Anexo al Periódico Oficial

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 15 de febrero de 2023. **No. 13**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 272/2022

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

A C U E R D O 272/2022

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 veintiséis de octubre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Paquimé 5103"**, en el predio ubicado en la calle Paquimé número 5103 del fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 312.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 20/2022

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 26 de octubre del año 2022, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Roberto Corral Cisneros, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Paquimé 5103", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Paquimé número 5103 del fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 312.50 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85...Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecinueve votos a favor y un voto en contra del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Roberto Corral Cisneros, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Paquimé 5103", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Paquimé número 5103 del fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 312.50 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los ocho días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

El Secretario

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Lic. Santiago De la Peña Grajeda

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PAQUIMÉ 5103"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Roberto Corral Cisneros,** en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Paquimé 5103",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Paquimé número 5103 del Fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **312.50** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 14 de junio del año 2022, presentado por el **C. Roberto Corral Cisneros,** en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Paquimé 5103",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Paquimé número 5103 del Fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **312.50** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85.**

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Paquimé 5103**", 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 ocurso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** del de fecha 14 de junio de 2022, presentada por el C. Roberto Corral Cisneros en su carácter de propietario.
2. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre del C. Roberto Corral Cisneros, expedida por el Instituto Nacional Electoral;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 152** de fecha 11 de febrero de 2022, otorgada ante la Lic. Elsa Ordoñez Ordoñez, Notaria Pública número 23 en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció, por una primera parte los señores Juan Pablo Tapia Prado y Shairy Aracely Villar Barraza, a quienes en lo sucesivo se les denominará como la parte vendedora y por una segunda parte el señor Roberto Corral Cisneros, a quien en lo sucesivo se le conocerá como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre un local comercial ubicado en calle Paquimé número 5103, lote número 3 de la cuadra I-3 del Fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 312.50 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 108 del Libro 6871 de la Sección Primera, con folio real 1104614 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd),** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2022-66863**, expedido por Tesorería Municipal, con fecha 11 de enero de 2022;
6. **Certificado de pago por revisión 2022-364587** de fecha 16 de junio de 2022, expedido por Tesorería Municipal;
7. **Copia del oficio DASDDU/347/2022** de fecha 22 de junio de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 333/2022** de fecha 6 de julio del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Oficio DASDDU/474/2022** de fecha 2 de agosto del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en el Fraccionamiento Abraham González;
10. **Copia simple del oficio DDHE/1030/2022** de fecha 8 de agosto del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos en el Fraccionamiento Abraham González;
11. **Oficio DASDDU/394/2022** de fecha 12 de julio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del Estudio de Planeación Urbana;

12. **Oficio SJ/0126/2022,** de fecha 29 de julio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del edicto del Estudio de Planeación;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 24 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 8 de septiembre de 2022, encontrándose s los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/534/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 26 de septiembre del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/534/2022 de fecha 26 de septiembre de 2022, 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 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 24 celebrada el día 8 de septiembre del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, así como la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Paquimé 5103", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Paquimé número 5103 del Fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 312.50 metros cuadrados, de conformidad al Plan de Desarrollo

Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, 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. Roberto Corral Cisneros, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Paquimé 5103",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Paquimé número 5103 del Fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **312.50** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85.**

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 los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Ciénega de Ortiz, a los 26 días del mes de octubre del año 2022.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. ROBERTO CORRAL CISNEROS, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PAQUIMÉ 5103", EN ELPREDIO UBICADO EN LA CALLE PAQUIMÉ NÚMERO 5103 DEL FRACCIONAMIENTO ABRAHAM GONZÁLEZ DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 312.50 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) CON EL INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS) A 0.85.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/534/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 26 de septiembre de 2022

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.

AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Roberto Corral Cisneros del predio ubicado en la Calle Paquimé No. 5103 del Fraccionamiento Abraham González, de esta ciudad, con una superficie de **312.50m2.**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Paquimé 5103"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 347/2022 de fecha 22 de junio de 2022,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Paquimé 5103",** 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.333/2022 de fecha 6 de julio de 2022,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Paquimé 5103"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/474/2022 de fecha 02 de agosto de 2022** 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/1030/2022 de fecha 8 de agosto 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 394/2022 de fecha 12 de julio de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria 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 Chuviscar 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/0126/2022 de fecha 29 de julio de 2022** 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 **"Paquimé 5103"** fue presentado en la **Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **8 de septiembre del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Mixto intenso (M3) con el incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.85.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario
4. Oficios No. DASDDU 347/2022 de fecha 22 de junio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 333/2022 de fecha 6 de julio de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/474/2022 de fecha 02 de agosto de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/1030/2022 de fecha 8 de agosto de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/394/2022 de fecha 12 de julio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0126/2022 de fecha 29 de julio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 8 de septiembre del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado “Paquimé 5103”
12. 2 Cd´s con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Estudio de modificación menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
visión 2040, sexta actualización
Denominado

“PAQUIMÉ 5103”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3),
con el incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85

Promotor
C. Roberto Corral Cisneros

Elaboró
Arq. Jesús Alfonso Vargas González
D.R.U. No. 033

Junio de 2022

INDICE

Introducción
I. Fundamentación jurídica
II. Antecedentes
Ubicación del predio
Definición del área de estudio
Estructura urbana
Régimen de la tenencia de la tierra
III. Diagnóstico
Aspectos socioeconómicos
Análisis demográfico y vivienda
Medio natural
Topografía y clima
Hidrología
Medio construido
Vivienda
Imagen urbana
Usos de suelo
Equipamiento urbano
Estructura vial
Transporte público
Infraestructura
Predios baldíos
Riesgos y vulnerabilidad
Síntesis del diagnóstico
IV. Normatividad
V. Estrategia
Propuesta de desarrollo
Políticas de desarrollo urbano
Estrategia general
Estrategia de usos de suelo
Estructura vial
Estrategia de infraestructura
Conclusiones y recomendaciones
VI. Programación e Instrumentación
Bibliografía
Créditos
Anexo gráfico:
Planos,
Escrituras,
Predial,
Identificación del promotor

El presente estudio de planeación urbana denominado **“**Paquimé 5103”, se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización (PDU visión 2040 sexta actualización), y que consiste en el cambio de uso de suelo habitacional H25 establecido por el PDU visión 2040 sexta actualización a “Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85”, para el predio de 312.50 m2, localizado en calle Paquimé No. 5103 en el Fraccionamiento Abraham González, de la ciudad de Chihuahua.

El predio se enfoca al aprovechamiento urbano, mediante el reconocimiento de un establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución”, compatible con los usos existentes en la zona, mediante el uso Mixto intenso (M3), en base a lo dispuesto a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 sexta actualización, para el predio con uso de suelo habitacional H35.

Se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan el uso de suelo propuesto, para obtener la autorización respectiva, para el predio en función del uso Mixto Intenso (M3).

Con ello, se pretende contribuir al aprovechamiento de la potencialidad del suelo de la zona, mediante la consolidación de predios con usos mixtos, cercanos a vialidades primarias que estructuran la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El estudio de planeación urbana denominado **"**Paquimé 5103", para el predio identificado con el número 5103 de la calle Paquimé, en el fraccionamiento Abraham González de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 312.50 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 H35 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización (PDU visión 2040) a "Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85". Este estudio de modificación PDU visión 2040 sexta actualización, se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [1]

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas[2] de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

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

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

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

---

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

[2] Última reforma publicada DOF 07-05-2008

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano[3]

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

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

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

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

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua [4]

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

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

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

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua[5]

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.

Articulo7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:
II. A Nivel Municipal:
a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua[6]

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

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano
Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:
VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

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

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua[7]

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:
III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:
I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:
I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:
I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a **Mixto intenso (M3)**, 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 Articulo 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 fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua [8]

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

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

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

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

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualización mediante el cambio de uso de suelo, considera un polígono de análisis de 4’556,506.53 m2 metros, delimitado por las vialidades: Av. Juan Escutia, al norte; la Av. Tecnológico, Av. Vallarta y Av. Universidad al poniente; la Av. Agustín Melgar, al sur; y la c. 41 (Av. Venceremos), al oriente, agrupa algunas colonias como: Satélite, Cosmos, Rincón de Paquimé, Versalles, Chihuahua II, y III, Río aros, Cerocahui, Basaseachi, y Abráham González, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo se ubica en la calle Paquimé No. 5103, del fraccionamiento Abraham González, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 312.50 m2. El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imagen 1.

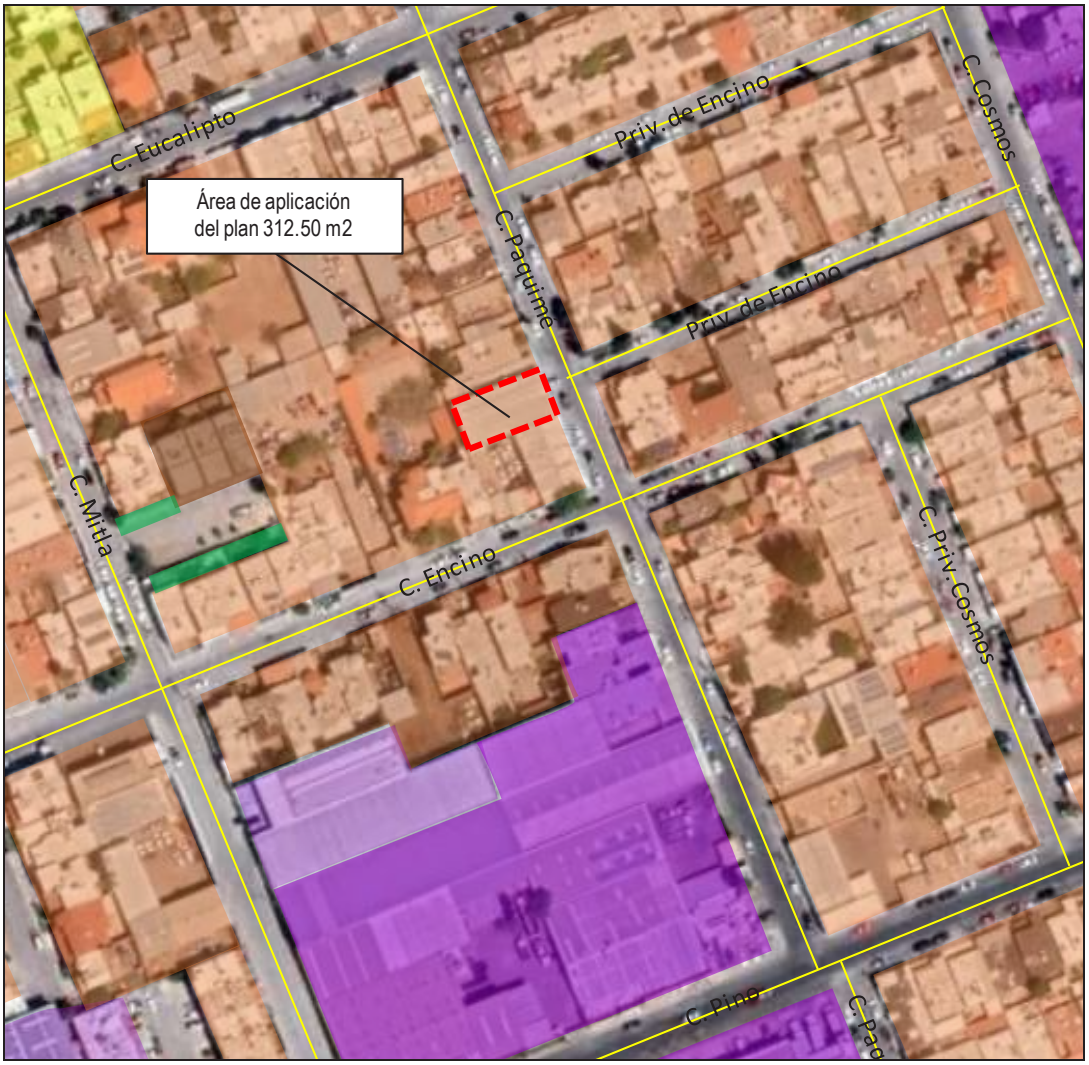
Imagen 1. Polígono de análisis y localización del predio de aplicación del plan.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización 2021. Junio 2022.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle Paquimé, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como las calle Sicomoro y Pino, que conectan con la av. Tecnológico, al poniente, y la av. De las Industrias, al oriente.

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

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



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing maps 2021. Junio 2022.

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Tecnológico que comunica al predio con el Sub centro norte, y el Centro Urbano, concentradores de actividades económicas, y equipamientos.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 152, volumen 4, en la cual comparecieron ante la Licenciada Elsa Ordóñez, Notaria Pública Número Veintidós, del Distrito Morelos, los señores Juan Pablo Tapia Prado y Shairy Aracely Villar Barraza, como la parte vendedora, y el señor Roberto Corral Cisneros, como la compradora, que han convenido celebrar un contrato de compra-venta, respecto del lote de terreno identificado como Lote 3 de la Cuada I-3 del fraccionamiento Abraham González, ubicado en calle Paquimé número 5103 con una superficie de 312,50 m2, y local comercial en el cual se encuentra construido, Ver imagen 3 a 5.

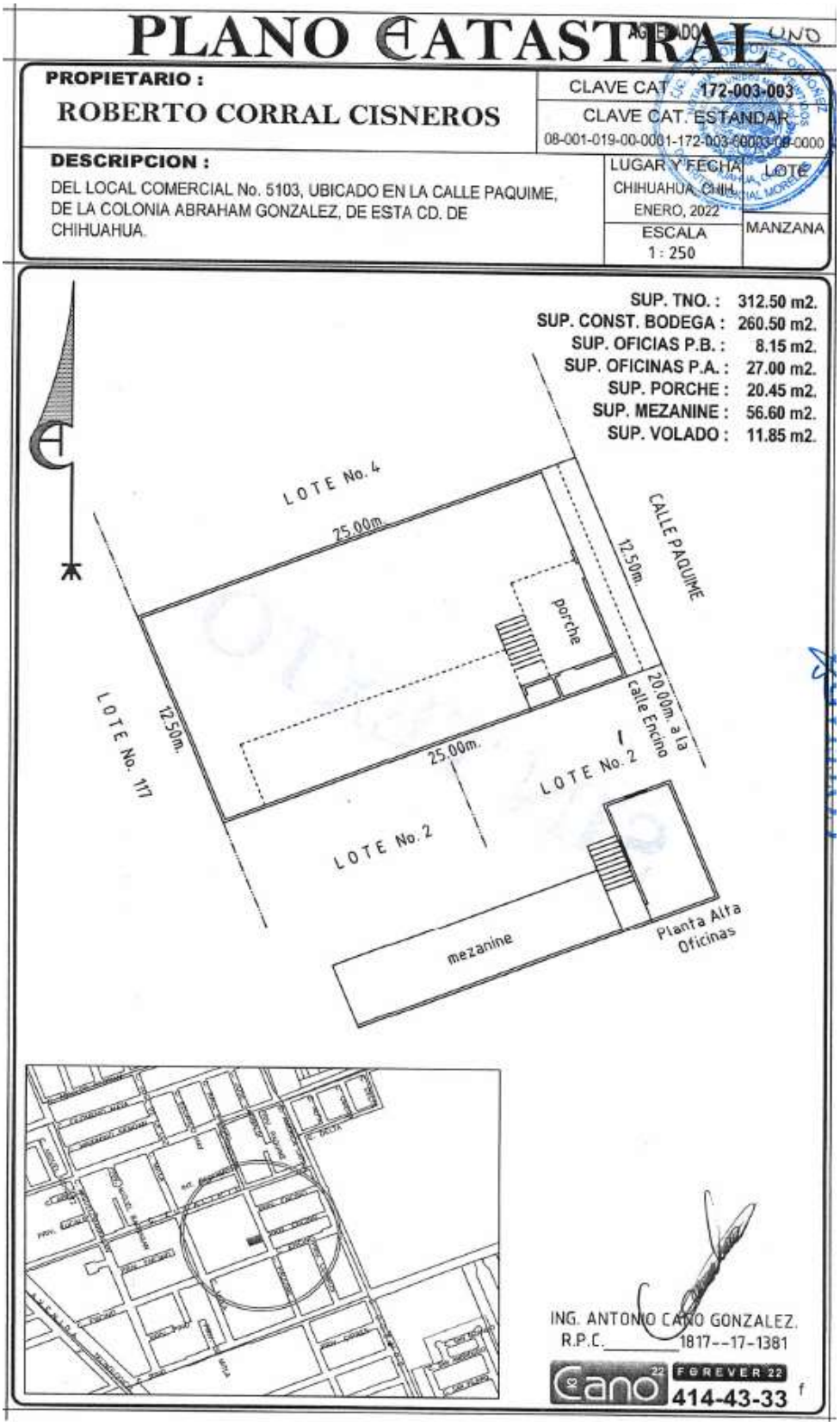
Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.

Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing maps 2021. Junio 2022.

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

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Junio 2022.

Estructura urbana.

La estructura urbana configura la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas con vocaciones de tipo habitacional, comercio y servicios o industrial, así como Corredores urbanos estratégicos como la av. Vallarta, y la av. Tecnológico, entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda con densidad media, integrada en colonias, con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Además, existen áreas para el comercio y servicios con establecimientos ubicados sobre vialidades primarias como la av. Vallarta, y la av. José María Iglesias, cercana al predio, así como de tipo barrial al interior de las colonias, y cercanos al predio.

La mezcla con diferentes usos industriales, de comercio y servicios, y vivienda de la zona, resultan compatibles con el uso Mixto Intenso (M3) con el incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, que se pretende solicitar en el predio, y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han establecido en los últimos años al interior del polígono de estudio.

La complementariedad entre los usos mixtos y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio de aplicación de plan, y que, al solicitar la aprobación de cambio de suelo propuesto para un establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución”, se cumple con la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

El cambio de uso de suelo propuesto “Mixto intenso (M3)”, es compatible con los usos colindantes al predio, y con frente a calle Paquimé, teniendo un esquema de accesos por medio de esta vialidad, sin crear conflictos a los usos existentes.

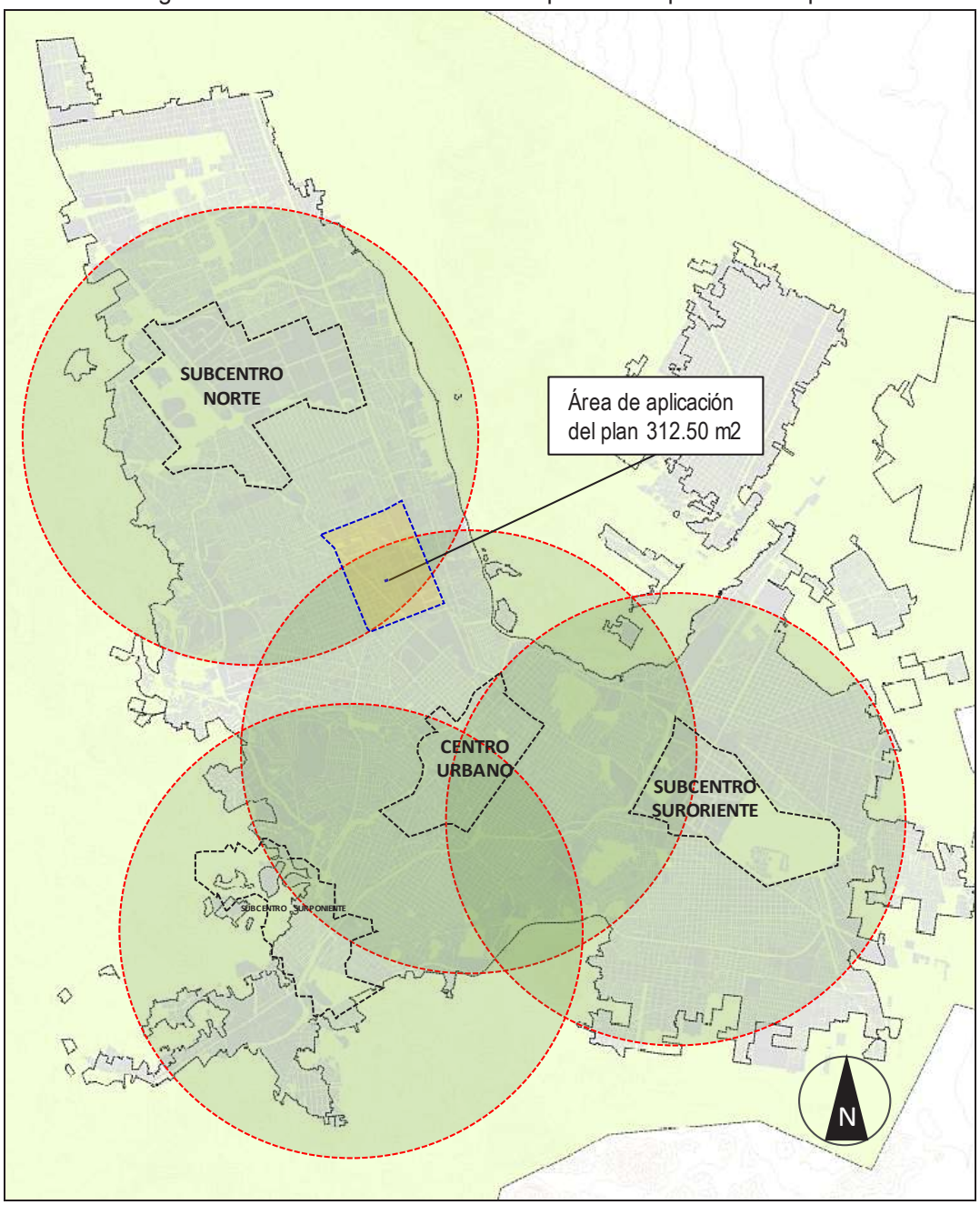
El predio propuesto para cambo de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, caracterizado por concentrar equipamientos, establecimientos comerciales y de servicios, además de usos industriales, por su proximidad a la zona Industrial “Nombre de Dios”. El predio se ubica en la calle Paquimé, entre la calle Eucalipto y la calle Encino, entre el área de influencia de los corredores primarios av. Tecnológico y av. De las Industrias.

La conexión vial del predio de aplicación del plan, se realiza a través de las vialidades av. Tecnológico, av. De las Industrias, mediante las calles Sicomoro y Pino, comunicándolo con diversos puntos al norte, y al sur de la ciudad.

El predio dotado con infraestructura se orienta al funcionamiento de un establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución”, como otros establecimientos similares existentes en el polígono de análisis, cumpliendo con la normatividad del PDU visión 2040, sexta actualización, y del Reglamento de Desarrollo Urbano, así como el de Construcciones.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3), contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

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



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, quinta actualización 2021. Junio 2022.

III Diagnóstico

Análisis demográfico

Según datos del INEGI, el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 918,543 habitantes al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual. En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015.

Particularmente, el polígono de estudio por AGEB, registró una población total de 15,771 habitantes, de los cuales 8,501 es población femenina, representando el 53.90%, y 7,720 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 46.09% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

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

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Vivienda

La zona se caracteriza por vivienda integrada en colonias con densidades media, abierta a la traza vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 4,802. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.28 habitantes por vivienda.

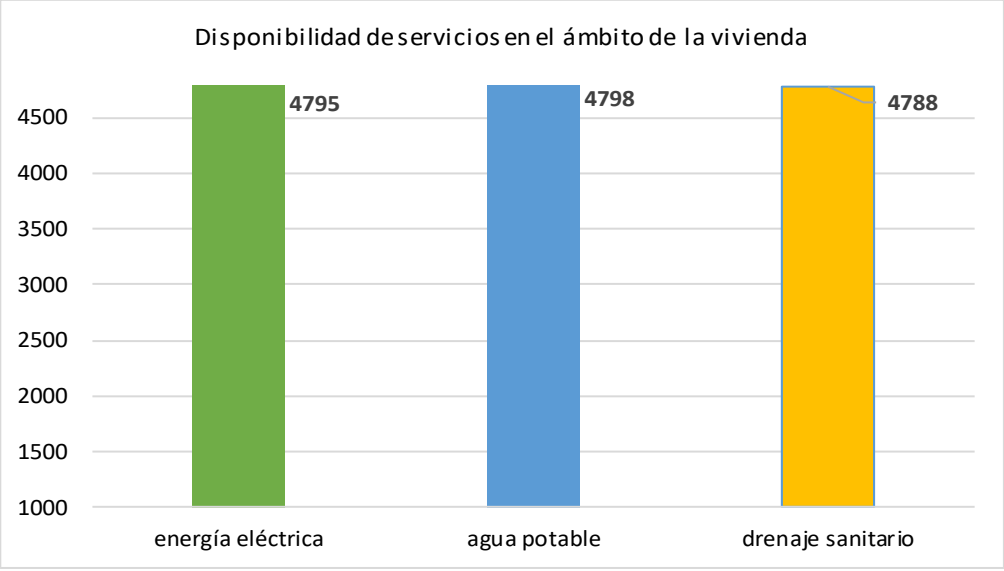
Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción eventual de otras décadas, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

En el polígono de estudio se cuenta con una alta cobertura de servicios, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para la industria, los comercios, y los servicios que ahí se ubican. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio, ya que cuenta con los servicios (agua entubada, luz eléctrica y drenaje).

Del total de las 4,802 viviendas existentes en la zona de estudio, 4,795 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.85%. Así mismo, 4,798 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.91%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 4,788, representando el 99.70%. Ver imagen 8.

Imagen 8. Servicios en la vivienda en el polígono de estudio, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del SCINCE INEGI .Junio 2022.[9]

[9] Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2022.

Aspecto económico.

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

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina.

Unidades económicas

Según datos del DENUE[10], en la ciudad de Chihuahua existen 19,972 establecimientos económicos orientadas a: Industrias manufactureras, Comercio al por mayor, Comercio al por menor, Transporte, correos y almacenamiento, Servicios profesionales, científicos y técnicos, Corporativos, con establecimiento de tamaño variable.

Particularmente, en un rango de 500 metros entorno al predio de aplicación del plan, se identifican existe un total de 84 establecimientos económicos antes mencionados, de los cuales, 4 establecimientos corresponden a transporte, correos y almacenamiento, 10 establecimientos a Industria manufacturera, 5 establecimientos a Servicios profesionales, científicos y técnicos, y 65 establecimientos a Comercio al por mayor, y al por menor.

Del total de los 84 establecimientos, 75 se localizan sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan el polígono de análisis como: Sicomoro, Pino, Cosmos, y av, Tecnológico, y 9 establecimientos se ubican sobre otras calles locales al interior del polígono de estudio.

De los 84 establecimientos identificados, 18 se ubican en predios con uso de suelo habitacional H35, los 76 restantes, se localizan en predios con usos de suelo tipo Industria de bajo impacto, Comercio y Servicios, y Mixto Intenso. Ver imagen 9.

Particularmente, sobre la calle Paquimé donde se ubica el predio de aplicación del plan, se observan 3 establecimientos con giros como: abarrotes y venta de ropa, en uso de suelo habitacional H35. Ver tabla 1.

[10] Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Ver tabla 1. Unidades económicas a 500 metros en torno al perdió de aplicación del plan.

Unidades económicas	Distancia en 500 metros
Comercio al por menor	18
Comercio al por mayor	47
Industrias manufactureras	10
Transportes, correos y almacenamiento	4
Servicios profesionales, científicos y técnicos	5

Fuente: Elaboración con datos del DENUE, y datos de campo. Junio 2022.

Imagen 9. Unidades económicas a, 500 metros en torno al perdió de aplicación del plan.

Fuente: Datos del DENUE, INEGI. Junio 2022[11].

[11] DENUE. *(Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas). INEGI, 2021.*

Predio de aplicación del plan

El predio urbano propuesto para cambio de uso de suelo, está ubicado en el No. 5103 de la calle Paquimé, en el fraccionamiento Abraham González, con una superficie de 312.50 m2. El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 10 y 11.

Imagen 10. Vista del predio de aplicación del plan.

Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe, maps 2021. Junio 2022.

Imagen 11. Vista del predio de aplicación del plan.

Fuente: Imagen del sitio. Junio 2022.

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 12.

Imagen 12. Vista de infraestructura en la calle Paquimé, colindante al predio de aplicación del plan.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle Paquimé, que cuenta con conexión hacia la Av. Tecnológico a través de las calles Sicomoro o Pino. Ver imágenes 13.

Imagen 13. Vista de vialidad de acceso al predio de aplicación del plan, calle Paquimé.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Junio 2022

Precipitación pluvial

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

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

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

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Junio 2022.

Topografía.

El polígono de estudio presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 2% y el 5% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo con forme se interna en la zona urbana, con trayectoria al oriente, hacia el río Sacramento.

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

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, con una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales. Cabe mencionar que el predio se encuentra la edificada una bodega. Ver imagen 14.

Imagen 14. Mapa de topografía en el polígono de análisis.

