

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 18 de abril de 2026.

No. 31

Folleto Anexo

ACUERDO N° 195/2025

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
AV. DE LAS INDUSTRIAS 815**

SIN TEXTO

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 195/2025

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diez de septiembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. de las Industrias 815**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 9, manzana 207, ubicado en Avenida de las Industrias No. 815 de la Colonia Veteranos de la Revolución de esta ciudad, con superficie de **552.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**.

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

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 17/2025**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 10 de septiembre del año 2025, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. José Antonio Aragón García, en su carácter de representante legal de Héctor Eduardo Meléndez Borunda como propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Av. de las Industrias 815" en el predio identificado como lote 9, manzana 207, ubicado en Avenida de las Industrias No. 815 de la Colonia Veteranos de la Revolución de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecinueve votos a favor y un voto en contra del Regidor Hugo Eduardo González Muñiz, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el ciudadano José Antonio Aragón García, en su carácter de representante legal de Héctor Eduardo Meléndez Borunda como propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Av. de las Industrias 815", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 9, manzana 207, ubicado en Avenida de las Industrias No. 815 de la Colonia Veteranos de la Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 552.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35.

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 diecisiete días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"AV. DE LAS INDUSTRIAS 815"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. **José Antonio Aragón García, en su carácter de representante legal de Héctor Eduardo Meléndez Borunda** como propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. de las Industrias 815**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9, manzana 207, ubicado en Avenida de las Industrias No. 815 de la Colonia Veteranos de la Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 552.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado el ciudadano **José Antonio Aragón García, en su carácter de representante legal de Héctor Eduardo Meléndez Borunda** como propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. de las Industrias 815**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9, manzana 207, ubicado en Avenida de las Industrias No. 815 de la Colonia Veteranos de la Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 552.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. de las Industrias 815**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el ciudadano José Antonio Aragón García, en su carácter de representante legal de Héctor Eduardo Meléndez Borunda, este último como propietario del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar**, expedida el Instituto Nacional Electoral, a nombre de José Antonio Aragón García;
3. **Copia Certificada de la Escritura Pública Número 1,272** de fecha 3 de marzo de 2021, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público Número 29 del Distrito Judicial Morelos, en donde comparecen por una primera parte la señora Graciela Aguirre Vara, como la parte vendedora y por otra parte, el señor Héctor Eduardo Meléndez Borunda, como la parte compradora, para celebrar un contrato de compraventa, sobre lote de terreno urbano marcado con el número 9 de la Manzana 207, zona 1, ubicado en la Avenida Industrias de la Colonia Veteranos de la Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 552.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 109 del libro 6655 de la Sección Primera y con folio real 1170890 en el Registro Público de la Propiedad, del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia Certificada del Mandato y Poder General para Pleitos y Cobranzas Actos de Administración y de Dominio** de fecha 23 de octubre de 2024, con ratificación notarial de la misma fecha, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público Número 29 del Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar que el señor Héctor Eduardo Meléndez Borunda otorga un mandato y poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del C. José Antonio Aragón García;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-289511** expedido por Tesorería Municipal de fecha 25 de febrero de 2025;
6. **Oficio DASDDU/244/2025** de fecha 7 de abril de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 274/2025** de fecha 21 de abril de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/245/2025** de fecha 7 de abril de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0396/2025** de fecha 11 de abril del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/347/2025** de fecha 15 de mayo del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa al C. Hilda Guadalupe Rodríguez Rodríguez, presidente del comité de vecinos de la colonia Veteranos de la Revolución respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;

11. **Oficio DASDDU/348/2025** de fecha 15 de mayo del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa al C. José Antonio Cruz Rangel, presidente del comité de vecinos de la colonia Crucero respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
12. **Oficio DASDDU/347/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/DRPA/0424/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
14. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 8 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 12 de junio del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/575/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de agosto de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE, el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/575/2025 de fecha 21 de agosto de 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE, el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 8 celebrada el día 12 de junio de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación

Urbana denominado "**Av. de las Industrias 815**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado identificado como lote 9, manzana 207, ubicado en Avenida de las Industrias No. 815 de la Colonia Veteranos de la Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 552.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el ciudadano José Antonio Aragón García, en su carácter de representante legal de Héctor Eduardo Meléndez Borunda como propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Av. de las Industrias 815**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 9, manzana 207, ubicado en Avenida de las Industrias No. 815 de la Colonia Veteranos de la Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 552.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35**.

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

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 10 días del mes de septiembre del año 2025.

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



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. JOSÉ ANTONIO ARAGÓN GARCÍA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE HÉCTOR EDUARDO MELÉNDEZ BORUNDA COMO PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "AV. DE LAS INDUSTRIAS 815" EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 9, MANZANA 207, UBICADO EN AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS NO. 815 DE LA COLONIA VETERANOS DE LA REVOLUCIÓN DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 552.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/575/2025

Chihuahua, Chih. 21 de agosto de 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **José Antonio Aragón García** en su carácter de **representante legal de Héctor Eduardo Meléndez Borunda** propietario del predio identificado como Lote 9, Manzana 207, ubicado en Avenida de las Industrias No. 815 Colonia Veteranos de la Revolución, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de 552.00m², quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Av. de las Industrias 815”** 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 **Comercio y Servicios a Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización.

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/244/2025 de fecha 07 de abril del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Av. de las Industrias 815”** 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. 274/2025 de fecha 21 de abril del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Av. de las Industrias 815”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/245/2025 de fecha 07 de abril de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0396/2025 de fecha 11 de abril de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/348/2025 y DASDDU/347/2025 de fecha 15 de mayo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de las Colonias Crucero y Veteranos de la Revolución, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/347/2025 de fecha 15 de mayo de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0424/2025 de fecha 20 de mayo del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Av. de las Industrias 815”** fue presentado en la **Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de junio de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE**, el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización.


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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el apoderado legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del apoderado legal.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del poder.
5. Copia certificada del Poder del apoderado legal.
6. Oficio No. DASDDU/244/2025 de fecha 07 de abril del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.

7. Oficio No. 274/2025 de fecha del 21 de abril del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/245/2025 de fecha 07 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0396/2025 de fecha 11 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficios DASDDU/348/2025 y DASDDU/347/2025 de fecha 15 de mayo de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de las Colonias Crucero y Veteranos de la Revolución.
11. Oficio No. DASDDU/347/2025 de fecha 15 de mayo de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. Oficio No. SJ/DRPA/0424/2025 de fecha 20 de mayo del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Octava Sesión Ordinaria de fecha 12 de junio del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Av. de las Industrias 815"

ATENTAMENTE



LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA, EN AUSENCIA DE
LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, DE
CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO
INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 17 DÍAS DEL MES DE Septiembre DEL AÑO DOS MIL Venticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



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

“Av. De las Industrias - 815”

Cambio de uso de suelo
de Comercio y Servicios (CMR) a Habitacional H35,
para el Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida De las industrias No. 815,
colonia Veteranos de la Revolución, Chihuahua

Promotor

C. José Antonio Aragón García
Apoderado

Director Responsable en Urbanismo

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

Marzo de 2025

Índice

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), mediante el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) a Habitacional H35, en el predio identificado como Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m².

El predio se enfoca al desarrollo de vivienda, y una eventualidad subdivisión del predio”, mediante el uso de suelo Habitacional H35, compatible con otros usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

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

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio identificado como como Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización a Habitacional H35, se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas² de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

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

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

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

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

² Última reforma publicada DOF 07-05-2008

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua⁴

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

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

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

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁶

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR), a “Habitacional H35”, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua⁸

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

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

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

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

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de planificación urbana para el cambio de uso de suelo en el predio identificado como Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m², considera un polígono de análisis con un radio de 1,000 metros en torno al predio, abarcando colonias como: Ricardo Flores Magón, Miguel Hidalgo, Roberto Quiróz, Toribio Ortega, 3 de mayo, Veteranos de la revolución, Felipe Ángeles 2, Crucero, Álalos, Plan de Ayala, Villa Juárez y México 91 entre otras. Ver imagen 1.

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



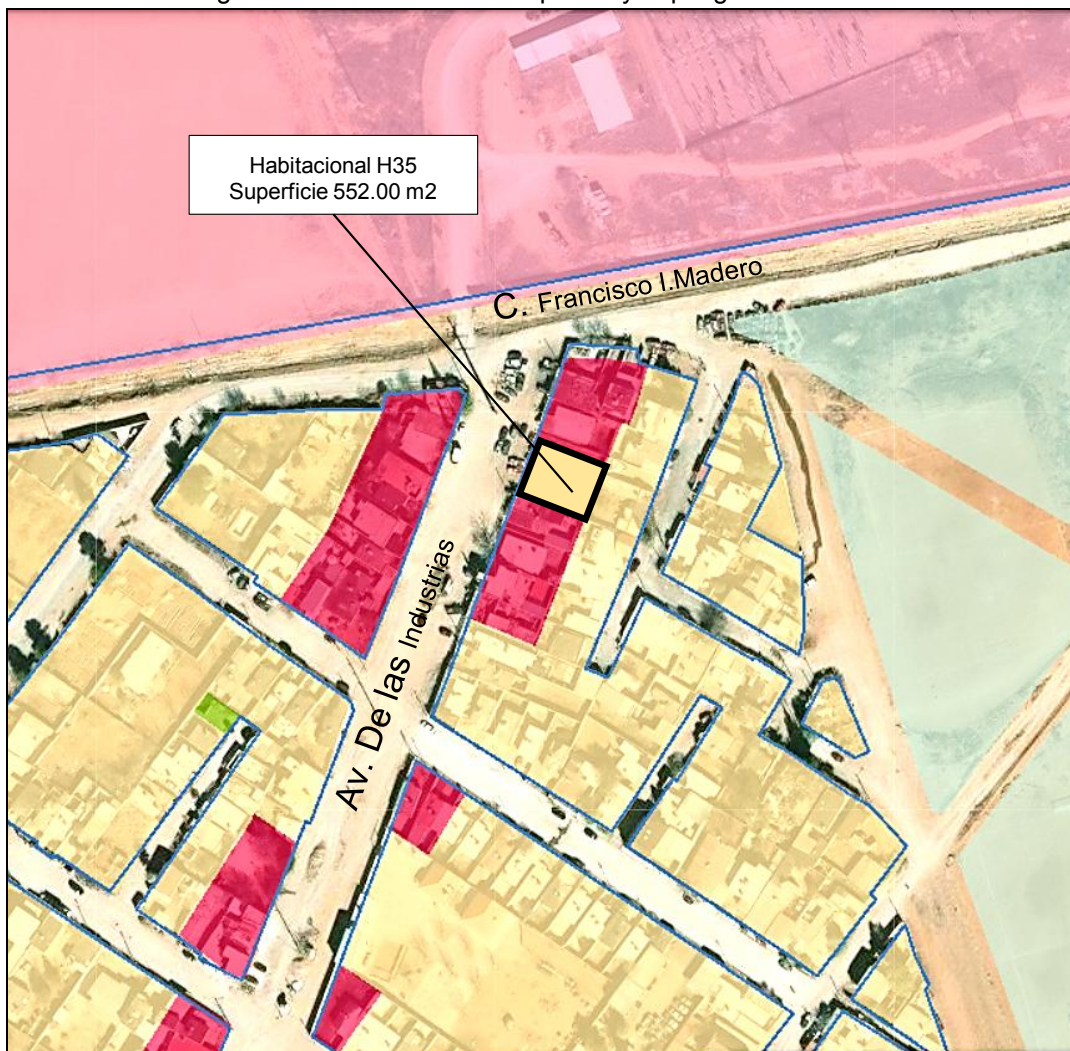
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

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

Lo anterior, sustenta la propuesta de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a **Habitacional H35**, para obtener la licencia de uso de suelo que haga constar el uso solicitado.

El predio colinda con la Avenida de las Industrias, cuyo flujo vehicular lo vincula con otras vialidades como Blvd. José Fuentes y el Periférico Francisco R Almada, dando acceso a lo largo de su trayectoria a diversas colonias dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, comercios y servicios. Ver imagen 2.

Imagen 2. Usos de suelo en el predio y el polígono de análisis.



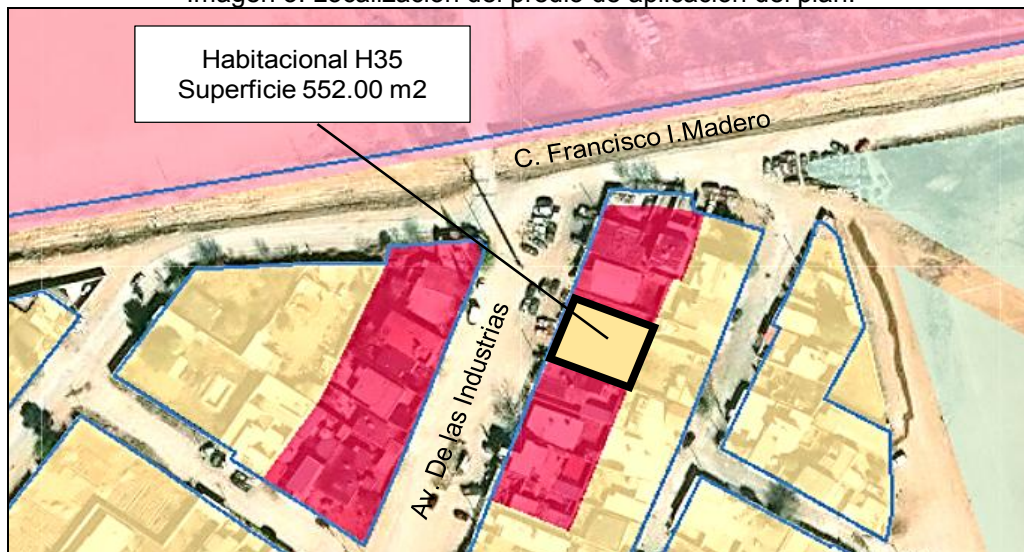
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, quinta actualización 2021. Marzo 2025.

El polígono de análisis se vincula mediante la vialidad primaria Blvd. José Fuentes Mares, que comunica al predio de estudio con el Subcentro Sur-Oriente que concentra industria equipamientos, comerciales y recreación y deporte, como; la Terminal sur de la Troncal 1, CRIT Teletón, Deportiva Sur, central camionera y se comunica hacia el poniente con el Centro urbano.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 1272, volumen 38, en la cual comparecieron ante el Licenciado Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público Número Veintinueve, del Distrito Morelos, la señora Graciela Aguirre Vara como apoderada del señor César Alán Escudero campos, como la parte vendedora y por la otra parte, el señor Héctor Eduardo Meléndez Borunda, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar un contrato de Compra-Venta, respecto del Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m², y que linda por su frente en 22.30 metros con la Avenida de las Industrias; en su costado derecho 24.91 m con Lote 1, por su fondo en 22.30 m con Lote 2, y en su costado izquierdo 24.70 m con el Lote 8. Clave Catastral: 267-024-001. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



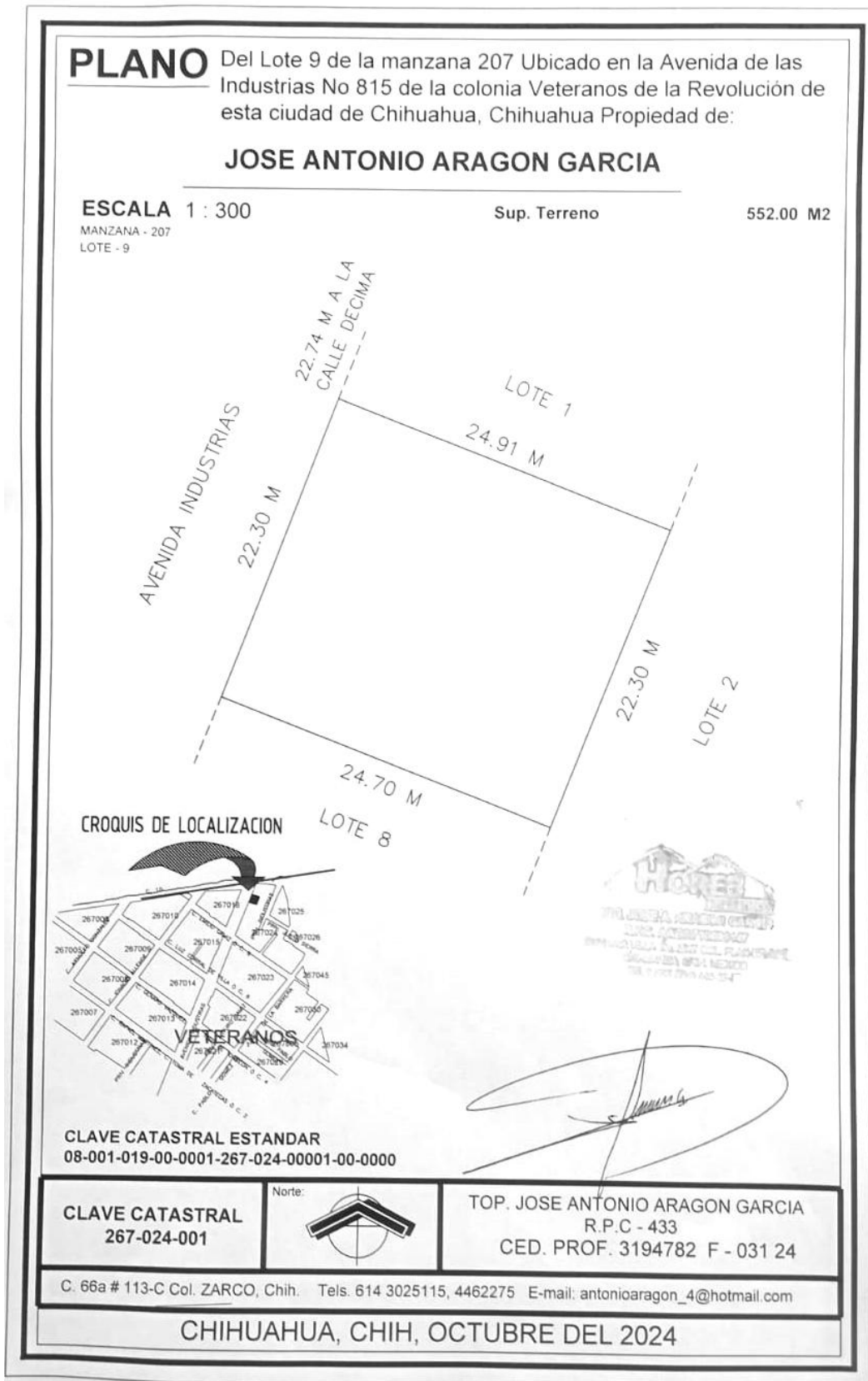
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas. Marzo 2025.

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



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

Imagen 5. Lote del predio de estudio.

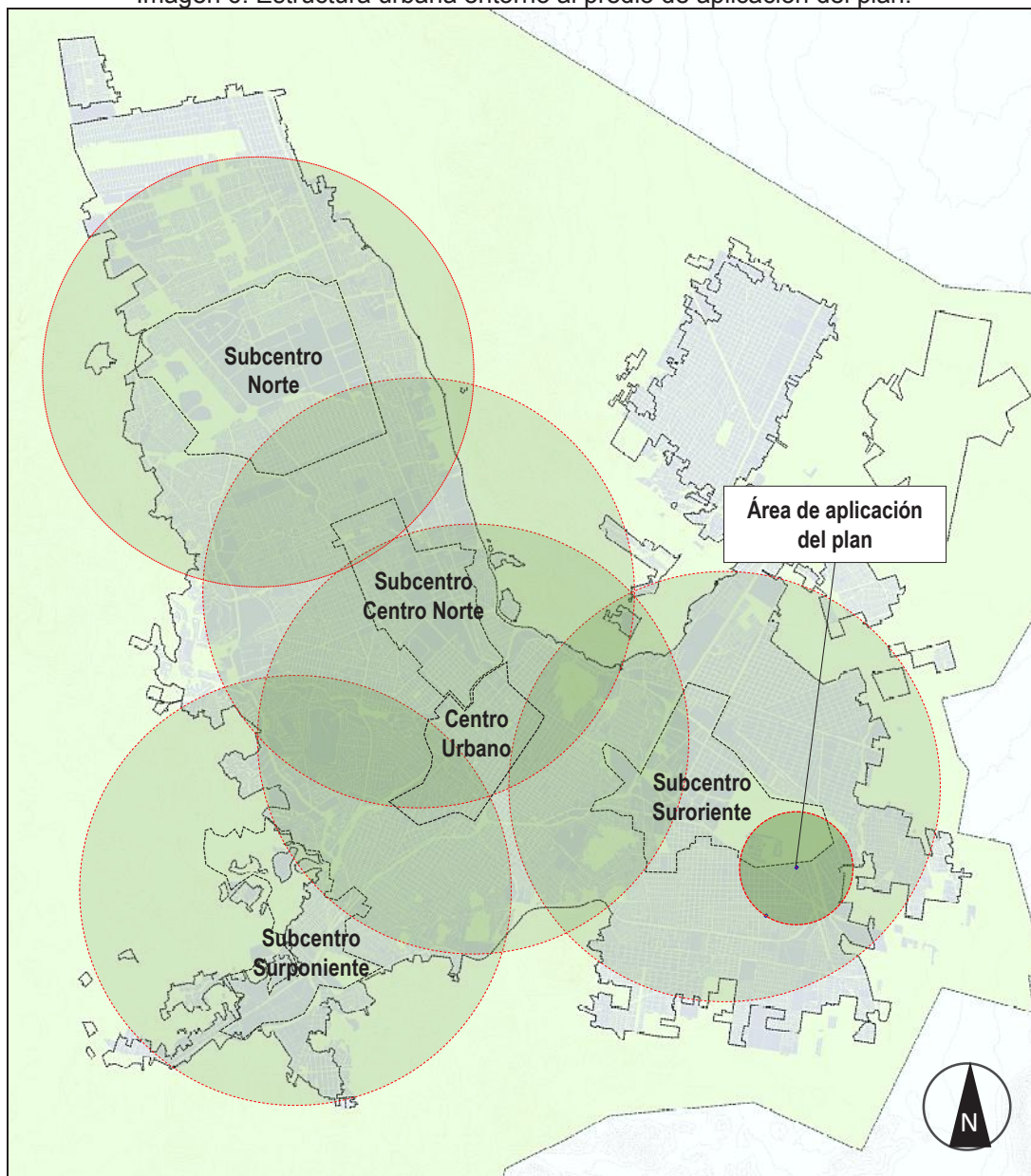


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, comercio y servicios, industria, recreación y deporte y equipamientos, así como núcleos concentradores de actividades como el Centro urbano, y los Sub Centros urbanos como el Sur Oriente, así como los Corredores urbanos estratégicos como Blvd. José Fuentes Mares y Perif. Francisco R. Almada, entre otros. Ver imagen 6.

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



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

En un radio de 1000 metros en torno al predio, se identifica fraccionamientos habitacionales con una densidad de viviendas H35, el comercio y servicios sobre las vialidades como primarias como el Blvd. José Fuentes Mares, calle 5 de mayo y secundarias como la calle 15, y en calles locales con establecimientos aislados de comercio y servicios de tipo barrial.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo se localiza en una zona en proceso de consolidación, compuesta por uso de suelo habitacional caracterizado por vivienda con densidades H35 en proceso de construcción, integrada en colonias abiertas a la estructura vial.

Además, existen áreas de uso tipo Comercio y Servicios ubicados sobre el Blvd. José Fuentes Mares, y equipamientos de tipo barrial al interior de la colonia Veteranos de la Revolución orientado a la educación elemental, primaria, así como de tipo recreación y deporte.

La mezcla de diferentes usos en las áreas habitacionales de la colonia, resultan compatibles, y que son similares al que se pretende solicitar en el predio sujeto a cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, al interior de la colonia Veteranos de la Revolución.

Este cambio de uso de suelo es compatible con los usos predominantes en torno al predio, además de encontrarse cercano al Blvd. José Fuentes Mares, sin crear conflictos a las zonas de uso comercial y habitacional del contexto.

La colonia Veteranos de la Revolución en donde se ubica el predio de aplicación del plan, se localiza colindante al polígono del Subcentro Sur-Oriente, dentro de su área de influencia, cuya concentración de equipamientos se ubica en torno a la intersección de las vialidades Blvd. José Fuentes Mares y Blvd. Juan Pablo II.

La conexión del Subcentro Sur-Oriente con su área de influencia a través del Blvd. José Fuentes Mares y su continuación a través del Perif. Francisco R. Almada, se ubican cercanos a donde se ubica el polígono de análisis y el predio de aplicación del plan, y que lo comunica a diversos puntos al oriente de la ciudad.

El aprovechamiento urbano para la utilización del predio ubicado en un zona que cuenta con dotado con infraestructura y servicios públicos se orienta al desarrollo de vivienda, y una eventualidad subdivisión del predio, cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, así como el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, y el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo consolidación de esta zona de la ciudad.

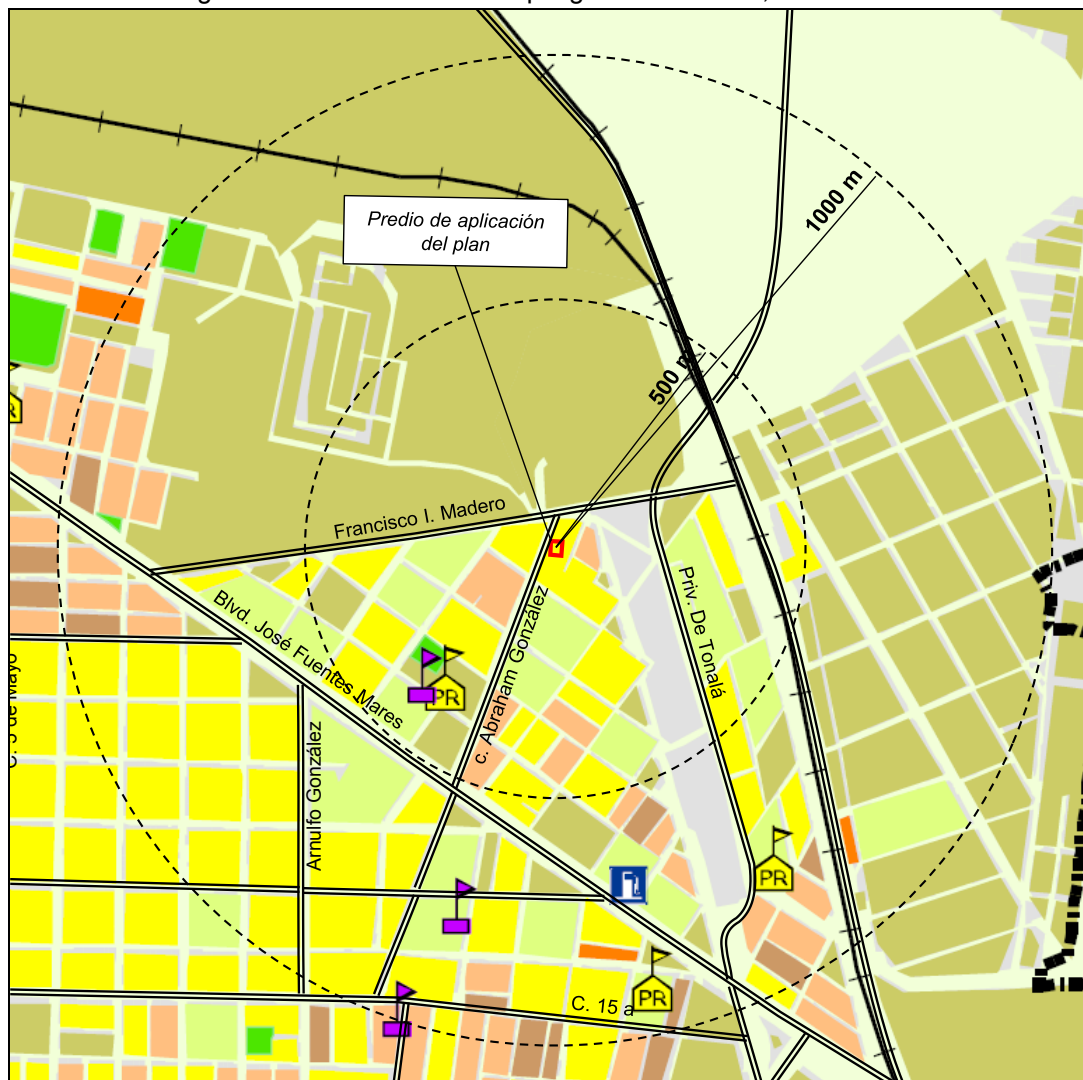
III Diagnóstico

Análisis demográfico

Según el Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 918,543 habitantes. Al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual. En el municipio de Chihuahua, el 35% de la población es menor de 18 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal es del 1.57% al 1.82% durante el periodo del año 2010 al año 2015.

Por su parte polígono de estudio registró una población total de 14,830 habitantes, de los cuales 7,470 es población femenina, y 7,360 habitantes corresponde a la población masculina, representando el 50.37%, y el 49.62% respectivamente. Ver imagen 7.

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



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

Vivienda

La zona se caracteriza por vivienda integrada en colonias con densidades de 35 viviendas por hectárea, abiertos a la estructura vial mediante una traza reticular en sentido sur-norte.

Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas existentes en el polígono de estudio es de 4,888 viviendas, de las cuales 4,092 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.62 habitantes por vivienda.

Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción de las colonias existentes, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de estudio.

En el polígono de estudio se cuenta con una cobertura de servicios de casi el 100%, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para el comercio y los servicios, Esta disposición de servicios en la zona favorece al predio ya que cuenta con todos los servicios (agua entubada, luz eléctrica y drenaje).

Del total de las 4,888 viviendas existentes en la zona de estudio, 4,073 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 83.32 %; 4,044 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 82.73%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 4,501 representando el 92.08%.

Aspecto económico.

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

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

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

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

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

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

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 2.

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

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

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

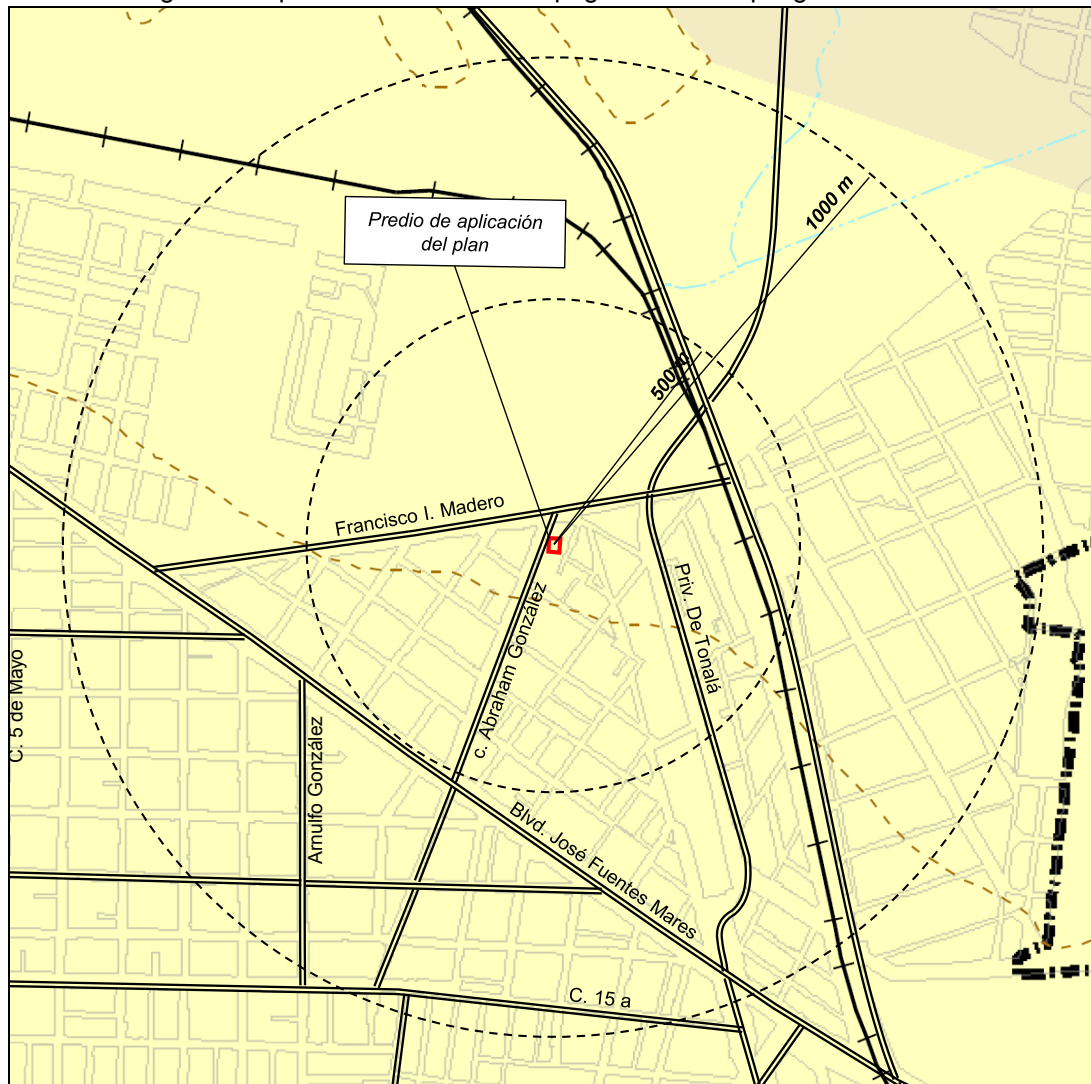
Topografía.

