

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 19 de agosto de 2026.

No.66

Folleto Anexo

ACUERDO N° 114/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
AV. CRISTÓBAL COLÓN 16716,
SOLIDARIDAD POPULAR**

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 114/2026

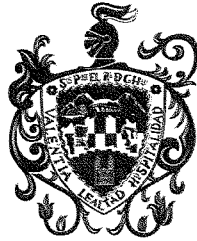
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de abril del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Av. Cristóbal Colón 16716, Solidaridad Popular"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 7 y 8, manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716 de la Colonia Solidaridad Popular de esta ciudad, con superficie total de **344.58** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H60 a Mixto Intenso**.

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 cinco 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. 07/2026**

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 8 de abril del año 2026, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Carlos Mario Ramos Hyslop, en su carácter de apoderado legal de Casa Ramos, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Av. Cristóbal Colón 16716, Solidaridad Popular", en el predio identificado como lote 7 y 8, manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716 de la Colonia Solidaridad Popular de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 344.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso... 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 el C. Carlos Mario Ramos Hyslop, en su carácter de apoderado legal de Casa Ramos, S.A. de C.V.

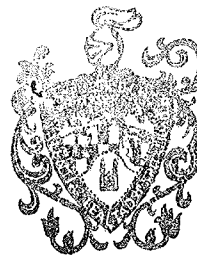
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. Cristóbal Colón 16716, Solidaridad Popular**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 7 y 8, manzana 1-B ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716 de la Colonia Solidaridad Popular de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 344.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso.

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 quince días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"AV. CRISTÓBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Carlos Mario Ramos Hyslop**, en su carácter de apoderado legal de **Casa Ramos, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. Cristóbal Colón 16716, Solidaridad Popular**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 y 8, manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716 de la Colonia Solidaridad Popular de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 344.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Carlos Mario Ramos Hyslop**, en sus carácter de apoderado legal de **Casa Ramos S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. Cristobal Colon 16716, Solidaridad Popular**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 y 8, manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716 de la Colonia Solidaridad Popular de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 344.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**, 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 "**Av. Cristóbal Colón 16716, Solidaridad**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Carlos Mario Ramos Hyslop, en su carácter de apoderado legal de Casa Ramos, S.A. de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Carlos Mario Ramos Hyslop;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,005** de fecha 2 de marzo de 1937, otorgada ante el Lic. Jesús Medina G., Adscrito a la Notaría Pública Número 4 de la Ciudad de Parral, en ejercicio de sus funciones por licencia concedida al Titular, comparecieron los señores Victoriano C. Ramos, Adela

Dominguez de Ramos, Marco C. Ramos, Juana Martínez, Manuel Valverde, José G. Espinoza, Ladislao Gutiérrez Flores, Luis Ramírez Ricarte para constituir una sociedad mercantil denominada "Casa Ramos S.A."

4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 20,815** de fecha 8 de junio de 2006, otorgada ante el Lic. Vicente Gómez de Ibarra, Notario Público número 6 del Distrito Judicial Bravos, comparece la sociedad Casa Ramos, S.A. representada por Carlos Ramos Domínguez en su carácter de Delegado Especial, con el objeto de hacer constar en escritura pública el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Dominio, Actos de Administración y Actos de Administración Laboral, a favor del Licenciado Carlos Mario Ramos Hyslop;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,808** de fecha 12 de octubre de 2012, otorgada ante el Lic. Guillermo Ramírez Bolívar, Notario Público Número 1 del Distrito Judicial Hidalgo, comparece el señor Carlos Ramos Hyslop en su carácter de Delegado Fiduciario, con el objeto de protocolizar una Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Casa Ramos S.A., la cual transforma el régimen de la sociedad en Sociedad Anónima de Capital Variable;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,168** de fecha 8 de enero de 2013, otorgada ante el Lic. Fernando Ulloa Rodríguez, Notario Público número 7 del Distrito Judicial Hidalgo, hace constar el contrato de compraventa celebrado entre Estación de Servicio Ramos, S. de R.L. de C.V., representada por Guillermo Victoriano Ramos Hyslop como la parte vendedora y como la parte compradora, la sociedad Casa Ramos S.A. de C.V., representada por Carlos Mario Ramos Hyslop y Guillermo Victoriano Ramos Hyslop en su calidad de Apoderado Legal y Secretario del Consejo de Administración respectivamente, para celebrar contrato de compraventa sobre el predio identificado como lotes 7 y 8 de la manzana 1-B de la Av. Cristóbal Colón de la Colonia Solidaridad Popular en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie total de 344.58 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, con número de Inscripción 83, Folio 85, Libro 5320, con Folio Real 1583263;
7. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
8. **Oficio DASDDU/585/2025** de fecha 5 de agosto de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 622/2025** de fecha 4 de septiembre de 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;
10. **Oficio DASDDU/586/2025** de fecha 6 de agosto de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

11. **Oficio DDHE/0995/2025** de fecha 21 de agosto del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
12. **Oficio DASDDU/821/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de 10 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/DRPA/1184/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-64780** emitido por Tesorería Municipal;
15. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 11 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 15 de enero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Oficio DASDDU/065/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 23 de marzo de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a evaluación y mitigación de impactos ambientales el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/065/2026 de fecha 23 de marzo de 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 evaluación y mitigación de impactos ambientales el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 11 celebrada el día 15 de enero 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 **“Av. Cristóbal Colón 16716, Solidaridad Popular”**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 y 8, manzana 1-B ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716 de la Colonia Solidaridad Popular de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 344.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**, 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:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Carlos Mario Ramos Hyslop, en su carácter de apoderado legal de Casa Ramos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. Cristóbal Colón 16716, Solidaridad Popular**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 7 y 8, manzana 1-B ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716 de la Colonia Solidaridad Popular de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 344.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**.

TERCERO. Una vez aprobado, 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.

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 8 días del mes de abril del año 2026.

**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"AV. CRISTÓBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"




**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

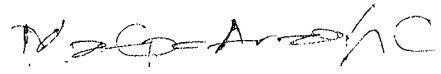


**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**

**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**



**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**


**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN
CASTILLO
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN CUAL EL **C. CARLOS MARIO RAMOS HYSLOP**, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE **CASA RAMOS, S.A. DE C.V.**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "AV. CRISTÓBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 7 Y 8, MANZANA 1-B UBICADO EN LA AV. CRISTÓBAL COLÓN NO. 16716 DE LA COLONIA SOLIDARIDAD POPULAR DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 344.58 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/065/2026

Chihuahua, Chih. 23 de marzo de 2026

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Casa Ramos S.A. de C.V.** representada por **Carlos Mario Ramos Hyslop** en su carácter de apoderado legal, propietaria del predio identificado como Lote 7 y 8 , Manzana 1-B ubicado en la Av. Cristobal Colon 16716, de la Colonia Solidaridad Popular, de esta ciudad; con superficie de **344.58 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Av. Cristobal Colon 16716, Solidaridad Popular**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H60** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio a **Mixto Intenso**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/585/2025 de fecha 05 de agosto del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Av. Cristobal Colon 16716, Solidaridad Popular**" solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 622/2025 de fecha 04 de septiembre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Av. Cristobal Colon 16716, Solidaridad Popular**".

Por medio de **Oficio No. DASDDU/586/2025 de fecha 06 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0995/2025 de fecha 21 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/821/2025 de fecha 25 de noviembre de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles,

notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/1184/2025 de fecha 09 de diciembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Av. Cristobal Colon 16716, Solidaridad Popular"** fue presentado en la **Décimo Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de enero 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 evaluación y mitigación de impactos ambientales, el cambio a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el apoderado legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del apoderado legal.
3. Copia certificada del acta constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del poder del representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. **Oficio No. DASDDU/585/2025 de fecha 05 de agosto del 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. **Oficio No. 622/2025 de fecha 04 de septiembre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio No. DASDDU/586/2025 de fecha 06 de agosto 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.
9. **Oficio No. DDHE/0995/2025 de fecha 21 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. **Oficio No. DASDDU/821/2025 de fecha 25 de noviembre 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.
11. **Oficio No. SJ/DRPA/1184/2025 de fecha 09 de diciembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Décimo Primera Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 15 de enero 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.

14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Av. Cristobal Colon 16716, Solidaridad Popular"**, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 15 DÍAS DEL MES DE Abril DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



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

“Av Cristóbal Colón 16716, Solidaridad Popular”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso,
para el Lote 7 y 8, Manzana 1-B, ubicado en Av. Cristóbal Colón No. 16716, colonia
Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m²

Promotor

Carlos Mario Ramos Hyslop

Director Responsable en Urbanismo

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

Julio de 2025

Cambio de uso de suelo "Av. Cristobal Colón 16716, Solidaridad Popular"

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 modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, (PDU visión 2040 séptima actualización), consistente en el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, para el local comercial identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m².

El predio se orienta a un establecimiento tipo "*Agencia llantera*", compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, de conformidad con la normatividad establecida por el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

Por ello, se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan el cambio de uso de suelo, y obtener la autorización respectiva. Esta acción pretende contribuir a la consolidación de predios cercanos a vialidades primarias de la zona, en zonas provistas de infraestructuras y servicios.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el local comercial identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización a “Mixto Intenso”, se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de 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.

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²

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 Chihuahua³

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

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

³ 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 Chihuahua⁴

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.

⁴ 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 Chihuahua⁵

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.

⁵ 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 Chihuahua⁶

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.

⁶ 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 al PDU, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, 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 ⁷

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.

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

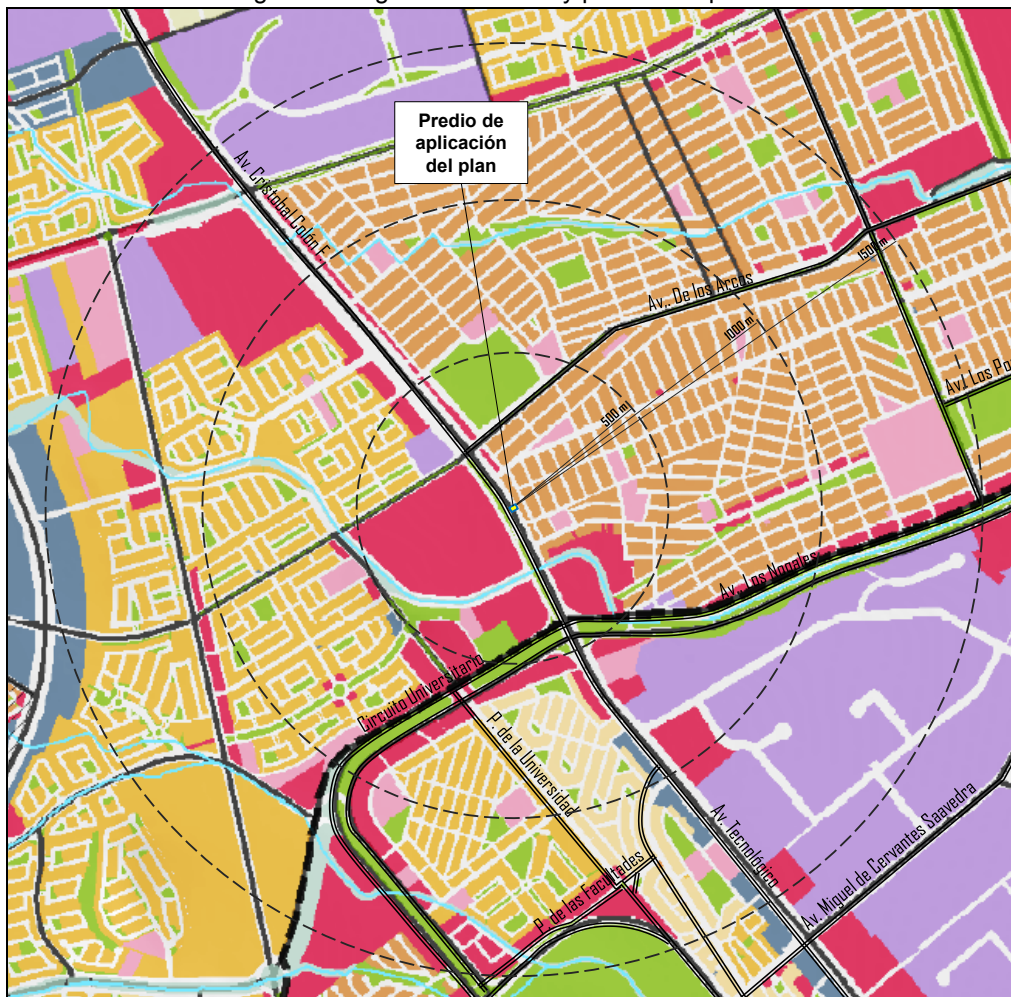
II - Antecedentes

Definición Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana para el cambio de uso de suelo, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad.

Con ello se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, para el local comercial identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m².; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano de la ciudad Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



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

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso. El predio colinda al oeste con la Av. Cristóbal Colón, considerada como vialidad primaria, que se vinculan con vialidades como la Av. Los Arcos al norte, y la Av. Los Nogales al sur.

Estas vialidades dan acceso a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de análisis como son: : Vicente Guereca, 20 aniversario, Miguel Sigala, María Elena Hernández, Arroyos Etapa I, Arroyos, Etapa II, Bosques de San Pedro, y Solidaridad Popular entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H45, y H60, así como Comercio y servicio sobre la Av. Cristóbal Colón, así como Mixto localizados de manera dispersa en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Ubicación del predio de aplicación del plan y usos colindantes.



Fuente: Elaboración con imagen Digital SigMun 2025, y PDU visión 2040, séptima actualización. Julio 2025.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 4168, Volumen 48, en la cual comparecieron ante el Licenciado Fernando Ulloa Rodríguez, adscrito a la Notaria Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, hace constar el contrato de Compra-Venta, concertado entre la moral denominada Estación de Servicio Ramos, Sa de CV representada por el señor Guillermo Victoriano Ramos Hyslop, como la parte vendedora, y por la otra, la moral denominada Casa Ramos, SA de CV, representada por los señores Carlos Mario Ramos Hyslop y Guillermo Victoriano Ramos Hyslop, en su calidad de apoderado legal y Secretario del Consejo de Administración respectivamente, respecto del local comercial marcado con el número 16716 y terreno sobre el cual está construido, identificado como lote 7 y 8 de la manzana 1-B, de la Av. Cristóbal Colón, en la colonia Solidaridad, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m2. Clave catastral 442-056-007. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



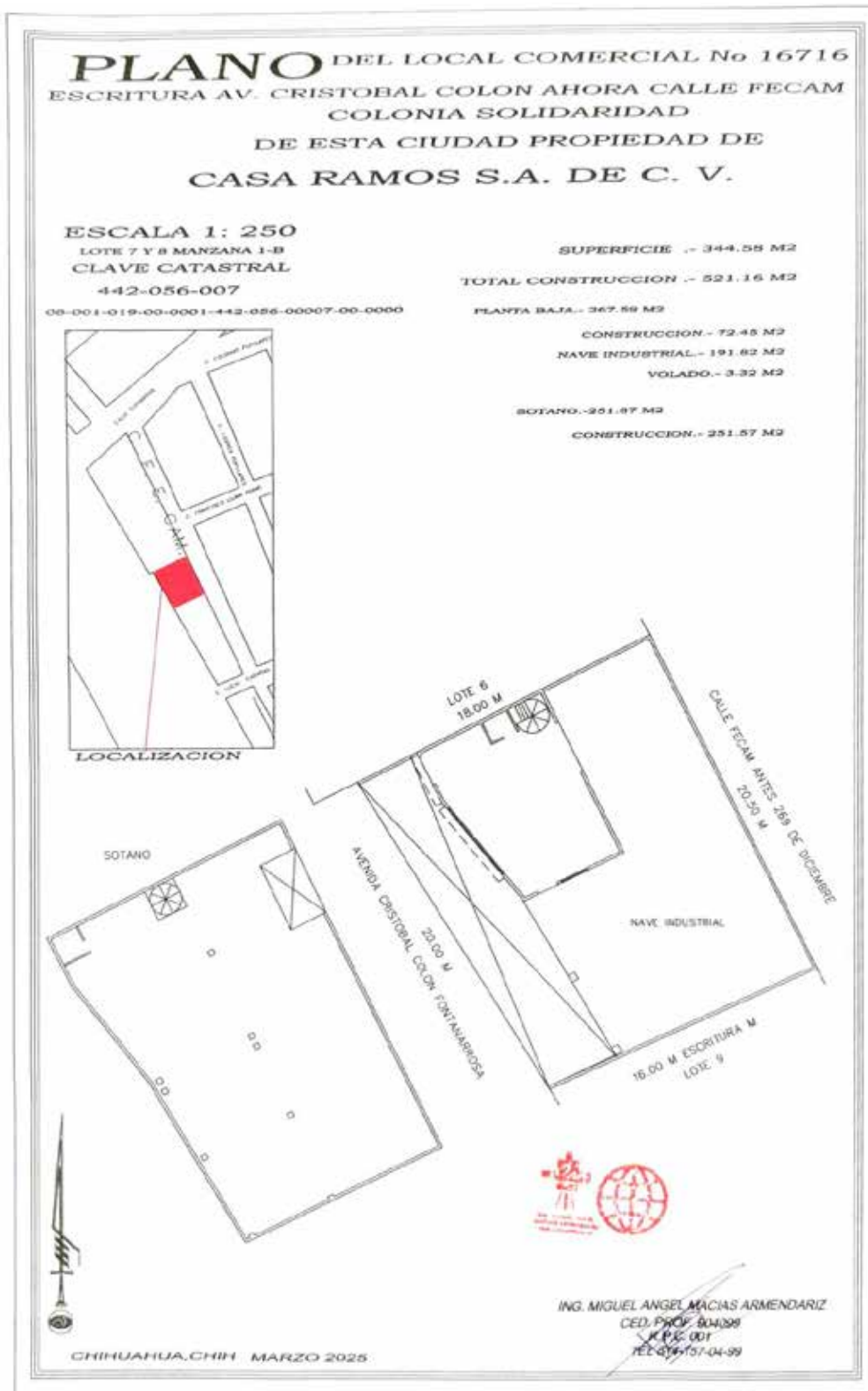
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Julio 2025.

Imagen 4. Vista de la Av. Cristóbal colón.



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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Julio 2025

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el centro urbano, y el Subcentro Norte, cercano al polígono de análisis.

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos giros comerciales y de servicios en predios en el polígono, con usos diferentes al uso habitacional establecido por el PDU visión 2040 séptima actualización, como la solicitada para el predio de aplicación del plan.

En el polígono de análisis predomina el uso habitacional bajo el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias, con densidades H45 al oeste del polígono y H60 al este del polígono de análisis. También existe en menor cantidad, la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en la parte suroeste del polígono de estudio.

Existen áreas de uso mixto intenso sobre la Av. Cristóbal Colón, y la Av. Los Nogales, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y las colonias. El predio se localiza colindante a la Av. Cristóbal Colón.

La accesibilidad al predio de aplicación del plan es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la Av. Cristóbal Colón, la Av. Los Nogales al sur, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias y secundarias al interior del polígono de estudio.

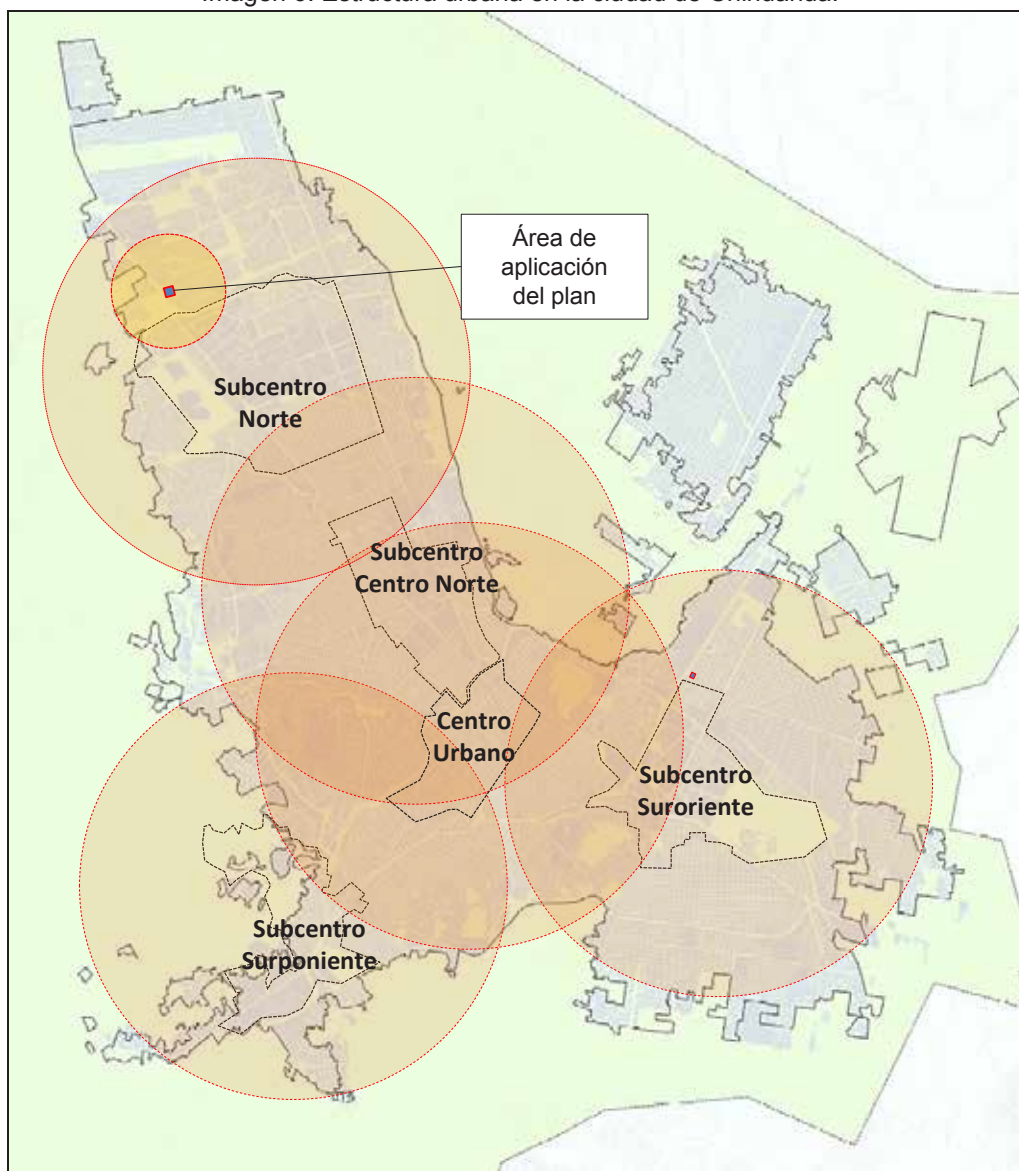
Este aprovechamiento con el uso de suelo propuesto contribuye a prestar servicios a la población del entorno, siendo compatible con los usos habitacionales H60 predominantes en torno al predio, y que se encuentra colindante a la Av. Cristóbal Colón.

La zona en que se ubica el predio se localiza dentro del Subcentro Norte, y cercano a las vialidades como la Av. Cristóbal Colón, Av. Los Arcos, y la arterial Av. Los Nogales, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio de planeación urbana se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, en el predio de aplicación del plan, y que permita el funcionamiento del giro existente en el predio localizado en una zona que se encuentra dotada con infraestructura y servicios públicos.

El presente estudio de planeación promueve la actividad existente en el predio de aplicación del plan, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, posibilitando el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

III. DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

La ciudad de Chihuahua es la capital política del estado, y el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación al indicador global de competitividad a nivel estatal. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable.

Sector económico

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

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por fraccionamientos, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 8,815 viviendas, de las cuales 7,601 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 1.15 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

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

El desarrollo de los fraccionamientos en la zona, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el desarrollo de actividades económicas que resultan favorables para la provision de empleo y consolidación de la zona, y. que resulta compatible con los usos de la zona.

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, Julio 2025.

Precipitación pluvial

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

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

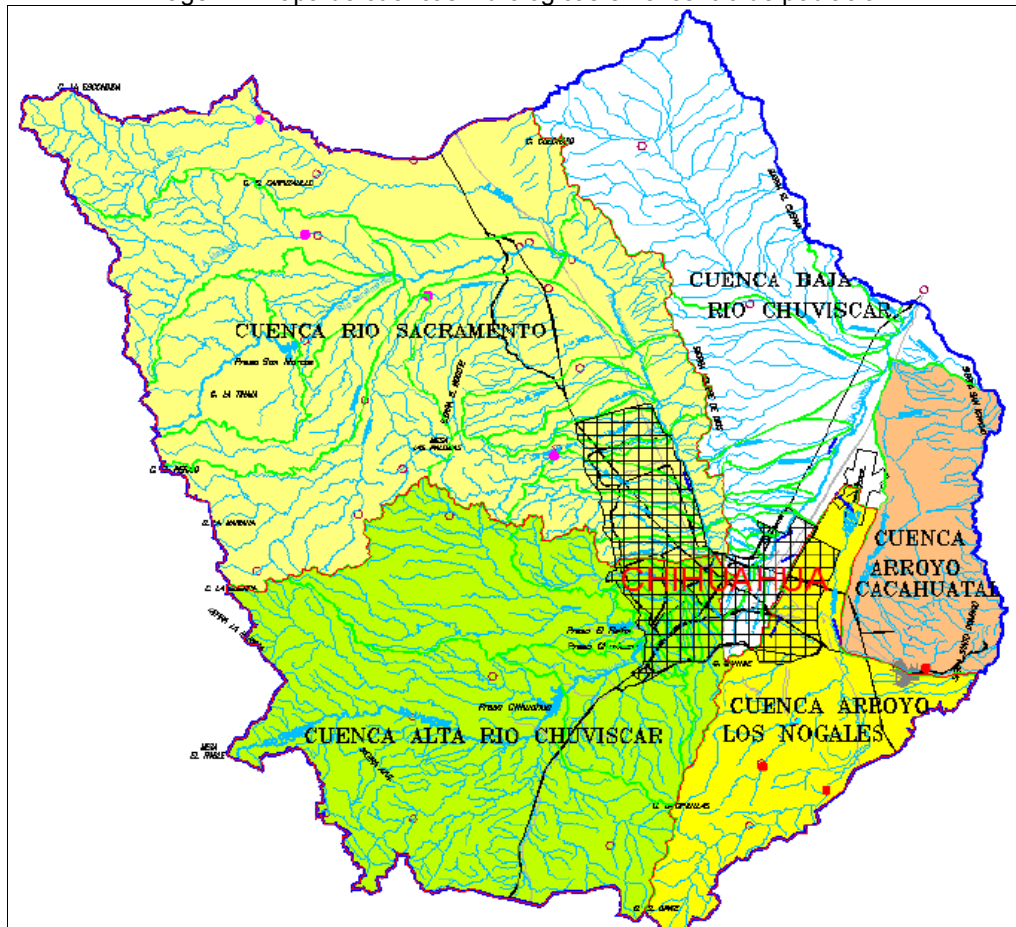
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, Julio 2025.

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, particularmente al interior de la Cuenca Río Sacramento. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, Los Arcos y Nogales norte. El predio de estudio se localiza al interior de la subcuenca Los Nogales Norte. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas en el centro de población.



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

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramento”, abarcan parte de la zona norte y nor-poniente del centro de población, y que cruza la zona urbana compuesta por áreas comerciales y habitacionales con fraccionamientos, y colonias, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales.

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como las presas Chihuahua, Chuvíscar, y El Rejón, ubicadas en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Chuvíscar ubicado al sur del polígono del estudio, y el río Sacramento al oriente del mismo.

Las corrientes de agua en la zona corresponden al arroyo “Los Arcos”, localizado al noreste de la zona, y el arroyo “Nogales Norte” al sur del predio. La trayectoria de ambos arroyos cruza la zona en sentido poniente – oriente, hacia el río Sacramento.

Su trayectoria cruza las colonias: Vicente Guerrero, 20 aniversario, Miguel Sigala, María Elena Hernández, Arroyos Etapa I, Arroyos, Etapa II, Bosques de San Pedro, y Solidaridad Popular, entre otras. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 8.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre la Vialidad Los Nogales, al arroyo Nogales norte.



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

Topografía

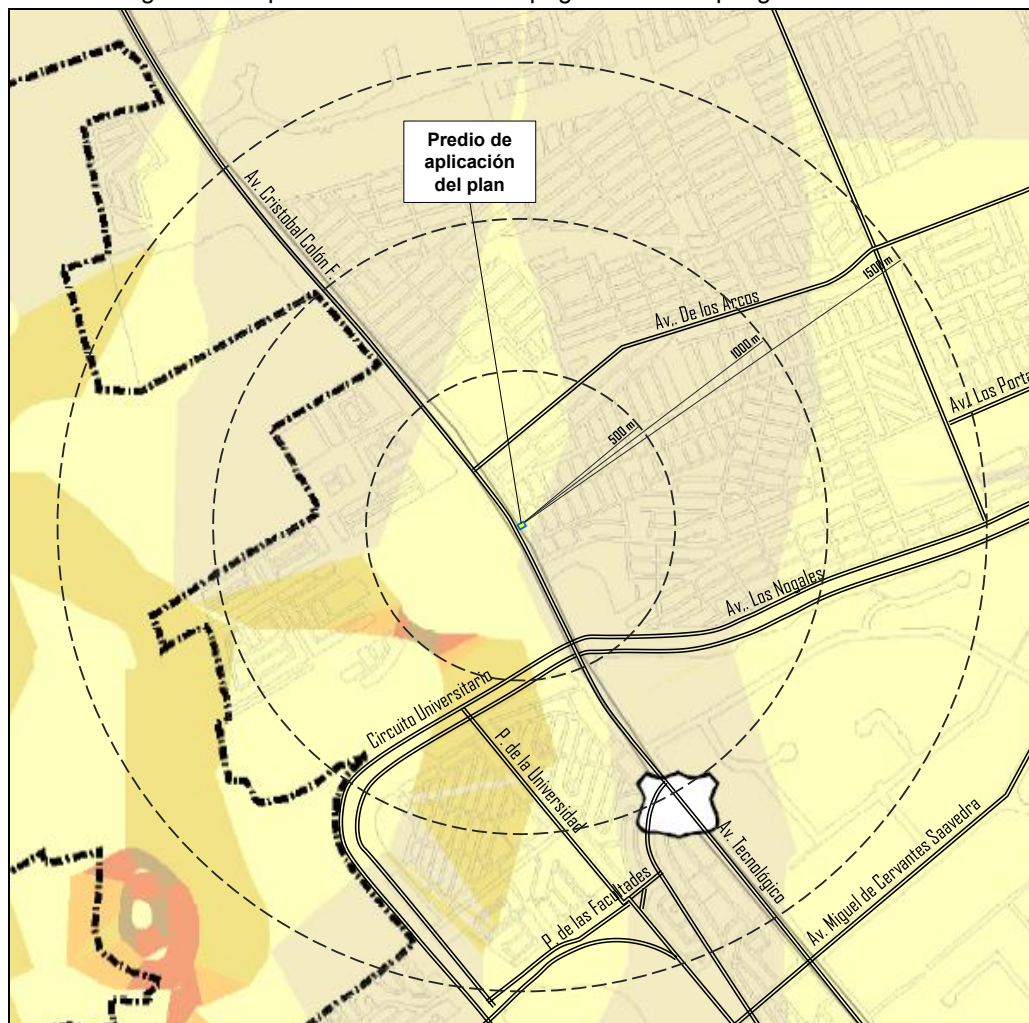
Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio, cuenta con pendientes de ligeras a planas que rematan en la sierra Nombre de Dios, la cual es cruzada por la trayectoria de arroyos que desembocan en el río Sacramento. Ver imagen 9 y 10.