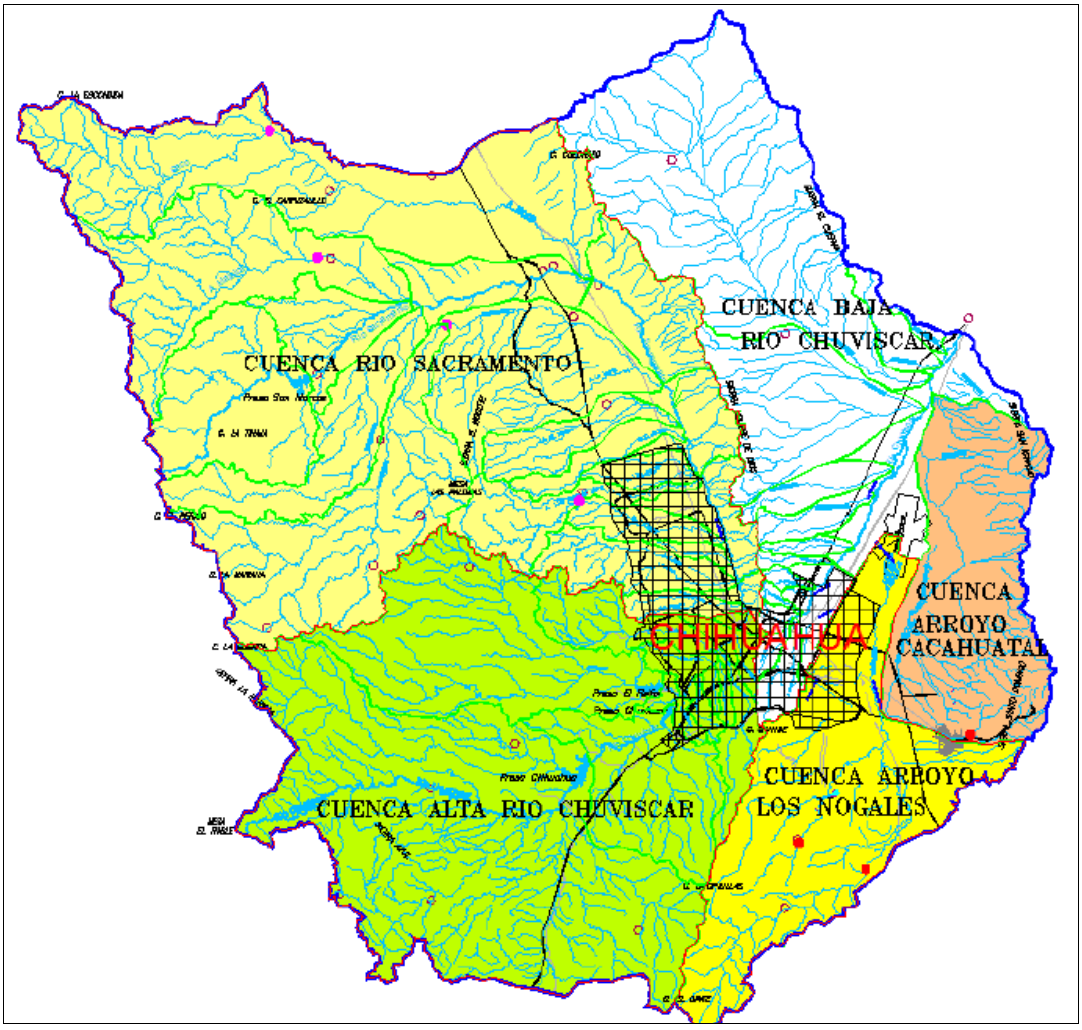
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Hidrología.

Se observa que el polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Río Sacramento.

La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas El Saucito, y La Galera Norte. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca La Galera Norte. Ver imagen 15.

Imagen 15. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. 2009. Junio 2022.

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona norponiente de la Cuenca Río Sacramento, siguiendo la trayectoria rumbo a la sierra Nombre de Dios, y que abarcan la zona norte y Noroeste de la zona urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio ocurren principalmente hacia el sureste, cruzando la zona, a través de las calles locales, con dirección al arroyo La Galera Norte, con dirección al río Sacramento.

Aguas Superficiales.

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

La corriente de agua más importante en el polígono de análisis es el arroyo El Saucito ubicado a aproximadamente a 250 metros al norte, y el arroyo La Galera Norte, ubicado a aproximadamente 750 metros al sur del predio de aplicación del plan. Ambos presentan una trayectoria en sentido nor poniente - sur oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento.

El arroyo “El Saucito”, se genera en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua, aguas arriba de los fraccionamientos El Saucito y Bahías. Uno de sus afluentes se constituye en la Av. Juan Escutia y a la altura de la calle Manuel Cossio, continua por canales hasta el cruce de las calles José murillo, Táscate y Av. Vallarta. Ver imagen 16.

Imagen 16. Trayectoria del arroyo el Saucito, en la Av. Juan Escutia y calle Manuel Cossio.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Arroyo la Galera Norte

El arroyo “La Galera Norte” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km son sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, 0.743 km son de zona arbolada, y 0.565 km son de canal rectangular subterráneo. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sin revestir.

En la zona se identifican dos puntos de riesgo a aproximadamente 700 metros al norponiente y nororiente del predio de aplicación del plan, conformado por el recorrido del arroyo El Saucito en el cruce con la Av. Ignacio Zaragoza y calle Sicomoro, respectivamente. Sin embargo, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan.

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de estudio se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones de la av. Tecnológico, y banquetas en la colonia, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las que conforman el polígono de análisis.

Además, existe vegetación en áreas verdes en los equipamientos de recreación y deporte como el equipamiento recreativo de tipo barrial como el parque satélite, ubicado en la calle Venus, esquina con calle Neptuno. Ver imagen 17, y 18.

Imagen 17. Tipo de vegetación en el espacio público del polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps.2021 Junio 2022.

Imagen 18. Tipo de vegetación en banquetas y viviendas de la zona.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

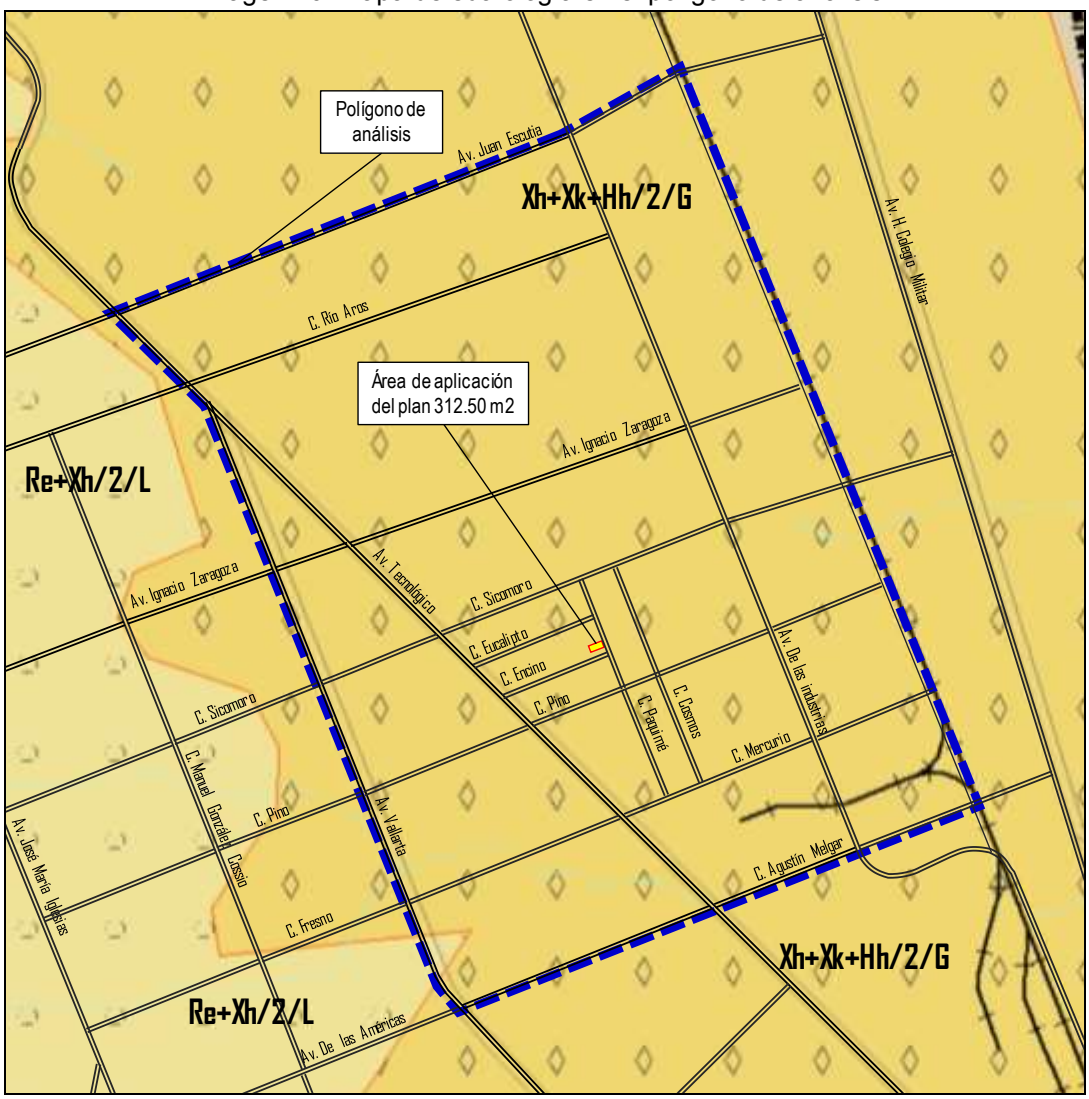
Composición del suelo.

Edafología.

El suelo del polígono de análisis está compuesto por suelo de tipo Xerosol Háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálsico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico (Xh+Xk+Hh/2/G).

De manera particular, el predio de aplicación del plan tiene un suelo Xerosol Háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálsico, (Xh+Xk+Hh/2/G),. Ver imagen 19.

Imagen 19. Mapa de edafología en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

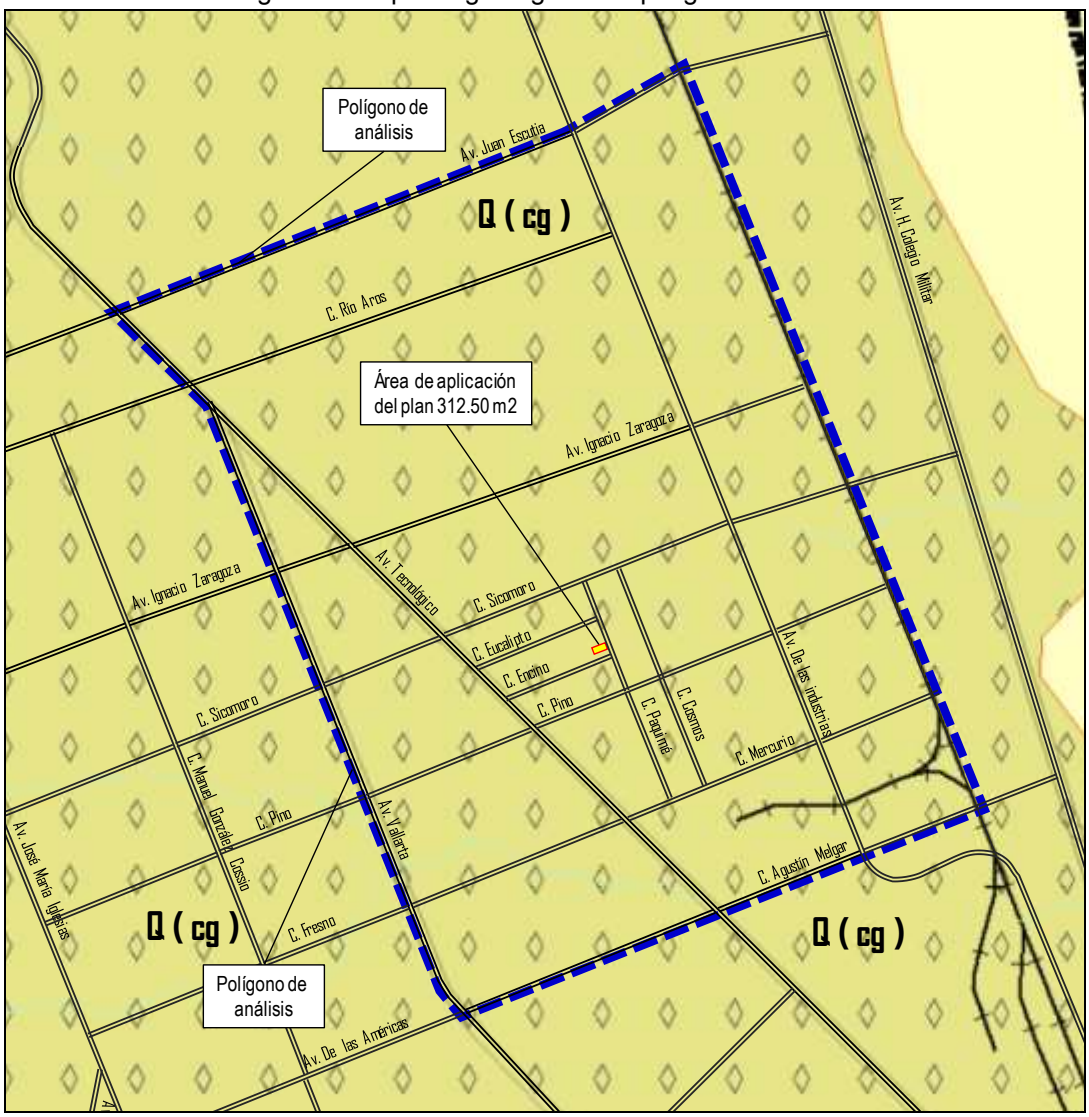
En la zona poniente del área polígono de análisis predomina el uso de tipo Regosol Éutrico y suelo secundario Xerosol háplico (Re+Xh/2/P), tipo pedregoso, de clase textural media.

Geología.

El área de estudio, está compuesto por suelo de tipo caliza y roca de tipo sedimentario, predominante en la zona central de la zona urbana, de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo, así mismo, se presenta un suelo de tipo, característico de toda la zona del área de estudio. Ver imagen 20.

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

Imagen 20. Mapa de geología en el polígono de análisis



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022

Medio Físico

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de análisis, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, equipamiento barrial, comercios y servicios en vialidades primarias y colectoras, y la proximidad con la zona industrial Nombre de Dios. Ver imagen 21.

Imagen 21. Mapa de usos de suelo en el el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021. Junio 2022.

Recreación y Deporte. El polígono de estudio cuenta con diversas áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque ubicado en la calle Rincón de San José", "Brisas del Real", "San Ángel", y "Satélite". Se identifican elementos de tipo deportivo como la escuela de futbol "Centauros del norte" y los "Campos Parral", Ver imagen 22 y 23.

Imagen 22. Usos de recreación. Parque vecinal “Rincón de San José”.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Imagen 23. Usos de recreación. Parque vecinal “Rincón de San José”.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Uso Habitacional. El uso habitacional predomina en el polígono de análisis, según el PDU, visión 2040 vigente, se refiere a vivienda con densidades H35, y H45. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias Satélite, Privanza San Ángel, Manantiales, Cosmos, Francisco I. Madera, San Jorge, Rincón de Paquimé, Floresta residencial, Rincón de Zaragoza, Brisas del Real I y II, Versalles, Rincón del Lago I, y II, Lagos, Altamira, El Parralense, Roma II, Infonavit Insurgentes, Chihuahua II, y III, Chihuahuense, Río aros, Cerocahui, Basaseachi, Esperanza, y Abráham González, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 24.

Imagen 24. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Equipamiento. Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Primaria federal “División del norte”, de tipo recreativo con los parques de tipo barrial como: “Rincón de San José distribuidos al interior de las colonias.

Por su parte, identifican elementos de tipo deportivo como “Campos Parral”, y la escuela de futbol “Centauros de norte”, así como, estaciones de venta de gasolina, sobre vialidades primarias Av. Vallarta, y Av. José maría Iglesia. Ver imagen 25.

Imagen 25. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Mixto moderado. En el polígono de estudio se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la av. Tecnológico, y av. Vallarta, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de estudio, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 26.

Imagen 26. Uso Mixto moderado en corredor urbanos del polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Industrial. En el polígono de estudio se han generado establecimientos con giros de tipo industrial, generalmente concentrados en la antigua zona industrial “Nombre de Dios”, ubicada al oriente del polígono de estudio a aproximadamente 150 metros del predio de aplicación del plan. Existe además, diversos establecimientos con uso industrial distribuidos al interior del polígono de análisis, en convivencia con usos de vivienda. Ver imagen 27.

Imagen 27. Uso industrial en el polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Predios baldíos

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la estructura urbana y la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. Ver imagen 28.

Imagen 28. Predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.

Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Según datos del Implan, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana, equivalente a 919.35 hectáreas, integrada por espacios vacíos, caracterizada por propiedad de tipo especulativo, incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

La existencia de predios intra urbanos desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, no incorporados aún al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran, repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y propician el consumo periférico de suelo, afectando las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Al interior del polígono de estudio, se aprecia la existencia de diversos predios baldíos o, fincas se encuentran deshabitadas, y que cuentan con infraestructura, creada en la etapa de creación de las colonias y fraccionamientos. Ver imagen 29.

Imagen 29. Predios subutilizados al interior del polígono de análisis, priv de Encino.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Las características de consolidación de la zona han sido propiciadas por la reutilización de diversas fincas de origen habitacional, mediante usos orientados al comercio los servicios, y usos mixtos, cuyas necesidades arquitectónicas propician la adecuación de fincas existentes o creación de nuevas para edificar proyectos, favoreciendo la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 30.

Imagen 30. Predios baldíos al interior del polígono de análisis, calle Paquimé.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Junio 2022.

Imagen urbana

El polígono de estudio se observa consolidado, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada en colonias, y actividades económicas en locales comerciales sobre la Av. Tecnológico, y establecimientos comerciales, de servicios y bodegas, distribuidas de manera dispersa al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 31.

Imagen 31. Usos habitacionales en el polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

El arroyo “La Galera Norte” ubicado a aproximadamente 750 metros al sur del predio de aplicación del plan, cruza la zona mediante cauces ducto rectangular, y cauce sin revestir. Así mismo, el arroyo El Saucito a aproximadamente 250 metros al norte del predio de aplicación del plan, presenta zonas canalizadas a cielo abierto. Ver imagen 32.

Imagen 32. Trayectoria del arroyo La Galera Norte.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

La zona está caracterizada por tener establecimientos de uso industrial, conformados por maquiladoras, y talleres orientados a la microindustria, que conforman la zona industrial Nombre de Dios, así como otros establecimientos distribuidos al interior polígono. Ver imagen 33.

Imagen 33. Tipología de uso mixtos e industriales existente en el polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Existen importantes vialidades para comunicar la zona como son la av. Tecnológico, y av. Vallarta, al poniente del polígono de análisis, la av. Zaragoza, y av. Juan Escutia al norte del polígono, y av. Agustín Melgar al sur, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 34.

Imagen 34. Conectividad vial en el polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Dadas las características del polígono de análisis, se considera que el predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el uso de suelo solicitado.

Equipamiento

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

A nivel urbano, el polígono de estudio se ubica en la parte norte de la ciudad, cercano a importantes concentradores de actividades comerciales, en el entorno de la av. Vallarta, la av. Tecnológico, y av. Agustín Melgar, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la av. Vallarta, la av. Tecnológico, y av. Agustín Melgar, así como diversos equipamientos, los cuales se describen a continuación. Ver imagen 35, y tabla 4.

Imagen 35. Mapa de Equipamiento Urbano en el polígono de análisis.

Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Tabla 4. Elementos de equipamiento al interior, y cercanos al polígono de análisis.

Elemento	Distancia al predio		Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	Más de 500m		
Educación y cultura				
Jardín de niños / Pre-escolar	1	5	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	1	6	Barrio	Barrial
Escuela secundaria	1		Centro urbano	Urbana
Educación media	1		Corredor urbano	Sub centro
Salud y asistencia social				
UMF IMSS Clínica 33	1		Corredor urbano	Sub centro
Recreación				
Parque vecinal	3	6	Vecinal	Vecinal
Deporte "Paque Parral"		1	Barrial	Sub centro
Deporte				
Canchas vecinales	1		Vecinal	Vecinal
Deporte "Paque Parral"		1	Barrial	Sub centro
Transporte				
Estación "Vivebus"		1	Corredor urbano	Urbano
Servicios urbanos				
Gaseras	1	2	Corredor urbano	Urbano
Etación de bomberos		1	Corredor urbano	Urbano
Velatorio "Miranda"		1	Corredor urbano	Urbano
Antigua panteon "Nombre de Dios"		1	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera		3	Corredor urbano	Urbano

Fuente: Elaboración propia con datos PDU, visión 2040, y datos de campo. Junio 2022.

Educación. Se identifica al interior del polígono de análisis varios elementos de equipamientos educativos correspondientes a las instalaciones de nivel primaria: escuela primaria federal “División del norte”, Escuela Secundaria Federal No. 2, entre otros. Ver imagen 36 y 37.

Imagen 36. Equipamiento educación en el polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Imagen 37. Equipamiento educación, colegio “Lincoln”, en el polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Recreación y Deporte.

La cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, existen mediante elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas todas ellas, al interior del polígono como el Parque cosmos, localizado en la calle Asteroide y calle Venus, parque Brisas del Real, parque Rincón de San José, localizados al norte del predio de aplicación del plan, entre otros. Ver imágenes 38.

Imagen 38. Equipamiento recreativo. Parque “Cosmos”, al sur de polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

El equipamiento deportivo identificado en la zona conformado por áreas deportivas se ubica en el conjunto deportivo de la escuela de futbol “Centauros del norte”, y los campos de béisbol Parral. Ubicados al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 39.

Imagen 39. Equipamiento deportivo. Campos Parral, al norte del polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Transporte. Las rutas de trasporte urbano de pasajeros en la av. Tecnológico, están provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al polígono de estudio propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 40.

Imagen 40. Equipamiento de transporte, sobre la av. Tecnológico.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Dentro de este rubro de equipamientos, se identifican las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Vallarta, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad. Ver imagen 41.

Imagen 41. Equipamiento existente en polígono de estudio, Ruta troncal 1 de transporte.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 20121. Junio 2022.

Salud. En el polígono de estudio se identifican las instalaciones de la Unidad de Medicina Familiar del IMSS, “clínica 44”, orientado al servicio de consulta médica sin hospitalización, y, cuya cobertura de servicio abarca el polígono de estudio. Se localiza sobre a av. Tecnológico al sur-poniente del predio de estudio. Ver imágenes 42.

Imagen 42. Equipamiento salud, Clínica “44” IMSS“, cercano al polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Además, se observan diversos establecimientos de servicios de salud, los cuales se ubican principalmente sobre las vías principales, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades.

Servicios públicos. Al interior del polígono de análisis, se identifican elementos de servicios públicos de como el antiguo panteón “Nombre de Dios” localizado en la Av. Agustín Melgar, o las instalaciones de la Funeraria “Miranda ubicada sobre al Av. Tecnológico, ubicados al norte del polígono de análisis. Ver imágenes 43.

Imagen 43. Equipamiento de servicios. Panteón “Nombre de Dios”, al norte del polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Existen, además, estaciones de gasolina ubicadas sobre la Av. Vallarta, y la Av. Tecnológico, al norte del polígono de análisis. Ver imagen 44.

Imagen 44. Equipamiento de servicios. Gasolineras en polígono de análisis.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Además, se identifica que la atención de emergencias a la zona, se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos No. 2, localizada sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, al poniente del polígono de análisis.

Estructura vial

El esquema de movilidad propicia un alto volumen de traslados, requiriendo una estructura vial que cubra las necesidades urbanas de la zona.

La vialidad de mayor importancia en el polígono de estudio es la Av. Tecnológico, considerada vialidad Primaria, según la estructura vial establecida en el PDU, visión 2040, vigente, y la calle Paquimé, considerada vialidad local, la cual se conecta con la calle Sicomoro, y calle Pino, hacia la av. Tecnológico, o la av. De las Industrias, conectando con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 45.

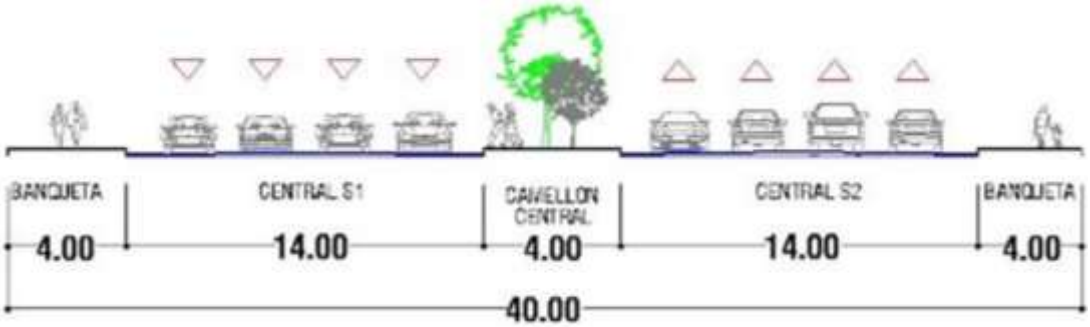
Imagen 45. Estructura vial en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización 2021. Junio 2022.

El estudio para cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle Paquimé. Localmente, la vialidad local Paquimé, que da frente al predio de aplicación del plan, posibilita el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida, y que se describen a continuación.

Vialidad Primaria. La Av. Tecnológico, es una vialidad de tipo primario, con sección de 40.00 m., cuatro carriles de circulación por sentido, camellón central para separación de sentidos de circulación de 4.00 m y banquetas laterales de 4.00 m. Ver Imagen 46 y 47.

Imagen 46. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Av. Tecnológico.



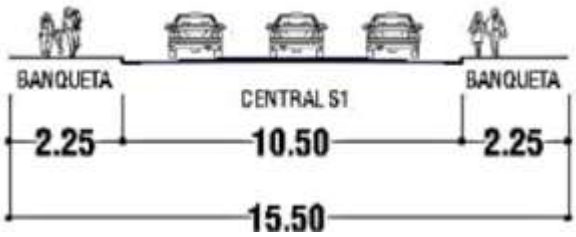
Av. Agustín Melgar a Av. División del norte
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2022.

Imagen 47. Vialidad primaria en el polígono de análisis, Av. Tecnológico.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Vialidad Primaria. La calle Pino es una vialidad de tipo primario, con sección variable de 15.50, con tres carriles de circulación, y banquetas laterales de 2.25 m. de ancho. Ver Imagen 48 y 49.

Imagen 48. Vialidad primaria en el polígono de análisis, C. Pino.



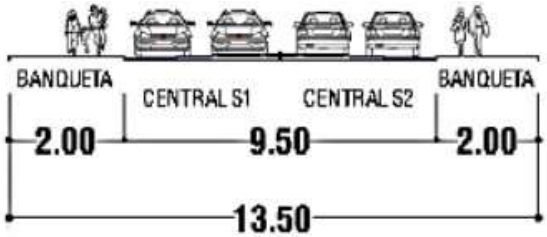
Av. José María Iglesias a Av. Ignacio Vallarta.
Fuente: PDU 2040, sexta a actualización 2021. Junio 2022.

Imagen 49. Vialidad primaria en el polígono de análisis, C. Pino.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Vialidad Primaria. La calle Sicomoro es una vialidad primaria, con sección de 13.50 m, cuatro carriles vehiculares, y banquetas laterales de 2.00 m. Ver Imagen 50 y 51.

Imagen 50. Vialidad primaria en el polígono de análisis, calle Sicomoro.



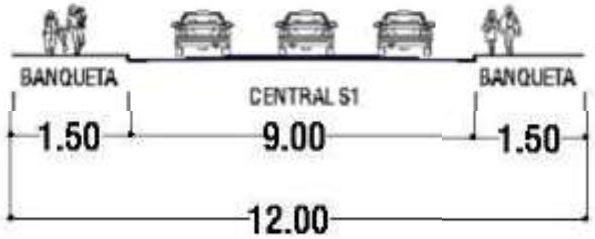
Av. José María Iglesias a C. Francisco García Salinas.
Fuente: PDU 2040, sexta a actualización 2021. Junio 2022.

Imagen 51. Vialidad primaria en el polígono de análisis, calle Sicomoro.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Vialidad local. La calle Paquimé, es una vialidad de tipo local, con 12.00 m. de sección, tres carriles de circulación, y banquetas laterales de 1.50 m. Ver Imagen 52 y 53.

Imagen 52. Vialidad local en el polígono de análisis, *C. Paquimé.*



C. Sicomoro a C. Pino.
Fuente: Verificación en campo, 2021. Junio 2022.

Imagen 53. Vialidad local en el polígono de análisis, *C. Paquimé*.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Imagen 54. Vialidad primaria en el polígono de análisis, *Av. De las Industrias.*

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Transporte Público

Las rutas urbanas identificadas dentro del polígono de estudio son de tipo Convencional, y son las siguientes: la Ruta RC-Tec II Directo; la Ruta RC-Tec II Inverso; la Ruta RC- Tec II Colón; la Ruta RC Tec II – Industrail, y la RC –Tarahumara – Directo–Inverso.

Durante el trayecto de servicio, estas rutas dan servicio a diversas colonias como: Satélite, Privanza San Ángel, Manantiales, Cosmos, Francisco I. Madera, San Jorge, Rincón de Paquimé, Floresta residencial, Rincón de Zaragoza, Brisas del Real I y II, Versalles, Rincón del Lago I, y II, Lagos, Altamira, El Parralense, Roma II, Infonavit Insurgentes, Chihuahua II, y III, Chihuahuense, Río aros, Cerocahui, Basaseachi, Esperanza, y Abráham González, donde se ubica el predio de aplicación del plan, entre otras. Ver imagen 55.

Imagen 55. Rutas de transporte en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos Arcgis. Rutas de transporte Chihuahua capital. 2021. Junio 2022.

De manera particular, la Ruta RC-Tec II Directo, y la Ruta RC-Tec II Inverso, circulan sobre la sobre av. Tecnológico cercana al predio de estudio de aplicación del plan. La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de estudio cruzan por la av. Tecnológico. En su mayoría, estas rutas son de tipo convencionales, y se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 300 metros del predio de estudio. Ver imagen 56.

Imagen 56. Vehículos de transporte público urbano en la av. Tecnológico.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Algunas rutas que cruzan por el polígono de estudio, intersectan con la Ruta Troncal 1, localizada a sobre la Av. Universidad / Av. Vallarta, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a destinos urbanos distantes. Ver imagen 57.

Imagen 57. Vehículos de transporte público urbano en el polígono de análisis.

