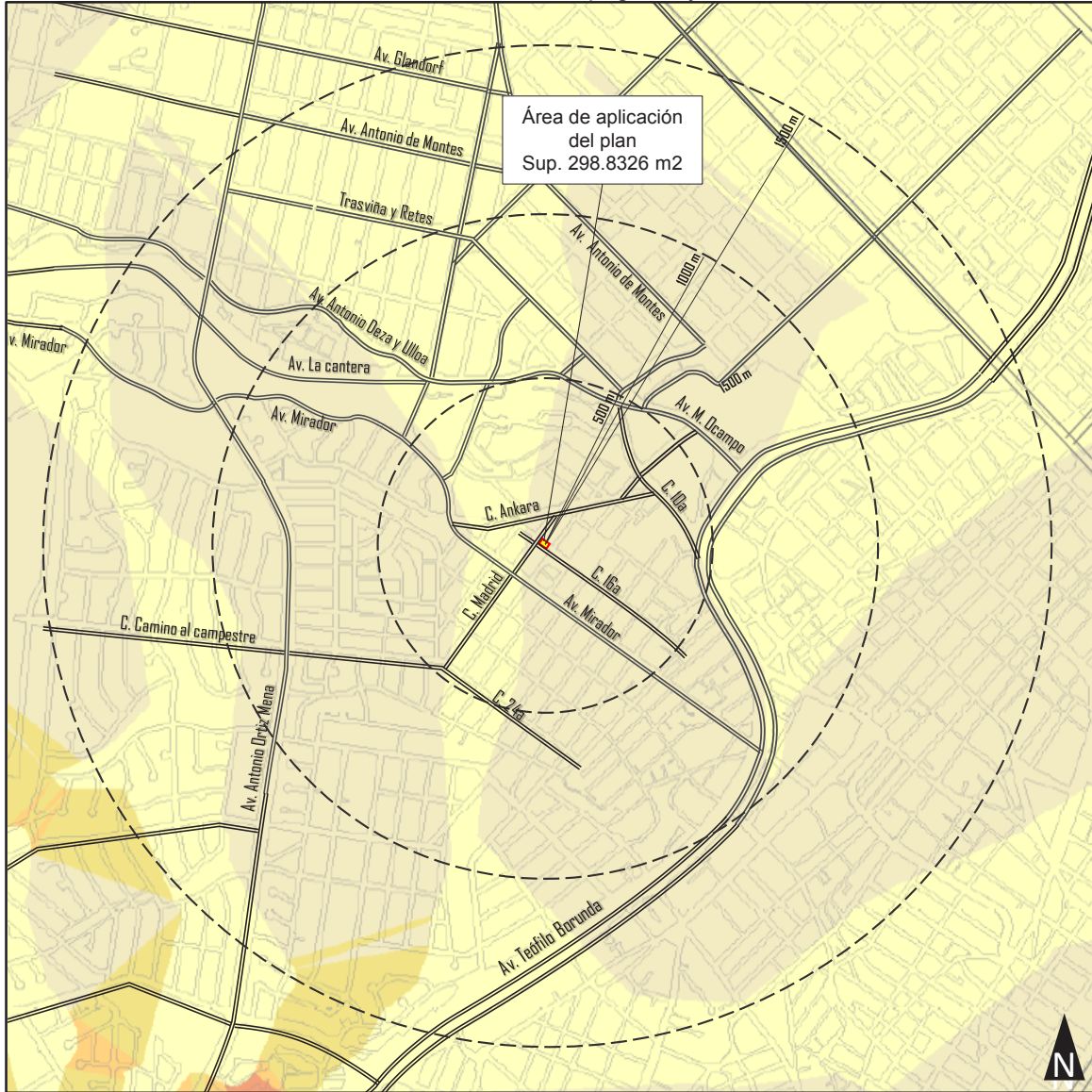


<b>Simbología</b>	
<b>Relieve</b>	<b>Unidades de Gobierno</b>
--- Curvas de nivel	▭ Limite del Area Urbana
	▭ Limite del Centro de Población
<b>Hidrografia</b>	<b>Catastro</b>
Arroyos	Traza Urbana
■ Cuerpos de agua	
<b>Vías de comunicación</b>	
□ Número de Carretera	
— Carretera Principal	
— Ferrocarril	

<b>Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)</b>	OCTUBRE 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-02</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

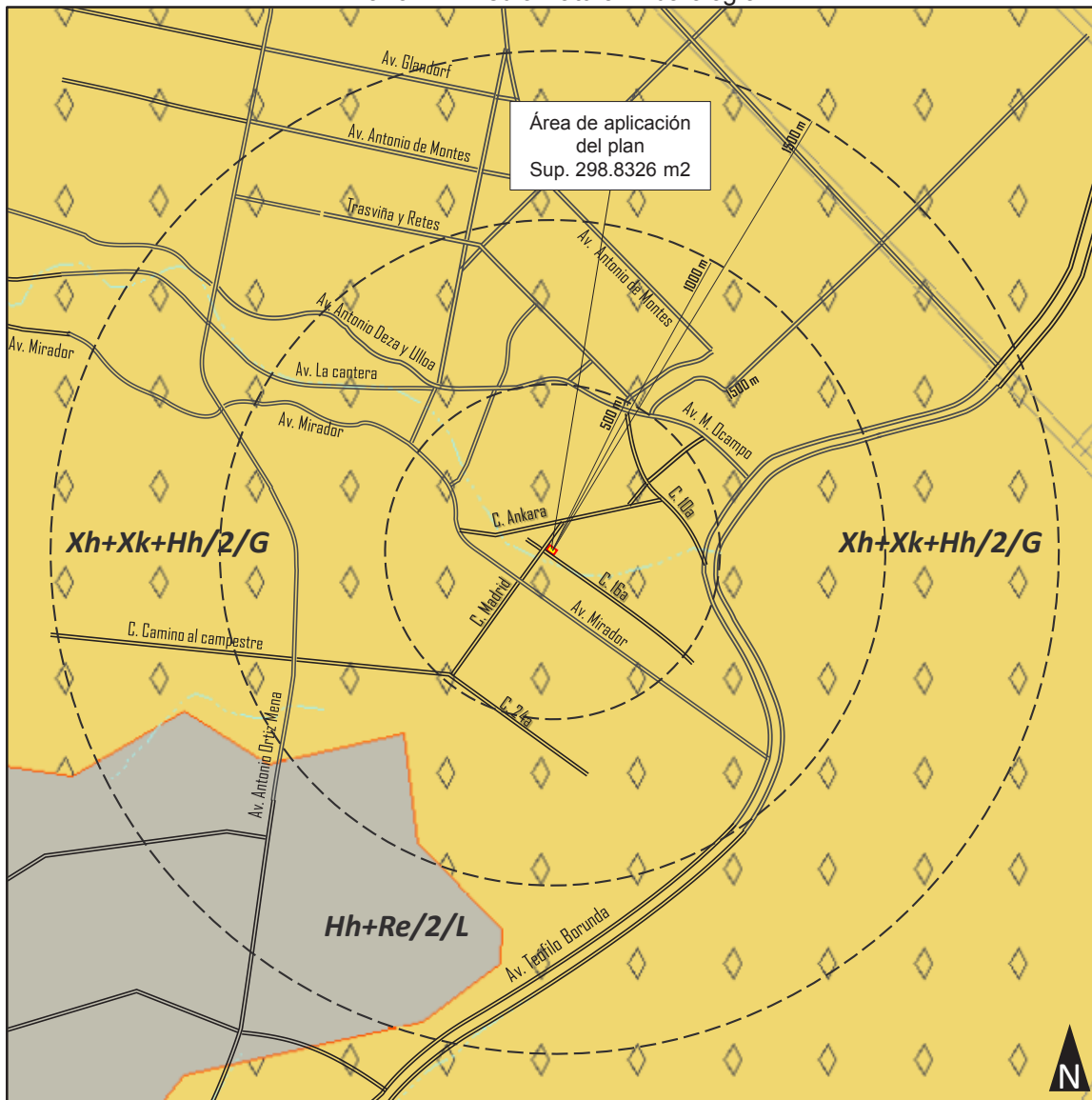


Simbología		
<b>Relieve</b> --- Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> □ Límite del Area Urbana □ Límite del Centro de Población	<b>Pendientes</b> ■ Pendiente plana (0- 2 %)
<b>Hidrografía</b> Arroyos ■ Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	■ Pendiente muy suave (2 - 5 %)
<b>Vías de comunicación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

<b>Topografía y Pendientes</b>	<b>OCTUBRE 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85</b>	<b>D-03</b>
<b>CALLE MADRID - 1418</b>	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

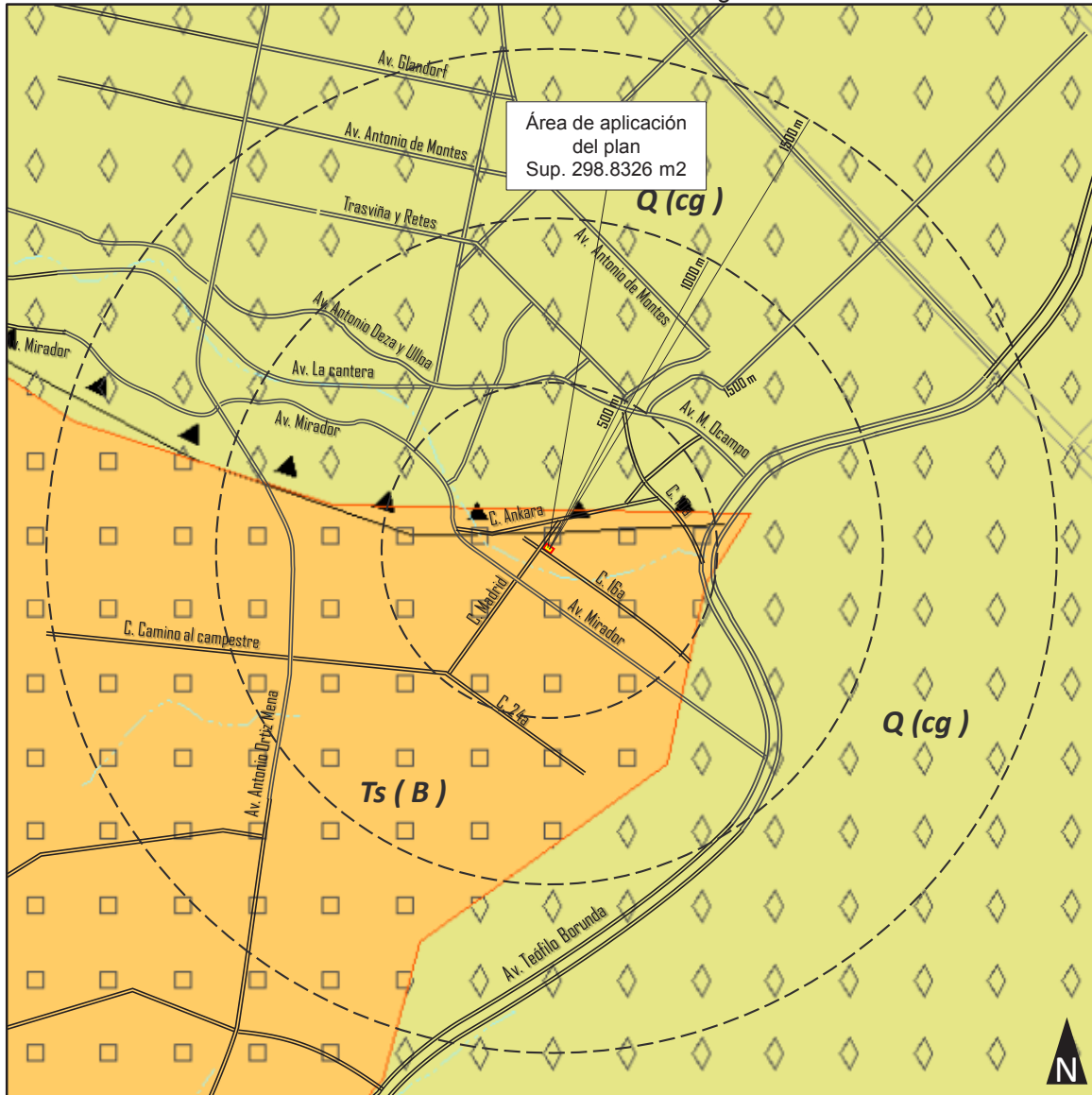


Simbología					
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Medio Ambiente</b> <b>Unidades de Suelo</b> K Castañozem Kl Lúvico Kh Háptico Kk Cálxico H Feozem Hh Háptico J Fluvisol Je Eútrico Jc Calcárico I Litosol R Regosol Rc Calcárico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

<b>Edafología</b>	<b>OCTUBRE 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85</b>	<b>D-04</b>
<b>CALLE MADRID - 1418</b>	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