Imagen 9. Vista de relieve topográfico en la zona de análisis.



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

Imagen 10. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



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

El polígono de análisis tiene un relieve con pendientes del 12% al 5% y del 5% al 2% en sentido poniente–oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento del predio de aplicación del plan, mediante el uso de suelo mixto intenso, motivo del cambio de uso de suelo solicitado, y que se localiza en una zona provista de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

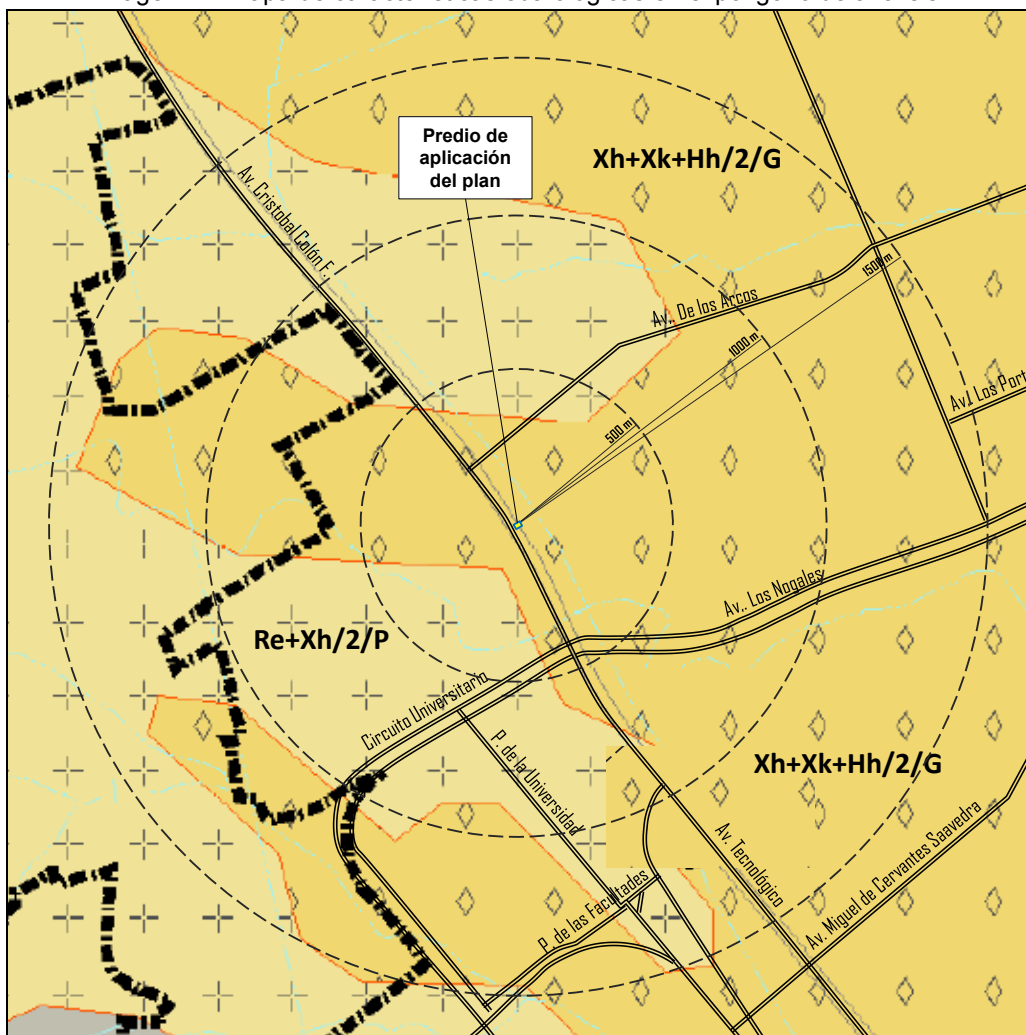
Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol Háptico y Xerosol Cálcico, más Háptico, en fase física Gravosa, y Clase textural media ($Xh+Xk+Hh/2/G$) localizado en la parte oriente y poniente del polígono de análisis.

Por su parte, un suelo primario de tipo Regosol Éutrico y secundario de tipo Xerosol Háptico y, en Clase textural media pedregoso, localizado en la parte norte, sur y oeste del polígono de análisis. Ver imagen 11.

Imagen 11. Mapa de características edafológicas en el polígono de análisis.

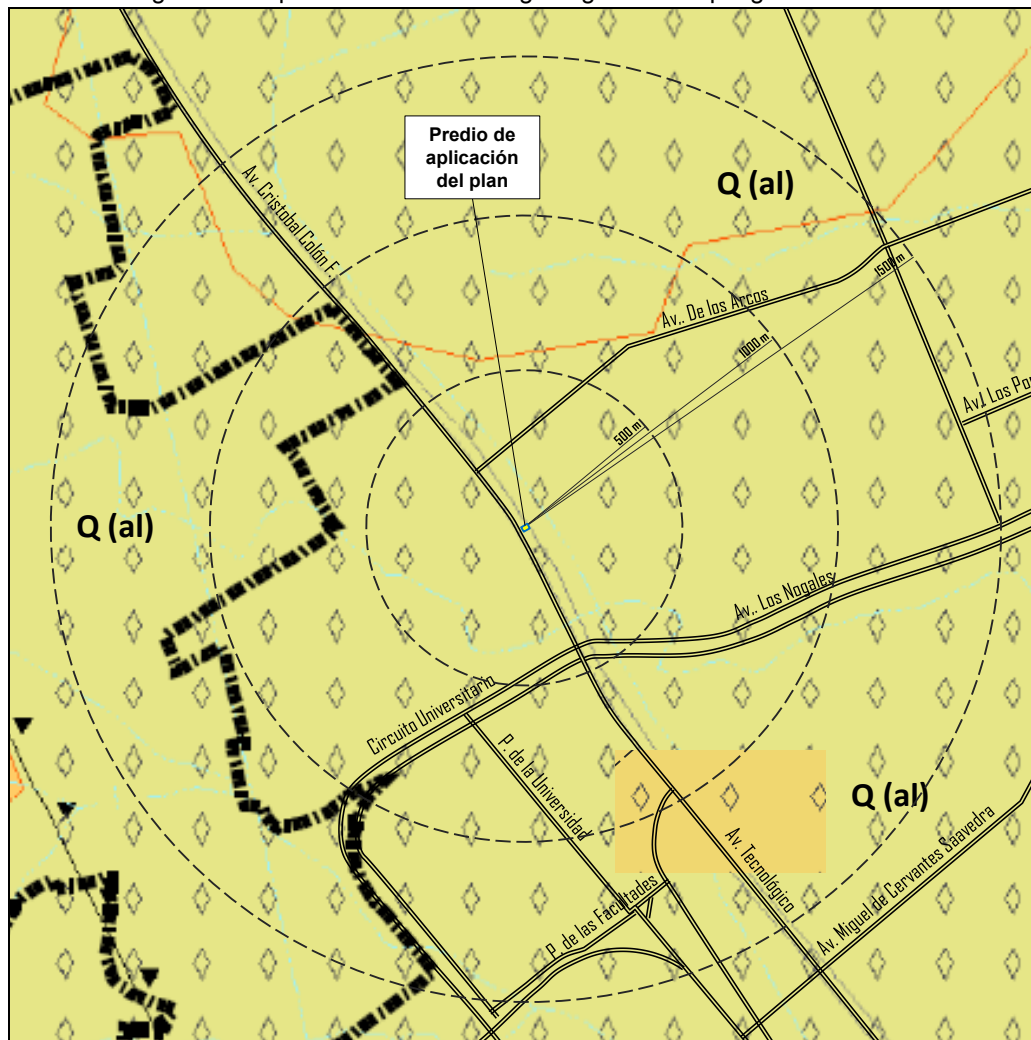


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Julio 2025.

Geología

El suelo existente en el polígono de análisis se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo conglomerado, así como por suelos de tipo Basalto, así como zonas de tipo Aluvial, donde se ubica en el predio de aplicación del plan, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 12.

Imagen 12. Mapa de características geológicas en el polígono de análisis.



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

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias y fraccionamientos que conforman el polígono de estudio, así mismo se localiza en los camellones de al Av. Cristóbal Colón. Ver imagen 13.

Imagen 13. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



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

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, no cuenta con vegetación, ya que se encuentra construido. Ver imagen 14.

Imagen 14. Tipo de vegetación en zonas habitacionales del sitio.



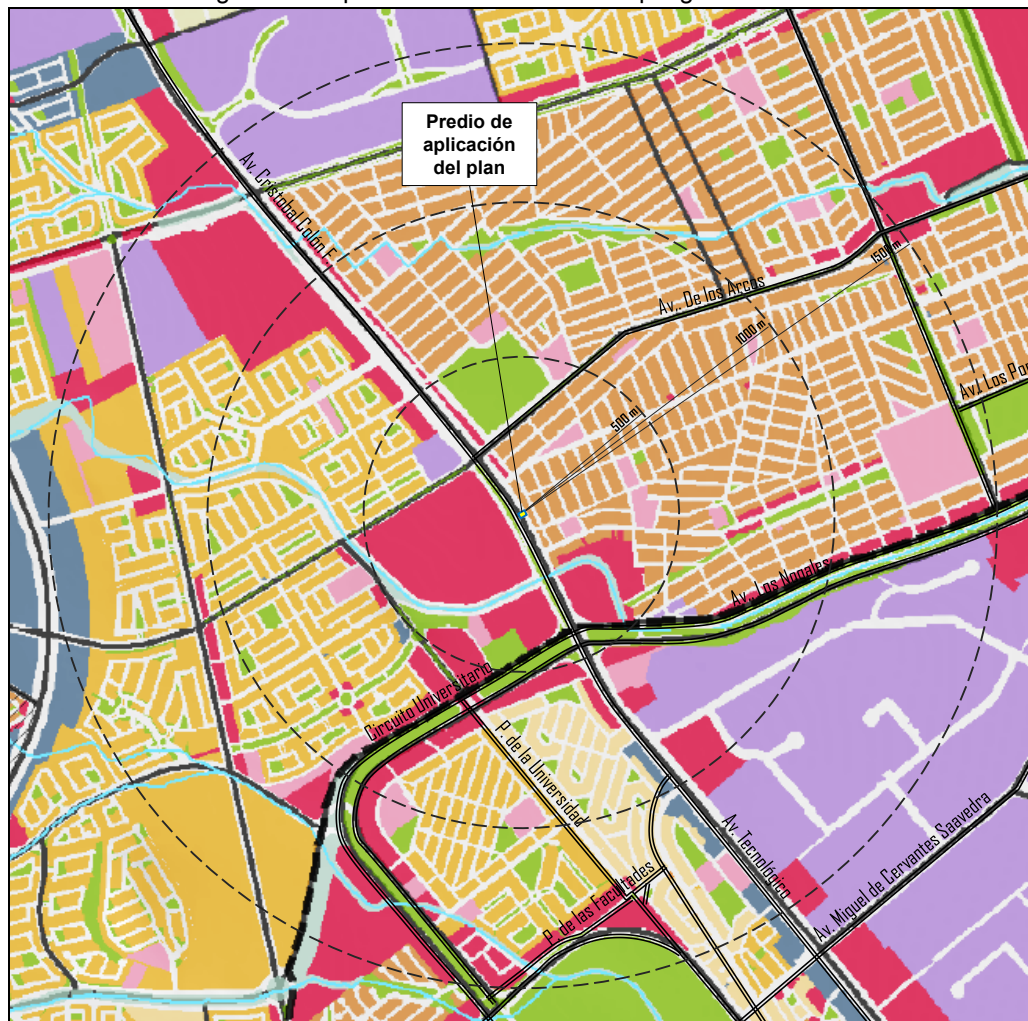
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2025.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como comercio y servicios localizados y Mixto en vialidades que cruzan la zona de estudio como la Vialidad Los Nogales, así como industrial caracterizado por empresas maquiladoras ubicadas en el Complejo Industrial Chihuahua, al sureste del polígono de análisis. Ver imagen 15.

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



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

Existe equipamiento de tipo educativo, recreativo y/o deportivo localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: la Unidad deportiva José "Pistolas" Meneses, la Cruz Roja la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la estación de policía y bomberos norte en la Av. Homero, así como la estación norte del transporte.

Recreación y deporte

La zona en que se localiza el predio predomina el uso habitacional conformado por los fraccionamientos, donde existe equipamientos de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.



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

Uso Habitacional.

Predominan el uso habitacional con densidad H45 y H60, según el PDU visión 2040, séptima actualización, conformados por los fraccionamientos: Vicente Guereca, 20 aniversario, Miguel Sigala, María Elena Hernández, Arroyos Etapa I, Arroyos, Etapa II, Bosques de San Pedro, y Solidaridad Popular, donde se localiza el predio de aplicación del plan. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio



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

Comercio y servicios.

En el polígono de análisis se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la Av. Los Arco, la Av. Cristóbal Colón, y la Vialidad Los Nogales, que forman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 18.

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



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

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la Av. Cristóbal Colón, y la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



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

Equipamiento.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento de tipo vecinal, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte; así como educativas conformada por jardín de niños y primarias. Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de equipamiento educativo en la zona de estudio.



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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



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

Industrial.

La zona en que se ubica el predio se identifican grandes extensiones con uso de suelo industrial, integrados por edificios e instalaciones de maquiladoras, que conforma el Complejo Industrial Chihuahua y el Parque Industrial Impulso, localizados al sur, y norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 22.

Imagen 22. Usos de tipo industrial en la zona de estudio.



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

La zona industrial contiene amplias avenidas que forman un esquema vial de acceso a diversos lotes y zonas confinadas entre la Av. Cristóbal Colón al oeste, la Av. Los Nogales al norte la Av. De las Industrias al este y la Av. Homero al sur. Ver imagen 23.

Imagen 23. Oficinas del Complejo Industrial Chihuahua, en polígono de análisis.



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

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano en el territorio urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU, visión 2040, séptima actualización. Donde el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 24.

Imagen 24. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



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

Al interior del polígono de análisis se observan diversos predios que se presentan baldíos o subutilizados, que no se han incorporado al desarrollo de la zona, según datos del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

De manera particular, se aprecia que cerca del 11% del área urbana, corresponde a suelo vacío, identificados como propiedad especulativa, representando aproximadamente 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual.

El predio se encuentra en una zona consolidada que cuenta con infraestructura creada en la etapa de creación del fraccionamiento Solidaridad Popular. Ver imagen 25.

Imagen 25. Vista del predio de aplicación del plan desde Av. Cristóbal Colón.



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

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona, ya consolidada, se caracteriza por vivienda agrupada en fraccionamientos y colonias, con patio o jardín al frente del lote, algunos provistos con vegetación.

El predio de estudio con uso Habitacional H60, se ubica sobre la Av. Cristóbal Colón. El uso habitacional existente en estas vialidades es compatible con el uso Comercio y Servicios, y Mixto intenso que se propone en el predio de aplicación del plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y el desplazamiento de los escurrimientos pluviales en sentido norte - sur. En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras.

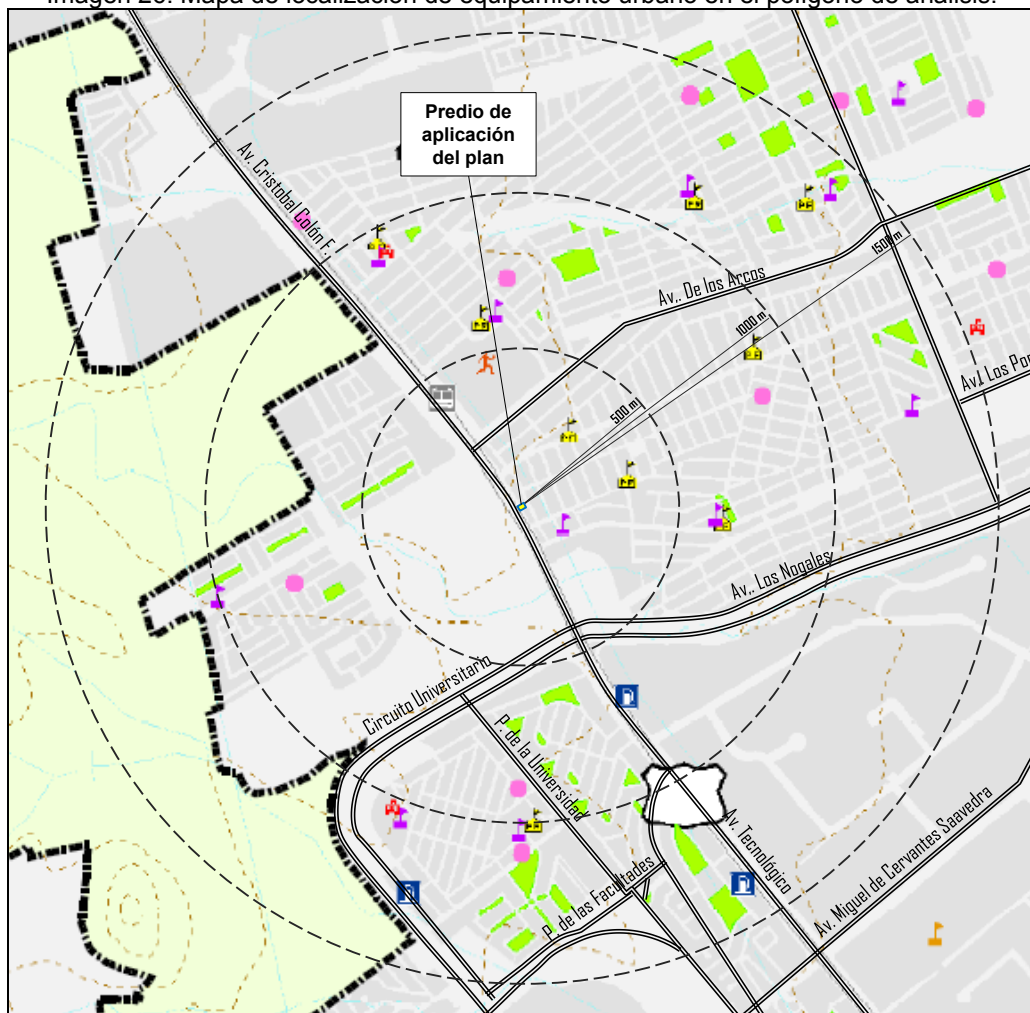
El predio de estudio colinda con vía pública a través de la Av. Cristóbal Colón, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la Av. Los Arcos, Av. Los Nogales, hacia la Vialidad Sacramento con otros puntos de la ciudad.

El predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo del local comercial que se pretende desarrollar, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

EQUIPAMIENTO

Los elementos de equipamiento existentes más importantes fuera del polígono de análisis se ubican en el Subcentro norte, conformándolo en el principal concentrador de actividades de la zona norte de la ciudad, además de otros equipamientos localizados sobre vialidades arteriales, primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, así como otros, localizados al interior de los fraccionamientos y colonias compuestos por espacios recreativos y deportivos, y que cubren con su servicio a la población al polígono de análisis. Ver imagen 26.

Imagen 26. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



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

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial tipo escuela primaria o secundaria. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento educación.



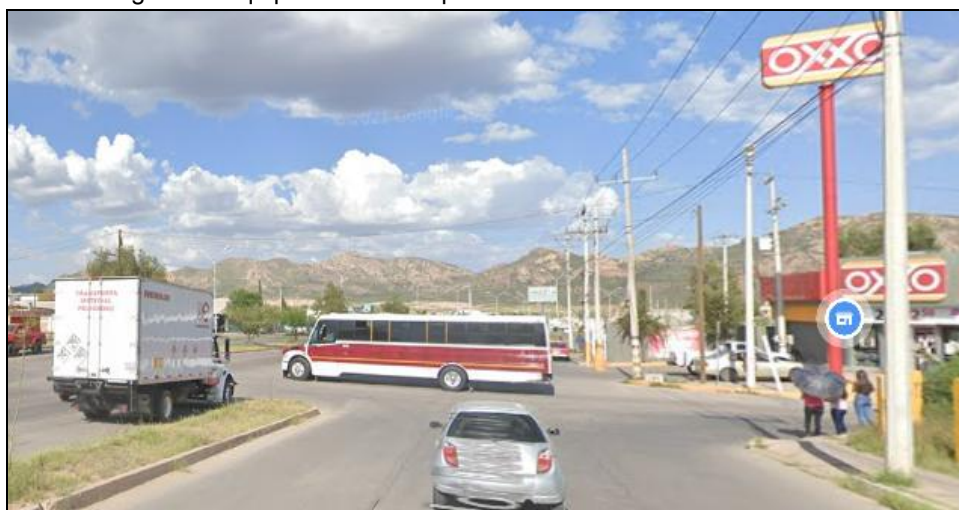
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2025.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre la Av. Homero y la Av. Cristóbal Colón que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 3.5 km al suroriente del predio de aplicación del plan.

Particularmente, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre la Av. De las Industrias, y la Av. Cristóbal Colón, que ofrece el servicio a la población de la zona de análisis, a través de la estructura vial existente. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento transporte existente en Av. De las Industrias.



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

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por elementos de nivel barrial como parques dispersos en la zona de vivienda. Se destaca el “Centro Deportivo Tricentenario” en la Av. Homero a una distancia aproximada de 3,500 m al suroeste del predio de aplicación de plan, El elemento más cercano corresponde al Deportivo José “Pistolas” Meneses, en la Av. Los Arcos. la proximidad del equipamiento deportivo existente. Ver imagen 29.

Imagen 29. Usos de suelo recreación, Deportivo “Pistolas meneses”.



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

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud existente en la zona de estudio se caracteriza por el Centro de Atención Avanzada Primaria a la Salud CAAPS ubicada en la Vialidad Los Nogales, localizado a aproximadamente 600 m al norte del predio de aplicación del plan. Fuera del polígono de estudio se identifica el Hospital General José María Morelos” del IMSS. Ver imagen 30.

Imagen 30. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



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

Equipamiento servicio de emergencia.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 3, localizada en la Av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, y la Cruz Roja ubicada en la calle Paseo de Arareco. Ver imagen 31 y 32.

Imagen 31. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.



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

Imagen 32. Equipamiento de Salud, Cruz Roja Mexicana



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

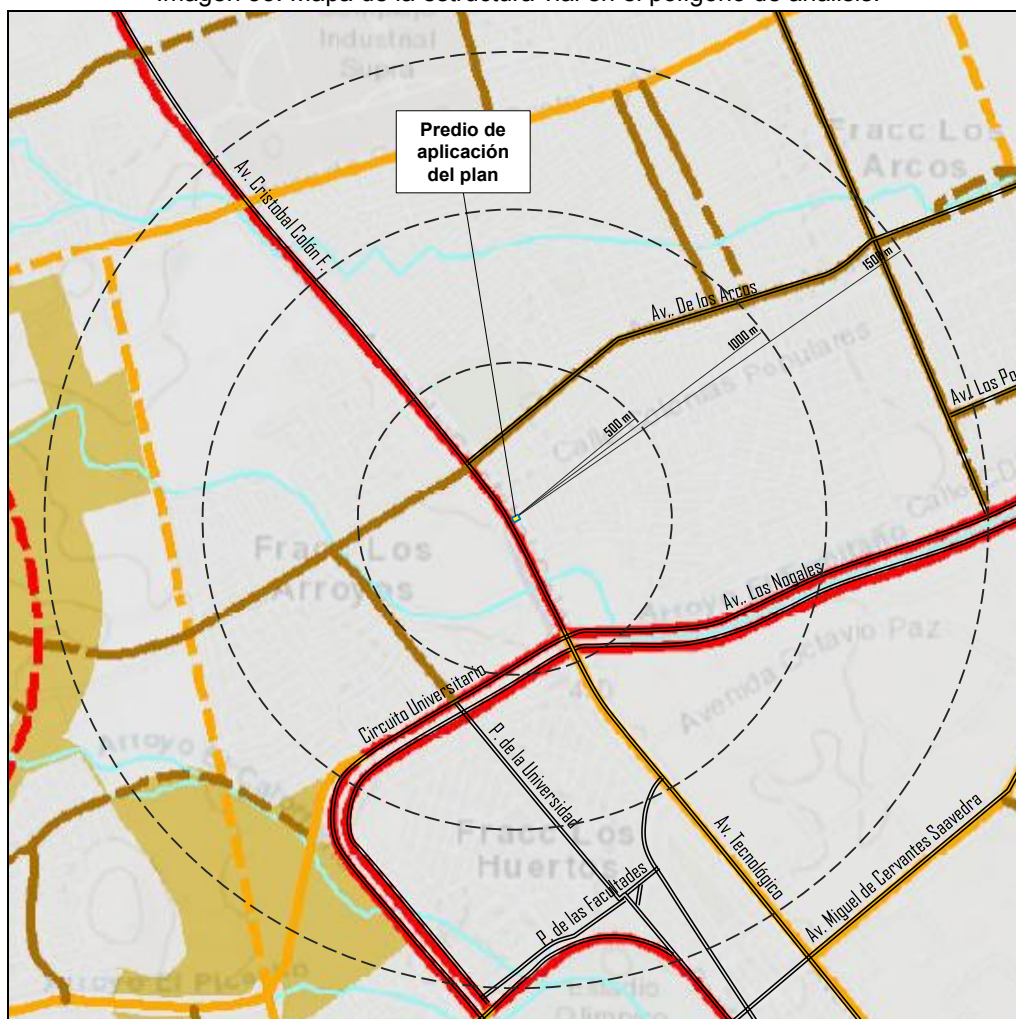
Movilidad

El polígono de análisis contiene una estructura vial que cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, servicios, y mixtos en la zona, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad, mediante las vialidades Av. Los Nogales, la Av. Cristóbal Colón, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en el polígono de análisis son la Av. Los Nogales, y la Av. Cristóbal Colón identificadas como vialidad Arterial, y la Av. Los Arcos establecida como primaria según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la Av. Cristóbal Colón que comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 33.

Imagen 33. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.



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

El uso de suelo solicitado para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la Av. Cristóbal Colón, sin modificar la sección de esta vialidad conformada como vía pública reconocida; así mismo, no modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio.

Vialidad de Primer orden

Vialidad Los Nogales, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 70.00 m, tres carriles por sentido, camellón central con arroyo Los Nogales para separación de sentidos de ancho variable, y banquetas peatonales de 5.00 m. Ver Imagen 34 y 35.

Imagen 34. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



Av. Cristóbal Colón a Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 35. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales.



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

Vialidad Primer orden

La Av. Cristóbal Colón; es una vialidad de primer orden con una sección de 52.00 m a 57.00 m, con tres carril centrales por sentido, camellón central, 2 carriles laterales con camellones de separación y banquetas peatonales laterales de 3.50 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Vialidad Primer orden, Av. Cristóbal Colón.



Av. Los Nogales a Av. Homero.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 37. Vialidad Primer orden, Av. Cristóbal Colón.



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

Vialidad Secundaria SA-123D

La Av. Los Arcos; es una vialidad tipo secundaria, con sección de 35.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, reserva variable de 20.00 m, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 38 y 39.

Imagen 38. Vialidad Secundaria. Av. Los Arcos.



C. Constituyentes a Bifurcación.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 39. Vialidad Secundaria. Av. Los Arcos.

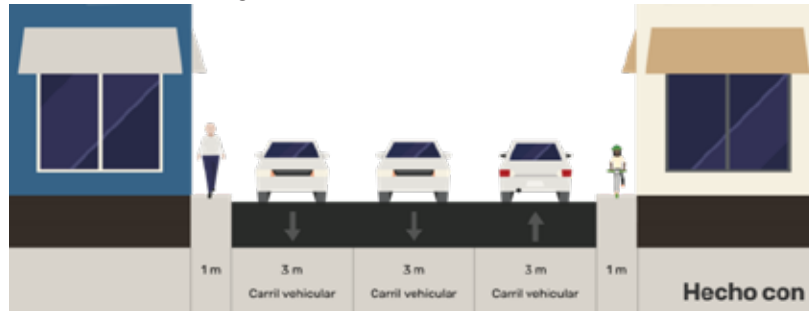


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2025.

Vialidad Local

La calle Fecam; es una vialidad de tipo Local, con sección de 11.00 m, con tres carriles de doble sentido de circulación, y banquetas peatonales de 1.00 m. Ver Imagen 40 y 41.

Imagen 40. Vialidad local. calle Fecam.



Av. Los Arcos a c. Miguel Sigala.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 41. Vialidad local. Calle Fecam.



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

Análisis de movilidad urbana

La movilidad en la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, considera la estructura vial de acceso al predio como la Av. Cristóbal Colón, en relación con el establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, existente en el predio de aplicación del plan, que considera las medidas de mitigación correspondientes, en caso de que el impacto fuese importante.

El predio de estudio se ubica en el subcentro norte de la ciudad, y consiste en un establecimiento de tipo “*Agencia Ilantera*” existente en el predio.

El predio se conecta a la estructura vial existente en la zona, por medio de la Av. Cristóbal Colón, hacia la Av. Los Nogales, y la Av. Los Arcos, Al colindar con una vialidad de tipo arterial, no genera un impacto significativo en la carga vehicular. Ver imagen 42 y 43

Imagen 42, Esquema de accesos y salidas del predio de aplicación del plan.



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

Imagen 43. Vista de la Av. Cristóbal Colón y acceso al predio.