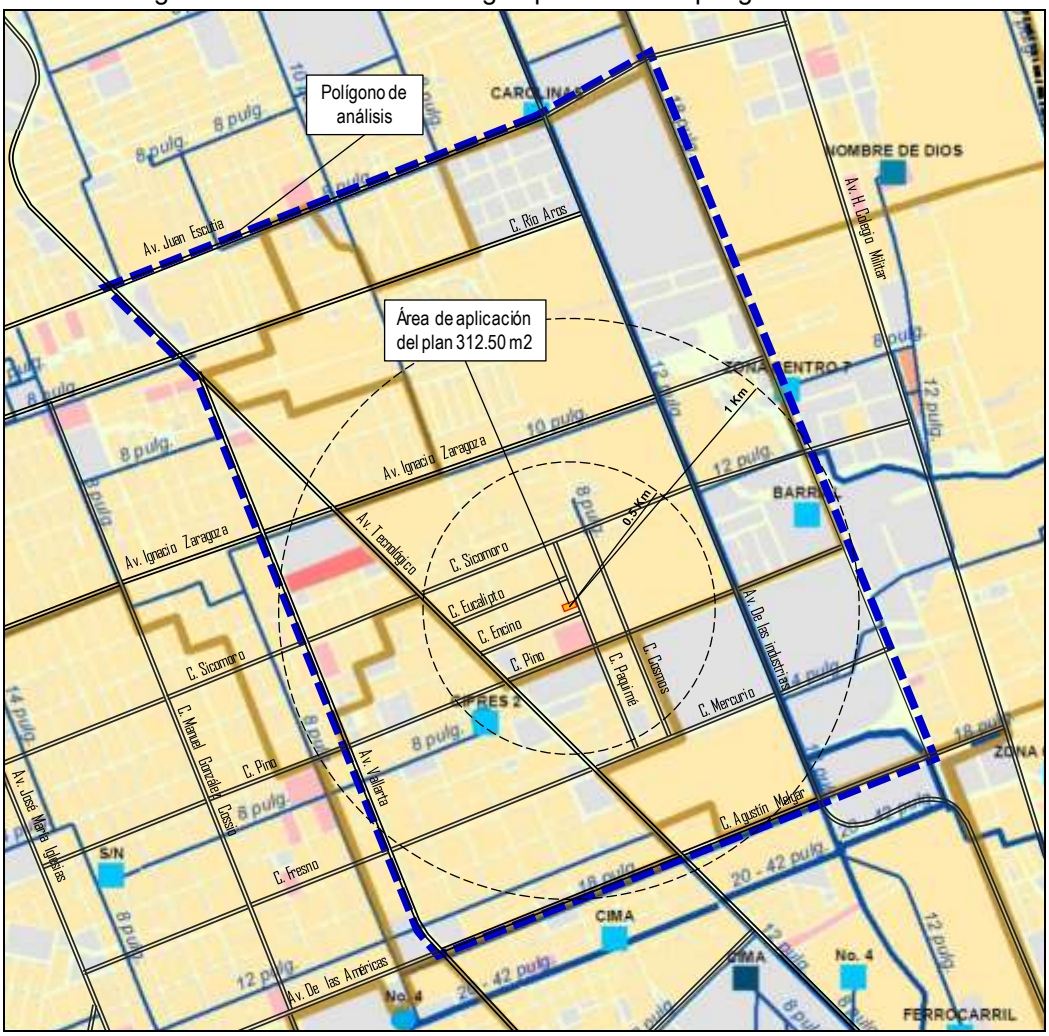
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Junio 2022.

Infraestructura

Agua potable.

La zona cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8”, 10” y 12” pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle Ignacio Zaragoza de 10”, y la calle Cosmos 8”, y la av. De las Industrias 12”. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la calle Cosmos. Ver imagen 58.

Imagen 58. Infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Cercanos a la zona se cuenta con los pozos denominados “ciprés 2”, ubicado en la calle Ciprés, y calle Francisco Pimentel, a aproximadamente 500 m. al sur poniente del predio, los pozos denominados “Barrial” y “Zona centro 7” ubicado a aproximadamente 900 m. al oriente del predio que abastece de agua a las colonias que conforman la zona de estudio. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio, que ya cuenta con la prestación del mismo JMAS.

Alcantarillado Sanitario.

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10”, 30” y 36” pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona.

Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 59.

Imagen 59. Infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

De manera particular, el predio de estudio emplea el colector de drenaje sanitario de 10” pulgadas de diámetro, ubicado sobre la calle Sicomoro, con rumbo al colector general localizado colindante a la trayectoria del arroyo El Saucito, localizado a aproximadamente 250 metros al nororiente del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido nor poniente - sur oriente.

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis, cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, que parte de la subestación eléctrica ubicada en la av. Tecnológico y av. Agustín Melgar a aproximadamente a 600 m, al sur del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la calle Cedro y la Av. Agustín Melgar, al sur del polígono de análisis. Ver imagen 60.

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

Imagen 60. Infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imagen 61.

Imagen 61. Vista de redes eléctricas frente al predio de aplicación del plan.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Drenaje Pluvial.

Las micro cuencas hidrológicas en el polígono de estudio corresponden a los arroyos “La Galera Norte” y “El Saucito”, cuyos escurrimientos tienen su origen en la zona norponiente de la ciudad, y que cruza el polígono de estudio, en sentido norponiente - suroriente, convirtiéndose en afluente del río Sacramento. Ver imagen 62.

Imagen 62. Escurrimientos pluviales en el arroyo El Saucito.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Los arroyos El Saucito y La Galera Norte se ubican a aproximadamente a 250 metros al norte, 750 metros al sur del predio de aplicación del plan. Ambos con trayectoria en sentido sur oriente–nor poniente, hacia el río Sacramento. No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle Paquimé hacia la trayectoria del arroyo La Galera Norte. Ver imagen 63 a 64.

Imagen 63. Infraestructura pluvial en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Imagen 64. Escurrimientos pluviales hacia el arroyo La Galera Norte.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. junio 2022.

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican un elemento de riesgo geológico en la zona, el cuál corresponde a la denominada “Falla Santa Elena”, ubicada a aproximadamente a 750 metros al oriente del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido norte-sur.

Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio, es regular, lo que lo hace viable para el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para las actividades al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 65.

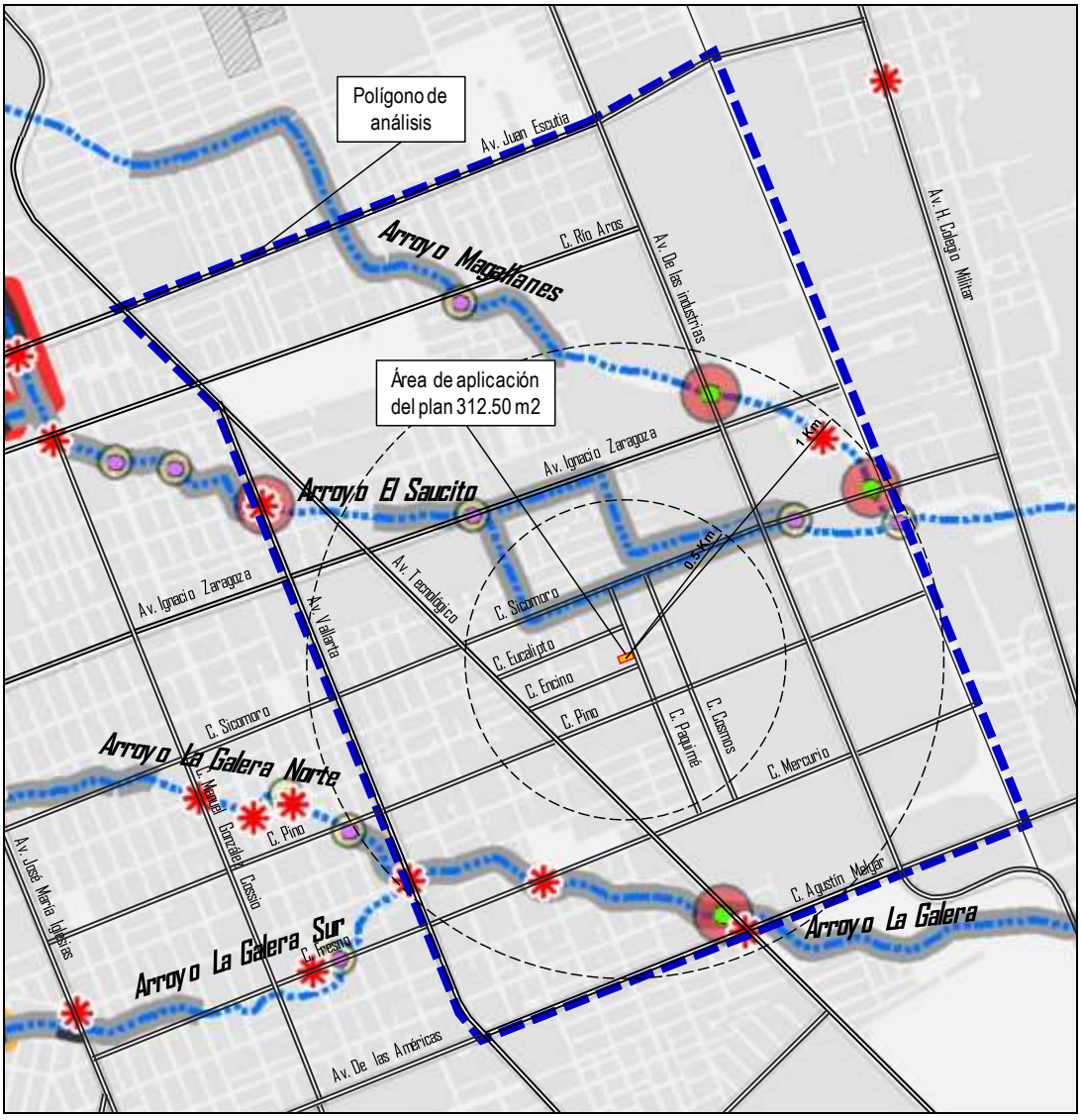
Imagen 65. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de estudio se identifica el arroyo El Saucito, ubicado a aproximadamente a 250 metros al norte, del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Galera Norte”, ubicado a aproximadamente 750 metros al sur del predio. Ambos presentan una trayectoria en sentido norponiente - suroriente, con trayectoria hacia el río Sacramento. Ver imagen 66.

Imagen 66. Mapa de Riesgos naturales Hidrometeorológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Arroyo la Galera Norte

El arroyo “La Galera Norte” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km son sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, 0.743 km son de zona arbolada, y 0.565 km son de canal rectangular subterráneo. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sin revestir.

En la zona se identifican dos puntos de riesgo a aproximadamente 700 metros al norponiente y nororiente del predio de aplicación del plan, conformado por el recorrido del arroyo El Saucito en el cruce con la Av. Ignacio Zaragoza y calle Sicomoro, respectivamente. Sin embargo, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan. Ver imagen 67.

Imagen 67. Trayectoria del arroyo El Saucito sobre la calle Sicomoro.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU, visión 2040, sexta actualización; se identifican tres puntos de riego sobre su trayectoria del arroyo “La Galera Norte”, uno de ellos, en la intersección de la calle Mercurio, la cual esta pavimentada. Este punto de riesgo se localiza a aproximadamente 750 metros al sur-poniente del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el uso de suelo solicitado. Ver imagen 68.

Imagen 68. Escurrimientos pluviales, hacia el arroyo La Galera Norte.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a 2 estaciones de gas y 2 gasolineras localizadas cerca de la Av. Tecnológico, y una línea distribución de gas sobre la av. Venceremos, y calle Mercurio. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al nor-poniente, a una distancia aproximada de 450 metros, y corresponden a una estación de gas “K-19”, ubicada en la Av. Tecnológico y calle Sicomoro. Ver imagen 69.

Imagen 69. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.

Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Junio 2022.

Existen centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos comerciales: “Plaza Daniel”, así como equipamientos: escuelas, espacios recreativos, hospitalario, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales, talleres de pintura automotriz; distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 80 metros y 1500 metros. El predio colinda a aproximadamente 150 m con la zona industrial Nombre de Dios; como Parque PYDSA a aproximadamente 50 m. Ver imagen 70.

Imagen 70. Riesgo antropogénico, Gas “K-19””, en Av. Tecnológico.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2022.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, la estación de bomberos más cercana para la atención de emergencia en el predio, se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 2.5 km al sur poniente del predio de aplicación.

La ruta considerada más viable, es por medio de la Av. G. Washington, su continuación por la Av. De las Américas, la Av. Agustín Melgar, y Av. Tecnológico, hasta el José Martí, y la calle Pino, hasta la calle Paquimé. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo aproximado a los 10 minutos. Ver imagen 71.

Imagen 71. Unidad de atención de emergencia. Estación de Bomberos 2.

Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Junio 2022.

Síntesis del Diagnostico

- El polígono de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, y H45, equipamiento, comercio y servicios, industria de bajo y alto impacto y micro industria de bajo impacto y mixto moderado, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. En la zona predomina el uso Vivienda de Densidad H35, complementados por zonas de mixto moderado y comercio y servicios en los corredores principales, y equipamientos de recreación y deporte, y educativo, e industria al interior del polígono de estudio.

- El predio de aplicación del plan tiene asignado el uso Habitacional H35, y se propone cambiar a Mixto intenso (m3), para promover un establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución”, que se encuentra ya funcionando interior del predio.

- El predio cuenta con frente a la calle Paquimé reconocida como vía pública, considerada como vialidad local, que conduce el flujo vehicular hacia el la av. Tecnológico a través de las calles Pino o Sicomoro, generando conectividad con otras zonas de la ciudad. Sobre la calle Paquimé, se propone el esquema de accesos y salidas del predio.

- Existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias d el polígono de estudio, así como los servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, para el funcionamiento del uso de suelo solicitado.

- El equipamiento urbano existente al interior del polígono de estudio, se integra principalmente por parques y áreas verdes, así como escuelas distribuidos al interior de las colonias. Particularmente, los servicios de emergencia son brindados por la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas.

- El escurrimiento del arroyo “La Galera Norte”, con trayectoria hacia el río Sacramento, se ubica a aproximadamente 750 metros al sur-oriente del predio de aplicación del plan. El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, se localiza al poniente, a una distancia aproximada de 450 metros, y corresponden a una estación de gas “K-19”, ubicada en la Av. Tecnológico y calle Sicomoro, lo cual no representa ningún tipo riego para las actividades que se desarrollan al interior del mismo.

- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85” con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85, en el predio ubicado en calle Paquimé No. 5103, en el fracc. Abraham González, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 312.50.

IV. Normatividad

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio, son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, particularmente, su compatibilidad con el uso “Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85”, que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

La Modificación Menor al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización, define, de manera particular, las directrices del desarrollo de la zona.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.
Los lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo “Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85”, en el predio ubicado en calle Paquimé No. 5103, del fracc. Abraham González, con una superficie de 312.50 m2.

Visión
Se considera promover un establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución” en el predio, mediante el cambio de uso de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos
La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, para el predio localizado en la calle Paquimé No. 5103, en el fracc. Abraham González, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 312.50, se orienta a:

- Promover la integración del predio con el uso “Mixto Intenso (M3)”, que es compatible con los usos habitacionales existentes en el área en que se localiza el predio.
- Proponer el desarrollo en el predio urbano, de manera tal que se presente compatibilidad entre los usos del suelo existentes y el propuesto en el territorio.
- Alentar la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo urbanizado con infraestructura y servicios urbanos.

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

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso “Mixto Intenso (M3)”, para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad, de conformidad con el PDU, visión 2040, vigente.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La zonificación secundaria identifica los usos de suelo y establece las características de aprovechamiento y localización y que se describen a continuación:

En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de las diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles. Se entienden tres tipos de usos mixtos y las variables que se interrelacionan para definir cada uno es la variación entre el equilibrio de usos y la intensidad de construcción. Donde para el uso Mixto intenso solicitado, se considera lo siguientes:

Mixto Intenso (m3).

Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de características vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles.

Estarán localizados en polígonos definidos como Área de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, sub centros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata.

Compatibilidad de usos de suelo

Tabla 5. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

No.	Usos	Habitacional														"M3" Mixto Intenso		"M2" Mixto Moderado		"M3" Mixto Bajo		"MS1" Mixto Suburbano		"MS2" Mixto Suburbano II	
		H4.1		H12		H25		H35		H45		H60		H60+											
XI	BODEGAS Y ALMACENES																								
1	Almacenamiento y distribución de productos perecederos	X		X		X		X		X		X		X		C	6,8	C	6,8	X		C	6,8	C	6,8
2	Almacenamiento y distribución de productos no perecederos	X		X		X		X		X		X		X		C	6,8	C	6,8	X		C	6,8	C	6,8
3	Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria	X		X		X		X		X		X		X		C	6,8	X		X		C	6,8	C	6,8
4	Depósito de basura, transferencia	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		X	
XII	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		X	
XIII	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		X		X	
XIV	MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	X		X		X		X		X		X		X		C	6,13	X		X		C	6,13	C	6,13
1	Herrería, Bloquera, Tornos, Carpintería, Soldadura	X		X		X		X		X		X		X		C	6,13	X		X		C	6,13	C	6,13
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	C	3,10	P		P		C	10	P		P	

P Permitido X Prohibido C Condicionado

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021. Junio 2022.

La normatividad para usos de suelo, establece la relación entre los usos, de conformidad con la "Tabla de compatibilidad de usos de suelo", donde el uso **"Mixto Intenso (M3), con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85"** propuesto para el predio de aplicación del plan, es compatible con el uso Habitacional H35 de la zona, como se muestra en el extracto de la "Tabla de compatibilidad de Usos de suelo". Ver tabla 6.

El aprovechamiento para el predio de aplicación del plan, se orienta al reconocimiento de un establecimiento tipo **"Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución**", que se define en la tabla de compatibilidad, en el apartado "**XI Bodegas y Almacenes**" como **"Almacenamiento y distribución de productos no perecederos**", el cual es "**compatible - condicionado"** para el uso de suelo **"Mixto intenso (M3)**".

Dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto

Tabla 6. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

Uso	DENSIDAD		VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MINIMO (M)	RESTRICCION FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENDO	35	140	120	0.8	3.0	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021. Junio 2022.

De manera particular, la normatividad establecida para los usos Mixtos en la "Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto", establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, y que destaca: la superficie **mínima de predio 120 m2**, y el **Frente mínimo de 10.00 m** y un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.80 para el caso **Mixto intenso (M3).**

El predio cumple al tener una **superficie de 312.50 m2**, y un **frente de 12.50 m.** hacia la calle Paquimé, así mismo tiene **una superficie construida (bodega) de 260.50 m2 que representa un incremento al Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.80 a 0.85** para el establecimiento tipo **"**Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución", una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado.

Vialidad.
Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle Paquimé, para el aprovechamiento de un establecimiento tipo **"**Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución", mediante el uso "**Mixto Intenso (M3), con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85"** propuesto, y con ello, dar cumplimiento al **Artículo 86** del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

La calle Paquimé presenta una sección vial de 12.00 m que es inferior a la establecida para una vialidad de tipo Terciaria o local con una sección mínima de 13.00 m. sin embargo cabe destacar que la calle Paquimé se constituyó cómo vía pública previamente al establecimiento de la norma vial en mención. Esto posibilita el desarrollo de un establecimiento tipo "Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución". El proyecto deberá respetar el alineamiento existente con respecto al desarrollo existente en el predio de estudio. Ver tabla 7.

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

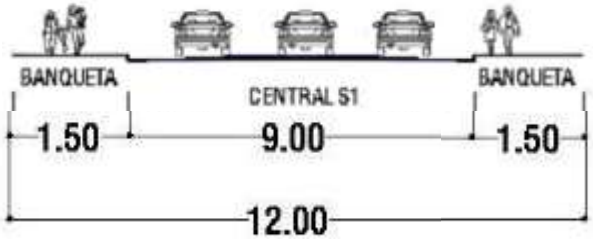
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estaciona miento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	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 carríl de estaciona-miento 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 carríl de estaciona-miento ambos lados	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Junio 2022.

El uso de suelo "Mixto Intenso (M3)" propuesto en el predio de aplicación del plan, para el reconocimiento de un establecimiento tipo "Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución", no genera afectaciones al funcionamiento de la calle Paquimé, constituida como vía pública, por la cual se propone el esquema de accesos y salidas.

Vialidad local. La calle Paquimé, es una vialidad de tipo local, con 12.00 m. de sección, tres carriles de circulación, y banquetas laterales de 1.50 m. Ver Imagen 72.

Imagen 72. Vialidad local en el polígono de análisis, *C. Paquimé.*



C. Sicomoro a C. Pino.
Fuente: Verificación en campo, 2021. Junio 2022.

Infraestructura.

Agua potable. El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombeos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de un establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución”, existente en el predio. El predio de aplicación del plan actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Drenaje sanitario. El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios. De manera particular, el predio de estudio emplea el colector de drenaje sanitario de 16” pulgadas de diámetro, ubicado sobre la calle Sicomoro, con rumbo al colector general localizado colindante a la trayectoria del arroyo La Galera Norte, localizado al suroriente del predio de aplicación del plan.

Energía eléctrica. La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red que se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y una de ellas pasa sobre la calle Cedro y la Av. Agustín Melgar. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al giro específico que se proponga en su momento para el predio.

Drenaje pluvial. El drenaje pluvial conduce el agua de lluvia captada en la cuenca donde se ubica el predio de estudio, a través de las calles constituidas en la zona. Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio son desalojados hacia la calle Paquimé, hacía el arroyo La Galera Norte, localizado al sur-oriente del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Sacramento. Estos escurrimientos se producen sobre la rasante de las calles ya pavimentadas de la zona de estudio.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

El presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización 2021, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a "**Mixto Intenso (M3), con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85"**, para el predio localizado en **calle Paquimé No. 5103, del fracc. Abraham González**, de la ciudad de Chihuahua, con una **superficie de 312.50 m2**.

El uso de suelo Mixto Intenso (M3) propuesto, es compatible con el establecimiento tipo "**Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución**", según la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" contenida en el PDU, visión 2040 sexta actualización 2021.

El predio propuesto para el uso de suelo Mixto Intenso (M3), colinda con la **calle Paquimé, constituida como vía pública reconocida** y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento existente en el predio de aplicación del plan.

El uso de suelo "Mixto intenso (M3)" propuesta para el predio de aplicación del plan, es **"Compatible Condicionado"**, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización,

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en cuanto a la ocupación del suelo, la dimensión de Lote mínimo de 120 m2, y el Frente mínimo de 10.00 m, y un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.80 para el uso "Mixto Intenso (M3)"; ya que **el predio de estudio cumplen al tener una superficie de 312.50 m2, y un frente de 12.50 m**, con respecto a la calle Paquimé. así como **una superficie construida (bodega) de 260.50 m2 que representa un incremento al Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.80 a 0.85**.

La propuesta promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades del establecimiento tipo "Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución" existente al interior del predio, y que es similar a otros cercanos al predio de aplicación del plan, descritos en el diagnóstico.

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo como "Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85", para promover un establecimiento existente en el predio tipo "Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución", en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso habitacional H35 y H45 de la zona.

Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85”, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H35 existente, y el uso Mixto Intenso (M3) propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.

- El aprovechamiento del predio en la zona provista con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, la integración del sitio, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio Plan. Ver imagen 73.

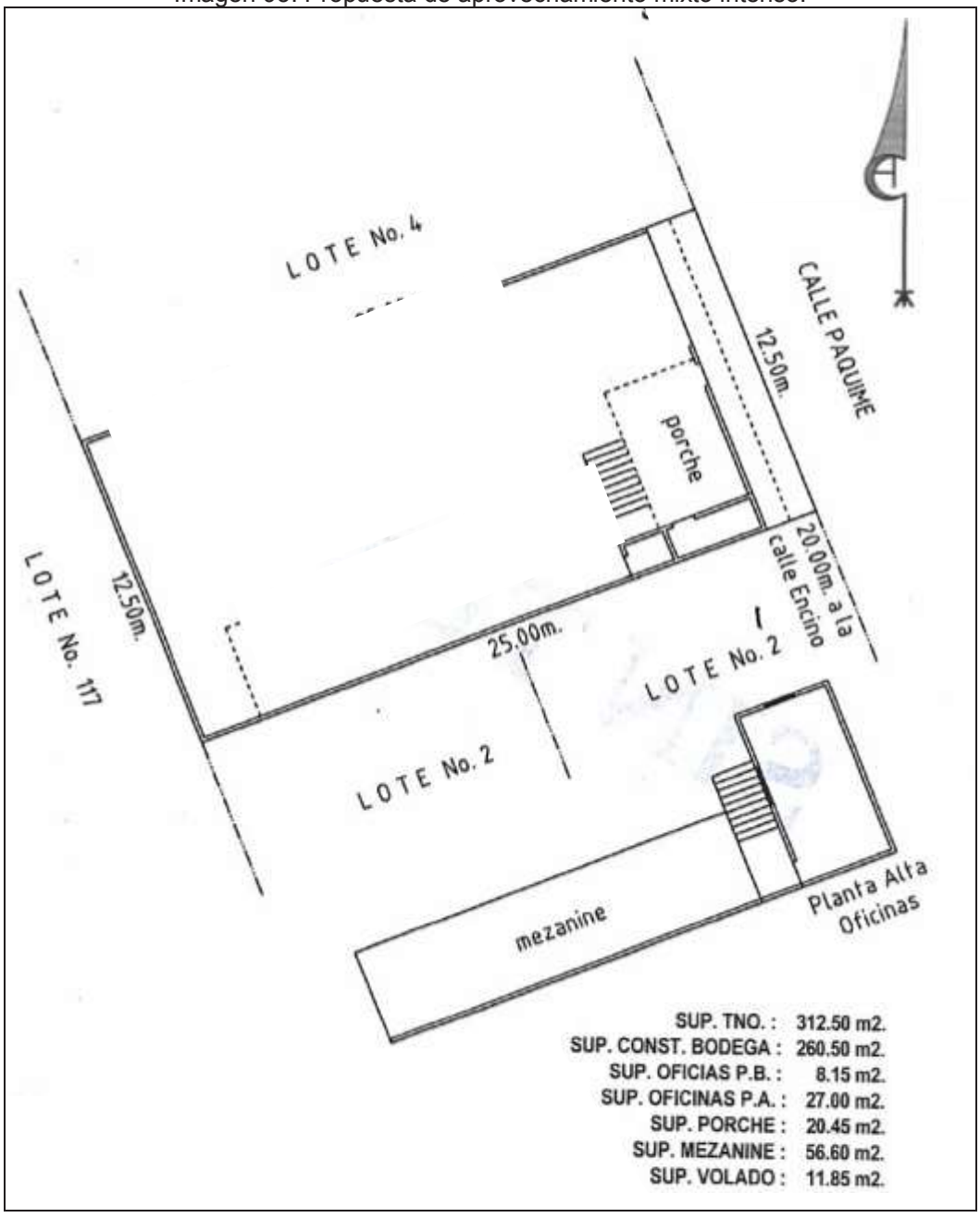
Imagen 73. Uso de suelo Mixto Intenso (M3) del predio de aplicación del plan.

Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización.2021. Junio 2022.

Estrategia de ocupación del predio

El cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85”, se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo “**Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución**”, en el predio de aplicación del plan, con superficie de 312.50 m2, y 12.50 m de frente, colindante a la calle Paquimé, así como una superficie construida (bodega) de 260.50 m2 representando un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.85.Ver Imagen 74.

Imagen 93. Propuesta de aprovechamiento mixto intenso.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Junio 2022.

Estrategia de Infraestructura

La autorización del cambio de uso de suelo, pretende el reconocimiento de un establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución”, en el predio de aplicación del plan, que cuenta con infraestructura para su funcionamiento.

Agua potable. El polígono de estudio cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8”, 10” y 12” pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle Ignacio Zaragoza de 10”, y la calle Cosmos 8”, y la av. De las Industrias 12”. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la calle Cosmos.

Saneamiento. En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10”, 30” y 36” de diámetro, que conducen las descargas provenientes de las colonias, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. El predio de estudio emplea el colector 10” de diámetro, ubicado sobre la calle Sicomoro, con rumbo al colector general localizado colindante a la trayectoria del arroyo El Saucito, localizado a aproximadamente 250 metros al nororiente del predio de aplicación del plan.

Energía eléctrica. El polígono de análisis, cuenta con el servicio de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión 115 kva, que parte de la subestación eléctrica ubicada en av. Tecnológico y av. Agustín Melgar a aproximadamente a 600 m, al sur del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la calle Cedro y la Av. Agustín Melgar, al sur del polígono de análisis. El predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica, el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio de aplicación del plan serán desalojados hacia la calle Paquimé, y conducidos por las vialidades de la zona, con dirección al arroyo “La Galera Norte”.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo como Mixto Intenso (M3), tiene frente a la calle Paquimé, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso para el establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución”, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de la av. Tecnológico. La propuesta de uso de suelo “Mixto Intenso (M3)” no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle Paquimé; Razón por la que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos que genere el aprovechamiento del uso propuesto, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio, los cajones de estacionamiento según proyecto, así como el esquema de accesos y salidas por la calle Paquimé.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3), con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85”, en el predio localizado en la calle Paquimé No. 5103, Fraccionamiento Abraham Gonzalez, con una superficie de 512.50 m2.

El uso de suelo propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y necesario para el desarrollo de un establecimiento tipo “Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución”, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras.

El uso propuesto, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso “Mixto Intenso (M3)”, de acuerdo a la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, que considera un lote mínimo de 120.00 m2 y un frente mínimo de 10.00 m, y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.80, ya que predio para de aplicación del plan, tiene una superficie de 312.50 m2, y 12.50 m de frente a la calle Paquimé. La superficie construida actualmente (bodega) tiene una superficie de 260.50 m2, y que representa un COS de 0.85.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo Mixto Intenso (M3) con incremento de COS a 0.85”, cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condicionantes normativas a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado.

El predio tiene frente a la calle Paquimé establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Vallarta, y Av. Tecnológico.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona en que se localiza, de conformidad a las estrategias urbanas, establecidas en el mismo PDU visión 2040 sexta actualización, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la constancia oficial que acredite el uso de suelo “Mixto Intenso (M3) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85”, solicitado.