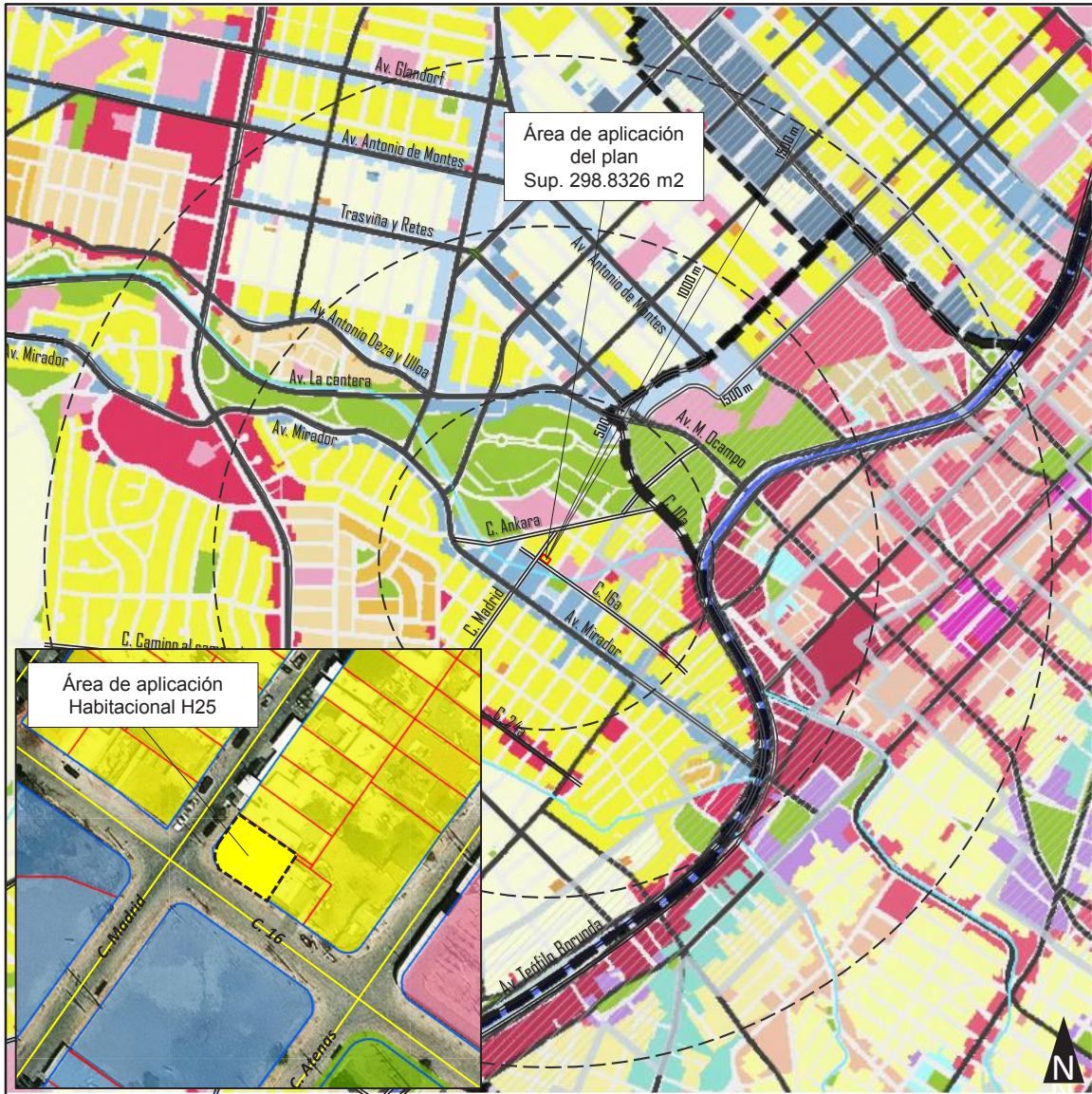
**Simbología**

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

<b>Geología</b>	<b>OCTUBRE 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85</b>	<b>D-05</b>
<b>CALLE MADRID - 1418</b>	

Fuente Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

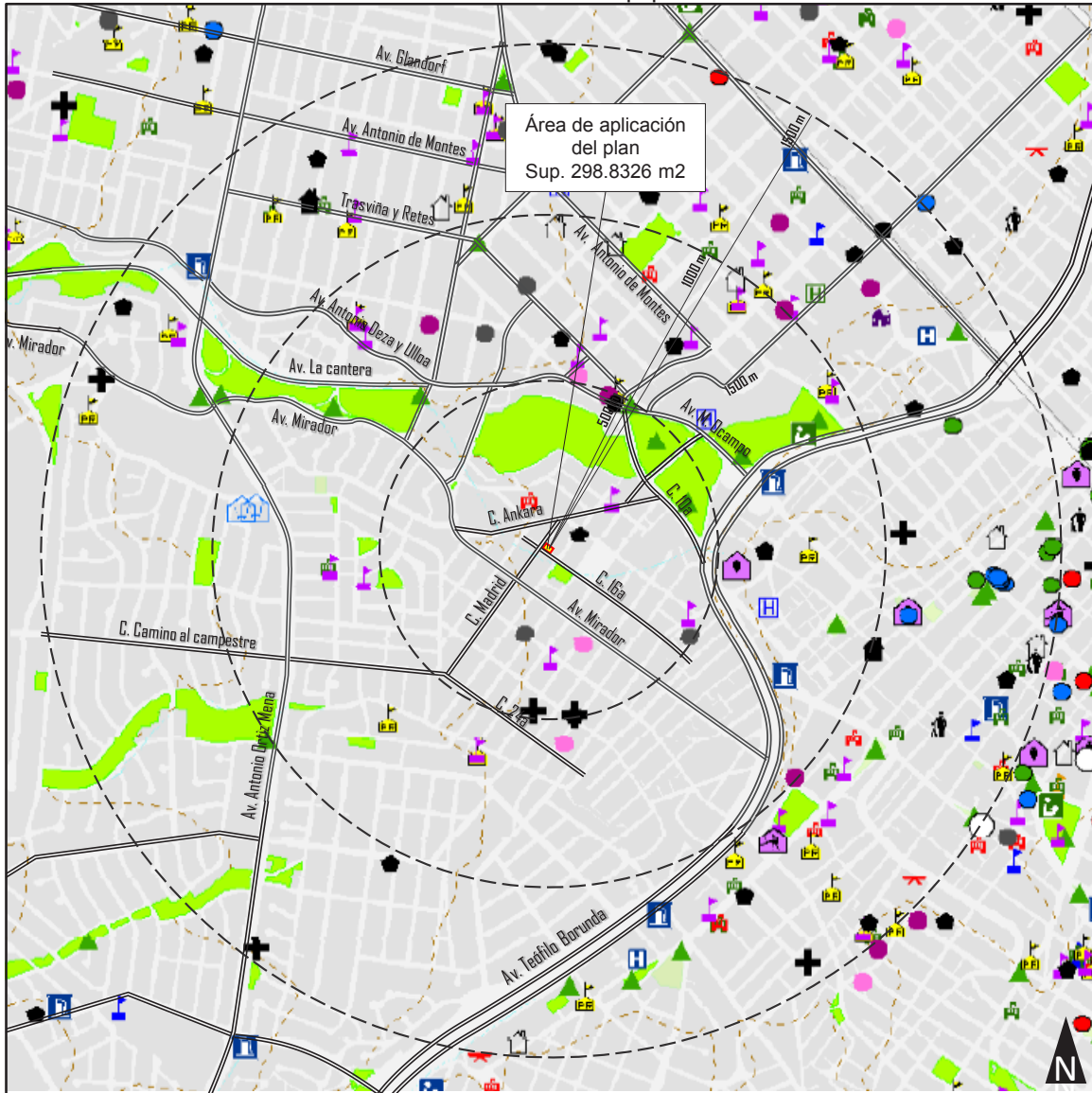


Simbología			
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Área para Planeación Específica</b> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	<b>Usos de Suelo Habitacional</b> Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional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

<h2>Uso de Suelo Existente</h2>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <h3>CALLE MADRID - 1418</h3>	<h1>D-06</h1>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025..

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

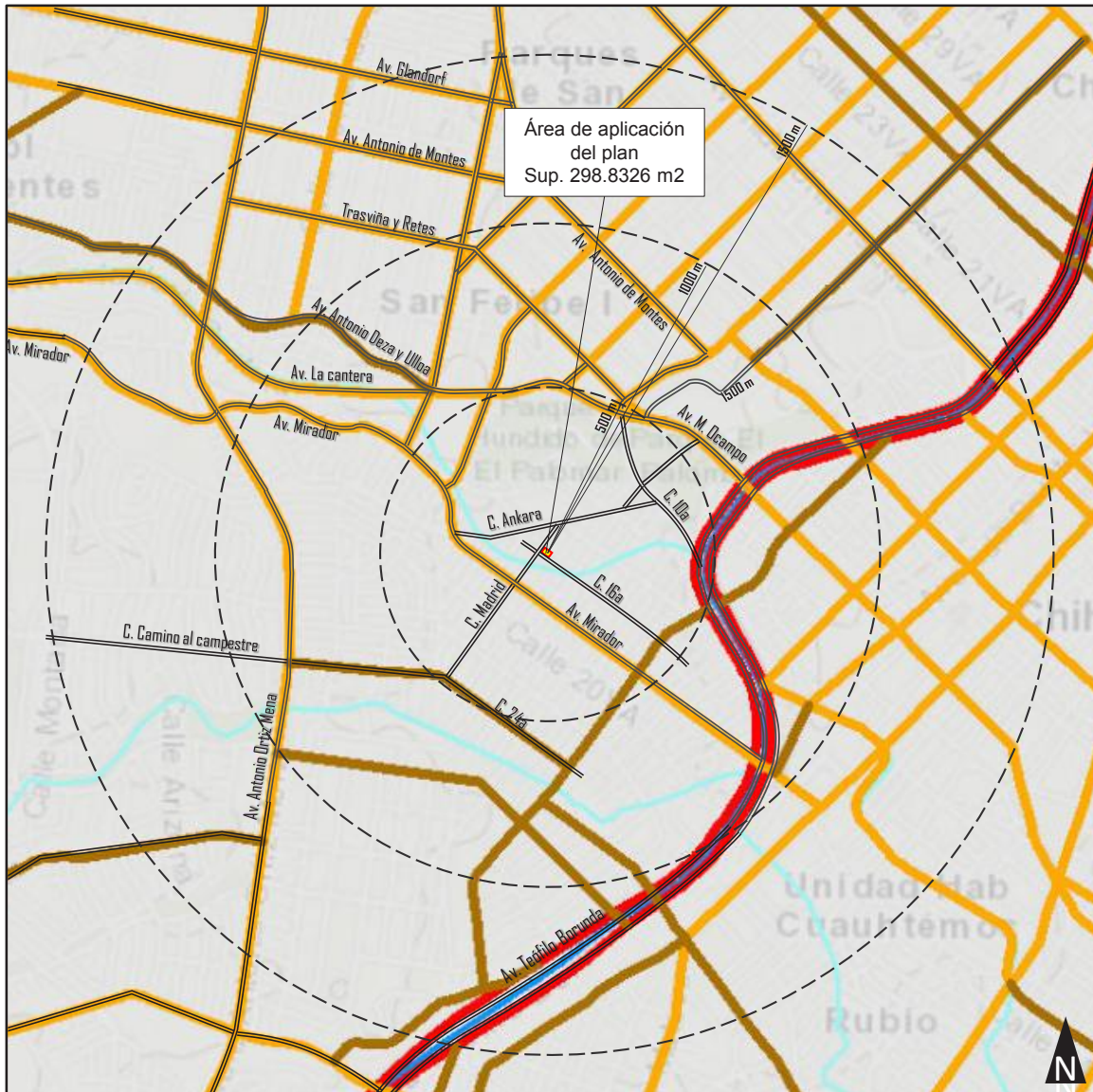


Simbología				
<b>Relieve</b> Curvas de nivel  <b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua  <b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril  <b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Equipamiento Urbano</b> <b>Administración Pública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

<b>Equipamiento</b>	<b>OCTUBRE 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-07</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

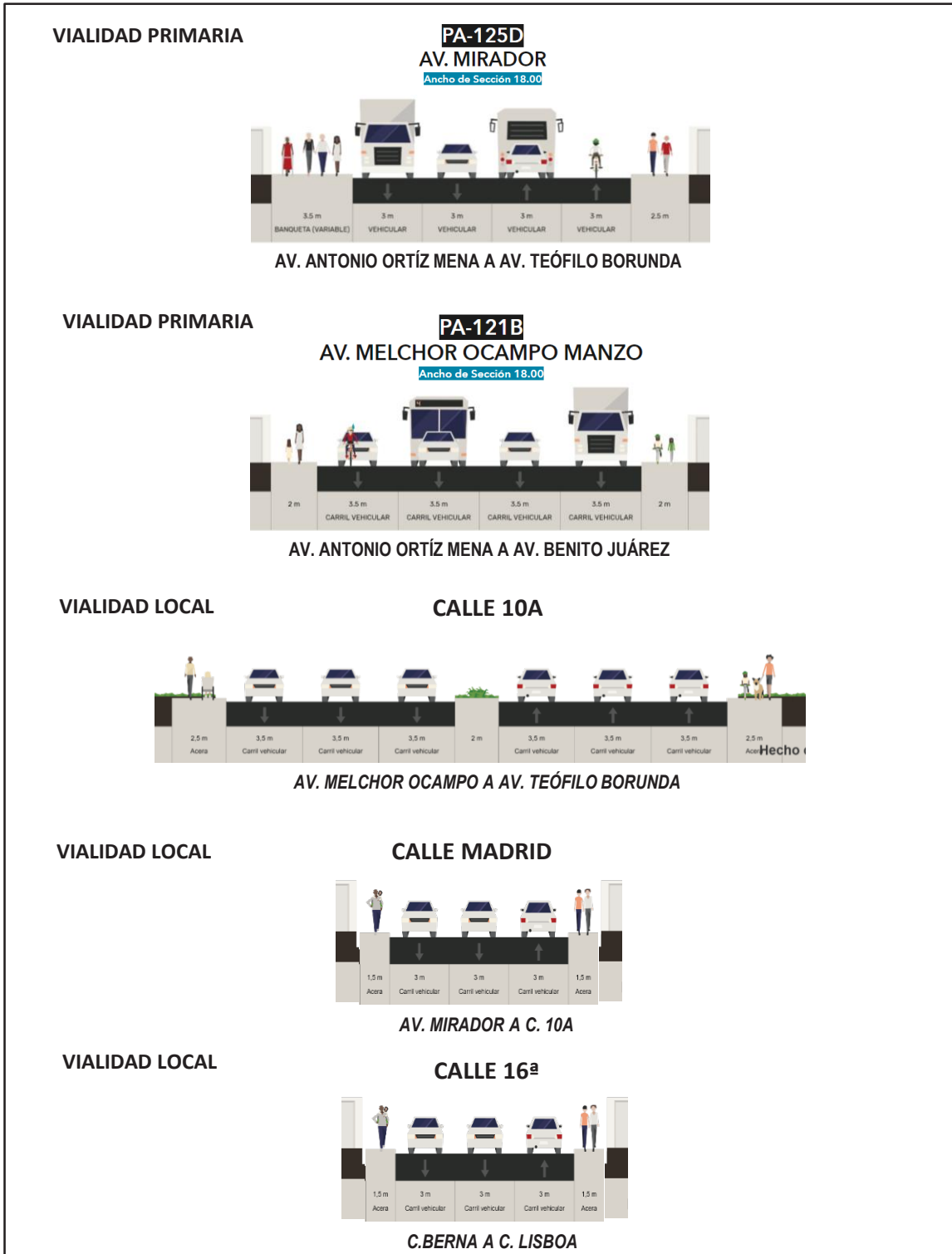


Simbología		
<b>Relieve</b> --- Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Población	<b>Tránsito y Transporte</b> — Regional - - - Regional Propuesta — De Primer Orden - - - De Primer Orden Propuesta — Primaria - - - Primaria Propuesta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