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

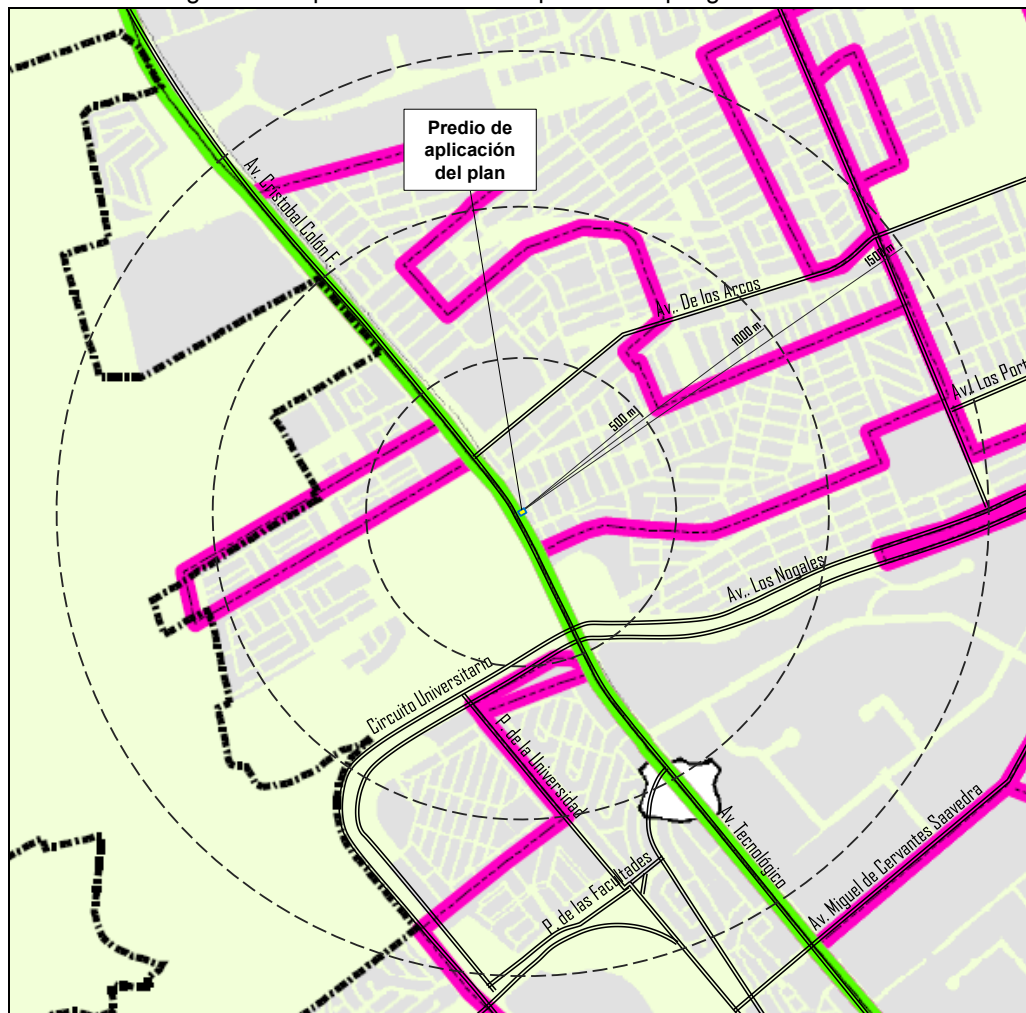
Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de análisis son: Ruta Convencional RC-Centro Norte (Sube Vallarta – Ma., Elena Hernández), RC- Centro Norte (sube Industrial-Aceros-16 de septiembre), comunicándolo con otras partes de la ciudad.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la Av. Cristóbal Colón colindante al predio de aplicación del plan. Esta ruta Troncal, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cruzando de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos.

Particularmente, la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan colinda con áreas comerciales, y de vivienda cercanas a vialidades importantes. Ver imagen 44 y 45.

Imagen 44. Mapa de rutas de transporte en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del Sistema de rutas auxiliares, convencionales y alimentadoras del Sistema de Transporte,, Julio 2025.

Imagen 45. Ruta de transporte público, Ruta troncal 1, en la Av. Homero.



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

Las rutas de transporte público tipo alimentadoras dan servicio al polígono de estudio son: RA-01 Riveras de Sacramento-Directo, RA-04 Tarahumara-directo, RA-05 Tarahumara-inverso, RA-06 Tec II-inverso, RA-10 Ruta 3-Américas-ISSSTE, RA-11 Nombre de Dios Ojo-Inverso, Ruta 15-inverso. Todas ellas sobre la trayectoria de la Av. Tecnológico/Cristóbal Colón, al oriente del predio de análisis, comunicándolo con otras partes de la ciudad. Ver imagen 46.

Imagen 46. Ruta de transporte público en el polígono de análisis.



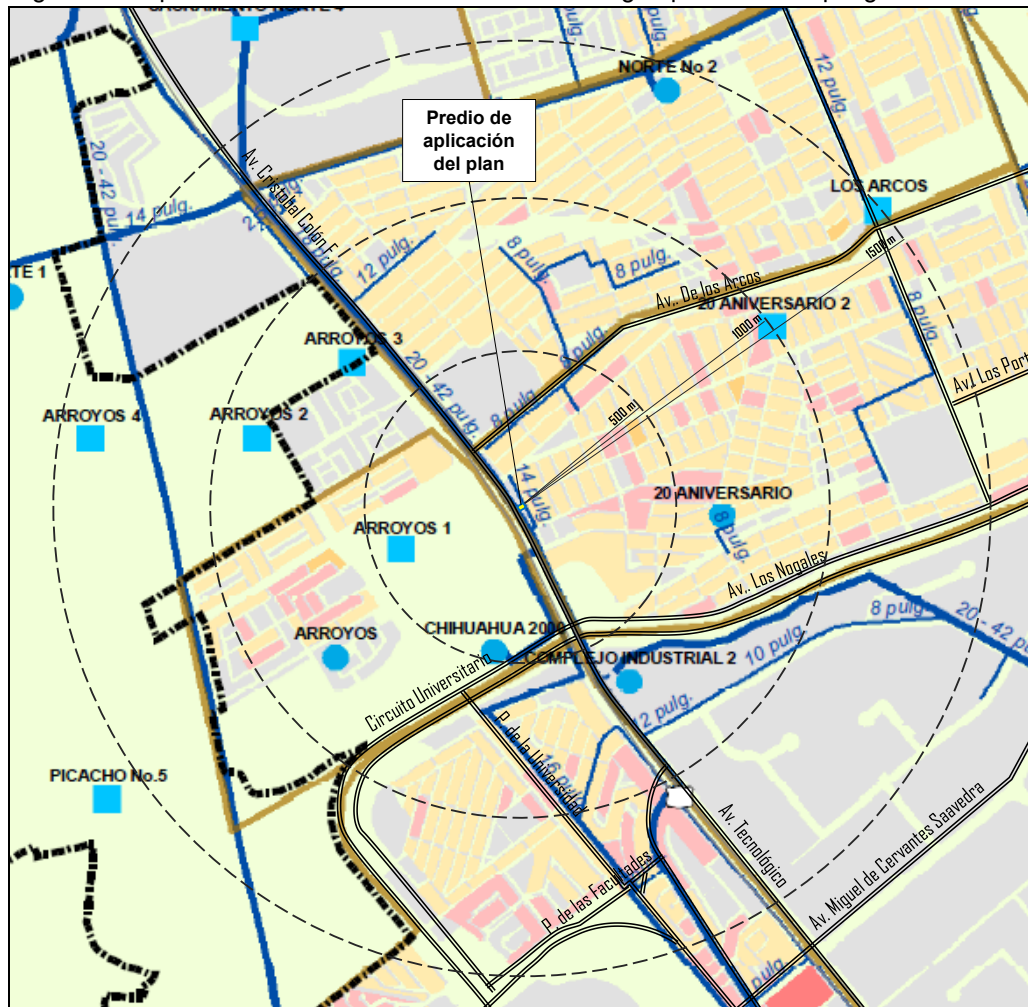
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Julio 2025.

INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

El polígono de análisis tiene redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 10", 12", 14" y 20" a 42" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en los fraccionamientos y colonias donde se localiza el predio de estudio. Existen varias fuentes de abastecimiento de agua potable, ubicadas al noroeste del predio de aplicación del plan, mediante los pozos "Los arcos", y "20 aniversario 2" al este y los pozos "Arroyos", "Arroyos 1", "Arroyos 2", "Arroyos 3", y "Arroyos 4"; y los tanque elevados "Norte 2", y "20 aniversario", que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan, contando con una red de agua de 8" sobre la Av. Cristóbal Colón. Ver imagen 47.

Imagen 47. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



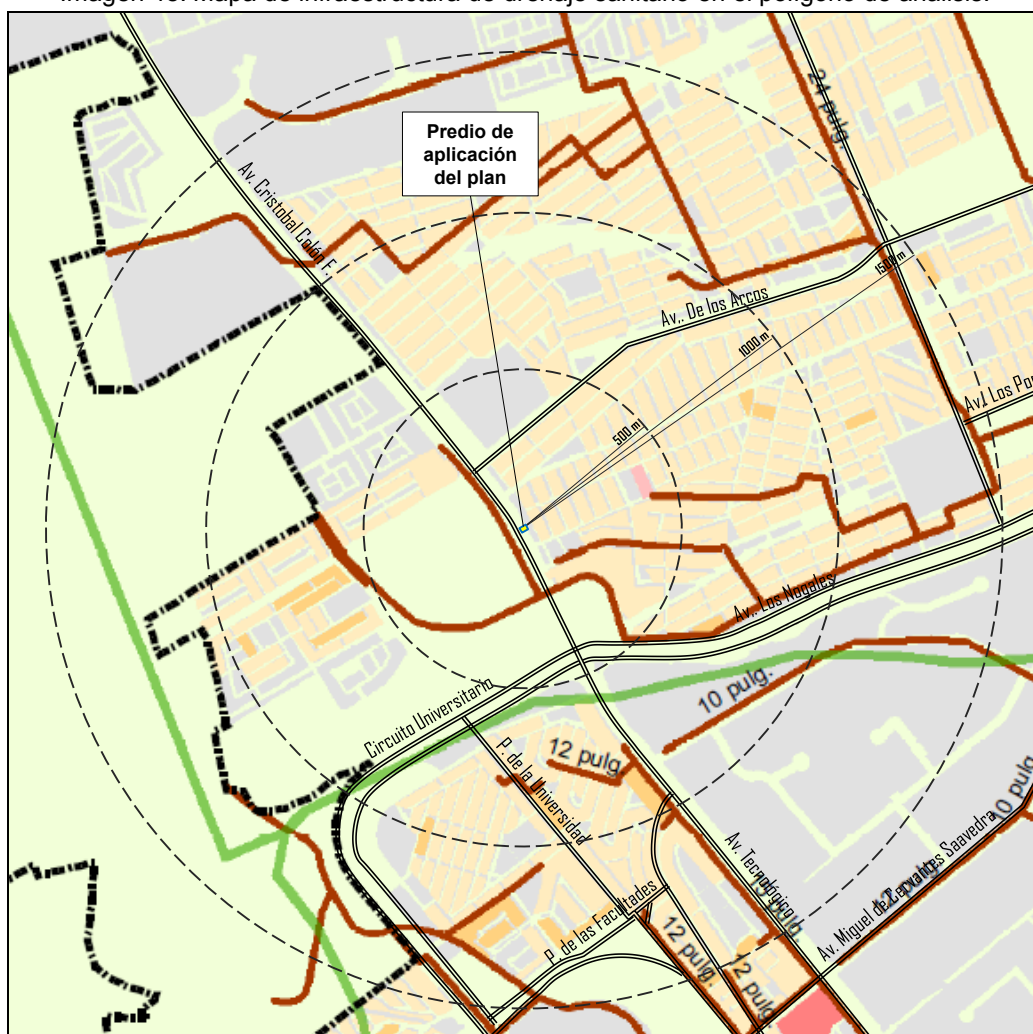
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Julio 2025.

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12" y 18" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales existentes en el polígono de estudio, conduciendo las descargas a través de la red de colectores en la Av. Cristóbal Colón hacia la planta de tratamiento norte, localizada al sureste del polígono de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan, se conecta a la red existente en la Av. Cristóbal Colón, la cual conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo Los Nogales con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte. Ver Imagen 48.

Imagen 48. Mapa de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.

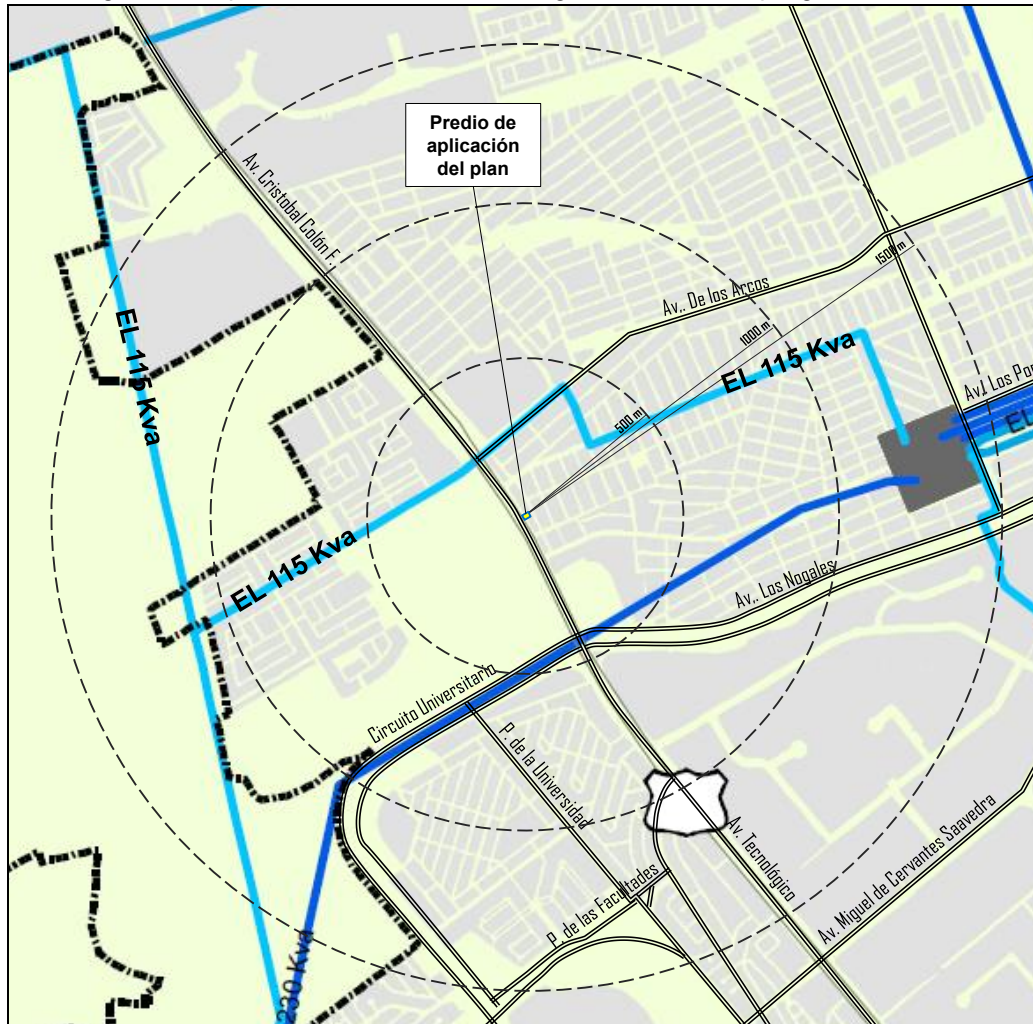


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Julio 2025.

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis se cuenta con una línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasén a aproximadamente 1,300 metros al este del predio de aplicación del plan, y que provee del servicio a la zona nor-poniente de la ciudad. Ver imagen 49.

Imagen 49. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



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

El predio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de una línea de baja tensión que pasa por la Av. Av. Cristóbal Colón, con frente al predio de análisis. Ver imagen 50 y 51.

Imagen 50. Vista de red eléctrica 115 kva, en la C. Rodolfo Fierro.



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

Imagen 51. Red eléctrica en Av. Los Arcos.



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

Imagen 54. Infraestructura de energía eléctrica en Av. Cristóbal Colón.



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

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en el polígono de análisis son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Nogales norte” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al sur del polígono, a aproximadamente 500 m al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

Imagen 52. Vista del arroyo Nogales norte para desalojo pluvial de la zona.



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

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la Av. Cristóbal Colón, hacia el arroyo “Nogales norte”, con rumbo hacia el río Sacramento, ubicado al oriente del polígono de aplicación del plan. Ver imagen 53.

Imagen 53. Desalojo pluvial sobre la Av. Cristóbal Colón.



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

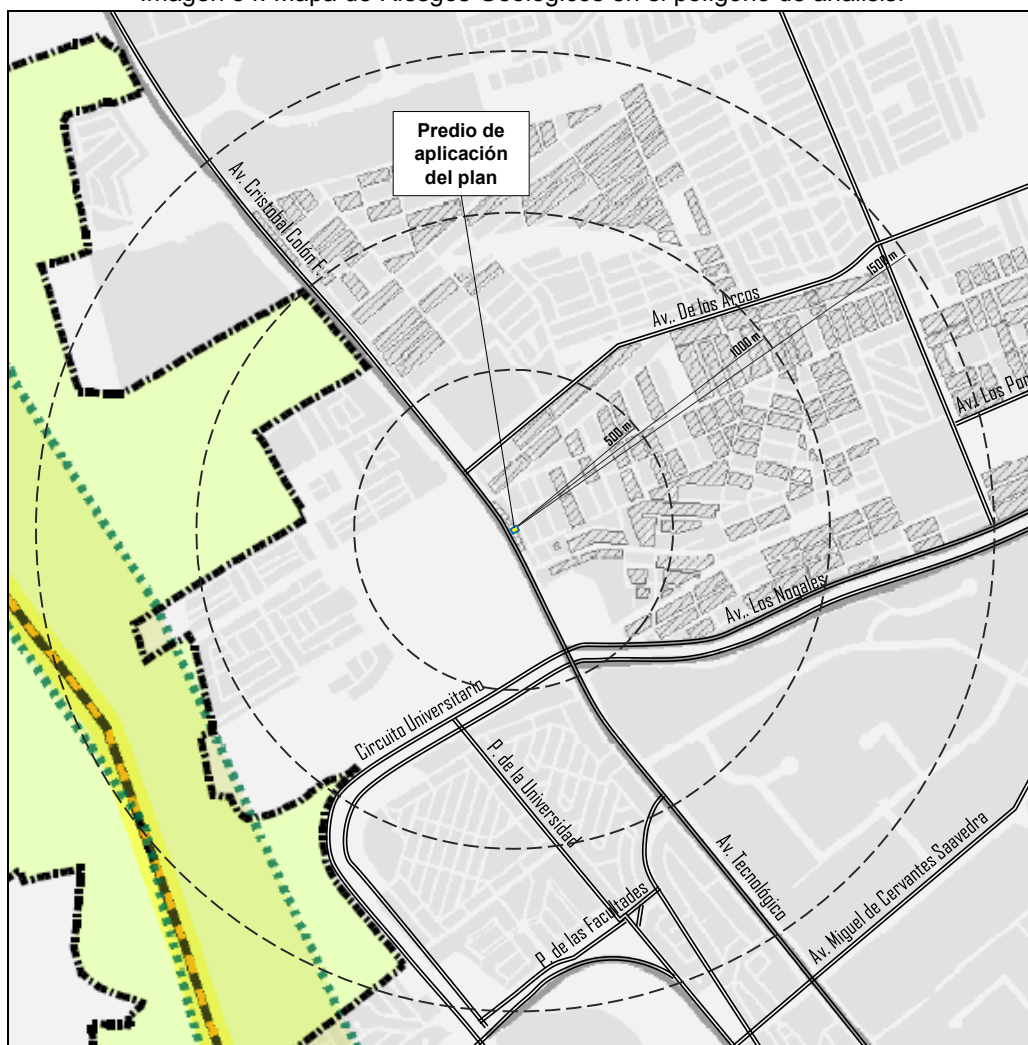
Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 2,000 m al oeste del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “Falla La Palma” con una trayectoria en sentido norte-sur y la “Falla Sacramento” a 3,300 m. al oriente del predio,.

El elemento de riesgo geológico identificado cercano al polígono de análisis, no representa ninguna vulnerabilidad para las actividades existentes al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de cambio de uso de suelo. Ver imagen 54.

Imagen 54. Mapa de Riesgos Geológicos en el polígono de análisis.



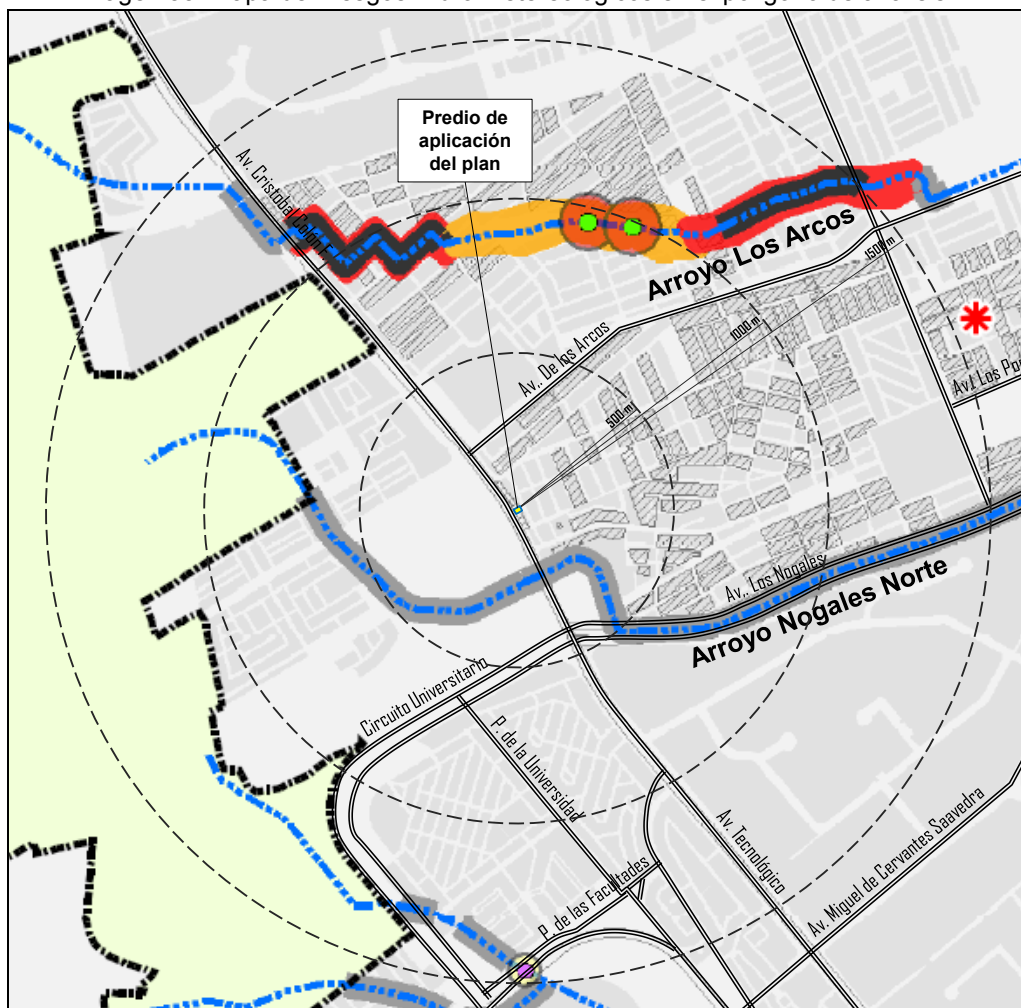
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Julio 2025.

Riesgos hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan son desalojados hacia la Av. Cristóbal Colón mediante la rasante de las calles con rumbo al arroyo Nogales Norte, localizado a aproximadamente 500 metros al sur del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Sacramento.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la utilización actual, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040, séptima actualización, y verificación en campo. Ver imagen 55.

Imagen 55. Mapa de Riesgos Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



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

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU visión 2040, vigente, entorno el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que generen vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten el funcionamiento del establecimiento existente. Ver imagen 56 a 57.

Imagen 56. Esguerramiento pluvial por Av. Cristóbal Colón.



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

Imagen 57. Infraestructura pluvial del Arroyo Nogales norte.



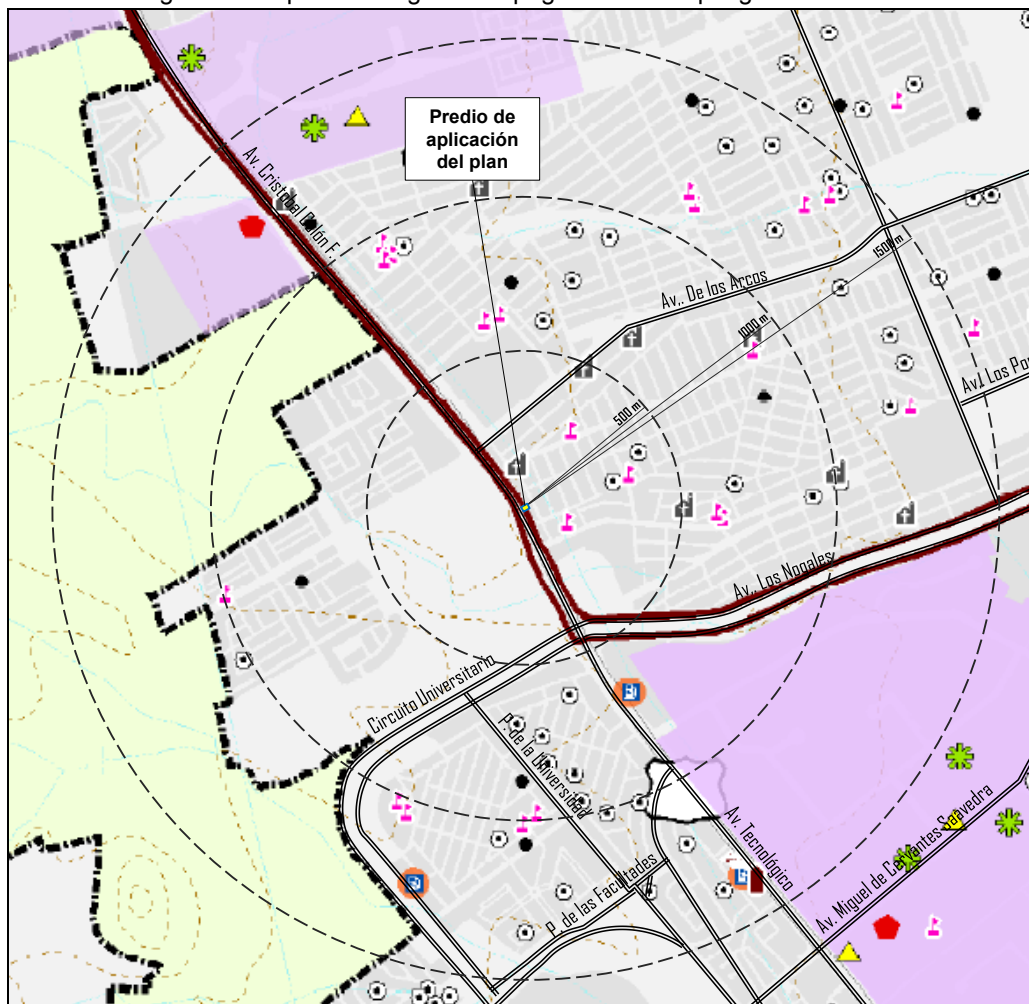
Fuente: Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2025.

Riesgos químicos y tecnológicos

Al interior del polígono de análisis se identifican elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: gasolineras, templos de culto, establecimientos de servicio, diversos equipamientos de tipo: escolar, recreativo, hospitales, consultorios médicos, así como establecimiento de comercio al menudeo, y servicios distribuidos en el polígono, localizados a una distancia de entre 100 metros y 1,500 metros. Ver imagen 58

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a varias gasolineras ubicadas dentro del polígono de análisis. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza a una distancia de aproximadamente 700 m, al noreste del predio de aplicación del plan, sobre la Av. Los Arcos. Ver imagen 59.

Imagen 68. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



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

Imagen 59. Riesgo antropogénico, estación de gasolina en Av. Los Arcos.



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

La zona presenta uso de tipo industria asociados al Complejo Industrial Supra, y al Complejo Industrial Chihuahua así como diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios sobre vialidades de tipo primario la Av. Cristóbal Colón, y la Av. De las Industrias, entre otras. Ver imagen 60.

Imagen 60. Centros concentradores comerciales en la Av. Cristóbal Colón.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, la Estación de Bomberos norte, localizada en la Av. Homero, a 2.5 km al sur, permite que los equipos de emergencia lleguen al predio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos, mediante la Av. Homero, y su continuación por la Av. Cristóbal Colón. Ver imagen 61.

Imagen 61. Equipamiento de seguridad, Estación norte de Bomberos.



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

Identificación de impactos negativos durante la etapa de operación de un establecimiento tipo “*Agencia llantera*”, existente en el predio

Metodología para identificar y evaluar impactos ambientales.

La evaluación de los impactos ambientales del predio con la operación del establecimiento tipo “*Agencia llantera*”, existente en el predio, caracterizado como “*Talleres de servicio y reparación de más de 300 m²*”, que se define en la categoría “*Comercio y Servicio Distrital*”, 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 genera el establecimiento propuesto en el predio de aplicación del plan, se identificó la capacidad 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.

Indicadores de impacto.

Los indicadores empleados para el análisis de impactos en la etapa de operación del establecimiento 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.

En la operación del establecimiento existente en el predio, se determinó el empleo de los siguientes indicadores:

Indicadores urbanos:

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

Los indicadores ambientales son:

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

Los impactos de tipo social y económico asociado al establecimiento tipo “*Agencia llantera*”, existente 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 en el contexto del predio, como la Av. Cristóbal Colón, descrita en el apartado de estructura vial, resulta suficiente para el flujo vehicular continuo, considerando el esquema de accesos, a través de esta vialidad, y que comunica con la Av. Los Nogales, y la Av. Los arcos, , y no advierte impactos significativos en la operación de la Av. Cristóbal Colón.

Servicios Públicos.

- La zona cuenta con el servicio de alumbrado público sobre la Av. Cristóbal Colón, construido en la etapa de urbanización de la colonia Solidaridad Popular, donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El servicio de recolección de residuos sólidos (basura), está disponible durante la etapa de operación del establecimiento existente 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 en la zona donde se localiza del establecimiento existente en el predio, por parte de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

- La operación del establecimiento existente 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 conducción del agua potable y desalojo de drenaje sanitario previstos debido a que la actividad existente, no genera desechos de aceites, o grasas.

Equipamiento urbano

- El establecimiento no generará demanda de equipamiento adicional a la existente en la zona. La oferta de equipamiento es atendida en las etapas programáticas establecidas en el PDU, Visión 2040, vigente, considerando los predios con destino de equipamiento, en la ciudad a través de la sesión gratuita, según la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Topografía

- La operación del establecimiento existente en el predio no genera alteraciones en la topografía o en las pendientes de la zona, ni las colindantes al predio debido a que la zona está urbanizada y consolidada, y el establecimiento ha considerado las pendientes existentes, en la zona. Esta condición de edificabilidad en el sitio no representa un riesgo para la estabilidad del establecimiento, ni para los predios colindantes.