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en la presente modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualiación, mediate cambio de uso de suelo Habitacional H35 a "**Mixto Intenso (M3**) con el Incremento de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85**,** consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 9.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo "Mixto Intenso (M3)", solicitado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Tramitar la licencia correspondiente al uso de suelo "Mixto Intenso (M3)", ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo "Mixto Intenso (M3)", ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Tabla 8. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Intenso (M3)				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Intenso (M3)					X	

Fuente: Elaboración propia. Junio 2022.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación menor mediante un cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a "Mixto Intenso (M3) con el incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85", promueve la consolidación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura, servicios urbanos y equipamientos.

Por ello, la aprobación de la modificación menor mediante cambio de uso de suelo propuesta en el presente estudio de planeación, constituye como un instrumento de desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. 2004 POE No. 85, el 25 de octubre de 2004.

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

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

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

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

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

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

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

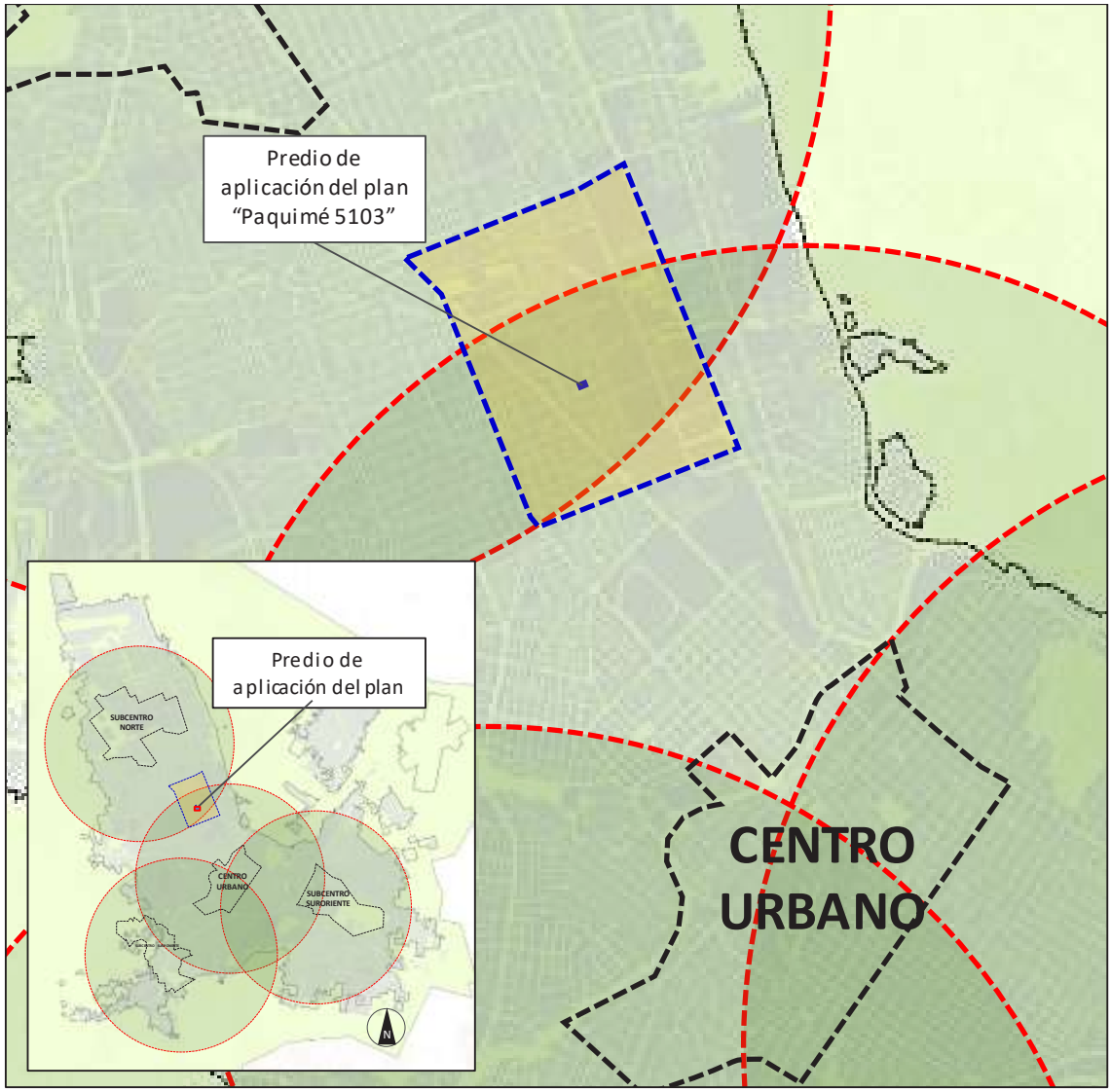
Carto implan. Junio 2022. Http://implancuu.carto.com, junio 2022.

Planos

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

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

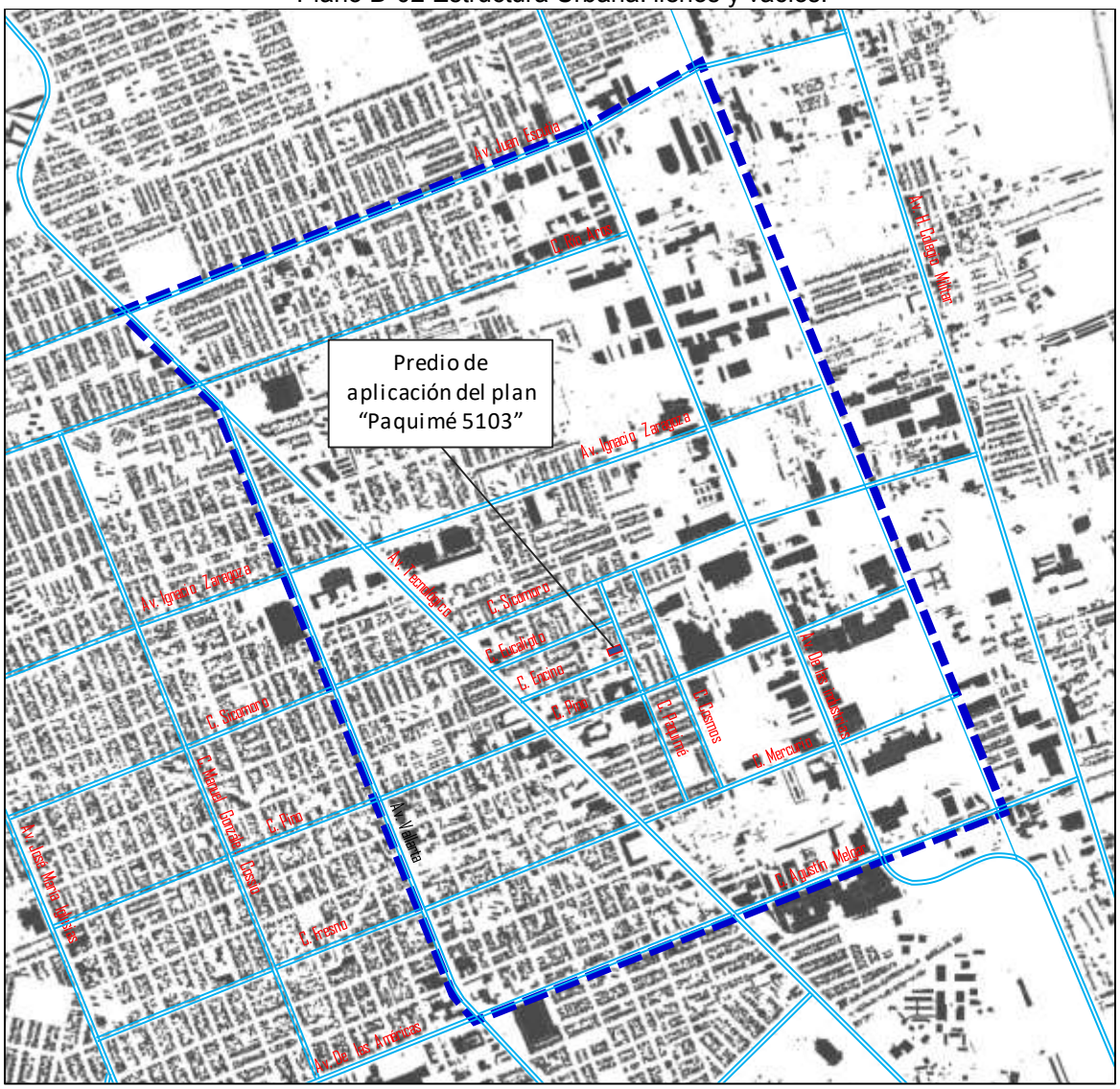
Plano D-01: Estructura urbana: localización. PDU visión 2040.



CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) "PAQUIMÉ 5103"	D-01
Estructura Urbana	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visón 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Simbología

Hidrografía
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de gobierno
Límite del Área Urbana
Centro de Población

Catastro
Edificaciones

Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) **"PAQUIMÉ 5103"**	**D-02**
Estructura Urbana (Llenos y vacíos)	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

Simbología

Hidrografía
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de gobierno
Límite del Área Urbana
Centro de Población

Catastro
Edificaciones

Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

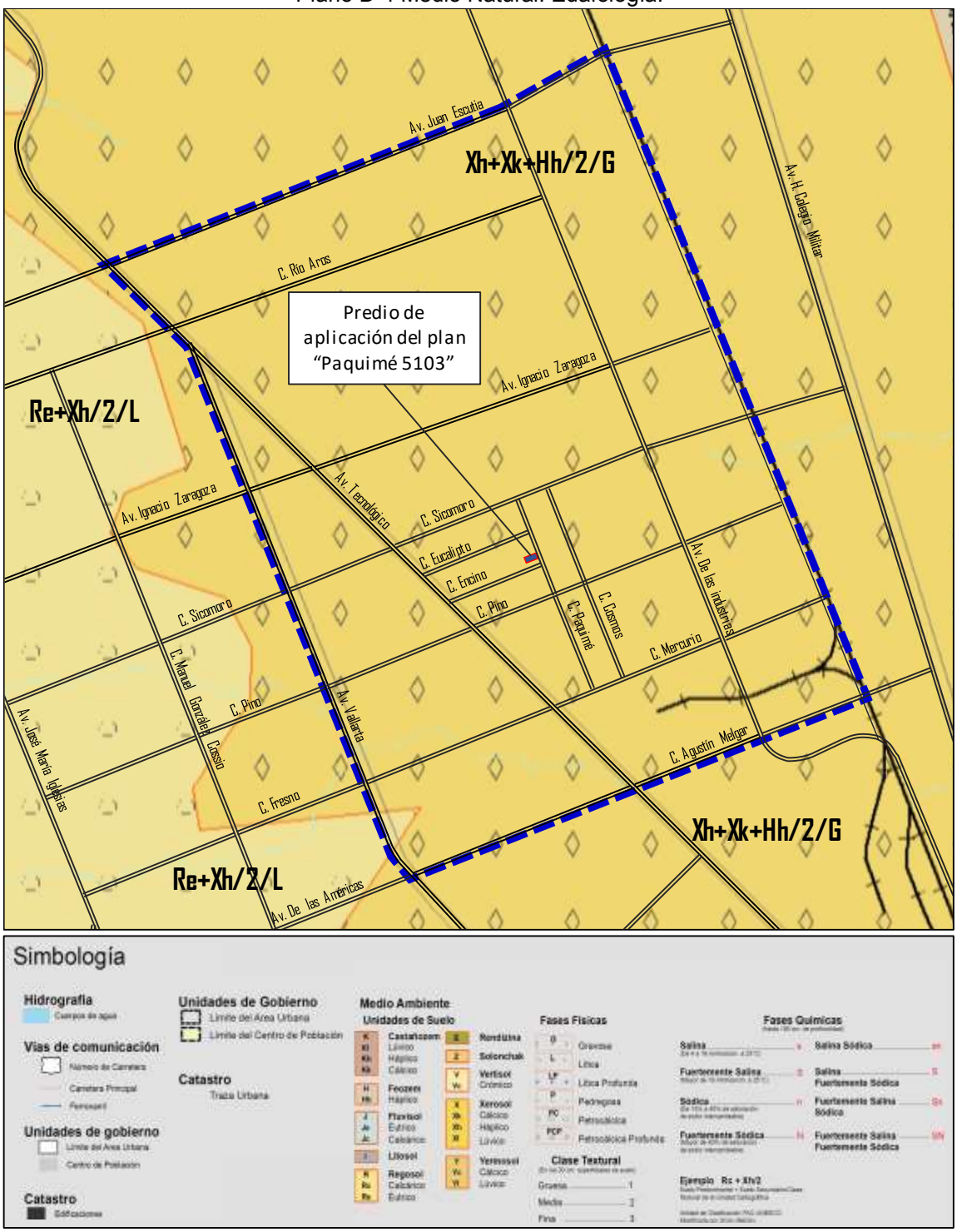
Catastro
Traza Urbana

Pendientes
Pendiente plana (0- 2 %)
Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Pendiente (5 - 12 %)
Pendiente Moderada (12 - 18 %)
Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) **"PAQUIMÉ 5103"**	**D-03**
Topografía y Pendientes	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022

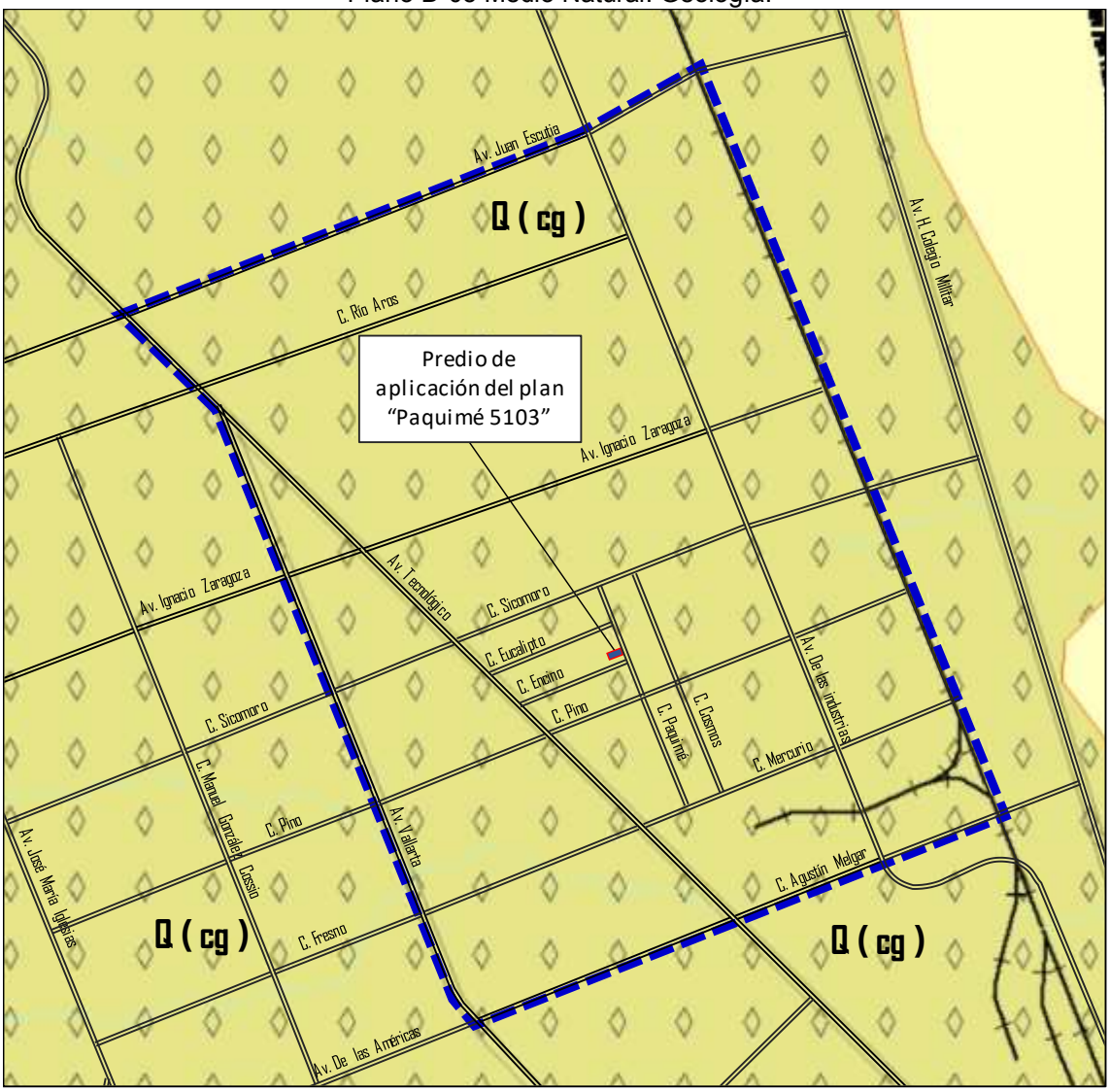
Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) **"PAQUIMÉ 5103"**	**D-04**
Edafología	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

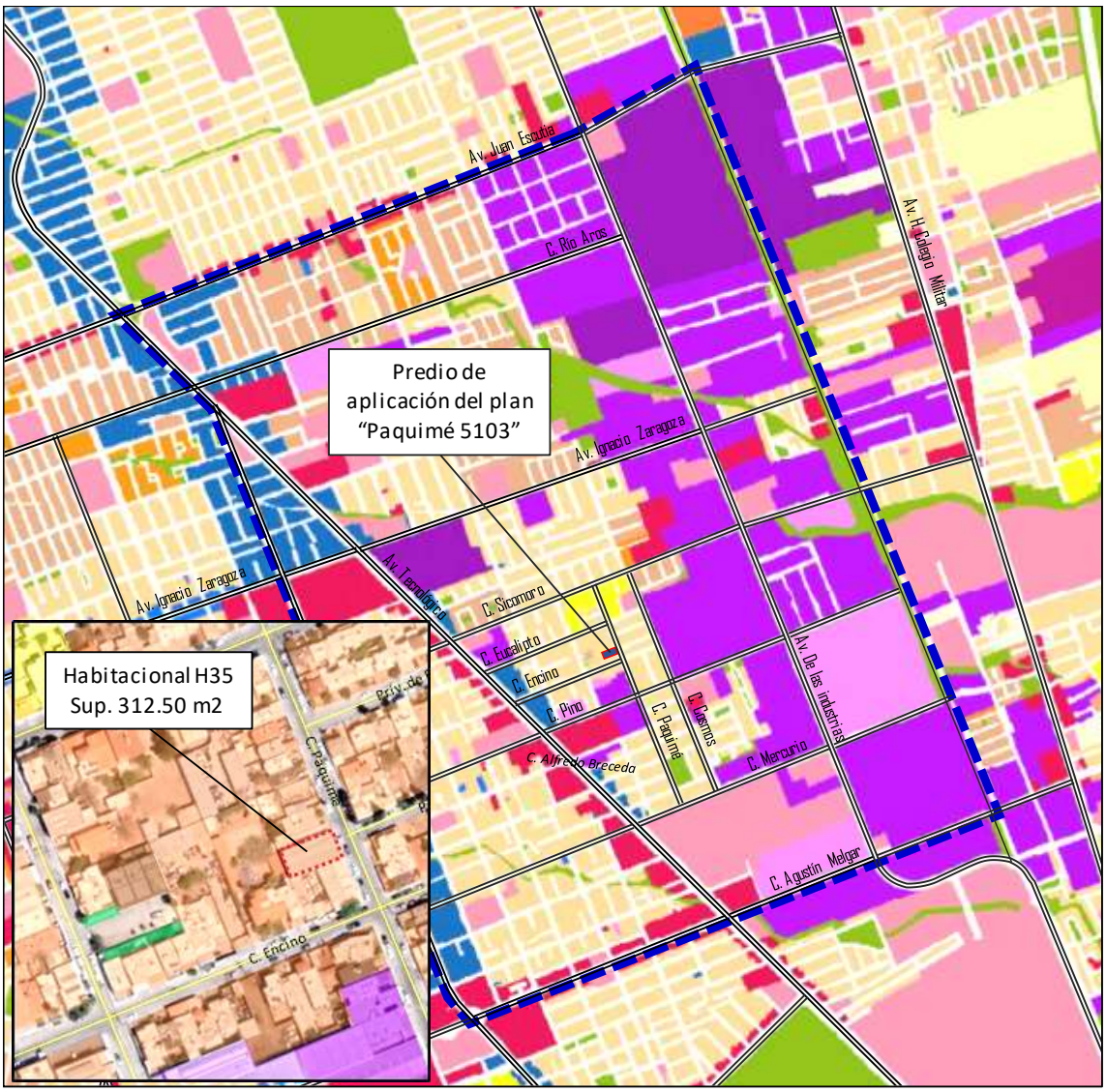
Plano D-05 Medio Natural: Geología.



CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) "PAQUIMÉ 5103"	D-05
Geología	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) **"PAQUIMÉ 5103"**	**D-06**
Uso de Suelo Existente	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación
- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Población

Equipamiento Urbano

Administración Pública
- Gobierno Municipal
- Gobierno Estatal
- Gobierno Federal

Asistencia Social
- Asilo
- Atención de enfermedades
- Casa hogar
- Centro comunitario
- Centro de rehabilitación
- Gestión política
- Grupos vulnerables

Comercio y Abasto
- Abasto
- Comercio

Cultura
- Biblioteca Pública
- Biblioteca Universitaria
- Centro de Cómputo o Informáticos
- Museo
- Teatro

Comunicaciones y Transporte
- Oficina de Correos
- Autobuses
- Ferrocarril
- Aeropuerto

Educación
- Preescolar
- Primaria
- Secundaria
- Media
- Profesional técnico
- Profesional

Guarderías
- Guardería IMSS
- Guardería SEDESOL
- Guardería (otra)

Salud
- Centro de salud
- Hospital
- Unidad médico familiar

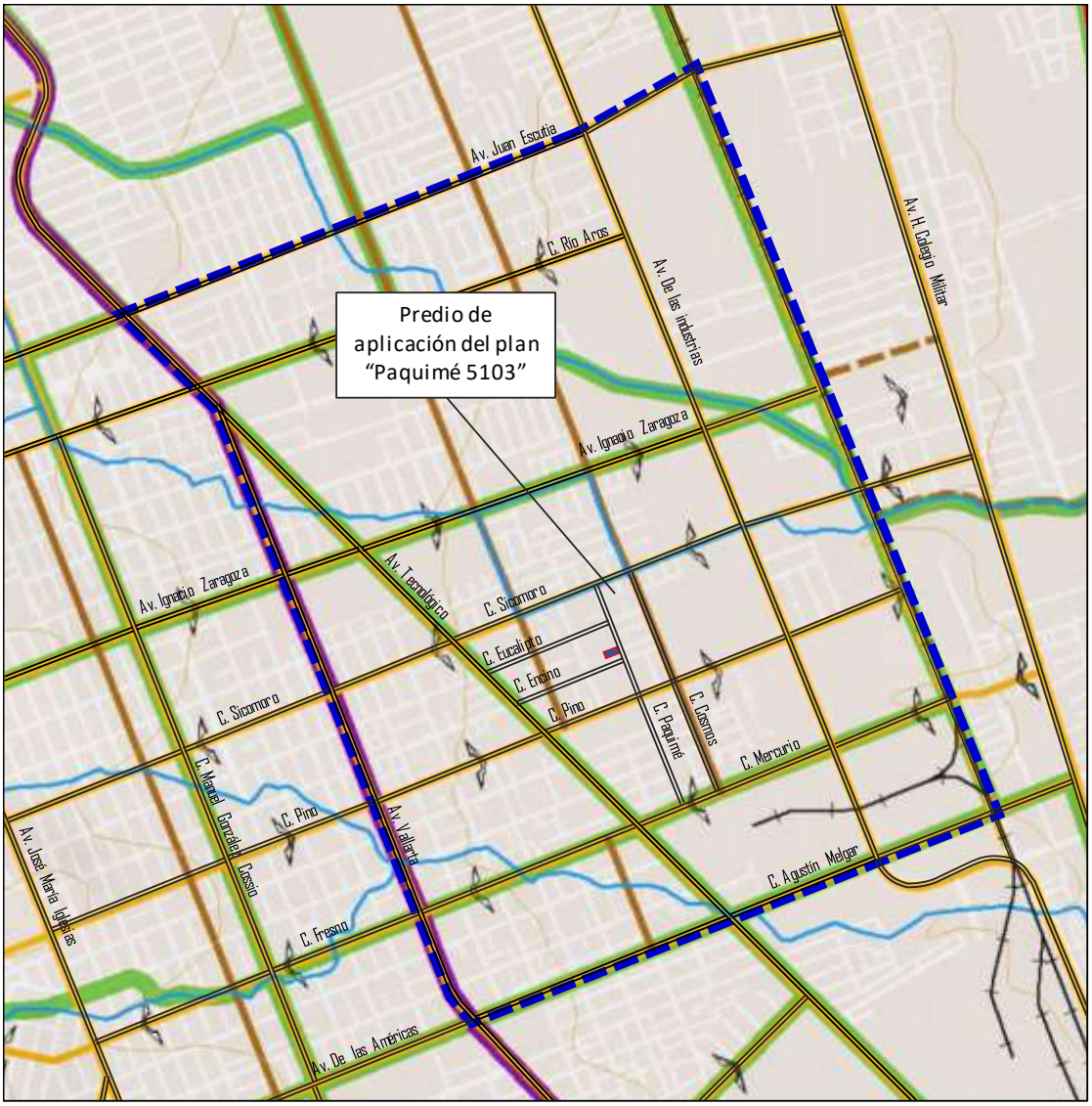
Servicios Urbanos
- Cementerio
- Comandancia de policía
- Estación de bomberos
- Gasera
- Gasolinera
- Relleno sanitario

Recreación y Deporte
- Monumento
- Plaza
- Parque / Jardín
- Unidad deportiva
- Unidad recreativa

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) "PAQUIMÉ 5103"	D-07
Equipamiento	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Pob

Catastro
Traza Urbana

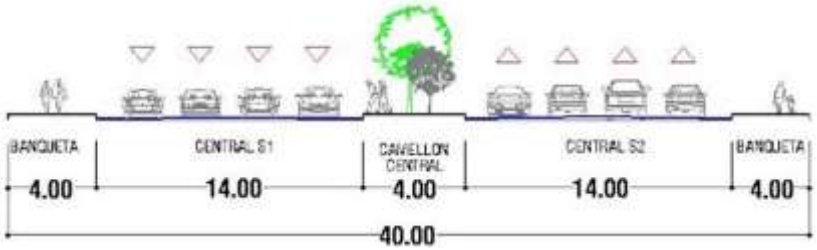
Tránsito y Transporte
Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
Sistema BRT - Troncal 1
Transporte No Motorizado

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) "PAQUIMÉ 5103"	D-08
Estructura Vial	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Mayo 2022.

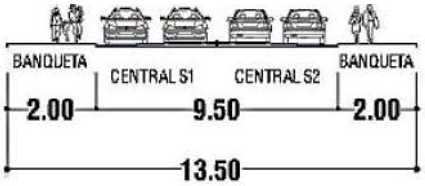
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.