<b>Estructura Vial</b>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <b>CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-08</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

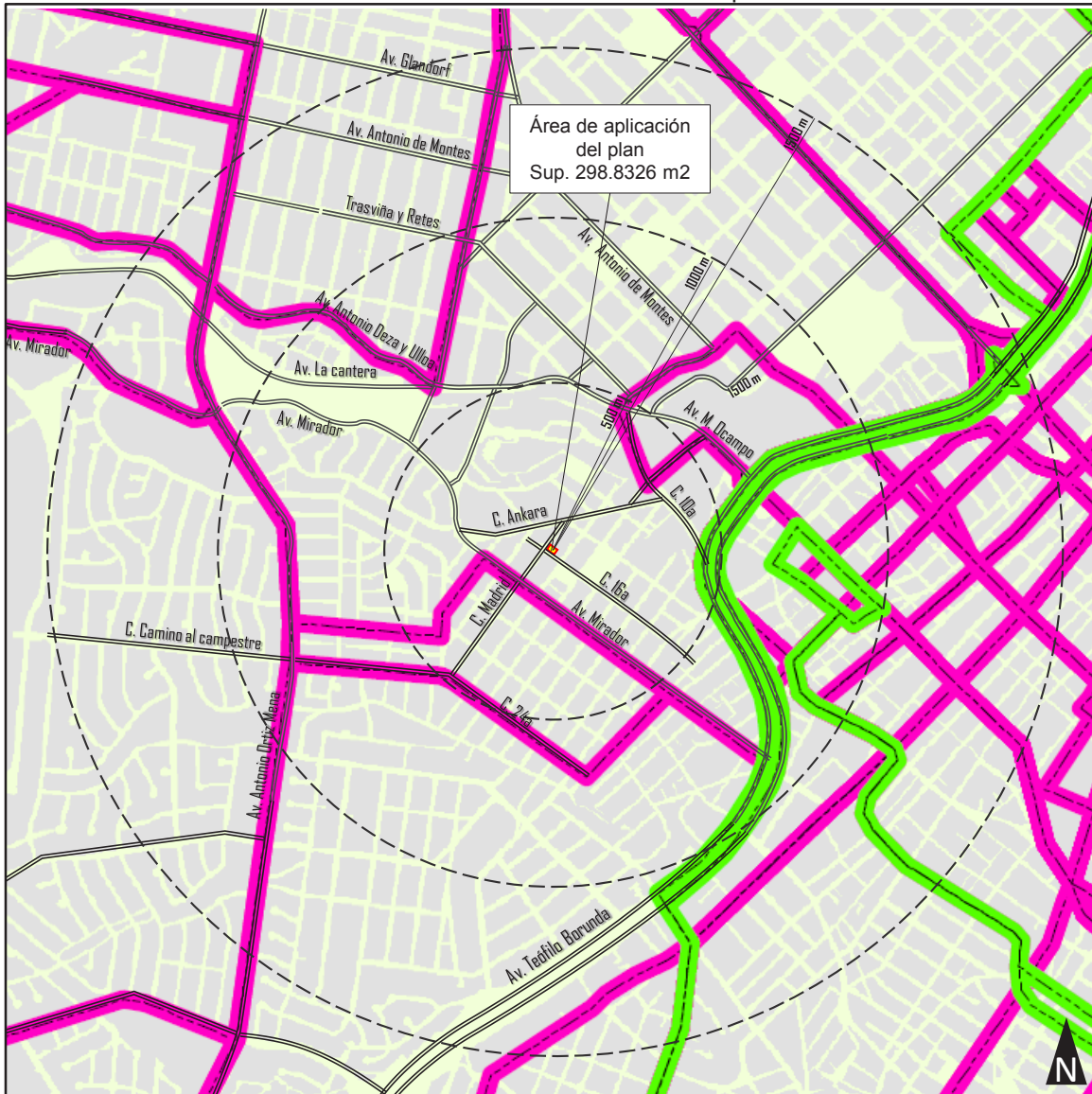
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.



<b>Estructura vial-Secciones viales</b>	<b>OCTUBRE 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85</b> <b>CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-09</b>

F Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



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

<b>Rutas de Transporte</b>	<b>OCTUBRE 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85</b>	<b>D-10</b>
<b>CALLE MADRID - 1418</b>	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025..

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



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

<h2>Infraestructura de Agua Potable</h2>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <b>CALLE MADRID - 1418</b>	<h1>D-11</h1>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

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



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

<b>Infraestructura de Alcantarillado</b>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <b>CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-12</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

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

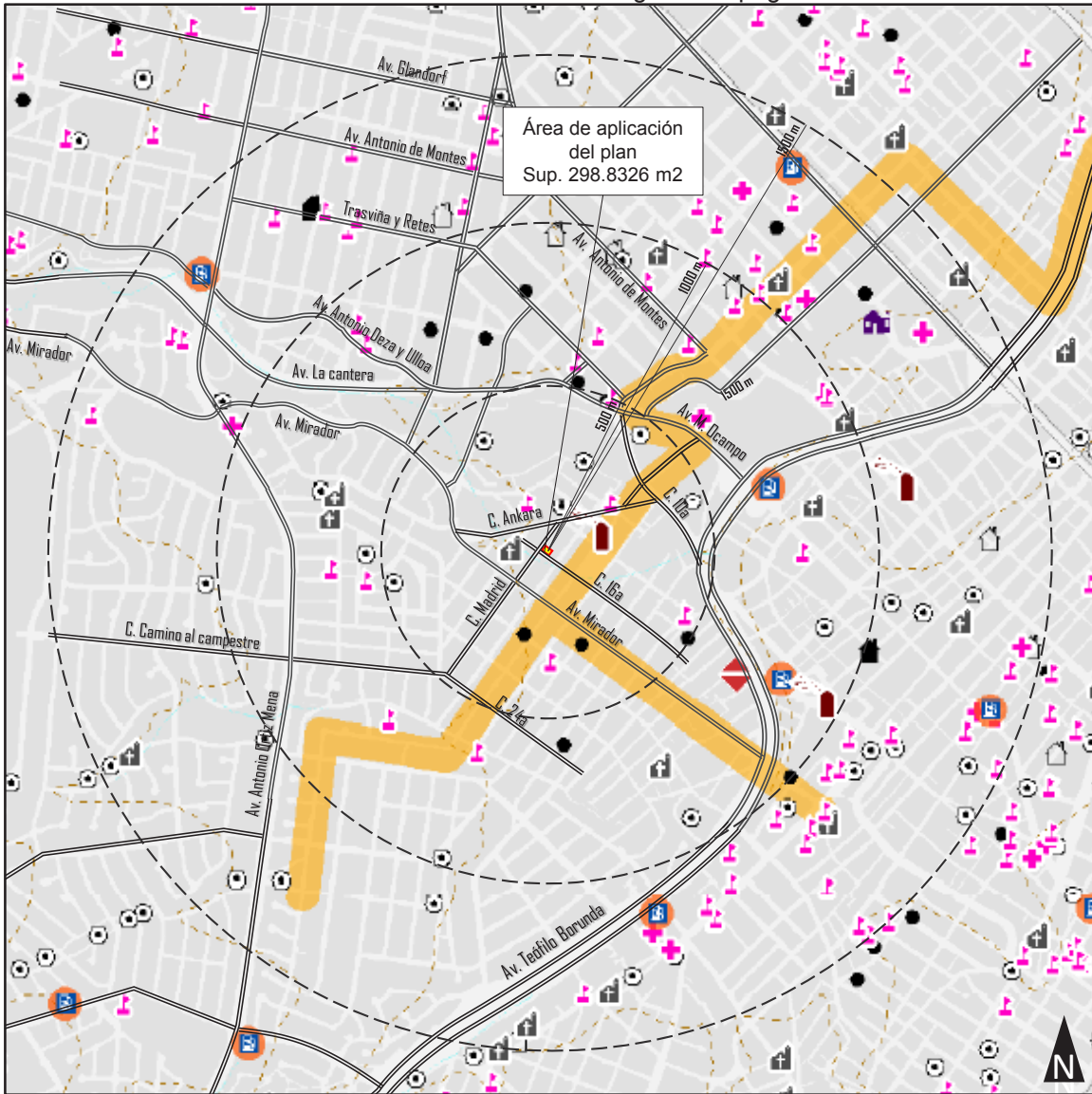


Simbología		
<b>Relieve</b> ..... Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [Dashed Box] Límite del Area Urbana [Solid Box] Límite del Centro de Población	<b>Servicios Urbanos</b> <b>Electricidad</b> Sin dato 115 Kva 230 Kva [Grey Square] Subestación Eléctrica
<b>Hidrografía</b> Arroyos [Blue Box] Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	
<b>Vías de comunicación</b> [Square] Número de Carretera [Thick Line] Carretera Principal [Thin Line] Ferrocarril		

<b>Infraestructura de Electrificación</b>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <b>CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-13</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.

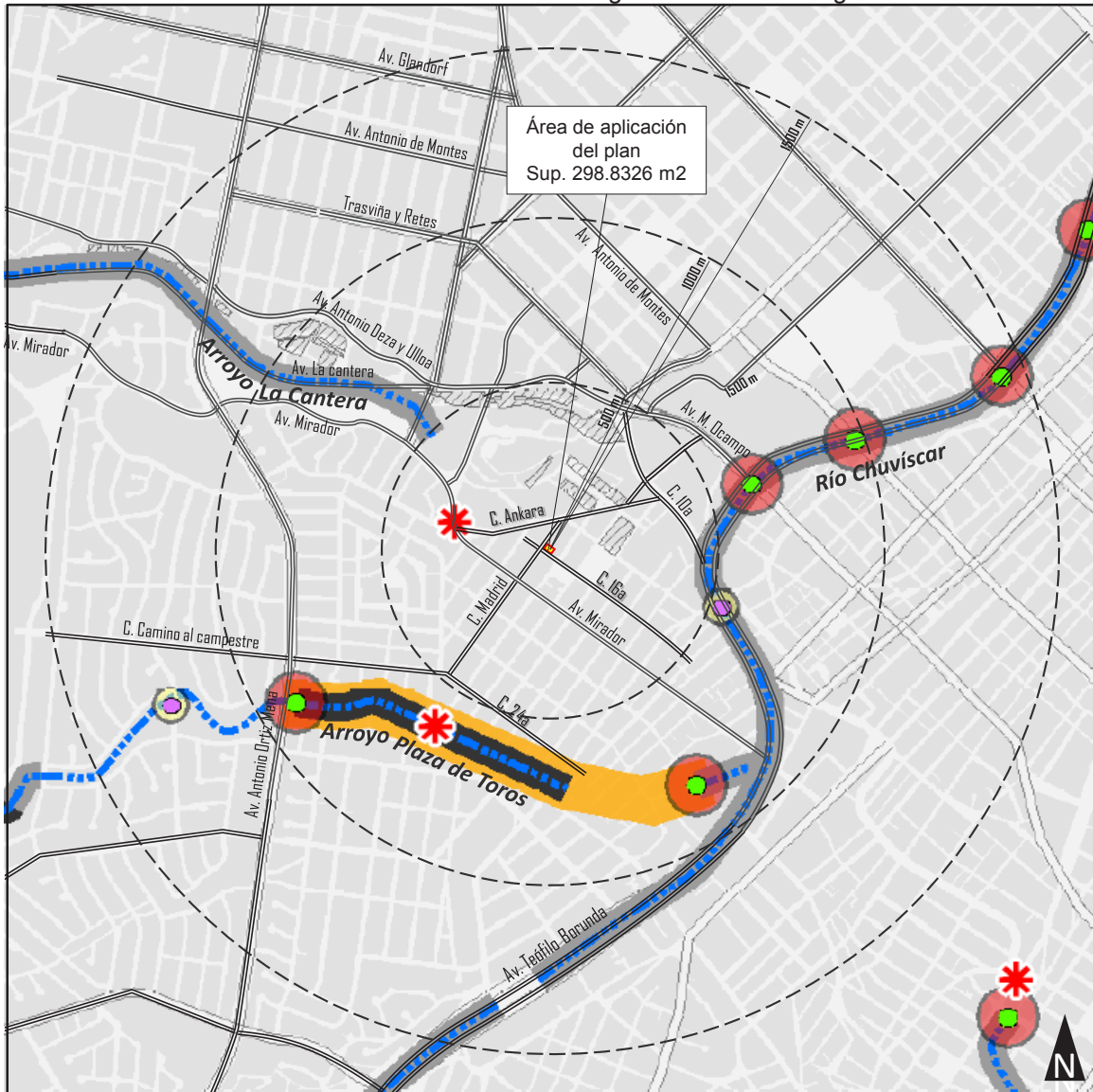


Simbología				
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Industria y Servicios Urbanos</b> Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto ■ Industria y Servicios Urbanos	<b>Comercio</b> ■ Taller de Pintura ■ Manejo de Materiales Peligrosos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

<b>Riesgos Antropogénicos</b>		OCTUBRE 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85</b>		<b>D-14</b>
<b>CALLE MADRID - 1418</b>		

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



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

<b>Riesgos Hidrometeorológicos</b>	<b>OCTUBRE 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85</b>	
<b>CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-15</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