Hidrología

- El agua de lluvia captada al interior del predio será desalojada hacia la Av Cristóbal Colón, para su conducción por pendiente de las rasantes de las vialidades con rumbo al río Sacramento. Esta condición no afecta al funcionamiento del establecimiento, por lo que no pone en riesgo las propiedades colindantes.

Impactos ambientales

Agua

- En la etapa de operación del establecimiento, se tendrá impacto poco significativo, debido a que el establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, considera el uso de sanitarios para servicio de los usuarios, y por lo tanto no se generarán descargas residuales en el sitio. La zona cuenta con la red pública, operada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, organismo de este servicio.

Suelo

- Se considera un impacto permanente en el predio, toda vez que en la capa del suelo natural ya ha sido sustituida por una base de concreto en áreas de banquetas, generándose impermeabilidad en la etapa de creación del fraccionamiento Quintas Quijote. 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 las partículas de polvo y emisiones, así como de ruido provenientes de los vehículos automotores que se empleen periódicamente durante la etapa de operación del establecimiento durante la etapa de atención al público de 9:00 am a 7:00 pm. Se emplean equipos que generan ruido o vibraciones de manera ocasional.

Paisaje

- Las actividades previstas en la etapa de operación del establecimiento no generarán un deterioro al paisaje del sitio; ya que 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.

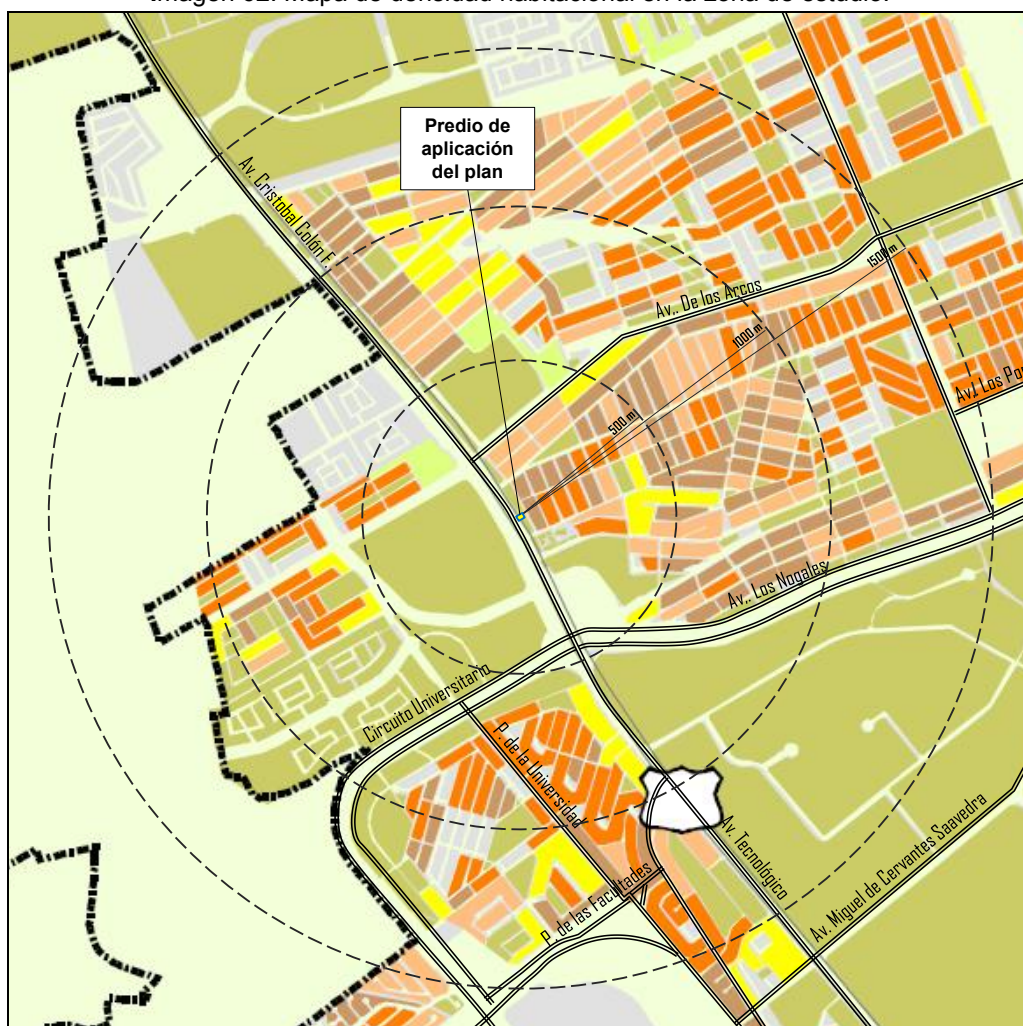
Residuos

- En la etapa de operación del establecimiento se generarán impactos menores, consistentes en: residuos de materiales como son: papel, y cartón de empaques de productos que serán colectados y dispuestos por medio del servicio de recolección y traslado de basura, al relleno sanitario. 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.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Vicente Guereca, Solidaridad Popular, 20 aniversario, Miguel Sigala, María Elena Hernández, Arroyos Etapa I, Arroyos, Etapa II, Bosques de San pedro, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente Habitacional H45, y H60 establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 62.

Imagen 62. Mapa de densidad habitacional en la zona de estudio.



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

Existen zonas de comercio de tipo barrial y vecinal, conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales de la zona con venta al menudeo, tanto al interior de la zona habitacional, como en las avenidas Los Arcos y Av. Cristóbal Colón.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de Habitacional de H60 a Mixto Intenso, cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen predios de diversas dimensiones que contienen giros comerciales y de servicios en uso de tipo habitacional H60.

Estos establecimientos de tipo comercial o servicios se encuentran dispersos en las colonias del polígono de análisis, y cuentan con usos de suelo habitacional H60 y H45, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 63.

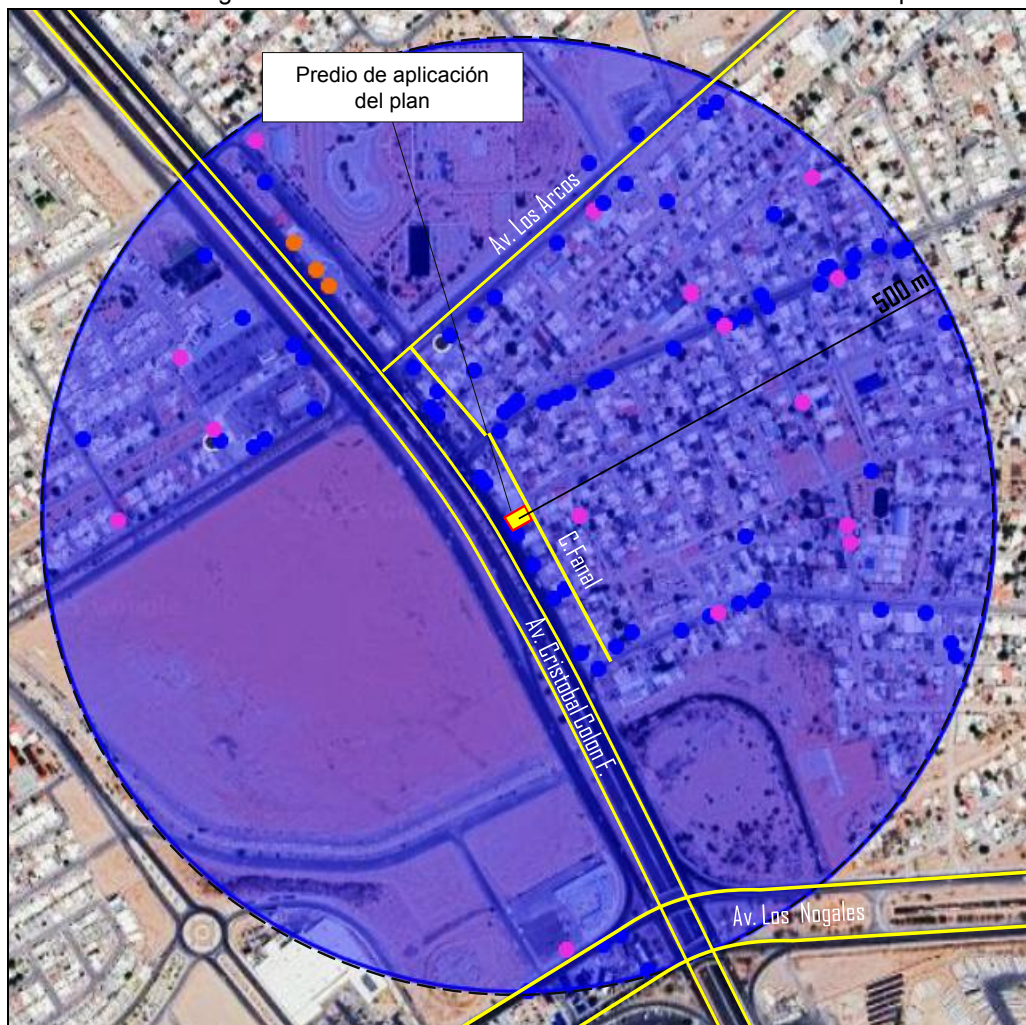
Imagen 63. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2023, y PDU visión 2040, 2021. Julio 2025..

A continuación, se presenta la localización de diversos casos identificados dentro de un rango de 500 metros en torno al predio de aplicación del plan. Ver imagen 64, y tabla 3

Imagen 64. Predios con giros diferentes al uso Habitacional H60 a 500 m en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, Bing Maps 2025, y datos de campo. Julio 2025.

Tabla 3. Predios con giros diferentes a uso Habitacional H60 a 500 m en torno al predio de estudio.

Unidades económicas	Distancia a 500 m
Comercio al por menor	39
Servicios financieros y de servicios	1
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	3
Servicios profesionales, científicos y técnicos	6
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	1
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos	6

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, Julio 2025.

Predio de estudio. El predio de estudio propuesto para el cambio de uso de suelo, cuenta con una superficie de 344.58 m², identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m². El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H60. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos a través de la Av. Cristóbal Colón. Ver imágenes 65 y 66.

Imagen 65. Ubicación del predio de estudio, Av. Cristóbal Colón.



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

Imagen 66. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



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

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

El establecimiento tipo "*Agencia llantera*", existente en el predio de aplicación del plan, cumple con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo solicitado. Ver imágenes 67 y 68.

Imagen 67. Vista de la Av. Cristóbal Colón, colindante al predio de estudio.



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

Imagen 68. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



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

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Habitacional H60, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización y se busca cambiar a Mixto Intenso.
- El predio cuenta con frente a la Av. Cristóbal Colón lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio hacia vías importantes como la Av. Los Nogales, o la Av. Los Arcos.
- La zona cuenta con infraestructuras y servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación de la colonia Solidaridad Popular. Particularmente, el predio de aplicación del plan, se localiza en una zona que cuenta con infraestructuras y servicios.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de análisis cubre las necesidades de educación, salud, recreación, deporte, transporte, y abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos norte ubicada en la Av. Homero, colindante al Complejo Industrial Chihuahua.
- Se identifica riesgos de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en la Av. Los Arcos. La trayectoria del arroyo “Nogales norte” al sur del predio de aplicación del plan, no representa un riesgo para la actividad existente al interior del predio, y que se pretende reconocer mediante el cambio de uso de suelo propuesto.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, es una gasolinera localizada en la Av. Los Arcos a aproximadamente 700 m al noreste del predio de aplicación del plan, Existen además espacios atractores de actividades como escuelas, y centros de culto, que no representan riesgo de vulnerabilidad que afecte la actividad existente en el predio de aplicación del plan.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del PDU, visión 2040, séptima actualización asigna el uso Habitacional H60 al predio de aplicación del plan, existen diversos predios que contienen giros comerciales y de servicios operando como el solicitado, y permite así, cumplir con la normatividad urbana para el establecimiento tipo “*Agencia llantera*”.

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H60, a Mixto Intenso para el predio localizado en la identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 805.40 m².

IV.NORMATIVIDAD

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

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

Favorecer el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionado por los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como se proponen mediante el cambio de uso de Habitacional H60 a Mixto Intenso, para el predio.

Visión

Promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan localizado en una zona dotada con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, compatible con la vivienda existente en su entorno.

Objetivos

Promover la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante cambio de uso de suelo de Habitacional H60 existente a Mixto Intenso, para el local comercial identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m2, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la diversificación de uso del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de proyectos que provean de oferta de empleo en la zona norte de la ciudad.
- Integrar el uso Mixto Intenso propuesto en el predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales de su entorno, , y que es compatible con los existentes.

Políticas de Desarrollo

Las políticas de desarrollo que sustentan la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, para el local comercial identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m2. se orientan a la consolidación de la ciudad, mediante la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias, y la integración de usos de suelo compatibles, según el PDU, visión 2040, séptima actualización.

Definición del uso de suelo del Mixto Intenso (MI).

El objetivo de este uso de suelo es *maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicios en general de los centros de trabajo en zonas estructurantes, posibilitando la mayor intensidad de edificabilidad de los usos mixtos.*

Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Criterios para definición y/o delimitación

1. Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.
2. Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial, primaria y/o secundaria.
3. Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.

Dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto .

Se propone el **conocimiento de un establecimiento tipo “Agencia Ilantera”** existente en el predio mediante el uso de suelo Mixto Intenso.

El predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la **“Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”**, y que entre otras destaca: Lote mínimo de 120.00 m2, y frente mínimo de 10.00 ml. El predio de aplicación del plan, cuenta con un **frente de 20.00 ml** hacia la Av. Cristóbal Colón, y una **superficie de 344.58 m2**, siendo mayores que las establecidas para el uso Mixto Intenso.. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

Código	VIV/HA (MAX)	Hab /Ha	Lote Mínimo (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Máxima		Frente Mínimo (M)	Fondo Mínimo (M)	Restricción Frontal/ Fondo/ Lateral	Estacionamiento
							Metros	Pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15.00	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20.00	SP	SR	
MSII	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Fuente: PDU, visión 2040, séptima actualización. Julio 2025.

Compatibilidad de usos de suelo

El uso de suelo Mixto Intenso propuesto para el predio de aplicación del plan, se *sujeta a las disposiciones de la “Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo”, caracterizado como: “Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2”,* que se define en la categoría “**Comercio y Servicio Distrital**”, para el giro existente en el predio tipo “**Agencia Ilantera**” según el PDU visión 2040, séptima actualización. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

USOS MIXTOS						
CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P	P	P	P	P
	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P	P	P	P	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P	P	P	P	P
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m²	P	P	P	P	P
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P	P	X	P	P
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13	13	13	13	13
	Estacionamiento de vehículos	2	2	X	2	2
	Sitios de taxi	P	P	P	P	P
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13	13	X	13	13
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13	13	13	13	13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13	13	X	13	13
	Lavado de vehículos	P	P	X	P	P
	Expendios de licor o cerveza	P	P	3,10	P	P
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	P	P	X	P	P
	Club social y salones de fiestas infantiles	P	P	P	P	P
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	2, 3, 9	2, 3, 10	10	X	X

Fuente: PDU visión 2040, séptima actualización. Julio 2025.

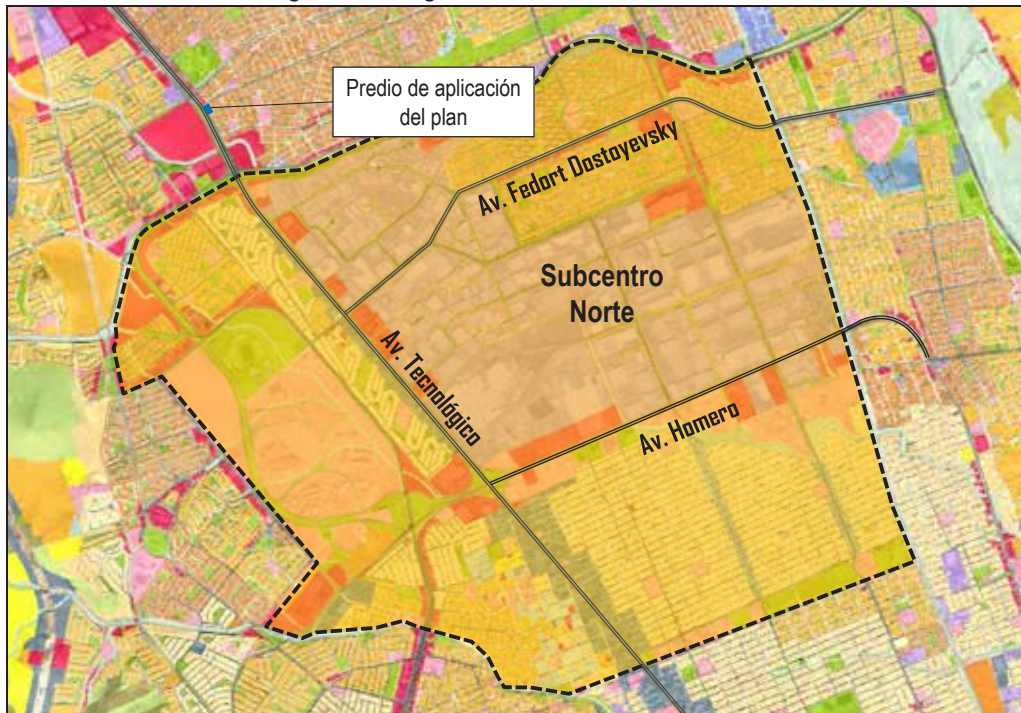
Estructura urbana

La estrategia del PDU visión 2040, séptima actualización establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, y considera para el uso de suelo Mixto Intenso (MI) los siguientes criterios de definición y/o delimitación::

1. **Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.**
2. **Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial, primaria y/o secundaria.**
3. **Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.**

El predio de aplicación del plan se localiza dentro, del área del Subcentro Norte, permitiendo la viabilidad de este uso de suelo Ver imagen 69 y 70.

Imagen 69. Polígono del Subcentro Centro norte



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2025, y PDU visión 2040. Julio 2025..

El predio de aplicación del plan se localiza dentro del área de influencia de la Av. Cristóbal Colón, posibilitando el giro existente mediante el uso Mixto intenso.

Imagen 70..Área de influencia de la Av. Cristóbal colón.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2025, y PDU visión 2040. Julio 2025..

Normatividad vialidad.

Se pretende el acceso al predio de aplicación del plan por la Av. Cristóbal Colón, para el uso Mixto Intenso, propuesto para un establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”. La propuesta de accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, no genera impactos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso con la vivienda de la zona.

En la “*Tabla de Normas para las Vialidades, sus Funciones Mínimas, y las Secciones Viales*”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, muestra que la sección vial de 52.00 m. a 57.00 m. de la Av. Cristóbal Colón, es superior a los 50.00 m de la sección para vialidad Primaria, además que, esta vialidad se constituyó como vía pública previo a la aprobación de la colonia donde se localiza. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013. Julio 2025.

El giro existente en el predio considera el uso de vehículos motorizados tipo automóvil y camioneta, donde las características de la edificación permiten alojar a los vehículos, así como la sección vial de 52.00 m. a 57.00 m. de la Av. Cristóbal Colón, 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 7.

Tabla 7. 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
DE - 450	Camioneta	2	730	244	214 a 412	1040

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

Accesibilidad peatonal

Las condiciones viales existentes alrededor del predio de aplicación del plan, que se describen en el apartado de diagnóstico, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, definen la Av. Cristóbal Colón como vialidad de tipo Arterial, en el tramo donde se ubica el predio de aplicación del plan, con una sección vial total de 52.00 m. a 57.00 m., así como el espacio destinado para la circulación peatonal por medio de las banquetas laterales, con una sección de 3.50 m.

De manera particular la norma *NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación*, considera en su apartado

5.6.1. Vía primaria: *su objetivo es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado por semáforos, entre distintas áreas de una zona urbana, con la posibilidad de reserva para carriles exclusivos destinados a la operación de vehículos de transporte público y de emergencia. Se divide en vías de circulación continua y principales., definiendo sus principales características operacionales y geométricas.*

5.6.1.2. Vía principal: *Su objetivo es facilitar el flujo del tránsito vehicular entre diferentes zonas del asentamiento humano, generalmente sus flujos son controlados por semáforo, puede contar con carriles exclusivos para vehículos no motorizados y/o transporte público; tiene uno o dos sentidos de circulación, con o sin faja separadora Ver tabla 8.*

Tabla 8. Características operacionales y geométricas de las vías principales.

características	Valor
Valor de servicio máximo (vehículos/hora/carril)	600 a 1000
Límite de velocidad	50 Km/h
Derechos de vía	30 a 50 m
Ancho de carril	2.70 a 3.00 m
Ancho de banqueta	4 m (mínimo)
Pendiente máxima recomendada	15%
Sección mínima de faja separadopra	4 m%
Número de carriles efectivos de circulación	máximo 2 por sentido

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

La sección vial existente en la Av. Cristóbal Colón constituida como vía pública antes de la creación de la colonia Solidaridad Popular, cuya traza y geometría vigente en la actualidad, muestra secciones de banquetas para circulación de peatones de 3.50 m; cuyas características cumplen con la norma federal para diseño de vías urbanas, con sus especificaciones creadas recientemente. Ver imagen 71.

Imagen 71. Vialidad Primer orden, Av. Cristóbal Colón.



Av. Los Nogales a Av. Homero.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Infraestructura.

Agua potable

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras vialidades a la Av. Cristóbal Colón donde se ubica el predio de aplicación del plan.

Drenaje sanitario

- El desalojo de las aguas servidas se realizará por la red de drenaje sanitario existente en la Av. Cristóbal Colón, hacia el colector que tiene trayectoria paralela al arroyo Nogales Norte, hacia la planta de tratamiento norte.

Energía eléctrica

- El polígono de análisis cuenta con distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasén a aproximadamente 1.200 metros al noreste del predio de aplicación del plan, y que provee del servicio a la zona norte de la ciudad.
- El predio cuenta con servicio de energía eléctrica, a través de una línea de baja tensión que pasa por la Av. Cristóbal Colón, con frente al predio de análisis.

Drenaje Pluvial

- Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Los Nogales” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, localizado a 500 m. sur del predio de aplicación del plan.
- Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la Av. Cristóbal Colón, con dirección al río Sacramento, ubicado a 4,800 m. al noreste del predio de aplicación del plan.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización, para el local comercial identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m², la cual se orienta al cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona de estudio.

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

El presente estudio se orienta a promover el cambio de uso de suelo en el predio de aplicación del plan a Mixto Intenso, para un establecimiento tipo *“Agencia llantera”* ya existente en el predio de aplicación del plan.

La propuesta de uso de suelo “Mixto Intenso” para el predio de aplicación del plan estará sujeta a la *“Compatibilidad de Usos de Suelo”*, y a la *“Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Mixtos”*, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

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

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en el predio identificado como como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m², para un establecimiento tipo *“Agencia llantera”*, favoreciendo así, la consolidación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el PDU visión 2040, séptima actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El cambio de uso de suelo propuesto, permite satisfacer las necesidades de servicios en la zona norte de la ciudad.
- El uso de suelo Mixto Intenso es compatible con el uso Habitacional H60 existente en la zona de estudio, y no afecta el funcionamiento de la Av. Cristóbal Colón.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras.
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del PDU, visión 2040 vigente, a través de la consolidación de la zona.

Usos de suelo

El predio de aplicación del plan se identificado como Lote 7 y 8, de la Manzana 1-B, ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m², tiene el uso de suelo habitacional H60, y se propone cambiar a Mixto Intenso, compatible con los predios de la zona de estudio. Ver imágenes 72.

Imagen 72. Ubicación del predio de estudio, Av. Cristóbal Colón.



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

El cambio de uso de suelo a Mixto Intenso, promueve un establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, que resulta compatible con el uso Habitacional H60, predominante en la zona.

Estrategia de Infraestructura

El cambio de uso de suelo a Mixto Intenso, para un predio con frente a la Av. Cristóbal Colón, y que colinda con predios de uso habitacional compatibles con el uso solicitado; permitiendo así el aprovechamiento urbano que la norma establece para la zona, el PDU visión 2040, séptima actualización.

Agua potable

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras vialidades a la Av. Cristóbal Colón donde se ubica el predio de aplicación del plan.

Drenaje sanitario

- El desalojo de las aguas servidas se realizará por la red de drenaje sanitario existente en la Av. Cristóbal Colón, hacia el colector que tiene trayectoria paralela al arroyo “Nogales Norte”, hacia la planta de tratamiento norte.

Energía eléctrica

- El polígono de análisis cuenta con distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasén a aproximadamente 1.200 metros al noreste del predio de aplicación del plan, y que provee del servicio a la zona norte de la ciudad. El predio cuenta con servicio de energía eléctrica, a través de una línea de baja tensión que pasa por la Av. Cristóbal Colón, con frente al predio de análisis.

Drenaje Pluvial

- Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Los Nogales” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, localizado a 500 m. sur del predio de aplicación del plan.
- Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la Av. Cristóbal Colón, con dirección al río Sacramento, ubicado a 4,800 m. al noreste del predio de aplicación del plan.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la Av. Cristóbal Colón, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para un establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, comunicando esta zona mediante la Av. Cristóbal Colón; o la Av. De las Industrias.

La propuesta de cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial existente de la Av. Cristóbal Colón, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia Solidaridad popular.

La Av. Cristóbal Colón; es una vialidad de primer orden con una sección de 52.00 m a 57.00 m, con tres carril centrales por sentido, camellón central, 2 carriles laterales con camellones de separación y banquetas peatonales laterales de 3.50 m. Ver Imagen 73.

Imagen 73. Vialidad Primer orden, Av. Cristóbal Colón.



Av. Los Nogales a Av. Homero.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Para su etapa de funcionamiento del establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, existente en el predio de aplicación del plan, se cuenta con estacionamiento con capacidad para 5 cajones de estacionamiento al interior del predio de aplicación del plan ubicado en la Av. Cristóbal Colón, y poder cumplir con la normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, así como el esquema de accesos por la Av. Cristóbal Colón. Ver Imagen 74.

Imagen 74. Vialidad local, Av. Cristóbal Colón.



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

De acuerdo con 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. De manera particular, para el establecimiento existente en el predio de aplicación del plan se considera la tipología como II.3.2 Agencia Ilantera, requiere 1 cajón por cada 75 m2 construidos.

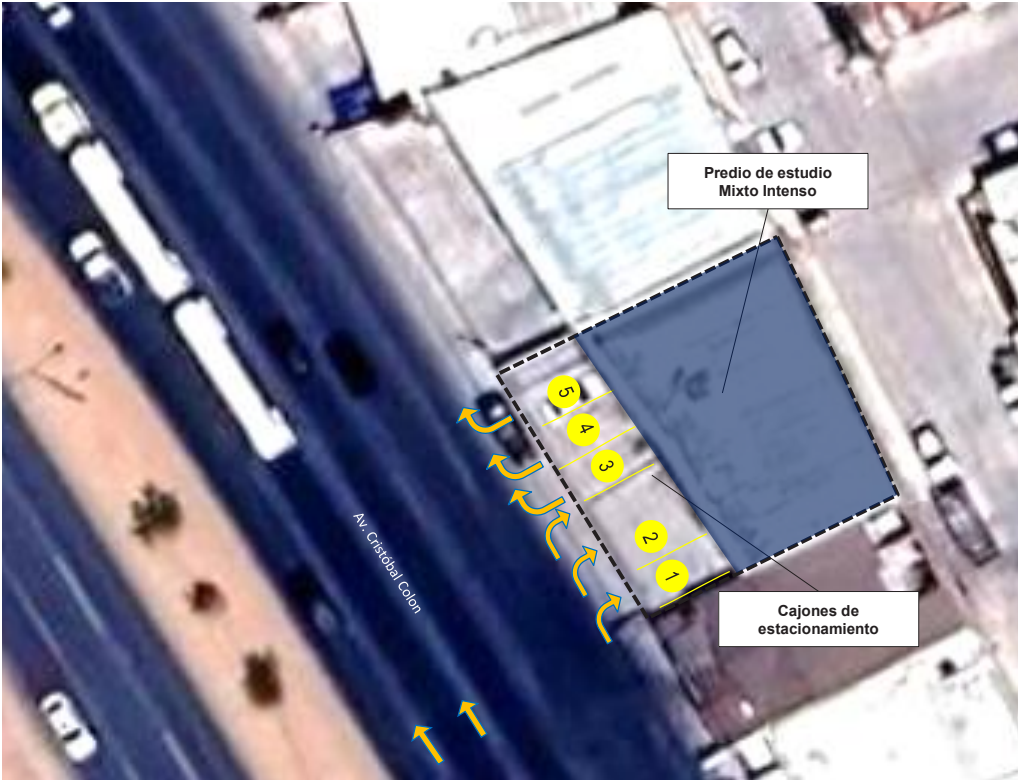
El establecimiento cuenta con una superficie construida de 344.58 m2, requiriendo un total de 4 cajones de estacionamiento. El establecimiento cuenta con 5 cajones de estacionamiento, lo cual permite contar con las condiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. Ver tabla 9, e imagen 75.

Tabla 9. Requerimiento de cajones de estacionamiento

Predio	Superficie m2		No. Cajones		
	terreno	construcción	Reglamento	Requeridos	Existentes
Agencia Ilantera					
	344.58	315.10	1 por 75 m2 de terreno	4	4

Fuente: Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, vigente

Imagen 75. Vista de estacionamiento para servicio del predio de aplicación del plan.



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

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizadas servidas con infraestructuras y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar un mayor aprovechamiento urbano en el predio de estudio ubicado en la Av. Cristóbal Colón, en la colonia Solidaridad Popular de la ciudad de Chihuahua., con una superficie de 344.58 m2.

La promoción de esta acción urbana, para un establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, mediante la obtención del cambio de uso de suelo Mixto Intenso solicitado; observando para ello, los requerimientos normativos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Estrategia de prevención y mitigación durante la etapa de operación de un establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, existente en el predio

Para la prevención y mitigación de los impactos urbanos generados por el establecimiento propuesto en el predio de aplicación del plan, se identificó en el apartado de Diagnóstico la capacidad 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 de aplicación del plan, determinaron las acciones requeridas para mitigar los impactos que generaría el proyecto.

Servicios públicos

Limpieza:

- La etapa de operación del establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, existente en el predio, caracterizado como “*Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2*”, que se define en la categoría “*Comercio y Servicio Distrital*”, contempla la utilización del servicio de recolección de basura operado por la Subdirección de Recolección, de la Dirección de Servicios Públicos Municipales, bajo el esquema de recolección en días: lunes, miércoles y viernes, o martes, jueves y sábado.

Mantenimiento:

- Se considera la revisión y el mantenimiento periódico de las instalaciones que serán empleadas durante la etapa de operación del establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”. Tales como instalación hidrosanitaria, para muebles sanitarios, y lavabos para el servicio de los empleados del establecimiento, y la instalación eléctrica para la iluminación, uso de equipos eléctricos de uso ordinario.