VIALIDAD PRIMARIA



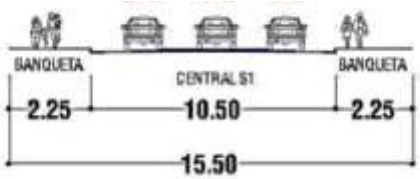
AV. TECNOLÓGICO
AV. AGUSTÍN MELGAR A AV. DIVISIÓN DEL NORTE

VIALIDAD PRIMARIA



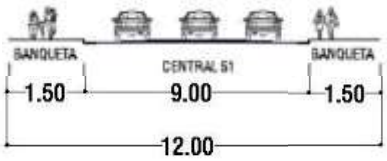
C. SICOMORO
AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS A C. FRANCISCO GARCÍA SALINAS

VIALIDAD PRIMARIA



C. PINO
AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS A AV. VALLARTA

VIALIDAD LOCAL

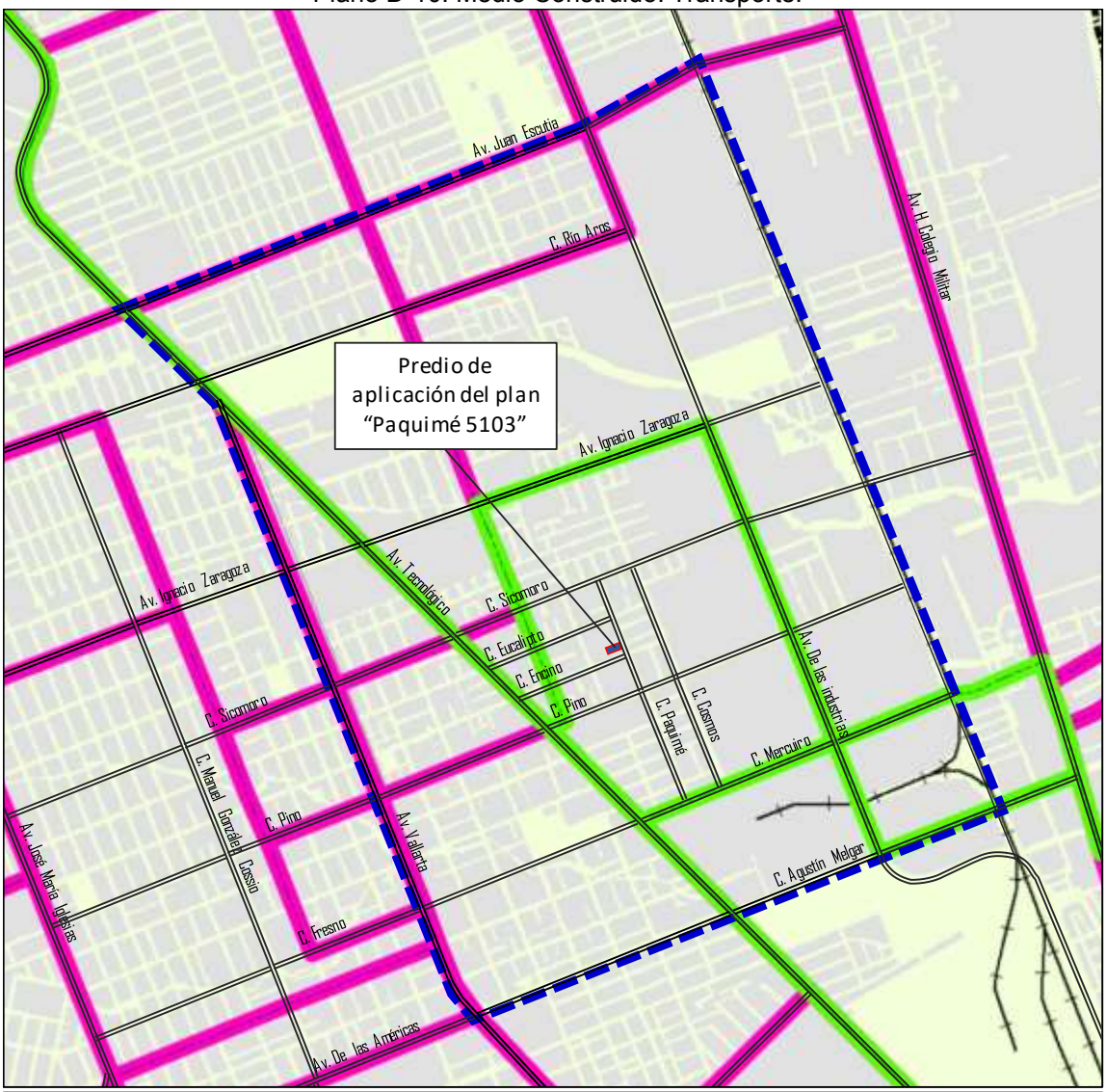


C. PAQUIME
C. PINO A C. SICOMORO

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) **"PAQUIMÉ 5103"**	**D-09**
Estructura Vial Sección Vial	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

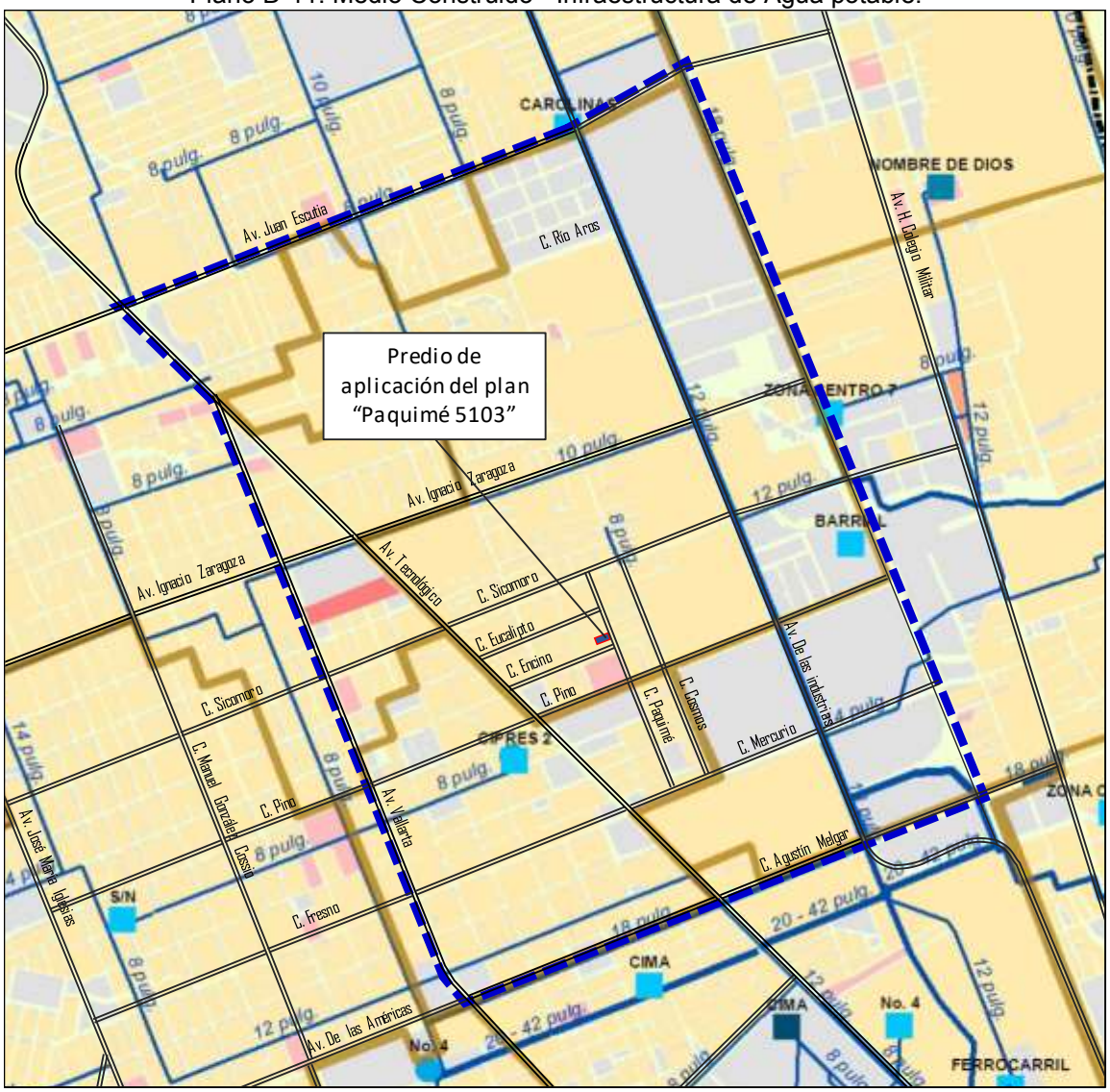
Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) "PAQUIMÉ 5103"	D-10
Rutas de Transporte	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

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



CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) "PAQUIMÉ 5103"	D-11
Infraestructura Hidráulica	JUNIO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

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

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) "PAQUIMÉ 5103"	D-12
Infraestructura de Drenaje Sanitario	JUNIO 2022

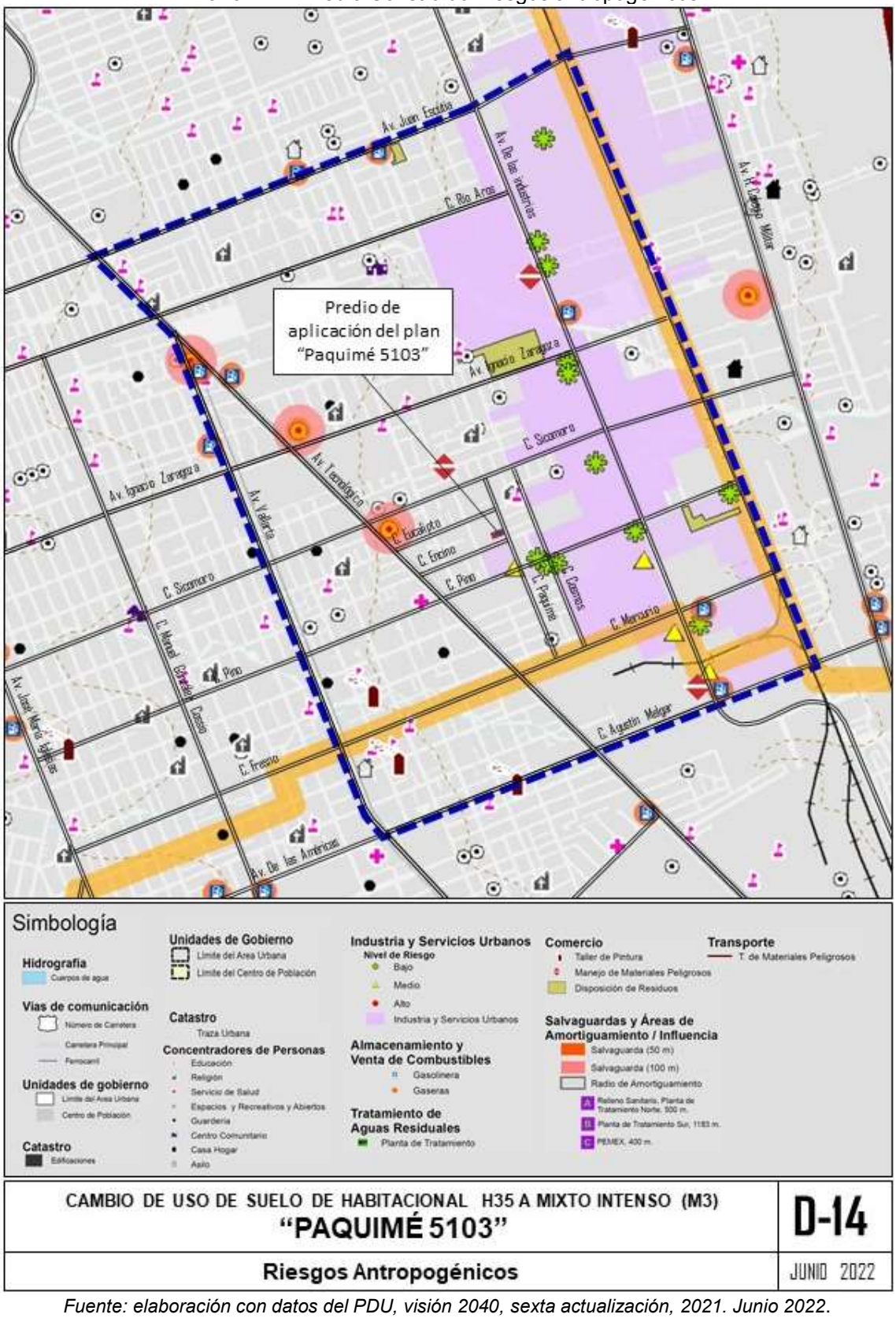
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

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

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO (M3) "PAQUIMÉ 5103"	D-13
Infraestructura de Electrificación	JUNIO 2022

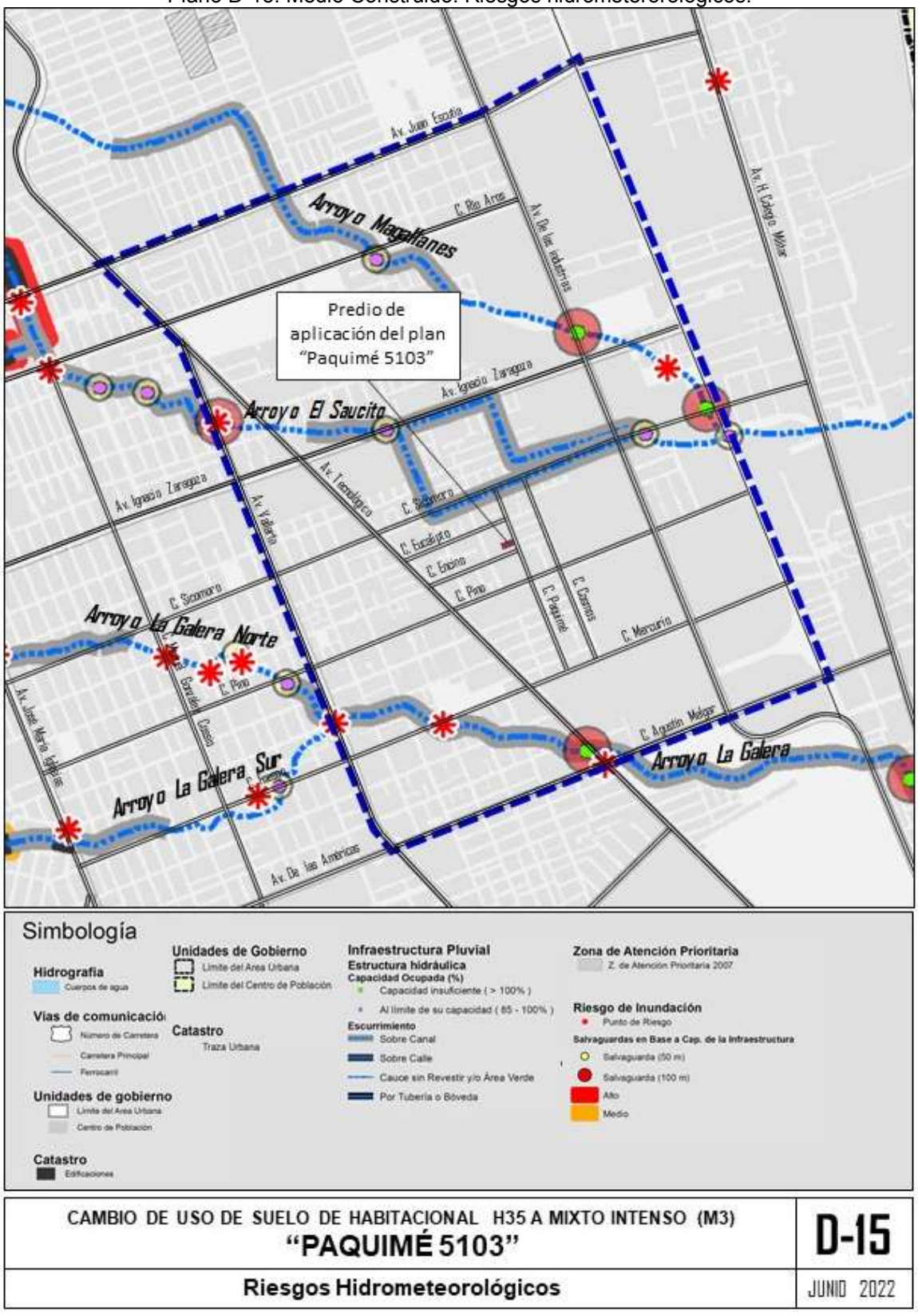
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.

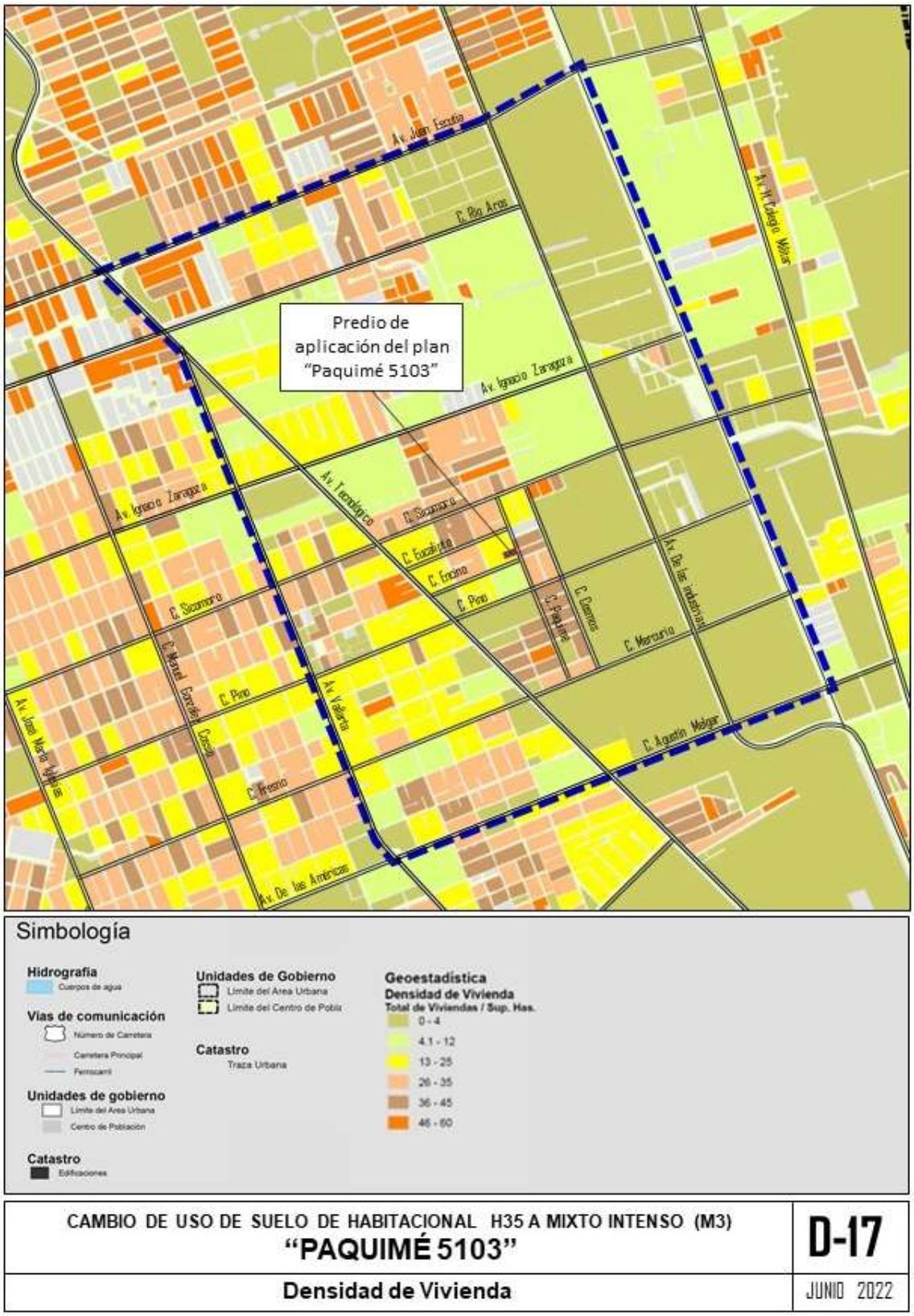


Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

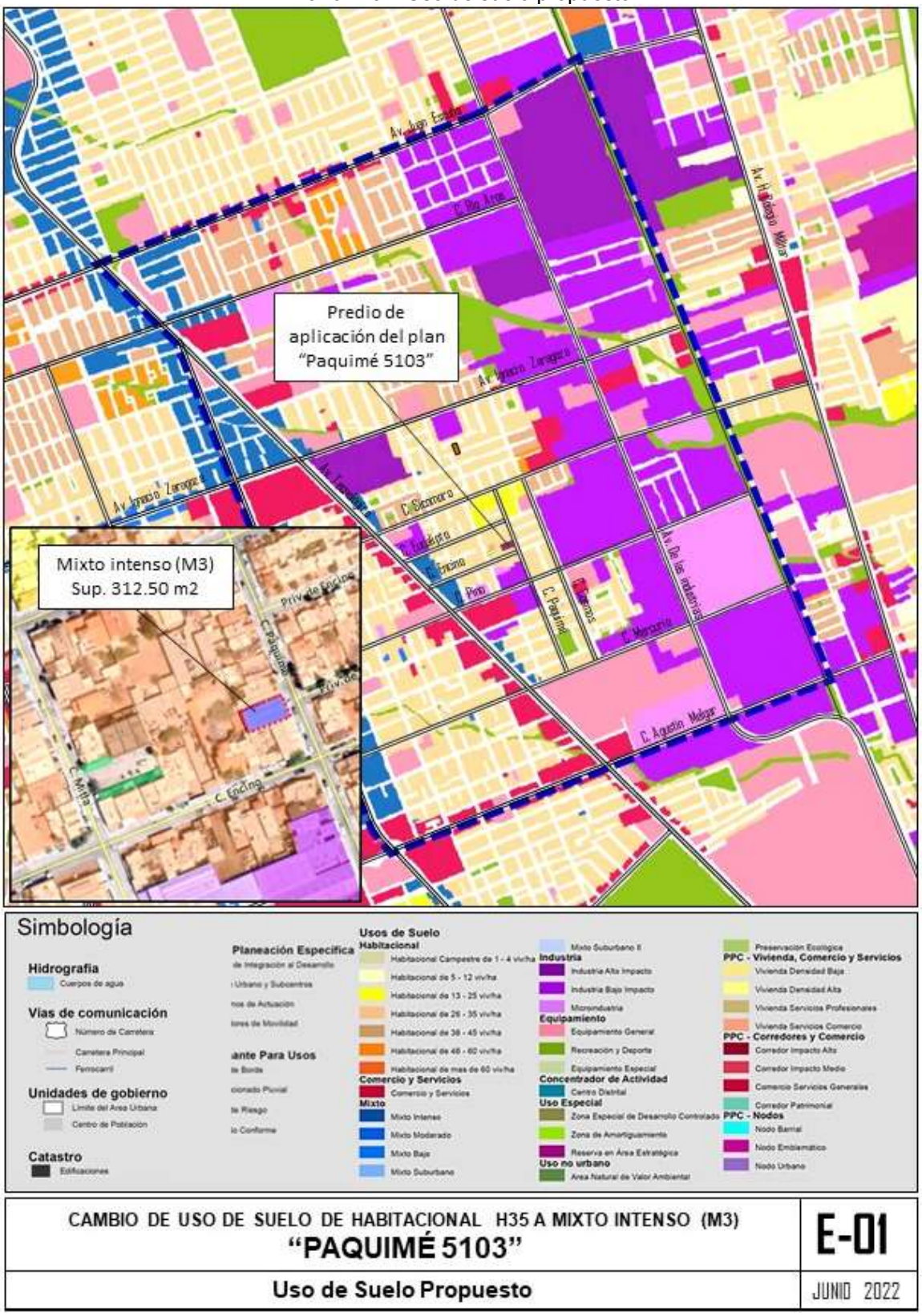
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

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



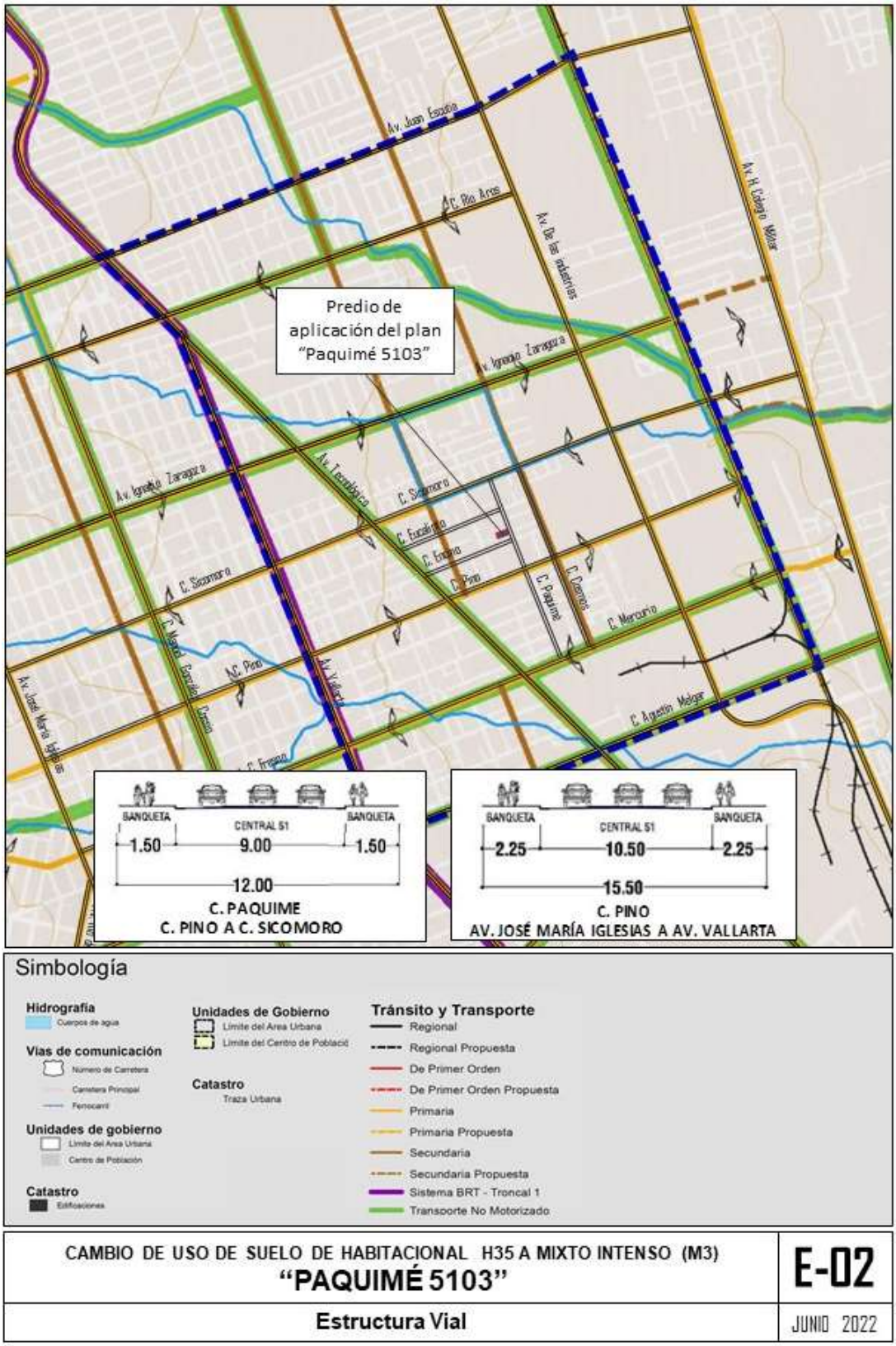
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Plano E-02: Estructura Vial



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Junio 2022.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendóza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor
C. Roberto Corral Cisneros

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

Brenda Vargas González
Análisis urbano y cartografía
Adrián Vargas González
Análisis urbano y cartografía

Junio de 2022

Anexos

Escrituras
Plano catastral
Predial domiciliar
Identificación promotor

Escrituras

Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

NotaríaPúblicaNo.22

Distrito Judicial Morelos Chihuahua, Chih.

Protocolo

---------- **VOLUMEN CUATRO** ----------

---------- **ESCRITURA CIENTO CINCUENTA Y DOS** ----------

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los **ONCE** días del mes de **FEBRERO** del año dos mil **VEINTIDÓS**, Ante mí, Licenciada **ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ**, Notaria Pública número Veintidós, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecen: ----------

Los señores **JUAN PABLO TAPIA PRADO** y **SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA**, a quienes en lo sucesivo se les denominará por su nombre o como la **PARTE VENDEDORA**, y el señor **ROBERTO CORRAL CISNEROS**, a quien en lo sucesivo se le denominará por su nombre o como la **PARTE COMPRADORA** y me manifiestan: ----------

Que acuden a formalizar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, acto que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: ----------

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

PRIMERA.- Los señores **JUAN PABLO TAPIA PRADO** y **SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA**, manifiestan lo siguiente: ----------

A).- Que son propietarios y se encuentran en posesión del local comercial, ubicado en calle Paquimé número 5103 cinco mil ciento tres y lote de terreno sobre el cual se encuentra construido que se identifica como lote número 3 tres de la cuadra I-3 letra I guion tres, del fraccionamiento Abraham González (antes colonia Granjas), de esta ciudad, con superficie de 312.50 trescientos doce punto cincuenta metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: del punto uno al punto dos, 12.50 doce metros cincuenta centímetros con calle Paquimé; del punto dos al punto tres, 25.00 veinticinco metros con lotes 1 uno y 2 dos; del punto tres al punto cuatro, 12.50 doce metros cincuenta centímetros con lote 117 ciento diecisiete y del punto cuatro al punto uno, 25.00 veinticinco metros con lote 4 cuatro. El punto dos señalado anteriormente se ubica a una distancia de 20.00 veinte metros a la calle Encino ----------

Para mejor identificación del inmueble antes descrito, agrego plano del mismo al apéndice del Volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número **1 UNO**. ----------

B).- El inmueble descrito anteriormente, lo adquirió el señor **JUAN PABLO TAPIA PRADO** estando casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora **SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA**, mediante contrato de compraventa que celebró con el señor Martín Muñoz Ramírez en su carácter de único y universal heredero y albacea de las sucesiones intestamentarias a bienes de Juan Muñoz Chavez y María Ramírez Veina, según consta en la escritura pública número 11,076 once mil setenta y seis otorgada en esta ciudad, el seis de marzo de dos mil trece, ante la fe del licenciado Luis Raúl Hernandez Borunda, en esa fecha, notario público número Seis, del Distrito Judicial Morelos,

COTEJADO

estado de Chihuahua, documento que se encuentra inscrito bajo el número 43 cuarenta y tres, folios 43 cuarenta y tres, del libro 5293 cinco mil doscientos noventa y tres, Folio Real **1104614** uno uno cero cuatro seis uno cuatro, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua. -------

SEGUNDA.- Manifiestan los comparecientes, que el inmueble objeto de esta escritura, no tiene adeudo por concepto de pavimento y se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y en el pago del servicio municipal de Agua y Saneamiento, según lo acreditan con los comprobantes correspondientes. Agrego al apéndice de este volumen, en el legajo correspondiente a esta escritura, copia certificada de los documentos aludidos, marcados con los números **2 DOS** al **4 CUATRO**.