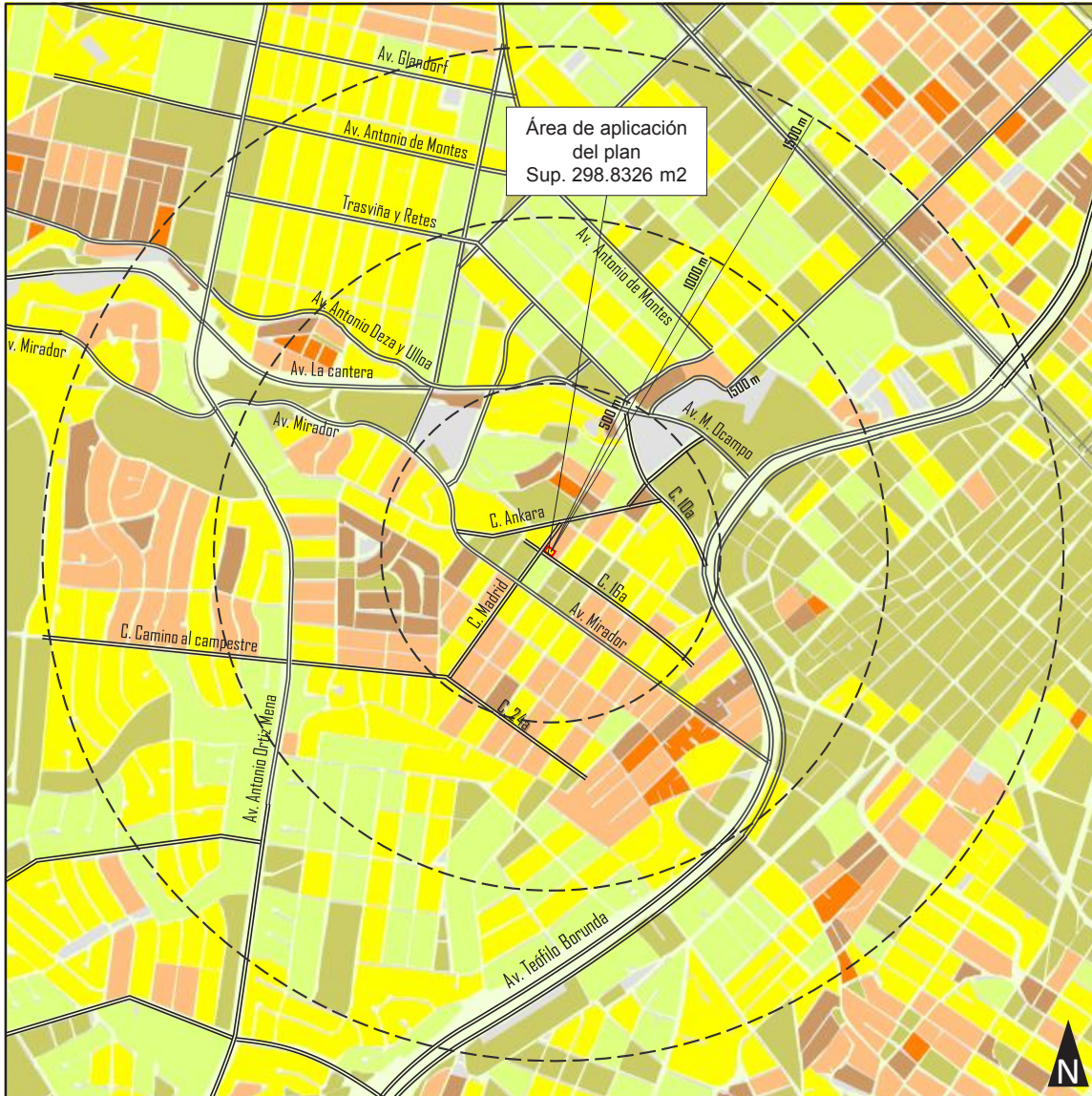


Simbología			
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Riesgos Geológicos</b> <b>Fallas y Fracturas</b> Puntos de Riesgo Falla Area de Influencia 25 m. 50 m.	<b>Riesgo por Erosión</b> Riesgo por Erosión
<b>Hidrografia</b> Arroyos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

<b>Riesgos Geológicos</b>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <b>CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-16</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

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

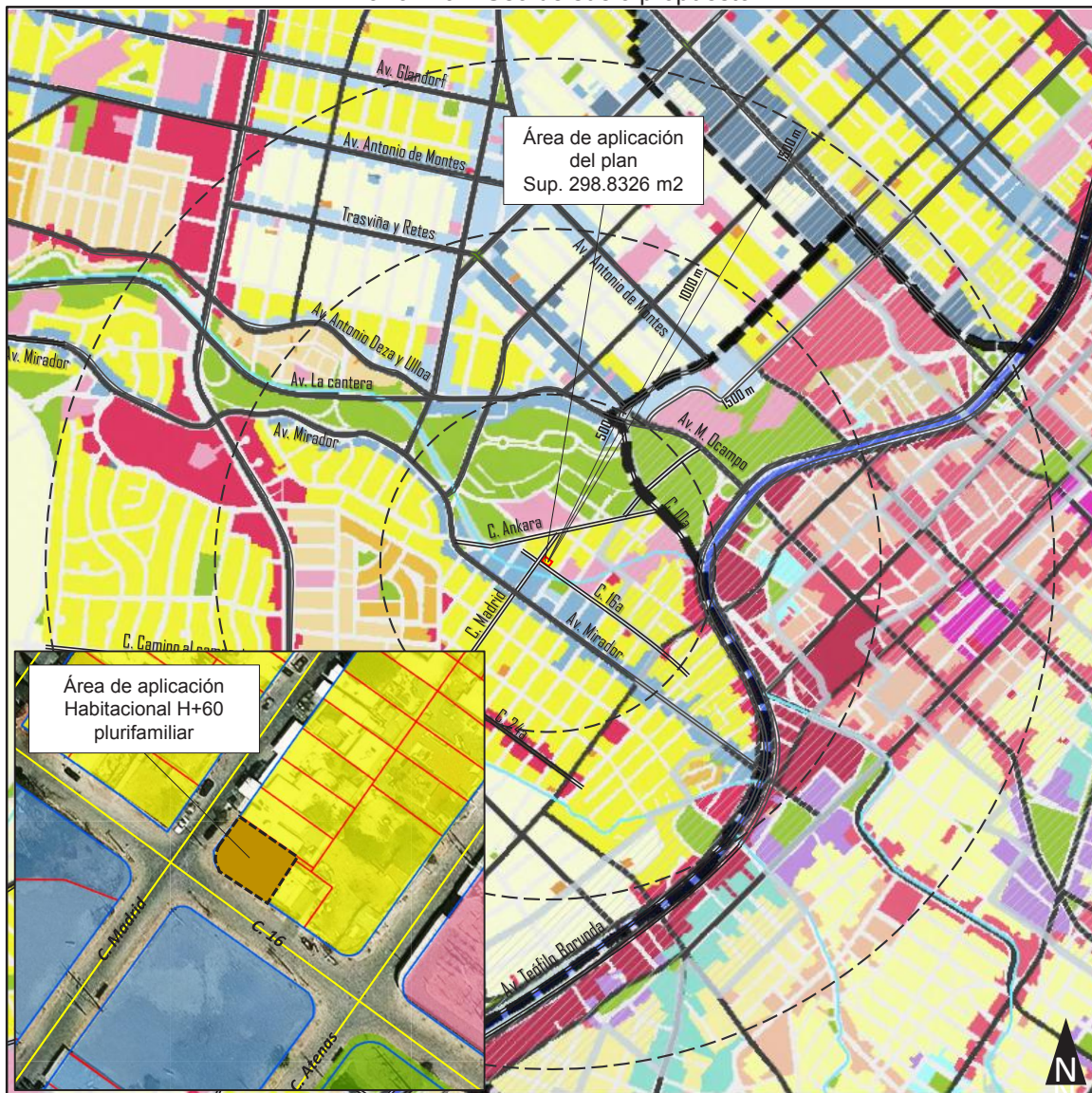


<b>Simbología</b>		
<b>Relieve</b> --- Curvas de nivel  <b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua  <b>Vías de comunicación</b> □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril	<b>Unidades de Gobierno</b> □ Limite del Area Urbana □ Limite del Centro de Población  <b>Catastro</b> Traza Urbana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

<b>Densidad de Vivienda</b>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <b>CALLE MADRID - 1418</b>	<b>D-17</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



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

<h2>Uso de Suelo Propuesto</h2>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <h3>CALLE MADRID - 1418</h3>	<h1>E-01</h1>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

Plano E-02: Estructura Vial



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

<b>Estructura Vial</b>	OCTUBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A H60+ PLURIFAMILIAR Y COS 0.85 <b>CALLE MADRID - 1418</b>	<b>E-02</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización, 2024. Octubre 2025.

**Créditos**

**Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón  
Directora del IMPLAN

**Promotor**

Karen Aida Irigoyen Hernández

Elaboró

**Director Responsable en Urbanismo**

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

**Octubre de 2025**

**Anexos**

Escrituras

Plano catastral

Predial domiciliar

Identificación promotor

Escrituras

Lic. Jorge Mazpúlez Pérez  
NOTARIO PÚBLICO No. 14  
CALLE MORELOS No. 500  
TELS. 416-66-15 Y 410-19-70 FAX 415-44-50  
CHIHUAHUA, CHIH.



J.C. JORGE MAZPULEZ PERE  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
COTO JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.

252

-----VOLUMEN DOSCIENTOS TREINTA Y DOS-----

-----NUMERO TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS-----

13566

--- En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciocho días del mes  
18-04-2012  
de Abril del año dos mil doce, ante mi Licenciado JORGE MAZPULEZ  
PEREZ, Notario Público Número Catorce, del Distrito Judicial Morelos,  
Estado de Chihuahua, compareció la señorita ROSARIO CEBALLOS  
VILLAGRAN, como VENDEDORA y por otra parte, la señorita KAREN  
AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ, como COMPRADORA, con el objeto de  
celebrar CONTRATO DE COMPRAVENTA, al tenor de las siguientes  
declaraciones y cláusulas:-----

48  
5184

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

--- I.- Manifiesta la parte vendedora, que es dueña del lote de terreno  
donde se encontraba la finca marcada con el número 1418, de la calle  
Madrid de esta Ciudad con una superficie de 298.8326 doscientos noventa  
y ocho metros con ocho mil trescientos veintiséis diezmilésimos, con las  
siguientes medidas y colindancias: del punto 1 uno al 2 dos 13.04 trece  
metros con cuatro centímetros, con calle Madrid; del punto 2 dos al 3 tres,  
20.00 veinte metros con propiedad privada; del punto 3 tres al 4 cuatro  
14.96 catorce metros con noventa y seis centímetros, con propiedad  
privada; del punto 4 cuatro al 5 cinco 18.07 dieciocho metros con siete  
centímetros, con calle 16 Dieciséis; del 5 cinco al 1 uno en Línea Curva  
2.9130 dos metros con nueve mil ciento treinta diezmilésimos, con la  
intersección de las calles Dieciséis y Madrid.-----

- la co  
sup. 298.8326  
54-54-5049/L  
Toda

COTEJADO

- - -Para mayor identificación del mismo, se agrega el plano  
correspondiente marcado con el número "1 UNO".-----

--- II.- Continúa manifestando la parte vendedora que el inmueble en cita lo  
adquirió por compra que hizo a los señores Jaime Irigoyen Loya y Ofelia

KP

Aida Hernández Bermudez, mediante escritura pública número trece mil veintinueve, de fecha trece de julio del año dos mil once, ante la fe del Licenciado Jorge Mazpúlez Pérez, Notario Público Número Catorce en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos y cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 54 cincuenta y cuatro, a folios 54 cincuenta y cuatro, del Libro 5049 cinco mil cuarenta y nueve, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos.-----

-- -III.- Expone la parte vendedora, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de esta operación se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos.-----

-- -IV.- Por lo anteriormente expuesto las partes sujetan el presente contrato a las siguientes:-----

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

PRIMERA.- La señorita ROSARIO CEBALLOS VILLAGRAN, VENDE, CEDE, TRASPASA, REAL Y DEFINITIVAMENTE TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO A FAVOR DE LA SEÑORITA KAREN AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ.-----

SEGUNDA.- El precio de la presente operación es la cantidad de \$ 110,119.81 (CIENTO DIEZ MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS CON 81/100) moneda nacional, suma que la parte vendedora manifiesta haber recibido a su entera satisfacción de la parte compradora, por lo que les otorga por medio de esta cláusula el recibo más amplio que en derecho proceda.-----

TERCERA.- Manifiesta la parte vendedora, que el inmueble descrito se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose al saneamiento para el caso de evicción a favor de la parte compradora,



*Lic. Jorge Mazpúlez Pérez*

NOTARIO PUBLICO No. 14  
CALLE MORELOS No. 500  
TELS. 416-66-15 Y 410-19-70 FAX 415-44-50  
CHIHUAHUA, CHIH.