La topografía del polígono de estudio, cuenta con pendientes regulares y suaves en sentido sur-norte, su relieve con pendientes variables entre 2% al 5% en su extremo sur como continuidad del relieve existente al sur de la ciudad, y que va disminuyendo con forme se interna en la zona urbana, con trayectoria al norte hacia el río Chuviscar.

En la zona poniente del polígono a análisis, se presentan pendientes suaves a moderadas que atraviesan la zona en sentido sur-norte, con trayectoria al río Chuviscar.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio de 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, con una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales. Ver imagen 8.

Imagen 8. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.

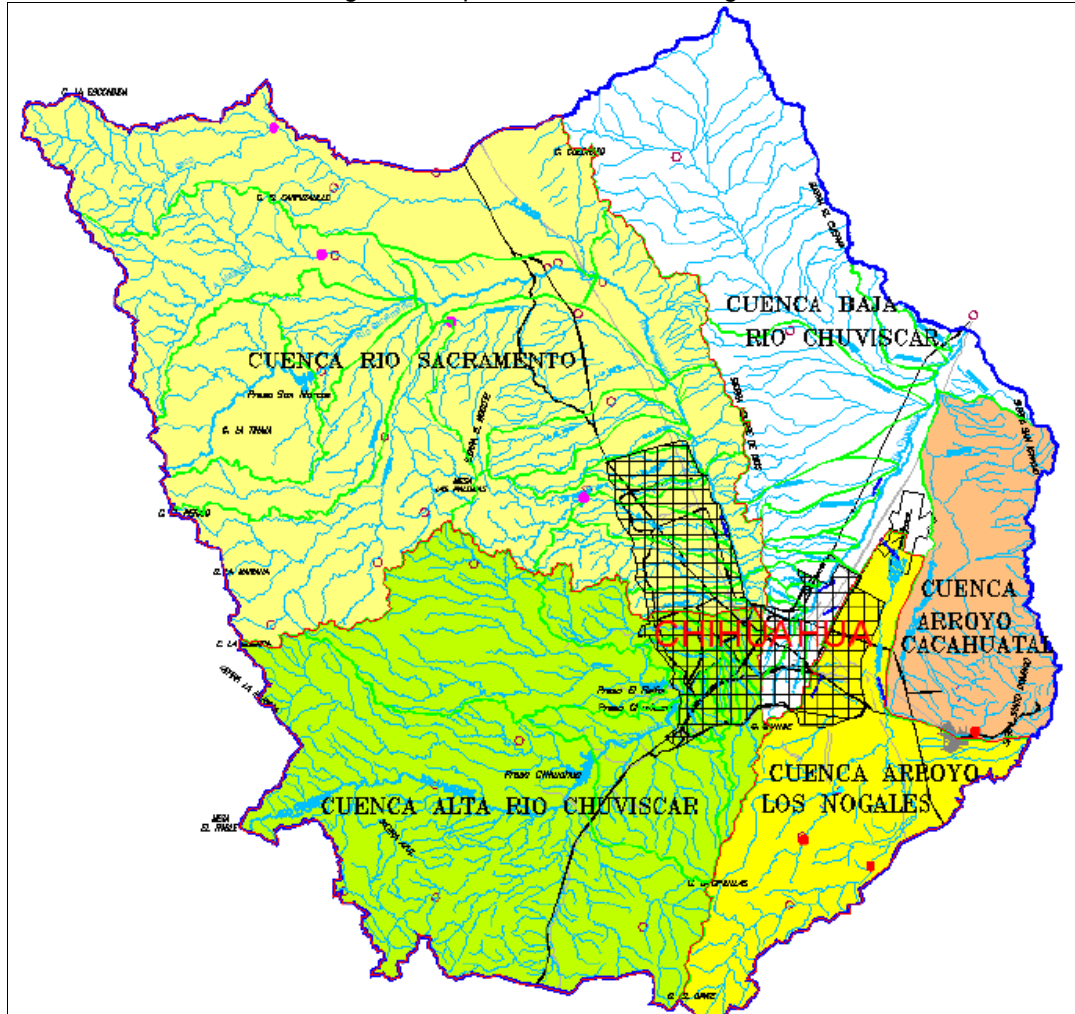


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Hidrología.

El polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Los Nogales. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca Concordia. Ver imagen 9.

Imagen 9. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona sur de la “Cuenca Río Chuvíscar”, siguiendo la trayectoria de la sierra Nombre de Dios, y que abarcan la zona sureste del centro de población. Los escurrimientos cruzan al sur de la colonia Veteranos de la Revolución con dirección al arroyo Concordia, a través de la calle Blvd. José Fuentes Mares, entre otros.

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 Chuvíscar ubicado al sur, y el río Sacramento al oriente del polígono del estudio.

La corriente de agua más importante en la zona es el arroyo “Concordia”, que cruza el polígono de análisis en sentido noroeste-suroeste con trayectoria hacia el río Chuviscar, fuera del polígono analizado.

Arroyo Concordia. El arroyo Concordia, cuenta con un total de 3.026 km de desarrollo, de los cuales 0.718 km son de canal rectangular, 0.185 km son de canal rectangular subterráneo, 1.135 km son sin revestir, 0.701 km son de calle pavimentada, 0.287 km son de calle sin pavimentar.

Este arroyo cruza al oeste del predio a una distancia aproximada de 1,900 m, además existe un dren pluvia que corre paralelo a la Blvd. José Fuentes Mares a 1450 m al sur del predio, continuando con cauce natural con una sección variable, presentando meandros en su recorrido hasta llegar al río Chuviscar. Ver imagen 10 y 11.

Imagen 10. Canalización de escurrimientos pluviales sobre el Blvd José Fuentes Mares.



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

Imagen 11. Vista del arroyo Concordia.



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

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones ajardinados de Blvd. José Fuentes, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados en banquetas y patios de las viviendas de la colonia Veteranos de la revolución, en la zona de estudio.

Existe vegetación en el equipamiento de recreación y deporte “Deportiva Sur”. Además, existe vegetación en áreas verdes en los equipamientos de recreación y deporte como el equipamiento recreativo. Ver imagen 12 y 13.

Imagen 12. Tipo de vegetación viviendas en la vivienda.



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

Imagen 13. Tipo de vegetación viviendas y vía pública.



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

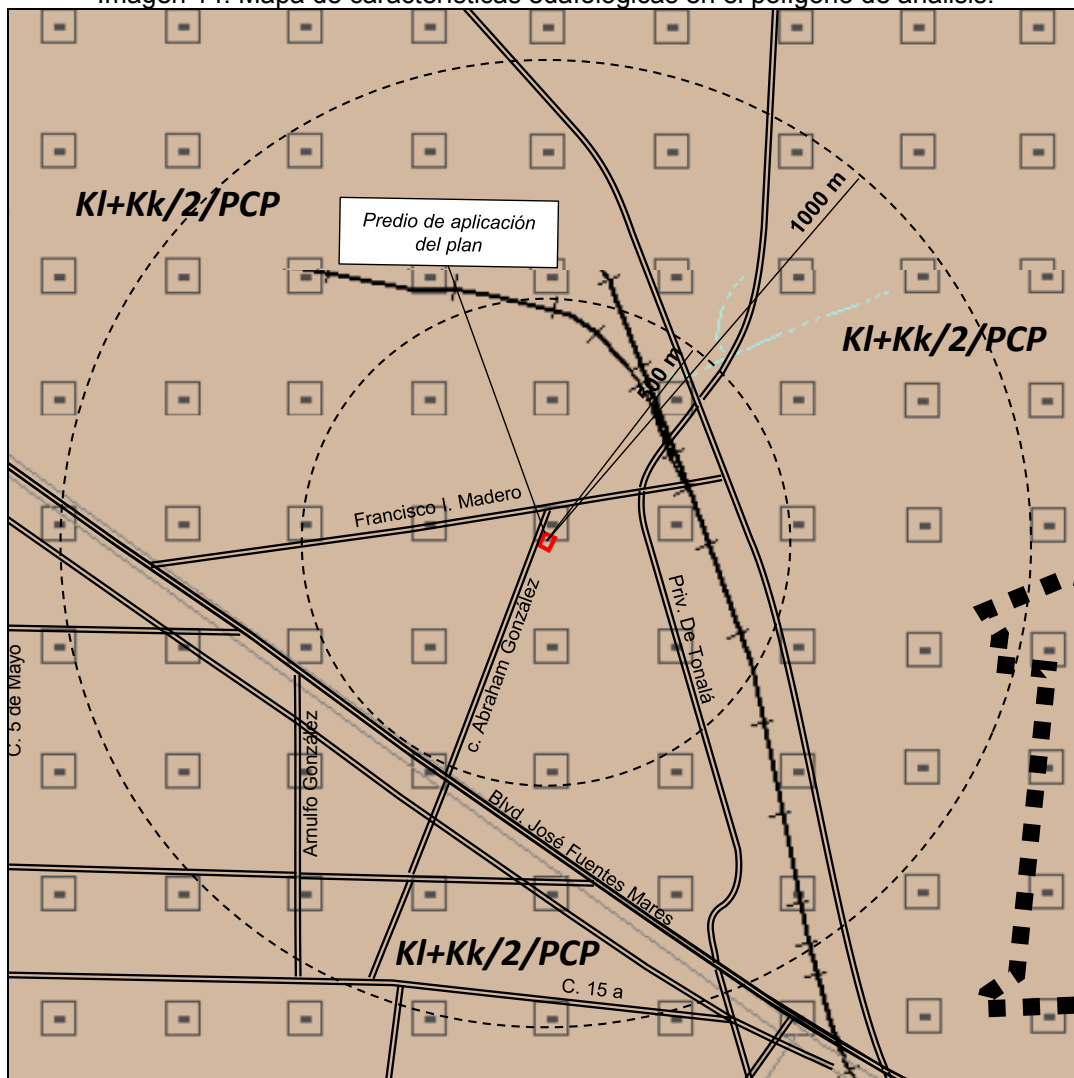
Composición del suelo

Edafología.

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por suelo de fase física petrocálcica profunda, con clase textural media de tipo lúvico y cálcico (KI+Kk/2/PCP) predominante en la zona sur oriente del polígono de estudio.

El predio, tiene un suelo de tipo gravoso, de clase textural media de tipo lúvico y cálcico (KI+Kk/2/PCP), característico de la zona central del polígono de estudio. Ver imagen 14.

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



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

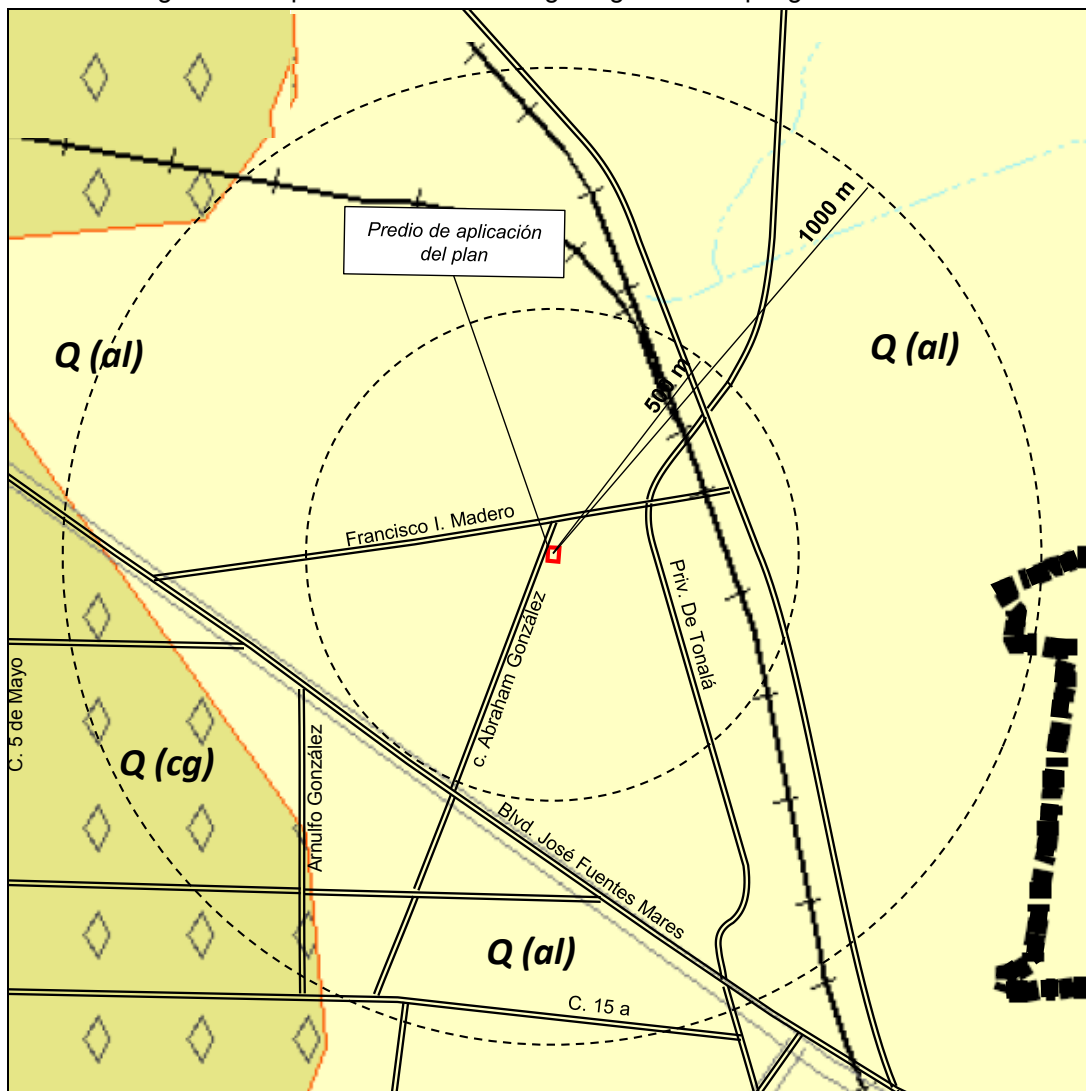
Este tipo de suelo es apto para acciones de tipo urbano como el uso habitacional característico de la zona.

Geología.

El área de estudio, está compuesto por suelo de tipo aluvial, predominante en la zona del polígono de análisis donde se ubica el predio de aplicación del plan, así como Rocas de tipo sedimentario "Q(cg); por su parte, el predio, tiene un suelo de tipo aluvial, característico de la zona central del polígono de estudio. Ver imagen 15.

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

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



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

Medio Físico

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de análisis se caracterizan por vivienda agrupada en colonias, así como extensos predios para Industria de Bajo Impacto, Equipamiento General, Mixto Bajo, Mixto moderado, Comercio y Servicios, y Recreación y deporte. Ver imagen 16.

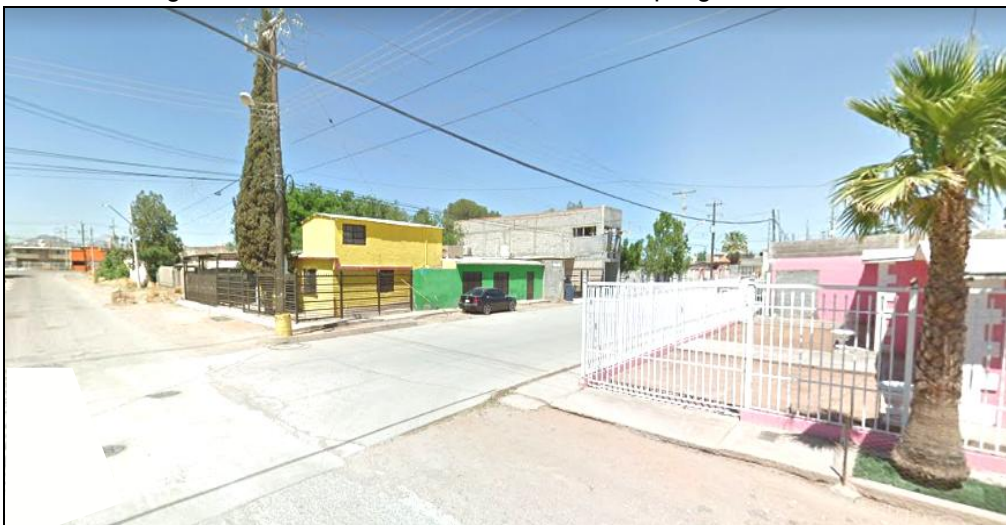
Imagen 16. Mapa de ubicación de usos de suelo en el polígono de análisis.



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

Uso Habitacional. En la zona predominan el uso habitacional con densidades H35, definidas por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y que están conformados por colonias como como: Ricardo Flores Magón, Miguel Hidalgo, Roberto Quiróz, Toribio Ortega, 3 de mayo, Veteranos de la revolución, Felipe Ángeles 2, Crucero, Ávalos, Plan de Ayala, Villa Juárez y México 91 entre otros. Ver imagen 17.

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



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

Recreación y Deporte. En la zona de estudio, se ubica la Deportiva Sur y áreas y áreas verdes distribuidas al interior de las colonias, generadas por las donaciones de equipamiento público. De acuerdo con las normas de usos y destinos del suelo establecidas en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 18.

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



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

Equipamiento. En el polígono de análisis, se identifican diversos equipamientos, que se identifican; la Terminal sur de la ruta Troncal 1, CRIT Teletón, Deportiva Sur, central camionera y se comunica hacia el poniente con el Centro urbano, Hospital Infantil de Especialidades, escuelas, parques y estaciones de venta de gasolina y gas, entre otras. Ver imagen 19.

Imagen 19. Equipamiento en el polígono de análisis, Deportiva Sur.



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

Comercio y servicios. En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre la vialidad primaria como Blvd. José Fuentes Mares, y secundarias como la calle 15, así como en calle locales de manera incipiente, como en la Av. De las Industrias, y que forman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende a la población a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de suelo comercial y servicios en el polígono de análisis.



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

Mixto. Ese tipo de uso de suelo se caracteriza por su localización urbana determina el grado de intensidad de utilización del suelo y altura de edificación, como la mixtura de aprovechamiento entre los usos habitacional comercial y servicios.

De acuerdo a ello, este uso se identifica sobre las vialidades primarias como Blvd. José Fuente Mares, y así como al interior de las colonias en vialidades de tipo secundario como la calle 15 a y Francisco Portillo, al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 21.

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



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

Industrial. La zona industrial se ubica alrededor de la planta de almacenamiento, se integra por predios orientados a las actividades productivas, tipificados por el PDU visión 2040, séptima actualización, como uso industria de Bajo Impacto, con instalaciones dedicadas al procesamiento industrial. Esta zona abarca una superficie destinada para uso Industria de Bajo Impacto, siendo un gran porcentaje, predios subutilizados. Ver imagen 22.

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

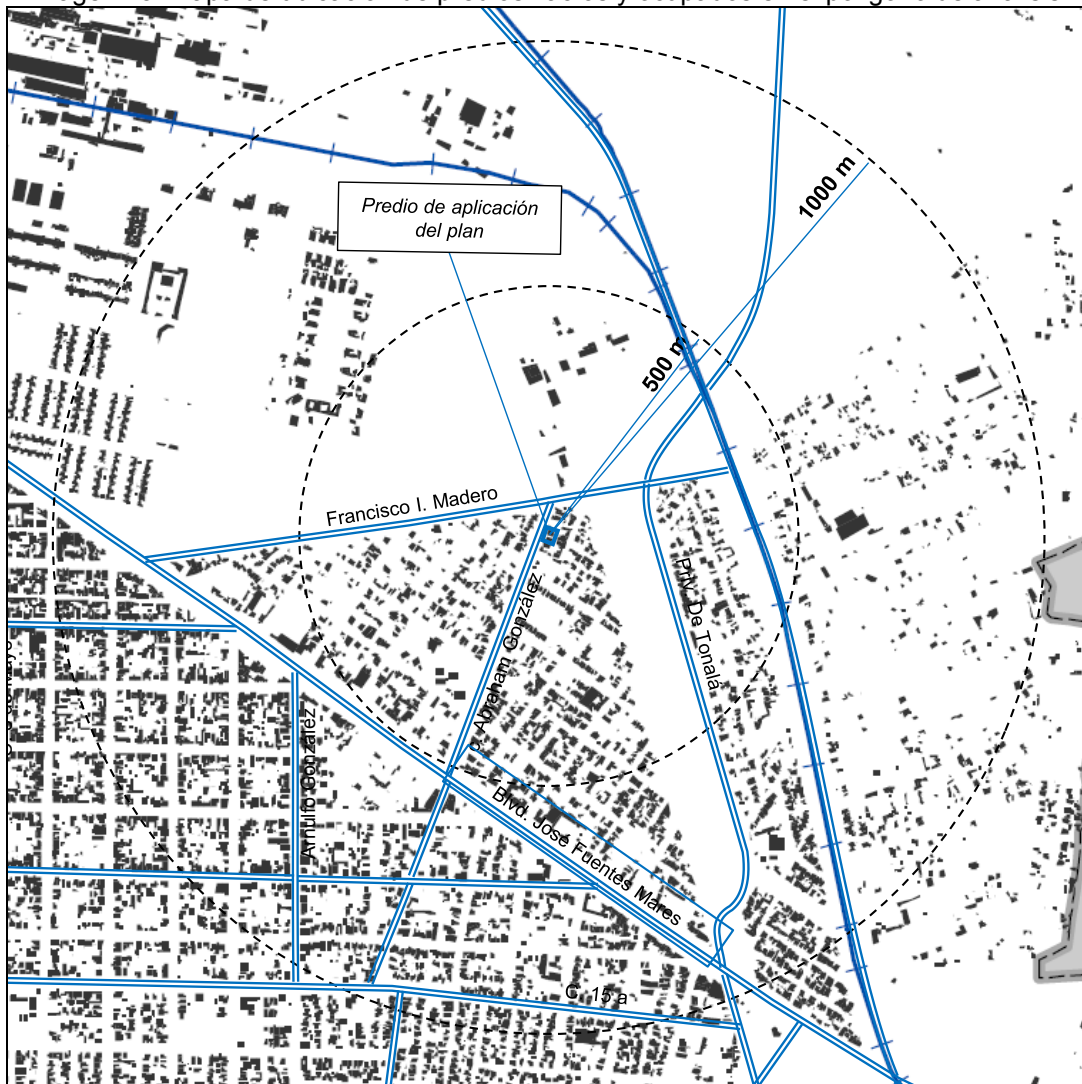


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Marzo 2025.

Predios baldíos

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 23.

Imagen 23. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



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

Según datos del Implan, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos caracterizada por propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana. En la zona se observan predios desocupados, baldíos, o subutilizados, que no se han incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Estos espacios subutilizados dentro de la mancha urbana repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y aún propician el consumo periférico de suelo, afectando o disminuyendo las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

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

Imagen 24. Predios subutilizados al interior del polígono de análisis.



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

Las características de consolidación de la zona han sido propiciadas por la utilización de diversos predios de origen habitacional, orientados a la vivienda en lotes de diferentes dimensiones, cuyas necesidades arquitectónicas propician la adecuación de fincas existentes o creación de nuevas para edificar proyectos, favoreciendo la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Así mismo se observa la ocupación paulatina de los predios con vivienda en el esquema de autoconstrucción, favoreciendo la consolidación del sitio. Ver imagen 25.

Imagen 25. Predios baldíos en el polígono de análisis, Calle 19ª y Abraham González.



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

Imagen urbana

La zona de estudio se caracteriza por el desarrollo de vivienda en el esquema de autoconstrucción, así como de actividades económicas conformada por locales comerciales sobre Blvd. José Fuentes Mares, así como por espacios comerciales dispersos. en torno al predio. La zona se observa totalmente consolidada en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Ver imagen 26.

Imagen 26. Usos comerciales en el polígono de análisis.



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

El arroyo “Concordia”, que cruzan la zona con rumbo al río Chuvistar, la condición actual de cauce de estos arroyos no genera vulnerabilidad en la zona, ni al predio propuesto para cambio de uso de suelo propuesto. Ver imagen 27.

Imagen 27. Vista de escurrimientos en la zona de estudio, arroyo “Concordia”.



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

La zona está caracterizada por tener vivienda agrupada bajo el esquema de colonias ya consolidados, con vivienda por auto construcción con densidades de H35. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos de suelo existente en el polígono de análisis.



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

Existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizada por predios servidos con infraestructuras. La imagen actual de Blvd. José Fuentes Mares presenta a lo largo de su trayectoria, diversos predios comerciales con frente a estas vialidades. Ver imagen 29.

Imagen 29. Consolidación vial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 204.1 Marzo 2025.

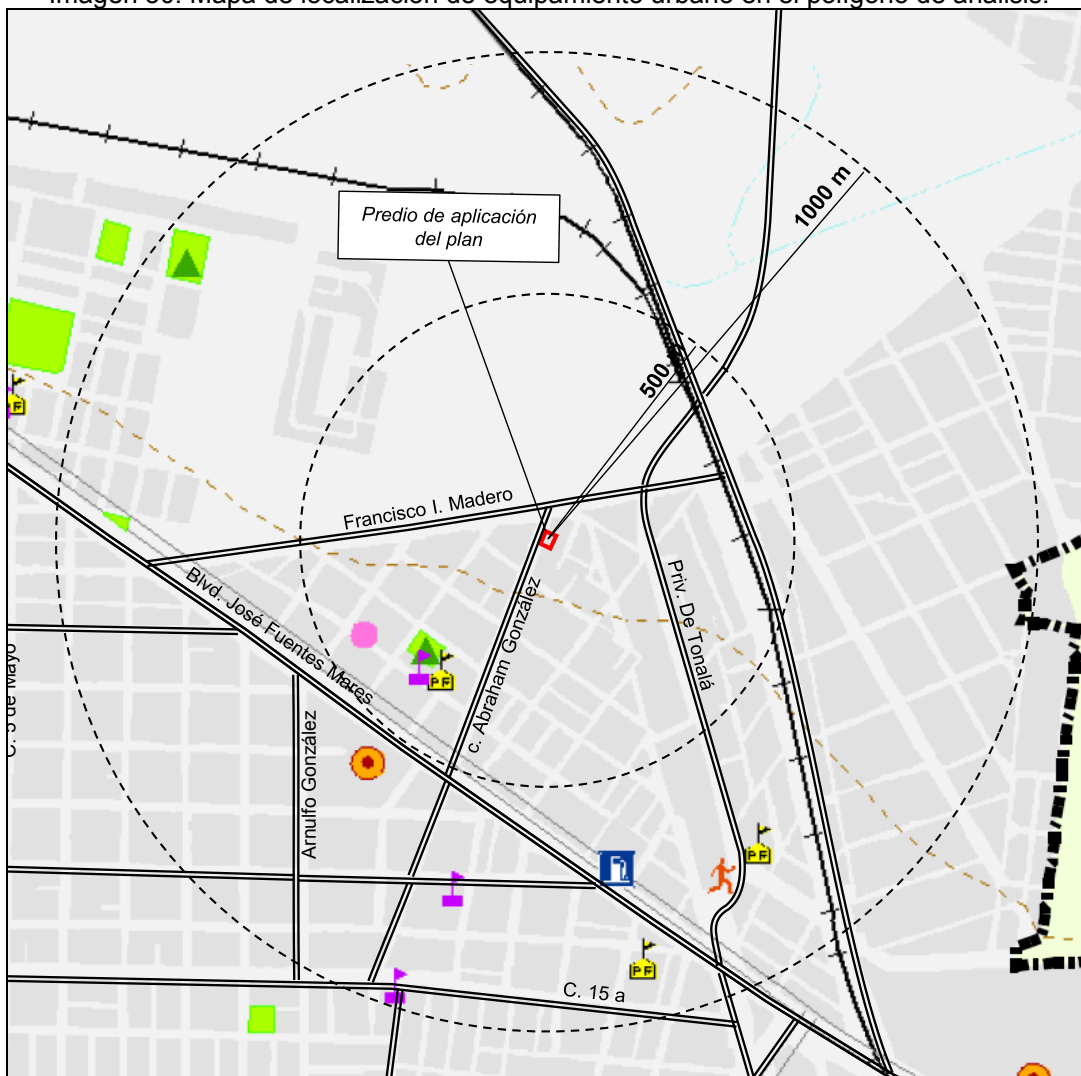
El predio de aplicación de plan para cambio de uso de suelo, no se localiza dentro de zonas o sitios que afecten o limiten el desarrollo de vivienda unifamiliar de alta densidad, que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo Habitacional H35 solicitado.

Equipamiento

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

A nivel urbano, el polígono de análisis se ubica en el área de influencia del Sub Centro Sur-Oriente, el principal concentrador de actividades de la zona Sur-Oriente de la ciudad, localizado en el entorno de Blvd. José Fuentes Mares y su cruce con la Av. Juan Pablo II. Este polígono agrupa la Estación Sur del sistema Troncal de transporte, la Comandancia norte de Policía, la estación sur de Bomberos, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 30.

Imagen 30. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



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

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

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

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

Elaboración con datos del PDU, visión 2040,. Marzo 2025.

Recreación y Deporte. Para el equipamiento deportivo y recreativo, el complejo Deportiva Sur, localizado en Av. Juan Pablo II y Blvd. Fuentes Mares al norponiente del polígono de análisis. Ver imágenes 31.

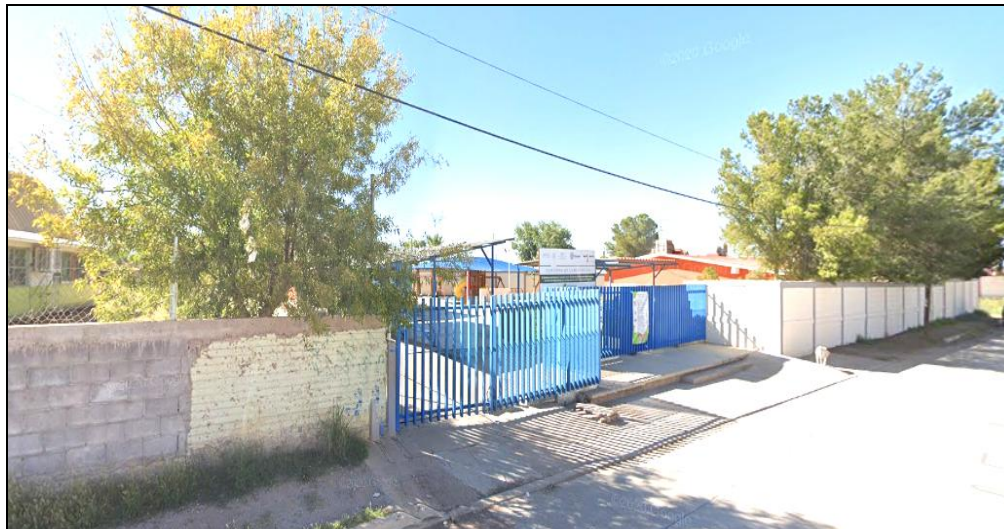
Imagen 31. Equipamiento deportivo, Nuevo Milenio.