- En el establecimiento no hay procesos de tipo industrial, por lo que no se requieren equipos especiales.

Reciclaje:

- En lo posible, se realizará la reutilización y reciclado de los materiales empleados durante la etapa de operación de establecimiento tipo “*Agencia llantera*”, existente en el predio, ya que las actividades a desarrollar al interior del predio no generan residuos peligrosos.
- Estos residuos generados consisten en papel derivado de las actividades en el área de oficina.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización, propone el cambio de suelo de Habitacional H60 a “Mixto Intenso”, para el predio urbano localizado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m²; de conformidad con la normatividad de usos de suelo establecida en el mismo PDU visión 2040, en su séptima actualización.

El uso Mixto Intenso, promovido para el predio localizado en la Av. Cristóbal Colón, promueve un establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante el aprovechamiento de predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización 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 solicitado.

Con la autorización del cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo que acredite el uso Mixto Intenso, para el predio ubicado en la Av. Cristóbal Colón No. 16716, en la colonia Solidaridad Popular, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 344.58 m².

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto Intenso, que considera un Lote mínimo de 120.00 m² y frente mínimo de 10.00 ml, donde el predio de aplicación del plan cuenta con un frente de 20.00 ml hacia la Av. Cristóbal Colón, y una superficie de 344.58 m², permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamiento, de conformidad con el aprovechamiento existente en el establecimiento tipo “*Agencia Ilantera*”, existente en el predio de aplicación del plan.

VI. Programación e Instrumentación

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

Las acciones que se consideran son las siguientes;

- Acciones de corto plazo:
- Obtener la aprobación del cambio de uso de uso Mixto Intenso, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
 - Tramitar la licencia de uso de suelo Mixto Intenso, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
 - Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Mixto Intenso, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 10. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Aprobación de cambio de uso de suelo Mixto Intenso					X	X
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Intenso				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Intenso					X	

Fuente: Elaboración propia, Julio 2025.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación de Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promueve la consolidación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano consolidado para la ciudad de Chihuahua.

VII. Bibliografía

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

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

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

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.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Datos de población y vivienda por Ageb urbano Chihuahua, Chihuahua. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2022.

Sistema de Información Geográfica Municipal, Sigmun, Implan 2024.
<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

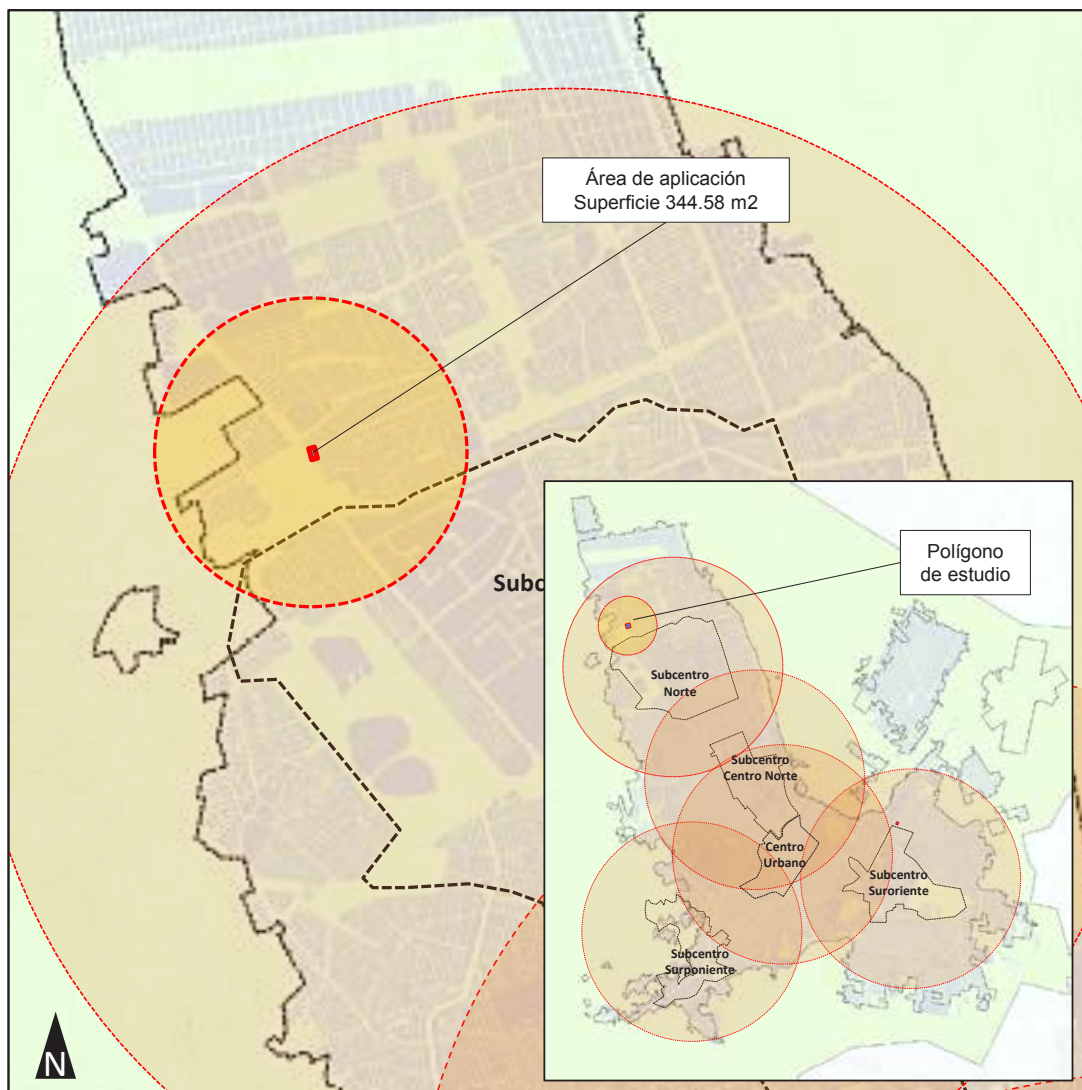
NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas

PLANOS

Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana – Llenos y vacíos
- D-03 Topografía y Pendientes
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de Suelo existente
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Estructura vial 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 hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Condicionante Para Usos Área de Bordo Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

Estructura Urbana		JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO "AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"		D-01

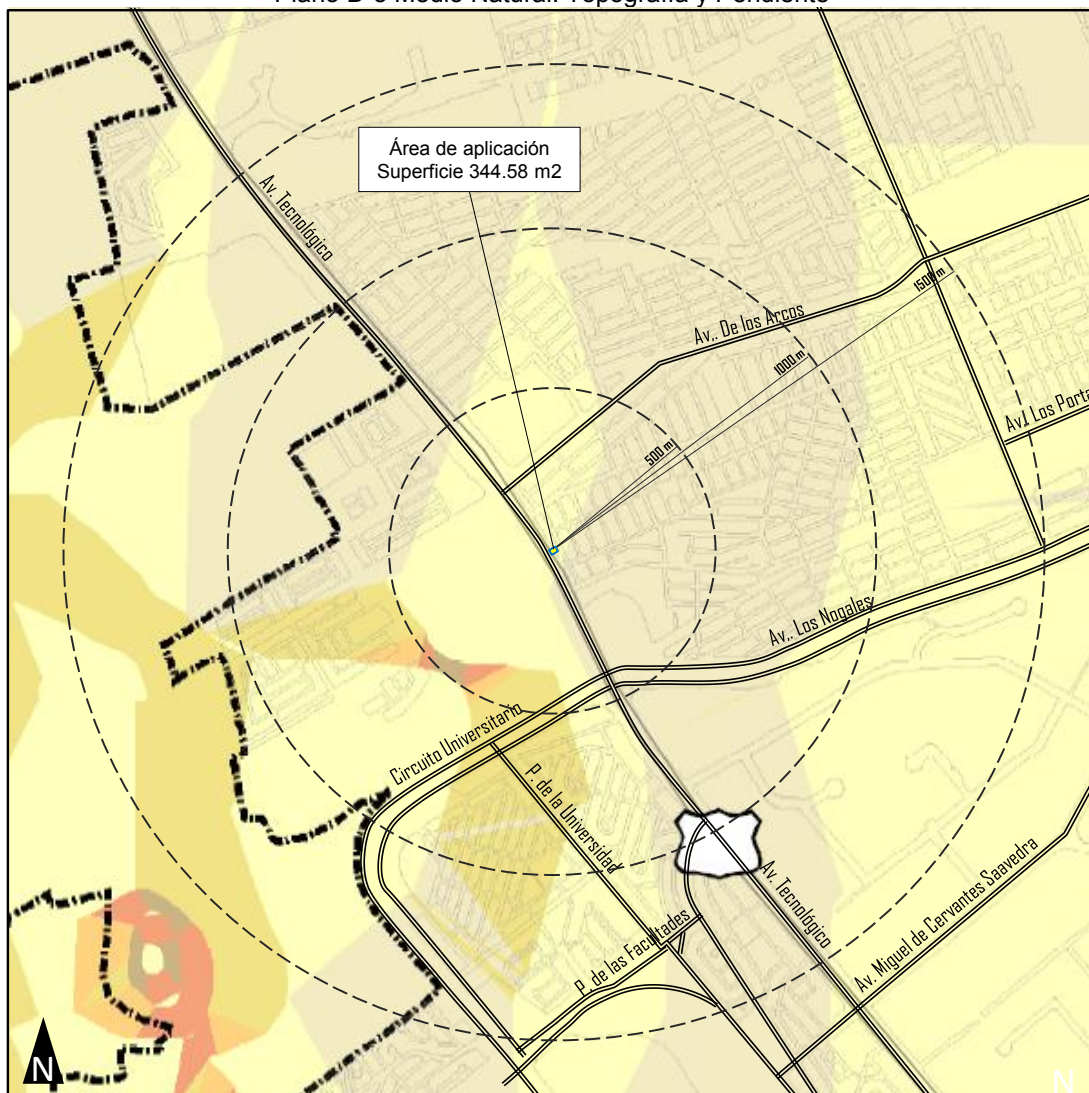
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Map of the study area in Mexico City, showing the application area (Área de aplicación) with a surface of 344.58 m². The map includes major roads like Av. Los Nogales, Av. Tecnológica, Circuito Universitario, and Av. Miguel Alemán. A north arrow is present in the bottom left corner.

Simbología	
Relieve  Curvas de nivel	Unidades de Gobierno  Limite del Area Urbana  Limite del Centro de Población
Hidrografia  Arroyos  Cuerpos de agua	Catastro  Trazo Urbana
Vias de comunicación  Numero de Carretera  Carretera Principal  Ferrocarril	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendiente

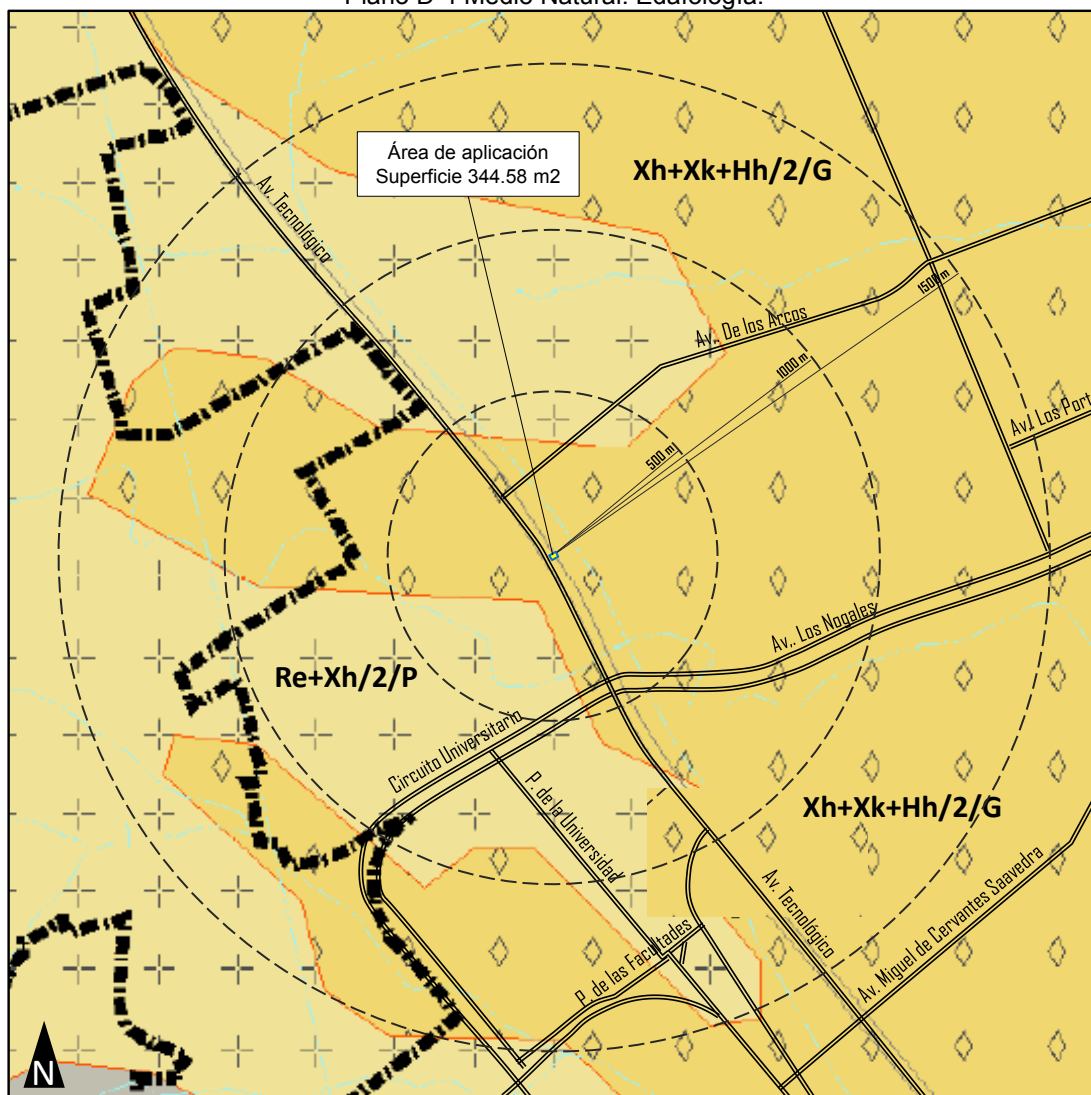


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0 - 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 18 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)
Hidrografía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

Topografía y Pendientes	JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO "AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

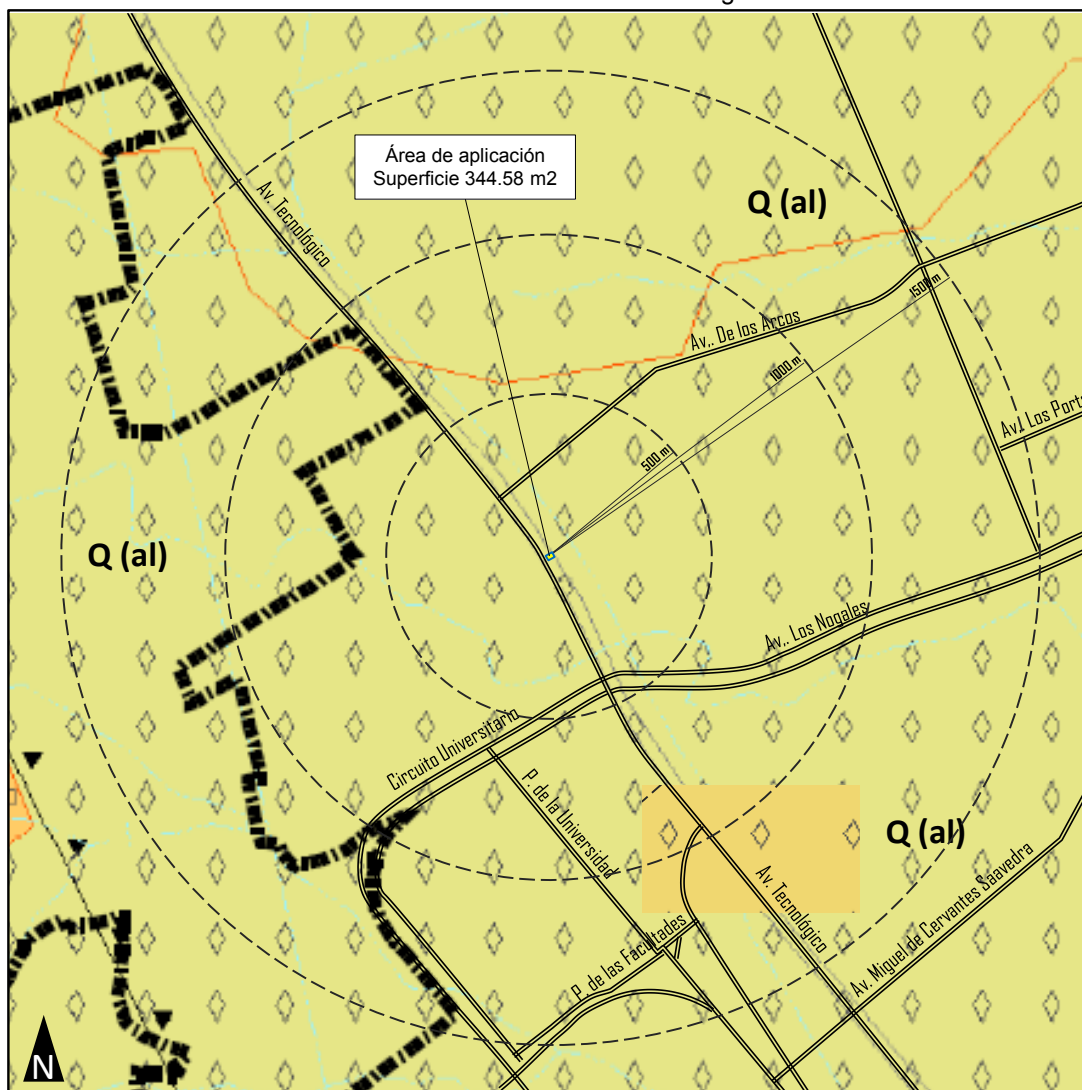


Simbología					
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castaño Lirio Caliche Pizarra Hídrico Pizarra Eutro Caliche Lirio Lirio Regoso Caliche Eutro	Fases Físicas G - Grava L - Lila LP - Lila Profunda P - Pedregosa PC - Petroclástica PCP - Petroclástica Profunda	Fases Químicas Salina Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Sódica	Clase Textural Gruesa - 1 Media - 2 Fina - 3

Edafología	JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO "AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas ígneas Intrusivas Si: Sienita Gr: Granito Gd: Granodiorita Mz: Monzonita D: Diorita Rocas ígneas Extrusivas R: Riolita R-Ta: Riolita-Toba ácida A: Andesita	Rocas Sedimentarias B: Basalto Ta: Toba ácida Ti: Toba intermedia Ca: Caliza vc: Volcanoclastico lu-ar: Lutita-Arenisca cz-y: Caliza-Yeso cz-lu: Caliza-Lutita ar-Ti: Arenisca-Toba intermedia ar-cg: Arenisca-Conglomerado	Lu: Lutita ar: Arenisca cg: Conglomerado Rocas Metamórficas Gn: Gneis Suelos al: Aluvial la: Lacustre ed: Edico
-----------------------------------	---	---	--	---

Geología

JULIO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO
 “AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR”

D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



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

Uso de Suelo Existente

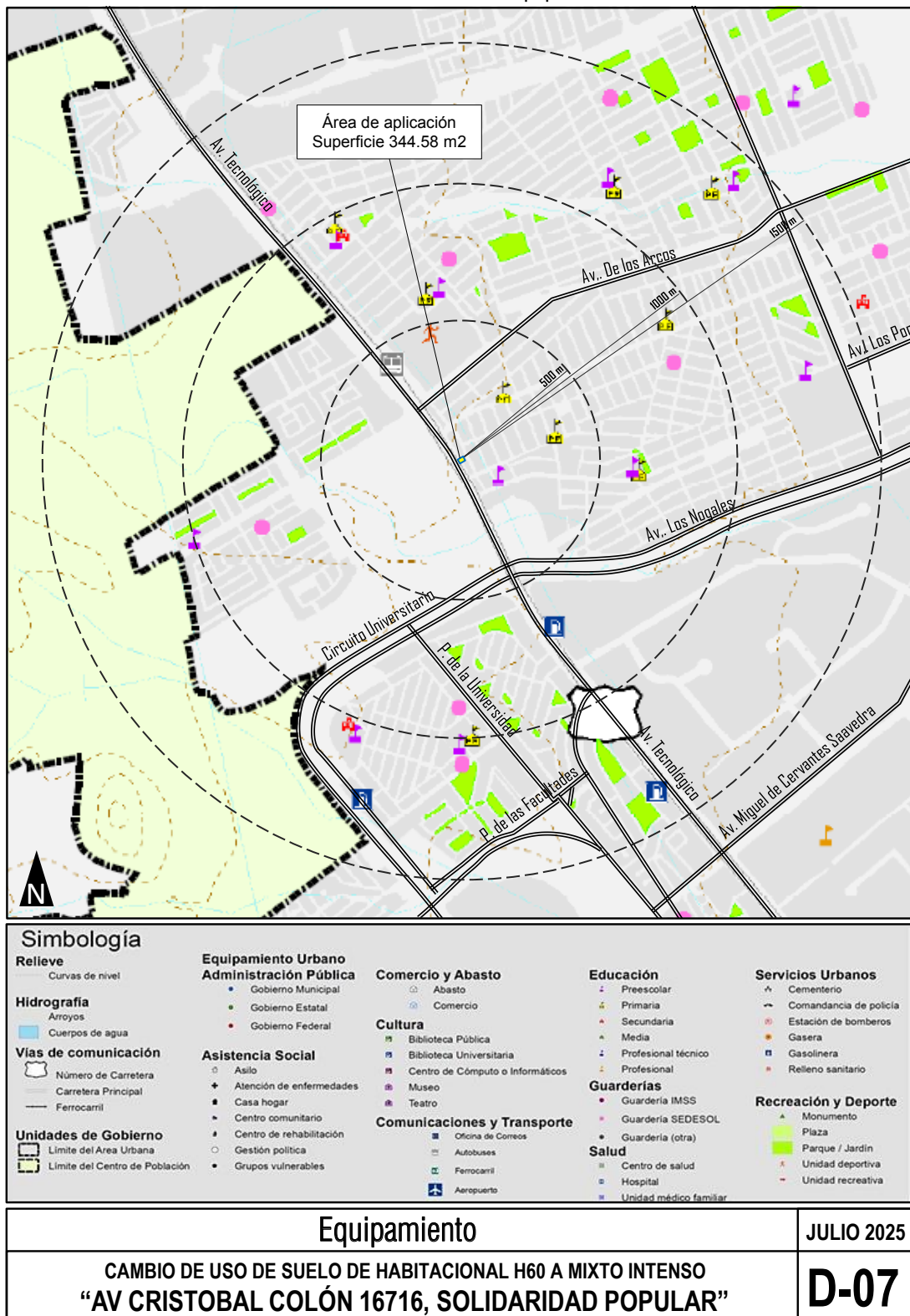
JULIO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO
 “AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR”

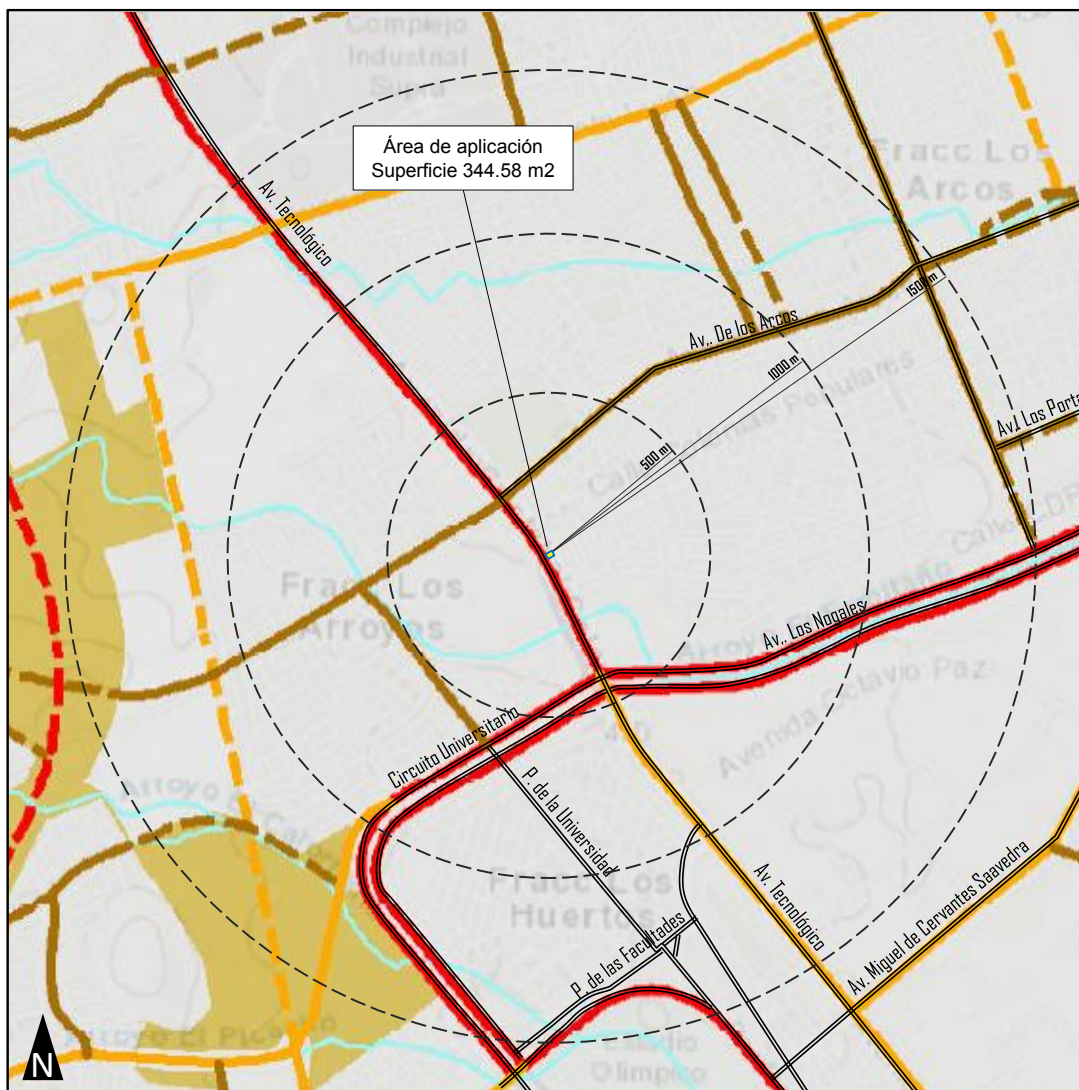
D-06

Fuene: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 240.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

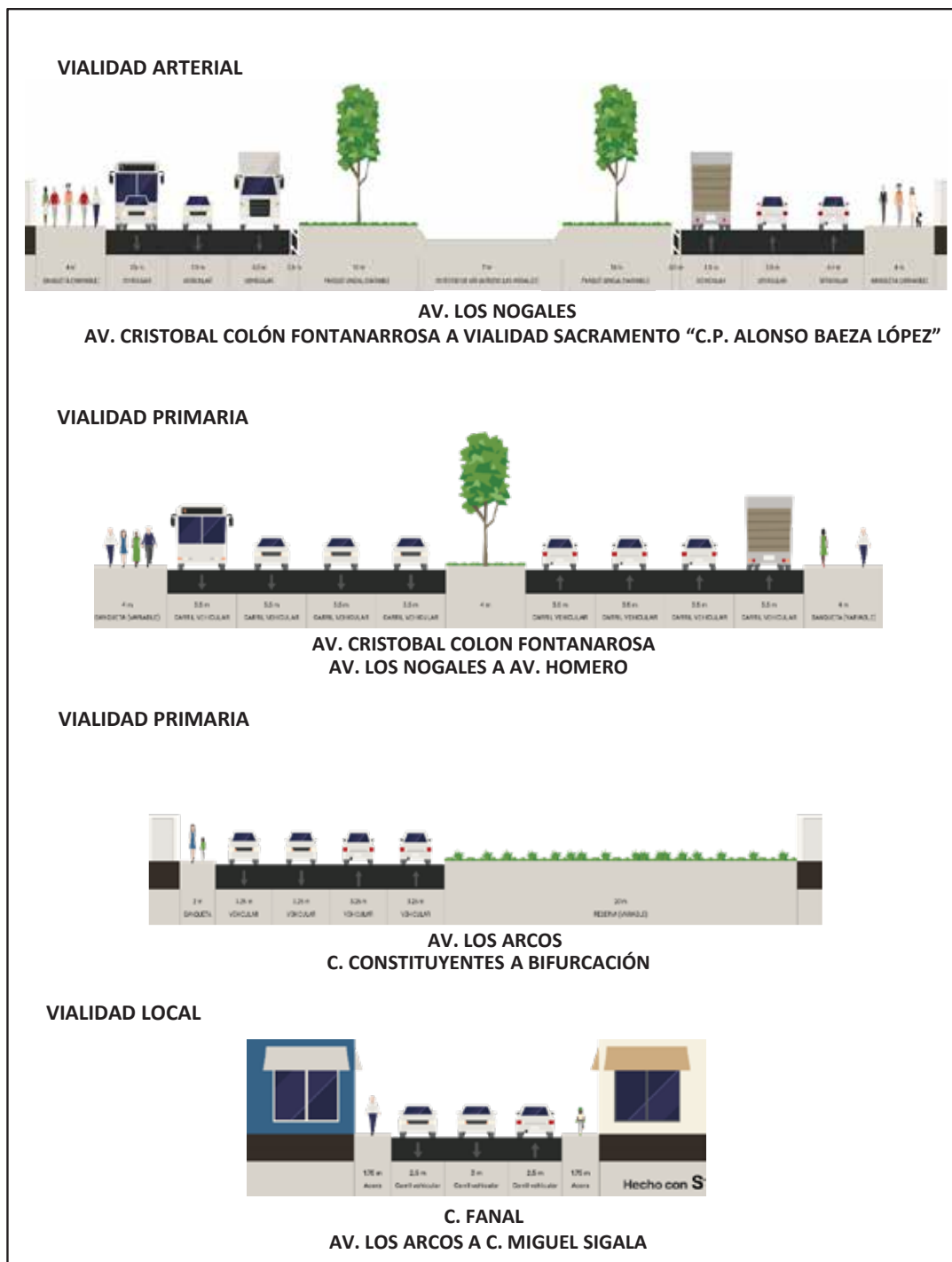


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No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

Estructura Vial		JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO "AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"		D-08

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

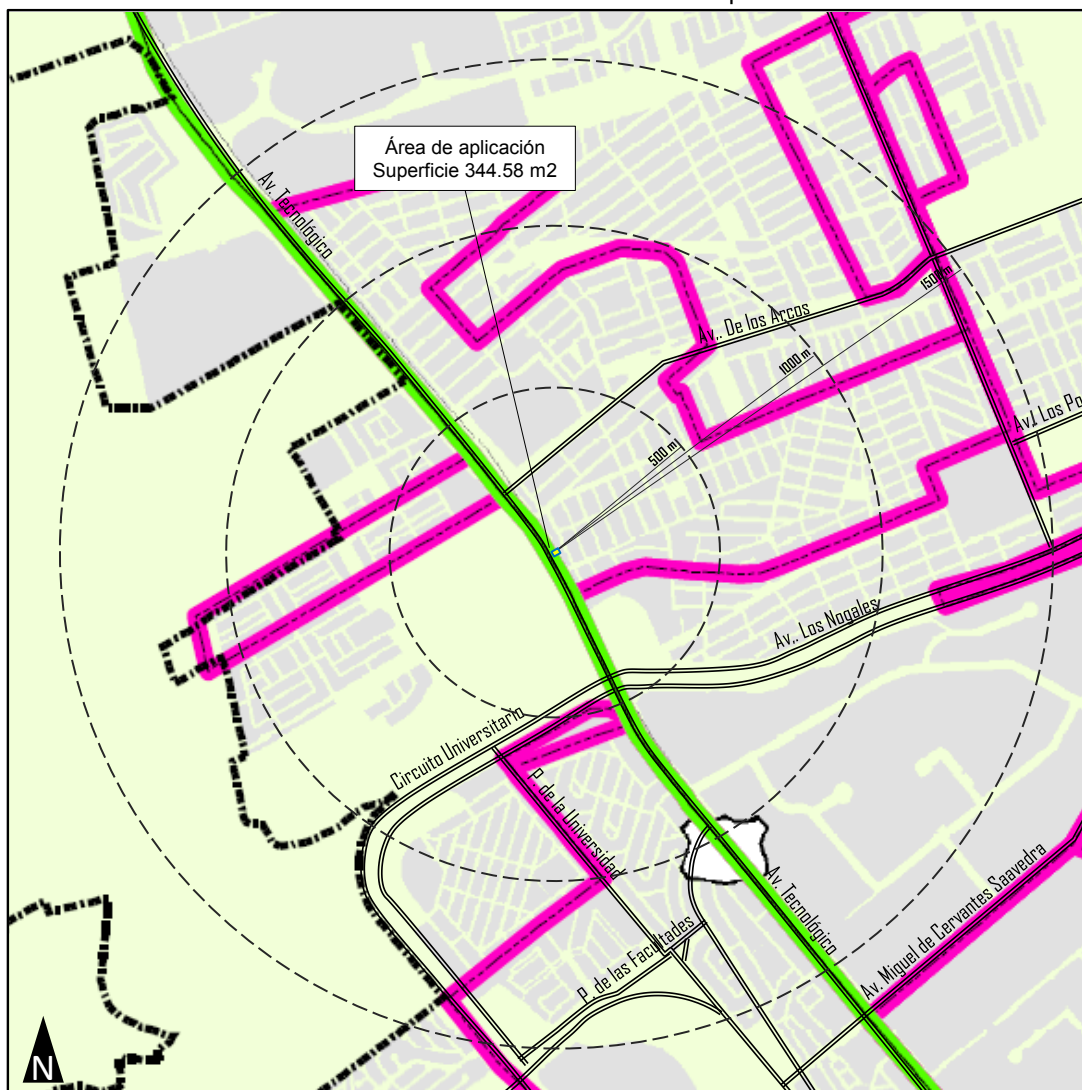
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales



Estructura vial-Secciones viales	JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO “AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR”	D-09

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.