J.C. JORGE MAZPULEZ PERE  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
DPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.

entregando el título correspondiente, quien se da por recibida a su entera satisfacción del inmueble que se le enajena, como la posesión del mismo.-  
CUARTA.- De conformidad con el Artículo 42 cuarenta y dos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el adquirente se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley Estatal mencionada, y en los planes que de ella deriven, así como con los decretos de usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano.-

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

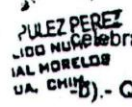
-a).- Que las comparecientes tienen a mi juicio la capacidad legal para celebrar el presente acto.-

-b).- Que se practicó el avalúo correspondiente, el cual agrego al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, marcándolo con el número "2 DOS"-----

-c).- Que todo lo inserto y relacionado concuerda fielmente con los documentos que tuve a la vista y a los cuales me remito.-

-d).- Que las comparecientes manifestaron por sus generales ser mexicanas por nacimiento e hijas de padres mexicanos: ROSARIO CEBALLOS VILLAGRAN, originaria de Chihuahua, Chihuahua, donde nació el veintiocho de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, soltera, docente, con clave del registro federal de contribuyentes CEVR-681128 y con domicilio en calle Cincuenta número 6624 de la Colonia Villas del Sur de esta Ciudad; KAREN AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ, originaria de Chihuahua, Chihuahua, donde nació el seis de septiembre de mil novecientos noventa y uno, soltera, estudiante, no contribuyente y con domicilio en Avenida de las Aguilas número 1833 de la Colonia Colinas del Sol de esta Ciudad.-

COTEJADO



PROHIBIDA CONSULTA

-e).- Que agregaré al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo respectivo, marcadas con los números " 3 TRES Y 4 CUATRO", la notas que se envían a los Fiscos, Estatal, Federal y Municipal.-----

--f).- Que leyeron las comparecientes la presente escritura, explicándoles su valor y fuerza legal, quienes conformes con su tenor la firman en presencia del suscrito Notario que da fe.-----

**ROSARIO CEBALLOS VILLAGRAN.- KAREN AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ.- FIRMADO.**-----

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA ANTERIOR ESCRITURA EL DIECIOCHO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DOCE.- DOY FE. J. MAZPULEZ PEREZ.- FIRMA.- SELLO DE AUTORIZAR.-----



EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS DOS DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DOCE, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA ANTERIOR ESCRITURA.- AGREGO AL APENDICE DE LA MISMA COPIA CERTIFICADA DE LAS IDENTIFICACIONES CORRESPONDIENTES, MARCADAS CON EL NUMERO CINCO.- DOY FE.- J. MAZPULEZ PEREZ.- FIRMA.- SELLO DE AUTORIZAR.-----

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ I N S E R T O S \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

# PLANO

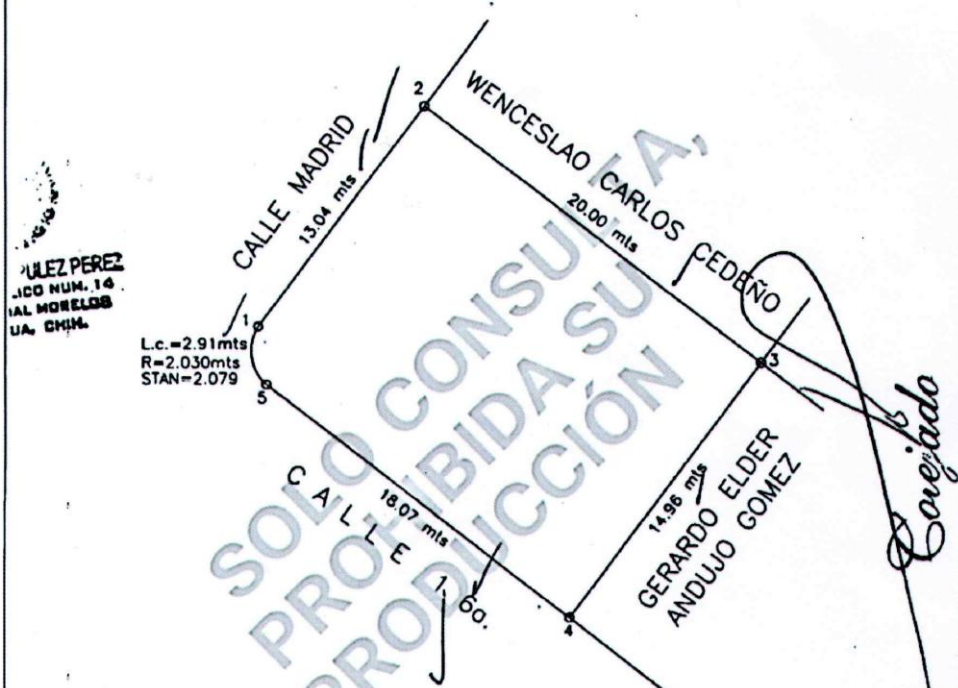
DEL LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE MADRID, No. 1418  
ESQUINA CON CALLE 16a. DE LA COLONIA EL PALOMAR DE ESTA CIUDAD  
DE CHIHUAHUA., PROPIEDAD DE:

LIC. JORGE MAZPULÉZ PÉREZ  
NOTARIO PÚBLICO NUM. 14  
DPTO. JUDICIAL MORELDO  
CHIHUAHUA, CHIH.

**KAREN AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ**

ESCALA 1 : 250  
Clave Catastral 099-040-038

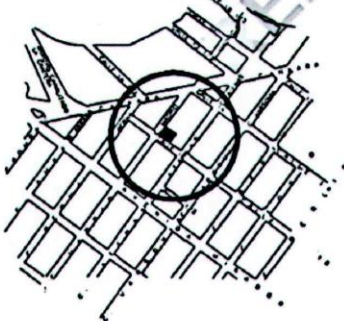
Sup. Terreno = 298.8326 m<sup>2</sup>



LIC. JORGE MAZPULÉZ PÉREZ  
NOTARIO PÚBLICO NUM. 14  
DPTO. JUDICIAL MORELDO  
CHIHUAHUA, CHIH.

Lc.=2.91mts  
R=2.030mts  
STAN=2.079

CROQUIS DE LOCALIZACION



*Correído*



I.C. J. GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA  
Ced. Prof. 1254542  
R.P.C. 169 Folio No. 6818

Allendé # 502 ( 2do Piso ) Col. Centro Tels. 415-0650, 410-1374 y 415-8901 E-mail: ca15122000@yahoo.com.mx



**JOSÉ GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA**  
INGENIERO CIVIL

## AVALÚO



**LIC. JORGE MAZPUEZ PEREZ**  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
2011/03/11  
OFIC. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.

### I.- Antecedentes.

**AVALÚO PRACTICADO POR:** **ING. JOSE GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA**

**SOLICITANTE DEL AVALUO:** ROSARIO CEBALLOS VILLAGRAN

**PERITO VALUADOR:** ING. CIVIL JOSE GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA,  
CED. PROFESIONAL No. 1254542  
CEDULA PROFESIONAL DE ESPECIALISTA EN VALUACION No. 5357181 EXPEDIDA POR LA S.E.P.

**FECHA DEL AVALUO:** 14 DE JULIO DEL 2011

**INMUEBLE QUE SE VALUA:** LOTE DE TERRENO URBANO

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADA.

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** ROSARIO CEBALLOS VILLAGRAN

**PROPOSITO DEL AVALUO:** DETERMINAR EL VALOR DE TABULADORES PARA EFECTOS DE TRASLACION DE DOMINIO ( ESCRITURACION )

**UBICACION DEL INMUEBLE:** CALLE MADRID No. 1418 ESQUINA CON CALLE 16a.  
DE LA COLONIA EL PALOMAR DE ESTA CIUDAD, DE CHIHUAHUA

**NUMERO DE CUENTA PREDIAL:** 099-040-038

### II.- Características Urbanas.

**CLASIFICACION DE LA ZONA:** HABITACIONAL

**TIPO DE CONSTRUCCION:** NORMAL

**INDICE DE SATURACION:** 60%

**POBLACION:** NORMAL

**CONTAMINACION AMBIENTAL:** NO SE TIENEN REGISTROS.

**VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:** LA PRINCIPAL VIA DE DE ACCESO ES LA AVE. MIRADOR CON UN ANCHO DE CALZADA DE 30.00 MTS. CON CAPACIDAD DE CIRCULACION DE 4 CARRAILES EN DOS SENTIDOS

**SERVICIOS PUBLICOS:** AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELÉCTRICA, PAVIMENTO ASFALTICO

**EQUIPAMIENTO URBANO:** TELEFONIA, ALUMBRADO PUBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO EN EL SECTOR SE ENCUENTRAN VIALIDADES DE PRIMER ORDEN, CORREDOR COMERCIAL ESCUELAS Y SERVICIO DE RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS

INMOBILIARIOS, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Página 1

Allende # 502 (2do. Piso) Tels. 415-0650, 410-1374 y 415-8901 Col. Centro C.P. 31000 Chihuahua, Chih., Méx.  
ca15122000@yahoo.com.mx

*ZV*

**JOSÉ GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA**  
INGENIERO CIVIL



**V.- Consideraciones Previas al Avalúo.**

DETERMINAR EL VALOR DE TABULADORES PARA EFECTOS DE TRACILACION DE DOMINIO ( ESCRITURACION )

\*AL INMUEBLE SE LE REALIZARON MEJORAS POR CONCEPTO DE LIMPIEZA Y NIVELACION POR UNA CANTIDAD DE \$ 30,000.00 PESOS

LIC. JORGE MAZPILLET PEREZ  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
DPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.

**VI.- Valor Físico o Directo.**

1).- D.L.L. TERRENO		Investigación de Mercado:					VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
FRACCION	AREA	VALOR UNITARIO PROMEDIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE				
LOTE TIPO O PREDOMINANTE: VARIABLE. VALORES DE CALLE O ZONA \$335 00 m2								
PRIVATIVA	\$295.933 m2	\$335.00	1m2. 1.1	ESQUINA		\$368.50	\$110,119.81	
TOTAL: \$295.933 m2							SUB-TOTAL (1): \$110,119.81	
2).- OBRAS COMPLEMENTARIAS							SUB-TOTAL (2): \$110,119.81	
						VALOR FISICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2):	\$110,119.81	

**VII.- Consideraciones Previas a la Conclusión.**

"EL PRESENTE AVALUO REPRESENTA LAS CONDICIONES ECONOMICAS E INMOBILIARIAS DE LA PLAZA"

**CONCLUSIÓN.**

LIC. JORGE MAZPILLET PEREZ  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
DPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.

VALOR : \$110,119.81

( CIENTO DIEZ MIL CIENTO DIEZ Y NUEVE PESOS 81/100 M. N. )

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA

14 DE JULIO DEL 2016

*[Signature]*

VALIADOR

ING. CIVIL JOSÉ GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA  
CED. PROFESIONAL No. 1254542  
CEDULA PROFESIONAL DE ESPECIALISTA EN VALUACION No. 5357181 EXPEDIDA POR LA S.E.P.

INMOBILIARIOS, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Página 3

Allende # 502 (2do. Piso) Tels. 415-0650, 410-1374 y 415-8901 Col. Centro C.P. 31000 Chihuahua, Chih., Méx.  
ca15122000@yahoo.com.mx



# JOSE GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA

INGENIERO CIVIL



J. JORGE MAZPULEZ PERE  
NOTARIO PUBLICO NUM. 12  
CIRCUITO JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.  
MEXICO

### III.- Terreno.

----- TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES y ORIENTACION -----  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

FRENTE CON CALLE MADRID ORIENTADA AL NOROESTE Y  
TRANSVERSAL AL SUROESTE CON CALLE 16a.

1-2	13.04 mts. CON CALLE MADRID
2-3	20.00 mts. CON WENCESLAO CARLOS CEDEÑO
3-4	14.98 mts. CON GERARDO ELDER ANDUJO GOMEZ
4-5	18.07 mts. CON CALLE 16a.
5-1	L.c. 291 mts. CON INTERSECCION DE LA CALLE MADRID Y CALLE 16a.

AREA TOTAL: 298.8326 m2

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: PLANA Y SEMIRECTANGULAR

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: LOTES DE TERRENO

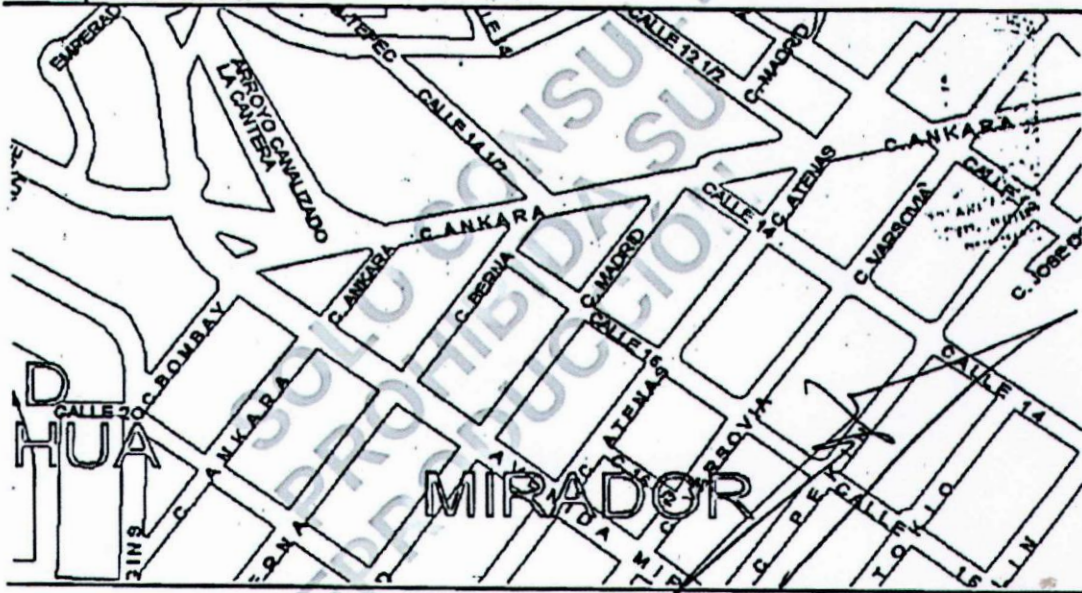
DENSIDAD HABITACIONAL: 100 HABITANTES /HA.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: 10%

SERVICIOS y RESTRICCIONES: LAS MENCIONADAS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MPIO. DE CHIHUAHUA

GEN  
IO PL  
JUDI  
HUA

### IV.-Croquis Del Terreno.



INMOBILIARIOS, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Página 2

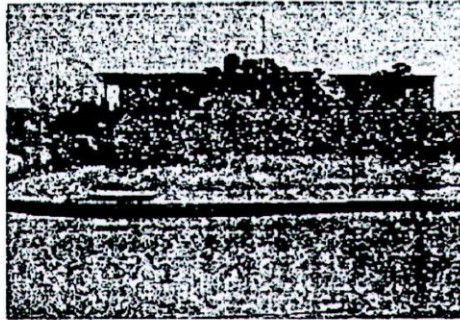
Allende # 502 (2do. Piso) Tels. 415-0650, 410-1374 y 415-8901 Col. Centro C.P. 31000 Chihuahua, Chih., Méx.  
ca15122000@yahoo.com.mx

*Handwritten mark resembling a stylized 'Z' or 'W'.*

**JOSÉ GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA**  
INGENIERO CIVIL



**MEMORIA FOTOGRAFICA**



LIC. JORGE MAZPULÉZ PEREZ  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
DPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.