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

Educación. En el subsistema educación, las instalaciones de equipamiento más cercanas al predio corresponden a la escuela Jardín de niños “Suave Patria”, localizada aproximadamente a 550 metros al noreste del predio de estudio. Ver imagen 32.

Imagen 32. Equipamiento educación. Jardín de niños, en el polígono de análisis,



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

Así mismo se identifica la escuela primaria estatal “Veteranos de la revolución” a aproximadamente a 100 metros al noreste del predio. Al interior del polígono de análisis se identifican 3 escuelas primarias y 2 Jardín de Niños para dar servicio a la población dentro del polígono de análisis. Ver imagen 33.

Imagen 33. Equipamiento educación. Escuela primaria en el polígono de análisis.



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

Salud. Para la cobertura de atención médica y rehabilitación de la zona, se cuenta con los servicios provistos por los equipamientos de salud como son las instalaciones del Hospital Infantil de Especialidades y CRIT localizada al interior del SubCentro Sur-Oriente en la intersección Av. Juan Pablo II y Blvd. José Fuentes Mares, para la atención de consulta y emergencias. Ver imágenes 34.

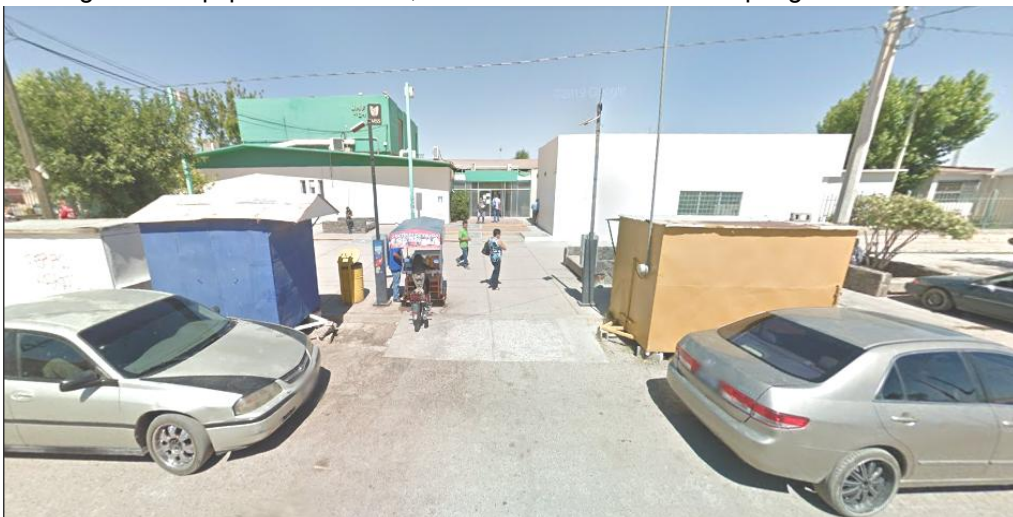
Imagen 34. Equipamiento de salud; Hospital Infantil en el polígono de análisis.



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

En la zona exterior del polígono de estudio se identifican las instalaciones de la Unidad Médico Familiar, del IMSS número 4, orientada al servicio de consulta médica, cuya cobertura de servicio abarca el polígono de estudio. Se localiza sobre la Calle 16 de septiembre y Blvd. José Fuentes Mares, al Poniente Norte del polígono. Ver imágenes 35.

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



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

Transporte. El equipamiento para el transporte identificado cerca de la zona de estudio, se localiza sobre vialidades primarias como Blvd. José Fuentes Mares, Av. Carlos Pacheco Villa y Perif. Francisco R. Almada el cual corresponde a la Ruta 15 Inverso, Ruta 15 Directo, Villa Juárez Kennedy, Villa Juárez Sarabia y Ávalos Plan de Ayala del sistema de transporte urbano, que ofrece el servicio a la población del polígono de estudio a través de la estructura vial existente. Ver imagen 36.

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



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

La infraestructura de transporte de la Ruta troncal 1 cuenta con la Terminal Sur, localizada en la Av. Juan Pablo II y Blvd. José Fuentes Mares, fuera del polígono de estudio de la ruta troncal de transporte. Ver imagen 37.

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



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

Servicios públicos. Se cuenta con las instalaciones de la Comandancia sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, ambas se localizan sobre la Av. Carlos Pacheco Villa, al norponiente de la zona de estudio. Existen, además, estaciones de servicio y expendio de gas carburación y de gasolina ubicados sobre Blvd. Fuentes Mares y Av. Juan Pablo II, norponiente del predio de estudio. Ver imagen 38 y 39.

Imagen 38. Equipamiento de gasolineras en el polígono de análisis.



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

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



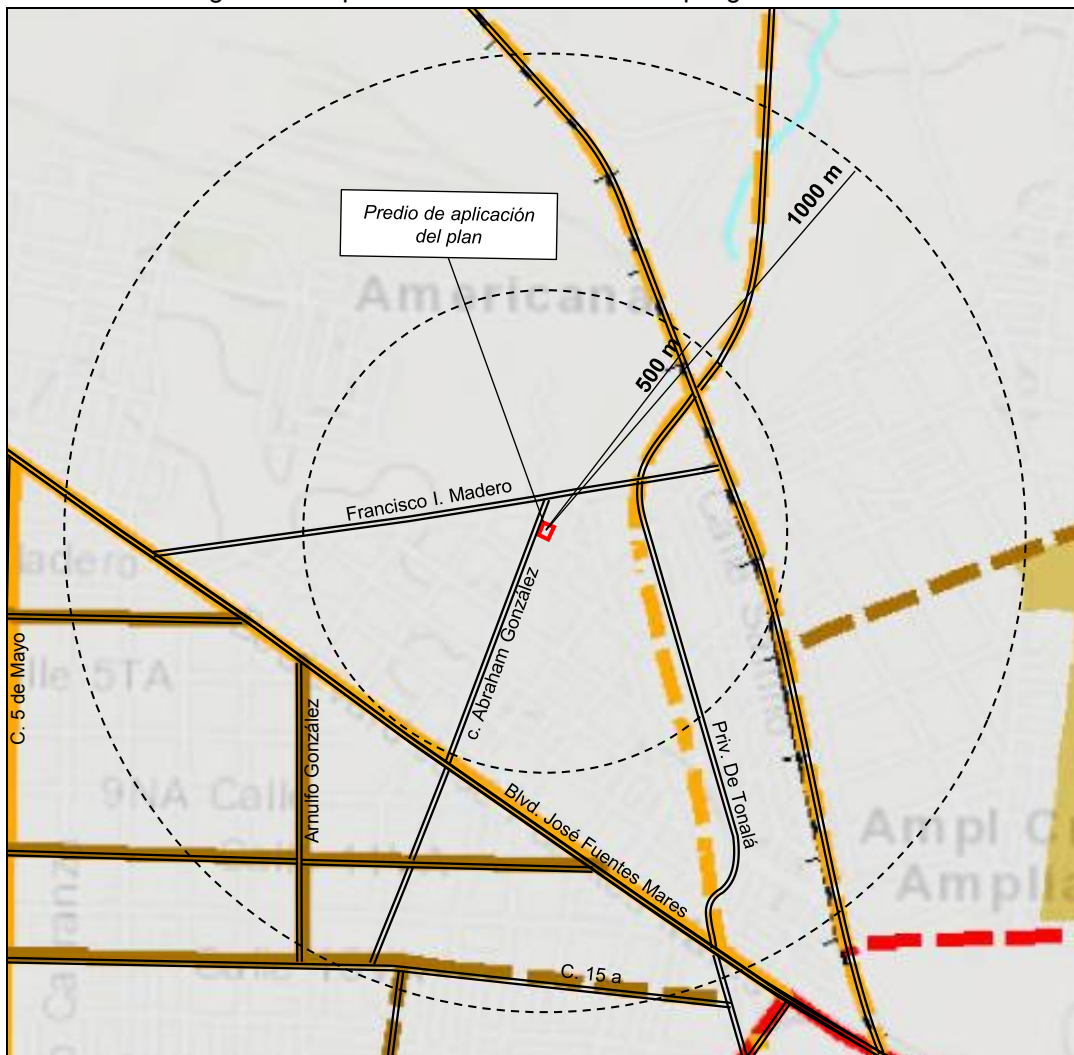
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Marzo 2025.

Estructura vial

El esquema de movilidad en la ciudad genera mayor demanda traslados por vehículo particular. Por ello se requiere una estructura vial que cubra las necesidades del área donde se encuentra el predio de aplicación del plan, y su conexión con el resto de la ciudad.

La vialidad de mayor importancia en el polígono de análisis es el Blvd. José Fuentes Mares, y el Periférico Francisco R. Almada consideradas vialidades Primaria, y de primer nivel, según el PDU, visión 2040, séptima actualización, que comunica al predio en estudio con otros sitios de la ciudad hacia la zona centro, y norte de la ciudad. Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.

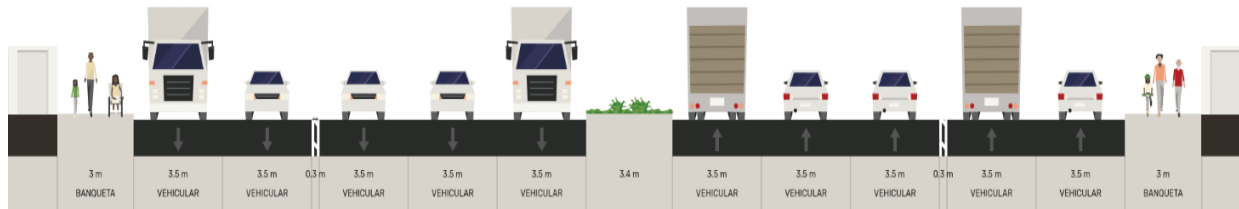


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

El estudio de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35 no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la vialidad Av. De las Industrias, que da frente al predio de aplicación del plan, y posibilitan el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida.

Arterial Actual. AA-007A. El Periférico Francisco R. Almada, es una vialidad arterial con sección de 45.00 metros, con tres carriles centrales por sentido y camellón central, dos carriles laterales por sentido con camellones de separación, y banquetas laterales. Ver Imagen 41 y 42.

Imagen 41. Vialidad arterial actual en la zona de estudio, Periférico Francisco R. Almada



Av. Silvestre terrazas Enríquez a Blvd. José Fuentes Mares.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

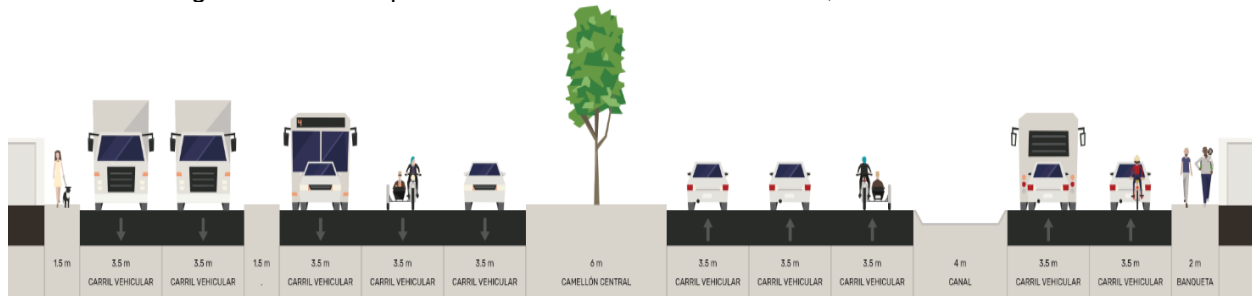
Imagen 42. Estructura vial en la zona, , Periférico Francisco R. Almada.



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

Primaria Actual. PA-102E. El Blvd. José Fuentes Mares es una vialidad primaria con sección de 50.00 metros, tres carriles centrales por sentido y camellón central, dos carriles laterales con camellón, y banquetas laterales. Ver Imagen 43 y 44.

Imagen 43. Vialidad primaria actual en la zona de estudio, Blvd. José Fuentes Mares



C. Adolfo López Mateos a Perif. Francisco R. Almada.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

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



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

Vialidad Local. La calle Av. De las Industrias, es una vialidad de tipo local de 27.00 metros de sección, con dos carriles de circulación por sentido, camellón central de 10.00 m y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 45 y 46.

Imagen 45. Vialidad secundaria en la zona de estudio, Av. De las Industrias.



C. Francisco I. Madero a Blvd. José Fuentes Mares.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Imagen 46. Estructura vial en la zona, Av. De las Industrias.



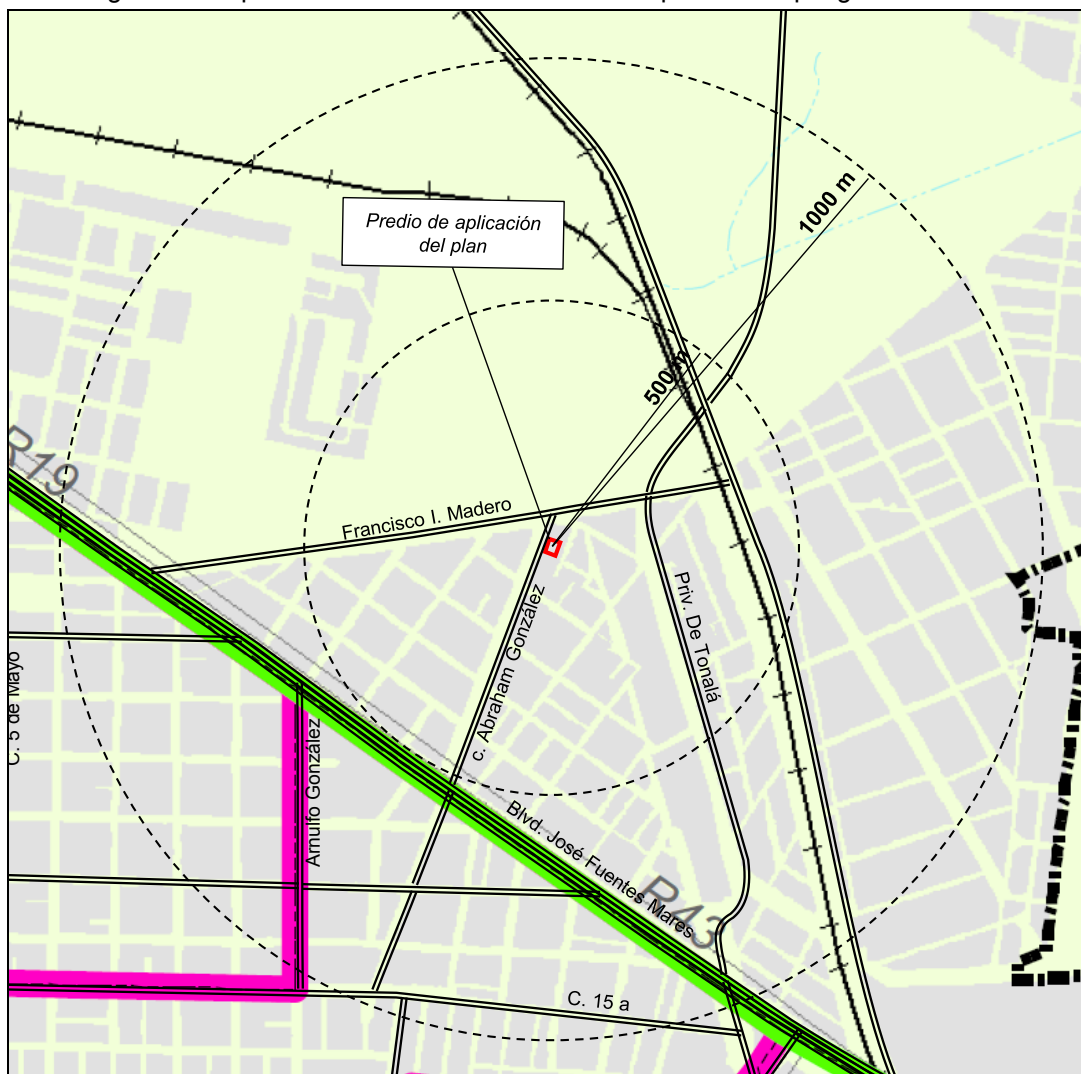
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Marzo 2025.

Transporte Público

Las rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio son de tipo Convencional y destacan las siguientes: Ruta 15 Inverso, Ruta 15 Directo, Villa Juárez Kennedy y Ávalos Plan de Ayala, que cruzan el polígono de estudio y en su trayecto dan servicio a las colonias Veteranos de la revolución, Felipe Ángeles 2, Crucero, Ávalos, Plan de, entre otros, pasan cercanas al predio a de estudio.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio cruzan colindante a Blvd. José Fuentes Mares y Perif. Francisco R. Almada, así como algunas rutas convencionales que se introducen a la zona de estudio, con recorrido transita por la calle 15 a Pascual Orozco, y Arnulfo González, a menos de 1,200 m del predio de aplicación del plan. Ver imagen 47.

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



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

La Ruta Troncal 1, y su Terminal Sur localizada a 2,200 metros aproximadamente al Nor-Oeste del predio de estudio, en Blvd. José Fuentes Mares, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a destinos urbanos distantes. Ver imagen 48

Imagen 48. Vehículos de transporte público urbano en la zona de estudio.



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

El transporte cuenta con equipamiento para el transporte identificado cerca de la zona de estudio, se localiza sobre vialidades primarias como Blvd. José Fuentes Mares, Av. Carlos Pacheco Villa y Perif. Francisco R. Almada el cual corresponde a la Ruta 15 inverso, Ruta 15 Directo, Villa Juárez Kennedy, Villa Juárez Sarabia y Ávalos Plan de Ayala del sistema de transporte urbano, que ofrece el servicio a la población del polígono de estudio a través de la estructura vial existente. Ver imagen 48a.

Imagen 48a. Equipamiento de transporte existente en el polígono de análisis.



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

Infraestructura

Agua potable.

La zona cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8" y 20-42" pulgadas de diámetro sobre la trayectoria de la calle 19ª, y Perif. Francisco R. Almada, respectivamente. El predio de estudio recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre calle 19ª, y su derivación sobre la calle Ángel Posada, y el Periférico Francisco R. Almada, colindante al predio. Ver imagen 49.

Imagen 49. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



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

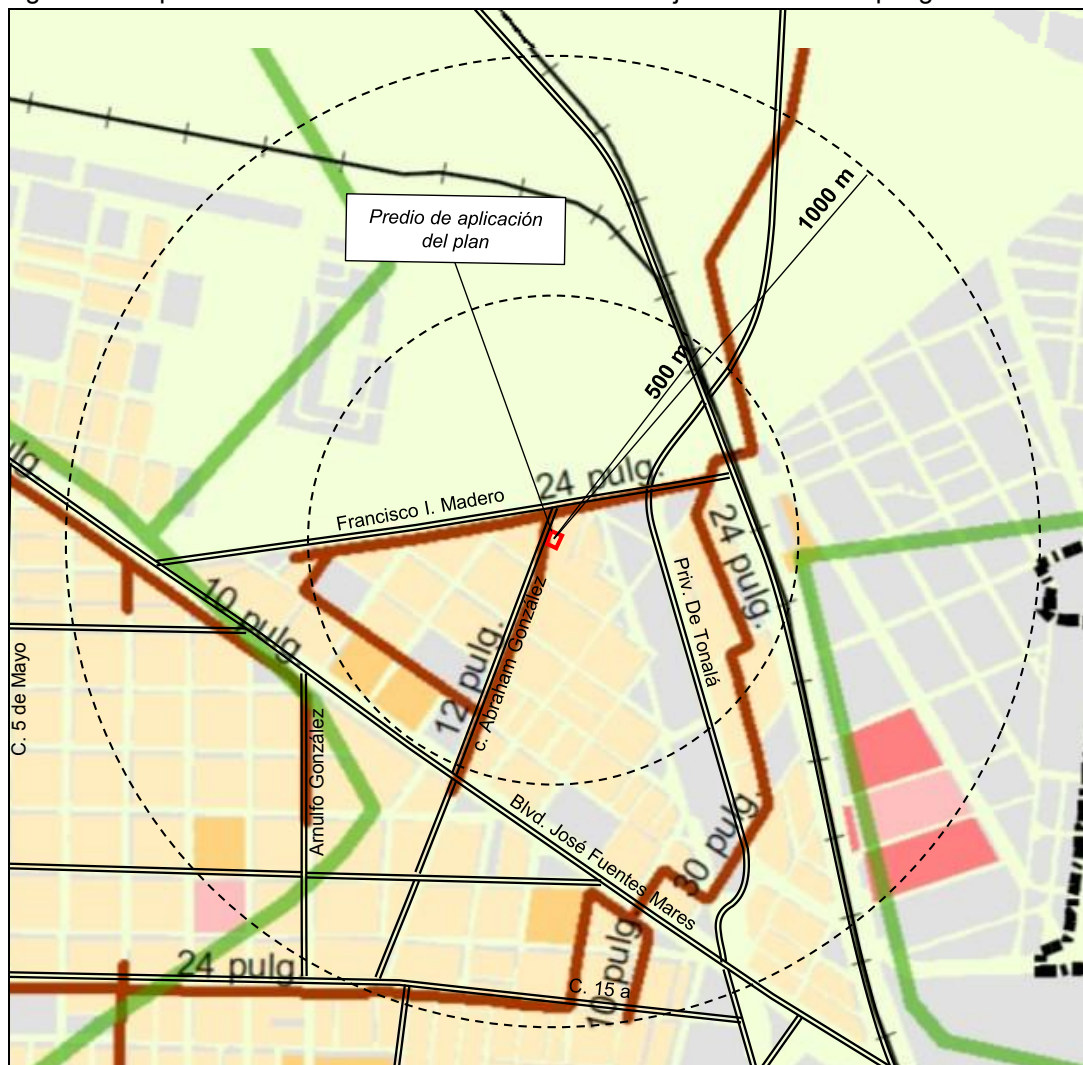
La zona cuenta con el pozo "Crucero" localizado aproximadamente a 1,500 m al noreste del predio sobre la calle Priv. De Tonalá, que distribuye el agua en las colonias del polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio, debido a que ya cuenta con la prestación del mismo por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Alcantarillado Sanitario.

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 12", 18", 24" y 30" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias: existentes al interior del polígono de análisis.

De manera particular, el predio de aplicación del plan emplea el colector de drenaje sanitario de 12" pulgadas de diámetro, ubicado en la Av. De las industrias, colindante al predio, y que se conecta con el colector de 24" pulgadas de diámetro ubicado a 70 metros al norte del predio de estudio, el cual cruza la zona en sentido Norte-Sur. Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento sur. Ver Imagen 50.

Imagen 50. Mapa de ubicación de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



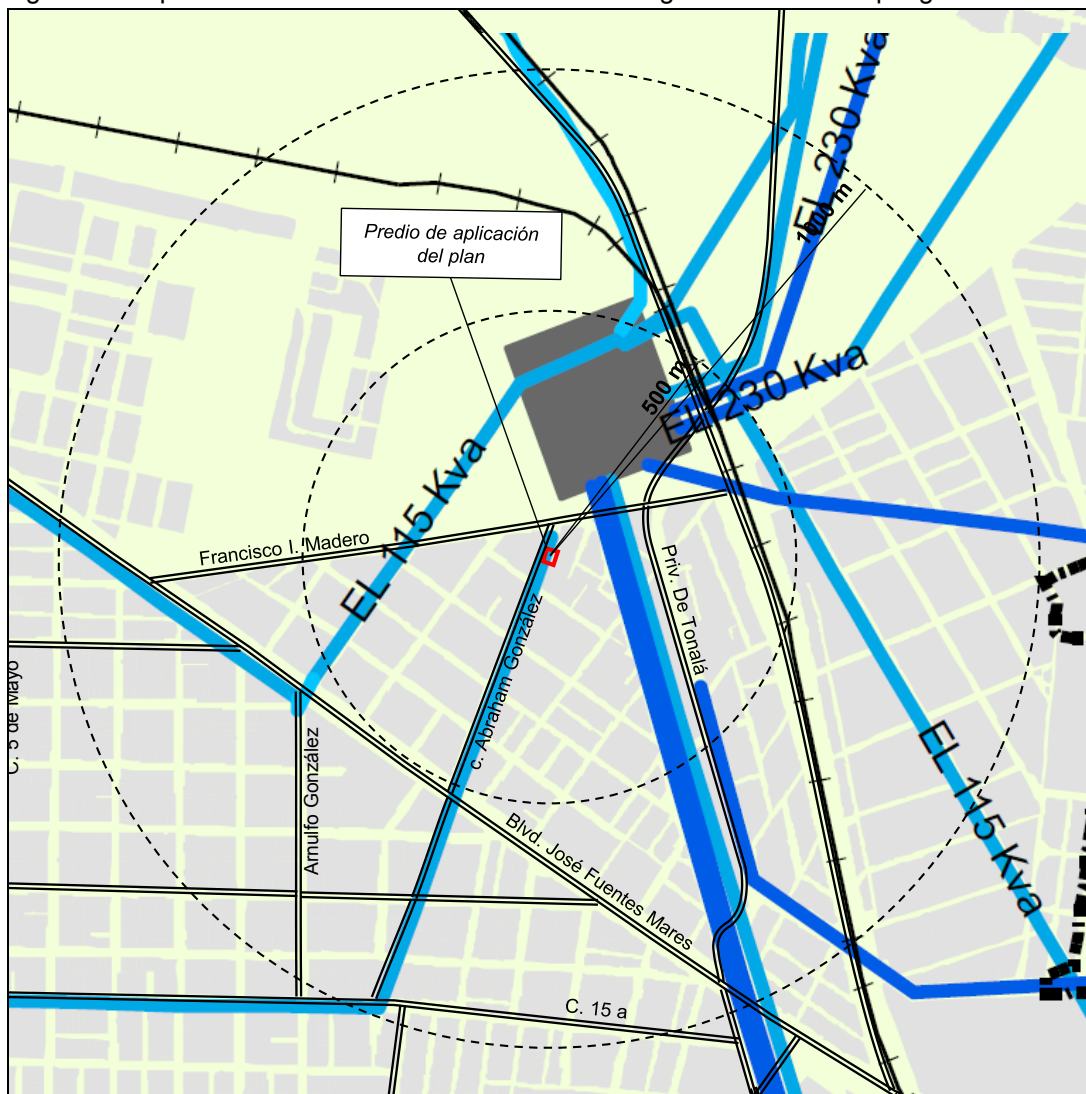
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis cuenta con el servicio de energía eléctrica, por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. de las Industrias, colindante al predio de estudio. Ver imagen 51.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución a toda la zona de estudio, la cual contiene diversos equipamientos distribuidos al interior de las colonias y fraccionamientos, así como usos comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

Imagen 51. Mapa de ubicación de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



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

Particularmente el predio de estudio, propuesto para cambio de uso de suelo se localiza en una zona dotada con el servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la CFE, el cual garantiza el funcionamiento del uso propuesto. Ver imagen 52.

Imagen 52. Vista de redes eléctricas frente al predio de estudio.



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

Drenaje Pluvial.

Las micro cuencas hidrológicas existentes en la zona de estudio corresponden al arroyo “Concordia”, pertenecientes a la “Cuenca del Río Chuviscar”, donde los escurrimientos tienen su origen en la zona sureste la ciudad, y que cruzan el polígono de estudio en sentido sureste al noreste, convirtiéndose en afluentes del río Chuviscar.

Los escurrimientos generados al interior del predio de estudio son desalojados hacia el Blvd. José Fuentes Mares, por medio de la Av. De las Industrias, y son conducidos hacia el arroyo Concordia, con trayectoria al hacia el río Chuviscar. Se cuenta con tratamiento de cauces con encausamiento a cielo abierto. Ver imagen 53.

Imagen 53. Escurrimientos pluviales con rumbo al arroyo Concordia.



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

Riesgos y Vulnerabilidad

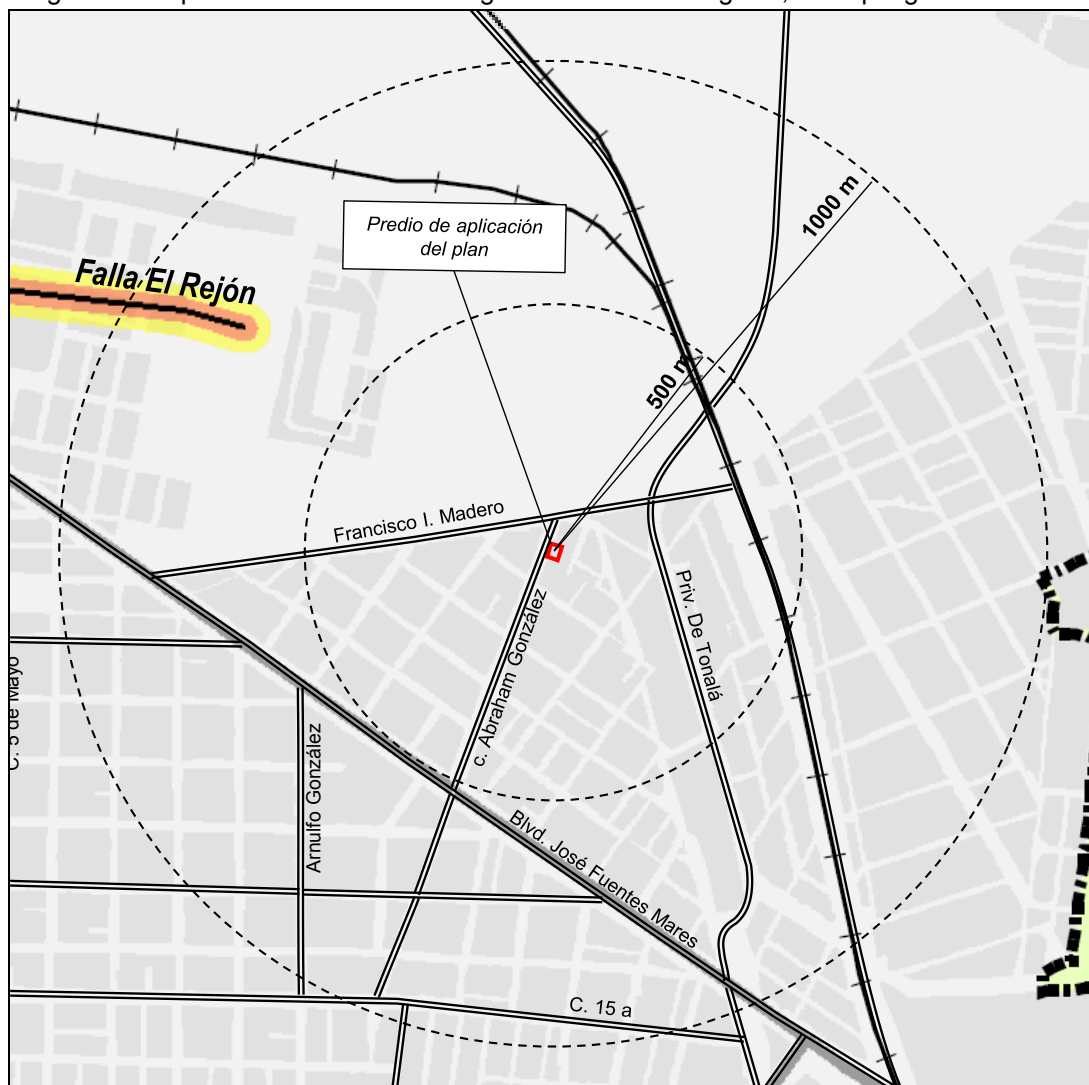
Riesgos Geológicos.

Según el Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, el riesgo geológico más importante en la zona se ubica fuera del polígono de estudio, aproximadamente a 800 metros al noroeste del predio de aplicación del plan y corresponde a la falla denominada “Falla El Rejón”.