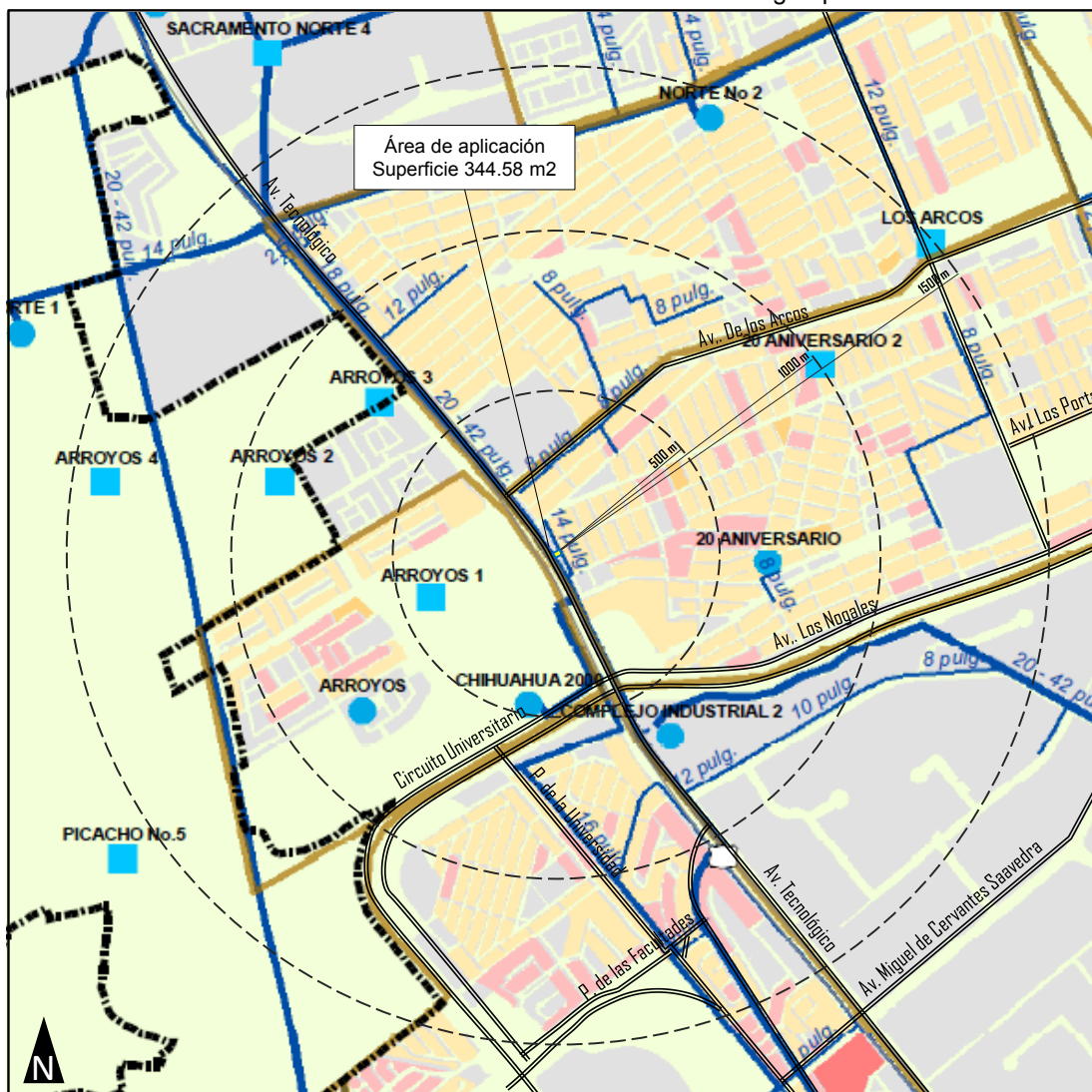


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público Ruta Urbana Ruta Intraurbana
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazo Urbano	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Rutas de Transporte		JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO "AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"		D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Infraestructura de Agua Potable

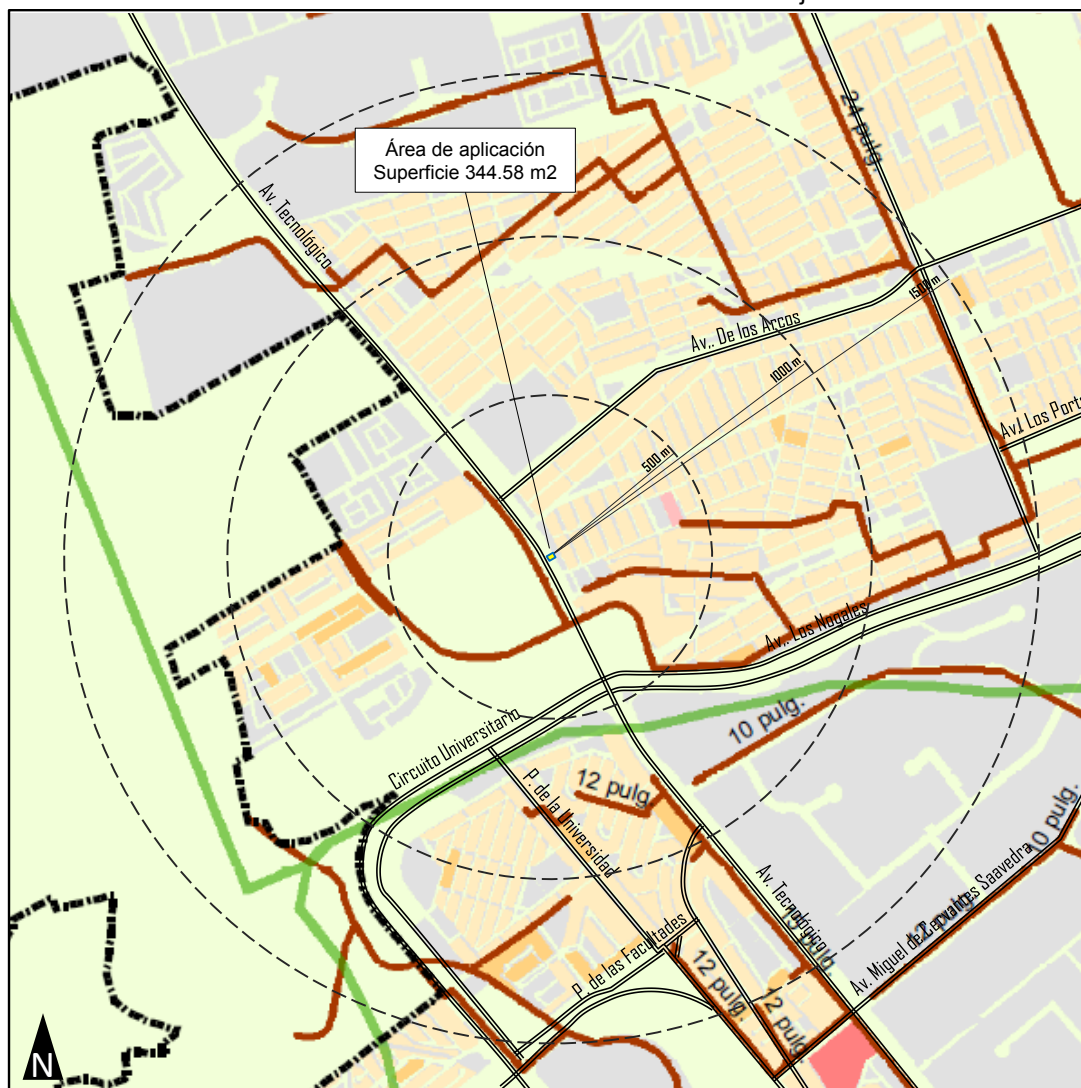
JULIO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO
 “AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR”

D-11

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

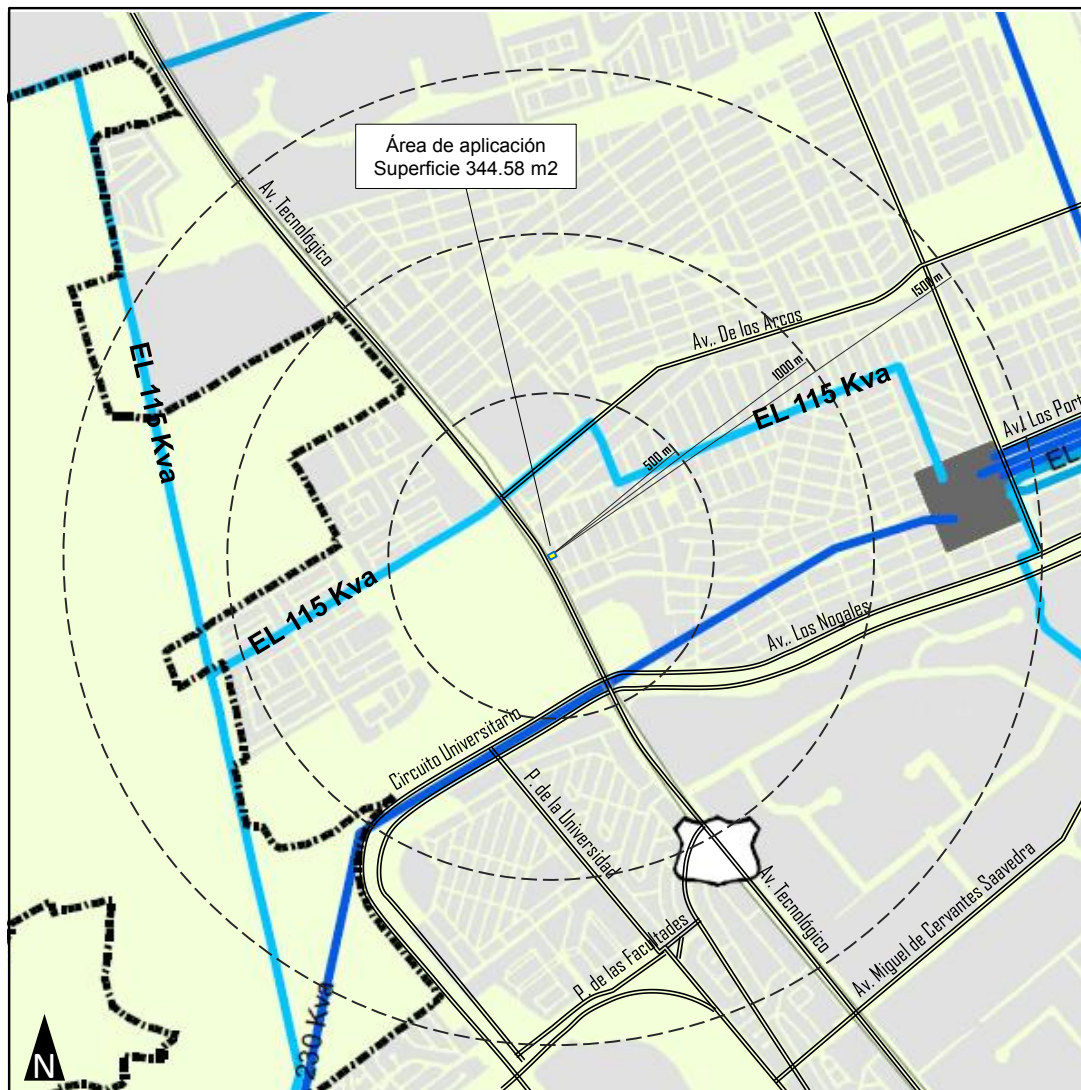
Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Infraestructura de Alcantarillado		JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO "AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"		D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazo Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación

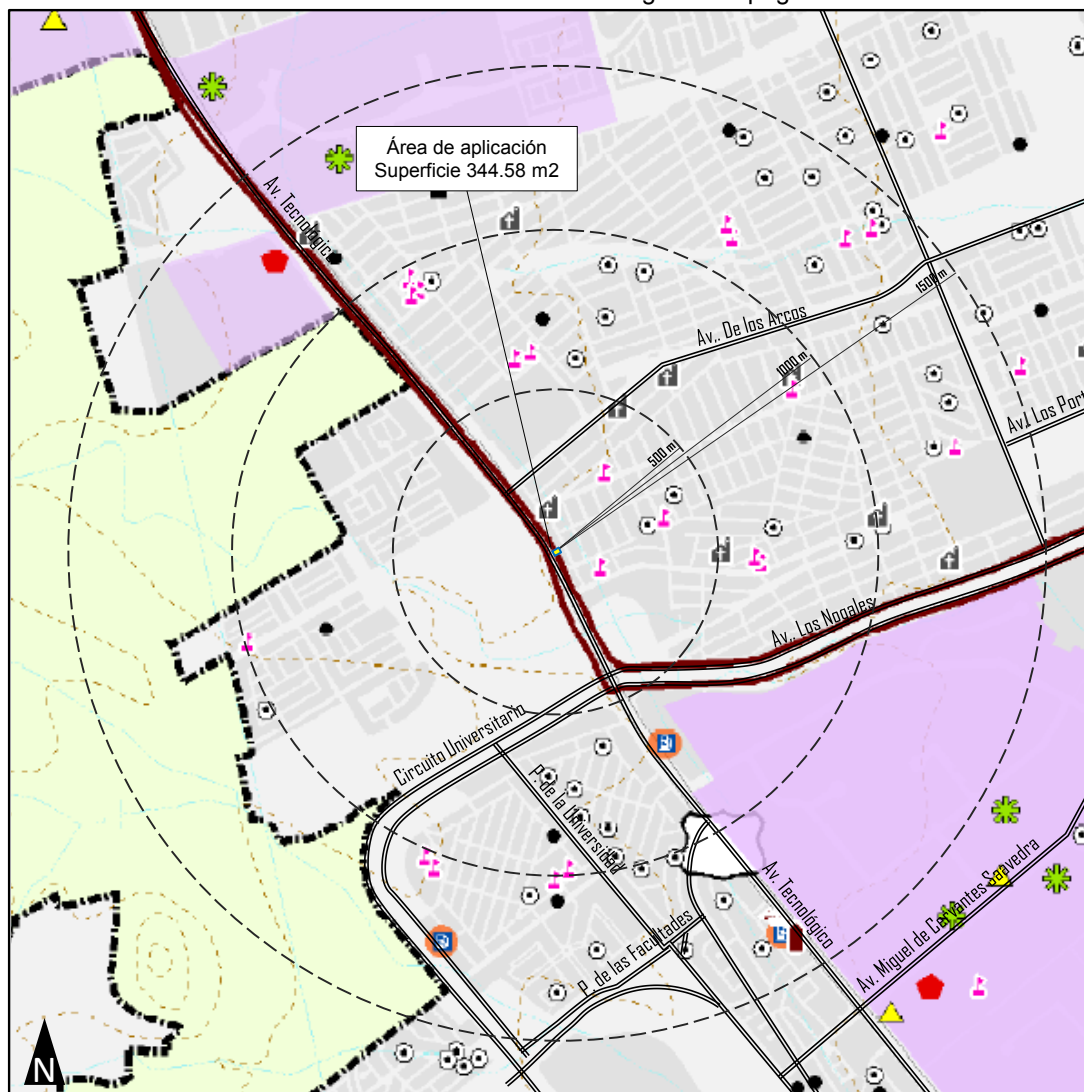
JULIO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO
 “AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR”

D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

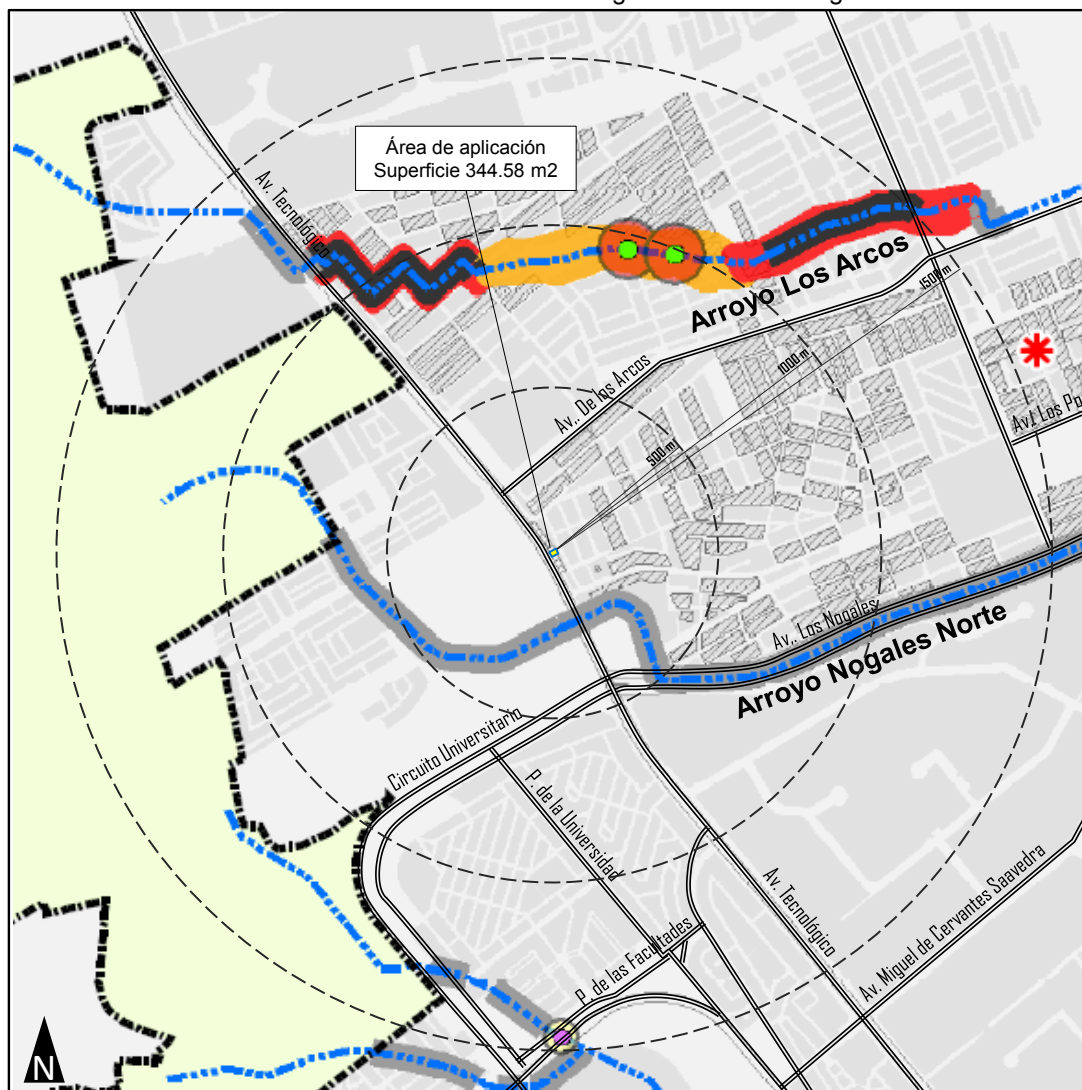
Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



Riesgos Antropogénicos		JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO "AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"		D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología

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

Riesgos Hidrometeorológicos

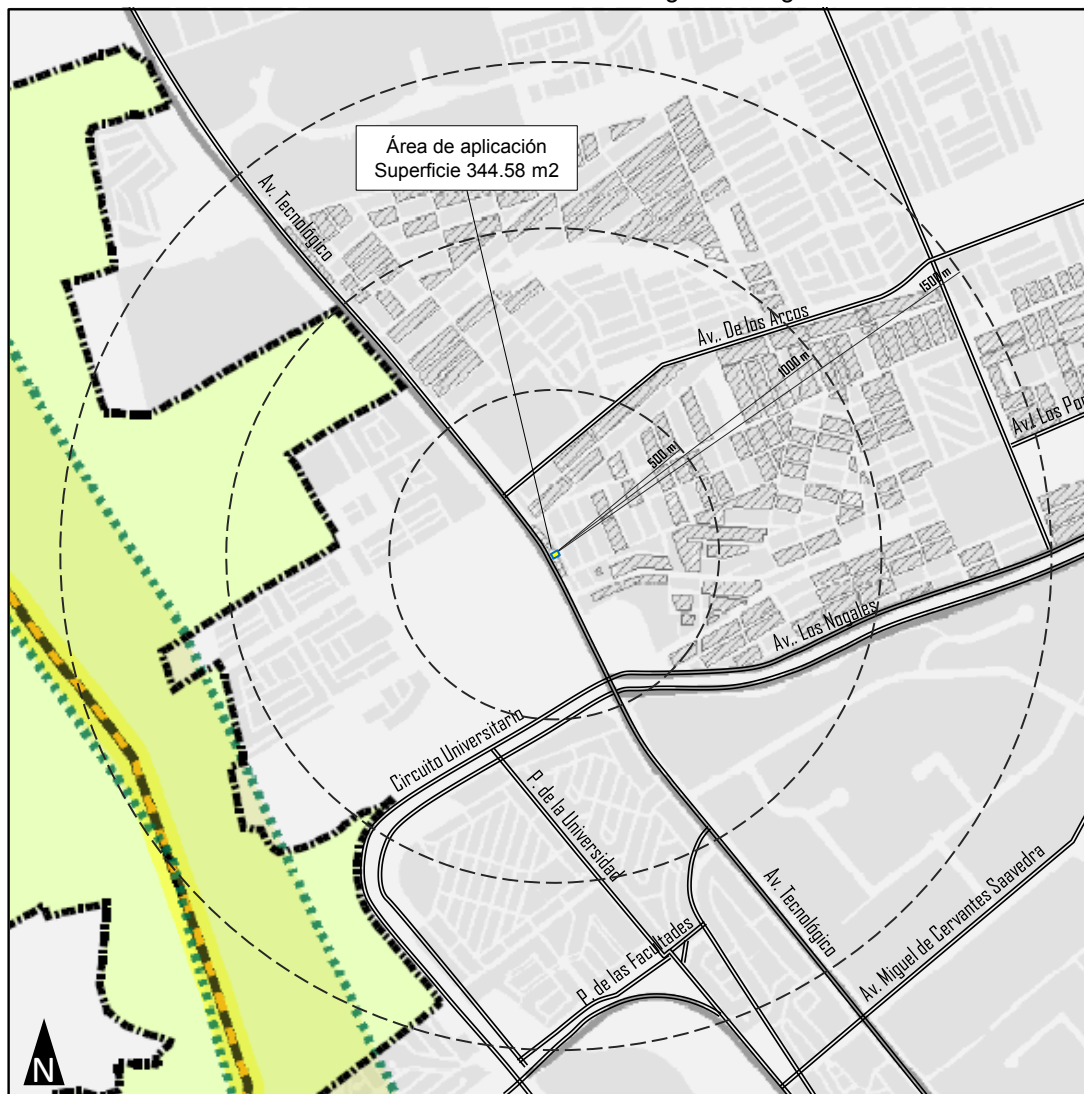
JULIO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO
 “AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR”

D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

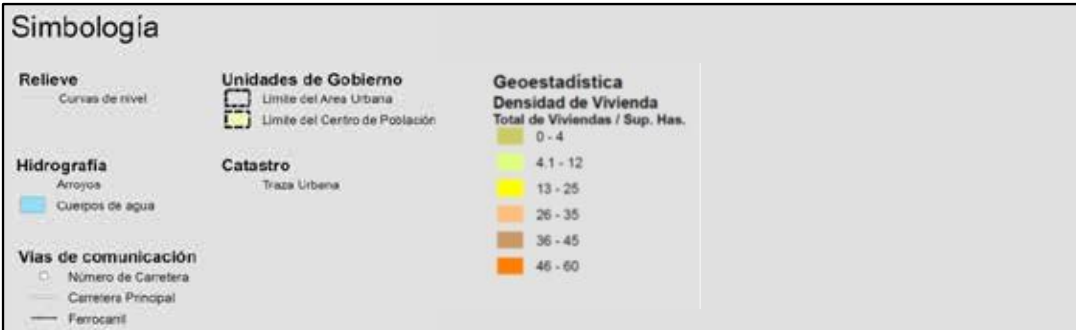
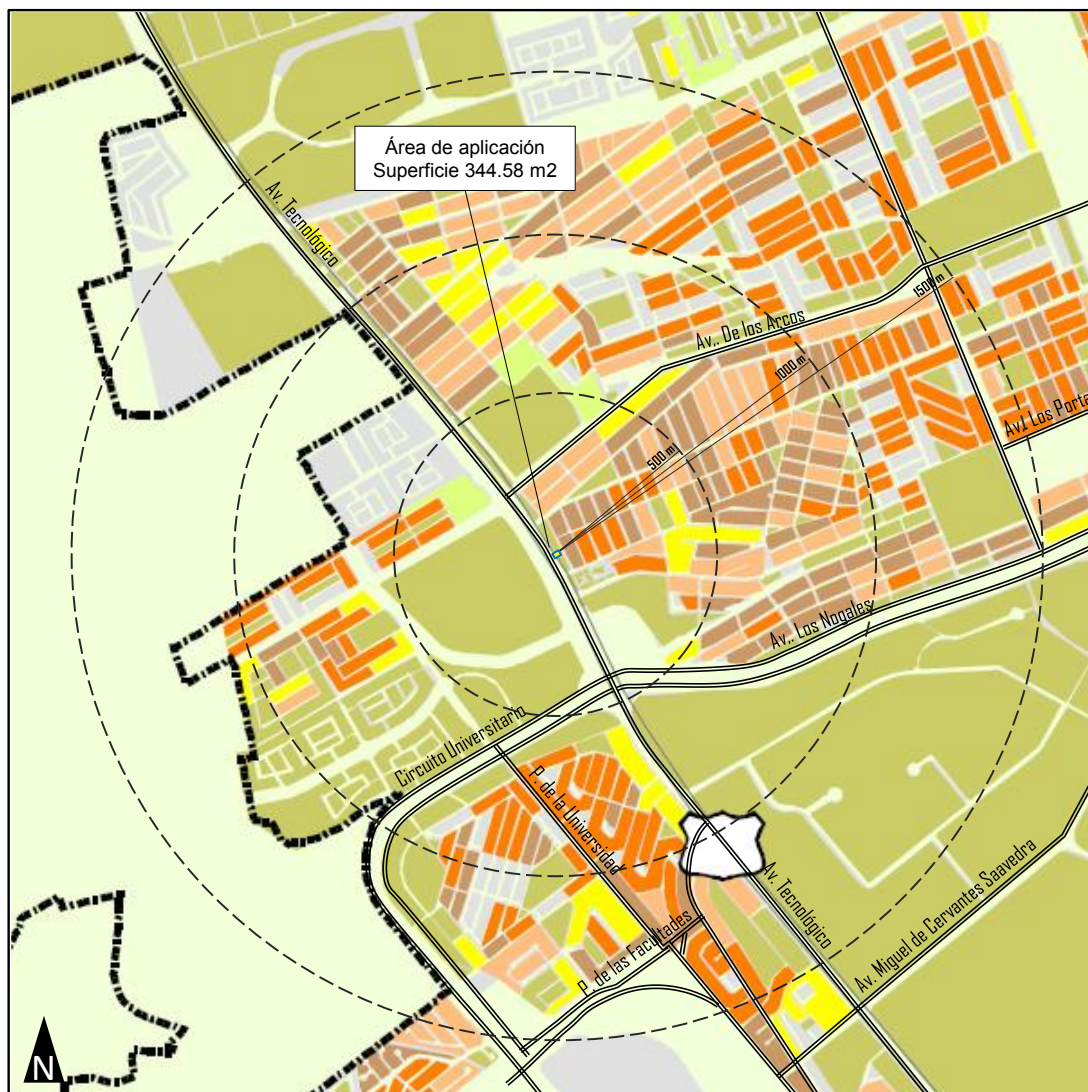


Simbología			
Relieve — Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed line] Límite del Área Urbana [Dotted line] Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas [Blue square] Puntos de Riesgo — Faja [Orange square] Área de Influencia 25 m. [Yellow square] 50 m.	Riesgo por Erosión [Green square] Riesgo por Erosión
Hidrografía [Blue line] Arroyos [Blue square] Cuerpos de agua	Catastro [Dashed line] Traza Urbana	Riesgo por Deslizamiento [Brown square] Zonas de Riesgo por Deslizamiento [Dashed line] Deslizamientos [Yellow square] Área Influencia 50 mts.	
Vías de comunicación [Circle] Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril			

Riesgos Geológicos		JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO “AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR”		D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Densidad de Vivienda

JULIO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO
“AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR”

D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



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

Uso de Suelo Propuesto	JULIO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO "AV CRISTOBAL COLÓN 16716, SOLIDARIDAD POPULAR"	E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Área de aplicación
Superficie 344.58 m²

Av. Tecnológico

Av. De los Arcos

Av. Los Nogales

Circuito Universitario

P. de la Univer

Av. Cristóbal Colón Fontanarosa

Av. Los Nogales a Av. Homero

Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazo Urbano
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema ERT - Troncal 1 Transporte No Motorizado

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

Carlos Mario Ramos Hyslop

Elaboró

Director Responsable en Urbanismo

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

Julio de 2025

Anexos

Escrituras

Plano catastral

Predial

Identificación promotor

Poder representante

Escrituras



LIC. FERNANDO ULLOA RODRIGUEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE
DTO. JUDICIAL HIDALGO SANTA BARBARA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

VOLUMEN: CUARENTA Y OCHO
ESCRITURA NÚMERO: CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO (4168)

En la Ciudad de Santa Bárbara, Distrito Hidalgo, Estado de Chihuahua, a los Ocho días del mes de Enero del año dos mil trece, Yo, **LICENCIADO FERNANDO ULLOA RODRIGUEZ, NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE**, autorizado y en actual ejercicio para este Distrito Judicial, con residencia en esta Ciudad, hago constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que tiene concertado por una parte la moral denominada **ESTACIÓN DE SERVICIO RAMOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP**, en lo sucesivo **LA VENDEDORA**, y por la otra parte la moral denominada **CASA RAMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por los señores **CARLOS MARIO RAMOS HYSLOP** y **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP** en sus calidades de Apoderado Legal y Secretario del Consejo de Administración respectivamente, en lo sucesivo **LA COMPRADORA**, el cual formalizan otorgando las siguientes declaraciones y cláusulas.