MAZPULÉZ PEREZ  
NUM. 14  
MORELOS  
CHIH.

**SOLO CONSULTA  
PROHIBIDA LA  
REPRODUCCION**

*Handwritten signature: Licenciado*

**INMOBILIARIOS, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

Allende # 502 (2do. Piso) Tels. 415-0650, 410-1374 y 415-8901 Col. Centro C.P. 31000 Chihuahua, Chih., Méx. | ca15122000@yahoo.com.mx

El Ciudadano Licenciado JORGE HIGINIO MAZPULÉZ PEREZ, Notario Público No. Catorce, de este Distrito CERTIFICA que la copia que antecede concuerda fielmente con su original a que me remito, tengo a la vista y devuelvo al interesado sellado y rubricado 02 fpts

PARA CONSTANCIA, EXTIENDO LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., DISTRITO MORELOS, A LOS 16 DÍAS DEL MES DE Julio



EL NOTARIO PÚBLICO NUMERO CATORCE

*Handwritten signature and date: Jul año 2026*



### SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

## ACUSE DE ACEPTACIÓN

### DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS PÚBLICOS Y DEMÁS FEDATARIOS

3

Nombre del Notario Público o Fedatario:	MAZPULEZ PEREZ JORGE HIGINIO
R.F.C. del Notario Público o Fedatario:	MAPJ39122031
Nombre del Archivo Electrónico:	MAPJ391220310NOT27C1CCC4Q00271.doc
Fecha y Hora de Presentación de la Declaración:	25/04/2012 19:30
Número de Operación del Acuse:	6A77C
Ejercicio:	2012
Tipo de Declaración:	Normal
Periodo:	Abril - Abril
Periodicidad:	Por Operación
Total de Operaciones de Enajenación de Bienes:	1
Total de Operaciones de Adquisición de Bienes:	0
Total de Operaciones de Omisión de Presentación de Solicitud de Inscripción o avisos de liquidación o cancelación de Personas Morales:	0
Total de Operaciones de Socios o Accionistas:	0
Total de ISR Calculado y Enterado por Enajenación de Bienes:	\$ 0
Total de IVA Pagado por Cuenta de Terceros:	\$ 0

Fecha y Hora de Emisión de Este Acuse: 25/04/2012 7:48:51 PM

**Cadena Original:**

||10001=MAPJ39122031||10002=MAPJ391220HCHZRR10|10021=2012|10100=04|10101=04|10102=2|20001=19080|20002=807404|40002=20120425|40003=19:30|121=1|421=1|521=2|621=2|721=2|100121=1|100221=0|100321=0|30003=00000100000700011218|8||

**Sello Digital:**

||9Ji1fVh2vipIhGyrmqDMM+svfMwUHEUwQ06CKYGczjAwk0moW5ealofAFASVmsGO6rL+ylThuOF70wAmfmPhnWoldPvFWZzYp25h1||

NOTARIO PÚBLICO  
DPTO. JUDICIAL

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

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

COPIA CONSULTA  
PROHIBIDA  
REPRODUCCIÓN



El estado de su declaración es el siguiente:

Usuario: **MAPJ391220311**  
 Archivo recibido: **MAPJ3912203110NOT27C1CCC4Q00271.dec**  
 Tamaño: **1066 bytes**  
 Fecha de Recepción: **25/4/2012**  
 Hora de Recepción: **19:30:47**  
 Folio de Recepción: **8974041**

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

Espere por favor su acuse con sello digital, el cual le llegará a la dirección de su correo electrónico. Si no lo recibe de inmediato, le recomendamos acceder a la opción de "Reimpresión de Acuses", ubicada en esta misma página en la sección "Oficina virtual ( e-SAT ) / Operaciones", donde lo podrá obtener oportunamente.

PEREZ  
 NUM. 14  
 MORELOS  
 CHIH.

Terminar Sesión

SOLO PARA USO  
 PROHIBIDA LA  
 REPRODUCCIÓN

*Correído*



LIC. JORGE MAZPULEZ PEREZ  
 NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
 DPTO. JUDICIAL MORELOS  
 CHIHUAHUA, CHIH.

2

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ENAJENACIÓN DE BIENES

JAP2A997

418

MAPJ 391220 311

A. COSTO COMPROBADO DE ADQUISICIÓN	1532		110120
B. COSTO DEL TERRENO (o proporciones o 20% del renglón A.)	1533		22024
C. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN CORRESPONDIENTE (1)	1527	1	0401 1528
D. COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO (B X C)	1534		22907
E. COSTO DE CONSTRUCCIÓN O COSTO COMPROBADO (A - B) o (A) (B)	1535		88096
F. NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	1529		0
G. DISMINUCIÓN (E X 3% X F)	1536		0
H. COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN NETA (E - G) (en ningún caso inferior al 20% de E.)	1537		88096
I. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN CORRESPONDIENTE (1)	1530	1	0401 1531
J. COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUALIZADA (H X I)	1538		91628
K. COSTO ACTUALIZADO DE ADQUISICIÓN (D + J) (en ningún caso menor al 10% de J)	1539		114536
L. CONSTRUCCIONES MEJORAS, AMPLIACIONES O ADAPTACIONES (2)	1532		0
M. NÚMERO DE AÑOS	1541		
N. DISMINUCIÓN (L X 3% X M)	1563		
O. INVERSIÓN NETA (L - N) (en ningún caso inferior al 20% de L) (2)	1554		0
P. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN (1)	1542		1543
Q. COSTO ACTUALIZADO DE LAS INVERSIONES (O X P) (2)	1555		0
R. GASTOS NOTARIALES, AVALUOS, IMPUESTOS Y DERECHOS POR ESCRITURAS ACTUALIZADOS	1556		0
S. COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS ACTUALIZADAS	1557		0
T. TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS (R + S)	1559		114536
U. MONTO DE LA CONTRA-PRESTACIÓN, VALOR DE AVALUO O INDEMNIZACIÓN (A) (4) (5)	1525		110120
V. GANANCIA GRAVABLE O PÉRDIDA (U - T) (3) (En caso de pérdida, dejar en blanco W, X, Y y Z)	1560		-4415
W. NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	1528		
X. GANANCIA ACUMULABLE (V) (entre W) (en un exceder de 20 años) (3)	1561		
Y. TARIFA DEL ARTÍCULO 154 DE LA LISR (3)	1562		0
Z. PAGO PROVISIONAL (Y) (por W) (en un exceder de 20 años) (3)	1868		0

2. PAGO PROVISIONAL R.L.I.S.R. (Sólo cuando la fecha de adquisición no coincide con la fecha de la construcción)

A1. PONDIENTE AL TERRENO	1563	
B1. NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	1550	
C1. PONDIENTE A LA CONSTRUCCIÓN	1564	
D1. NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	1551	
E1. GANANCIA ACUMULABLE CORRESPONDIENTE AL TERRENO (A1) (entre B1) (en un exceder de 20 años)	1565	
F1. GANANCIA ACUMULABLE CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCIÓN (C1) (entre D1) (en un exceder de 20 años)	1566	
G1. GANANCIA ACUMULABLE TOTAL (E1 + F1) (3)	1567	
H1. TARIFA DEL ARTÍCULO 177 DE LA LISR	1568	
I1. COCIENTE (H1 entre G1)	1569	0.
J1. RESULTADO CORRESPONDIENTE AL TERRENO (I1 X E1) (en un exceder de 20 años)	1570	
K1. RESULTADO CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCIÓN (I1 X F1) (en un exceder de 20 años)	1571	
L1. PAGO PROVISIONAL (J1 + K1) (3)	1871	

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

M1. VALOR DE LA ENAJENACIÓN GRAVADA	3510	0
N1. TASA APLICABLE	3011	0 %
O1. IMPUESTO CORRESPONDIENTE (M X N)	3512	0

- (1) Las cantidades enteras se anotarán en los campos de la liquidación y los decimales en los campos de la deducción.
- (2) Cuando se realice más de una inversión se deberá registrar el monto total por cada una de ellas y agrupar los totales únicamente en los renglones L, O y Q.
- (3) En caso de compañías o sociedades conjuntas se deberán registrar los cálculos correspondientes a cada uno de ellas. Los datos que resulten se anotarán en el Anexo 1 de esta declaración. La suma de las columnas netas y ganancias acumuladas e impuesto correspondiente deberá coincidir en los renglones H y Z, respectivamente. Asimismo el renglón Y en su totalidad deberá coincidir con el renglón O1 y L1, respectivamente en los renglones H1, I1, J1 y K1 en su totalidad.

- INSTRUCCIONES**
- Esta declaración será firmada y deberá presentarse en un sobre sellado. En caso de que el sobre sea de color verde se deberá adjuntar el comprobante de pago de derechos, deberá anotar el número de operación que le ha proporcionado el momento de realizar su transferencia.
  - No se declararán en esta forma dos o más operaciones. Los datos referentes a fechas se anotarán utilizando dos números distintos para el día, dos para el mes y cuatro para el año. Ej: 17 de enero de 1995 - 17 01 1995.
  - COMPLEMENTARIA NÚMERO. En caso de presentar declaración complementaria, a historial el número progresivo que le correspondiera. Ejemplo: 01, 02, 03, etc. Asimismo, deberá proporcionar el número que contiene la forma fiscal.
  - 884 CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO. Deberá anotarse el monto total del crédito al salario correspondiente al nómina o liquidario público, efectivamente pagado a los trabajadores, que se cumplieron de las contribuciones a su cargo y no haya sido devuelto con anterioridad.
  - 8764 SALDO A FAVOR. Deberá anotarse la cantidad que resulte de distribuir el excedente al salario al final de contribuciones, cuando el primer mes reportó el excedente en los períodos de declaraciones posteriores.
  - 884 CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR. Deberá anotarse el monto del crédito al salario que la empresa, contribuciones al nómina o liquidario, siempre que se haya declarado como "SALDO A FAVOR" en declaraciones anteriores y cumpliendo con todos los formalidades en materia de las contribuciones.
  - IMPORTE A CARGO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA. El renglón 8708 se utilizará para anotar el importe que aparece en el renglón SUBTOTAL A CARGO DE LAS DECLARACIONES (presentadas) con anterioridad. Cuando dicho renglón no exista en declaraciones anteriores, se considerará el importe equivalente.
  - En caso de obtener pérdidas, se anotará antecedido del signo menos. Ejemplo: -10000.



4

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

MAPJ 391220 311

1AP4A999

420

1 DATOS DE CADA ADQUIRENTE

NUMERO (1) 01 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES 1243 CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION (2) 1244

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (5) 1245 IRIGOYEN HERNANDEZ KAREN AIDA

CALLE, NUMERO, CODIGO POSTAL Y ENTIDAD FEDERATIVA 1246 AVENIDA DE LAS AGUILAS 1833 CHIHUAHUA CHIHUAHUA

A. PROPORCIÓN CORRESPONDIENTE (3) 1247 B. IMPUESTO CORRESPONDIENTE 1249

NUMERO (1) REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES 1250 CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION (2) 1251

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (5) 1252

CALLE, NUMERO, CODIGO POSTAL Y ENTIDAD FEDERATIVA 1253

A. PROPORCIÓN CORRESPONDIENTE (3) 1254 B. IMPUESTO CORRESPONDIENTE 1256

		A. PROPORCIÓN CORRESPONDIENTE (3)		B. IMPUESTO CORRESPONDIENTE (5)	
SUMA EN ESTA PAGINA	1278		%	1280	1282
SUMA EN OTRAS PAGINAS DEL ANEXO 1 (4)	1279		%	1281	1283
TOTAL (4)		100	00 %	1284	1284

3 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES, MEJORAS, AMPLIACIONES O ADAPTACIONES

K. NUMERO CONSECUTIVO	1572	K. NUMERO CONSECUTIVO	1580
L. MONTO HISTÓRICO DE LA INVERSIÓN	1573	L. MONTO HISTÓRICO DE LA INVERSIÓN	1581
M. NUMERO DE AÑOS	1574	M. NUMERO DE AÑOS	1582
N. DISMINUCIÓN (L X 3% X M)	1575	N. DISMINUCIÓN (L X 3% X M)	1583
O. COSTO DE LA INVERSIÓN NETA (L - N) (en ningún caso inferior al 20% de L)	1576	O. COSTO DE LA INVERSIÓN NETA (L - N) (en ningún caso inferior al 20% de L)	1584
P. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN (3)	1577	P. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN (3)	1585
Q. COSTO ACTUALIZADO DE LAS INVERSIONES (O X P)	1578	Q. COSTO ACTUALIZADO DE LAS INVERSIONES (O X P)	1587
K. NUMERO CONSECUTIVO	1588	SUMA TOTAL (Solo se requerirá en la última de las hojas que del anexo 1 se utilicen)	
L. MONTO HISTÓRICO DE LA INVERSIÓN	1589	MONTO HISTÓRICO DE LAS INVERSIONES (Pase este importe al renglón L de la página 2)	
M. NUMERO DE AÑOS	1590		
N. DISMINUCIÓN (L X 3% X M)	1591		
O. COSTO DE LA INVERSIÓN NETA (L - N) (en ningún caso inferior al 20% de L)	1592	COSTO DE LAS INVERSIONES NETAS (Pase este importe al renglón O de la página 2)	
P. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN (3)	1593		
Q. COSTO ACTUALIZADO DE LAS INVERSIONES (O X P)	1595	COSTO ACTUALIZADO DE LAS INVERSIONES (Pase este importe al renglón Q de la página 2)	

1) Se deberá anexar el inventario correspondiente de cada persona que se relacione.  
 2) El número de folios que se relacionen con la Clave Única de Registro de Población (CURP), proporcionada por la Secretaría de Gobernación, la anotarán en este espacio.  
 3) Las cantidades enteras se anotarán en los campos de la izquierda y los decimales en los campos de la derecha.  
 4) Solo se anotará en la última de las hojas que del anexo 1 se utilicen.  
 5) Pasar el total de cada columna al renglón R de la página 2.