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

Este riesgo geológico identificado en la zona de estudio no representa un riesgo para el aprovechamiento habitacional que se pretende desarrollar al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 54.

Imagen 54. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos, en el polígono de análisis.



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

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de estudio se identifica el arroyo “Concordia” que cruza a aproximadamente 500 metros al sureste del predio de aplicación del plan, se originan al sur de la ciudad al oeste del fuera del polígono. El arroyo “Concordia”, no genera riesgos que afecten al predio de aplicación del plan. Existe un dren pluvial sobre Blvd. José Fuentes Mares, que causa los escurrimientos del predio dirigiéndose a la planta de tratamientos sur. Ver imagen 55.

Imagen 55. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en el polígono de análisis.



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

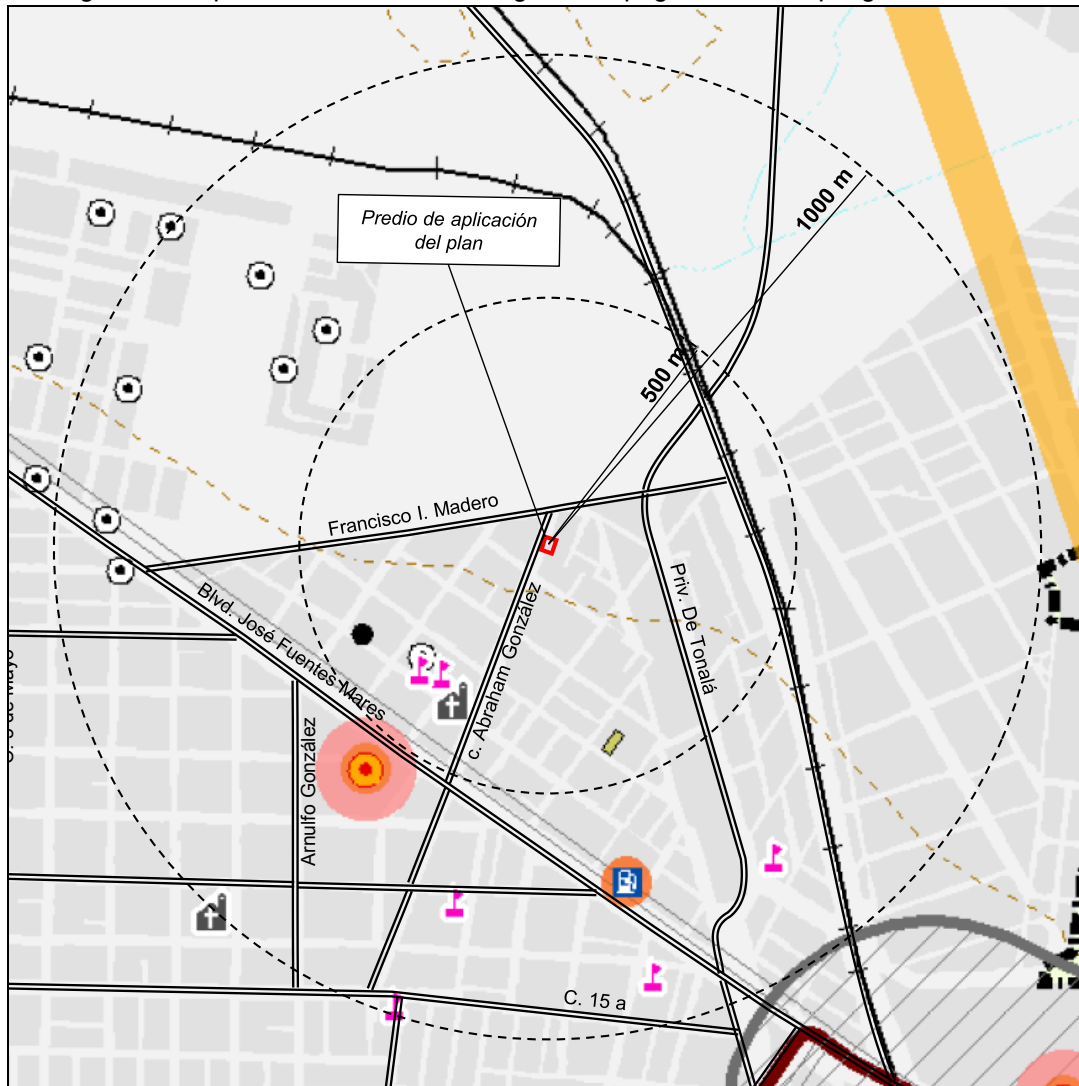
Según datos del Atlas de Riesgos, y el PDU, visión 2040, séptima actualización, sobre el arroyo “Concordia” se identifica un punto de riesgo a aproximadamente a 2,300 metros al noroeste del predio de estudio. No genera afectaciones para el uso de suelo solicitado.

Los escurrimientos generados en el predio son desalojados hacia la Av. De las Industrias con rumbo al Blvd. José Fuentes Mares con dirección al río Chuviscar.

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de 9500 metros, y 700 metros al suroeste del predio de aplicación de plan, y corresponden a una gasera ubicadas en Blvd. José Fuentes Mares. Ver imagen 56.

Imagen 56. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



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

Se identifican áreas de uso industrial que corresponden a instalaciones de la Planta de almacenamiento de PEMEX, así como la línea de transporte de residuos peligrosos a una distancia aproximada de 1000 metros sobre la trayectoria Perif. Francisco R. Almada y Blvd. José Fuentes Mares; así como estaciones de venta de gasolina sobre Blvd. Fuentes Mares, entre otros. Existen además de centros de concentración de personas como templos de culto, establecimientos comerciales dispersos, así como equipamientos: escuelas, y espacios recreativos distribuidos en las colonias, localizados a una distancia de entre 300 y 1,000 metros. Ver imagen 57.

Imagen 57. Riesgo antropogénico, Gasera.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio la atención de emergencia del predio se cuenta con las instalaciones de la Estación Bomberos Sur, localizada en la Av. Carlos Pacheco Villa, en el Sub centro Sur-Oriente, aproximadamente a 3,500 metros al noroeste del predio.

Para atender las llamadas de emergencia, la ruta considerada más viable es por medio de la Av. Carlos Pacheco Villalobos, y su continuación por el Blvd. José Fuentes Mares, hasta la Av. De las Industrias, donde se encuentra el predio de aplicación del plan. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a 10 minutos. Ver imagen 58.

Imagen 58. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.

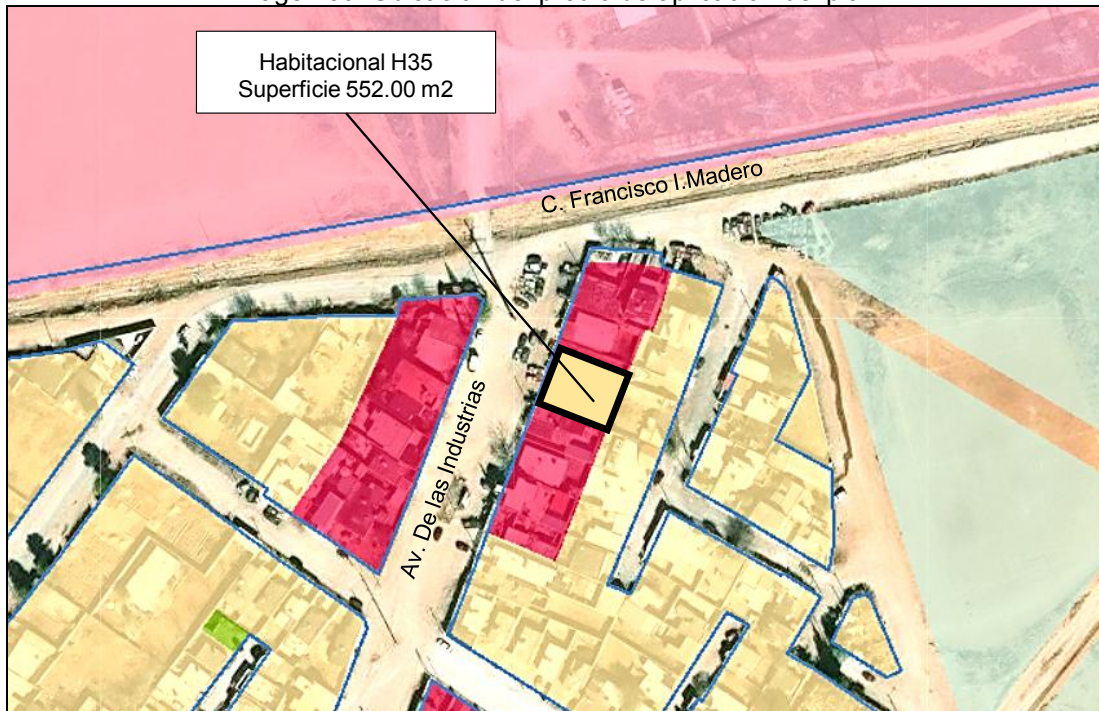


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021 Marzo 2025.

Predio de estudio:

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo Habitacional H35, cuenta con una superficie de 552.00 m². Se localiza en el Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución. El PDU visión 2040, séptima actualización lo caracteriza con uso de suelo Comercio y Servicios. La estructura vial de la zona le permite comunicarse al Blvd. José Fuentes Mares y al Periférico Francisco R. Almada a través de la calle Porfirio Díaz Mori. Ver imágenes 59 y 60.

Imagen 59. Ubicación del predio de aplicación del plan.



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

Imagen 60. Vista exterior del predio de aplicación del plan.



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

El predio se localiza en una zona 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 61.

Imagen 61. Vista de infraestructura eléctrica cercana al predio de estudio.



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

En el predio de aplicación del plan se pretende promover el desarrollo de vivienda mediante lotes de menor dimensión, que permita el aprovechamiento urbano de un predio que se encuentra baldío, en una zona datada con servicios, cumpliendo para ello, con la normatividad, una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 62.

Imagen 62. Vista del punto de acceso al predio de estudio por calle 19^a.



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

Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, Mixto intenso, Industrial de Bajo Impacto, equipamiento y Comercio y Servicios, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. En la zona predomina el uso habitacional H35, complementados por zonas de comercio y servicios, y equipamientos al interior de las colonias.
- El predio de estudio tiene asignado el uso Comercio y Servicios, y se propone cambiar a Habitacional H35, compatible con los usos habitacionales y comerciales existentes en el entorno.
- El predio cuenta con frente a la vía pública reconocida sobre la Av. De las Industrias, que son vialidades de tipo local, y que conduce el flujo vehicular hacia el Blvd. José Fuentes Mares, y el Periférico Francisco R. Almada, generando conectividad con diversas zonas de la ciudad de Chihuahua. Sobre la Av. de las Industrias se propone el esquema de accesos y salidas, para el aprovechamiento Habitacional H35 que se pretende en el predio de estudio.
- Se observa la existencia de cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de análisis, así como, los servicios de alumbrado, y pavimentación. Particularmente, el predio de estudio se localiza en una zona con cobertura de agua potable y energía eléctrica, otorgado por la JMAS, y la CFE, para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.
- El escurrimiento del arroyo “Concordia”, cuya trayectoria pasa al noroeste del polígono de análisis con rumbo al río Chuviscar, no representa ningún riesgo para las actividades que se desarrollan al interior del predio, propuesto para el cambio de uso de suelo.
- El equipamiento urbano en la zona se caracteriza por su concentración sobre la av. Carlos Pacheco, con los servicios de Seguridad Pública de la Comandancia Sur, y la Estación de Bomberos que corresponden al Sub-centro Sur-Oriente, y que permiten brindar en caso de contingencia, el servicio a la zona de estudio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. Existen parques y áreas verdes distribuidos al interior de las colonias de la zona.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, para el predio identificado como Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m², es compatible con los usos comercio y servicios, y habitacionales existentes en la zona.

IV. NORMATIVIDAD

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio de planeación urbana son congruentes con las estrategias establecidas en el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, y de manera particular, su compatibilidad con el uso Habitacional H35, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, 2040

Los lineamientos para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo Habitacional H35, propuesto para el Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m².

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio ubicado en una zona dotada con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) a Habitacional H35, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al PDU visión 2040 en su séptima actualización, se orienta al cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) a Habitacional H35, para el predio ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada de predios localizados en zonas que cuentan con infraestructura y servicios, favoreciendo el desarrollo de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan a su entorno directo, mediante el uso de suelo Habitacional H35 propuesto, siendo compatible con los existentes.

Políticas de Desarrollo.

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, así como a la mezcla ordenada de usos de suelo compatibles.

- La propuesta se orienta a la mezcla de usos de suelo, mediante el uso Habitacional H35, para el predio de aplicación del plan ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m².

- El cambio de uso de suelo propuesto, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, cumpliendo con la normatividad establecida para los predios con uso Habitacional H35, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo del PDU visión 2040 en su séptima actualización, establece la relación entre los usos de suelo de conformidad con la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” donde el uso de suelo “Habitacional H35” propuesto para el predio de aplicación del plan es compatible con el giro “Habitacional” para el desarrollo de vivienda, y que se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, extracto usos Habitacional H35.

USOS	HABITACIONAL							
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	
HABITACIONAL								
UNIFAMILIAR	P		P		P		P	
PLURIFAMILIAR	X		P		P		P	

P Permitido **X** Prohibido **C** Condicionado

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

El aprovechamiento actual que existe en el predio de aplicación del plan se define en la tabla de compatibilidad, en la Categoría de **Habitacional**, con un giro “**unifamiliar**” resulta, “**Permitido**”, y no está condicionado por las *normas de evaluación para los usos condicionados*, siguientes para el predio de estudio. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso habitacional unifamiliar.

Código	Densidad neta máxima viv/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Metros/ Pisos	Altura Metros/ Pisos	Frente Mínimo	Fondo Mínimo	Restricción Frontal/ Fondo/ Lateral	Cajones Estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5/NE/1.5	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5/NE/1.5	
H25	35	160	0,75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0/NE/1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0,60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15,00	SR	
H60	60	90	0,60	2.00	26%	SP	SP	6.00	15,00	SR	

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

De manera particular, la normatividad establecida para el uso Habitacional Unifamiliar por el PDU visión 2040 séptima actualización en la “*Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar*”, considera las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio, y que entre otras se destaca: el **Lote mínimo de 120 m²**, y el **Frente mínimo de 7.00 m** para el caso: **Habitacional H35**, y se cumplen adecuadamente al tener el predio de estudio una superficie de **552.00 m²**, y un frente de **22.30 m**, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado.

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio por el Blvd. José Fuentes Mares y la vialidad local Av. De las Industrias, para el aprovechamiento del uso Habitacional H35 propuesto; para dar cumplimiento al **Artículo 86** del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Los accesos a través de estas vialidades no generarán impactos significativos en la estructura vial actual de la zona, permitiendo que este uso sea compatible con las áreas de comercio y servicios colindantes, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, en su Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*”, donde las calles que conforman la estructura vial que conduce los flujos viales a la colonia Veteranos de la Revolución, donde se localiza el predio de aplicación del plan.

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

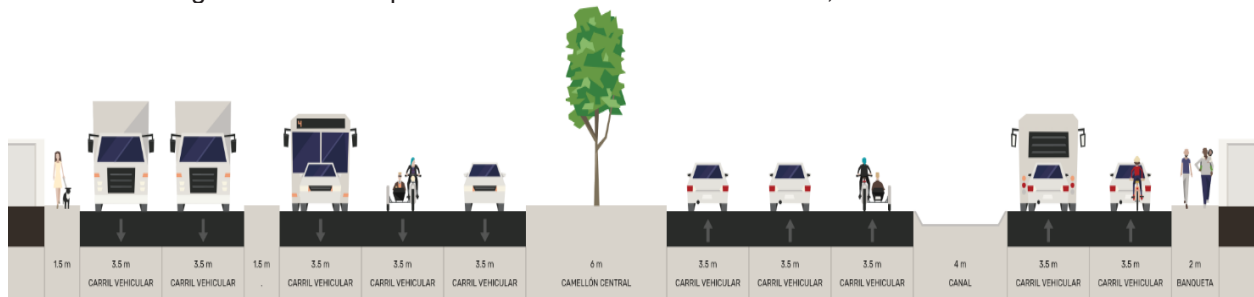
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido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

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

El uso propuesto para el predio de estudio no generará afectaciones al funcionamiento de la calle Av. De las Industrias; ni modifica la sección vial para la entrada y salida de vehículos, y que deberá respetarse como alineamiento el predio de estudio en el tramo donde se localiza..

Primaria Actual. PA-102E. El Blvd. José Fuentes Mares es una vialidad primaria con sección de 50.00 metros, tres carriles centrales por sentido y camellón central, dos carriles laterales con camellón, y banquetas laterales. Ver Imagen 43 y 44.

Imagen 43. Vialidad primaria actual en la zona de estudio, Blvd. José Fuentes Mares



C. Adolfo López Mateos a Perif. Francisco R. Almada.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Vialidad Local. La calle Av. De las Industrias, es una vialidad de tipo local de 27.00 metros de sección, con dos carriles de circulación por sentido, camellón central de 10.00 m y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 45 y 46.

Imagen 45. Vialidad secundaria en la zona de estudio, Av. De las Industrias.



C. Francisco I. Madero a Blvd. José Fuentes Mares.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

Infraestructura.

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

Drenaje sanitario. El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamiento y comercio. El colector más cercano al predio se ubica sobre la Av De las Industrias, hacia la calle Francisco I. Madero, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica, por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. de las Industrias, y se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y que permiten dar servicio al predio, y que recibe actualmente el servicio por la CFE.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos de la cuenca son conducidos por las rasantes de las calles en la zona, a través del cauce del arroyo Concordia. Los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio se desalojan hacia la calle Porfirio Díaz Mori, hacia el dren pluvial paralelo al Blvd. José Fuentes Mares con dirección.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

La propuesta del presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a **Habitacional H35** para el predio urbano como Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m².

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

La propuesta de uso de suelo Habitacional H35 para el predio de aplicación del plan se sujetará normativamente, a las disposiciones de *Compatibilidad de Usos de Suelo*, y de Dosificación de uso Habitacional, contenidas en el PDU visión 2040, séptima actualización.

Con la aprobación de la modificación menor, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; así como de las condicionantes establecidas en el PDU visión 2040, séptima actualización para el uso Habitacional H35 en cuanto a la dimensión de **Lote mínimo de 120 m²**, y el **Frente mínimo de 7.00 m**; donde el predio de estudio, cumplen al tener una superficie de **552.00 m²**, y un frente de **22.33 m** a vía pública.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, para el predio urbano identificado como Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m², que favorezca la consolidación de la zona, según la norma urbana para el municipio de Chihuahua.

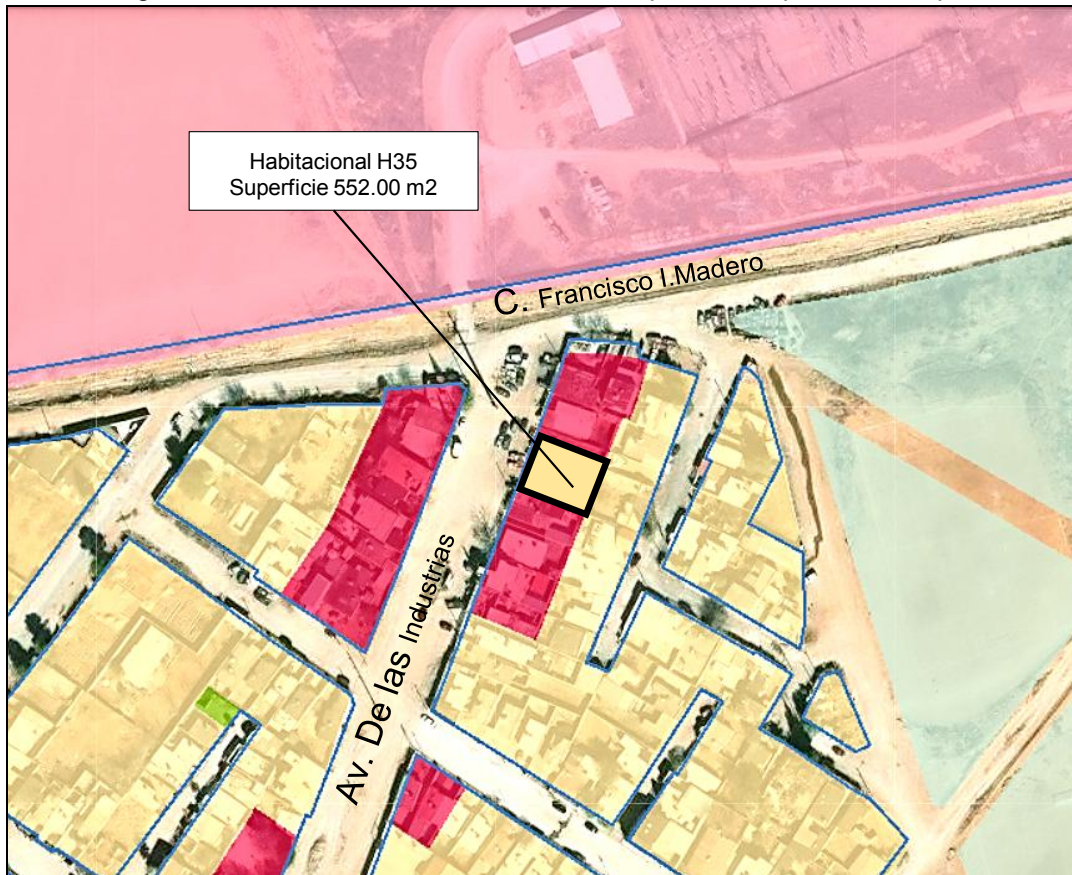
Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H35, se sustenta en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Comercio y Servicios existente y el uso Habitacional H35 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.

- Aprovechamiento de los predios ubicados en zonas provistas con servicios e infraestructuras, fomentando la consolidación urbana, así como la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión de PDU, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 65.

Imagen 67. Uso de suelo Habitacional H35 del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Marzo 2025.

Estrategia de ocupación del predio

La propuesta de cambio de uso de suelo a **Habitacional H35** permite la subdivisión de lotes de menor dimensión en el predio, para el desarrollo de vivienda, que resulta compatible con el uso predominante en la zona.

Estrategia de Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Habitacional H35, se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la Avenida de las Industrias, y que colinda con predios de uso de suelo Habitacional H35, y Comercio y servicios, que son compatibles con el solicitado, permitiendo desarrollar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

Infraestructura.

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

Drenaje sanitario. El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamiento y comercio. El colector más cercano al predio se ubica sobre la Av De las Industrias, hacia la calle Francisco I. Madero, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica, por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. de las Industrias, y se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y que permiten dar servicio al predio, y que recibe actualmente el servicio por la CFE.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos de la cuenca son conducidos por las rasantes de las calles en la zona, a través del cauce del arroyo Concordia. Los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio se desalojan hacia la calle Porfirio Díaz Mori, hacia el dren pluvial paralelo al Blvd. José Fuentes Mares con dirección.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Habitacional H35 tiene frente a vía pública reconocida denominada Av. De las Industrias, que permite el acceso para el aprovechamiento del predio, y que lo comunica con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades por el Blvd. José Fuentes Mares.

La propuesta de uso de suelo no modifica la estructura, ni la sección vial de las calles colindantes, ni la establecida por el PDU, visión 2040, séptima actualización, razón por la que no generar impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos generados por el uso propuesto, será definido de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior de cada lote, el cajón de estacionamiento según el proyecto, así como el esquema de accesos por la Av. De las Industrias.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio urbano identificado como Lote 9, Manzana 207, ubicado en la Avenida de las Industrias No, 815 de la colonia Veteranos de la Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 552.00 m².

Se promueve el uso de suelo “Habitacional H35”, compatible con los usos existentes colindantes al predio de aplicación del plan, necesario para el desarrollo de vivienda y la eventual subdivisión del predio, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, mediante la vivienda unifamiliar es compatible con el uso de suelo Habitacional H35, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU visión 2040, séptima actualización, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo a “Habitacional H35”, cuenta con escritura; permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas a las que se sujetará el predio para la edificación de vivienda en lotes de menor dimensión, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado, y promover la constancia oficial que acredite el uso de suelo autorizado para el predio.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo “Habitacional H35”, que considera un lote mínimo de 120.00 m² y frente mínimo de 7.00 m, de acuerdo a la “*Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso habitacional unifamiliar*”, donde, el predio de aplicación del plan cumplen al tener una superficie de **552.00 m²**, y un frente de **22.30 m** a vía pública.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos al interior de los predio, de conformidad con la propuesta arquitectónica del proyecto, que se promueva para obtener la licencia de construcción respectiva, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en la presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo consideradas como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 7.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Habitacional H35 solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia correspondiente del uso de suelo Habitacional H35, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Habitacional H35, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;

Tabla 7. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Habitacional H35					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Habitacional H35				X		
Obtener licencia de uso de suelo Habitacional H35					X	

Fuente: Elaboración propia, Marzo 2025.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) a Habitacional H35, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLANOS

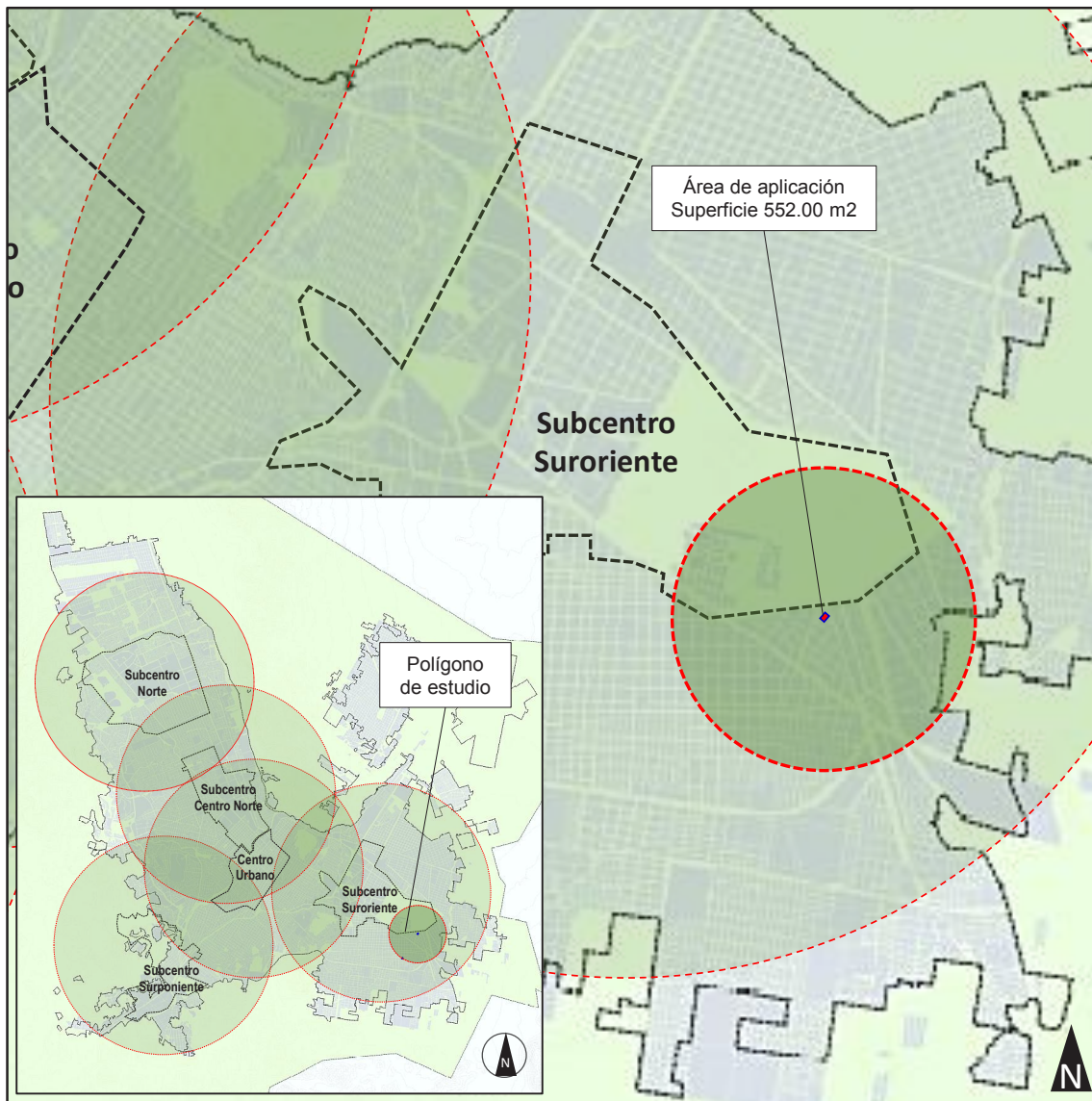
Diagnóstico

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

Estrategia

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

Plano D-01.-Estructura Urbana- Localización.