*******DECLARACIONES:*******

PRIMERA: Declara el señor **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP**, que su representada la moral denominada **ESTACIÓN DE SERVICIO RAMOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, es propietaria y se encuentra en posesión legal del local comercial marcado con el número dieciséis mil setecientos dieciséis, y terreno sobre el cual está construida, que son los lotes número siete y ocho de la manzana 1-B uno guión letra B, de la avenida Cristóbal Colón de la Colonia Solidaridad Popular en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie total de trescientos cuarenta y cuatro metros cincuenta y ocho centímetros cuadrados, que mide y linda: **AL NORTE**.- dieciocho metros con lote número seis; **AL SUR**.- dieciséis metros con lote nueve; **AL ESTE**.- veinte metros cincuenta centímetros con calle veintinueve de diciembre; y **AL OESTE**.- veinte metros con Avenida Cristóbal Colón; y que adquirió por compra que hizo a los señores Fernando Abarca Fernández y Manuela Granados Rivera, según consta en la Escritura Pública número Diez Mil Doscientos Cuarenta y Nueve, otorgada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día veintiséis de febrero de dos mil diez, ante la fe de la señora Licenciada Mónica Esnayra Pereyra, Notario Público número Veintiuno, para el Distrito Judicial Morelos,

registrada bajo inscripciones números cuarenta y siete y ~~cuarenta y ocho~~, y ~~cuarenta y ocho~~, folios cuarenta y siete y cuarenta y ocho, ambas del libro cuatro mil ochocientos treinta y siete, respectivamente, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos. -----

SEGUNDA.- Declara el señor **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP**, que su representada celebró contrato de compraventa con la moral denominada **CASA RAMOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el día quince de noviembre del año dos mil once, el cual formalizan con esta escritura, dicho contrato de compraventa fue autorizado por la ratificación mediante acta de asamblea de fecha dieciséis de marzo del año dos mil doce, en el desahogo del punto número tres, se aprobó y ratificó la autorización para la venta del inmueble anteriormente identificado, documento que tuve a la vista y agrego en copia fotostática certificada en el legajo correspondiente de esta escritura, por lo que de común acuerdo otorgan las siguientes -----

*****CLAU S U L A S:*****

PRIMERA:- LA VENDEDORA, vende a LA COMPRADORA, la moral denominada, **CASA RAMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por los señores **CARLOS MARIO RAMOS HYSLOP** y **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP**, quienes compran y adquieren el inmueble descrito en la declaración primera de esta escritura, la que se tiene por reproducida como si se insertase a la letra, con la superficie, medidas y colindancias, usos, costumbres, servidumbres y lo que de hecho y por derecho a la misma le corresponda y conforme al plano que se agrega.-----

SEGUNDA:- El precio de esta operación es la cantidad **\$2,200,000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, correspondiendo a la superficie de terreno la cantidad de **\$713,280.00 (SETECIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)**, a la superficie de construcción la cantidad de **\$1,281,655.17 (UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 17/100 M.N.)** y la cantidad de **\$205,064.83 (DOSCIENTOS CINCO MIL SESENTA Y CUATRO PESOS 83/100 M.N.)** correspondiendo al Impuesto al Valor Agregado sobre la construcción, manifestando **LA VENDEDORA**, haber recibido de **LA COMPRADORA**, el importe total con anterioridad a su entera satisfacción, sirviendo la presente cláusula como el recibo más eficaz que en derecho proceda.-----



LIC. FERNANDO ULLOA RODRIGUEZ

**NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE
D.T.O. JUDICIAL HIDALGO SANTA BARBARA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO**

TERCERA:- El inmueble objeto de esta escritura se transmite libre de gravamen y al corriente en sus impuestos y obligaciones, obligándose LA **VENDEDORA**, al saneamiento para el caso de evicción, dándose por recibida LA **COMPRADORA**, de la posesión del inmueble que se le enajena y por cuya cuenta son todos los gastos e impuestos que la presente cause, salvo los impuestos que por ley le corresponden pagar a LA **VENDEDORA**.-----

CUARTA:- Ambas partes aceptan la presente en sus términos, supuesto que en la misma no se contiene, dolo, error, lesión, ni violencia alguna y ninguna de las partes se enriquece en detrimento de la otra, ya que el precio es el justo y convenido. LA **COMPRADORA**, se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los planes que de ellos deriven, así como los decretos sobre usos, reservas o destinos y provisiones del suelo urbano.-----

YO EL SUSCRITO NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:- A).- La verdad de este acto y de que lo inserto y relacionado, concuerda fiel y exactamente con sus originales a los que me remito y tengo a la vista. B).- Que conozco a los comparecientes quienes tienen en mi concepto capacidad legal suficiente para contratar y obligarse válidamente sin que me conste nada en contrario.- C).- Los comparecientes por sus generales manifestaron ser: Mexicanos por nacimiento, mayores de edad. El señor **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP**, Originario de Hidalgo del Parral, Chihuahua, nacido el día nueve de junio de mil novecientos cincuenta y cinco, casado, comerciante, con domicilio en calle Jesús Lozoya Solís número ocho en Hidalgo del Parral, Chihuahua. El señor **CARLOS MARIO RAMOS HYSLOP**, Originario de Hidalgo del Parral, Chihuahua, nacido el nueve de junio de mil novecientos cincuenta y cinco, soltero, comerciante, con domicilio en calle Privada Alamillo número cinco en Hidalgo del Parral, Chihuahua. D).- Para acreditar su personalidad, cargo y facultades los que bajo protesta de decir verdad manifiesta el señor **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP**, no le ha sido revocado, limitado, concluido ni terminado, en forma alguna teniendo su poderdante la misma capacidad jurídica que al momento de su otorgamiento me exhibe y Yo el Notario Doy Fe de tener a la vista y devuelvo al interesado: Poder General Para Pleitos y Cobranzas, Actos de Dominio, Actos de Administración y Actos de Administración Laboral, según consta en la Escritura Pública número Seis Mil Sesenta y Ocho, otorgada ante la Fe del señor Licenciado Vicente Gómez de Ibarra, Notario Público número Seis del Distrito Judicial Bravos, el día catorce de marzo de dos mil dos, en Ciudad

COTEJADOR

Juárez, Chihuahua, la cual obra registrada bajo inscripción número setenta, que obra a folios ciento ocho, del Volumen Nueve, Libro Primero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Hidalgo.

E).- Para acreditar la existencia legal de la Persona Moral denominada **ESTACIÓN DE SERVICIO RAMOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, me exhibe y Yo El Notario Doy Fe de tener a la vista y devuelvo al interesado: 1).- Primer Testimonio de la Escritura Pública Número Mil Trescientos Setenta y Uno, otorgada en Hidalgo del Parral, Chihuahua, el treinta y uno de marzo de mil novecientos cincuenta y dos, ante la Fe del señor Licenciado Jesús Medina G., Notario Público Número Cinco en ejercicio para el Distrito Judicial Hidalgo y registrada bajo el número treinta y nueve, a folios ciento setenta y nueve, del libro veintitrés de la Sección Comercio en el Registro Público de la Propiedad en este Distrito Hidalgo. 2).- Primer testimonio de la Escritura Pública número Seis Mil Sesenta y Ocho, otorgada en Ciudad Juárez, Chihuahua el día catorce de marzo del año dos mil dos, ante la Fe del señor Licenciado Vicente Gómez de Ibarra, Notario Público Número Seis, en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos, la cual obra registrada bajo inscripción número sesenta y nueve, que obra a folio ciento seis, del Volumen Nueve, del Libro Primero de la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Hidalgo.

F).- Para acreditar su personalidad, cargos y facultades los que bajo protesta de decir verdad manifiestan los señores **CARLOS MARIO RAMOS HYSLOP** y **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP**, no les han sido revocados, limitados, concluidos ni terminados en forma alguna teniendo su poderdante la misma capacidad jurídica que al momento de su otorgamiento me exhibe y Yo el Notario Doy Fe de tener a la vista y devuelvo al interesado: 1.- Poder General Para Pleitos y Cobranzas, Actos de Dominio, Actos de Administración y Actos de Administración Laboral, según consta en la Escritura Pública número Veinte Mil Ochocientos Quince, otorgada ante la Fe del señor Licenciado Vicente Gómez de Ibarra, Notario Público número Seis del Distrito Judicial Bravos, el día ocho de junio de dos mil seis, en Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual obra registrada bajo el folio mercantil electrónico número 138 * 7, Libro quince, de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad en este Distrito Judicial Hidalgo. 2.- Acta de Asamblea celebrada el día catorce de marzo de año dos mil doce, en el desahogo del punto número cinco del orden del día, en el cual se designó al señor **GUILLERMO VICTORIANO RAMOS HYSLOP** como Secretario del Consejo de



LIC. FERNANDO ULLOA RODRIGUEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE
DTO. JUDICIAL HIDALGO SANTA BARBARA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

Administración de CASA RAMOS, S.A. DE C.V., documento el cual tuve a la vista y agrego en copia fotostática certificada en el legajo correspondiente de esta escritura. G).- Para acreditar la existencia legal de la Persona Moral denominada CASA RAMOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, me exhibe y Yo El Notario Doy Fe de tener a la vista y devuelvo al interesado: L.- Primer Testimonio de la Escritura Pública Número Mil Cinco, otorgada en Hidalgo del Parral, Chihuahua, el dos de marzo de mil novecientos treinta y siete, ante la Fe del señor Licenciado Jesús Medina G., adscrito a la Notaría Pública número Cuatro en este Distrito Judicial Hidalgo y registrada bajo el número treinta y uno, a folios ciento setenta y siete, del libro Quince de la Sección Comercio en el Registro Público de la Propiedad en este Distrito Judicial Hidalgo. 2.- Primer Testimonio de la Escritura Pública Número Nueve Mil Ochocientos Ocho, otorgada en Hidalgo del Parral, Chihuahua, el doce de octubre del dos mil doce, ante la Fe del señor Licenciado Guillermo Ramírez Bolívar, Notario Público Número Uno en ejercicio para el Distrito Judicial Hidalgo y registrada bajo el Folio Mercantil Electrónico número 138 * 7 del Libro Quince de la Sección Comercio en el Registro Público de la Propiedad en este Distrito Judicial Hidalgo. H).- Que agregare al Apéndice de mi Protocolo en el legajo correspondiente de esta Escritura, Avalúo, Plano, Actas de Asamblea y Declaración del Pago Sobre Traslación de Dominio. I).- Que leí a los comparecientes esta Escritura, les expliqué su valor y alcance legal y manifestaron su conformidad con la misma, la ratificaron y firmaron el día anotado al principio, la que autorizo preventivamente, DOY FE.-----

COTEJADO F.T.P.

AVALUOS Y TOPOGRAFIA S.A.
Calle Sierra Cristal No. 8124, Fracc. El Bosque Soberano, CHIHUAHUA, CHIH. C.P. 31123,
Tel. (014) 475 90 00, Cel (014) 103 78 00 y 109 00 11
lmsu21@boltonet.com

AVALUO

I.- ANTECEDENTES

REALIZADOR DEL AVALUO:	CASA RAMOS S.A. de C.V.
INSTRUMENTO VALUATORIO:	Ing. Alfonso René Meléndez Morales.
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:	5451237
CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE:	00 31 6 E S III
FECHA DEL AVALUO:	7 de mayo de 2013
TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALUA:	Local Comercial
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada Individual
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	CASA RAMOS S.A. de C.V.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE: AVE. CRISTOBAL COLON No. OFICIAL: 16716 FRACCIONAMIENTO Y/O COLONIA: SOLIDARIDAD POPULAR LOTE: NA MANZANA: NA FRACCIÓN: No Aplica CONDOMINIO: No Aplica UNIDAD: No Aplica INTERIOR: No Aplica C. P.: 31137 CIUDAD: Chihuahua MUNICIPIO: Chihuahua ESTADO: Chihuahua.
CARTE CATASTRAL:	442-056-007
TIPO DE AVALUO:	Estimar el valor del Inmueble.
PROPÓSITO DEL AVALUO:	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

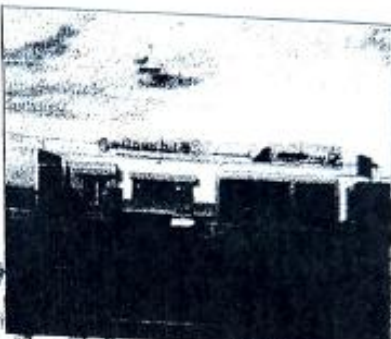


FOTO FACHADA

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Comercial
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	
PREDOMINANTE EN LA ZONA:	Locales comerciales, sobre el corredor comercial similares al valuado.
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	90%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	Sin registros oficiales, solo la ocasionada por el tráfico vehicular.
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Comercial.
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	Por Ave. Cristóbal Colón, Vialidad Primaria.
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	Completo. Energía eléctrica, alumbrado, pavimento asfáltico, banquetas de concreto, teléfono y cables aéreos en poste, agua y drenaje subterráneos a red pública, transporte urbano, comercios, escuela y recolección de basura.

COTIZADO EN

[Firma]



AVALUOS Y TOPOGRAFIA S.A
 Calle Sierra Cristal No. 8124, Fracc. Rincon Soberano, CHIHUAHUA, CHIH. C. P. 31123.
 Tel. (014) 455-00-60, Cel (014) 103-75-09 y 188-80-11
 Internet: info@hstreal.com

AVALUO

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

CIMENTACION: Se supone de concreto armado.

ESTRUCTURA: Dales, traveses y castillos de concreto armado.

MUROS: De ladrillo recocido comun de 15 cm de espesor.

ENTREPISOS: De concreto armado, losa solidida.

TECHOS: De lamina galvanizada sobre armadura metalica.

AZOTEAS: De lamina galvanizada.

BARDAS: No tiene.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

APLANADOS INTERIORES: De yeso pulido.

APLANADOS EXTERIORES: Enmezclados con pintura vinilica, en sotano aparentes.

PLAFONES: De yeso pulido.

LAMBRINES: De yeso en baños.

PISOS: Ceramica en mezanine, concreto pulido en resto.

ZOCLOS: Ceramica en mezanine.

ESCALERAS: De concreto armado y metalicas.

PINTURA: Vinilica en muros y plafones, esmalte en herreria y carpinteria.

REVESTIMIENTOS ESPECIALES: No tiene

CARPINTERIA: PUERTAS: Puertas tipo tambor de triplay y madera de pino.

GUARDARROPAS Y OTROS: No tiene

INSTALACIONES SANITARIAS E HIGIENICAS

TUBERIA DE ALIMENTACION Y DESCARGAS:

Presumiblemente en PVC y Cobre conectadas a red general.

MUEBLES DE BAÑO: Blancos, de Mediana Calidad.

MUEBLES DE COCINA: No tiene.

INSTALACIONES ELECTRICAS:

Conectada a la red general, cable THHN instalado en poliducto oculto

PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS:

Ventaneria de aluminio y puertas al exterior de fierro tubular con reja, portones de lamina y fierro.

a) VIDRIERIA:

Cristal de 3 y 6 mm, transparente.

b) CERRAJERIA:

Calidad Comercial

c) FACHADA:

Enmezclados a plan, linea recta con pintura vinilica.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

No se consideran.

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para la obtencion del precio unitario de terreno se le considero forma, Fondo, topografia, ubicacion, medidas y colindancias. Para la construccion se le considero edad, estado fisico y acabados, para estimacion de demeritos se consultaron tablas de Ross-H

COTEJADOR

AVALUOS Y TOPOGRAFIA S.A
Calle Sierra Cristal No. 8124, Fracc. Rincon Soberano, Chihuahua, Chih. C. P. 31123,
Tel. (014) 453-90-88, Cel (014) 103-78-88 y 189-80-11
laman21@hotmail.com

VII.- VALOR FISICO O DIRECTO.

USO DOMINANTE: variación **VALOR DE CALLE O ZONA:** \$ 1,500.00 /m.²

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

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO \$/M2	FACTOR RESULTANTE	VALOR	
				UNITARIO	TOTAL
TOTAL	344.580	\$1,500.00	1.00	\$ 1,500.00	\$ 516,870.00

\$ 516,870.00

VIII.- LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICION		
				UNITARIO	INDIVISO	TOTAL
T1= Oficina	60.69	\$ 4,000.00	95.00%	\$ 3,800.00		\$ 231,422.00
T2= Taller	125.17	\$ 3,000.00	95.00%	\$ 2,850.00		\$ 356,734.50
T3= Sotano	265.79	\$ 3,000.00	95.00%	\$ 2,850.00		\$ 757,501.50
	451.65					\$1,345,658.00

\$1,345,658.00

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

TIPO	UNIDAD	AREA O LOTE	VALOR DE REPOSICION NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICION		
			UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	INDIVISO	TOTAL

\$ -

RESULTADO DEL VALOR FISICO O DIRECTO \$ 1,884,528.00

VIII.- CONCLUSION

VALOR FISICO O DIRECTO: \$ 1,884,500.00

<<<<<UN MILLON OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS, 00/100 M.N.>>>>>>

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE AL DÍA: 7 de mayo de 2013

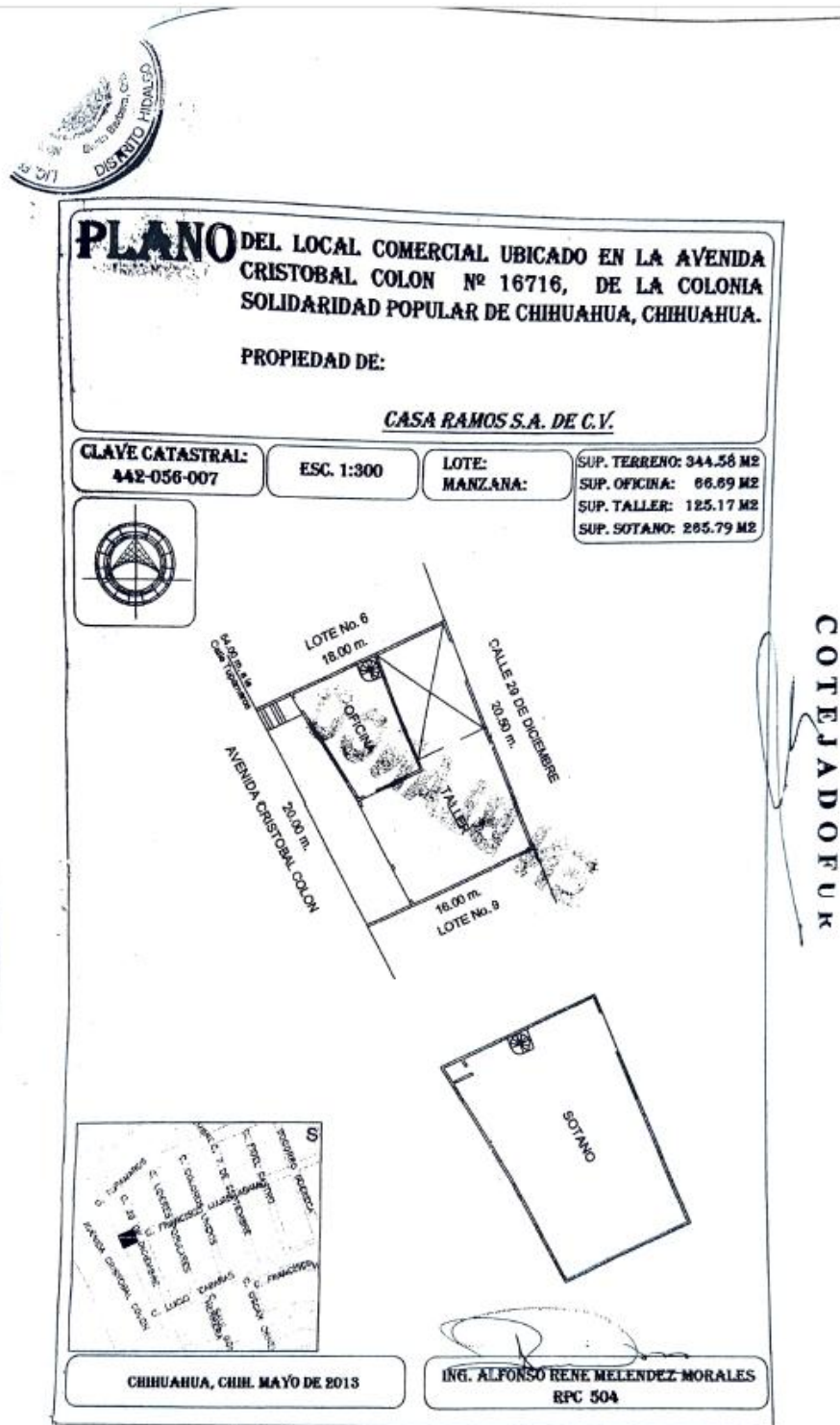
IX.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)

No Aplica

VALUADOR

Ing. Alfonso René Méndez Morales,
CED. PROF. FED. Exp. en V. 5451237
CED. PROF. ESTATAL 08 31 0 E 5 III

FEJADOR



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

☒ NORMAL ☐ COMPLEMENTARIA

TESORERO MUNICIPAL

EN CHIHUAHUA

FECHA 11 Febrero 2013

NÚMERO DE ESCRITURA 4188 FECHA DE FIRMA 08/01/2013

FECHA DE ELABORACIÓN 08/01/2013

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: COMPRAVENTA

LOCAL: COMERCIUMARCA DO CON BARRIO Y TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA, QUE SON LOS LOTES #1 Y #2 DE LA MANZANA 1-B, DE LA AVE. CRISTOBAL COLON DE LA COL. SOLIDARIDAD POPULAR EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH. CON SUP. TOTAL DE 34.55 M2. NÚMERO DE CUENTA PÚBLICA CATASTRAL 442-056-607

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: CHIHUAHUA

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

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVVALO BANCARIO	730,000.00	1,120,000.00	1,850,000.00
AVVALO MUNICIPAL			1,850,000.00
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			1,850,000.00

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE	CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	REGIMEN ANTERIOR 1,850,000.00	8	DIFERENCIA (4-5)	\$
2	REDUCCIÓN	1,850,000.00	9	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. A LA QUE RECTIFICA	
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)	0.00	10	NETO (6-7)	
4	IMPUESTO	0.00	11	RECARGOS	
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COINCIDENTE EN DECLARACIÓN No.	IMP. UNIV. 4% 0.00		SANCCIONES	
		APORT. D.I.F. 0.00		TOTAL A PAGAR	0.00

NOTARIO: FERNANDO ULLOA RODRIGUEZ

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

AUTORIZACIÓN CATASTRAL

CERTIFICACIÓN DE PAGO

EN CHIHUAHUA

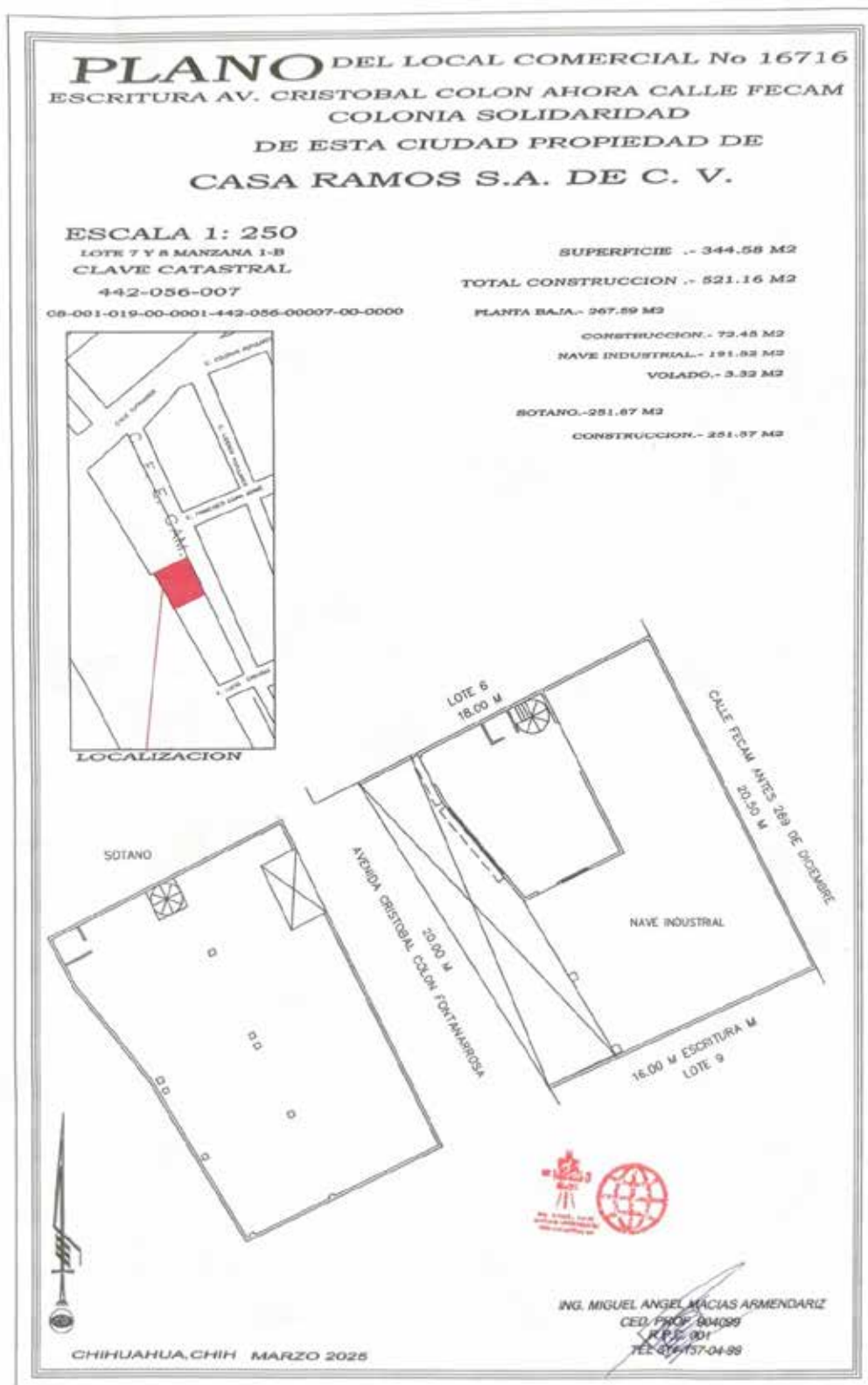
A DE DE 20

PRIMA DEL CAJERO RECORRIDOR

IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA

NOTARIO

Plano catastral



Predial 2025



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



Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 24 de Febrero de 2025
Transacción: 2025-65445
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-442-056-00007-00-0000



Datos del contribuyente

Nombre: CASA RAMOS, S.A. DE C.V.

RFC: 000018245000

Teléfono: Sin teléfono

Dirección: CALLE FECAM 16716 COLONIA SOLIDARIDAD
POPULAR C.P.31137 CHIHUAHUA CHIHUAHUA
CHIHUAHUA

Total pagado: \$13,189.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2025/1-2025/6	1	\$13,954.74
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2025/1-2025/6	1	\$1,674.60
310101001	INGRESO POR CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA 3% EXPO-CHIHUAHUA	2025/1-2025/6	1	\$368.40
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2025/1-2025/6	1	\$491.22
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2025/1-2025/1	1	\$21.71
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2025/1-2025/1	1	\$27.14
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	S/D-2025/1	1	\$0.39
TOTAL:				\$13,189.00

(TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2025/1 HASTA 2025/6, TASA: 0.005, VALOR
CATASTRAL: \$2,738,083.67, SUPERFICIE DE TERRENO: 344.58 m², SUPERFICIE DE
CONSTRUCCIÓN: 457.65 m² TIPO PREDIO: URBANO GIRO: COMERCIAL

Cadena Original
[[002|2025-65445|CASA RAMOS, S.A. DE C.V.]]N[09/01/2025 10:33:00|13189|]

Sello Digital
302e0215008f44f31bd649fd326607bf51089d647f816cd245021500816129705f9a02ee2d204e4982588952d5f0ee26

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, 128 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 Fisca 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 demerito, 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.