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFICINA      FECHA / HORA      CAJA OPERACION  
CHIHUAHUA/Z              20/04/2012 11:44 AM      2 \*2123704\*

DATOS DEL NOTARIO

RFC : MAPJ391220311  
NOTARIO : MAZPULEZ PEREZ JORGE HIGINIO  
DIRECCION : C MORELOS 500  
COLONIA : ZONA CENTRO  
LOCALIDAD : CHIHUAHUA  
MUNICIPIO : CHIHUAHUA  
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DE LA DECLARACION

TIPO DECLARACION : NORMAL      PERIODO : 18/04/2012  
ENAJENANTE : CEBALLOS VILLAGRAN ROSARIO  
DIR. DEL INMUEBLE : C MADRID 1418  
COLONIA : EL PALOMAR  
LOCALIDAD : CHIHUAHUA

DESCRIPCION DEL PAGO

CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES      0.00  
TOTAL      .00

\*SON PESOS,00/100 M.N.\*



201202123704-CE01278276-018-2904014

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



J. JORGE I.  
NOTARIO P.  
OPTO. JUD.  
CHIHUAHUA

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN

LIC. MAZPULEZ PEREZ  
NOT. P. JUD. N.º 14  
OPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHH.



Service de Administracion Tributaria SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Contenido en castellano, abrevado a la derecha, en caracteres distribuidos a los numeros)



LIC. JORGE MAZPULEZ PEREZ NOTARIO PUBLICO

15-C 15CFIAS

MAPJ391220311

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (1) MAPJ391220HCHZRR10

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION (1)

04 AÑO 2012

NÚMERO DE ESCRITURA O MINUTA : 13566

APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRAS (S) MAZPULEZ PEREZ JORGE HIGINIO

Form with fields for 'NÚMERO DE COMPLEMENTARIA', 'CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA', and 'DIA MES AÑO'.

Table titled 'PAGO DEL IMPUESTO' with columns for 'IMPUESTO SOBRE LA RENTA', 'PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO', 'RECARGOS', 'MULTA POR CORRECCION FISCAL', and 'CANTIDAD A PAGAR'.

CAPITULO IV DEL TITULO IV DE LA LEY DEL ISR, ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES (ART. 154 BIS)

Table with columns for 'GANANCHA OBTENIDA', 'PAGO (a por Tasa 5%)', 'PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTICULO 154 DE LA LISR', 'IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA', 'MONTO PAGADO (en la declaracion que resulte) CON ANTERIORIDAD', 'CANTIDAD A CARGO', and 'PAGO EN EXCESO'.

DATOS DEL ENAJERANTE

Form with fields for 'REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES', 'CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION', and 'APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRAS'.

INSTRUCCIONES: 1. Unicamente se harán anotaciones dentro de los campos para alta, modificación, etc. En el caso de borra o error, se deberá utilizar letra de molde... 2. En el caso de que los impuestos estén abarcados en uno o más Estados Federativos, deberá presentarse el pago en la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena... 3. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), lo anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente... 4. Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (por lo común), dos para el mes y cuatro para el año... 5. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS. En caso de presentar oportunamente una declaracion para corregir errores o una copia de una declaracion anterior... 6. Para cualquier aclaracion en la realizacion del pago mediante esta declaracion, puede obtener informacion en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

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

Handwritten signature of the declarant.

FIRMA DEL FISCATARIO PUBLICO

LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS: 01 Aguascalientes, 02 Baja California, 03 Baja California Sur, 04 Coahuila, 05 Campeche, 06 Colima, 07 Chihuahua, 08 Chihuahua, 09 Distrito Federal, 10 Durango, 11 Guanajuato, 12 Guerrero, 13 Hidalgo, 14 Jalisco, 15 Jalisco, 16 Michoacan, 17 Morelos, 18 Nayarit, 19 Nuevo Leon, 20 Oaxaca, 21 Puebla, 22 Queretaro, 23 Quintana Roo, 24 San Luis Potosi, 25 Sinaloa, 26 Sonora, 27 Tabasco, 28 Tamaulipas, 29 Tlaxcala, 30 Veracruz, 31 Yucatan, 32 Zacatecas.

(1) Tratándose de pagos efectuados por fedatarios públicos, se deberá anotar los datos del mismo. SE PRESENTA POR TRIPLICADO

INDICACION DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA	Chihuahua	MUNICIPIO	CHIHUAHUA
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLONIA	EL PALOMAR
CALLE	MADRID		
Nº VÍO LETRA EXTERIOR	1418	Nº VÍO LETRA INTERIOR	
CÓDIGO POSTAL		TELÉFONO	

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN

LIC. JORGE HAZPULIZ PEREZ  
NOTARIO PÚBLICO, U.M. 16  
DPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.

LIC. JORGE  
NOTARIO  
DPTO. JL  
CHIHUAHUA

MAZPULEZ PEREZ JORGE HIGINIO  
R.F.C.: MAPJ 391220 311

CÁLCULO DE I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN MISMA FECHA DE OPERACIÓN 2012

----- DATOS INICIALES DE ENAJENACIÓN -----

FECHA DE ENAJENACIÓN.....	18/Abril/2012
PRECIO DE ENAJENACIÓN.....\$	110,119.81
FECHA DE ADQUISICIÓN.....	13/Julio/2011
PRECIO DE ADQUISICIÓN TERR Y CONS.....\$	110,119.81
PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO.....\$	22,023.96
*** COSTO AJUSTADO ***	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE =	1.0
FACTOR DEL INPC	
INPC DE VENTA 104.556	
----- = 1.0401	
INPC DE COMPRA 100.521	
FACTOR DE ACTUALIZACIÓN SELECCIONADO.....	1.0401
COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO.....\$	22,907.12
PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.....\$	88,095.85
COSTO DEPRECIADO.....\$	88,095.85
No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN.....	0
*** COSTO AJUSTADO ***	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE =	1.0
FACTOR DEL INPC	
INPC DE VENTA 104.556	
----- = 1.0401	
INPC DE COMPRA 100.521	
FACTOR DE ACTUALIZACIÓN SELECCIONADO.....	1.0401
COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN.....\$	91,628.49
DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS.....\$	114,535.61
DE D I D A.....\$	-4,415.80
NUMERO DE ENAJENANTES.....	1
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS.....	1

LIC. JORGE MAZPULEZ PEREZ  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
OPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHILPANHUAC, CHIH.

MAZPULEZ PEREZ

CLASIFICACION	Porcentaje %	Base Tarifa 154	Impuesto
01	100.0000	-4,415.80	0
IMPUESTO TOTAL \$			0.00

Desglose de cálculo por tarifa :

Obtiene cantidad base (Ganancia Individual) :  
 Ganancia Individual = Ganancia General \* (Porcentaje Enajenante (1) / 100)  
 Ganancia Individual = -4415.8 \* (100 / 100)  
 Excedente de la ganancia individual = Ganancia Individual (-4415.8) - Limite Inferior Tarifa ( Impuesto Parcial = Excedente (-84.7835520000001) \* Porcentaje Tarifa (0.0192) )  
 Suma = Cuota fija ( 0 )  
 En caso de ser menor a 0, se iguala a 0.  
 Impuesto parcial ( 0 ) = Impuesto parcial ( 0 ) \* Años Transcurridos ( 1 )  
 En caso de ser menor a 0, se iguala a 0.  
 Impuesto parcial por enajenante = 0

----- CONFORME AL ART. 154 BIS -----

==Pago por cada operación por enajenación. ==

Enajenante	Porcentaje %	Ganancia por Enaj.	Art. 154 BIS \$%
01	100.0000	0.00	0.00
IMPUESTO 5%			\$ 0.00
Enajenante	ENTIDAD FEDERATIVA		FEDERACIÓN
01	0.00		0.00
		0.00	0.00

*Correctado*

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFICINA CHIHUAHUA/Z      FECHA / HORA CAJA OPERACION  
20/04/2012 11:52 AM    2    \*2123984\*

DATOS DEL NOTARIO

RFC : MAPJ391220311  
NOTARIO : MAZPUEZ PEREZ JORGE HIGINIO  
DIRECCION : C MORELOS 500  
COLONIA : ZONA CENTRO  
LOCALIDAD : CHIHUAHUA  
MUNICIPIO : CHIHUAHUA  
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DE LA DECLARACION

TIPO DECLARACION : NORMAL      PERIODO : 18/04/2012  
ENAJENANTE : CEBALLOS VILLAGRAN ROSARIO  
DIR. DEL INMUEBLE : C MADRID 1418  
COLONIA :  
LOCALIDAD : CHIHUAHUA

DESCRIPCION DEL PAGO

ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES ISR      0.00  
TOTAL      .00

\*SON PESOS 00/100 M.N.\*



201202123984-1F01278276-018-2904091

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



J. JORGE I  
NOTARIO P  
DPTO. JUC  
CHIHUAHUA

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCION

MAZPUEZ PEREZ JORGE HIGINIO  
NOTARIO PUBLICO N° 10  
DPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.



CHIHUAHUA
Gobierno del Estado
Secretaría de Finanzas y Administración

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Cualificada sin embargo,
prevalece a lo contrario, en caracteres distintos a los anteriores)

SFA 71-05

MAPJ391220314

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (\*)

MAPJ391220HCHZRR10

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (\*)

FECHA DE FIRMA DE LA DECLARACIÓN: 04 JUL 2006
LIC. INGRESOS
DISTRITO JUDICIAL NÚM. 14
CHIHUAHUA, CHIH.

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES(S) (\*) MAZPULEZ PEREZ JORGE HIGINIO 13566

ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE: N
RECAUDACIÓN DE RENTAS EN: CHIHUAHUA
EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: CEVR681128
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN:

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES(S): CEBALLOS VILLAGRAN ROSARIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
CALLE: MADRID
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
CÓDIGO: EL PALOMAR
NÚMERO Y LETRA INTERIOR: 1418
CÓDIGO POSTAL:
TELÉFONO:

PAGO DEL IMPUESTO

Table with columns for tax items (A-F) and amounts, and columns for summary items (G-L) and amounts. Includes handwritten signature 'Sofía'.

INSTRUCCIONES
1. Unicamente se hacen anotaciones dentro de los campos para este establecimiento.
2. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP)
3. Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de junio del año 2005. DÍA 17 MES 06 AÑO 2005
4. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:
En estos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la original como la que se modificó y utilizó el campo G. DEDUCCIONES PAGADAS CON ANTERIORIDAD (en la declaración que modificó) para evitar la(s) penalidad(es) que se le

DECLARO BAJO PROTESTA DE OCURRIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS
FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

11073460 SH 38-09

[X] NORMAL [ ] COMPLEMENTARIA FECHA 18 / ABRIL / 2012 DIA MES AÑO

C. TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA

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

Form with fields: NÚMERO DE ESCRITURA (13566), FECHA DE FIRMA (18/IV/12), FECHA DE ELABORACIÓN (18/IV/12), VOLUMEN (232), DATOS ACTUALES DEL REGISTRO (54-5049), ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE (COMPRVENTA), APELLIDO PATERNO (IRIGOYEN HERNANDEZ KAREN AIDA), APELLIDO PATERNO (CEBALLOS VILLAGRAN ROSARIO), DOMICILIO DEL ADQUIRENTE (AVENIDA DE LAS AGUILAS NO. 1833, COL. COLINAS DEL SOL, CD.), UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES (LOTE DE TERRENO DONDE SE ENCONTRABA LA FINCA NO. 1418, DE LA CALLE MADRID DE ESTA CD. CON SUP. DE 298.8326 M2), MUNICIPIO (CHIHUAHUA), NUMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL (099-040-038).

Table with columns: VALORES, CONCEPTO, VALOR DEL TERRENO, VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, VALOR TOTAL. Rows: AVALUO MUNICIPAL (110,119.81), IMPORTE DE LA OPERACION (119,119.81).

Table with columns: CVE, CONCEPTO, IMPORTE, REGIMEN ANTERIOR, REGIMEN ACTUAL. Includes 'DECLARACION 1058019' and 'TOTAL A PAGAR 30.00'.

DATOS DEL NOTARIO: APELLIDO PATERNO (MAZPULEZ), MATERNO (PEREZ), NOMBRE(S) (JORGE HIGINIO LIC.), FIRMA, REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (MAPJ-391220311), CATORCE MORELOS.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD: INSCRIPCION, FOLIO, LIBRO, SECCION, FECHA (27 ABR 2012).

AUTORIZACION DE PAGADO: TRESORERIA MUNICIPAL, PAGADO, CERTIFICACION DE PAGO, EN CHIH DE 20.

TEsorERIA MUNICIPAL, IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA, CHihuahua, 1411804 DE FECHA 27 ABR 12.



J. JORGE MAZPULEZ PEREZ  
NOTARIO PUBLICO NUM. 1  
DPT. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.



*Licenciado*  
*Licenciado*



El Ciudadano Licenciado JORGE HIGINIO MAZPULEZ PEREZ, Notario Público No. Catorce, de este Distrito, CERTIFICA que la copia que antecede concuerda fielmente con sus originales a que me permito, luego a la vista y devuelto al interesado sellado y rubricado  
PARA CONSTANCIA, EXTIENDO EL PRESENTE EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, DISTRITO MORELOS, A LOS 18 DÍAS DEL MES DE Julio del año 2012 DOY FE.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO CATORCE  
J. JORGE MAZPULEZ PEREZ  
NOTARIO PUBLICO NUM. 1  
DPT. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.  
LIC. JORGE HIGINIO MAZPULEZ PEREZ

SOLO  
PROHIBIDA  
REPRODUCCION



J.C. JORGE MAZPULEZ PEREZ  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
DPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.

**LICENCIADO JORGE MAZPULEZ PEREZ**  
**NOTARIO PUBLICO NUMERO 14**  
Calle Morelos 500 Tel. 410-19-70 416-66-15 Fax. 415-44-50  
Chihuahua, Chih.

PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORITA  
KAREN AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ, EL CUAL CONSTA DE CATORCE  
FOJAS UTILES, COTEJADAS Y SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE  
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE MAYO  
DEL AÑO DOS MIL DOCE.- DOY FE. ....

MAZPULEZ PEREZ  
NOT. NUM. 14  
CHIHUAHUA, CHIH.

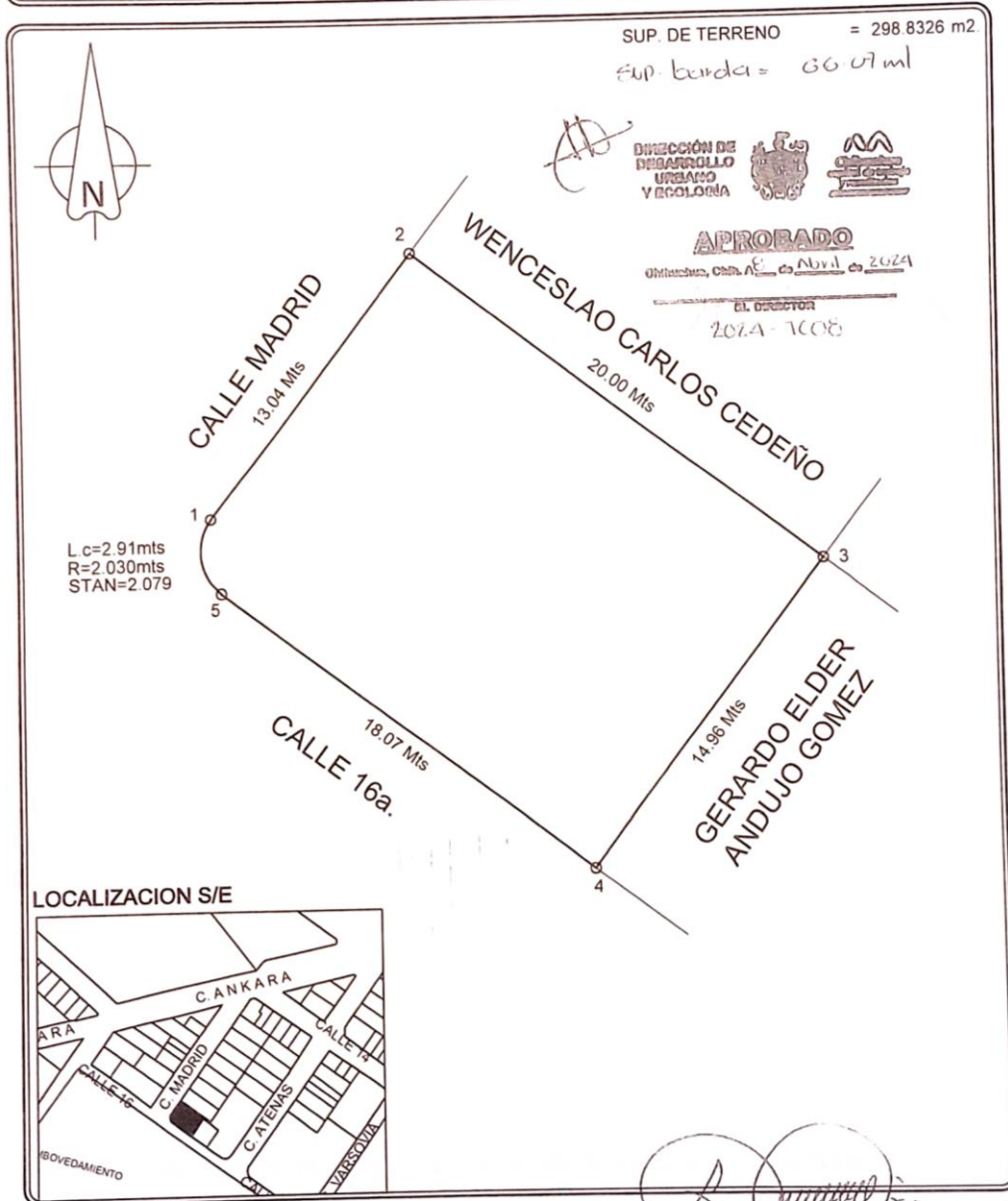


J.C. JORGE MAZPULEZ PEREZ  
NOTARIO PUBLICO NUM. 14  
DPTO. JUDICIAL MORELOS  
CHIHUAHUA, CHIH.

SE PROHIBIÓ SU CONSULTA  
REPRODUCCIÓN

Plano catastral

Recaudación Chihuahua Chihuahua		<b>PLANO CATASTRAL</b>			
Nombre del Propietario <b>KAREN AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ</b>		Clave Catastral 099 - 040 - 038		Sup de Terreno 298.8326 m <sup>2</sup> .	
Plano de <b>LOTE DE TERRENO URBANO</b>		Clave Estandar 08-001-019-00-0001-099-040-000038-00-0000			
Ubicación <b>CALLE MADRID No.1418 ESQ. CON CALLE 16a</b>		Manzana S/N		Lote S/N	
Fraccionamiento o Colonia <b>COLONIA EL PALOMAR</b>		Zona S/N		Escala 1 : 200	



Lugar y Fecha <b>CHIHUAHUA, CHIH. 03- ABRIL- 2024</b>	Registro <b>I.C. RAMON AARON. A. ARCEO JURADO</b> REG. D.D.U. No. 561-A R.P.C.. No. 064
--	---

Predial domicilio

Municipio de Chihuahua  
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso  
Carretera Centro C.P. 31000,  
Chihuahua, Chihuahua.  
C.F.C. MCI651010V22

Certificado de Pago

27 FEB 2026 11:39:21  
NÚMERO DE TARJETA/PAGO: 3101  
AFILIADA: 110612 DEBERTO MORA HERNANDEZ  
CORTA A DEBITO

IMPORTE: \$21,268.00  
OPER.: 149  
REF.: 731713121246

ARQ: 6738  
AID: A000000031110

3 Febrero de 2026 Transacción: 2026-302810  
-3217 Número de Caja: 50779  
01-019-00-0001-099-040-00038-00-0000 Clave: 099-040-038

AUTORIZADO MEDIANTE FIRMA ELECTRÓNICA  
#TuBancoTuTiempo

CONTRIBUYENTE

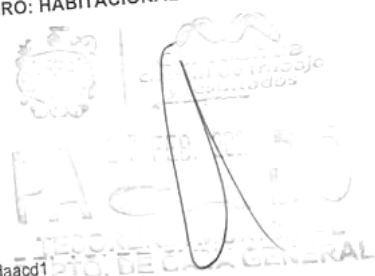
RFC: IHHK900906AZ2

Nombre: IRIGÓYEN HERNANDEZ KAREN AIDA  
Teléfono: Sin teléfono  
Dirección: CALLE MADRID 1418 COLONIA EL PALOMAR C.P.31204  
CHIHUAHUA CHIHUAHUA  
Total pagado: \$1,884.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2026 / 1 - 2026 / 6	1	\$360.96
310103001	TASA ADICIONAL UNIVERSITARIA	2026 / 1 - 2026 / 6	1	\$13.26
310106001	CONTRIBUCION CRUZ ROJA	2026 / 1 - 2026 / 6	1	\$10
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2026 / 1 - 2026 / 6	1	\$13
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2026 / 1 - 2026 / 6	1	\$22.63
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2026 / 1 - 2026 / 6	1	\$39.6
4110106	APOYOS POR PRONTO PAGO PREDIAL DE FEBRERO	2026 / 1 - 2026 / 6	1	\$-28.86
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2026 / 1 - 2026 / 6	1	\$1466.28
<b>TOTAL:</b>				<b>\$1,884.00</b>

(UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)  
**PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2026 / 1 HASTA 2026 / 6 TASA: 0.002 VALOR CATASTRAL: \$180,478.83 SUP  
 TERR: 298.83 m² SUP. CONS: .00 m² TIPO PREDIO: URBANO GIRO: HABITACIONAL**



Cadena Original  
[[002|2026-302810|IRIGOYEN HERNANDEZ KAREN AIDA|CA|27/02/2026 14:34:39|1884]]

Sello Digital  
302d021467c1af663e858d07b2a2ac89f0f6ed4a0cfb82ba021500960bc4e747d0a630a31863a0703becb50daacd1

Aviso Importante


El presente recibo de pago se expide de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 27, 31 fracción IV, 36 fracción I y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 fracción II, 30, 126 numeral 18, 132 fracción I de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 3, 4, 19, 21, 28, 37 y 38 fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua; 1, 2, 8, 11 fracción XVIII, 121 inciso a), 122, 123, 124, 125, 126, 127 fracción III, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 31 bis, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 112, 115, 116 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2023; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 116, 119 y 120 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2024; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 118, 121 y 122 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2025; o en su caso la Ley de Ingresos correspondiente según el pago del ejercicio fiscal de que se trate; 1, 2, 3 fracciones I y III, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV, 4 fracción II, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal correspondiente a los pagos realizados en el presente certificado; lo anterior, 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


MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR



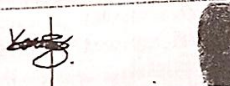
FECHA DE NACIMIENTO 06/09/1990  
SEXO M

NOMBRE IRIGOYEN HERNANDEZ KAREN AIDA  
DOMICILIO AV DE LAS AGUILAS 1833 COL COLINAS DEL SOL 31110 CHIHUAHUA, CHIH.  
CLAVE DE ELECTOR IRHRKR90090608M000  
CURP IHHK900906MCHRRR01 AÑO DE REGISTRO 2008 01  
ESTADO 08 MUNICIPIO 019 \*SECCIÓN 0759  
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2016 VIGENCIA 2026

ELECCIONES FEDERALES



INE





EDMUNDO JACOBO MOLINA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1525589717<<0759081877188  
9009062M2612317MEX<01<<33244<2  
IRIGOYEN<HERNANDEZ<<KAREN<AIDA

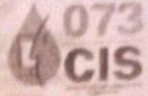
Servicios

## RECIBO DE PAGO





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



---

**Contrato: o310901** Clase Usuario: Casa habitación

Fecha Servicio: Septiembre

Nombre: KAREN AIDA IRIGOYEN HERNANDEZ

Dirección: MADRID 1418, EL PALOMAR

Sector: 38 Ruta: 3802 Secuencia: 8 Num Cuenta: 381508800000

Consumo: 11 Lec. Anterior: 12 Lec. Actual: 12 Medidor: 0

Clave: Lote baldío **Total a Pagar: \$98.00**

---

Inmueble Deshabitado D	97.80
Cargos del mes	97.80
Anticipo Aplicado	0.26
Redondeo	0.46
<b>Total del mes</b>	<b>98.00</b>
Adeudo Total	97.54

---

**Consumos:**

OCT/2024(11) NOV/2024(11) DIC/2024(11) ENE/2025(11)

FEB/2025(11) MAR/2025(11) ABR/2025(11) MAY/2025(11)

JUN/2025(11) JUL/2025(11) AGO/2025(11) SEP/2025(11)

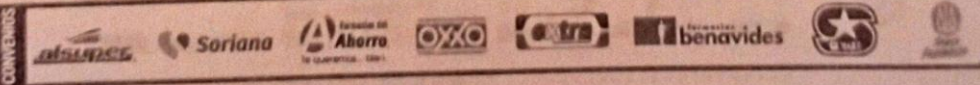
En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su información en [www.jmaschih.gob.mx](http://www.jmaschih.gob.mx). Esto debido a los cambios en el timbrado

---


**REFERENCIA BANCARIA**

Banamex B 183101131090147621288	BanRegio 06000140/131090147621258
Bancomer 0698946/131090147621258	Santander 1338/131090147621258
Banorte 82293/131090147621275	Scotia 1096/131090147621258
	Bajío 443/131090147621258

---



---




**CoDi**

**Numero de Contrato**  
o310901

**Fecha de Vencimiento**  
20 octubre 2025

**Fecha de Suspensión**  
21/10/2025

**Total a Pagar**  
\$ 98.00



001103109010000098006

FOR 5550-02 Revisión 01  
Fecha de Rev 28/09/2022

[www.jmaschihuahua.gob.mx](http://www.jmaschihuahua.gob.mx)

COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD  
 RFC: CFE-370814-Q10  
 AV. PASEO DE LA REFORMA 164, COL. JUAREZ  
 C.P. 06600, CUAUHEMOC  
 CIUDAD DE MEXICO  
 DIVISION: NORTE  
 ZONA: CHIHUAHUA  
 SUCURSAL: 20 DE NOVIEMBRE  
 CAJERO #0A5

FECHA: 01-ABR.-2025 HORA: 16:25:42

COMPROBANTE DE PAGO

NOMBRE: CHAVEZ GONZALEZ MARIA GUADALUP  
 DIRECCION: MENDEZ 3907-A  
 POBLACION: CHIHUAHUA  
 RFC: CAGG520312GW7  
 CUENTA: 37DC01B013741270  
 NUMERO DE SERVICIO: 581911250996  
 NUMERO DE MEDIDOR: 73DY85  
 TARIFA: 1B HILOS: 2

DESCRIPCION DEL CONCEPTO IMPORTES

FECHA DE FACTURACION: MARZO DE 2025  
 LIQUIDACION DE ADEUDO \$ 278.00

ENERGIA.....(+)	\$ 145.12
IVA.....(+)	\$ 23.22
DAP.....(+)	\$ 109.66
GRAN TOTAL	\$ 278.00
SU PAGO.....(-)	\$ 278.00
CAMBIO.....	\$ 0.00

DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.

Factura	Importe
N202503012	\$ 278.00

MANTEN TUS DATOS FISCALES ACTUALIZADOS  
 CUALQUIER ACLARACION DE TU FACTURA  
 ELECTRONICA DEBERA REALIZARSE EN EL MES  
 EN EL QUE SE REALIZO EL PAGO

GRACIAS POR TU PAGO  
 EMERGENCIAS, MARCA AL TELEFONO 071  
 CONSULTAS FRECUENTES,  
 @CFEContigoBot EN TELEGRAM

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**