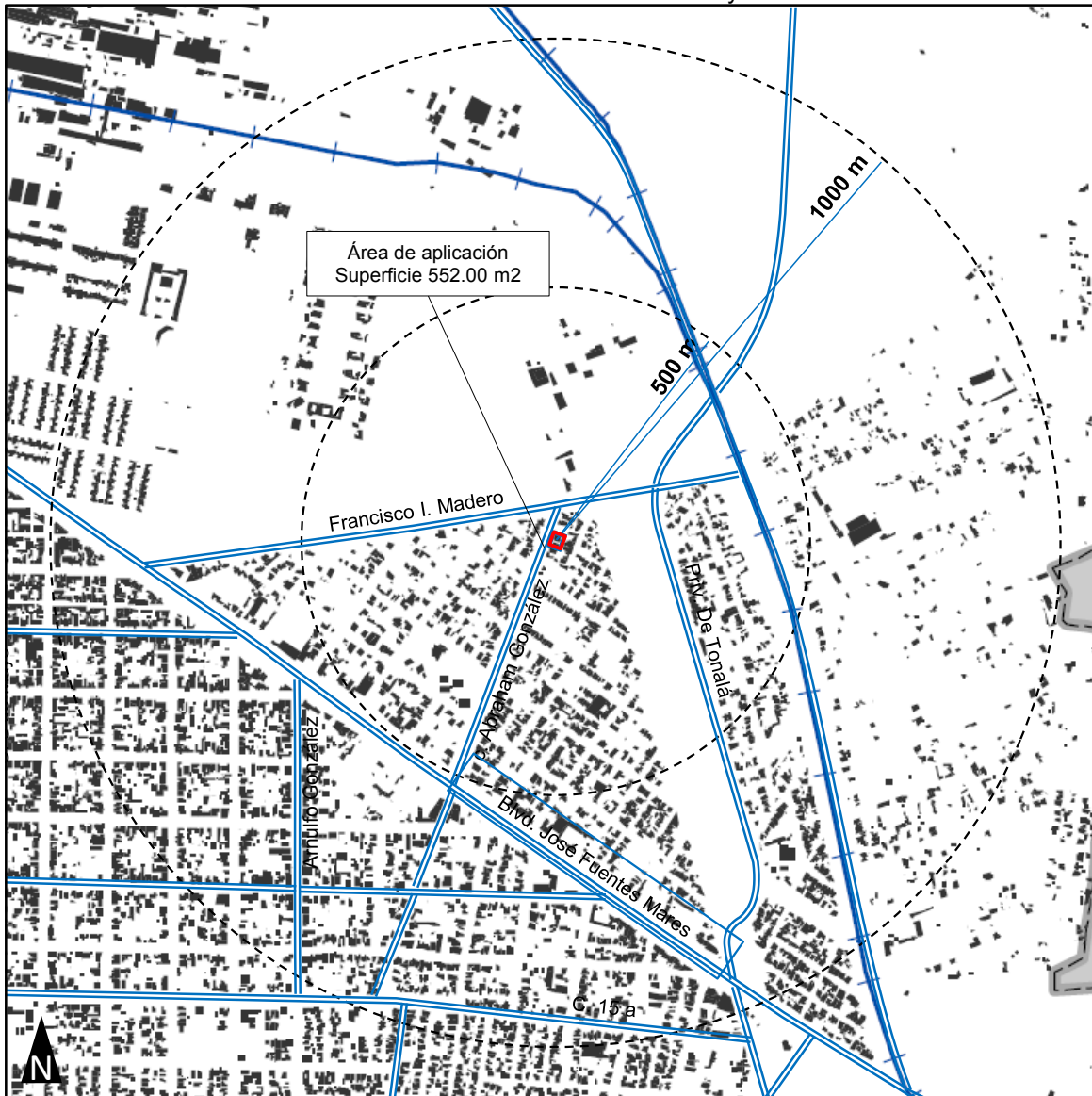


Simbología	
<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<p>Area para Planeación Específica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

Estructura Urbana	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02: Estructura Urbana: Llenos y vacíos

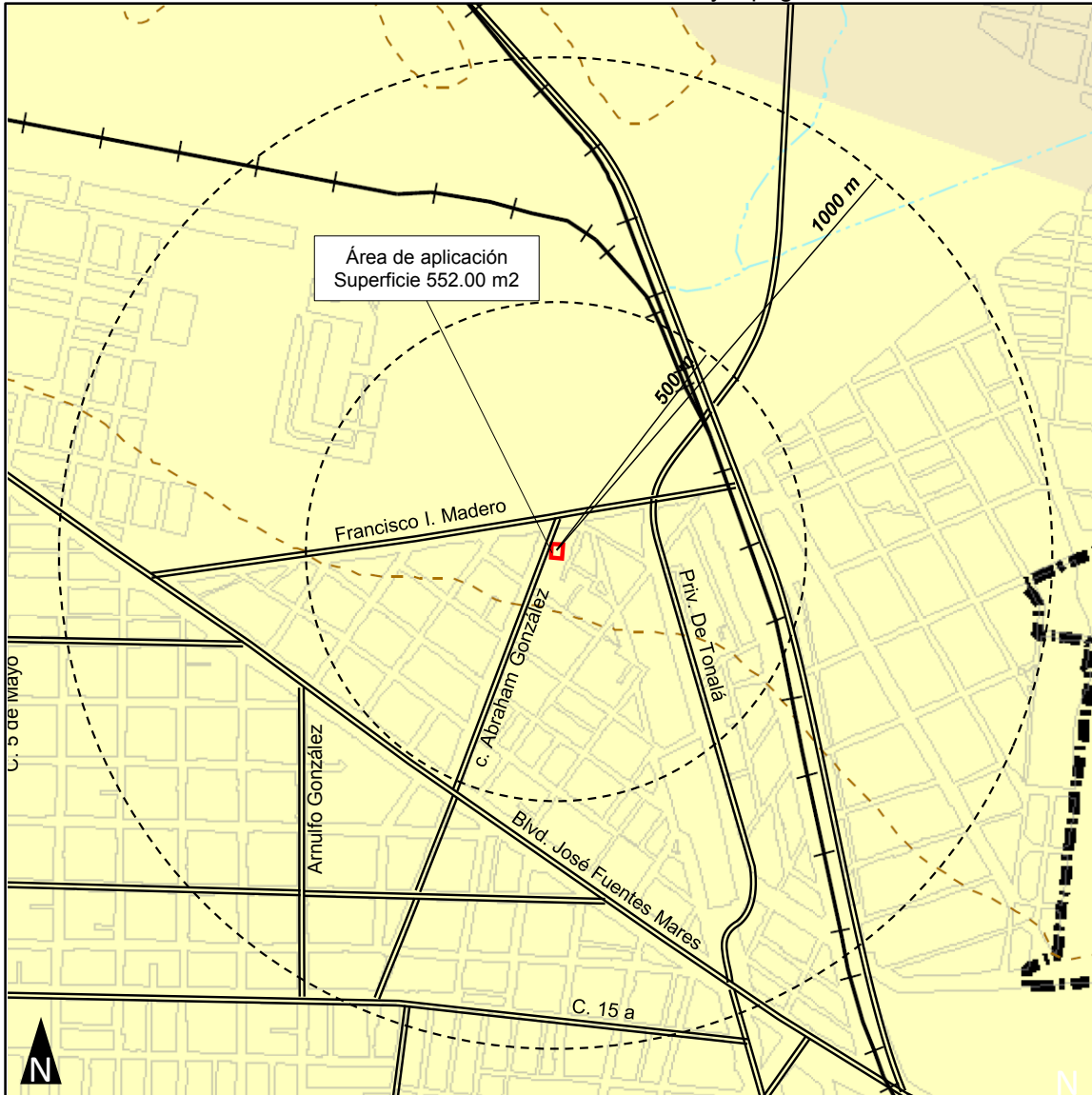


Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 "AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3: Medio Natural – Pendientes y topografía

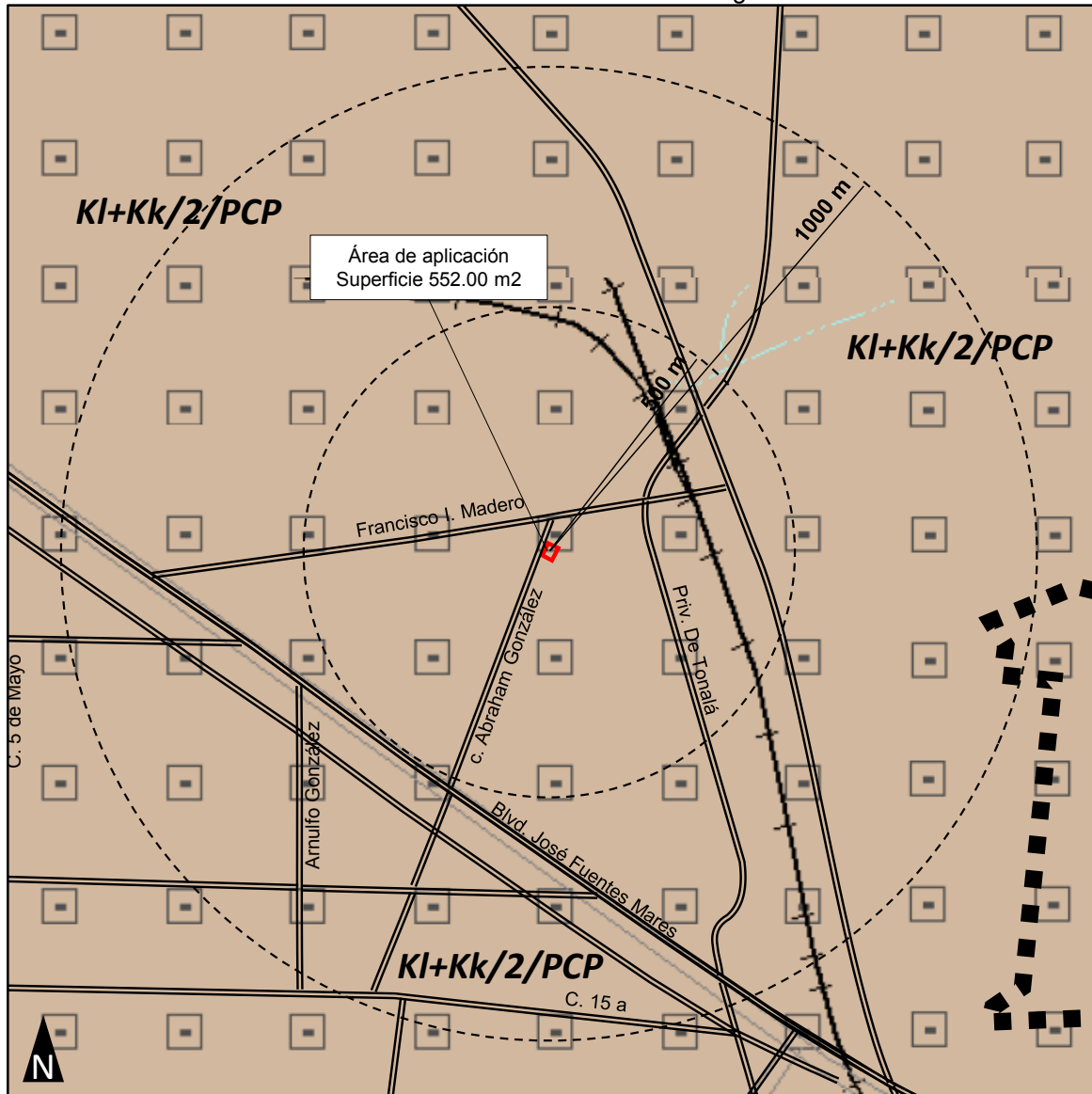


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Limite del Area Urbana [] Limite del Centro de Población	Pendientes [] Pendiente plana (0- 2 %)
Hidrografía [] Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro [] Traza Urbana	[] Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Vías de comunicación [] Número de Carretera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

Topografía y Pendientes	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4: Medio Natural - Edafología

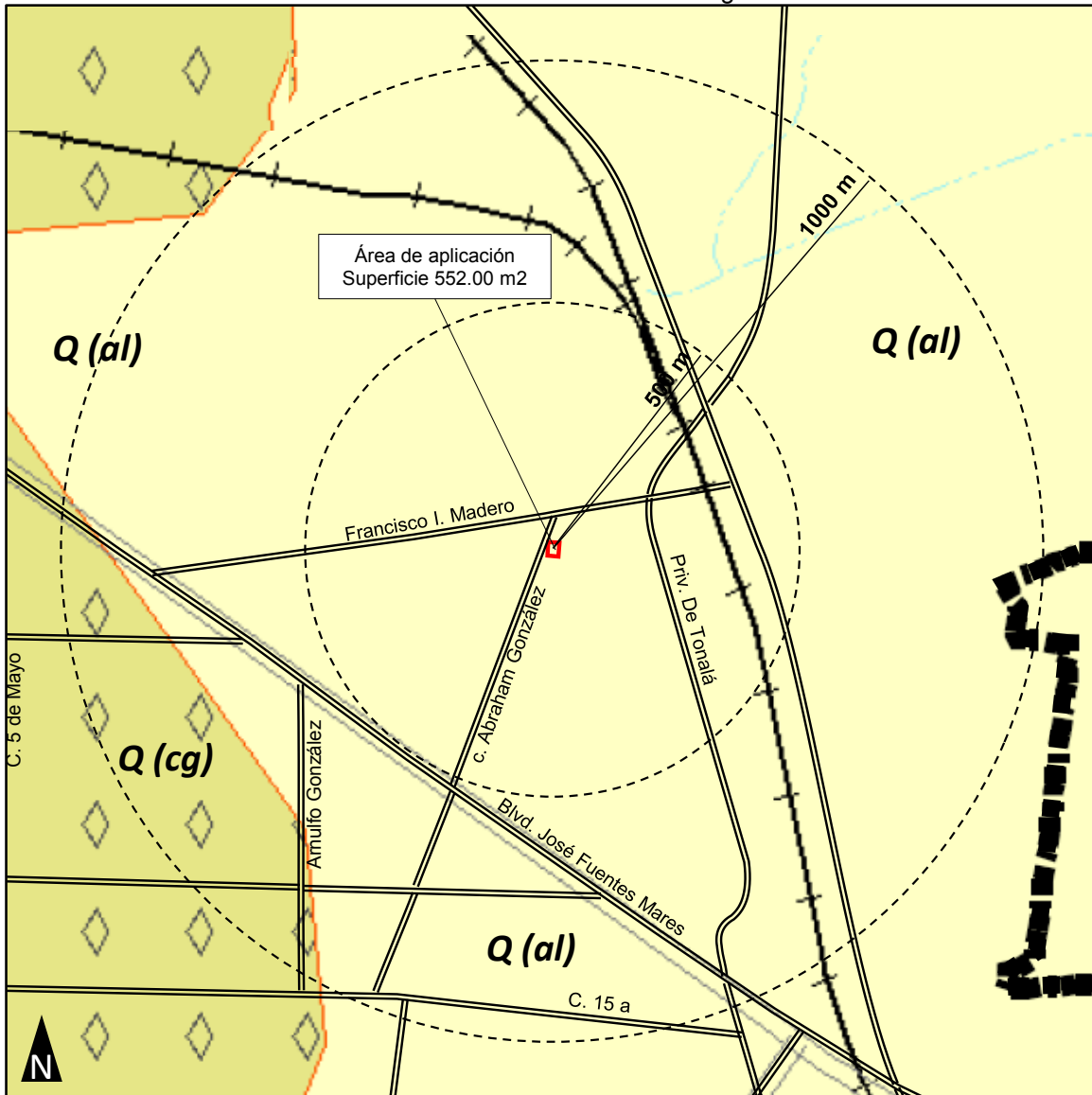


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castañozem Lúvico Háptico Calcíco Feozem Háptico Fluvisol Eútrico Calcárico Litosol Regosol Calcárico Eútrico	Fases Físicas Gravosa Lítica Lítica Profunda Pedregosa Petrocálica Petrocálica Profunda	Fases Químicas (para 100 cm. de profundidad) Salina Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Sódica (de 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica (mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Rendizina Solonchak Vertisol Crómico Xerosol Calcíco Háptico Lúvico Yermosol Calcíco Lúvico	Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Salina Sódica Salina Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Salina Fuertemente Sódica
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Prebromante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO/UNESCO Modificada por DGGI/INEGI

Edafología	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 "AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural- Geología.

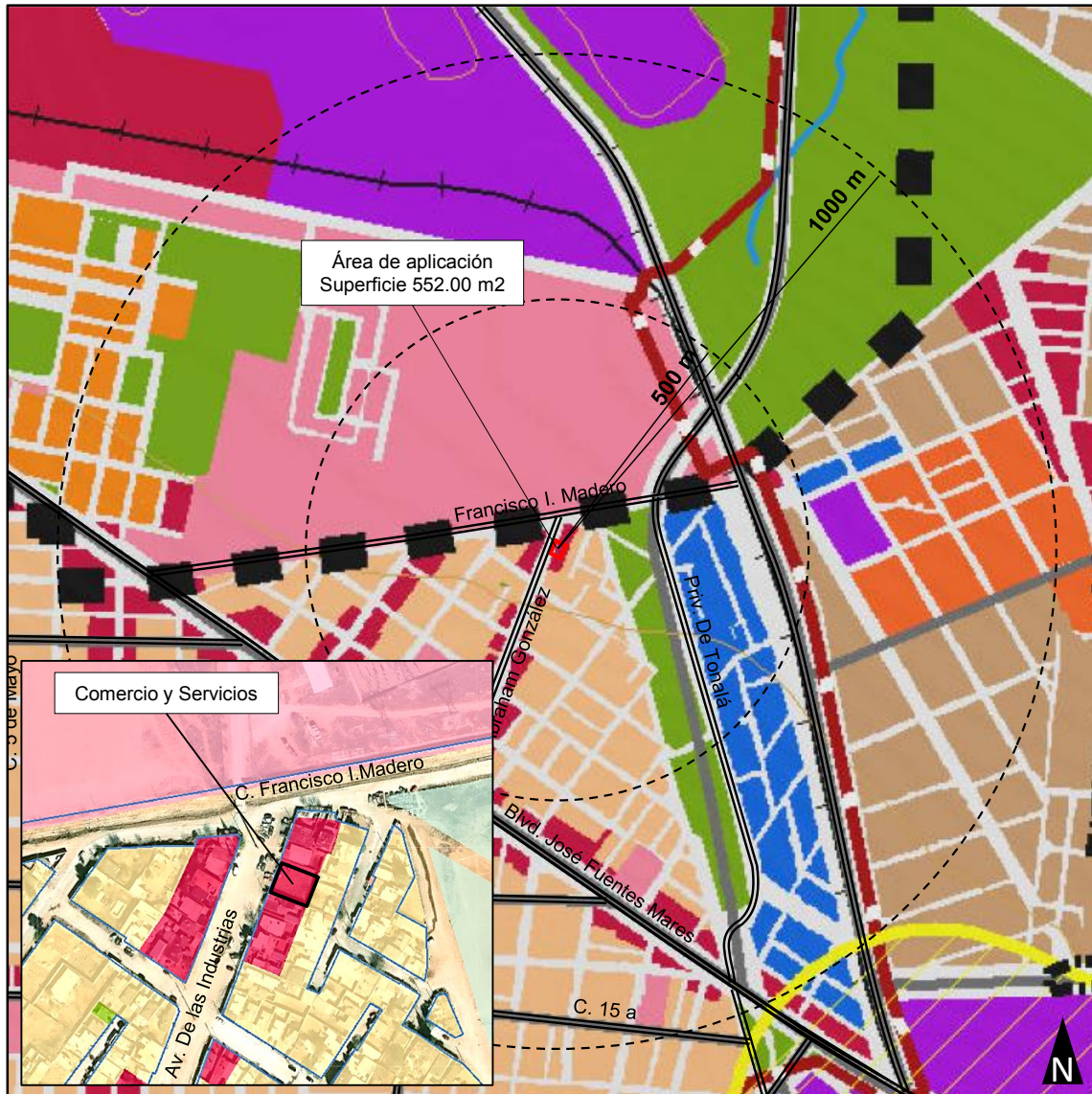


Simbología				
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Area Urbana □ Límite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	Rocas Sedimentarias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

Geología	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 "AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

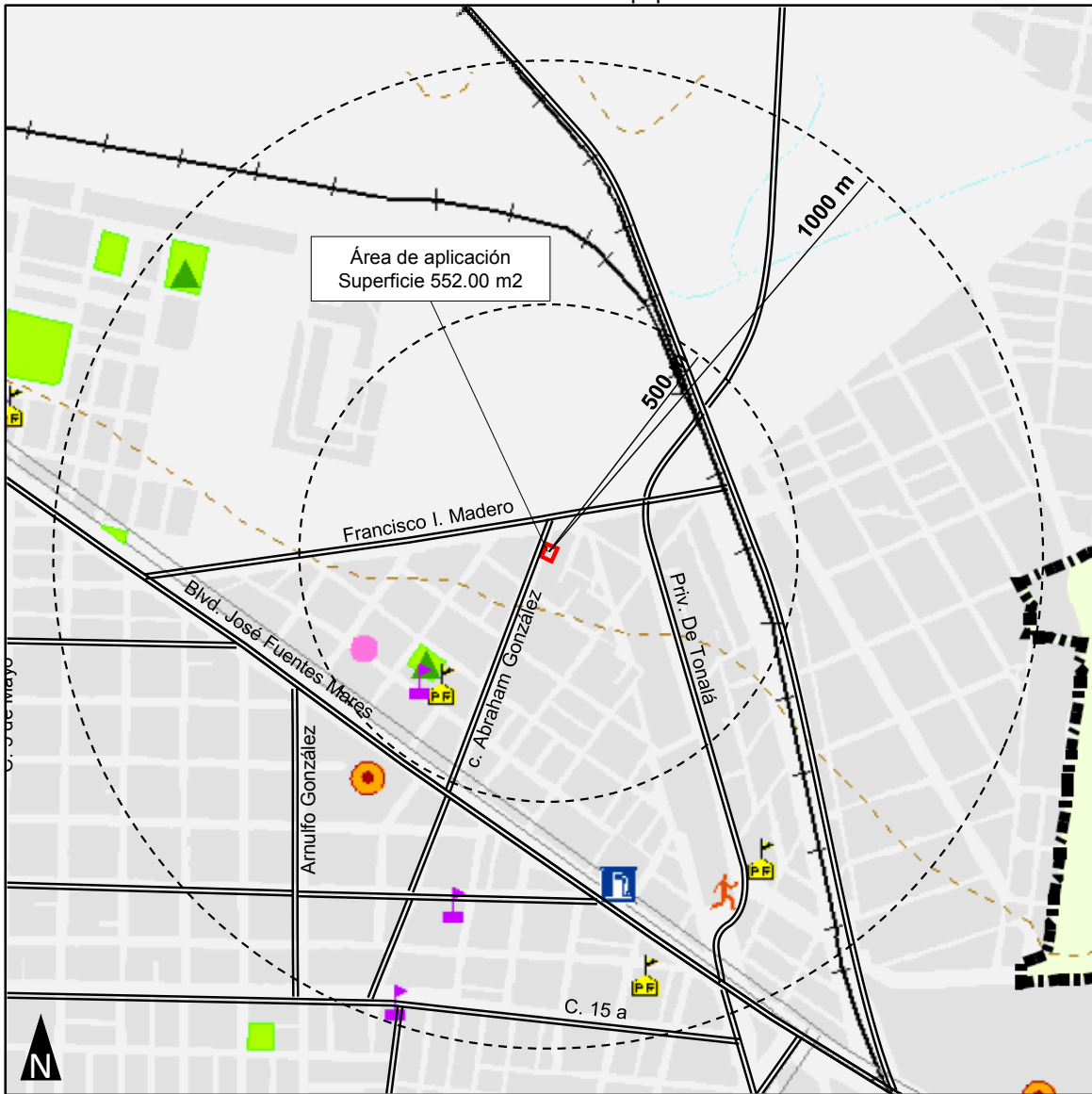


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Existente	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-07: Medio Construido - Equipamiento Urbano.



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

Equipamiento	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 "AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815"	D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Medio Construido - Estructura vial.

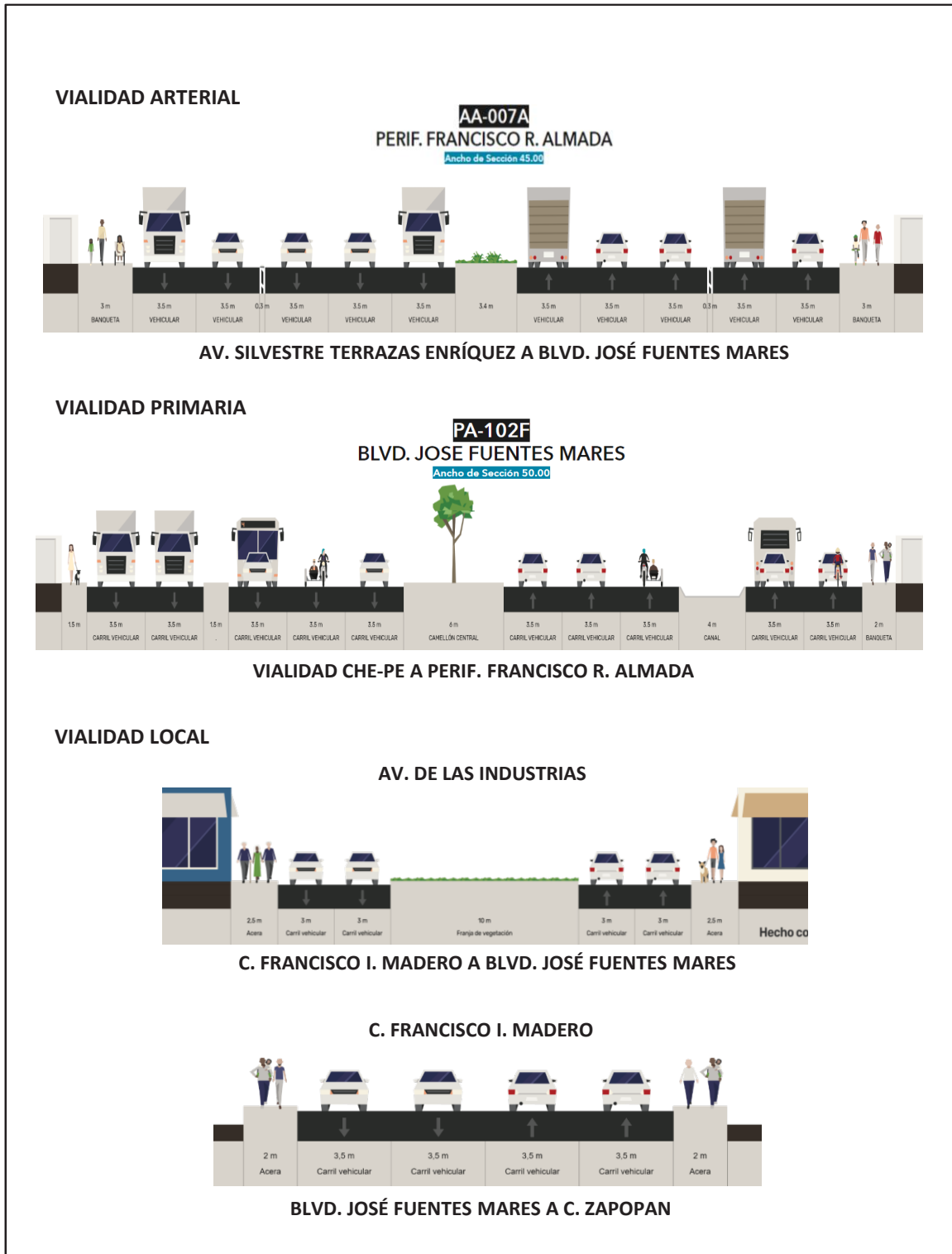


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Area Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Población	Tránsito y Transporte — Regional - - - Regional Propuesta — De Primer Orden - - - De Primer Orden Propuesta — Primaria - - - Primaria Propuesta — Secundaria -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

Estructura Vial	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-08

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

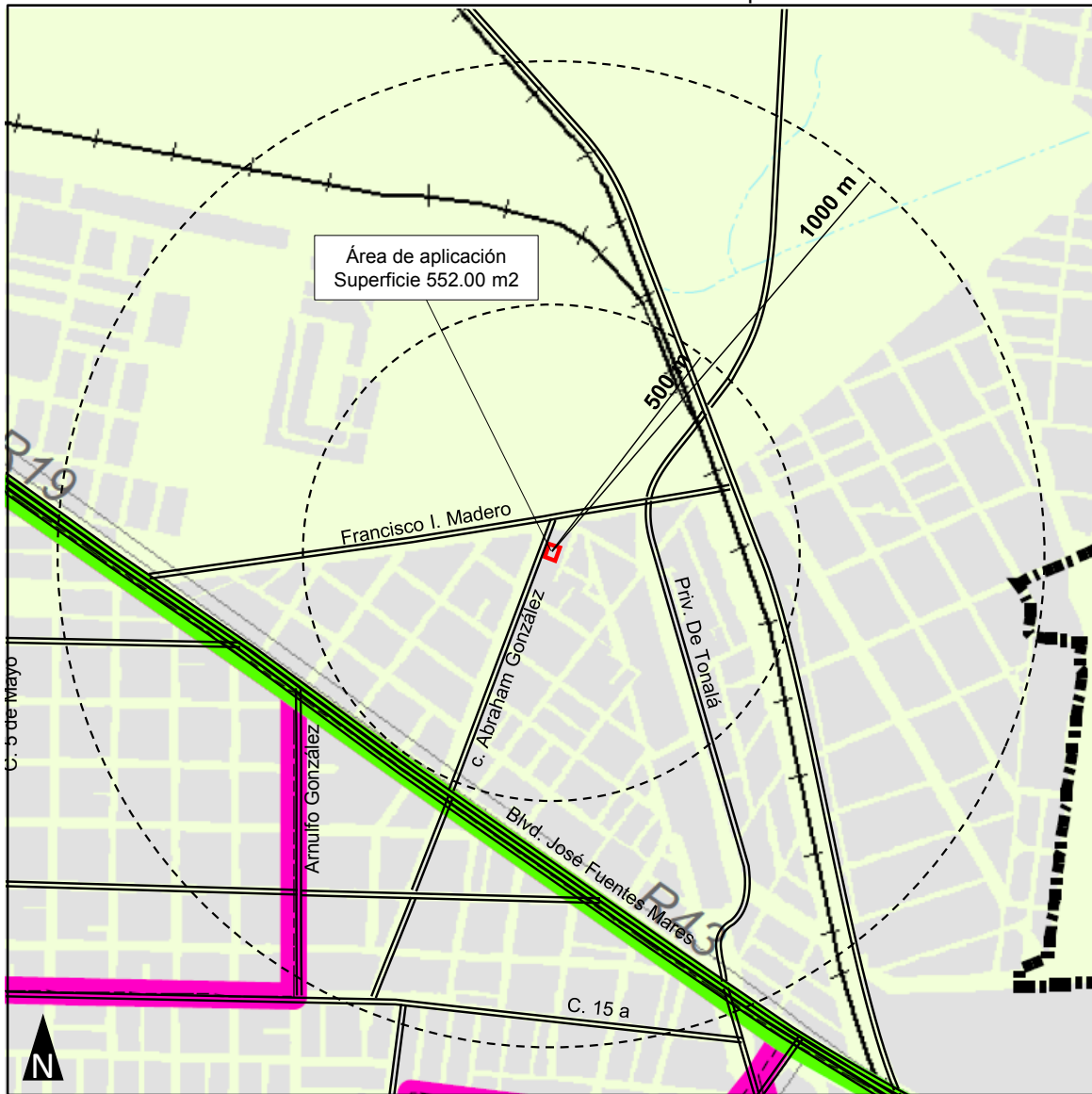
Plano D-09: Medio Construido – Secciones viales.



Estructura vial-Secciones viales	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 "AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815"	D-09

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

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



Simbología

- | | | |
|--|---|---|
| <p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> — Curvas de nivel | <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Límite del Area Urbana ▭ Límite del Centro de Población | <p>Rutas de Transporte Público</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ruta Urbana — Ruta Intraurbana |
| <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> — Arroyos — Cuerpos de agua | <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> — Traza Urbana | |
| <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril | | |

Rutas de Transporte	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



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

Infraestructura de Agua Potable	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-11

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

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



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

Infraestructura de Alcantarillado	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

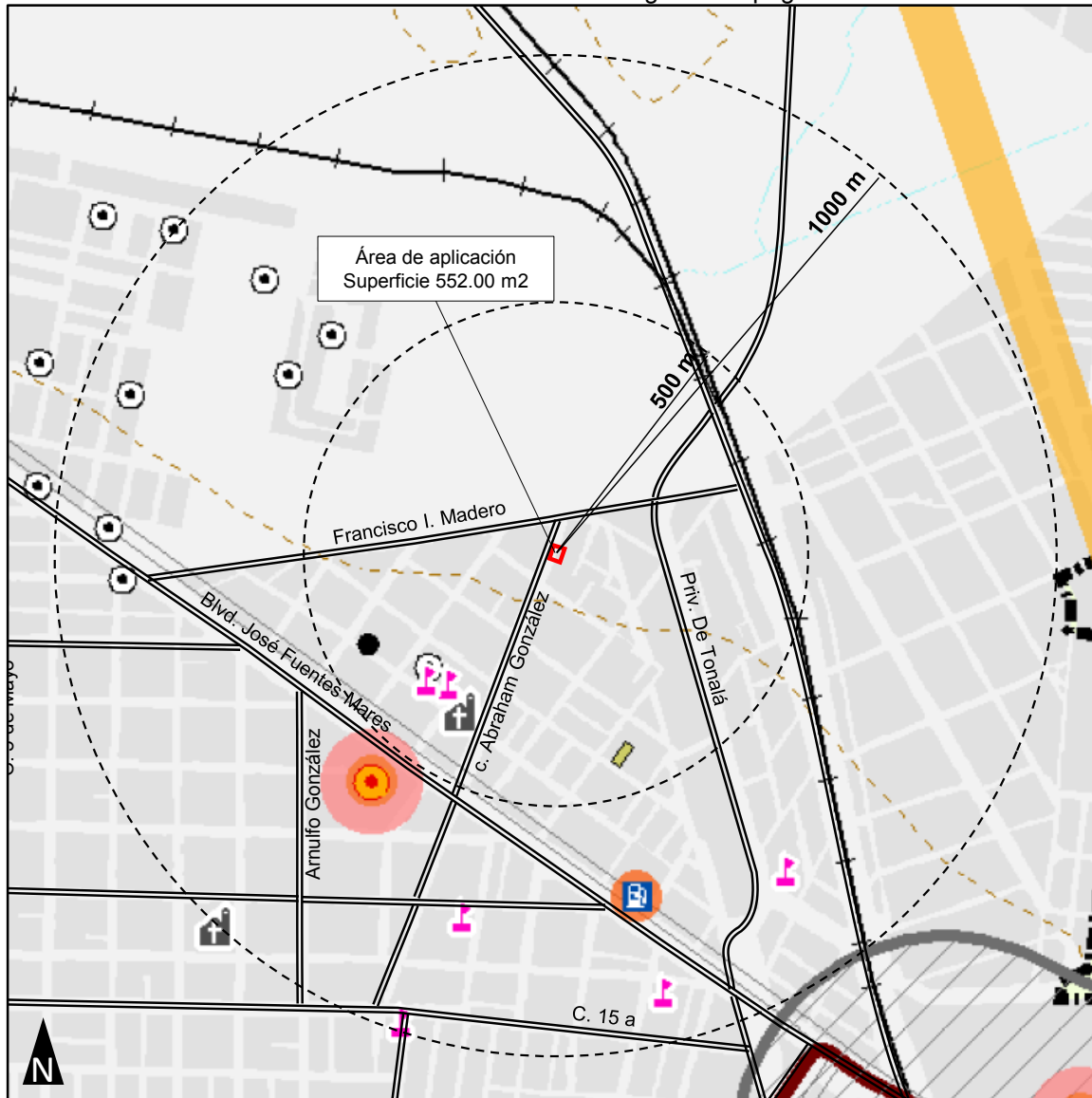


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad — Sin dato — 115 Kva — 230 Kva ■ Subestación Eléctrica
Hidrografía --- Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro --- Traza Urbana	
Vías de comunicación □ Número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

Infraestructura de Electrificación	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	
D-13	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos Antropogénicos.