---------- **C L Á U S U L A S** ----------

PRIMERA.- Los señores **JUAN PABLO TAPIA PRADO** y **SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA**, VENDEN al señor **ROBERTO CORRAL CISNEROS**, quien COMPRA, el del local comercial, ubicado en calle Paquimé número 5103 cinco mil ciento tres y lote de terreno sobre el cual se encuentra construido que se identifica como lote número 3 tres de la cuadra I-3 letra I guion tres, del fraccionamiento Abraham González (antes colonia Granjas), de esta ciudad, con superficie de 312.50 trescientos doce punto cincuenta metros cuadrados, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, con la superficie, medidas y colindancias precisadas en la Declaración Primera Inciso A) de esta escritura, las cuales se tienen por reproducidas en la presenta cláusula como si en ella se insertasen de nuevo. ----------

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa es la cantidad de $2,550,000.00 DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, suma que, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, manifiestan los comparecientes, que la **PARTE VENDEDORA** recibió de la **PARTE COMPRADORA,** de la siguiente manera: ----------

a).- La cantidad de $1,150,000.00 UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, mediante transferencia electrónica de fondos de la cuenta 0539007905 cero cinco tres nueve cero cero siete nueve cero cinco del banco Banorte, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable de la cual es titular la PARTE COMPRADORA a la cuenta con CLABE interbancaria 014150920008309318 cero uno cuatro uno cinco cero nueve dos cero cero cero ocho tres cero nueve tres uno ocho del banco Santander México de la cual es titular la PARTE VENDEDORA, el día cuatro de noviembre de dos mil veintiuno.----------

b).- La cantidad de $400,000.00 CUATROCIENTOS MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, mediante transferencia electrónica de la cuenta 0538505383 cero cinco tres ocho cinco cero cinco tres ocho tres del banco Banorte, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable

de la cual es titular la PARTE COMPRADORA, a la cuenta con CLABE interbancaria 012150001070080586 cero uno dos uno cinco cero cero cero uno cero siete cero cero ocho cero cinco ocho seis del banco BBVA Bancomer México de la cual es titular la PARTE VENDEDORA, el día cinco de noviembre de dos mil veintiuno.----------

c).- La cantidad de $771,614.70 SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS SETENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL, con anterioridad a la firma de este instrumento, el día de hoy, mediante cheque número 0005212 cero cero cero cinco dos uno dos de la cuenta 00538505383 cero cero cinco tres ocho cinco cero cinco tres ocho tres del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE de la cual es titular la PARTE COMPRADORA. ----------

d).- La cantidad de $1,293.00 MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, con anterioridad a la firma de este instrumento, el día de hoy, mediante cheque al portador número 0005213 cero cero cero cinco dos uno tres de la cuenta 00538505383 cero cero cinco tres ocho cinco cero cinco tres ocho tres del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE de la cual es titular la PARTE COMPRADORA. ----------

E).- La cantidad de $227,092.30 DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVENTA Y DOS PESOS TREINTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL, con anterioridad a la firma de este instrumento, el día de hoy mediante transferencia electrónica de la cuenta 0539007905 cero cinco tres nueve cero cero siete nueve cero cinco del banco Banorte, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable de la cual es titular la PARTE COMPRADORA a la cuenta con CLABE interbancaria 012150001018488797 cero uno dos uno cinco cero cero cero uno cero uno ocho cuatro ocho ocho siete nueve siete del banco BBVA Bancomer México, de la cual es titular la suscrita notaria; transferencia que la PARTE COMPRADORA realiza por instrucciones de la PARTE VENDEDORA con el fin de que con dicho importe se paguen los impuestos que corresponden a la PARTE VENDEDORA en la presente operación por cuenta de dicha parte vendedora. ----------

Del precio total de compraventa, le corresponde al terreno la cantidad de $1,221,562.50 UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CINCUENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL, y a la construcción por la que se está obligado al pago del Impuesto al Valor Agregado la cantidad de $1,328,437.50 UN TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CINCUENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL y el monto del Impuesto al Valor Agregado expresamente trasladado al adquiriente es la cantidad de **$212,550.00 DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS**

COTEJADO

CINCUENTA PESOS CERO CE NTAVOS CENTAVOS MONEDA NACIONAL.----------

La **PARTE VENDEDORA**, se da por recibida a su entera satisfacción del precio pactado en la presente cláusula. ----------

TERCERA.- La venta se hace en el concepto de que el inmueble que constituye su objeto se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, por lo que la **PARTE VENDEDORA** por conducto de su representante legal se obliga al saneamiento en caso de evicción. -------

CUARTA.- La **PARTE COMPRADORA**, se da por recibida a su entera satisfacción de la posesión física y de la propiedad del inmueble objeto de este instrumento.----------

QUINTA.- La **PARTE COMPRADORA** se obliga a respetar los planes o programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el uso o destino del inmueble objeto de este instrumento y a respetar la definición de Área Urbanizable.----------

SEXTA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que origine el otorgamiento de la presente escritura, serán pagados por LA PARTE COMPRADORA, salvo el Impuesto sobre la Renta por enajenación de bienes del que es sujeto LA PARTE VENDEDORA. ----------

---------- **GENERALES** ----------

LOS COMPARECIENTES, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, ME MANIFESTARON POR SUS GENERALES SER: Mexicanos; ----------

El señor **JUAN PABLO TAPIA PRADO**, originario de ciudad de México, donde nació el día cinco de octubre de mil novecientos setenta y siete, comerciante, con Clave Única de Registro de Población número TAPJ771005HDFPRN05 letras T A P J siete siete uno cero cero cinco letras H D F P R N cero cinco, con Registro Federal de Contribuyentes número TAPJ771005NB9 letras T A P J siete siete uno cero cero cinco letras N B nueve, casado bajo el régimen de sociedad conyugal en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día diecisiete de enero de dos mil uno, con la señora **SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA**, originaria de Chihuahua, Chihuahua, donde nació el día diecisiete de enero de mil novecientos ochenta y tres, comerciante, con Clave Única de Registro de Población número VIBS830117MCHLRH02 letras V I B S ocho tres cero uno uno siete letras M C H L R H cero dos, con Registro Federal de Contribuyentes número VIBS83011762A letras V I B S ocho tres cero uno uno siete seis dos letra A, ambos con domicilio en calle Cordillera del Condor número seis mil diecisiete del fraccionamiento Cordilleras, de esta ciudad, con código postal número 31124 treinta y un mil ciento veinticuatro, quienes se identifican con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número dos uno dos cero uno nueve dos dos dos tres y dos uno dos cero uno nueve dos cero cuatro nueve, respectivamente.----------

Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

NotaríaPúblicaNo.22

Distrito Judicial Morelos Chihuahua, Chih.

Protocolo

El señor **ROBERTO CORRAL CISNEROS,** originario de Ciudad Cuauhtémoc, municipio de Cuauhtémoc, Estado de Chihuahua, donde nació el día cuatro abril de mil novecientos setenta y seis, empresario, con Clave Única de Registro de Población número COCR760404HCHRSB00 letras C O C R siete seis cero cuatro cero cuatro letras H C H R S B cero cero, con Registro Federal de Contribuyentes número COCR760404RN6 letras C O C R siete seis cero cuatro cero cuatro letras R N seis, casado bajo el régimen de separación de bienes, matrimonio celebrado en esta ciudad, el día siete de junio de dos mil tres con la señora MARIA ELENA ALARCÓN ARAGÓN, con domicilio en calle Michigan número 3214 tres mil doscientos catorce de la colonia Quintas del Sol, en esta ciudad de Chihuahua, con código postal número 31214 treinta y un mil doscientos catorce y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número dos dos uno ocho nueve tres nueve cinco siete dos.----------

---------- **YO LA NOTARIA, DOY FE Y CERTIFICO** ----------

PRIMERO.- Que no conozco a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad legal para celebrar este acto y se identificaron con los documentos oficiales descritos anteriormente, cuya copia certificada, agrego al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcadas con el número **5 CINCO.**----------

SEGUNDO.- Que todo lo inserto y relacionado en la presente escritura concuerda fielmente con los documentos que tuve a la vista y a los cuales me remito.----------

TERCERO.- Que los comparecientes fueron debidamente informados por la suscrita del aviso de privacidad, en los términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su reglamento, el cual queda a su disposición en el local de esta Notaría y con la firma de este instrumento indican que otorgan su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales. ---------

CUARTO.- En cumplimiento a los dispuesto por el Artículo 38 treinta y ocho de la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua, se inserta el texto del mismo: "Artículo 38. Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. ----------

Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. ----------

Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por

COTEJADO

las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.----------
Los notarios y los fedatarios públicos insertarán el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles."----------
QUINTO.- Que en su oportunidad agregaré al apéndice de este volumen, en el legajo correspondiente a esta escritura, Constancia de número oficial, el avalúo del inmueble objeto de esta escritura, licencia de uso de suelo, declaración informativa enviada al Servicio de Administración Tributaria, declaración de pago del Impuesto sobre el Valor Agregado, declaración de pago del Impuesto a la Federación, pago del Impuesto sobre la Renta al Estado, declaración de pago del Impuesto Cedular, copia firmada de recibido por la PARTE VENDEDORA del cálculo del Impuesto sobre la Renta, comprobante fiscal en los términos del artículo 126 ciento veintiséis de la Ley del Impuesto sobre la Renta y declaración de pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio, marcados con los números del **6 SEIS** al **16 DIECISEIS**. -----
SEXTO.- Que los comparecientes leyeron por sí mismos la presente escritura, a quienes les expliqué el valor y consecuencias legales del acto y habiendo manifestado su conformidad firmaron para constancia. DOY FE.----------
JUAN PABLO TAPIA PRADO.- Firmado.- SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA.- Firmado.- ROBERTO CORRAL CISNEROS.- Firmado.----------
AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA EL DÍA ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS. DOY FE. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ. Firmado.- El sello de autorizar.----------
EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL DÍA TREINTA DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDOS. AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA. DOY FE. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ.-Firmado.- El sello de autorizar. ----------
---------- INSERTOS ----------

ESCRITURA 752

PLANO CATASTRAL

ASUNTO UNO

PROPIETARIO :

ROBERTO CORRAL CISNEROS

CLAVE CAT. 172-003-003

CLAVE CAT. ESTANDAR

08-001-019-00-0001-172-003-0003-08-0000

DESCRIPCION :

DEL LOCAL COMERCIAL No. 5103, UBICADO EN LA CALLE PAQUIME, DE LA COLONIA ABRAHAM GONZALEZ, DE ESTA CD. DE CHIHUAHUA.

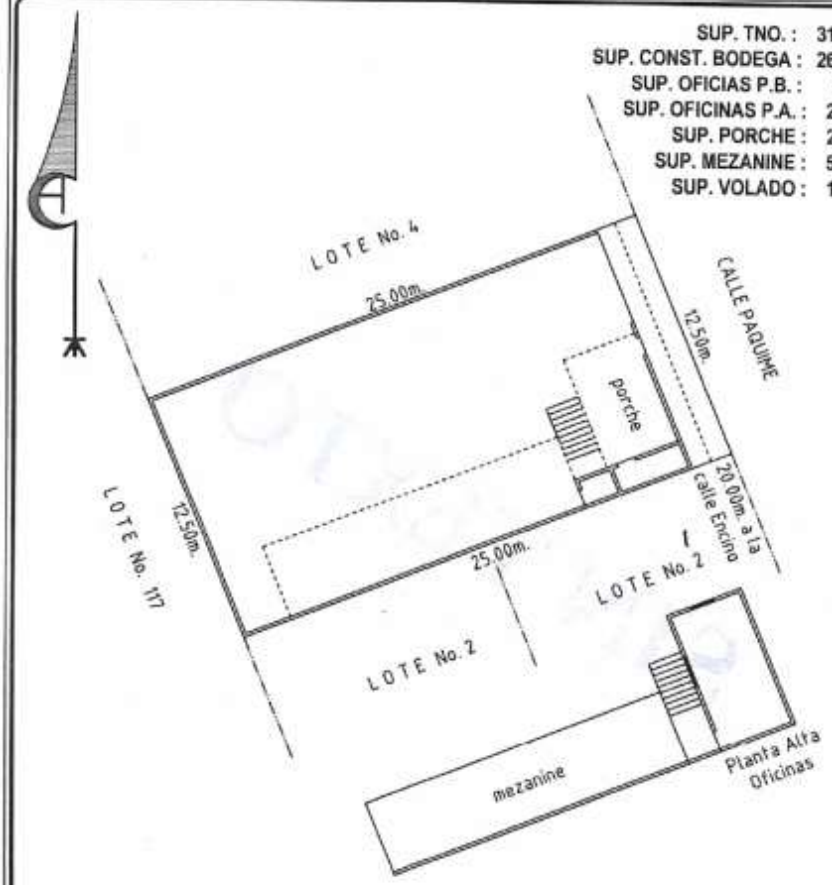
LUGAR Y FECHA: CHIHUAHUA, CHIH. ENERO, 2022

ESCALA 1 : 250

LOTE

MANZANA

SUP. TNO. :	312.50 m2.
SUP. CONST. BODEGA :	260.50 m2.
SUP. OFICIAS P.B. :	8.15 m2.
SUP. OFICINAS P.A. :	27.00 m2.
SUP. PORCHE :	20.45 m2.
SUP. MEZANINE :	56.60 m2.
SUP. VOLADO :	11.85 m2.



ING. ANTONIO CANO GONZALEZ
R.P.C. 1817--17-1381

Cano FOREVER 22 414-43-33

COTEJADO

ESCRITURA 152

AGREGADO DOS

Chihuahua capital de trabajo y resultados

CUM Consejo de Urbanización Municipal

Constancia No. 055310

CONSTANCIA DE NO ADEUDO

El Consejo de Urbanización Municipal de Chihuahua, con fundamento en el artículo 36 de su Reglamento, por este medio hace constar, que el inmueble ubicado en calle **PAQUIME # 5103** de la colonia y/o fraccionamiento **FRANCISCO I. MADERO** de esta ciudad, no presenta en nuestros archivos algún tipo de adeudo por concepto de pavimento u otras obras de cooperación que ejecuta este Organismo.

Teniendo como único registro, que la cuenta **1335 - 9**.

La cuenta se liquida con el recibo 106125 el dia 18-12-1995.

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

Se expide la presente a petición de la parte interesada.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a **07** dias del mes de **ENERO** de **2022**.

COTEJADO

Atentamente.

Julio Salas

DEPARTAMENTO DE EJECUCION

Chihuahua capital de trabajo y resultados

CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE CHIHUAHUA

Recibo de Ingresos No. 1317769

VIGENCIA DOS MESES

LA SUSCRITA, LICENCIADA ELSA ORDÓÑEZ ORDOÑEZ, NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIDÓS DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO: ---------- QUE LA PRESENTE COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL, DOCUMENTO QUE DOY FE DE TENER A LA VISTA. SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN UNA HOJA(S) Y SE AUTORIZA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS. DOY FE.

LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIDÓS

LIC. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

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

ESCRITURA 152

AGREGADO TRES

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 11 de Febrero de 2022
Número de trámite: DU-125256
Transacción: 2022-254794

CONTRIBUYENTE

Datos del propietario

Nombre: JUAN PABLO TAPIA PRADO
Dirección: CALLE PARA CARGAS 0 NO. CHIHUAHUA CHIHUAHUA

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
42030011	HABITACIONAL COMERCIO Y SERVICIOS	-	1	$962.20
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	-	1	$.80

TOTAL: $963.00

(NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)

COTEJADO

11 FEB 2022

Cadena Original
||V2001|2022-254794|JUAN PABLO TAPIA PRADO|CA|11/02/2022 12:37:25|963||

Sello Digital
302c021411f5ba711c9421afb7e8d53e9d353044a93a39cc02142d59e0697fb8177e625454aef2260a3571223581

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

Cédula de Identificación Fiscal

LA SUSCRITA, LICENCIADA ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ, NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIDÓS DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO: ---------- QUE LA PRESENTE COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL, DOCUMENTO QUE DOY FE DE TENER A LA VISTA. SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN UNA HOJA(S) Y SE AUTORIZA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS, DOY FE.

LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIDÓS

LIC. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ

ESCRITURA 152

AGREGADO CUATRO

LIC. ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ NOTARIA PUBLICA No. VEINTIDOS DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH

JMAS | JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

Chihuahua

073 CIS

RECIBO DE PAGO

Contrato: o48384 Clase Usuario: Bodega
Fecha Servicio: Febrero
Nombre: JUAN PABLO TAPIA PRADO
Direccion: FRANCISCO I MADERO, PAQUIME S103
Sector: 18 Ruta: 1802 Secuencia: 70 Num Cuenta: 1811272000000
Consumo: 20 Clave:
Lec. Anterior: 226 Lec. Actual: 228
Medidor: 15094092
Total a Pagar: $925.00

Rezago	458.18
Agua potable comercial	[illegible]
Derecho Federal de Extraccion	[illegible]
Drenaje comercial	[illegible]
Recargo	[illegible]
IVA	[illegible]
Cargos del mes	466.48
Redondeo	0.34
Total del mes	925.00
Adeudo Total	924.66

VENCIDO

Consumos:
MAR/2021(20) ABR/2021(20) MAY/2021(20) JUN/2021(20)
JUL/2021(20) AGO/2021(20) SEP/2021(20) OCT/2021(20)
NOV/2021(20) DIC/2021(20) ENE/2022(20) FEB/2022(20)

Banamex B	1831011048384342362 59	Santander	1336/104838434236229
Bancomer	0698946/104838434236229	Scotia	1096/104838434236229
Banorte	82293/104838434236246	BajioHSBC	443/104838434236229

Soriana Ahorro OXXO

[redacted]
o48384
[redacted]
14-marzo-2022
[redacted]
15-marzo-2022
[redacted]
$925.00

COTEJADO

JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA JMAS

JMAS, Chihuahua
Comprobante de Pago
Sucursal Vallarta

COMPROBANTE DE PAGO
Fecha: 16/02/2022 02:22:54 p. m.
Folio: 75316
Cajero: VAL-CAJAUT84
Forma de Pago: EFECTIVO
No. Cliente: o48384

CONCEPTOS	
subtotal	925
Total	925
Total a pagar:	$925.00
Ingresado:	$1,000.00
Cambio a entregar:	$75.00
Cambio entregado:	$75.00

Fecha de impresión de ticket: 16-02-2022 14:23:26

PAGO APLICADO CORRECTAMENTE
Gracias por utilizar nuestro cajero automático.

LA SUSCRITA, LICENCIADA ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ, NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIDÓS DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO: ---------- QUE LA PRESENTE COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL, DOCUMENTO QUE DOY FE DE TENER A LA VISTA. SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN UNA HOJA(S) Y SE AUTORIZA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS. DOY FE.

LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIDÓS

LIC. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ

ESCRITURA 152

AGREGADO CINCO

COTEJADO

LA SUSCRITA LICENCIADA ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ, NOTARIA PUBLICA NÚMERO VEINTIDÓS DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y C E R T I F I C A: ..... QUE LA PRESENTE COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SUS ORIGINALES, DOCUMENTOS QUE DOY FE DE TENER A LA VISTA. SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN UNA HOJA(S) Y SE AUTORIZA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS. DOY FE.- .....

LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIDÓS

LIC. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ

ESCRITURA 152

AGREGADO SEIS

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOCÍA.
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACION URBANA
DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
OFICIO No. **SPU-DNNO-00506**
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: **08-001-019-00-0001-172-003-00003-00-0000**
CLAVE CATASTRAL: **172-003-003**

ASUNTO: **NUMERO OFICIAL**

A QUIEN CORRESPONDA

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

UBICACIÓN: **CALLE PAQUIME A 20.00 MTS. A LA CALLE ENCINO**	
MANZANA	**CUADRA I-3** **LOTE 3**
FRACCIONAMIENTO	**ABRAHAM GONZALEZ**
SECTOR	**41**
CÓDIGO POSTAL	**31104**

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: **5103**
(NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).
Nota.- El presente documento no acredita propiedad y tiene vigencia de 3 años.

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS **5** DIAS DEL MES **ENERO** DE **2022.**

A T E N T A M E N T E

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

AMM/YGHM

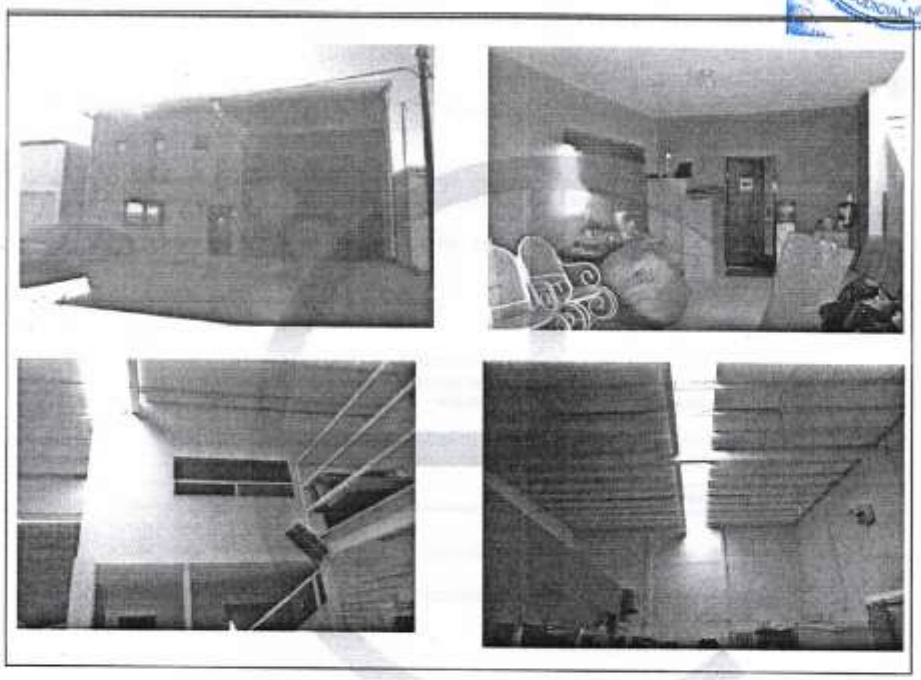
Cano 22 Valuos

B. Raíces, Construcciones y Topografía

ESCRITURA 152

AGREGADO

Avalúo de Traslación de Dominio. (Escrituración).



COTEJADO

Calle: PAQUIME

Colonia o Fraccionamiento: ABRAHAM GONZALEZ
Ciudad: CHIHUAHUA.
Municipio: CHIHUAHUA.
Estado: CHIHUAHUA.

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración)

$2,550,000.00

(SON DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS CON 00/100 M.N.)

Río de Janeiro #815 Col. Panamericana C.P. 31210 Tels. (614) 414-4333 y 414-4116 Chihuahua, Chih.
canobrta@prodigy.net.mx

Cano 22 Avaluos

B. Raices, Construcciones y Topografia

I.- ANTECEDENTES

Fecha del Avalúo:	21 DE FEBRERO DEL 2022
Clave Catastral Número:	172-003-003
Clave catastral Estandar:	08-001-019-00-0001-172-003-00003-00-0000
Propietario del Inmueble:	JUAN PABLO TAPIA PRADO
Ubicación del Inmueble:	LOCAL COMERCIAL No.5103, UBICADO EN LA CALLE PAQUIME, A 20.00MTS. DE LA CALLE ENCINO, DE LA COLONIA ABRAHAM GONZALEZ, EN ESTA CIUDAD DE CHIHAUHUA
Inmueble a Valuar:	FINCA URBANA (LOCAL COMERCIAL), EN EL MUNICIPO Y ESTADO DE CHIHUAHUA
Regimen de Propiedad:	PRIVADO PARTICULAR.
Solicitante del Avalúo:	ROBERTO CORRAL CISNEROS
Perito Valuador:	**ARQ. Y E.V. ZAVY ELIZABETH GALAN HINOJOS.** **CEDULA PROFESIONAL FEDERAL DE ESPECIALISTAS EN VALUACIÓN No.5679324** **REGISTRO PARA CATASTRO RPV No.264**
Propósito del Avalúo:	DETERMINAR EL VALOR DE TABULADORES PARA EFECTOS DE TRAMITES DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION).

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:	ZONA MIXTA COMERCIAL Y HABITACIONAL
Tipo de Construcción:	FINCAS URBANAS LOCALES COMERCIALES Y CASAS HABITACION EN UNO Y DOS NIVELES DE CONSTRUCCION
Indice de Saturación en la Zona:	ALTO 90% APROXIMADAMENTE.
Población:	MIXTA - ALTA
Contaminación Ambiental:	LA PROVOCADA POR LOS VEHICULOS AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR LA ZONA (SIN REGISTRO OFICIAL).
Uso de Suelo:	COMERCIAL Y HABITACIONAL
Vias de acceso e Importancia:	AVE. TECNOLOGICO, VIA RAPIDA DE ACCESO Y DISTRIBUCION EN LA ZONA
Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, DRENAJE SANITARIO, ALUMBRADO PUBLICO, PAVIMENTO ASFALTICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, LINEAS TELEFONICAS, ELECTRIFICACION, RECOLECCION DE BASURA Y TRANSPORTE PUBLICO.

Río de Janeiro #815 Col. Panamericana C.P. 31210 Tels. (614) 414-4333 y 414-4116 Chihuahua, Chih.
canobrta@prodigy.net.mx

Cano 22 Values

B. Raices, Construcciones y Topografía

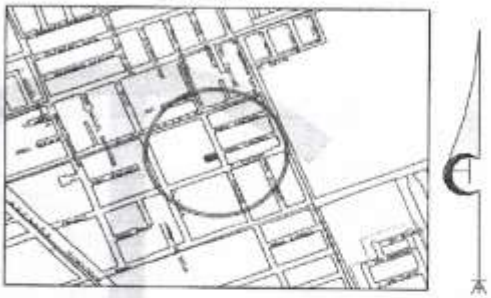
III.- TERRENO

Tramo de calles Transversales, Limítrofes y Orientación:
POR SU FRENTE CON CALLE PAQUIME Y POR SU COSTADO DERECHO CON CALLE ENCINO

Medidas y Colindancias Según: PLANO CATASTRAL

FRENTE:	12.50MTS. CON CALLE PAQUIME
COST. DERECHO:	25.00MTS. CON LOTE No.1 Y LOTE No.2
FONDO:	12.50MTS. CON LOTE No.117
COST. IZQUIERDO:	25.00MTS. CON LOTE No.4

CROQUIS



SUPERFICIE DE TERRENO:	**312.50 M2.**
Topografía y Configuración:	TOPOGRAFIA PLANA DE CONFIGURACION RECTANGULAR
Características Panorámicas:	FINCAS CASAS HABITACION DE TIPO SIMILAR EN LA ZONA.
Densidad Habitacional:	ALTA 90% APROXIMADAMENTE.
Intensidad de Construcción:	REGULADA POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE SEGÚN PLAN DIRECTOR URBANO.
Servidumbre y/o Restricciones:	LAS DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.

Uso Actual:	FINCA LOCAL COMERCIAL
Tipo de Construcción:	CONSTA DE SEIS TIPOS DE CONSTRUCCION: TI:CONSTRUCCION BODEGA, TII:OFICINAS PLANTA BAJA, TIII:OFICINAS LANTA ALTA, TIV:PORCHE, TV:MEZANINE Y TVI: VOLADO
Calidad y Clasificación de la Construcción:	COMERCIAL DE MEDIANA CALIDAD
Número de Niveles:	DOS NIVELES
Edad Aprox. de la Construccion:	18 AÑOS APROXIMADAMENTE
Vida Util Remanente:	32 AÑOS CON MANTENIMIENTO GENERAL Y ADECUADO
Estado de la Construcción:	BUENAS CONDICIONES EN GENERAL
Calidad del Proyecto:	FUNCIONAL EN SU TIPO
Unidades Rentables o Susceptibles a Rentarse:	UNA SOLA UNIDAD COMERCIAL

COTEJADO

Río de Janeiro #815 Col. Panamericana C.P. 31210 Tels. (614) 414-4333 y 414-4116 Chihuahua, Chih.
canobrta@prodigy.net.mx

Cano 22 Valuos

B. Raíces, Construcciones y Topografía

VI.- Consideraciones Previas al Avalúo

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

VII.- Valor Físico o Directo

A). De Terreno

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

Valores de Calle o Zona: $3,126.69 X M2. Para Traslación de Dominio (Escrituración).

Fraccion:	Sup.Tno. M2	Valor Unitrio M2.	Coeficiente	Motivo Coeficiente	Valor Resultante	Valor Parcial
UNICA	312.50	$3,126.69	1.25	FACTOR COMERCIO	$3,908.36	$1,221,362.50

Sup. Terreno = 312.50 M2. **Subtotal (A) =** $1,221,362.50

B). De Construcciones:

Tipo	Sup. M2.	Valor Unitario	Demérito %	Valor Unitario Neto	Valor Parcial
TI:CONST BODEGA	260.500	$4,500.00	0.82	$3,690.00	$961,245.00
TII: OFICINAS P.B.	8.150	$5,500.00	0.82	$4,510.00	$36,756.50
TIII: OFICINAS P.A.	27.000	$5,500.00	0.82	$4,510.00	$121,770.00
TIV:PORCHE	20.450	$2,750.00	0.82	$2,255.00	$46,114.75
TV:MEZANINE	56.600	$2,750.00	0.82	$2,255.00	$127,633.00
TVI:VOLADO	11.85	$1,300.00	0.82	$1,066.00	$12,632.10

Subtotal (B) = $1,306,151.35

C). De Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.

Subtotal (C) = $22,486.15

V alor Físico o Directo (A) + (B) + (C) = **$2,550,000.00**

VIII: .- Resúmen

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración) **$2,550,000.00**

(Con Letra)= (SON DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS CON 00/100 M.N.)

IX.- Conclusión:

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION)
AL DIA 21 DE FEBRERO DEL 2022

X.- Valor Referido (En su caso)=

El valor referido del inmueble al dia = NO APLICA

Perito Valuador

ARQ. Y E.V. ZAVY ELIZABETH GALAN HINOJOS.
CEDULA PROFESIONAL FEDERAL DE ESPECIALISTAS EN VALUACIÓN No.5678324
REGISTRO PARA CATASTRO RPV No.264
EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA PORTADA

CVPBFC8CTM-7-22-23372

Río de Janeiro #815 Col. Panamericana C.P. 31210 Tels. (614) 414-4333 y 414-4116 Chihuahua, Chih.
canobrta@prodigy.net.mx

ESCRITURA 152

AGREGADO OCHO

Chihuahua capital de trabajo y resultados

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO NO. **AUA 00989/2022**
CLAVE CATASTRAL: **172-003-003**
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 10 de Febrero de 2022

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO ***** HABITACIONAL H35 ***** PARA UN PREDIO UBICADO EN **LA CALLE PAQUIME EN EL LOTE 3 DE LA CUADRA I-3 No. 5103, EN EL FRACCIONAMIENTO ABRAHAM GONZALEZ** DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE **TERRENO 312.50 M2** (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR: QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 11, FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, ARTÍCULOS 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 59, 60, 69, 77 Y 94 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTICULO 13 FRACCIÓN IX INCISO A) 83, 210 FRACCIÓN II, 213, 214 Y 374 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y, ARTICULO 72, FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 69, 72 Y 73 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 9, FRACCIÓN III, V, ARTÍCULO 11, FRACCIÓN I, VI Y VII, ARTÍCULO 66, FRACCIÓN I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, XII, XIII Y XVI, 18 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, **Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE** DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO **H35 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 120.00 M2 Y 7.00 MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA. ASIMISMO; DEBERÁ RESPETAR UN **C.O.S. DE 0.75** Y UN **C.U.S. 1.6**

NOTAS:

- CONDICIONADO A NO PROVOCAR CONFLICTOS VIALES EN LA ZONA U OBSTRUCCIÓN DE ACCESOS A CASAS HABITACIÓN Y/O COMERCIOS COLINDANTES AL ÁREA DE PROYECTO Y PLANEAR ESTRATÉGICAMENTE LOS ACCESOS Y SALIDAS DE SUS VEHÍCULOS, ADEMÁS NO SE PERMITIRÁ EL USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA NINGÚN TIPO DE ACTIVIDAD. DE LO CONTRARIO ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ.