Cédula de Identificación Fiscal



MCI651010V22

Registro Federal de Contribuyentes

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA A SU TIPO DE SOCIEDAD

PAIS: MEXICO, IDENTIFICACION O RAZON SOCIAL: MCI651010V22

VALIDA TU INFORMACION FISCAL



Identificación promotor



Poder notarial



LIC. VICENTE GÓMEZ DE IBARRA
Notario Público No. 6
Ciudad Juárez, Chih.

LIC. VICENTE GÓMEZ DE IBARRA
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 6
DISTRITO BRAVOS, CD. JUÁREZ, CHIH.



VOLUMEN 545

ESCRITURA NÚMERO 20,815 VEINTE MIL OCHOCIENTOS QUINCE

En Ciudad Juárez, Distrito Bravos, Estado de Chihuahua, a ocho de junio de dos mil seis, ante mí, LICENCIADO VICENTE GÓMEZ DE IBARRA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO SEIS, en ejercicio para este Distrito, compareció:

La sociedad mercantil "CASA RAMOS", SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por el señor CARLOS RAMOS DOMÍNGUEZ, en su carácter de Delegado Especial quien me manifestó:

Que comparece con el objeto de hacer constar en escritura pública la Formalización de PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE DOMINIO, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, con el efecto de celebrar contrato de MANDATO a favor del Licenciado CARLOS MARIO RAMOS HYSLOP, mandato que formaliza al tenor de la siguiente:

CLAUSULA UNICA:

Por medio del presente instrumento el señor CARLOS RAMOS DOMÍNGUEZ, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil "CASA RAMOS", SOCIEDAD ANÓNIMA, otorga PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE DOMINIO, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, con el efecto de celebrar contrato de MANDATO a favor del Licenciado CARLOS MARIO RAMOS HYSLOP, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres y 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis del Código Civil para el Estado de Chihuahua y sus correlativos los 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus concordantes en los ordenamientos civiles de las distintas entidades federativas del país. Se confiere sin limitación alguna, con facultades para representar a la sociedad ante particulares y ante toda clase de Autoridades de cualquier fuero, sean Federales, Estatales o Municipales, Judiciales, Administrativas, Legislativas o Militares, incluyendo Juntas de Conciliación y Arbitraje, Juntas de Conciliación y en general todo tipo de Tribunales y Autoridades del Trabajo. Este poder incluye las facultades de promover y desistirse del juicio de amparo y los recursos de queja y revisión, para presentar querrelas, denunciar hechos, aún cuando se trate de aquellas que requieran denuncia de parte ofendida, coadyuvar con el Ministerio Público, otorgar el perdón, desistirse, articular y absolver posiciones y en general para representar a la mandante en todo acto civil, penal o administrativo. Debe entenderse con amplias facultades ante Autoridades Fiscales, organismos descentralizados, así como ante el Tribunal para Menores, velando en todo momento por la defensa de los intereses de la mandante.

PODER PARA ACTOS DE DOMINIO: Tan amplio como en derecho fuere necesario, con la salvedad de que tratándose de bienes inmuebles deberá siempre mancomunar su firma con la de cualquier otro de los miembros integrantes del Consejo de Administración de la empresa.

Civil del Distrito Federal y su correlativo ya citado; de los artículos 11 once, 692 seiscientos noventa y dos fracciones II y III y 876 ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, de los artículos 145 ciento cuarenta y cinco y 146 ciento cuarenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de las demás disposiciones de carácter Federal, Estatal o Municipal que sean aplicables, con atribuciones de administrador. Se otorgan facultades para intervenir en todos los asuntos de carácter laboral inherentes a la

mandante; para ejercitar las acciones y hacer valer todos los derechos que correspondan a la Sociedad, en conflictos individuales o colectivos, ante todas las Autoridades del Trabajo, sean federales o estatales y en general para dirigir o participar en las relaciones obrero-patronales de la sociedad en el sentido más amplio que en derecho corresponda, como lo es, entre otras cosas, el reclutamiento de personal y la suspensión y/o rescisión de relaciones de trabajo; negociación, firma, administración de contratos colectivos y reglamentos internos de trabajo; para formar parte de las comisiones mixtas de higiene y seguridad industrial, de capacitación y adiestramiento o de cualquier otro tipo de comisiones mixtas que se lleguen a integrar con motivo de las relaciones obrero-patronales; para concurrir a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, pruebas y resolución y para intervenir en el procedimiento laboral en cualquiera de sus instancias; para representar a la sociedad ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y Fondo Nacional de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT) y demás Dependencias Federales, Estatales o Municipales que tengan o pudieren tener competencia para ventilar asuntos relacionados con la Ley Federal del Trabajo.

PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, Podrá administrar los bienes de la sociedad con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, así como para representar a la sociedad ante las autoridades administrativas, fiscales y judiciales.

Se le otorgan facultades para que en los términos del artículo 9o. noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, emita, acepte, endose, avale o en cualquier forma suscriba toda clase de títulos de crédito a nombre y representación de la sociedad, para que abra toda clase de cuentas bancarias y pise cheques o disponga de los saldos en las mismas, así como para que SUBSTITUYA el presente mandato en todo o en parte y revocar dichas substitutiones.

Este instrumento se otorga en los términos del Artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el Estado de Chihuahua y su correlativo el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal.

ARTICULO 2453 del Código Civil del Estado de Chihuahua, que a la letra dice: "En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter, para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos, es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones, o los mandatos serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen".

ARTICULO 2554 del Código Civil Federal: " En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de



LIC. VICENTE GÓMEZ DE IBARRA
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 6
DISTRITO BRAVOS, CO. JUÁREZ, CHIH.

facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."

PERSONALIDAD

El compareciente para comprobar la existencia de la sociedad que representa "CASA RAMOS", S.A., me presenta y doy fe tener a la vista: A).- Copia certificada del Primer testimonio de la Escritura Pública número 4178 cuatro mil ciento setenta y ocho del volumen 52 cincuenta y dos, de tres de junio de mil novecientos setenta y cuatro, otorgada ante el licenciado Jesús Medina G., en esa época Notario Público número cinco en ejercicio para el Distrito Hidalgo, Chihuahua, por medio de la cual se formalizó el Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Dominio que la sociedad otorgó al señor Carlos Ramos Domínguez, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial a fin de que se entienda conferido sin limitación alguna, para suscribir y endosar toda clase de títulos de crédito; para solicitar préstamos de cualquier índole con Instituciones Bancarias y Financieras; para celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles; para interponer recursos o desistirse de ellos, aun el de amparo; para presentar denuncias y querrelas de carácter civil o penal y se amplían sus facultades con tal carácter para otorgar y revocar toda clase de poderes concediendo en ellos toda clase de facultades que estimo conveniente para la buena marcha del negocio en nombre de la sociedad. El Notario que autorizó dio fe de tener a la vista: 1).- El primer testimonio de la escritura pública 1005 un mil cinco del volumen 13 trece del protocolo del mismo Notario de dos de marzo de mil novecientos treinta y siete inscrita en la Sección Comercio del Registro Público de la propiedad BAJO EL NUMERO 31 TREINTA Y UNO A FOLIOS 177 CIENTO SETENTA Y SIETE DEL LIBRO 15 QUINCE, en doce de marzo de mil novecientos treinta y siete. La sociedad se constituyó con la denominación "CASA RAMOS, SOCIEDAD ANONIMA", cuyo objeto, es: "traficar por vía de especulación mercantil, por cuenta propia o ajena en la compra y venta de: - a).- Automóviles de pasajeros, autocamiones de carga, tractores, ya sean nuevos o usados y en general toda clase de vehículos movidos por motores de combustión interna. b).- Llantas neumáticas y cámaras, refacciones y accesorios de toda clase para los vehículos antes mencionados. c).- Podrá dedicarse al arrendamiento y almacenaje, reparación, pintura y tapizado de automóviles, autocamiones y tractores en general. d).- A la venta y distribución de gasolina, aceites lubricantes y toda clase de combustiones para motores. e).- Podrá dedicarse a la reparación de llantas o cámaras y a la venta de toda clase de artefactos de hule. f).- En general a la compra y venta de artículos directa o indirectamente conexos con las líneas antes citadas y a toda transacción de carácter mercantil. g).- Podrá comprar, construir, rentar o acondicionar los inmuebles necesarios destinados al objeto de la sociedad.", Duración de veinticinco años; domicilio en Hidalgo del Parral, Chih.; cláusula de admisión de extranjeros; y un capital social inicial de cincuenta mil pesos. 2).- Testimonio de la escritura pública 1579 un mil quinientos setenta y nueve del volumen 18 dieciocho del mismo notario de catorce de octubre de mil novecientos cuarenta, que contiene aumento de capital a la cantidad de cien mil pesos, inscrita BAJO EL NUMERO 25 VEINTICINCO A FOLIOS 259 DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DEL LIBRO 17 DIECISIETE de la Sección Comercio de la misma Oficina Registral. 3).- Testimonio de la

CÓPIA DE LA ACTA

escritura pública 1122 un mil ciento veintidós del protocolo del Notario número cuatro para el Distrito Hidalgo, Chihuahua, licenciado Fernando Ulloa Reyes, de dos de marzo de mil novecientos sesenta y dos, inscrito en la misma Oficina Registral BAJO EL NUMERO 2 DOS A FOLIOS 2 DOS DEL LIBRO 27 VEINTISIETE de la Sección Comercio. La escritura citada contiene la reorganización de la sociedad; se estipula su duración indefinida y se aumenta el capital a un millón de pesos. En el artículo décimo segundo, se señaló que: La sociedad será administrada por un Administrador Único o un Consejo de Administración.

4).- Testimonio de la escritura pública 3768 tres mil seiscientos sesenta y ocho del protocolo del Notario número uno del mismo Distrito Judicial, licenciado Vicente Jaramillo García, de diez de diciembre de mil novecientos sesenta y uno, inscrito en la misma Oficina Registral BAJO EL NUMERO 28 VEINTIOCHO A FOLIOS 70 SETENTA DEL LIBRO 38 TREINTA Y OCHO de la Sección Comercio, que contiene formalización del aumento de capital a la cantidad de cinco millones de pesos. 5).- Testimonio de la escritura pública 2665 dos mil seiscientos sesenta y cinco del protocolo del Notario número cuatro del mismo Distrito Judicial, licenciado Fernando Ulloa Reyes, de veinticuatro de mayo de mil novecientos sesenta y dos, inscrito en la misma Oficina Registral BAJO EL NUMERO 24 VEINTICUATRO A FOLIOS 33 TREINTA Y TRES DEL LIBRO 39 TREINTA Y NUEVE de la Sección Comercio, que contiene protocolización de acta de asamblea dentro de la que acordó ratificar un Poder General al señor Carlos Ramos Domínguez, amplísimo para Pleitos y Cobranzas y actos de administración y dominio con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial, sin limitación alguna, con facultades para suscribir títulos de crédito y para otorgar y revocar toda clase de poderes concediendo en ellos toda clase de facultades. 6).- Libro de actas autorizado conteniendo la de fecha cinco de abril de mil novecientos sesenta y tres celebrada con la asistencia de la totalidad de los socios dentro de la que se acordó la formalización del Poder a que se hace referencia anteriormente nombrando delegado para acudir a cumplir con dicha formalidad. El documento que tengo a la vista fue inscrito BAJO EL NUMERO 281 DOSCIENTOS OCHENTA UNO A FOLIOS 144 CIENTO CUARENTA Y CUATRO DEL LIBRO 42 CUARENTA Y DOS DE LA SECCION COMERCIO de la Oficina Registral antes citada.

B).- Libro de actas encuadernado con doscientos folios útiles, autorizado en su folio 1 uno por la Oficina Federal de Hacienda de la ciudad de Hidalgo del Parral, Chihuahua, en trece de marzo de mil novecientos cuarenta y uno, para uso de Casa Ramos, S.A., obrando a folios del 183 ciento ochenta y tres al 186 ciento ochenta y seis vuelta, asentada Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de diecisiete de Marzo de dos mil cinco, celebrada en su domicilio social con la asistencia de la totalidad de los accionistas, habiéndose tomado entre otros el acuerdo de otorgar un mandato a favor del Director General Lic. Carlos Ramos Hyslop en los términos que han quedado asentados anteriormente y a que se hace referencia. Manifiesta el compareciente bajo protesta que las firmas que aparecen al pie del acta de referencia corresponden al Presidente y Secretario de la sociedad. El libro que tengo a la vista lo devuelvo a su presentante certificando copia parcial que queda agregada al Apéndice de este Torno de mi protocolo marcada con el número (1-UNO).

-----F E N O T A R I A L-----

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

A).- GENERALES.- Del conocimiento personal que tengo del compareciente y de su capacidad legal y natural para contratar y obligarse pues nada en contrario me consta y por sus generales manifestó ser: CARLOS RAMOS DOMÍNGUEZ, mexicano, originario de Hidalgo del Parral, Chihuahua, donde nació el ocho de octubre de mil novecientos



VICENTE GOMEZ DE IBARRA
Notario Público No. 6
Ciudad Juárez, Chih.

LIC. VICENTE GOMEZ DE IBARRA
NOTARIO PUBLICO NUMERO 6
DISTRITO BRAVOS, CD. JUAREZ, CHIH.

veintitrés, casado, comerciante, con domicilio en Paseo Triunfo de la Republica número 2408-5 dos mil cuatrocientos ocho guión cinco, en esta ciudad. _____

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- De que con relación al Impuesto Sobre la Renta la compareciente me manifestó: Ser Causante al igual que su representante, con números de registro RADC-231008-9V y CRA-370302-W8, respectivamente. _____

C).- PERSONALIDAD: El compareciente para comprobar la legal existencia de la sociedad que representa "CASA RAMOS", S.A., me presenta y doy fe tener a la vista los documentos públicos a que se hace referencia en el capítulo de personalidad del presente instrumento. _____

D).- PROTESTA LEGAL.- Bajo protesta de decir verdad, el compareciente señor CARLOS RAMOS DOMÍNGUEZ, me manifiesta que las facultades que ostenta no le han sido revocadas, limitadas, modificadas o concluidas en forma alguna, agregando que conoce el contenido del artículo 19 diecinueve del Código Fiscal de la Federación para todos los efectos legales correspondientes. _____

E).- De que agregaré marcado con el número (2-DOS) Nota con la que se comprobará el pago del Impuesto Estatal Sobre Actos Jurídicos. _____

L E I D A que fue al compareciente la presente escritura, explicándole su valor, fuerza y consecuencias legales, conforme con su contenido, la ratificó y firmó en unión del suscrito Notario el día de su fecha. - DOY FE. _____

CARLOS RAMOS DOMINGUEZ.- Rúbrica. _____

VICENTE GOMEZ DE IBARRA.- Rúbrica. _____

EL SELLO DE AUTORIZAR. _____

AUTORIZACION. _____

Autorizo definitivamente la presente escritura por haberse dado cumplimiento a las disposiciones legales correspondientes.- Cd. Juárez, Chih., a 14 de junio de 2006.-

VICENTE GOMEZ DE IBARRA.- Rúbrica.- EL SELLO DE AUTORIZAR. _____

NOTA DE LA OFICINA

Esc. 2085 Vol. 543 No. 1

COPIA CERTIFICADA

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

LIC. VICENTE GOMEZ DE IBARRA
Notario Público No. 6
Chilal, Jalisco, Chih.

BOGIVA INSTITUTO FEDERAL DE HACIENDA
RESOLUTIVO 271 PESQUERO
RESOLUTIVO 271 PESQUERO
DEL PARRAL, CHIH.

Se autoriza el presente libro denominado de Actas
para uso de Carlos Ramos S. S.
en su calidad de 7.º Municipal
contiene 200 folios y la última
con la firma del titular en el sello de
esta Oficina. Queda registrado bajo la partida número 134
del libro respectivo.

H. del Parral, Chih., 12 de mayo de 1941

JEFE OFICINA FEDERAL DE RDA
[Firma]
ALAN CAMACHO (C) - 0001

COTEJADO



LIC. VICENTE GOMEZ DE IBARRA
NOTARIO PUBLICO NUMERO 6
DISTRITO BRAVOS, CD. JUAREZ, CHIH.

Se hace constar que los accionistas que intervinieron en la Asamblea, actuaron presentes en ella desde su apertura y hasta su terminación, esta Asamblea se término a las 13:30 horas del día señalado al principio de esta acta.

[Firmas]

En la ciudad de El Paso, Estado de Chihuahua, siendo las 10:00 horas del día 17 de Mayo de 2008, se reunieron en el domicilio social de Coca Rama S.A. para celebrar una Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas los señores Carlos Rama Dominguez, Sr. Margarita Hyslop de Rama, Sr. Carlos Rama Hyslop, Ing. Hector Rama Dominguez, Jaime Rama Hyslop, Ing. Guillermo Rama Hyslop, Patricia Rama Hyslop, Patricia Rama Hyslop, Laura Rama Hyslop.

La Asamblea fue presidida por el Sr. Carlos Rama Dominguez y actuó como Secretario el Sr. Carlos Rama Hyslop.

El Presidente contó asistidos a los señores Guillermo Rama Hyslop y Jaime Rama Hyslop, quienes se comprometieron a tener presente en sus documentos y en la descripción de sus funciones conforme al numero de acciones propias o representadas en esta Asamblea. Por último, se firmó el registro de accionistas y en consecuencia todo en orden se cuenta que se encontraban presentes las personas que a continuación se mencionan votando las acciones que se expresan:

Accionista	RFE	Acciones y Votos
Sr. Carlos Rama Hyslop	RAN-050609 2226	1, 424
Carlos Rama Dominguez	RAD-231008 2225	1, 308
Margarita Hyslop de Rama	HOAM-311211 2223	1, 150
Ing. Hector Rama Dominguez	RADH-220114 2224	487
Patricia Rama Hyslop	RADP-670310 2225	424
Jaime Rama Hyslop	RADJ-620506 106	57

COTEJADO

COTEJADO

Ing. Guillermo Rama Huelop RANL-560620-127
 Pablo Rama Huelop RANL-620711-440
 Laura Rama Huelop

LIC. VICENTE U.
 Notario J.
 Ciudad de México

5000

Total número de Asuntos

En consideración a lo anterior, estando presente la totalidad de los accioneros en virtud de la Certificación emitida por los representantes, el Presidente dictó el siguiente acuerdo: La Asamblea no obstante no haberse efectuado la convocatoria respectiva, en virtud de lo dispuesto en el artículo 188 de la Ley General de las Sociedades Mercantiles.

A continuación el Secretario dio lectura al siguiente orden del día y los representantes certificaron que el mismo fue aprobado por unanimidad de votos.

Orden del Día

- I. Lista de Asistencia
- II. Informe del Presidente y del Consejo
- III. Discusión y aprobación en la sala del Ayuntamiento del Presidente y del Consejo.
- IV. Aplicación de utilidades
- V. Nombramiento de los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2005
- VI. Asamblea General

Además de lo anterior, el primer punto, los presentes pasaron a tratar cada uno de los asuntos tratados en el orden del día. Como sigue:

Punto Cinco.- La Asamblea procede a elegir a los miembros del Consejo de Administración y a la Comisión que estarán en funciones durante el ejercicio del 2005, o hasta que se designen a sus sucesores. Los representantes certificaron que la Asamblea aprobó de manera amplia la anterior, por unanimidad de votos adoptó las siguientes:

LIC. VICENTE GÓMEZ DE IBARRA
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 6
DISTRITO BRAVOS, CD. JUÁREZ, CHIH.

181

Resoluciones

Se eligen los siguientes miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2005 a hasta que se designen a sus sucesores

Presidente	Dr. Carlos Rama Domínguez
Secretario	Dr. Carlos Rama Hyslop
Primer Vocal	Ing. Guillermo Rama Hyslop
Segundo Vocal	Dr. Margarita Hyslop de Ramos
Tercer Vocal	Jaime Rama Hyslop
Cuarto Vocal	Celina Rama Hyslop

Se acuerda nombrar como Comisionados Propietarios para el ejercicio 2005 a hasta que se designen a sus sucesores al Sr. Luis Filomeno Ponce Pérez y como suplente al Sr. Gustavo Borge Cepeda.

Se acuerda que por causación su manaje los miembros del Consejo de Administración electo después de cesar de la Sociedad cada uno con el pago del Comisionado Propietario y suplente, quienes depositen \$2.00 (Dos pesos 00/100 moneda Nacional), cada uno en efectivo como el mismo propuesto.

Punto Segundo.- Cuenta General. La cual será presentada al Asamblea unánimemente adopta las siguientes

Resoluciones

1.- Se notifica plenamente al Sr. Carlos Rama Hyslop su designación de Director General de la empresa que le otorgan las siguientes facultades

Poder General para pleitos y cobranzas, actos de dominio, actos de Administración y actos de Administración. Dado con toda la facultad general y los especiales que se quieren. Clausula especial conforme a la Ley, en los términos de los artículos 2, 453 del mil cuatrocientos cuarenta y tres y 2, 454 del mil cuatrocientos cuarenta y seis del Código Civil por el Estado de Chihuahua y el Consolador 2, 554 del mil quinientos cincuenta y tres y 2, 557 del mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigentes en el Distrito Federal y que son dadas en los ordenamientos Civiles de los Estados Unidos

COTEJADO

COTEJADO

fedrativo del país. Se confiere sin limitación alguna, con facultades para representar a la Nación ante los tribunales y ante toda clase de Autoridades de cualquier fuero, sean Federales, Estatales o Municipales, Judiciales, Administrativas, Legislativas o Militares, incluyendo Junta de Conciliación y Arbitraje, Junta de Conciliación y en general todo tipo de tribunales y Autoridades del Trabajo. Con poder en consecuencia facultades de promover y defender del juicio de amparo y los recursos de queja y revisión, por presentar quejas, denuncias hechas, aun cuando trate de aquellas que requieren denuncia, por ofensas, coacciones con el Ministerio Público, por el porción, decisiones, arbitros y abechar porciones y en general para representar a la mandante en todo acto civil, penal o Administrativo. Dele además se con amplia facultades ante Autoridades, Jueces, organismos descentralizados, así como ante el Tribunal para Menores, velando en todo momento por la defensa de los intereses de la mandante. Poder para Actos de Luminis. - Para amplias como en derecho firme mismo con la seguridad de que tratándose de fines anuales, deberá siempre manifestar su firma con la de cualquier otro de la misma en integrantes del Consejo de Administración de la empresa. Poder de Administración para asuntos laborales con todas las facultades generales y especiales que requieren cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de Artículos 2, 554 de mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal y en el Compendio ya citado, de los artículos 11, 51, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

LIC. VICENTE GOMEZ DE IBARRA
NOTARIO PUBLICO NUMERO 6
DISTRITO BRAVOS, CD. JUAREZ, CHIH.



100

VICENTE GOMEZ DE IBARRA
Notario Público No. 6
Ciudad Juárez, Chih.

que sean aplicables, con atribuciones de Administrador. Se otorgan facultades por intermedio en todas las causas de conflicto laboral inherentes a la mandante; para representar la Asesoría y hacer valer todos los derechos que correspondan a la sociedad, en conflictos individuales o colectivos, ante todas las autoridades de Trabajo, sean Federales o Locales y en general para dirigir y participar en las relaciones obrero-patronales de la sociedad en el sentido más amplio que en derecho corresponden, como lo es, entre otros en el reclutamiento de personal y la suspensión y/o recepción de relaciones de trabajo; negociación, firmando Administrativa de contratos colectivos y reglamentos internos de trabajo, por formar parte de la comisión mixta de higiene y seguridad industrial de capacitación y adiestramiento o de cualquier otro tipo de comisiones mixtas que se lleguen a integrar con motivo de las relaciones obrero-patronales para concurrir a los audiencias de conciliación, demanda y arbitraje, prueba y resolución y por intervenir en el procedimiento laboral en cualquiera de sus instancias, para representar a la sociedad ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) Instituto del Fondo Nacional de las Viviendas para los Trabajadores (INFONAVIT) y Fondo Nacional de Fomento y Ahorros para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT) y demás dependencias Federales, Estatales y Municipales que tengan o pudieran tener o pretenden para cualquier asunto relacionado con la actividad del trabajo. Para todo de Administración Poderá administrar los bienes de la sociedad con los facultades generales y las especiales que requiera la ley y en especial conforme a la ley, sin limitación alguna, así como para representar a la sociedad ante las autoridades Administrativas, fiscales y judiciales que le otorgan facultades por que en el término del artículo 9º y 10º de la Ley General de P

NOTARIO VICENTE GOMEZ DE IBARRA

COTEJADO

7. Operaciones de crédito, emisión, depósito, endoso, etc., en cualquier forma suscrita. Toda clase de recibos a nombre y representación de la sociedad, firma que abra toda clase de cuenta bancaria y de cheques y disponga de los saldos en los mismos, de como por que substituya el presente mandato en todo o en parte y renuncie dichos subdelegaciones.

8. Se designa como delegada de la Asamblea a los señores Carlos Ramon Dominguez y Guillermina Ramon Hualap por que en forma conjunta separada comparezcan ante notario publico para protocolizar la designación y la facultad otorgada en esta Asamblea al Director General Lic. Carlos Ramon Hualap.

No habiendo mas asunto que tratar se suspende la Asamblea para la elaboración de esta acta, la cual habiendo sido leída, fue aprobada y firmada en el Libro de Actas de la Sociedad y firmada por el Presidente y el Secretario.

Se hace constar que la asamblea que interviene en la Asamblea ordinaria presentada en ella desde su apertura y hasta su terminación. Esta asamblea terminó a las 12:45 horas del día señalado al principio de esta acta.

* Con página que antecede f. 186, renglón f. 3, dice: Podrá administrar los bienes de la sociedad con los Dado decir: Podrá administrar los bienes y negocios de la sociedad con todos.

** Con esta página, renglón 14, dice: Lic. Carlos Ramon Hualap. Dado decir: Lic. Carlos Ramon Hualap.

[Firma]
C.R.

[Firma]
C.R.

LIC. VICENTE GOMEZ DE IBARRA
NOTARIO PUBLICO NUMERO 6
DISTRITO BRAVOS, CD. JUAREZ, CHIH.

LIC. VICENTE GOMEZ DE IBARRA
Notario Publico No. 6
Ciudad Juarez, Chih.

Se autoriza el presente libro denominado de Actas
para use de Casa Ramon de la
en su establecimiento Francisco Manuel de la
contiene 200 la Otisan
con la firma del autorizador de la y el sello de
esta Oficina. Queda encargado de la custodia de la
del libro respectivo.

H. del Parral, Chih. 19 de mayo de 1964
JEFE OFICINA FEDERAL DE FIDA
[Firma]
BLAS CAMACHO, ID# 6088

SE LE EXHIBIÓ VICENTE GOMEZ DE IBARRA, NOTARIO PUBLICO
NUMERO SIX EN LA OFICINA PARA EL DISTRITO DE BRAVOS, CHIHUAHUA
— 64117/14 —
Que la presente copia es una copia de la original, actualizada de su original
que tiene a la vista, que el que copia y que devuelve a quien se le presenta,
A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXHIBO LA PRESENTE EN
CIUDAD JUAREZ, CHIHUAHUA, A 08 de agosto de 2006
Doy fe.

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO SEIS
[Firma]
VICENTE GOMEZ DE IBARRA

LIC. VICENTE GOMEZ DE IBARRA
Notario Publico No. 6
Ciudad Juarez, Chih.

COTEJADO

DECLARACION NOTARIAL
IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS

DECLARACION DE RENOVACION DEL PAGAR, CHIA, A 12 DE JUNIO DEL AÑO 2006

PAGO DE SU CONCOMINATO QUE ANTE MI SE OTORGÓ LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

ESCRITURA NÚMERO 20,815	FECHA ELABORACIÓN 8-Jun-00	FECHA FIRMA 8-Jun-00	VOLUMEN 545
----------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------------

ACTO JURIDICO QUE CONTIENE
PROTOCOLOZACION DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL "CABA RAMIREZ", S.A. EN LA CUA FUE TOME EL ACUERDO QUE FORMALIZO PODER ORDENADO AL SR. CARLOS RAMIRO RAMIRO HINOJOS

OTORGANTES			CARACTER Unipersonal Especial
ARIELDO PATERINO RAMOS	ARIELDO PATERINO DOMINGUEZ	HOMBRES (S) CARLOS	



FECHA EN LA QUE SE OTORGO EL ACTO JURIDICO
8-Jun-00
Chihuahua, Chih.

DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO

ARIELDO PATERINO GOMEZ	ARIELDO PATERINO DE MARIA	HOMBRES LIC. VICENTE R. F. DE IDENTIFICACION GOV/385322-918 NOTARIA 8656 DISTRITO BRAVO
------------------------	---------------------------	--

FIRMA

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL PAGO DEL IMPUESTO

ARTICULO 0 303 FRACCS IV y VII DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
(47.16%35) + (47.16%1235)

ADUADOS ANTERIORES

OTROS

	LIQUIDACION
IMPUESTO SOBRE A. JUR.	\$ 50.3
APTEL. UNIVERTARIO	\$ 3.3
420-01	
TOTAL	\$ 103.6

FECHA DEL CALERO FISCAL

SECRETARIA DE FINANZAS
RECAUDACION FISCAL
CO. CHIHUAHUA

CHIHUAHUA

PAGO



Chihuahua
GOBIERNO DEL ESTADO

IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA

Se declara en act. dentro del año de 2006, en virtud del sello del certificado de liquidacion 0247-04-01

LIC. VICENTE GOMEZ DE IBARRA
Notario Público No. 6
Ciudad Juárez, Chih.

COTEJADO
COTEJADO FUR

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL
DISTRITO HIDALGO, CHIHUAHUA

BOLETA DE INSCRIPCION

EL ACTO DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO EN EL:

FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO No. 138 * 7

Control Interno	Fecha de Prelación
1	* 04 / AGOSTO / 2006

Antecedentes Registrales:

ANTIQUOS LIBRO 15 SECCIÓN COMERCIO PARTIDA 31

Denominación

CASA RAMOS S.A.

Afectaciones al:

Folio ID Acto	Descripción	Fecha Registro	Registro
138 7 M10 Poder	Caracteres de Autenticidad de Inscripción: 9f976008393965fbb1f6480f34d07915366bd	04-08-2006	1

Derechos de Inscripción

Fecha	05 JULIO	2006
Importe	\$1,479.00	
Subsidio	\$.00	

Boleta de Pago No.: 3570660

REGISTRADOR DEL DISTRITO HIDALGO

CRESCENCIANO DUARTE JAQUEZ

ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO HIDALGO

COTEJADO FUR

YO, LICENCIADO FERNANDO ULLOA RODRIGUEZ,
NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE, AUTORIZADO
Y EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO
JUDICIAL, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, HAGO
CONSTAR Y CERTIFICO QUE COTEJE LA PRESENTE
COPIA QUE CONSTA DE Nueve FOLIOS Y
CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON SU

Original

DIOY FE

SANTA BARBARA, CHH. 31 Marzo 2026



SIN TEXTO