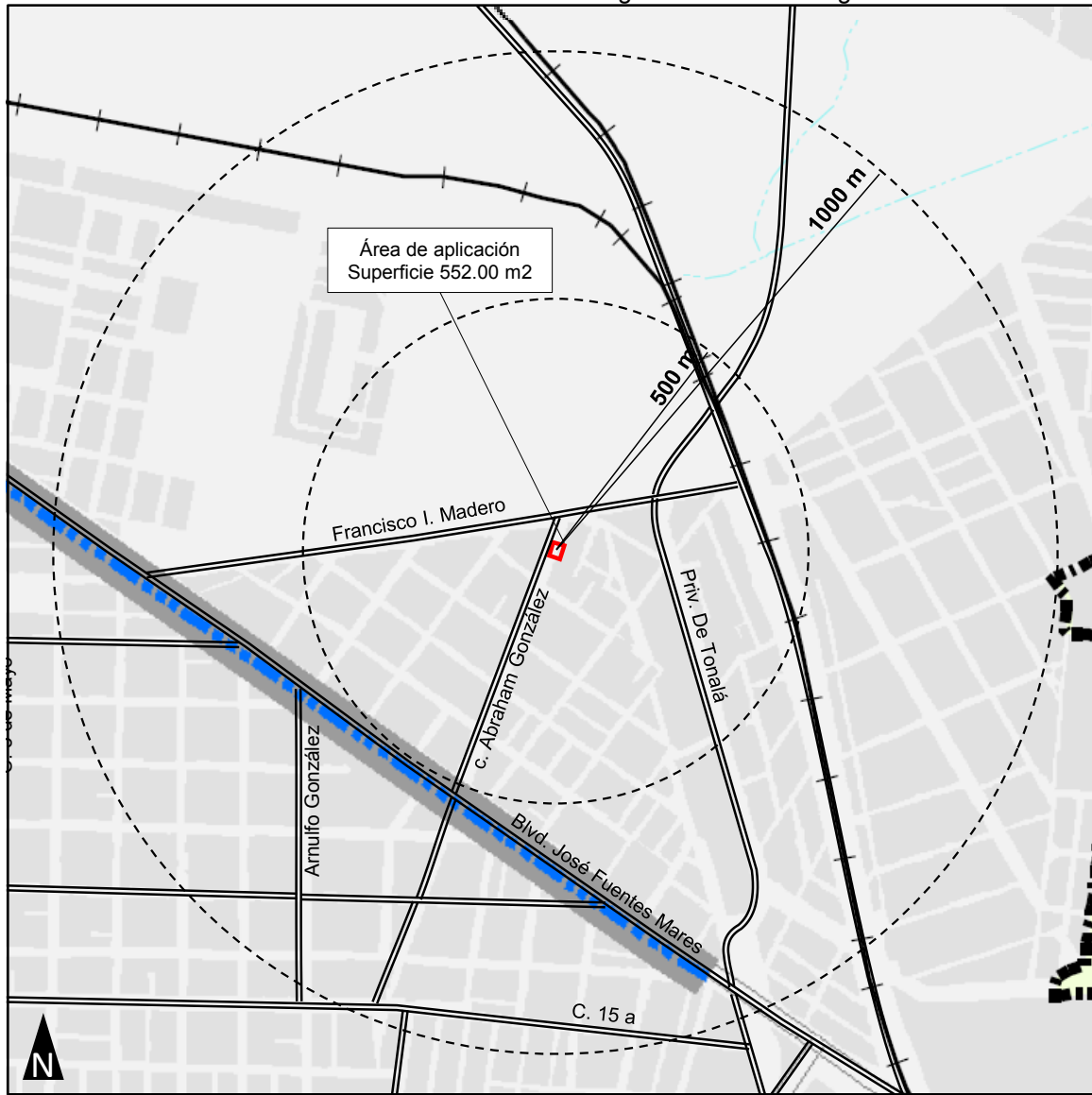


Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto Industria y Servicios Urbanos	Comercio Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos	Transporte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

Riesgos Antropogénicos	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 "AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU. visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido – Riesgos Hidrometeorológicos.

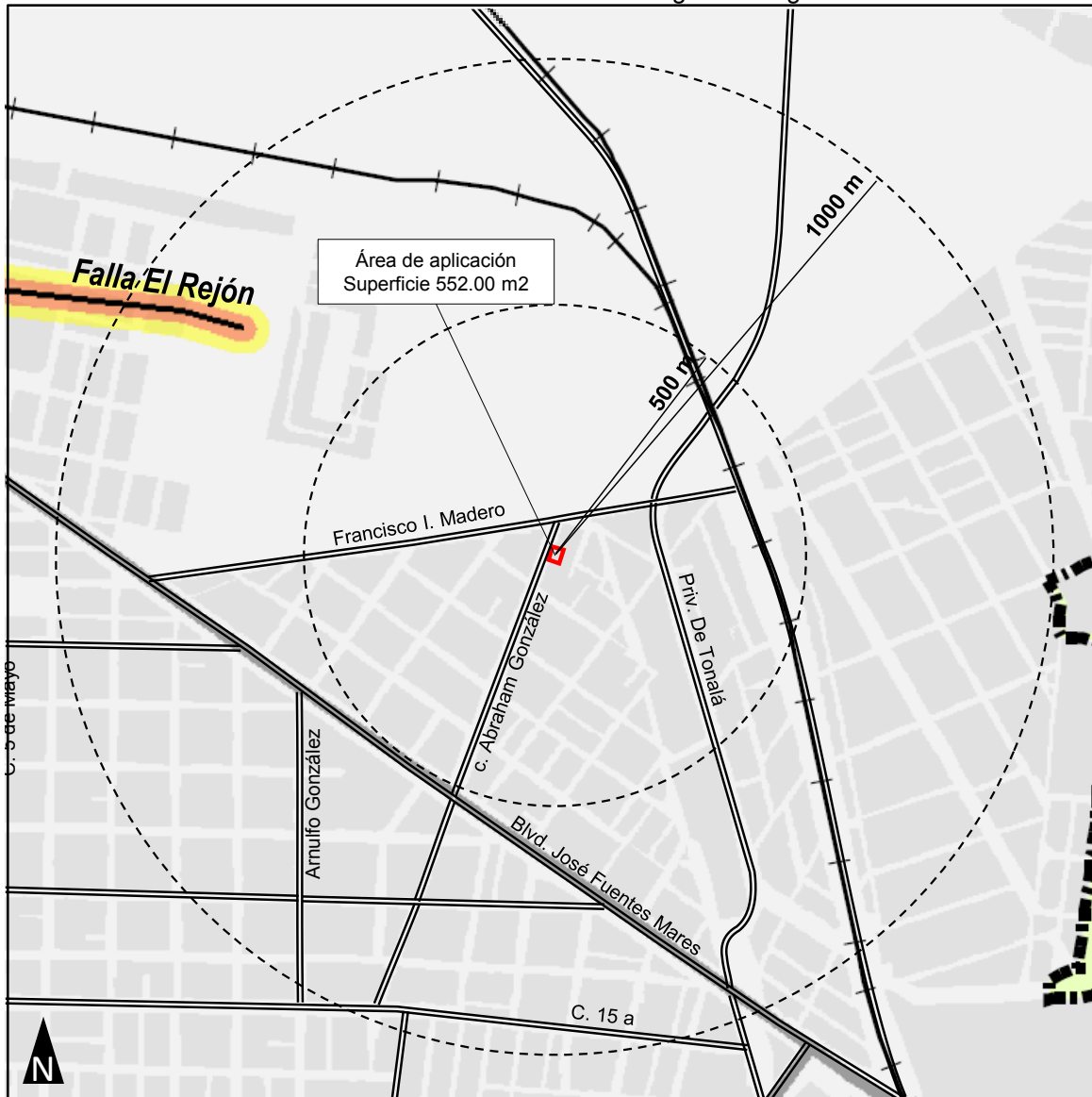


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%) Escorrentamiento ■ Sobre Canal ■ Sobre Calle ■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

Riesgos Hidrometeorológicos	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido – Riesgos Geológicos.

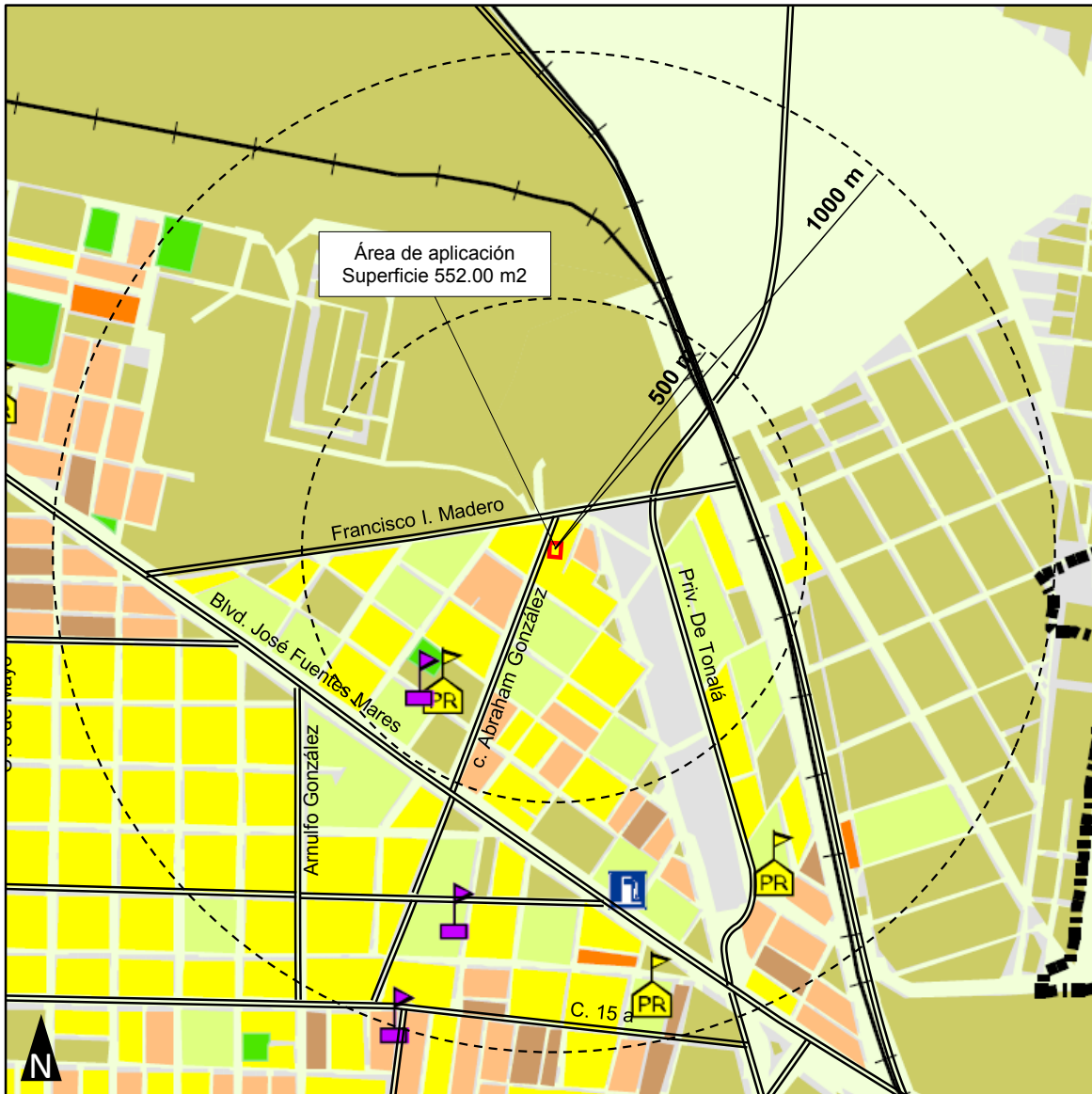


Simbología			
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Limite del Area Urbana □ Limite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas □ Puntos de Riesgo — Falla ■ Area de Influencia 25 m. ■ 50 m.	Riesgo por Erosión ■ Riesgo por Erosión
Hidrografia ■ Arroyos ■ Cuerpos de agua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

Riesgos Geológicos	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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

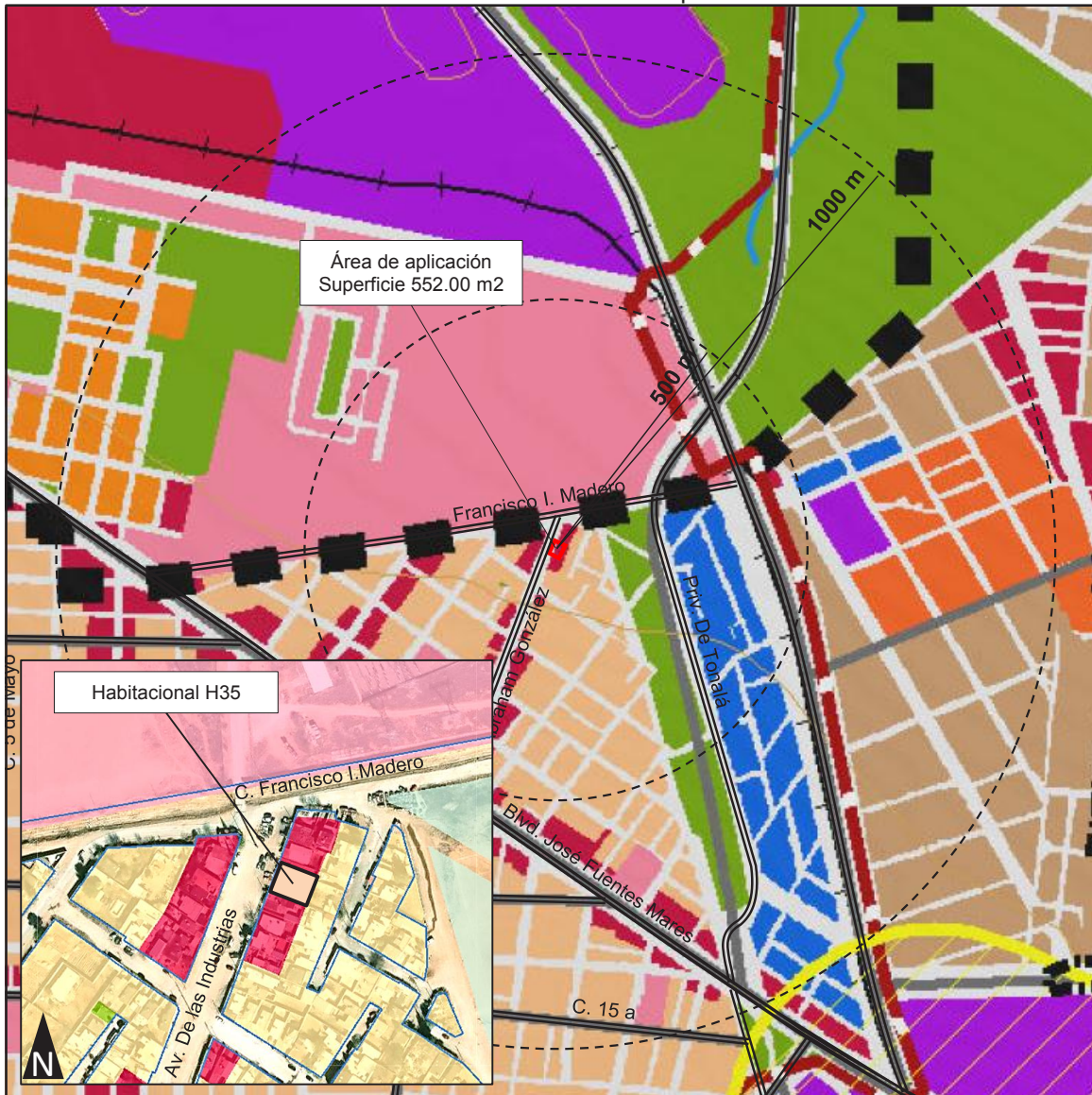


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Area Urbana [] Límite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has.
Hidrografía [] Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro [] Traza Urbana	0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60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

Densidad de Vivienda	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 "AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de Suelo Propuesto.

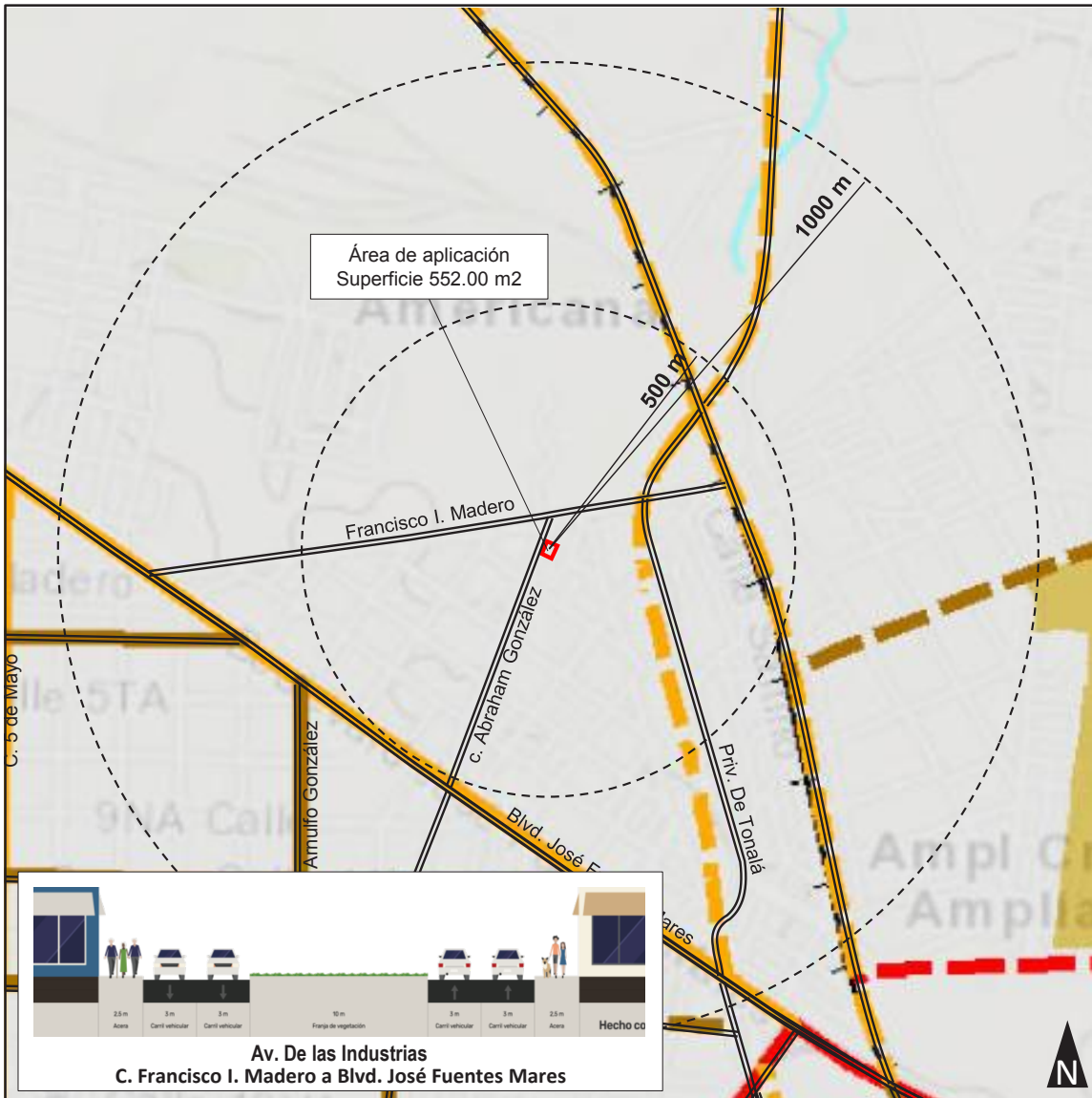


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 vivi/h Habitacional de 5 - 12 vivi/h Habitacional de 13 - 25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

Uso de Suelo Propuesto CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	MARZO 2025 E-01
--	----------------------------------

Fuente elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial.



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

Estructura Vial	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H35 “AV. DE LAS INDUSTRIAS- 815”	E-02

Créditos**Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

C. José Antonio Aragón García

Director Responsable en Urbanismo

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

Marzo de 2025

ANEXOS

Escrituras

Plano catastral

Predial

Identificación promotor

Poder promotor

Escrituras

**VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS**

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 29
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.

----- VOLUMEN 38 TREINTA Y OCHO-----

----- ESCRITURA 1272 MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS-----

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los 3 TRES días de MARZO del año 2021 DOS MIL VEINTIUNO, el suscrito Licenciado VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE, de este Distrito Judicial Morelos, hago constar el siguiente acto jurídico:-----

CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran: por una parte, la señora **GRACIELA AGUIRRE VARA**, como apoderada del señor CÉSAR ALÁN ESCUDERO CAMPOS, como LA PARTE VENDEDORA y por otra parte, el señor **HÉCTOR EDUARDO MELÉNDEZ BORUNDA**, como LA PARTE COMPRADORA; de conformidad con las siguientes:-----

----- **DECLARACIONES:** -----

PRIMERA.- Declara LA PARTE VENDEDORA, que:-----

A).- Su representado es propietario y se encuentra en posesión del siguiente inmueble, en lo sucesivo EL INMUEBLE:-----

Lote de terreno urbano marcado con el número 9 nueve de la manzana 207 doscientos siete, zona 1 uno, ubicado en la Avenida Industrias de la Colonia Veteranos de la Revolución de esta Ciudad de Chihuahua, con superficie de 552.00 quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:-----

1.- Por su Frente, mide 22.30 veintidós metros treinta centímetros y linda con Avenida Industrias;-----

2.- Por su lado Derecho, mide 24.91 veinticuatro metros noventa y un centímetros y linda con el lote 1 uno;-----

3.- Por su Fondo, mide 22.30 veintidós metros treinta centímetros con el lote 2 dos, y;-----

4.- Por su lado Izquierdo, mide 24.70 veinticuatro metros setenta centímetros con el lote 8 ocho.-----

B).- ANTECEDENTE: Adquirió el INMUEBLE mediante escritura pública número 22,679 veintidós mil seiscientos setenta y nueve, otorgada el día 13 trece de abril de 1996 mil novecientos noventa y seis, ante la fe de la Licenciada Blanca Leticia Ornelas, en ese entonces Notaria Pública Número Veinte, del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua.-----

C).- DATOS DE REGISTRO ANTERIOR; inscripción número (82) ochenta y dos, a folios (82) ochenta y dos, del Libro (2834) dos mil ochocientos treinta y cuatro, Sección Primera, Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos.-----

D).- FOLIO REAL: 1170890 uno, uno, siete, cero, ocho, nueve, cero.-----

E).- El inmueble se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, así mismo, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y no cuenta con servicio de agua potable por tratarse de un lote baldío.-----

COTEJADO

SEGUNDA.- Manifiesta LA PARTE COMPRADORA que conoce EL INMUEBLE y que tiene interés en adquirirlo.-----

TERCERA.- Manifiestan LAS PARTES bajo protesta de decir verdad:-----

A).- Que sus datos generales son los siguientes: -----

GRACIELA AGUIRRE VARA, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, originaria de Ciudad Juárez Chihuahua, donde nació el día 22 veintidós de abril de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, soltera, dedicada al hogar, con domicilio en la Calle Benito Juárez 1480 mil cuatrocientos ochenta de la Colonia Salvacar de Ciudad Juárez, Chihuahua y de paso por esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes AUVG890422KD1 letras a, u, ve, ocho, nueve, cero, cuatro, dos, dos, ka, de, uno, con Clave Única de Registro de Población AUVG890422MCHGRR02 letras a, u, ve, ge, ocho, nueve, cero, cuatro, dos, dos, eme, ce, hache, ge, erre, erre, cero, dos.-----

HÉCTOR EDUARDO MELÉNDEZ BORUNDA, quien se identifica con credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral mexicano, originario de esta Ciudad, donde nació el día 17 diecisiete de noviembre de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, soltero, contratista con domicilio en Calle Parque de Altamira número 10,123 diez mil ciento veintitrés del Fraccionamiento Jardines de Oriente de esta Ciudad de Chihuahua, con Registro Federal de Contribuyentes MEBH8911177D8 letras eme, e, be, hache, ocho, nueve, uno, uno, uno, siete, siete, de, ocho y con Clave Única de Registro de Población MEBH891117HCHLRC05 letras eme, e, be, hache, ocho, nueve, uno, uno, uno, siete, hache, ce, hache, ele, erre, ce, cero, cinco.-----

B).- Ser directamente interesadas en el presente acto jurídico y que ellos son los beneficiarios finales del mismo. -----

C).- Que tienen conocimiento que los recursos con que se hace esta operación provienen de origen lícito y que EL INMUEBLE tiene la misma procedencia. -----

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

CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- LA PARTE VENDEDORA vende a LA PARTE COMPRADORA EL INMUEBLE objeto de esta escritura y le transmite en este acto la propiedad y posesión del mismo.-----

SEGUNDA.- El precio de la presente compraventa es la cantidad de **\$198,600.00 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.-----

FORMA DE PAGO: Las partes manifiestan bajo protesta de decir verdad que el precio total de la compraventa fue pagado con anterioridad mediante pago en efectivo en moneda nacional. -----

TERCERA.- LA PARTE COMPRADORA recibe a su entera satisfacción la

VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS

NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 29
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.

conoce E
.....
rdad;.....
.....
il para votar
udad Juárez
e 1989 mil
domicilio en
la Colonia
Ciudad, con
u, ve, ocho,
Registro de
nueve, cero,
.....
ntifica con
l Electoral
ecisiete de
ontratista,
mil ciento
Ciudad de
11177D8
de, ocho y
05 letras
ache, ele,
.....
que ellos
.....
ace esta
a misma
.....
.....
ADORA
acto la
.....
lad de
PESOS
.....
erdad
ridad
.....
ón la

posesión de EL INMUEBLE y se obliga a: (i) Respetar los planes y/o programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, en especial el uso o destino del inmueble objeto de la presente escritura y la definición de Área Utilizable; y (ii) destinar el inmueble a fines lícitos.-----

-----**PERSONALIDAD:**-----

Para acreditar el carácter con que comparece, de la señora **GRACIELA AGUIRRE VARA**, me exhibe y yo el Notario doy fe y certifico tener a la vista PODER GENERAL AMPLISIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA ACTOS EDE DOMINIO, en su favor otorgado por el señor CÉSAR ALÁN ESCUDERO CAMPOS, mediante instrumento 653 (Seiscientos cincuenta y tres) del volumen 2 (dos), otorgado en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, México, el día 1 uno de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Ignacio Magaña Monreal, Notario Público Número Dieciséis en ejercicio de esa residencia y demarcación.-----

Así mismo, manifiesta la señora **GRACIELA AGUIRRE VARA**, bajo protesta de decir verdad y para efectos del artículo 109 ciento nueve de la Ley del Notariado del Estado, que las facultades con que comparece no le han sido limitadas, revocadas o han concluido en forma alguna. -----

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

PRIMERO.- Que no conozco a los comparecientes, pero se identificaron ante mí con documentos oficiales vigentes; y, a mi juicio, cuentan con la capacidad legal requerida para comparecer en este acto. -----

SEGUNDO.- Que tuve a la vista los documentos relacionados e insertos en esta escritura. -----

TERCERO.- Que inserto el artículo 38 treinta y ocho de la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Chihuahua: *"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 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."*

CUARTO.- Que recabé los datos personales de los comparecientes para su

COPEJADO

inserción en esta escritura en cumplimiento a la Ley del Notariado y el Código Civil del Estado de Chihuahua.-----

QUINTO.- Que agrego al apéndice del volumen en que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, los siguientes documentos, con los números que en cada caso se indican: -----

A. Con los números **"UNO" y "DOS"**; Plano y Avalúo de Bienes INMUEBLE.-----

B. Con el número **"TRES"**; PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO.-----

C. Con los números **"CUATRO" y "CINCO"**; copias certificadas de las identificaciones de los comparecientes, expedidas por el suscrito Notario.-----

D. Con el número **"SEIS"**; el cálculo del Impuesto Sobre la Renta y del Impuesto Cedular a cargo del enajenante.-----

E. Con los números **"SIETE" y "OCHO"**; las notas relativas al entero del Impuesto Sobre la Renta por enajenación e Impuesto Cedular a cargo del enajenante, respectivamente.-----

F. Con el número **"NUEVE"** el aviso al Servicio de Administración Tributaria (SAT) a través del sistema "Declaranot", junto con su acuse correspondiente.-----

G. Con el número **"DIEZ"**, la Nota relativa al Impuesto Sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.-----

H. Con el número **"ONCE"**, el comprobante fiscal expedido por el suscrito Notario.-----

SEXTO.- Que leí a los comparecientes la presente escritura, les expliqué el valor y consecuencias de su contenido, me manifestaron su conformidad con la misma y la firman para constancia. DOY FE.-----

DOS FIRMAS ILEGIBLES CORRESPONDIENTES A LOS SEÑORES GRACIELA AGUIRRE VARA Y HÉCTOR EDUARDO MELÉNDEZ BORUNDA.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA EL DÍA 3 TRES DE MARZO DE 2021 DOS MIL VEINTIUNO.- DOY FE.- UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE AL LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS VEINTISÉIS DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA.- DOY FE.- UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE AL LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

-----I N S E R T O S-----



001-019-0
CHIHUAHUA
PRESENTE PLANO CL
NACE RESPONSABLE
PLANO FIRMADOS

ANEXO NUMERO 1
DE LA ESCRITURA 1272
E.S.C. VOLUNTARIAMENTE

PLANO De Lote de Terreno Numero 9 de la Manzana 207 Ubicado en Avenida de las Industrias Colonia Veteranos de la Revolucion de esta Ciudad Chihuahua, propiedad de :

HECTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA

ESCALA 1 : 300
CLAVE CAT.
267-024-001

SUP. TERRENO 552.00 m2



CROQUIS DE LOCALIZACION



001-019-00-0001-267-024-00001-00-0000

CHIHUAHUA, CHIH., FEBRERO DE 2021

EL PRESENTE PLANO CUENTA CON UN NUMERO DE FOLIO Y COPIA DIGITAL EL PERITO NO SE HACE RESPONSABLE POR CUALQUIER PLANO QUE NO ESTE DENTRO DE SU RELACION DE PLANOS FIRMADOS SI NO CUENTA CON ESTE FOLIO Y SU RESPECTIVA COPIA DIGITAL

ING. CECILIO MARQUEZ MARTINEZ

R.P.C. 959

COTEJADO

ARTÍCULO NUMERO 2
DE LA ESCRITURA 10
DEL VOLUMEN 30

ING. C. FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS AVALÚO

2021-MAR-/8775-21

Antecedentes

AVALÚO PRACTICADO POR: **ING. C. FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS**

SOLICITANTE DEL AVALÚO: HECTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA

PERITO VALUADOR: ING. CIVIL FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS
CED. PROFESIONAL No. 810721

FECHA DEL AVALÚO: CEDULA PROFESIONAL DE ESPECIALISTA EN VALUACION No. 5397296 EXPEDIDA POR LA S
2 DE MARZO DEL 2021

INMUEBLE QUE SE VALUA: LOTE DE TERRENO

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: HECTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA

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

UBICACION DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO No. 9 DE LA MANZANA No. 207 DE LA ZONA 01 UBICADO EN LA
AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS DE LA COLONIA VETERANOS (RANCHERIA JUAREZ)
DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH.

NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 267-024-001

CLAVE ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-267-024-00001-00-0000

Características Urbanas

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN

TIPO DE CONSTRUCCION: CASAS HABITACION

INDICE DE SATURACION: 50%

POBLACION: NORMAL

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO SE TIENEN REGISTROS.

USO DEL SUELO: HABITACIONAL.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: LA PRINCIPAL VIA DE DE ACCESO ES BLVR. FUENTES MARES CON UN ANCHO DE
CALZADA DE 30.00mts. CON CAPACIDAD DE CIRCULACION DE 6 CARRILES EN DOS SENTIDOS.

SERVICIOS PUBLICOS: AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTO ASFALTICO
TELEFONIA, ALUMBRADO PUBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO
EN EL SECTOR SE ENCUENTRAN VIALIDADES DE PRIMER ORDEN, CORREDOIR COMERCIAL
ESCUELAS Y SERVICIO DE RECOLECCION DE DESECHOS SÓLIDOS.

EQUIPAMIENTO URBANO:

FRANCISCO JOSE MARINE RAMOS

INGENIERO CIVIL
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
CED. PROF. 5397296
AUTORIZACIÓN DEPARTAMENTO
ESTATAL DE PROFESIONES
No. 071434E-S-III

NÚMERO 2
SCRITURA 1
LUMEN 5

Terreno:

----- TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITRÓFOS Y ORIENTACION -----
LAS Y COLINDANCIAS SEGÚN DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

3775-21

22.30 mts. CON AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS
22.30 mts. CON LOTE No. 2
24.91 mts. CON LOTE No. 11
24.70 mts. CON LOTE No. 8

AREA TOTAL: 552.000 m2

EDAD POR LA

OGRAFIA Y CONFIGURACION: PLANA Y RECTANGULAR

ACTERISTICAS PANORAMICAS: LOTES DE TERRENO

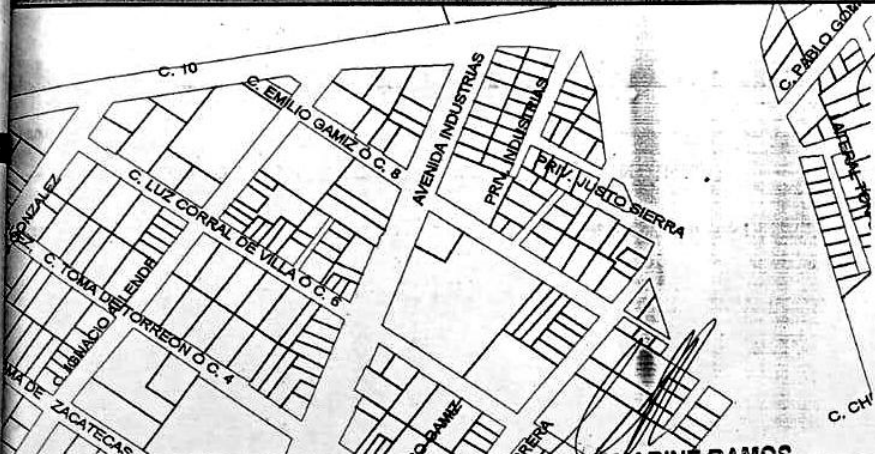
IDAD HABITACIONAL: 10 HABITANTES /HA.

ENSIDAD DE CONSTRUCCION: 10%

VIDUMBRE y/o RESTRICCIONES: LAS MENCIONADAS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MPZO. DE CHIHUAHUA.

Grupos Del Terreno:

EN LA
JAREZ)



COTEJADO

FRANCISCO JOSÉ MARIN RAMOS

INGENIERO CIVIL
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
CED. PROF. 5397296
Página 2 AUTORIZACIÓN DEPARTAMENTO
ESTATAL DE PROFESIONES
No. 071434E-S-III

OS SENTIDOS
LTICO
TO
MERCIAL
PINE P
IL
UACIÓN
296
TAMENTO
IONES
II

Conclusiones Prácticas de Avaluación

*DETERMINAR EL VALOR DE TABULADORES PARA EFECTOS DE ESCRITURACION

Valor Físico o Directo

1).- DEL TERRENO:		Investigación de Mercado:				
LOTE TIPO O PREDOMINANTE: VARIABLE						
VALORES DE CALLE O ZONA		\$300.00	m2			
FRACCION	AREA	VALOR UNITARIO PROMEDIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
PRIVATIVA	552.00 m2	\$300.00	/m2	1.00	NINGUNO	\$300.000
TOTAL: 552.00 m2					SUB-TOTAL (1):	\$165,600.00
2).- OBRAS COMPLEMENTARIAS					SUB-TOTAL (2):	\$33,000.00
BARDAS					VALOR FISICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2): \$ 198,600.00	

Conclusiones Prácticas de Avaluación

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

Conclusiones

VALOR: \$198,600.00

(CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M. N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA: 12 DE ENERO DEL 2021
VALUADOR

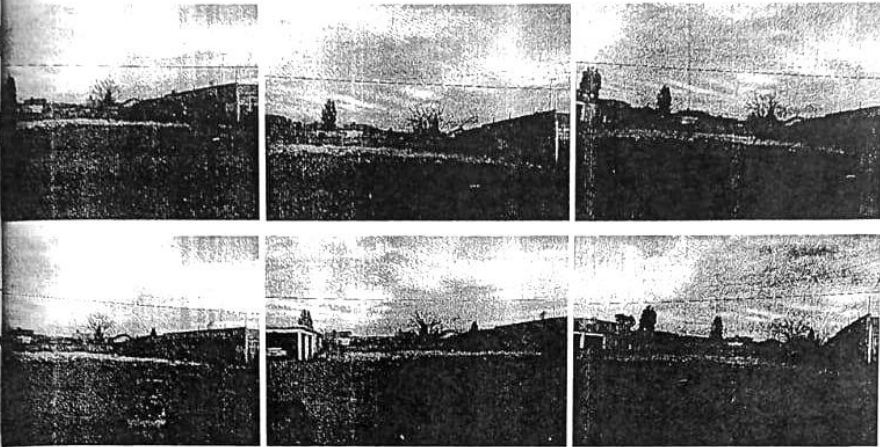
FRANCISCO JOSÉ MARINE RAMOS

INGENIERO CIVIL
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
CED. PROF. 5397296
AUTORIZACIÓN DEPARTAMENTO
ESTATAL DE PROFESIONES
No. 071434E-S-III

ING. CIVIL FRANCISCO JOSÉ MARINE RAMOS
CED. PROFESIONAL No. 810721

CEDULA PROFESIONAL DE ESPECIALISTA EN VALUACION No. 5397296 EXPEDIDA POR LA S.E.P.

MEMORIA FOTOGRAFICA



VALOR PARCIAL

\$165,600.00

\$165,600.00

\$33,000.00

\$ 198,600.00

\$198,600.00

DEL 2021

COTEJADO

LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO FRACCION No. 90 DE LA AVE. FRANCISCO VILLA DEL DESARROLLO EL SAUCITO DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH.

FRANCISCO JOSE MARIN RAMOS

INGENIERO CIVIL
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
CED. PROF. 5307298

Página AUTORIZACIÓN DEPARTAMENTO
ESTATAL DE PROFESIONES
No. 071434E-S-III

ANEXO NUMERO 3
DE LA ESCRITURA 1272
VOLUMEN 38

LIC. IGNACIO MAGAÑA MONREAL

NOTARIO PÚBLICO No. 16
DR. PALIZA No. 28 DESP. 1 Y 2
TELS. 212-11-99 Y 213-25-75
HERMOSILLO, SONORA, MÉXICO.



INSTRUMENTO 653 (SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES).
VOLUMEN 2 (DOS).

--- En Hermosillo, Sonora, México, el día uno de Septiembre de dos mil diecisiete, ante mí, el Licenciado IGNACIO MAGAÑA MONREAL, NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECISEIS en ejercicio de esta residencia y demarcación, COMPARECIO y MANIFESTO ser el señor CESAR ALAN ESCUDERO CAMPOS, mexicano, mayor de edad, soltero, doctor, con domicilio en Avenida Rey Enrique VIII número 46, Colonia San Luis Rey de esta ciudad, quien nació el día 4 de Octubre de 1980 en Chihuahua, Chihuahua, con Clave Única de Registro de Población Número EUCC801004HCHSMS07, quien se identificó con Credencial Para Votar Número 0341059921558; es de mi personal conocimiento, con capacidad legal para contratar y obligarse de lo cual doy fe; y advertido en los términos del Código Penal del Estado de Sonora, de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente ante Notario Público, y bajo formal protesta de decir verdad, DIJO: ---

--- Que con la RESTRICCIÓN que adelante indica, viene a otorgar y otorga a favor de la señora GRACIELA AGUIRRE VARA, los siguientes poderes: ---

--- PODER GENERAL AMPLISIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y sin limitación alguna, en los términos del Artículo 2831 del Código Civil para el Estado de Sonora, con todas las facultades especiales que enumera el Artículo 2868 del mismo ordenamiento, y conforme a sus correlativos los Artículos 2554 y 2587 del Código Civil Federal, y los concordantes de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, pero la apoderada no podrá pedir dinero prestado ni otorgar cualquier tipo de garantía. ---

--- Con facultades expresas y concretas para que promueva y presente denuncias, demandas y querrelas penales y de cualquier otro tipo, en contra de los responsables o de quienes resulten responsables; para exigir el pago de la reparación del daño, para promover juicios de amparo y para desistirse de las denuncias, demandas, querrelas, de los juicios de amparo y de sus incidentes; para articular y absolver posiciones; para transigir; para comprometer en árbitros; para recusar; para recibir pagos; para otorgar el perdón cuando fuere conveniente; para promover remates, actuar como postor, realizar pujas, mejorar posturas, pedir la adjudicación de bienes, y realizar cualquier acto en cualquier juicio o procedimiento; y para que la represente ante toda persona, autoridad o dependencia, bien sean civiles, administrativas, judiciales, fiscales, juntas de conciliación y arbitraje, y de cualquier otro tipo. ---

RESTRICCIÓN

--- Que este poder lo otorga para que sea utilizado única y exclusivamente en todo lo relacionado con el inmueble consistente en el lote de terreno urbano número 9, ubicado en la manzana 207, Zona 001, de la Colonia Veteranos De La Revolución, del Ex-Ejido Rancharía Juárez de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 552.00 M2. ---

--- El suscrito notario hago constar que en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, informé al compareciente que su información personal que le recabé para la redacción de este instrumento, será conservada en nuestros archivos; que se utilizará para el trámite de dicho instrumento, y que el compareciente expresó su conformidad con el uso que le daré a dichos datos. ---

--- En relación con el pago del Impuesto Sobre la Renta, advertido de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad y bajo formal protesta de decir verdad, el compareciente manifestó que se encuentra al corriente de dicho pago, sin comprobarlo. ---

--- L E I D A que fue esta escritura al compareciente le expliqué el valor, alcance y consecuencia legal de su contenido y estando conforme con su contenido y términos, la ratificó y firmó ante mí. DOY FE. ---

Cesar Alan Escudero Campos.- Lic. Ignacio Magaña Monreal.- Firmas.- Sello Notarial. ---
--- Hermosillo, Sonora, en cinco de Septiembre de dos mil diecisiete, autorizo la presente escritura. DOY FE.- Lic. Ignacio Magaña Monreal.- Firma.- Sello Notarial. ---

ESCR
VOLI



--- EN
CON E:
ADMINI

--- EN I
ESE CA
EN LO
DEFENI

--- C
FACULI
SERANI

--- LOS
OTORGI

3
 272
 2
 LIC. IGNACIO MAGAÑA MONREAL
 TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 118
 HERMOSILLO, SONORA, MÉXICO

ANEXO 1



ante mí, el
 CISEIS en
 r el señor
 doctor, con
 idad, quien
 Registro de
 Para Votar
 a contratar
 Estado de
 Público, y
 favor de la
 CTOS DE
 ales y las
 ia, en los
 acultades
 e a sus
 is de los
 no podrá
 nuncias,
 les o de
 romover
 icios de
 ir, para
 cuando
 mejorar
 uicio o
 a, bien
 , y de
 odo lo
 en la
 chería
 ón de
 ie su
 rvada
 je el
 que
 f, el
 ce y
 s, la
 nte

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 653

VOLUMEN 2

TRANSCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO 2831 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA:

REAL

ART. 2831.- EN TODOS LOS PODERES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS BASTARÁ QUE SE DIGAN QUE SE OTORGAN CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, PARA QUE SE ENTIENDAN CONFERIDOS SIN LIMITACIÓN ALGUNA.

... EN LOS PODERES GENERALES PARA ADMINISTRAR BIENES, BASTARÁ EXPRESAR QUE SERÁN CON ESE CARÁCTER, PARA QUE EL APODERADO TENGA TODA CLASE DE FACULTADES ADMINISTRATIVAS.

... EN LOS PODERES GENERALES, PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, BASTARÁ QUE SE DEN CON ESE CARÁCTER PARA QUE EL APODERADO TENGA TODAS LAS FACULTADES DE DUEÑO, TANTO EN LO RELATIVO A LOS BIENES COMO PARA HACER TODA CLASE DE GESTIONES A FIN DE DEFENDERLOS.

... CUANDO SE QUISIERAN LIMITAR, EN LOS TRES CASOS ANTES MENCIONADOS, LAS FACULTADES DE LOS APODERADOS, SE CONSIGNARÁN LAS LIMITACIONES, O LOS PODERES SERÁN ESPECIALES.

... LOS NOTARIOS INSERTARÁN ESTE ARTÍCULO EN LOS TESTIMONIOS DE LOS PODERES QUE OTORGUEN.

COTEJADO

3
272
8

LIC. IGNACIO MACAÑA MONTREAL
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 118
HERMOSILLO, SONORA
MÉXICO

ANEXO 1



ante mí, el
ECISEIS en
 er el señor
 doctor, con
 udad, quien
 Registro de
 Para Votar
 ra contratar
 Estado de
 Público, y
 favor de la
ACTOS DE
 rales y las
 na, en los
 facultades
 ne a sus
 tes de los
 no podrá
 enuncias,
 bles o de
 promover
 juicios de
 gir, para
 cuando
 mejorar
 juicio o
 cia, bien
 je, y de
 todo lo
 do en la
 nchería
 ción de
 que su
 ervada
 que el
 n que
 ad, el
 nce y
 os, la
 sente

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 653

VOLUMEN 2

TRANSCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO 2831 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA:

ART. 2831.- EN TODOS LOS PODERES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS BASTARÁ QUE SE DIGAN QUE SE OTORGAN CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, PARA QUE SE ENTIENDAN CONFERIDOS SIN LIMITACIÓN ALGUNA.

... EN LOS PODERES GENERALES PARA ADMINISTRAR BIENES, BASTARÁ EXPRESAR QUE SERÁN CON ESE CARÁCTER, PARA QUE EL APODERADO TENGA TODA CLASE DE FACULTADES ADMINISTRATIVAS.

... EN LOS PODERES GENERALES, PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, BASTARÁ QUE SE DEN CON ESE CARÁCTER PARA QUE EL APODERADO TENGA TODAS LAS FACULTADES DE DUEÑO. TANTO EN LO RELATIVO A LOS BIENES COMO PARA HACER TODA CLASE DE GESTIONES A FIN DE DEFENDERLOS.

... CUANDO SE QUISIERAN LIMITAR, EN LOS TRES CASOS ANTES MENCIONADOS, LAS FACULTADES DE LOS APODERADOS, SE CONSIGNARÁN LAS LIMITACIONES, O LOS PODERES SERÁN ESPECIALES.

... LOS NOTARIOS INSERTARÁN ESTE ARTÍCULO EN LOS TESTIMONIOS DE LOS PODERES QUE OTORGUEN.

COTEJADO

LIC. IGNACIO MAGAÑA MONREAL

NOTARIO PÚBLICO No. 16
DR. PALIZA No. 28 DESP. 1 Y 2
TELS. 212-11-99 Y 213-25-75
HERMOSILLO, SONORA, MÉXICO



VOLUMEN 653
ESCRITURA 2

SACOSE DE SU MATRIZ ESTE PRIMER TESTIMONIO, VA EN ESTAS DOS PAGINAS UTILES, QUE CORRESPONDEN UNA PAGINA A LA REPRODUCCION DEL INSTRUMENTO EN EL PROTOCOLO A MI CARGO Y DE SU AUTORIZACIÓN Y UNA PAGINA MAS AL ANEXO 1, MISMAS QUE COTEJADAS CONCUERDAN FIELMENTE CON SU ORIGINAL Y EXPIDO PARA USO DEL PODERDANTE, EN HERMOSILLO, SONORA, MEXICO, A LOS CINCO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE. DOY FE.



LIC. IGNACIO MAGAÑA MONREAL.
Notario Público Número 16.



LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE, DE ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA.-----

----- CERTIFICA -----

QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA FIELMENTE POR SU ANVERSO Y REVERSO CON SU ORIGINAL, SEGÚN EL COTEJO QUE SE LLEVO A CABO, NO SIENDO POSIBLE SELLARLO NI RUBRICARLO, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA ELABORADO EN PLÁSTICO.-----

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA USO DE LA PARTE INTERESADA, CONSTA EN **UNA** FOJA(S) SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS **TRES** DIAS DEL MES DE **MARZO** DEL AÑO DOS MIL **VEINTIUNO**.- DOY FE.-----


EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE
LIC. VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS



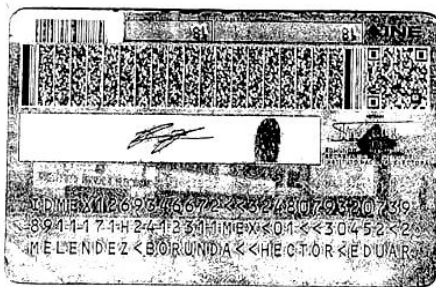
ERO

RSO
BLE
EN

DA,
A A



ALEXO NUMERO 5
1272
38



COTEJADO

LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE, DE ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA.-----

----- CERTIFICA -----

QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA FIELMENTE POR SU ANVERSO Y REVERSO CON SU ORIGINAL, SEGÚN EL COTEJO QUE SE LLEVO A CABO, NO SIENDO POSIBLE SELLARLO NI RUBRICARLO, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA ELABORADO EN PLÁSTICO.-----

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA USO DE LA PARTE INTERESADA, CONSTA EN UNA FOJA(S) SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA A LOS TRES DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. DOY FE.-----

[Handwritten signature]

**EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE
LIC. VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS**



FC:
NCH
R E
CHA
ECI
CHA
ECI
PC I
CTOF
CTOF
CTOF
ECIO
PAL
T I
ERO
LID.
ERO
QUEST
QUEST
C
N
ENA
REST.
MULT.
SUMA
MULT.
POR
LIDAI
A LA

AL IS
AL IS
AL IS

VECTOR EDUARDO MELENDEZ.cxl 02/03/2021 10:10:33 p. m.

OSV8504084Y1

SANTOS VICTOR EUGENIO

ANEXO NUMERO 6
FOLIO DE LA ESCRITURA 1277
DEL VOLUMEN 30

Página: 1

ENAJENACION DE SOLO TERRENO

	DE ENAJENACION 02/03/2021
	DE ENAJENACION 198,600.00
NÚMERO	DE ADQUISICION 13/04/1996
	DE ADQUISICION 16,560.00
	DE VENTA: 110.21 + INPC DE COMPRA: 25.0934
	DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 4.392
	DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 4.56
	DE ACTUALIZACION UTILIZADO 4.56
REVERSO	DE ACTUALIZADO 75,513.60
	DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS 75,513.60
POSSIBLE	L I D A D 123,086.40
ADO EN	DE AÑOS TRANSCURRIDOS 20
	IDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS) 6,154.32
	DE ENAJENANTES 1
RESADA,	ESTO CEDULAR (5% UTILIDAD) - ESTIMULO FISCAL 50%.. 3,077.16
IAHUA A	ESTO ADICIONAL 4% SOBRE IMPUESTO CEDULAR..... 123.09

C A L C U L O D E L I M P U E S T O -----	
NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR	

ANTE: 1 PORCENTAJE: 100.0000 UTILIDAD ANUAL: 6,154.32

STA EL LIMITE INFERIOR = 6,154.32 - 0.01 = 6,154.31

TIPLICA POR EL PORCENTAJE = 6,154.31 X 0.0192 = 118.16

LA LA CUOTA FIJA = 118.16 + 0.00 = 118.16

TIPLICA POR LOS AÑOS = 118.16 X 20 = 2,363.26

OR ENAJENACION DE BIENES: 2,363.26

IDAD: 123,086.40 5% DE LA UTILIDAD: 6,154.32

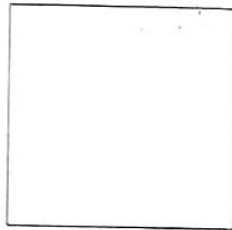
LA FEDERACION: 0.00 ISR A LA ENTIDAD FED: 2,363.26

ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 2,363.26

ISR A LA FEDERACION: 0.00

ISR A LA ENTIDAD FED: 2,363.26

COTEJADO



ANEJO NUMERO 7
 DE LA ESCRITURA 128152
 SECRETARÍA DEL VOLUMEN 36
 DE HACIENDA
 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
 AOSV850408HCHNNO03
 CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (1)
 FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA DIA 03 MES 03 AÑO 2025
 No. ESCRITURA 1,272

ENTIDAD FED
 LOCALIDAD
 CALLE
 No. Y/O LETRA

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Contiene información importante y la dirección, en la sección de datos de contacto, al recaudador de impuestos y sus números)

APellido PATERNO, MATERNO Y NOMBRES (1) ANCHONDO SANTOS VICTOR EUGENIO, LIC

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

NUMERO DE COMPLEMENTARIA: 00000

CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (1): 8

EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR: DIA 03 MES 03 AÑO 2025

PAGO DEL IMPUESTO			
A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Antes el dato de campo)	110021	2363	
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anula si difiere entre el impuesto y el monto ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)	100025	0	
C. RECARGOS	100008	0	
D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100013	0	
E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	800000		2363

CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DE LA LEY DEL I.R. EN AJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 174.10R)			
A. GANANCIA DISTINGIDA	112529	123086	
B. PAGO (a por Tasa 7%)	112548	6154	
C. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 126 DE LA LISR	110523	2363	
D. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (a o c a su mayor)	112547	2363	
E. MONTO PAGADO (en la declaración que recibe) CON ANTERIORIDAD	201018		0
F. CANTIDAD A CARGO (a - b cuando b es mayor) Pasa este importe al campo A	201018		2363
G. PAGO EN EXCESO (a - b cuando a es mayor)	201017		0

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: EUCC801004GD4

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: EUCC801004HCHMS07

Apellido PATERNO, MATERNO Y NOMBRES (1): ESCUDERO CAMPOS CÉSAR ALAN

INSTRUCCIONES

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para sus anotaciones. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar tinta de color, siempre mayúsculas, e tinta negra o azul.
- En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentar el pago en la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de junio del año 2023. DIA 17 MES 06 AÑO 2023
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:**
En caso de presentar repetidamente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior, anote "C" en el recuadro 208002 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.
En CORRECCIÓN FISCAL. Cuando la cantidad en el elemento de sus facultades de comprobación devenga errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anote "R" en el recuadro 208002 y anote el monto de la multa correspondiente en el campo D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL. En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizara el campo G. MONTO PAGADO (en la declaración que recibe) CON ANTERIORIDAD para anotar la(s) cantidad(es) que haya pagado previamente.
- Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

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

[Handwritten Signature]

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

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

(1) 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

7
 2021-03-03
 35
 USRY
 INTRINSECOS (1)
 CHNCC03
 O DE POBLACIÓN (1)
 03 AÑO 2021
 1.272
 MES AÑO
 2.553
 2.352
 SMS07
 EN ESTA DECLARACIÓN

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO FEDERATIVO: CHIHUAHUA MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA COLONIA: VETERANOS DE LA REVOLUCIÓN

CALLE: AVENIDA INDUSTRIAS (LOTE 09 MANZANA 207 ZONA 1)

NO TIPO LETRA EXTERIOR: S/N NO TIPO LETRA INTERIOR: CODIGO POSTAL: TELEFONO:

GABINETE DE SECRETARÍA DE HACIENDA
 SECRETARÍA DE HACIENDA
 Referencia Cedula ISR
 CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN
 CHIHUAHUA/CHIH-REGISTRO LBATRE18 '1855494'
 PUBLICO

FECHA HORA
 0-03-2021 14.22

SH: '10960633'

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC: AOSV198504084Y1
 NOTARIO: VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
 DIRECCION: C CUARTA 2002
 COLONIA:
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 ESTADO: CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN: NORMAL PERIODO: 03/03/2021
 RFC: EUCC18801004GD4
 CONTRIBUYENTE: CESAR ALAN ESCUDERO CAMPOS
 CONTRI/ENAJENANTE
 DIR. DEL INMUEBLE: C AVENIDA INDUSTRIAS LOTE 09
 MANZANA 207 ZONA 1 - S/N
 COLONIA: VETERANOS DE LA REVOLUCION
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 ESCRITURA: 1272
 VALOR INMUEBLE: 0

COTEJADO

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

DESCRIPCIÓN DEL PAGO	CANT.	
ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	1	\$2,363.00
TOTAL		\$2,363.00

(SON \$
 (00/10)



||CRC01|2021-10960633|ANCHONDO SANTOS
 VICTOR EUGENIO|CA|10/03/2021 14:22:22|2363||
 302c021467c89a0bd/8dc44d6ea45ca79ccd09ba5d4f9d302140d3
 13f11dba9d04cbd697dcb2a93aa396e3fd2d8

NO EXPONER RECIBO AL CALOR NI ENMARCAR O GUARDAR EN PLÁSTICO
 PARA CUALQUIER COMENTARIO QUEJA O SUGERENCIA CONTACTARNOS



SECRETARÍA DE HACIENDA

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

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: 03 MES 03 AÑO 2026. No. ESCRITURA: 1,272. VALOR INMUEBLE: 198,600.00

ANEXO NUMERO 8 DE LA ESCRITURA 1272 DEL VOL. 38 AOSV8504084Y1 AOSV850408HCHNCC03

APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): ANCHONDO SANTOS VICTOR EUGENIO, LIC.

ANTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE: N NORMAL O COMPLEMENTARIA

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN: CHIHUAHUA

EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: EUCC801004GD4

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: EUCC801004HCHMS07

APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): ESCUDERO CAMPOS CÉSAR ALÁN

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO: CHIHUAHUA MUNICIPIO: CHIHUAHUA LOCALIDAD: CHIHUAHUA COLONA: VETERANOS DE LA REVOLUCIÓN CALLE: AVENIDA INDUSTRIAS (LOTE 09 MANZANA 207 ZONA 1) No. Y/O LETRA EXTERIOR: S/N No. Y/O LETRA INTERIOR: CÓDIGO POSTAL: TELÉFONO:

PAGO DEL IMPUESTO

Table with 2 columns: Description of tax components (A-F) and their respective amounts. A: GANANCIA OBTENIDA (123,086); B: IMPUESTO CEDULAR (6,154); C: ESTÍMULO FISCAL (3,077); D: IMPUESTO CEDULAR A CARGO (3,077); E: IMPUESTO UNIVERSITARIO (123); F: RECARGOS (0); G: SANCIÓN; H: SUB-TOTAL; I: MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD; J: CANTIDAD A CARGO; K: PAGO EN EXCESO; L: TOTAL A PAGAR.

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 la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de junio del año 2005. DÍA 17 MES 06 AÑO 2005
4. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS: En estos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo G. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotar (X) corrigidos que ha. Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

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

Handwritten signature of the taxpayer in the declaration area.

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

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

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

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

8
127
38
4084Y1
CONTRIBUYENTE
CHHNC03
ID DE POBLACIÓN
03 AÑO 2021
1,272
.00
MES
HCHSMS07
ESTA DECLARACIÓN

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA DE HACIENDA

Referencia Cédular y POR
CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN
CHIHUAHUA/CHIH-REGISTRO LBATRE18 11855523
PUBLICO

FECHA HORA
10-03-2021 14:22

SH: 110960625

DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : AOSV198504084Y1
NOTARIO : VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
DIRECCION : C CUARTA 2002
COLONIA :
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
MUNICIPIO : CHIHUAHUA
ESTADO : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DECLARACIÓN : NORMAL PERIODO 03/03/2021
RFC : EUCC19801004GD4
CONTRIBUYENTE
CONTRI/ENAJENAN : CESAR ALAN ESCUDERO CAMPOS
E
DIR. DEL INMUEBLE : C AVENIDA INDUSTRIAS LOTE 09
MANZANA 207 ZONA 1 - S/N
COLONIA : VETERANOS DE LA REVOLUCION
LOCALIDAD : CHIHUAHUA
SCRITURA : 1272
VALOR INMUEBLE : 198600

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$6,154.31
ESTIMULO CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES 50 POR CIENTO	1	\$-3,077.15
IMPUESTO UNIVERSITARIO POR REDONDEO EN CENTAVOS	1	\$123.00
	1	\$-0.24
TOTAL		\$3,200.00

COTEJADO



2021-10960625

||CRC01|2021-10960625|ANCHONDO SANTOS
VICTOR EUGENIO|CA|10/03/2021 14:22:06|3200||
302c0214314f9da234c96a5403138d4fc9aa518b353c2cdu0214431
6028b53c0386914f30cbac2588c301ac6d432

NO EXPONER REGISTRO AL CALOR, NI FUMIGAR O GUARDAR EN PLÁSTICO
PARA CUALQUIER COMENTARIO QUE LA OBLIGACIÓN CONTACTARLOS



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes

ANEXO NUMERO 9
DE LA ESCRITURA 1272
VOLUMEN 38
SAT

RFC: AOSV8504084Y1
Nombre: VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
Tipo de declaración: Normal
Periodo de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2021
Número de operación: 210010058307 Fecha y hora de presentación: 11/03/2021 11:16

DATOS DE LA OPERACIÓN

NÚMERO DE ESCRITURA: 1272
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA: 03/03/2021
TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO: TERRENO

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN: 198,600 TIPO DE PAGO: EFECTIVO INSTITUCIÓN FINANCIERA: NÚMERO DE CUENTA: OTRO TIPO DE PAGO:

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE: NACIONAL RFC: EUCC801004GD4 DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: NOMBRE: CESAR ALAN APELLIDO PATERNO: ESCUDERO
APELLIDO MATERNO: CAMPOS CURP: EUCC801004HCHSMS07 NACIONALIDAD: FECHA DE NACIMIENTO: DOCUMENTO OFICIAL (O EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD):

DATOS INFORMATIVOS

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

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE: NACIONAL RFC: MEBH8911177D6 DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: NOMBRE: HECTOR EDUARDO APELLIDO PATERNO: MELENDEZ
APELLIDO MATERNO: BORLUNDA CURP: MEBH891117HCHLRC05 NACIONALIDAD: FECHA DE NACIMIENTO: DOCUMENTO OFICIAL (O EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD):

HACI
INGRES
ENAJ
R 600
MOS ENTRI
V
FECHA DE
FEDE
INGRESOS
BIENEN EN
EDAD CON



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS
Enajenación de bienes



Identificación: AOSV8504084Y1
Nombre: VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS

Tipo de declaración: Normal
Método de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2021
Número de operación: 210010058307 Fecha y hora de presentación: 11/03/2021 11:16

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
0.00	0		75,514	123,096
IMPORTE ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA	GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
	6,164	116,932	0	
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
	2,363	1855494	10/03/2021	2,363

INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN

¿INGRESOS POR ENAJENACIÓN SE OCUERON EN COPROPIEDAD O SOCIEDAD CONYUGAL? NO

COTEJADO



ACUSE DE ACEPTACIÓN
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS



Nombre del Notario Público o Fedatario	VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
RFC del Notario Público o Fedatario	AOSV8504084Y1
Fecha y hora de presentación:	11/03/2021 11:16
Número de operación:	210010058307
Ejercicio:	2021
Tipo de declaración:	Normal
Periodicidad:	Por Operación
Medio de presentación:	Internet
Operación:	Enajenación de bienes
Fecha y hora de emisión de este acuse:	11/03/2021 11:16

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.