- SE PROHIBE EL USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA ACONDICIONAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL ART. 111 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, POR LO QUE DEBERÁ IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU PREVENCIÓN.

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

- ESTE DOCUMENTO AMPARA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL GIRO MANIFESTADO, EN CASO DE CUALQUIER ACTIVIDAD DISTINTA A LA REFERIDA, DEBERÁ HACER LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES ANTE ESTA DIRECCIÓN.

COTEJADO

Chihuahua capital de trabajo y resultados

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 00989/2022**
CLAVE CATASTRAL: **172-003-003**
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 10 de Febrero de 2022

***** HABITACIONAL H3S ***** PARA UN PREDIO UBICADO EN **LA CALLE PAQUIME EN EL LOTE 3 DE LA CUADRA I-3 No. 5103, EN EL FRACCIONAMIENTO ABRAHAM GONZALEZ** DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE **TERRENO 312.50 M2.** (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ CONDICIONADO DE TAL FORMA QUE NO GENERE CONTAMINACIÓN, NI ENTORPEZCA LA CIRCULACIÓN VIAL, NI PEATONAL, DEBERÁ CONTAR CON EL ESTACIONAMIENTO ADECUADO A SUS NECESIDADES.

A. LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE **5 AÑOS.**

B. **ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA, TODA VEZ QUE PUEDE SER SOLICITADA POR CUALQUIER PERSONA POR SER INFORMACIÓN PÚBLICA DE OFICIO CON ALCANCES ÚNICAMENTE DECLARATIVOS DE LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.**

C. ESTA LICENCIA **NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA**, HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES..

D. LA SUPERFICIE DECLARADA QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE, CUALQUIER ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SERÁN RESPONSABILIDAD DE QUIEN LAS DECLARÓ.

1

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

ADR / SJH / RCB

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

Chihuahua capital de trabajo y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

ESCRITURA 152

HACIENDA

ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

AGREGADO NUEVE

SAT

Nombre del Notario Público o Fedatario	ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ
RFC del Notario Público o Fedatario	OOOE720615V78
Fecha y hora de presentación:	02/03/2022 18:45
Número de operación:	220010033098
Ejercicio:	2022
Tipo de declaración:	Normal
Periodo:	11/02/2022
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Enajenación de bienes

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

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

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

COTEJADO

Sello digital :

niPZs1TmNH0hNRf4dIGuZM8B8ZrzU95F+67hrG6ToKjBQ4PDAHCaEkNyBeGKVqgM40XXJy21QJ0NIAGrrWdKyy8yTt1auseC8Vrn
8XAch7Xzdtyb2KlhmW8sYILJkF8US8gFkbdD8WZ/dWWaCLmKIkLpnTM28wfs6tdOlVGtbdc=

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

SAT

RFC: OODE720615V78
Nombre ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ

Tipo de declaración: Normal
Periodo de la declaración: Por Operación **Ejercicio:** 2022
Número de operación: 220010033098 **Fecha y hora de presentación:** 02/03/2022 18:45

DATOS DE LA OPERACIÓN

NUMERO DE ESCRITURA	152
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA	11/02/2022
TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO	OTROS
ESPECIFICA EL TIPO DE INMUEBLE	BODEGA

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	ESPECIFIQUE	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
1,160,000.00	TRANSFERENCIA	BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE		0539007935	
400,000.00	TRANSFERENCIA	BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE		0538505383	
77,161,470.00	CHEQUE	BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE		0538505383	
1,283.03	CHEQUE	BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE		0538505383	
22,700,333.03	TRANSFERENCIA	BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE		0539007935	

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

SAT

RFC: OOOE720615V78
Nombre ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ

Tipo de declaración: Normal
Periodo de la declaración: Por Operación **Ejercicio:** 2022
Número de operación: 220010033098 **Fecha y hora de presentación:** 02/03/2022 18:45

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	TAPJ771009NB9		JUAN PABLO	TAPIA

APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
PRADO	TAPJ771009HDFPRN03			

NÚMERO DE FOLIO

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	VIBS830117762A		SHABY ARACELY	VILLAR

APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
BARRAZA	VIBS830117MCHLRH02			

NÚMERO DE FOLIO

DATOS INFORMATIVOS

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

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	COCR760404RN6		ROBERTO	CORRAL

APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
CISNEROS	COCR760404HCHRSB00			

NÚMERO DE FOLIO

COTEJADO

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

SAT

RFC:	OOOE720615V78
Nombre	ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ

Tipo de declaración:	Normal		
Período de la declaración:	Por Operación	**Ejercicio:**	2022
Número de operación:	220010033098	**Fecha y hora de presentación:**	02/03/2022 18:45

PAGO

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
1,275,000.00	0.00	0.00	296,414.00	978,586.00
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	**GANANCIA ACUMULABLE**	**GANANCIA NO ACUMULABLE**	**ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN**	**NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN**
8.00	122,323.00	856,263.00	34,065.00	120472358007
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	**ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**TOTAL DE ISR PAGADO**
16/02/2022	48,949.00	976380	16/02/2022	83,014.00

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
1,275,000.00	0.00	0.00	296,414.00	978,586.00
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	**GANANCIA ACUMULABLE**	**GANANCIA NO ACUMULABLE**	**ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN**	**NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN**
8.00	122,323.00	856,263.00	34,065.00	120472358007
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	**ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	**TOTAL DE ISR PAGADO**
16/02/2022	48,949.00	976380	16/02/2022	83,014.00

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

¿LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OBTUVIERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL?	SI

OPCIÓN REPRESENTANTE LEGAL

¿EXISTE REPRESENTANTE LEGAL?	NO

HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

SAT

RFC:	OOOE720615V78
Nombre	ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ

Tipo de declaración:	Normal		
Periodo de la declaración:	Por Operación	**Ejercicio:**	2022
Número de operación:	220010033088	**Fecha y hora de presentación:**	02/03/2022 18:45

COPROPIEDAD

RFC DEL INTEGRANTE	PORCIENTO CORRESPONDIENTE	INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
TAPJ771005N89	50.0000	1,275,000.00	296,414.00	978,586.00
GANANCIA ACUMULABLE	**GANANCIA NO ACUMULABLE**	**ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN**	**ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	
122,323.00	856,263.00	34,085.00	46,929.00	

RFC DEL INTEGRANTE	PORCIENTO CORRESPONDIENTE	INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
VIBS630117I52A	50.0000	1,275,000.00	296,414.00	978,586.00
GANANCIA ACUMULABLE	**GANANCIA NO ACUMULABLE**	**ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN**	**ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA**	
122,323.00	856,263.00	34,085.00	46,929.00	

TOTAL DEL PORCIENTO CORRESPONDIENTE

TOTAL DEL PORCIENTO CORRESPONDIENTE	100.00

COTEJADO

ESCRITURA 152

AGREGADO Diez

HACIENDA

SAT

ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES

LIC. ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ NOTARIA PUBLICA NUMERO UNICO OAXACA, OAX. DISTRITO JUDICIAL MORELOS

Hoja 1 de 1

RFC:	OOOE720615V78
Nombre:	ORDOÑEZ ORDOÑEZ ELSA

Tipo de declaración:	Normal		
Tipo de periodicidad:	Sin Periodo		
Fecha de causación:	11/02/2022		
Fecha y hora de presentación:	16/02/2022 13:24	**Medio de presentación:**	Internet
Número de operación:	463854252		

Impuestos que declara:

Concepto de pago 1:	IVA ACTOS ACCIDENTALES
Impuesto a cargo:	212,550
Parte actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a cargo:	212,550
Cantidad a pagar:	212,550

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada está correcto, en virtud de que pueda haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

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

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

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

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: **0422 0K0P 8800 3416 9222**

Importe total a pagar: **$212,550**

Vigente hasta: **07/03/2022**

04220K0P880034169222 212550

Sello Digital :

Q+oG1tdvTmcNo6Er8LA8Hp+Qm5QmUDibkicW31amr2uFr8/wTGWEcrl6JbbV2pYvS/knflfofJ/t2r+CzTzNiagURRmBfjcXUJa
NOHzO1tvv5zscGJhFnlQDEYFzxZJotmcaqpeo+ro4KkrWl0jqXasuIMMCaPgi1y8lfg6l3FU=

BBVA

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones, Productos y Aprovechamientos Federales

Nombre o Razón Social:	**ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ**
Línea de Captura:	**0422 0K0P 8800 3416 9222**
Importe Pagado:	**$212,550**
Fecha y Hora de Pago:	**16/02/2022 14:42 Hrs.**
Cuenta de Cargo:	**0101848879**
Número de Operación:	**120472358347**
Llave de Pago:	**AF525B1F21**
Canal de Pago:	**Internet**
Forma de Pago:	**Transferencia Electrónica de Fondos**
Medio de Presentación:	**Internet (BBVA.MX)**
Sucursal:	**1002**
Guía:	**000374792**

Certificación de Pago:
12229BNET61431002008812P0K00374792224024411115461 5

COTEJADO

ESCRITURA 152

AGREGADO ONCE

HACIENDA

SAT

ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES

Hoja 1 de 3

RFC:	OOOE720615V78
Nombre:	ORDOÑEZ ORDOÑEZ ELSA

Tipo de declaración:	Normal		
Tipo de periodicidad:	Sin Periodo		
Fecha de causación:	11/02/2022		
Fecha y hora de presentación:	16/02/2022 13:19	**Medio de presentación:**	Internet
Número de operación:	463852183		

Impuestos que declara:	
Concepto de pago 1:	ISR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES
Impuesto a cargo:	68,170
Parte actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a cargo:	68,170
Cantidad a pagar:	68,170
Entidad federativa:	CHIHUAHUA

Sello Digital :

Lj8IDiB3XyWXG0TXBKOXtr+BAf6h2yarUrGGQwbJ1KkBjudP66O9SzOntK5ubu8FWoAAA4xcHxthzH8TKjcVhZjE+fon1DqSCsy
3pZP8Ub9u5W8FrYeDcAFPUtaWdW/CQqcaAJjB2DQNxSrUl5SCCIp9kBFFoyr+N56voR20PFY=

HACIENDA

ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES

Hoja 2 de 3

RFC:	OOOE720615V78
Nombre:	ORDOÑEZ ORDOÑEZ ELSA

Tipo de declaración:	Normal		
Tipo de periodicidad:	Sin Periodo		
Fecha de causación:	11/02/2022		
Fecha y hora de presentación:	16/02/2022 13:19	**Medio de presentación:**	Internet
Número de operación:	463852183		

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

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

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

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

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: **0422 0K07 7900 3416 6256**

Importe total a pagar: **$68,170**

Vigente hasta: **07/03/2022**

COTEJADO

04220K07790034166256 68170

Sello Digital :

Lj6IDiB3XyWXG0TXBKOXtr+BAf6h2yarUrGGQwbJ1KkBjudP66O9SzOntK5ubu8FWoAAA4xcHxlhzHl8TKjcVhZjE+fon1DqSCsy3pZP8Ub9u5W8FrYeDcAFPUtaWdWCQqcaAjjB2DQNxSrUI5SCCIp9kBFFoyr+N56voR20PFY=

HACIENDA

ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES

SAT

Hoja 3 de 3

RFC:	OOOE720615V78
Nombre:	ORDOÑEZ ORDOÑEZ ELSA

Tipo de declaración:	Normal		
Tipo de periodicidad:	Sin Periodo		
Fecha de causación:	11/02/2022		
Fecha y hora de presentación:	16/02/2022 13:19	**Medio de presentación:**	Internet
Número de operación:	463852183		

Si deseas efectuar el pago por internet, selecciona el Banco Autorizado del cual eres cliente.

Esta opción reduce el tiempo que necesitas para realizar el pago, ya que pre-llena la información de la línea de captura y el importe a pagar, solo tendrás que autenticarte, seleccionar la cuenta bancaria en la que se efectuará el cargo y autorizar la operación, obteniendo como comprobante el Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales.

Actinver · AFIRME El Banco de Hoy · BanBajío · Banco Azteca · Banjercito · Banorte · banregio · Bansi · Banco Base · BBVA · CIBanco · citibanamex · HSBC · Inbursa · Interacciones · Intercam Banco · Mi Banco · Banco Mifel · monex Banco · MUFG · Banco Multiva · Santander · Scotiabank · BX+

Sello Digital :

Lj8IDiB3XyWXG0TXBKOXtr+BAf6h2yarUrGGQwbJ1KkBjudP66O9SzOntK5ubu8FWoAAA4xcHxlhzH6TKjcVhZjE+fon1DqSCsy
3pZP8Ub9u5W8FrYeDcAFPUtaWdWCQqcaAJjB2DQNxSrUI5SCCtp9kBFFoyr+N56voR20PFY=

BBVA

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones, Productos y Aprovechamientos Federales

Nombre o Razón Social:	**ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ**
Línea de Captura:	**0422 0K07 7900 3416 6256**
Importe Pagado:	**$68,170**
Fecha y Hora de Pago:	**16/02/2022 14:40 Hrs.**
Cuenta de Cargo:	**0101848879**
Número de Operación:	**120472358067**
Llave de Pago:	**022962F428**
Canal de Pago:	**Internet**
Forma de Pago:	**Transferencia Electrónica de Fondos**
Medio de Presentación:	**Internet (BBVA.MX)**
Sucursal:	**1002**
Guía:	**000353573**

Certificación de Pago:
16526BNET6143100200971270K00353573224004410915452 2

COTEJADO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA	MUNICIPIO	CHIHUAHUA
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLONIA	FRACCIONAMIENTO ABRAHAM GONZALEZ
CALLE	PAQUIME NÚMERO 5103, LOTE No. 3 CUADRA I-3		
No. Y/O LETRA EXTERIOR		No. Y/O LETRA INTERIOR	
CÓDIGO POSTAL		TELÉFONO	

COTEJADO

Consultas

Detalle de Pagos

R.F.C. : OOOE - 19720615- V78

Nombre o Razón Social: ELSA ORDO&EZ ORDO&EZ

Fecha de Enajenación:	11/02/2022	Fecha de Vencimiento:	04/03/2022
Tipo de Declaración:	N	Fecha Declaración:	16/02/2022
No. Operación:	976380	Tipo Obligación:	ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES
Impuesto sobre la Renta:	48,929.00	Multa por corrección fiscal:	0.00
Parte actualizada :	0.00	Cantidad a pagar:	48,929.00
Recargos :	0.00		
Ganancia obtenida :	978,586.00	Monto pagado con Ant:	0.00
Pago :	48,929.00	Cantidad a Cargo:	48,929.00
Pago provisional conforme al art 154 :	83,014.00	Pago en exceso:	0.00
Imp a pagar a la entidad fed :	48,929.00	Tasa :	0.05
		Total Declarado:	48,929.00
		Redondeo:	0.00
		Total Pagado:	**48,929.00**

Datos del Enajenante

R.F.C. : TAPJ19771005NB9

Nombre : JUAN PABLO TAPIA PRADO

Datos del Inmueble

Estado : CHIHUAHUA

Municipio : CHIHUAHUA

Localidad : CHIHUAHUA

Colonia : ABRAHAM GONZALEZ FRACC

Calle : PAQUIME

Número : 5103 Int

Código Postal : 0

Telefono : 0

No. Escritura : 152

Declaración pendiente de conciliar

Regresar | Imprimir | Eliminar Declaración

SAT Servicio de Administración Tributaria

Chihuahua

SECRETARÍA DE HACIENDA

15-C

ODOE720615JW78

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

OOOE720615MCHRRL11

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (*)

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Cantidades sin centavos, alineadas a la derecha, sin anotar en distinto a los números)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 17 MES 02 AÑO 2022

No. ESCRITURA: 162

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (*)

ORDOÑEZ ORDOÑEZ ELSA

ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE: N= NORMAL, C= COMPLEMENTARIA, R= CORRECCIÓN FISCAL: N

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA:

CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (*):

EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR: DÍA MES AÑO

1 PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo F)	48929	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO		E. CANTIDAD A PAGAR (A+B+C+D)	48929
C. RECARGOS			

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

A. GANANCIA OBTENIDA	978586	E. MONTO PAGADO con la declaración que rectifica CON ANTERIORIDAD	
B. PAGO (A por Tasa 5%)	48929	F. CANTIDAD A CARGO	48929
C. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 126 DE LA LISR	83014	G. PAGO EN EXCESO	
D. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (B-C o el menor)	48929		

3 DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: VIBS83011762A

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: VIBS830117MCHLRH02

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): VILLAR BARRAZA SHAIRY ARACELY

INSTRUCCIONES

[illegible]

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

LIC. ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ NOTARÍA PÚBLICA No. VEINTIDÓS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS CHIHUAHUA, CHIH. DISTRITO JUDICIAL MORELOS

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

5 LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

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

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

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

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

COTEJADO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA	MUNICIPIO	CHIHUAHUA
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLONIA	FRACCIONAMIENTO ABRAHAM GONZALEZ
CALLE	PAQUIME NÚMERO 5103, LOTE No. 3 CUADRA I-3		
No. Y/O LETRA EXTERIOR		No. Y/O LETRA INTERIOR	
CÓDIGO POSTAL		TELÉFONO	

Consultas

Detalle de Pagos

R.F.C. : OOOE - 19720615- V78

Nombre o Razón Social: ELSA ORDO&EZ ORDO&EZ

Fecha de Enajenación:	11/02/2022	Fecha de Vencimiento:	04/03/2022
Tipo de Declaración:	N	Fecha Declaración:	16/02/2022
No. Operación:	979041	Tipo Obligación:	ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES
Impuesto sobre la Renta:	48,929.00	Multa por corrección fiscal:	0.00
Parte actualizada :	0.00	Cantidad a pagar:	48,929.00
Recargos :	0.00		
Ganancia obtenida :	978,586.00	Monto pagado con Ant:	0.00
Pago :	48,929.00	Cantidad a Cargo:	48,929.00
Pago provisional conforme al art 154 :	83,014.00	Pago en exceso:	0.00
Imp a pagar a la entidad fed :	48,929.00	Tasa :	0.05
		Total Declarado:	48,929.00
		Redondeo:	0.00
		Total Pagado:	**48,929.00**

Datos del Enajenante

R.F.C. : VIBS1983011762A

Nombre : SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA

Datos del Inmueble

Estado : CHIHUAHUA

Municipio : CHIHUAHUA

Localidad : CHIHUAHUA

Colonia : ABRAHAM GONZALEZ FRACC

Calle : PAQUIME

Número : 5103 Int

Código Postal : 0

Telefono : 0

No. Escritura : 152

Declaración pendiente de conciliar

Regresar Imprimir Eliminar Declaración

COTEJADO

ESCRITURA 152

SH-71-65

Chihuahua

SECRETARÍA DE HACIENDA

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

AGREGADO TRECE

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN: CLAVE:

DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
OOOE720615MCHRRL11	OOOE720615V78
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ ELSA	

DATOS DEL ENAJENANTE	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
TAPJ771005HDFPRN05	TAPJ771005NB9
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
TAPIA PRADO JUAN PABLO	

SELECCIONE CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR: NORMAL (X) COMPLEMENTARIA ( ) CORRECCIÓN FISCAL ( )

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DIA 11 MES 2 AÑO 2022

No. DE ESCRITURA: 152

VALOR DEL INMUEBLE: 1,275,000.00

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	COLONIA
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	FRACC. ABRAHAM GONZALEZ

CALLE	No. Y/O LETRA EXTERIOR	No. Y/O LETRA INTERIOR	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO
PAQUIME número 5103, LOTE No. 3 cuadra I-3				

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

A. GANANCIA OBTENIDA	978,586.00	L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)	
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	48,929.00	M. GASTOS DE EJECUCIÓN	
C. ESTIMULO FISCAL	19,572.00	N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN	
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	29,358.00	O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	1,174.00	P. PAGO EN EXCESO (J+K+L+M+N-O) cuando O es mayor	
F. SUB - TOTAL (D más E)	30,532.00	Q. CANTIDAD A CARGO (J+K+L+M+N-O) cuando O es menor	30,532.00
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)			
H. RECARGOS (F + G) x Tasa			
I. COMPENSACIÓN			
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	30,532.00		
K. MULTAS			

* F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)

CONTRIBUYENTE [ ] REPRESENTANTE LEGAL [ ] RESPONSABLE SOLIDARIO [X]

R.F.C. OOOE720615V78

NOMBRE ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ ELSA

FIRMA

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

INSTRUCCIONES:

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

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

4. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS.

   En estos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotar la(s) que haya pagado.

   Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

SELLO DE LA RECAUDACIÓN

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

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

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

Consultas

Detalle de Pagos

R.F.C. : OOOE - 19720615- V78

Nombre o Razón Social: ELSA ORDO&EZ ORDO&EZ

Fecha de Enajenación:	11/02/2022	Fecha de Vencimiento:	04/03/2022
Tipo de Declaración:	N	Fecha Declaración:	15/02/2022
No. Operación:	944170	Tipo Obligación:	CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES
Valor del Inmueble:		1,275,000.00	
No. Escritura:		152	

Ganancia Obtenida :	978,586.00	Total Contribuciones :	30,531.88
Pago Impuesto Cedular :	48,929.30	Multas/Sanción :	0.00
Estimulo Fiscal :	19,571.72	Parte Actualizada de Multas:	0.00
Impuesto Cedular a Cargo :	29,357.58	Gastos de Ejecución :	0.00
Impuesto Universitario :	1,174.30	Honorarios de Notificación :	0.00
Sub-Total :	30,531.88	Monto pagado con anterioridad :	0.00
Parte Actualizada de Contribuciones:	0.00	Cantidad a cargo :	30,531.88
Recargos :	0.00	Pago en Exceso :	0.00
		Total a Pagar:	30,531.88
		Total Declarado:	30,531.88
		Redondeo:	0.12
		Total Pagado:	**30,532.00**

COTEJADO

Datos del Enajenante

R.F.C. : TAPJ19771005NB9

Nombre : JUAN PABLO TAPIA PRADO

Datos del Inmueble

Estado : CHIHUAHUA

Municipio : CHIHUAHUA

Localidad : CHIHUAHUA

Colonia : ABRAHAM GONZALEZ FRACC

Calle : PAQUIME

Número : 5103 Int

Código Postal : 0

Telefono : 0

No. Escritura : 152

Regresar Imprimir

Chihuahua

SECRETARÍA DE HACIENDA

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

SH-71-05

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN:	CUARTO
	1

DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
OOOE720615MCHRRL11	OOOE720615V78
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ ELSA	

DATOS DEL ENAJENANTE	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
VIBS830117MCHLRLH0	VIBS830117762A
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
VILLAR BARRAZA SHAIRY ARACELY	

SELECCIONE CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR: NORMAL (X) COMPLEMENTARIA ( ) CORRECCIÓN FISCAL ( )

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DIA 11 MES 2 AÑO 2022

No. DE ESCRITURA: 152

VALOR DEL INMUEBLE: 1,275,000.00

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	COLONIA
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	FRACC. ABRAHAM GONZALEZ

CALLE	No. Y/O LETRA EXTERIOR	No. Y/O LETRA INTERIOR	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO
PAQUIME número 5103, LOTE No. 3 cuadra I-3				

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

A. GANANCIA OBTENIDA	978,586.00	L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)	
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	48,929.00	M. GASTOS DE EJECUCIÓN	
C. ESTIMULO FISCAL	19,572.00	N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN	
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	29,358.00	O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	1,174.00	P. PAGO EN EXCESO (J+K+L+M+N-O) cuando O es mayor	
F. SUB - TOTAL (D más E)	30,532.00	Q. CANTIDAD A CARGO (J+K+L+M+N-O) cuando O es menor	30,532.00
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)			
H. RECARGOS (F + G) x Tasa			
I. COMPENSACIÓN			
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	30,532.00		
K. MULTAS			

* F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)

CONTRIBUYENTE [ ] REPRESENTANTE LEGAL [ ] RESPONSABLE SOLIDARIO [X]

R.F.C.	OOOE720615V78
NOMBRE	ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ ELSA

FIRMA

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ADEMÁS QUE LOS DATOS ASENTADOS EN EL PRESENTE SE DE REVISIÓN POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

INSTRUCCIONES:

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

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

4. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS.

   En estos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotar la(s) que haya pagado.

   Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

SELLO DE LA RECAUDACIÓN

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

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

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

Consultas

Detalle de Pagos

R.F.C. : OOOE - 19720615- V78

Nombre o Razón Social: ELSA ORDO&EZ ORDO&EZ

Fecha de Enajenación:	11/02/2022	Fecha de Vencimiento:	04/03/2022
Tipo de Declaración:	N	Fecha Declaración:	15/02/2022
No. Operación:	944485	Tipo Obligación:	CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES
Valor del Inmueble:		1,275,000.00	
No. Escritura:		152	

Ganancia Obtenida :	978,586.00	Total Contribuciones :	30,531.88
Pago Impuesto Cedular :	48,929.30	Multas/Sanción :	0.00
Estimulo Fiscal :	19,571.72	Parte Actualizada de Multas:	0.00
Impuesto Cedular a Cargo :	29,357.58	Gastos de Ejecución :	0.00
Impuesto Universitario :	1,174.30	Honorarios de Notificación :	0.00
Sub-Total :	30,531.88	Monto pagado con anterioridad :	0.00
Parte Actualizada de Contribuciones:	0.00	Cantidad a cargo :	30,531.88
Recargos :	0.00	Pago en Exceso :	0.00
		Total a Pagar:	30,531.88
		Total Declarado:	30,531.88
		Redondeo:	0.12
		Total Pagado:	**30,532.00**

COTEJADO

Datos del Enajenante

R.F.C. : VIBS1983011762A

Nombre : SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA

Datos del Inmueble

Estado : CHIHUAHUA

Municipio : CHIHUAHUA

Localidad : CHIHUAHUA

Colonia : ABRAHAM GONZALEZ FRACC

Calle : PAQUIME

Número : 5103 Int

Código Postal : 0

Telefono : 0

No. Escritura : 152

Regresar Imprimir

CalculaNOT.com.mx

Viernes, 11 de Febrero del 2022

ESCRITURA 152

AGREGADO CATORCE

Lic. Elsa Ordoñez Ordoñez
RFC: DOOE720615V78

Notaría Pública No. 22
Chihuahua, Chihuahua

ISR por Enajenación de Terreno y Construcción misma Fecha.