Sello digital :

CBNuexb+SzyeCqU5MjgSF61HkMKasCxlLY72/d08POR02oaH9N6z3IFI8fD2VzYkoJhxEfAycKnqjoqJ+oDjVw1fhZ3w8/wrDKb1Mtr+ptS7GTyblCB8KEpQs8F1J9nforzWHjCIt8zAzph6NLTMKTpzM40nLbpoSpAFs=



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

ANEXO NUMERO 179025 A
ESCRITURA 1272
VOLUMEN 38
MARZO 2021

NORMAL COMPLEMENTARIA

FECHA 10 MARZO 2021
DÍA MES AÑO

TESORERO MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON:

NO DE ESCRITURA	FECHA DE FIRMA	FECHA DE ELABORACIÓN	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO
1272	03 MARZO DE 2021	03 MARZO DE 2021	38	LIBRO

HECHOS JURÍDICOS QUE CONTIENE:

CONTRATO DE COMPRAVENTA

11 MAR 2021
1170890
FOLIO REAL

ADQUIRENTE(S)	EN QUÉ CALIDAD	EN QUÉ CALIDAD
PATerno MATerno NOMBRE(S)	APELLIDO PATerno MATerno NOMBRE(S)	NOMBRE(S)

MELENDEZ BORUNDA HÉCTOR EDUARDO

AGUIRRE VARA GRACIELA, COMO APODERADA DE ESCUDERO CAMPOS CÉSAR ALÁN

MEBH8911177D8

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: AVENIDA INDUSTRIAS 5/N, LOTE 9 MANZANA 207 ZONA 1, COLONIA VETERANOS DE LA DE LA REVOLUCIÓN, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. SUPERFICIE 552.00 M2

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: AVENIDA INDUSTRIAS 5/N, LOTE 9 MANZANA 207 ZONA 1, COLONIA VETERANOS DE LA DE LA REVOLUCIÓN, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. SUPERFICIE 552.00 M2

NUMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 08-001-019-00-0001-267-024-00001-00-0000 CLAVE CAT: 267-024-001

TIPO DEL BIEN: CASA HABITACIÓN DEPTOS. No. DE DEPTOS. OTROS (ESPECIFIQUE) LOTE URBANO

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR BANCARIO	165,600.00	33,000.00	198,600.00
VALOR MUNICIPAL			
VALOR DE LA OPERACIÓN			198,600.00

LIQUIDACIÓN

EXENCIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

ARTÍCULO 158 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

CONCEPTO	IMPORTE	CVE	CONCEPTO	IMPORTE
VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)		6	DIFERENCIA (4-5) CRUZ BOTA	92
REDUCCIÓN		7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. A LA QUE RECTIFICA	
BASE DEL IMPUESTO (1-2)	\$ 198,600.00	8	NETO (6-7)	4% \$ 158.88
IMPUESTO		10	RECARGOS C.E.	\$ 217.20
IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACIÓN No.	2% \$ 3,972.00	11	SANCIONES	
			TOTAL A PAGAR	\$ 4,348.08

DATOS DEL NOTARIO

\$ 4,349.00

APPELLIDO PATerno MATerno NOMBRE(S)
FIRMA ANCHONDO SANTOS LIC. VICTOR EUGENIO
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES AOSV8504084Y1
No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL
NOTARIO NÚMERO 29 MORELOS

REGISTRO PÚBLICO	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	FECHA
PROPIEDAD					DÍA MES AÑO

REGISTRACIÓN CATASTRAL

CERTIFICACIÓN DE PAGO

EN CHIH.
A DE DE 20
FIRMA DEL CAJERO RECBIDOR

IMPRESIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA

SECRETARÍA DE HACIENDA 24/03/2021
NOTARIO

NÚMERO 11 Página 1 de 2
DE LA ESCRITURA 1272
DEL VOLUMEN 38

<h1>NOTARIA 29</h1>	Factura
	SERIE: A
	FOLIO: 2876
	FECHA: 26/3/2021 14:30:12
Documento Válido	

CON
REV
NOTI
VENI
COMI
FECE
VALC

EMISOR: VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS AOSV8504084Y1 Régimen Fiscal: 612	Coronado No. 406 No. Int 0 Zona Centro, Chihuahua 31000 Chihuahua Chihuahua México
--	--

Cliente: HECTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA R.F.C.: MEBH8911177D8 Domicilio: PARQUE DE ALTAMIRANO No. 10123	Colonia: FRACCIONAMIENTO JARDINES DE ORIENTE Chihuahua	C.P.: 31384 País: México
---	--	-----------------------------

Cantidad	Concepto / Descripción	Importe
1.00	Servicio Honorarios E-1272 VOL-38 E-1272 VOL-38	6,655.17
SUBTOTAL:		6,655.17
IVA:		1,064.83
TOTAL:		7,720.00

IMPUESTOS, DERECHOS Y GASTOS POR CUENTA DE TERCEROS	7,616.00
HONORARIOS NOTARIALES	7,720.00
TOTAL A PAGAR	15,336.00
TOTAL A PAGAR CON LETRA: QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 00/100	



Este documento es una representación impresa de un CFDI
*Efectos fiscales al pago
01
Método de Pago:
01

Serie del Certificado del emisor:	00001000000406710361
Folio fiscal:	2B1B0908-A246-4221-A2A6-12BB653BA66A
No de Serie del Certificado del SAT:	00001000000505142236
Fecha y hora de certificación:	Marzo 26 2021 - 15:30:15

Sello digital del CFDI

oAX1urSh1WkydmGLMxK3S11fDJEYE9GogQzPDPePVTnc7HTBLUV1ZR/HG:HDmcaYj2ngTWDqr1OMH4VzOJR+p
AKNH11zJCMYxbTHYG7b5mv/nrj1VaQdLr9fS7uS8Me+TYOWORPe6p7d9AmX91f4VBgWkX8SFL0q1CwQ8Ryd
dB01UUNyRQzRs/sb8QXapddc8+BwYXVqwc4yoRXJrH+TowP/A0xAVODMOTGAYE2FDO7UUp5A1z3WuzYt8Ew2
X/EWXXU2ov1KSATRXUY1S2bqEHcmH8RujKtF8zS7fuLSyT1+XkO/7kNFz60KnCpPu+V0HcmDP4x9z7e9Gaw==

Sello del SAT

JDB1WqDjI2XTta+avF7o9gvaqk0Tq89FzVS+tSazULu8j2JqvD91HUJgp2c70gWGL74mtu4482key
AUNRc65BtOPy3meETWFnMyUw4nh1SazPmG/OtrE3+LMB1KAHE2NwHU3QKcpnuxttcG6h94myDOJ
gWecenxntknkLD871CVre6GyMEMwVx11kEEqQRFOVLECPn2//MVRpB3mUckUx6LcfoVpR79Qnhet+
r9Uz6PARuxNQPrcn6AEouPB8uGBFCrCtm2mbvxaMIeM6ba6k6q2Fvd9NtN53hE/FEKhwIMx8FTKdQbRI
1Cwq/d6PHC+cOAE59pMXg==

Cadena original del complemento de certificación digital del SAT

11112B1B0908-A246-4221-A2A6-12BB653BA66A|2021-03-26T15:30:15|HAS0810247C0|oAX1
urSh1WkydmGLMxK3S11fDJEYE9GogQzPDPePVTnc7HTBLUV1ZR/HG:HDmcaYj2ngTWDqr1OMH4VzOJR+p
AKNH11zJCMYxbTHYG7b5mv/nrj1VaQdLr9fS7uS8Me+TYOWORPe6p7d9AmX91f4VBgWkX8SFL0q1CwQ8Ryd
dB01UUNyRQzRs/sb8QXapddc8+BwYXVqwc4yoRXJrH+TowP/A0xAVODMOTGAYE2FDO7UUp5A1z3WuzYt8Ew2
X/EWXXU2ov1KSATRXUY1S2bqEHcmH8RujKtF8zS7fuLSyT1+XkO/7kNFz60KnCpPu+V0HcmDP4x9z7e9Gaw==|00001000000505142236|1

Información del complemento Notario:

IMG SRC="FA0000002876_Log.jpg">

Página 2 de 2

gina 1 de 2

772
3

CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL TERRENO UBICADO EN AVENIDA INDUSTRIAS S/N COLONIA VETERANOS DE LA
REVOLUCION CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
CALLE #29 MORELOS, CHIHUAHUA
VENDEDOR: CESAR ALAN ESCUEDRO CAMPOS
COMPRADOR: HECTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA
FECHA DE FIRMA: 03-03-2021
VALOR DE OPERACION: \$198,600.00

84
400
655.17
655.17
064.83
720.00
816.00
720.00
336.00

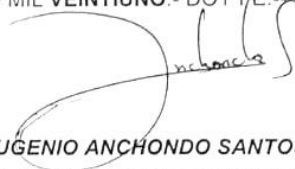
COTIZADO

le:///C:/Users/Propietario/Doctos_Digitales/FA0000002876.htm

26/03/2021

/03/2021

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DEL SEÑOR **HÉCTOR EDUARDO MELÉNDEZ BORUNDA**; CONSTA DE **CATORCE** FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS Y RUBRICADAS.-----
LO AUTORIZA Y FIRMA EL LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTINUEVE DEL DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, EL DÍA **VEINTISÉIS** DEL MES DE **MARZO** DEL AÑO DOS MIL **VEINTIUNO**.- DOY FE.-----



LIC. VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE



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

INGRESO: 28 DE ABRIL DE 2021 09:55:34 AM. NÚMERO: 2021-96522 FOLIO ELECTRONICO: 2021-199383
 REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 25 DE MAYO DE 2021.
 DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 1272, VOLUMEN 38, EL DÍA 03 DE MARZO DE 2021.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
 TRÁMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
 VENDEDOR(ES): CESAR ALAN ESCUDERO CAMPOS, APODERADO POR GRACIELA AGUIRRE VARA.
 OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 COLONIA: VETERANOS DE LA REVOLUCION
 COMPRADOR(ES): HECTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA QUIEN ADQUIERE EL 100%
 DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO
 (A) EL DÍA 17 DE NOVIEMBRE DE 1989, DE OCUPACION CONTRATISTA , CON RFC MEBH891117708
 , CON DOMICILIO EN CALLE PARQUE DE ALTAMIRA, NUMERO 10123
 , FRACCIONAMIENTO JARDINES DE ORIENTE, DE ESTA CIUDAD. Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A).
 CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2232155, IMPORTE \$3,279.00 M.N.

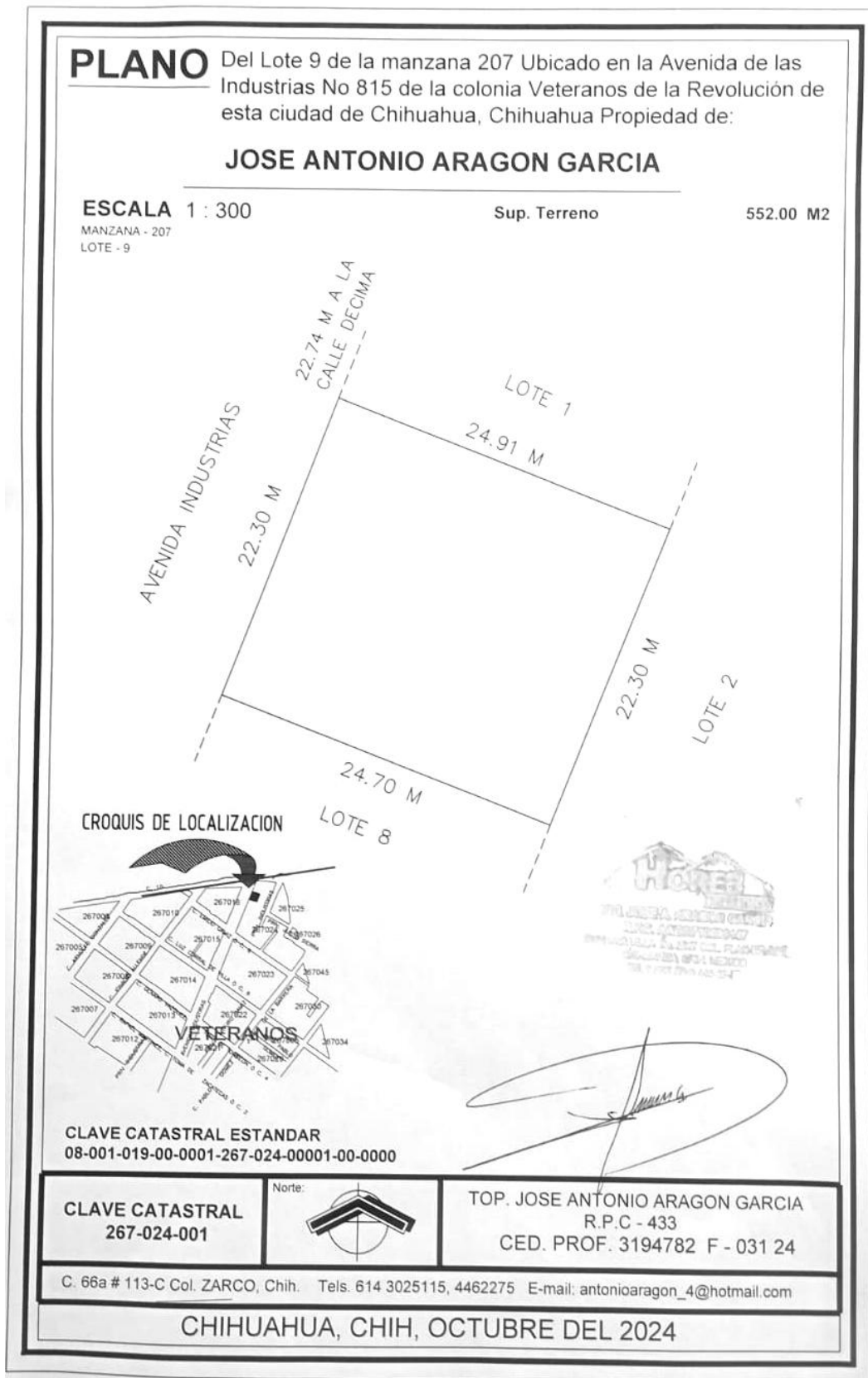
FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1170890	TERRENO URBANO	9-207	552.0000 METROS CUADRADOS	267-024-001	109	6655	I




670f2b527b94729a65f4fc847531488
 OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
 REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Plano catastral




Predial



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: 25 de Febrero de 2025
Número de Corte: 2025-2962
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-267-024-00001-00-0000

Transacción: 2025-289511
Número de Caja: 50873
Clave: 267-024-001




CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: MELENDEZ BORUNDA HECTOR EDUARDO
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS 1815 COLONIA VETERANOS DE LA REVOLUCION C.P.31074 CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$607.00

RFC: MEBH8911177D8



Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2025 / 1 - 2025 / 6		\$583.32
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$21.48
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$0.03
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$21.71
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$27.14
4110106	DESCUENTO DE PREDIAL FEBRERO	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$-46.68

TOTAL: \$607.00

(SEISCIENTOS SIETE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2025 / 1 HASTA 2025 / 6 TASA: 0.003 VALOR CATASTRAL: \$255,528.01 SUP. TERR: 552.00 m² SUP. CONS: 8.00 m² TIPO PREDIO: URBANO GIRO: HABITACIONAL


Cadena Original
||002|2025-289511|MELENDEZ BORUNDA HECTOR EDUARDO|CA|25/02/2025 16:35:41|607||

Sello Digital
302d021500848b88b4cd2ad37f17f6530aaa5b851507208592021457a75f57021a2d30206076d8319c477af3022daa

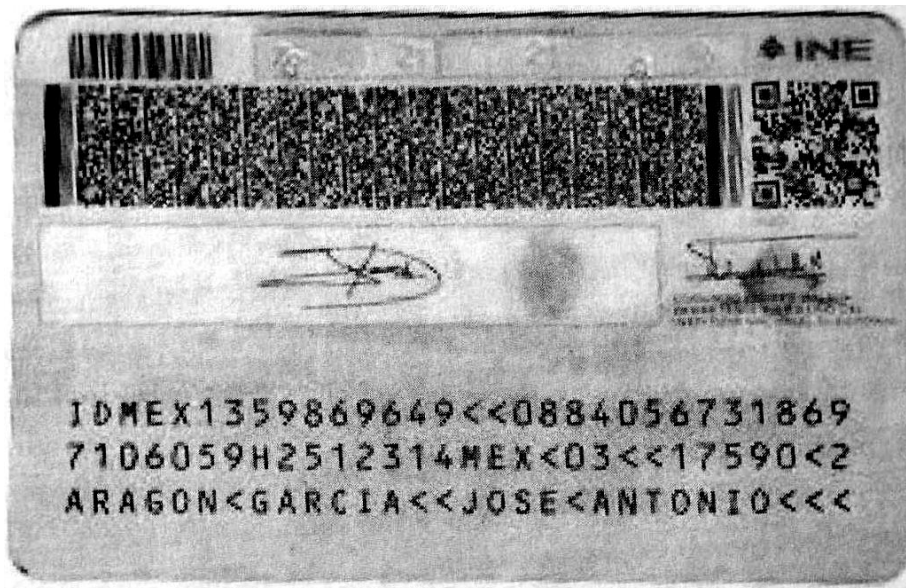
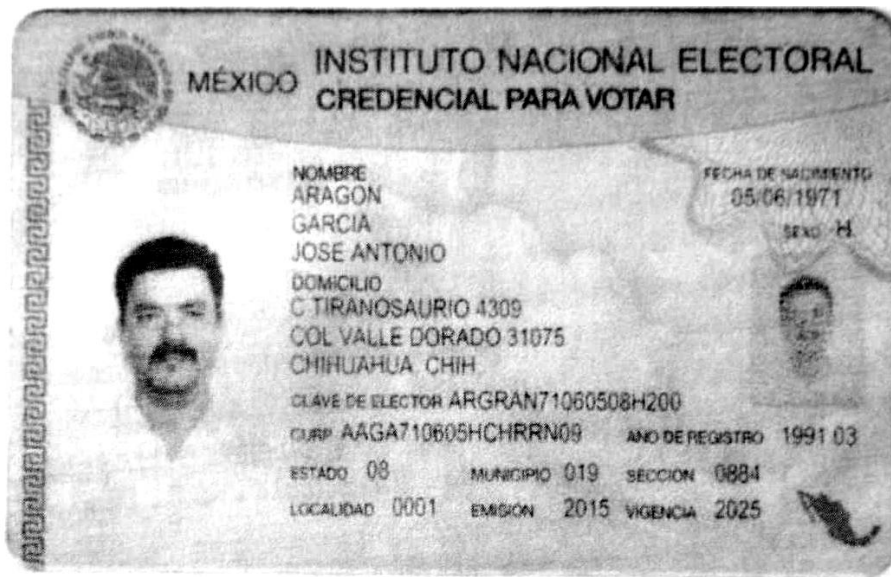
Aviso Importante

El presente recibo de pago se expide de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 27, 31 fracción IV, 36 fracción I y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 fracción II, 30, 126 numeral 18, 132 fracción I de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 3, 4, 19, 21, 28, 37 y 38 fracción I del Código Fisca del Estado de Chihuahua; 1, 2, 8, 11 fracción XVIII, 121 inciso a), 122, 123, 124, 125, 126, 127 fracción III, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 31 bis, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 112, 115, 116 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2023; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 116, 119 y 120 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2024; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 118, 121 y 122 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2025; o en su caso la Ley de Ingresos correspondiente según el pago del ejercicio fiscal de que se trate; 1, 2, 3 fracciones I y III, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV, 4 fracción II, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal correspondiente a los pagos realizados en el presente certificado; lo anterior, en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demerito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.

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



Identificación promotor



Carga poder

VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS

NOTARIO PÚBLICO NUMERO 29
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.

CHIHUAHUA, CHIH., A 23 DE OCTUBRE DEL AÑO 2024

JOSÉ ANTONIO ARAGÓN GARCÍA
CURP: AAGA710605HCHRRN09
PRESENTE:

Por medio del presente escrito le otorgo a Usted, un **MANDATO Y PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO**, para que en mi nombre y representación lo ejerza con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula o mención especial conforme a ley, y a las cuales se refiere el artículo 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua y sus correlativos en los ordenamientos que regulan otras materias, ante Autoridades Federales, Estatales o Municipales, de Naturaleza Judicial, Administrativa, Civil, Laboral, Penal, Fiscal o de cualquier otra; por lo que en uso de este mandato pueden: desistirse, transigir, comprometer en árbitros, dirimir controversias a través de amigables componedores, recusar, entablar toda clase de recursos, absolver y articular posiciones, presentar denuncias y querellas de carácter penal, ratificar las mismas, coadyuvar con el Ministerio Público, y ante las autoridades competentes solicitar la reparación del daño causado en mi patrimonio; pudiendo iniciar, dar trámite y concluir cualquier clase de juicios, procedimientos, recursos y arbitrajes, incluyendo el juicio de amparo con facultades para desistirse del mismo; por lo que podrá firmar toda clase de documentos, contratos, convenios y transacciones; ofrecer y desahogar todo tipo de pruebas, presentar alegatos e intentar los recursos legales a que haya lugar en mi defensa, así como intervenir en las audiencias preliminar y de juicio a que se refieren los artículos 99 noventa y nueve, 255 doscientos cincuenta y cinco y 264 doscientos sesenta y cuatro del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, así como del artículo 1390 mil trescientos noventa Bis 21 veintiuno del Código de Comercio, con facultades para conciliar, transigir y/o suscribir ante el Juez o Jueza el convenio correspondiente y ratificar, en su caso, la solicitud y convenio que solicite. La mandataria podrá ejercer toda clase de facultades administrativas, así como las facultades de dueña, tanto en lo relativo al bien, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlo; otorgándose la representación con las más amplias facultades para las materias de Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio.- **LIMITACIÓN.-** Este mandato y poder se limita **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE**, a los derechos que me corresponden respecto al **lote de terreno urbano identificado como lote número 9 nueve, de la manzana 207 doscientos siete, ubicado en la Avenida Industrias de la Colonia Veteranos de la Revolución de eta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de 552.00 quinientos cincuenta y dos metros cuadrados.**

Dicho inmueble aparece inscrito bajo el número **109 ciento nueve**, del libro **6655 seis mil seiscientos cincuenta y cinco** de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, **folio real 1170890 uno uno slete cero ocho nueve cero.**

Entre las facultades conferidas se incluye expresamente la de enajenar, gravar e hipotecar en las condiciones que estime necesarias o convenientes, celebrar actos gratuitos, recibir pagos en nombre del mandante o adquirir para sí mismo el inmueble materia de este instrumento.

Todo lo anterior se otorga en los términos del Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal; y 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua y sus correlativos de otras Entidades Federativas.

ATENTAMENTE

HÉCTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA



RATIFICACIÓN NOTARIAL

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los **23 veintitres** días del mes de **octubre** del año **2024 dos mil veinticuatro**, ante mí, Licenciado **VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS**, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, compareció el señor **HÉCTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA**, y manifestó:

Que para todos los efectos legales, bajo protesta de decir verdad ratifica en todas y cada una de sus partes el contenido del documento que antecede, y reconoce como suya la firma que con su nombre aparece al calce de la misma, por haber sido puesta de su puño y letra y ser la misma que utiliza en todos sus negocios.

YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:

PRIMERO.- Que no conozco al otorgante, quien se identifica con el documento oficial que me exhibe, y a mi juicio tiene la capacidad legal requerida para contraer derechos y obligaciones, habiendo manifestado bajo protesta de decir verdad ser de nacionalidad mexicana, y sus generales son: -----

HÉCTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA, originario de esta ciudad de Chihuahua, donde nació el día 17 diecisiete de noviembre de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, soltero, empleado, con Clave Única de Registro de Población MEBH891117HCHLRC05 eme, e, be, hache, ocho, nueve, uno, uno, uno, siete, hache, ce, hache, ele, erre, ce, cero, cinco, y con domicilio en la calle Parque de Altamira número 10,123 diez mil ciento veintitrés del Fraccionamiento Jardines del Oriente de esta ciudad.

SEGUNDO.- Que en cumplimiento a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, informé al compareciente que recabé sus datos personales para su inserción en el presente instrumento, en cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Notariado y del Código Civil del Estado de Chihuahua.

TERCERO.- Que el acta se inscribió bajo el número **7044 siete mil cuarenta y cuatro**, a folios **263 doscientos sesenta y tres** del Volumen **8 ocho** del Libro de Registro de Actas.

CUARTO.- Que agrego a la presente acta los siguientes documentos:

1.- Con el número **"1" uno**; copia certificada por el Suscrito de la identificación oficial vigente del compareciente.

2.- Con el número **"2" dos**; informe impreso del Registro Nacional de avisos de Poderes Notariales (RENAP).

QUINTO.- Este mandato y poder se otorga en los términos del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado, que para todos los efectos legales correspondientes señala: "En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el Mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter, para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos, es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones, o los mandatos serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen".

Y su correlativo en el Código Civil Federal, del cual se transcribe el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, el cual señala: "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen".

SEXTO.- Que lo inserto y relacionado concuerda fiel y exactamente con los hechos y documentos, que tuve a la vista y a las cuales me remito.

SÉPTIMO.- Que el compareciente leyó por sí mismo la presente acta, les expliqué su valor y consecuencias legales, y habiendo expresado su conformidad con la misma, la ratifica y firma para constancia en unión del suscrito Notario que da fe. - DOY FE.



HÉCTOR EDUARDO MELENDEZ BORUNDA

En Chihuahua, Chihuahua, a los 23 veintitrés días del mes de octubre del año 2024 dos mil veinticuatro, autorizo la presente acta Notarial. - DOY FE.



LIC. VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE
DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA



LICENC
 VEINTI

 QUE I
 REVEF
 SIEND
 ELABC
 SE E
 INTER
 DE CH
 MIL VI

nació
o, con
, uno,
ue de
e esta

ón de
en el
Civil

s 263

te del

riales

entos
ódigo
neral
ales y
ridos
ue se
as. En
para
para
as, es
antes
datos
ue se

entos
stará
sula
leres
ue el
rcer
s las
a fin
es de
arios

ntos,

or y
para



LICENCIADO VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE DE ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA.-----

----- CERTIFICA -----

QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA FIELMENTE POR SU ANVERSO Y REVERSO CON SU ORIGINAL, SEGÚN EL COTEJO QUE SE LLEVO A CABO, NO SIENDO POSIBLE SELLARLO NI RUBRICARLO, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA ELABORADO EN PLASTIVO.-----

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA USO DE LA PARTE INTERESADA, CONSTA DE UNA FOJA(AS). SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS 23 VEINTITRES DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2024 DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.-----

LIC. VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE
DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA



mil



UNIDAD GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

REGISTRO NACIONAL DE AVISOS DE PODERES NOTARIALES

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

HA 30 DE OCTUBRE DE 2024, SE EXTIENDE EL PRESENTE, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 103, FRACCIÓN XXVI, 104, FRACCIÓN XVIII, Y 108, FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE JUSTICIA FEDERAL, ASÍ COMO LO SEÑALADO EN LOS CONVENIOS DE COORDINACIÓN CELEBRADOS CON DIVERSAS ENTIDADES FEDERATIVAS DEL PAÍS, Y DEMÁS NORMATIVA LOCAL RELACIONADA CON EL REGISTRO NACIONAL DE AVISOS DE PODERES NOTARIALES, A EFECTO DE HACER CONSTAR EL REGISTRO DEL AVISO DE OTORGAMIENTO DE PODER DADO AL RENAP, DEL INSTRUMENTO SIGUIENTE:

PODER REGISTRADO
CLAVE DE REGISTRO: DJWEG4NWJHQI
NUMERO DE ESCRITURA: 7044
FECHA DE ESCRITURA: 23/10/2024
VOLUMEN O TOMO: 8
LIBRO:
OBSERVACIONES:
FECHA DE REGISTRO: 2024-10-30 14:20:25

NOTARIO ANTE EL QUE SE OTORGÓ Y QUIEN REALIZA EL REGISTRO
NOMBRE: Victor Eugenio Anchoñdo Santos
CURP: AOSV850408HCHNC03
NO. NOTARIO: 29
NUMERO DE NOTARIA: 29
TIPO DE ACTUACIÓN: TITULAR
ENTIDAD FEDERATIVA: CHIHUAHUA

PERSONAS PODERDANTES

Table with 5 columns: NOMBRE, APELLIDO PATERNO, APELLIDO MATERNO, CURP, SEXO. Row 1: EDUARDO, MELENDEZ, BORUNDA, MEBH891117HCHLRC05, M

PERSONAS APODERADAS

Table with 5 columns: NOMBRE, APELLIDO PATERNO, APELLIDO MATERNO, CURP. Row 1: JOSE ANTONIO, ARAGON, GARCIA, AAGA710605HCHRRN09

PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, para que en mi nombre y representación con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula o mención especial conforme a ley, y a las cuales se refiere el artículo mil cuatrocientos ochenta y seis del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua y sus correlativos en los ordenamientos que regulan otras autoridades Federales, Estatales o Municipales, de Naturaleza Judicial, Administrativa, Civil, Laboral, Penal, Fiscal o de cualquier otra; por lo que este mandato pueden: desistirse, transigir, comprometer en árbitros, disminuir controversias a través de amigables componedores, recusar, en su caso, presentar y defender recursos, absolver y articular posiciones, presentar denuncias y querrelas de carácter penal, ratificar las mismas, coadyuvar con el Ministerio Público, y ante las autoridades competentes solicitar la reparación del daño causado en mi patrimonio; pudiendo iniciar, dar trámite y concluir en su caso, juicios, procedimientos, recursos y arbitrajes, incluyendo el juicio de amparo con facultades para desistirse del mismo; por lo que podrá la clase de documentos, contratos, convenios y transacciones; ofrecer y desahogar todo tipo de pruebas; presentar alegatos e intentar los recursos que haya lugar en mi defensa, así como intervenir en las audiencias preliminar y de juicio, a que se refieren los artículos 99 noventa y nueve, 255 noventa y cinco y cinco, y 264 doscientos sesenta y cuatro del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, así como del artículo 1390 mil noventa y cinco y cinco del Código de Comercio, con facultades para conciliar, transigir y/o suscribir ante el Juez o Jueza el convenio de conciliación y ratificar, en su caso, la solicitud y convenio que solicite. La mandataria podrá ejercer toda clase de facultades administrativas, así como las de gestión, tanto en lo relativo al bien, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlo; otorgándose la representación con las facultades para las materias de Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio. LIMITACIÓN.- Este mandato y poder se limita ÚNICAMENTE, a los derechos que me corresponden respecto al lote de terreno urbano identificado como lote número 9 nueve, de la manzana 207, ubicada en la Avenida Industrias de la Colonia Veteranos de la Revolución de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie quinientos cincuenta y dos metros cuadrados. Este inmueble aparece inscrito bajo el número 109 ciento nueve, del libro 6655 seis mil seiscientos cincuenta y cinco de la Sección Primera del Registro de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, folio real 1170890 uno uno siete cero ocho nueve cero. Las facultades conferidas se incluye expresamente la de enajenar, gravar e hipotecar en las condiciones que estime necesarias o convenientes, celebrar juicios, recibir pagos en nombre del mandante o adquirir para sí mismo el inmueble materia de este instrumento. Este poder se otorga en los términos del Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal; y 2453 dos mil cuatrocientos y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua y sus correlativos de otras Entidades Federativas.

FACULTADES OTORGADAS PARA ACTOS DE DOMINIO

SIN TEXTO

SIN TEXTO