- Información relativa a la determinación del Cálculo del ISR:

No. Escritura:

RFC Enajenante(s): | **CURP Enajenante(s):**

Enajenante(s):

Adquirente:

Ubicación del Inmueble:

Comentarios:

- Datos Iniciales -

Consultar Tablas y Valores

Valor de Avalúo: **$ 2,180,000.00**
Fecha de Operación: **11 Feb, 2022**
Valor de Operación: **$ 2,550,000.00**

Valor de Adquisición Terreno: **$ 265,625.00**

Valor de Adquisición Construcción: **$ 191,809.05** (Costo Depreciado: $ 145,774.88)
Costo Depreciado = Valor de Adq. - 24% (3% por cada año transcurrido con límite de 80%)

Fecha de Adquisición: **6 Mar, 2013**

Costo Actualizado: **$ 592,827.22**

Costo Actualizado Terreno: **$ 382,765.63**
Costo Actualizado Construcción: **$ 210,061.60**
Número de Enajenantes: **2**
Número de años Transcurridos: **8**

Factores :
- INPC: **1.4410** (Venta: 118.002 / Compra 81.887433)
- Tabla Ajuste : **1.36**
- Factor de Actualización Correspondiente: **1.4410**

Tabla del Artículo 126:

Total Deducciones Actualizadas: (Costo Act. Terr. + Costo Act. Const. + Mejoras) **$ 592,827.22**

Ganancia Gravable o Utilidad (Valor Op. - Deduc. Actualizadas): **$ 1,957,172.78**

Ganancia Acumulable (Utilidad entre años transcurridos): **$ 244,646.60 / 2 anaj. = $122,323.30**

Ganancia No Acumulable (Ganancia Gravable - Acumulable): **$ 1,712,526.18**

- L. Inf.: **$ 115,375.91** - L. Sup.: **$ 134,119.41**
- Potje. Aplicar: **16 %** - Cuota: **$ 9,265.20**

ISR a Pagar = ((((G. Acum. Ind. - Lim. Inf.) * Potje. Aplicar (%)) + Cuota Fija) * Años Trans.) * Num. Enajenantes

Mostrar desglose matemático | Ocultar desglose

(1) ISR a Pagar: **$ 83,014.26**
(2) ISR a Pagar: **$ 83,014.26**

Impuesto Total: **$ 166,028.52**
ISR por Adquisición total a Pagar: **$ 0.00**

:: CONFORME AL ARTICULO 127 ::

Enajenantes	Ganancia	Art. 127	Entidad Fed.	Federación
1	978,586.39	48,929.32	48,929.32	34,084.94
2	978,586.39	48,929.32	48,929.32	34,084.94
		97,858.64	**97,858.64**	**68,169.88**

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SELLO O FIRMA DE LA NOTARÍA

Correo: notariapublica25@yahoo.com | Tel: (614) 451 0387 | Cel: (614) 116 4495

Regresar

Calculo = 30,532 x 2 = 61,064.00

Total = 227,093.00

ESCRITURA 152

AGREGADO QUINCE

CFDI

A 1606

Lugar y Fecha de Emisión

31000 Chihuahua, Chihuahua, 24 / feb / 2022 18:28:51

Versión: V3.3

Emisor	Receptor
ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ	**ROBERTO CORRAL CISNEROS**
RFC: OOOE720615V78	**RFC: COCR760404RN6**
Paseo Simon Bolivar 300 Chihuahua Centro Chihuahua Chihuahua, México CP 31000	PAQUIME 5306 Francisco I Madero Chihuahua Chihuahua, México CP 31104
Régimen Fiscal: 626- Régimen Simplificado de Confianza	Uso CFDI: Gastos en general

Timbre Fiscal Digital

Folio Fiscal:	f9273c59-84d2-438c-86f3-004f76ea84ef	**Forma de Pago:**	02-Cheque nominativo
Certificado SAT:	00001000000509528575	**Método de Pago:**	PUE - Pago en una sola exhibición
Certificado Contribuyente:	00001000000413694945	**Tipo de Comprobante:**	Ingreso
Fecha Timbrado:	24 / feb / 2022 19:35:13	**RFC del PAC:**	CFA110411FW5

Clave/Prod SAT	No. Id	Cant	UM SAT	UM	Descripción	Precio Unitario	Descuento	Impuestos	Importe
80121600	02	1.00	E48-Unidad de servicio	SERVICIO	Servicios de Enajenación de Bienes Inmuebles (Elaboración de escritura de compraventa, escritura 152)	29,553.64	0.00	IVA 16% $4,728.58	29,553.64

Inmuebles

Inmueble

Tipo de Inmueble	03 - Construcción habitacional
Calle	PAQUIME (LOTE 3 CUADRA I-3)
Número Exterior	5103
Número Interior	
Colonia	ABRAHAM GONZALEZ
Localidad	CHIHUAHUA
Referencia	
Municipio	CHIHUAHUA
Estado	08 - CHIHUAHUA
País	MEX - MEXICO (ESTADOS UNIDOS MEXICANOS)

COTEJADO

CFDI Relacionado:

Tipo Relacionado:

Moneda: MXN Pesos Mexicanos

Tipo de Cambio:

Importe con Letra: (Treinta y cuatro mil doscientos ochenta y dos Pesos 22 /100 MN)

Subtotal	29,553.64
Descuento Aplicado	0.00
IVA	4,728.58
Ret. ISR	0.00
Ret. IVA	0.00
Total	34,282.22

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACION IMPRESA DE UN CFDI

Sello Digital del Emisor

[illegible]

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT

||1.1|f9273c59-84d2-438c-86f3-004f76ea84ef|2022-02-24T19:35:13|[illegible]|00001000000509528575||

Sello Digital del SAT

[illegible]

BOSS SOLUCIONES CFDI emitido en Sistema BOSS. www.boss-soluciones.com

CFDI
A 1606

Lugar y Fecha de Emisión
31000 Chihuahua, Chihuahua 24 / feb / 2022 18:28:51
Versión: V3.3

Emisor	Receptor
ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ	**ROBERTO CORRAL CISNEROS**
RFC: OOOE720615V78	**RFC: COCR760404RN6**
Paseo Simon Bolivar 300 Chihuahua Centro Chihuahua Chihuahua, México CP 31000	PAQUIME 5306 Francisco I Madero Chihuahua Chihuahua, México CP 31104
Régimen Fiscal: 626- Régimen Simplificado de Confianza	Uso CFDI: Gastos en general

Timbre Fiscal Digital

Folio Fiscal:	f9273c59-84d2-439c-8603-004f76ea64ef	**Forma de Pago:**	02-Cheque nominativo
Certificado SAT:	00001000000509528575	**Método de Pago:**	PUE - Pago en una sola exhibición
Certificado Contribuyente:	00001000000413694945	**Tipo de Comprobante:**	Ingreso
Fecha Timbrado:	24 / feb / 2022 19:35:13	**RFC del PAC:**	CFA110411FW5

Código Postal	31104
Datos de la Operación	
No. de Instrumento Notarial	152
Fecha de Instrumento Notarial	11/feb/2022
Monto de la Operación	2,762,550
Subtotal	2,550,000
Monto de IVA	212,550
Datos del Notario	
CURP	OOOE720615MCHRRL11
No. Notaria	22
Entidad Federativa	08 - CHIHUAHUA
Adscripción	Distrito Judicial Morelos Chihuahua, Chihuahua
Enajenantes	
Es copropiedad o sociedad conyugal	Si
Enajenante	
Nombre	JUAN PABLO
Apellido Paterno	TAPIA
Apellido Materno	PRADO

CFDI Relacionado:
Tipo Relacionado:
Importe con Letra: (Treinta y cuatro mil doscientos ochenta y dos Pesos 22 /100 MN)

Moneda: MXN Pesos Mexicanos
Tipo de Cambio:

Subtotal	29,553.64
Descuento Aplicado	0.00
IVA	4,728.58
Ret. ISR	0.00
Ret. IVA	0.00
Total	34,282.22

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACION IMPRESA DE UN CFDI

Sello Digital del Emisor

mYQzWkqkdRaeamY52AQcyfQ7F5JuJumJ9f14MODxasGXqyN5DycE+rRE0EkoBcvxYdTS+36HFMBCinQKDNSs6NUXQOxLRum94JuiWim m9BW6984sptLugwQN6ZKnYZkYtWb+bz0zF02hZMx6NScl4xNanMRqpcwesoCHColp70cOR+U6KVJMml1y+92OtBFVdu2IPLgwfWnwfepOeFj dUhXQNpp085JN7xLjoEyDZOuCy59GaXwPRstn+0cFQJlicDnTJ+gdjgoL34aWNYp+ednogVT8jyIGiZoENxfa8oPla+yAMIs8q+LzRKzRFGDK9 CinysEmdyA==

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT

||1.1|f9273c59-84d2-439c-8603-004f76ea64ef|2022-02-24T19:35:13|mYQzWkqkdRaeamY52AQcyfQ7F5JuJumJ9f14MODxasGXqyN5DycE+rRE0EkoBcvxYdTS+36HFMBCinQKDNSs6NUXQOxLRum94JuiWim m9BW6984sptLugwQN6ZKnYZkYtWb+bz0zF02hZMx6NScl4xNanMRqpcwesoCHColp70cOR+U6KVJMml1y+92OtBFVdu2IPLgwfWnwfepOeFjdUhXQNpp085JN7xLjoEyDZOuCy59GaXwPRstn+0cFQJlicDnTJ+gdjgoL34aWNYp+ednogVT8jyIGiZoENxfa8oPla+yAMIs8q+LzRKzRFGDK9CinysEmdyA==|00001000000509528575||

Sello Digital del SAT

ATTjDxoL0eG4vu5bj82GUKdqUW2F0OuIoFIsbeRB9rD960C4lrLRhJYUbv1B94hIz+E5NQ8eV7JYiWa6dmAy+WKkGUqMV7hX07OB5gTR1C7 jOGUL2YFOembXJ8EK1VZFX02hnW93iX0gecSCMqIzTxD3qlyRnKwadow6QJpkqHsfoKeK2FmkuhmWucXXahr45Q+Gm35MEx5FbdbAHzFGu yJveTLlT+hu4z1sAfuIOUftFyDNdDb6OPZl+dVQUMJnlMBZ39lXzbI86HCf622WlGwkNWHpUWdhv6qfWAReLcTQmKYsYgrLtbCi52zhDdbTXs bcpHKIA==

CFDI

A 1606

Lugar y Fecha de Emisión

31000 Chihuahua, Chihuahua, 24/feb/2022 18:28:51

Versión: V3.3

Emisor	Receptor
ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ	**ROBERTO CORRAL CISNEROS**
RFC: DOOE720615V78	**RFC: COCR760404RN6**
Paseo Simon Bolivar 300 Chihuahua Centro Chihuahua Chihuahua, México CP 31000	PAQUIME 5306 Francisco I Madero Chihuahua Chihuahua, México CP 31104
Régimen Fiscal: 626- Régimen Simplificado de Confianza	Uso CFDI: Gastos en general

Timbre Fiscal Digital

Folio Fiscal:	f9273c59-84d2-439c-88f3-004f76ea64ef	**Forma de Pago:**	02-Cheque nominativo
Certificado SAT:	00001000000509528575	**Método de Pago:**	PUE - Pago en una sola exhibición
Certificado Contribuyente:	00001000000413684945	**Tipo de Comprobante:**	Ingreso
Fecha Timbrado:	24 / feb / 2022 18:35:13	**RFC del PAC:**	CFA110411FW5

RFC	TAPJ771005NB8
CURP	TAPJ771005HDFPRN05
Porcentaje	50
Enajenante	
Nombre	SHAIRY ARACELY
Apellido Paterno	VILLAR
Apellido Materno	BARRAZA
RFC	VIBS830117762A
CURP	VIBS830117MCHLRH02
Porcentaje	50
Adquirientes	
Es copropiedad o sociedad conyugal	No
Adquiriente	
Nombre	ROBERTO
Apellido Paterno	CORRAL
Apellido Materno	CISNEROS
RFC	COCR760404RN6
CURP	COCR760404HCHRSB00

COTEJADO

CFDI Relacionado:

Tipo Relacionado:

Moneda: MXN Pesos Mexicanos

Importe con Letra: (Treinta y cuatro mil doscientos ochenta y dos Pesos 22 /100 MN)

Tipo de Cambio:

Subtotal	29,553.64
Descuento Aplicado	0.00
IVA	4,728.58
Ret. ISR	0.00
Ret. IVA	0.00
Total	34,282.22

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACION IMPRESA DE UN CFDI

Sello Digital del Emisor

[illegible]

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT

||1.1|f9273c59-84d2-439c-88f3-004f76ea64ef|2022-02-24T18:35:13|[illegible]|00001000000509528575||

Sello Digital del SAT

[illegible]

BOSS CFDI emitido en Sistema BOSS. www.boss-soluciones.com

Hoja 3 de 4

CFDI

A 1606

Lugar y Fecha de Emisión

31000 Chihuahua, Chihuahua 24 / feb / 2022 1[illegible]

Versión: V3.3

Emisor	Receptor
ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ	**ROBERTO CORRAL CISNEROS**
RFC: OOOE720615V78	**RFC: COCR760404RN8**
Paseo Simon Bolivar 300 Chihuahua Centro Chihuahua Chihuahua, México CP 31000	PAQUIME 5306 Francisco I Madero Chihuahua Chihuahua, México CP 31104
Régimen Fiscal: 626- Régimen Simplificado de Confianza	Uso CFDI: Gastos en general

Timbre Fiscal Digital

Folio Fiscal:	f9273c59-84d2-439c-86f3-004f76ea64ef	**Forma de Pago:**	02-Cheque nominativo
Certificado SAT:	00001000000509528575	**Método de Pago:**	PUE - Pago en una sola exhibición
Certificado Contribuyente:	00001000000413894945	**Tipo de Comprobante:**	Ingreso
Fecha Timbrado:	24 / feb / 2022 19:35:13	**RFC del PAC:**	CFA110411FW5

Porcentaje 100

CFDI Relacionado:

Tipo Relacionado:

Moneda: MXN Pesos Mexicanos

Tipo de Cambio:

Importe con Letra: (Treinta y cuatro mil doscientos ochenta y dos Pesos 22 /100 MN)

Subtotal	29,553.64
Descuento Aplicado	0.00
IVA	4,728.58
Ret. ISR	0.00
Ret. IVA	0.00
Total	34,282.22

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACION IMPRESA DE UN CFDI

Sello Digital del Emisor

[illegible]

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT

||1.1|f9273c59-84d2-439c-86f3-004f76ea64ef|2022-02-24T19:35:13|[illegible]|00001000000509528575||

Sello Digital del SAT

[illegible]

BOSS CFDI emitido en Sistema BOSS. www.boss-soluciones.com

Hoja 4 de 4

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

ESCRITURA 152

DECLARACIÓN NUMERO 022152

[X] NORMAL [ ] COMPLEMENTARIA AGREGADO DIECISEIS FECHA: 07/Marzo/2022

C. TESORERO MUNICIPAL EN **CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.**

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

ESCRITURA NUMERO	FECHA DE FIRMA	FECHA DE ELABORACION	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO	
				INSCRIPCION	LIBRO
152	11 Febrero 2022	11 Febrero 2022	4		

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE: **COMPRAVENTA**

ADQUIRENTE(S)			ENAJENANTE(S)		
APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(s)	APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE
ROBERTO CORRAL CISNEROS			**JUAN PABLO TAPIA PRADO y SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA**		

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR	UBICACION Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACION
Calle Michigan #3214, Colonia Quintas del Sol C.P 31214	Local comercial, calle Paquimé número 5103 y lote de terreno sobre el cual se encuentra construido que se identifica como lote número 3 de la cuadra I-3 del fraccionamiento Abraham Gonzalez, con superficie de 312.50 m²
MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE	CLAVE CATASTRAL y CLAVE ESTANDAR
Chihuahua, Chihuahua	172-003-003 08-001-019-00-0001-172-003-00003-00-0000

DESTINO DEL INMUEBLE: [X] CASA HABITACIÓN [ ] DEPTOS. No. DE DEPTOS [ ] OTROS (ESPECIFIQUE):

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	$1,221,362.50	$1,328,637.5	$2,550,000.00
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			$2,550,000.00

LIQUIDACION

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE:

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE		CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
		REGIMEN ANTERIOR	REGIMEN ACTUAL			
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)		$2,550,000.00		DIFERENCIA	
2	DEDUCCIÓN				IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACION No. A LA QUE REMITIDA	
3	BASE DEL IMUESTO(1-2)		$2,550,000.00		4 % impuesto universitario	$2,040.00
4	IMPUESTO	2%	$51,000.00		OTROS IMPUESTOS C.E	$233.01
					CRUZ ROJA	$0.99
5	IMPUESTO PAGADO POR EL INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACION No.				TOTAL A PAGAR	$53,274.00

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE (S)
ORDÓÑEZ	ORDÓÑEZ	ELSA

FIRMA

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: OOE720615V78

N° DE NOTARIO Y DISTRITO: VEINTIDÓS MORELOS

SELLO

PARA USO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

ESTA OPERACION QUEDA INSCRITA EN				FECHA		
INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCION	DIA	MES	AÑO

CERTIFICACIÓN DE PAGO

PAGADO TESORERÍA MUNICIPAL

ESTA NOTA FUE PAGADA CON 306265 DEL DÍA 30-03-22

EN CHIH. A DE DE 20

FIRMA DEL CAJERO RECIBIDOR

SELLO AUTORIZACIÓN DE CATASTRO

SELLO

Lic. Elsa Ordóñez Ordóñez

NotaríaPúblicaNo.22

Distrito Judicial Morelos Chihuahua, Chih.

Protocolo

ES **PRIMER TESTIMONIO** SACADO DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE PARA USO DE **ROBERTO CORRAL CISNEROS,** CONSTA DE **VEINTISEIS** FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS Y RUBRICADAS. LO AUTORIZO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS. DOY FE. ----------

LA NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTIDOS

LIC. ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ

LJT

COTEJADO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN

INGRESO: 20 DE ABRIL DE 2022 02:06:48 PM. **NÚMERO: 2022-88395** **FOLIO ELECTRONICO**: 2022-139928

REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 31 DE MAYO DE 2022.

DOCUMENTO: INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 152, VOLUMEN 4, EL DÍA 11 DE FEBRERO DE 2022.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS

TRAMITE: **COMPRAVENTA SIMPLE**

VENDEDOR(ES) JUAN PABLO TAPIA PRADO
SHAIRY ARACELY VILLAR BARRAZA

OBJETO MUNICIPIO: **CHIHUAHUA**
LOCALIDAD: **CHIHUAHUA**
COLONIA: **ABRAHAM GONZALEZ**
DENOMINACION: **(ANTES COLONIA GRANJAS)**

COMPRADOR(ES) ROBERTO CORRAL CISNEROS QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO (A) EL DIA 04 DE ABRIL DE 1976, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC COCR760404 , CON DOMICILIO EN CALLE MICHIGAN NUMERO 3214 , COLONIA QUINTAS DEL SOL, EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES .

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2454794, IMPORTE $17,246.00 M.N.

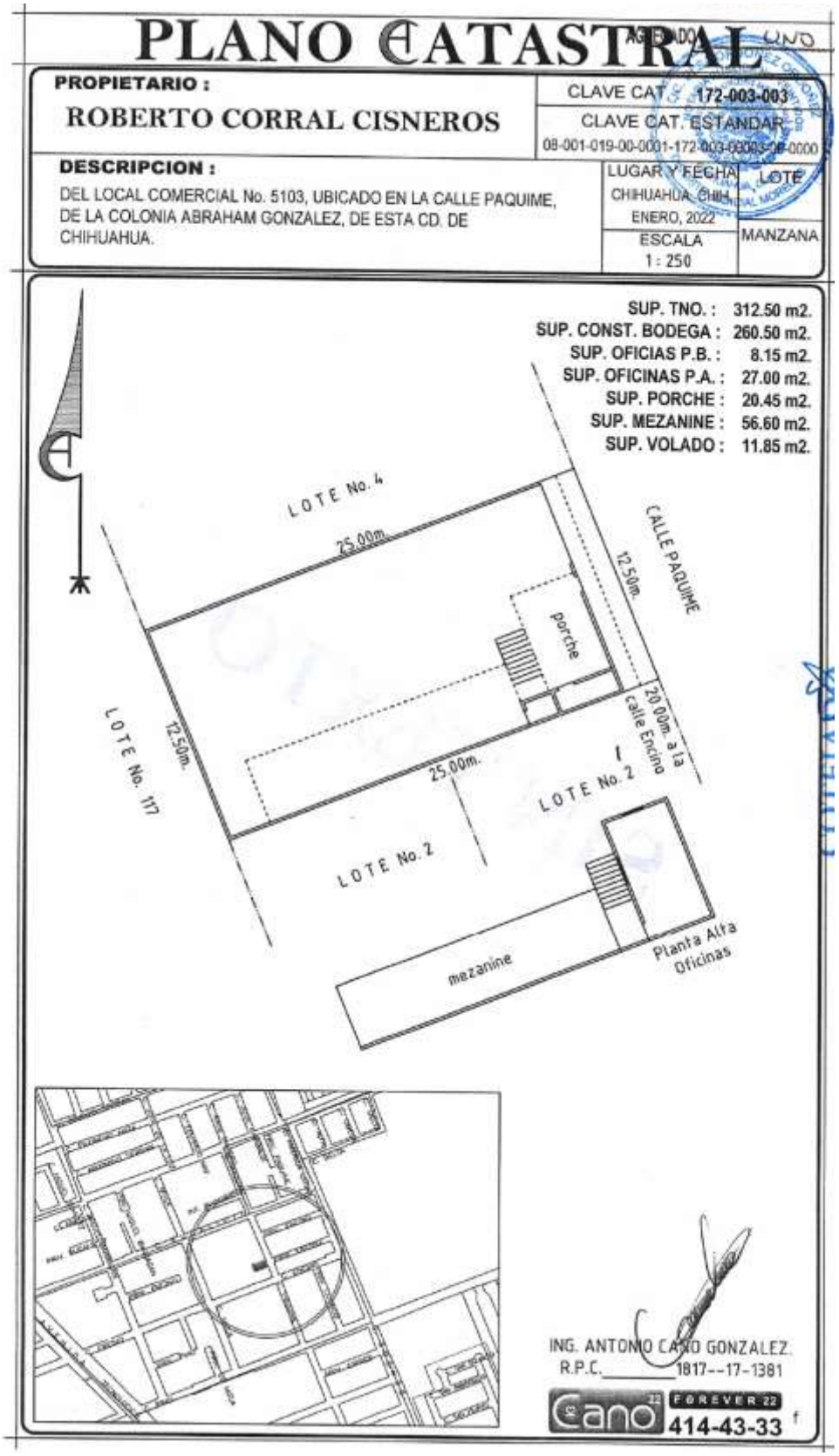
FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1104614	LOCAL COMERCIAL	3 cuadra I-3-	312.5000 METROS CUADRADOS	172-003-003	108	6871	I

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO MORELOS

639b9fccd2de4724acebfcf6561a568e
OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
REGISTRADOR ADSCRITO
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Chihuahua GOBIERNO DEL ESTADO

Plano catastral



Predial 2022 domicilio

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 11 de Enero de 2022
Transacción: 2022-66863
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-172 003-00003-00-0000
Clave: 172-003-003

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: TAPIA PRADO JUAN PABLO RFC: TAPJ771005NB9
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: 07 PAQUIME 5103 ABRAHAM GONZALEZ (NORTE) CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: $5,778.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2022 / 1 - 2022 / 6	1	$6,117.30
310101001	INGRESO POR CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA 3% EXPO-CHIHUAHUA	2022 / 1 - 2022 / 6	1	$161.52
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2022 / 1 - 2022 / 6	1	$215.34
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2022 / 1 - 2022 / 6	1	$0.02
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2022 / 1 - 2022 / 6	1	$8.96
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2022 / 1 - 2022 / 6	1	$8.96
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2022 / 1 - 2022 / 6	1	$-734.10

TOTAL: $5,778.00

(CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2022 / 1 HASTA 2022 / 6 TASA: 0.006
VALOR CATASTRAL: 1431844.5472 SUP. TERR: 312.5 SUP. CONS: 313.74

PAGADO
TESORERIA MUNICIPAL
11 ENE 2022

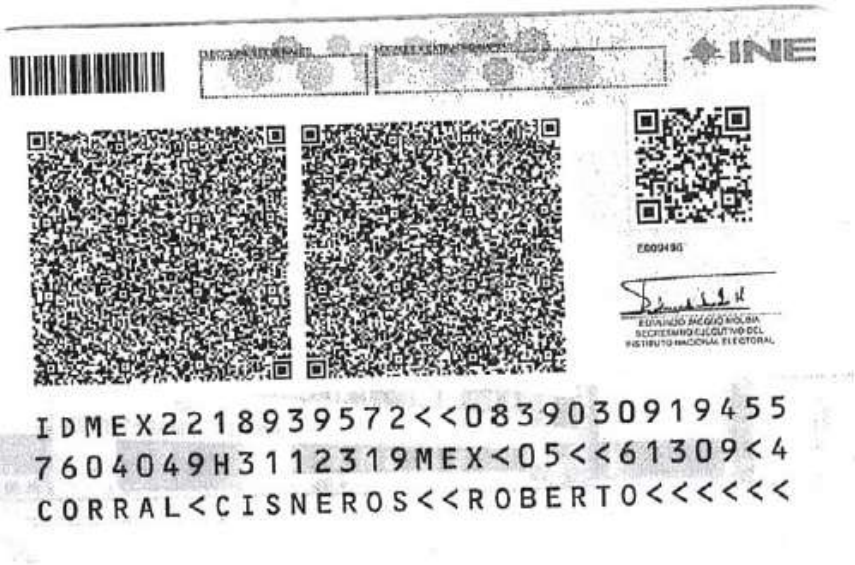
Cadena Original
||002|2022-66863|TAPIA PRADO JUAN PABLO|CA|11/01/2022 17:43:47|577.6||

Sello Digital
302c02145571b62b9241ef0d2eb70f36b3deae6d4d30cac60214532cdc58d865a785193f33ef2ce8785139e7cdcd

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

Página 1 de 1

Identificación promotor



Constancia de zonificación

Chihuahua capital de trabajo y resultados
Gobierno Municipal 2021-2024

SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO No. **AUA 06031/2022**
CLAVE CATASTRAL: **172-003-003**
ASUNTO: **Constancia de Zonificación**

Chihuahua, Chih., a 13 de Mayo de 2022

A QUIEN CORRESPONDA
P r e s e n t e.-

En atención a la solicitud recibida ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la autorización de la Constancia de Zonificación, para el establecimiento de tipo ***** Elaboracion de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribucion ***** para un predio urbano ubicado en la **Calle Paquime No. 5103,** en el **Fraccionamiento Abraham Gonzalez** de esta ciudad, con superficie de Terreno **312.50 m2.** (Del cual se anexó información gráfica).

Hacemos de su conocimiento que esta Dirección, a través de la Subdirección de Programación Urbana, realizó el análisis correspondiente y en base a lo dispuesto en el Artículo 115 Fracción V Incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 11, Fracción I, II, III, VI, XI, Artículo 16, fracción I, Artículos 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, Fracción I, Artículos 59, 60, 69, 77 y 94 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 7 fracción XVI 13, fracciones I, III, VI, 88, 89, 90, 107, 210 221, 223 y 315 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y, Artículo 72, Fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Artículo 69, 72 y 73 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua, Artículo 9, fracción III, Artículo 11, Fracción I, VI y VII, Artículos 43, 45, 66, Fracción I y IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Artículo 5, Fracción I, XII, XIII y XVI, 27 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, se determina que su propuesta **NO ES PROCEDENTE**, toda vez que, de conformidad con lo preceptuado en el Decreto de Promulgación del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicado en el folleto anexo del Periódico Oficial el día 4 de Septiembre de 2021, así como en lo establecido en la **Tabla de Compatibilidad de usos de suelo**; el uso especifico **Elaboracion de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribucion** se clasifica como **XI Bodegas y Almacenes No. 1,2 Almacenamiento y distribución de productos perecederos y/o no perecederos** y dado que dicho predio se encuentra ubicado con uso de suelo **Habitacional H35,** cuyo uso pretendido no es factible y esta prohibido. **XV Microindustria de Bajo Impacto,** cuyo uso pretendido esta condicionado a su localización sobre una vialidad colectora o de mayor jerarquia vial siendo la Calle Paquime una vialidad local por lo que su giro solicitado no es factible. Asimismo, se hace de su conocimiento que para realizar cualquier solicitud de modificación a la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano se debera apegar a lo establecido en los Articulos 74, 76 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Es por lo expuesto y fundado, que esta Dirección no está en aptitud de dar una respuesta positiva a su planteamiento.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

JCCV´NCC

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

Chihuahua capital de trabajo y resultados

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

Servicios existentes en el predio

CFE
Comisión Federal de Electricidad

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Ródano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México. RFC: CSS160330CP7

TAPIA PRADO JUAN PABLO

PAQUIME 5103
ENCINO Y EUCALIPTO
SATELITE C.P. 31104
CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO: 585140401372

RMU: 31104 14-04-15 XAXX-010101 001 CFE

LÍMITE DE PAGO: 29 MAY 22

CORTE A PARTIR: 30 MAY 22

TARIFA: PDBT **NO. MEDIDOR:** PV959H
MULTIPLICADOR: 1

PERIODO FACTURADO: 15 MAR 22 - 13 MAY 22

TOTAL A PAGAR:
$626
(SEISCIENTOS VEINTISEIS PESOS M.N.)

¡PAGA CON LA APP CFE CONTIGO!
Reporta fallas
Localiza sucursales
Conoce tu consumo
Disponible en:
VISA

Concepto	Lectura actual (Medida / Estimada)	Lectura anterior (Medida / Estimada)	Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
Energía (kWh)	192	103	89		

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

Subtotal

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista

Concepto	$	$/kW	$/kWh	Importe (MXN)
Suministro	115.08	0.00	0.00	115.08
Distribución	0.00	0.00	124.36	124.36
Transmisión	0.00	0.00	15.65	15.65
CENACE	0.00	0.00	0.66	0.66
Energía	0.00	0.00	101.99	101.99
Capacidad	0.00	0.00	76.54	76.54
SCnMEM(1)	0.00	0.00	0.53	0.53

Desglose del importe a pagar

Concepto	Importe (MXN)
Cargo Fijo(3)	115.08
Energía	319.73
Subtotal	434.81
IVA 16%	69.56
Fac. del Período	504.37
DAP(2)	121.56
Adeudo Anterior	370.51
Su Pago	-370.00
Total	**626.44**

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

CFE-contigo

31104 14-04-15 XAXX-010101 001 CFE
01 585140401372 220529 000000626 0

23DC01G014002410 Reparto
-1-

$626
(SEISCIENTOS VEINTISEIS PESOS M.N.)

JMAS

JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

Chihuahua

073
CIS
CENTRO DE INFORMACIÓN Y SERVICIOS

RECIBO DE PAGO

Contrato: o48384 **Clase Usuario:** Bodega
Fecha Servicio: Mayo
Nombre: JUAN PABLO TAPIA PRADO
Direccion: PAQUIME 5103,FRANCISCO I MADERO

Sector: 18 **Ruta:** 1802 **Secuencia:** 70 Num Cuenta: 1811272000000
Consumo: 20 **Clave:**
Leo. Anterior: 230 **Leo. Actual:** 231
Medidor: 15094092

Total a Pagar: $468.00

Agua potable, comercial	387.49
Derecho Federal de Extracción	15.08
Drenaje, comercial	3.91
IVA	62.62
Cargos del mes	469.10
Anticipo Aplicado	1.28
Redondeo	0.18
Total del mes	468.00
Adeudo Total	467.83

Consumos:

JUN/2021(20) JUL/2021(20) AGO/2021(20) SEP/2021(20)
OCT/2021(20) NOV/2021(20) DIC/2021(20) ENE/2022(20)
FEB/2022(20) MAR/2022(20) ABR/2022(20) MAY/2022(20)

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101104838435162262
Bancomer 0698946/104838435162232
Banorte 82293/104838435162249
Santander 1338/104838435162232
Scotia 1096/104838435162232
Bajio/HSBC 443/104838435162232

COMERCIOS

Soriana

OXXO

extra

Numero de Contrato
o48384
Fecha de Vencimiento
14-junio-2022
Fecha de Suspension
15-junio-2022
Total a Pagar
$468.00

0011004838400000468005