

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 22 de noviembre de 2023.

No. 93

Folleto Anexo

ACUERDO N° 207/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE NOGAL 1506

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:

ACUERDO 207/2023

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 nueve de agosto del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Nogal 1506"**, en el predio identificado como Fracción del lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal número 1506 de la colonia Las Granjas de esta ciudad, con superficie de **1,206.52** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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 seis días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

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. 15/2023

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 9 de agosto del año 2023, 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 Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Iván Clemente Aldama Frescas y Verónica Valeria Bejarano Rey, mediante el cual solicitan la aprobación del **Estudio de Planeación Urbana** denominado "Calle Nogal 1506", en el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal número 1506 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Iván Clemente Aldama Frescas y Verónica Valeria Bejarano Rey, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Nogal 1506", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal número 1506 de la colonia Las Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

TERCERO. 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.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los catorce días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
"CALLE NOGAL 1506"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos Iván Clemente Aldama Frescas y Verónica Valeria Bejarano Rey, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Nogal 1506**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal número 1506 de la colonia Las Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de 19 de abril del 2023, signado por los ciudadanos Iván Clemente Aldama Frescas y Verónica Valeria Bejarano Rey, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Nogal 1506**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal número 1506 de la colonia Las Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Nogal 1506**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 19 de abril del 2023, signado por los C. Iván Clemente Aldama Frescas y Verónica Valeria Bejarano Rey, en su carácter de propietarios del predio.
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Iván Clemente Aldama Frescas;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Verónica Valeria Bejarano Rey;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 31,858** de fecha 04 días de febrero del 2022, otorgada ante la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaria Pública número 26 del Distrito Judicial Morelos, en donde comparecieron por una parte la persona moral denominada IEMMEX Servicios Industriales, S. de R.L. de C.V., representada en este acto por el señor Francisco Javier Andrade Portillo en su carácter de Gerente como la parte vendedora y por otra parte, el señor Iván Clemente Aldama Frescas, quien está casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la C. Verónica Valeria Bejarano Rey, como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa sobre el lote identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal número 1506 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,206.52 metros cuadrados, obrando bajo el número 77 del libro 7015 de la Sección Primera con folio real 3027003 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Copia simple del recibo de pago del Impuesto Predial 2023-15431** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 03 de enero de 2023;
7. **Oficio DASDDU/277/2023** de fecha 03 de mayo del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 249/2023** de fecha 18 de mayo de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, las siguientes observaciones: Aumento de densidad de uso H+60, C.O.S 0.65 y C.U.S SP. El uso de suelo actual Habitacional se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha el cual autoriza un COS de 0.75 y un CUS de 1.6", mientras que el uso de suelo propuesto, Habitacional H+60 son de igual manera "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso permite de más de 60 viv/ha" el cual autoriza un COS de 0.65 y un CUS de SP, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Habitacional Plurifamiliar del PDU2040;

Se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE). No se omite mencionar que en la zona se ubican predios con CUS hasta de 3.82;

Para el giro y uso propuesto "Habitacional plurifamiliar" la compatibilidad del uso H+60 es PERMITIDA conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040;

Se observa la trayectoria del arroyo La Galera Norte que se encuentra canalizado en el área de influencia de 500 metros del predio, en el área de influencia de 1,000 metros se observa la trayectoria de los Arroyos La Galera Sur y El Saucito,

Se observa que el predio tiene una afectación por la restricción federal del arroyo La Galera Norte que aproximadamente ocupa 230 metros cuadrados. Esta afectación deberá verificarse con la autoridad en materia pertinente,

Se observa la trayectoria del arroyo La Galera Norte que se encuentra canalizado en el área de 500 metros del predio, en el área de 1,000 metros se observa la trayectoria de los Arroyos La Galera Sur y El Saucito. Conforme a lo mencionado se recomienda a la Dirección, el promotor solvente la verificación al respecto de su afectación y posible riesgo con la autoridad en materia pertinente;

El predio se encuentra en zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

No se omite mencionar que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana Sector 1 y podría ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua;

9. **Oficio DASDDU/287/2023** de fecha 03 de mayo del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DDHE/635/2023** de fecha 11 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el cual informa que no se cuenta con la existencia de comités constituidos;
11. **Oficio DASDDU/340/2023** de fecha 22 de mayo del 2023 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/0650/2023** de fecha 07 de junio de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

13. **Copia del Acta de la Sesión número 40 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 12 de julio de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitía Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/492/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 19 de julio de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/492/2023 de fecha 19 de julio de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 40 celebrada el día 12 de julio del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Nogal 1506", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal número 1506 de la colonia Las Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Iván Clemente Aldama Frescas y Verónica Valeria Bejarano Rey, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Nogal 1506", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal número 1506 de la colonia Las Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Habitacional H+60 Plurifamiliar** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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 Usos Múltiples de la Sección Municipal de Ciénega de Ortiz, a los 9 días del mes de agosto del año 2023.

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



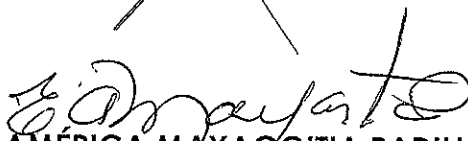
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



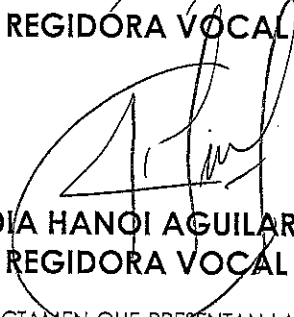
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS IVÁN CLEMENTE ALDAMA FRESCAS Y VERÓNICA VALERIA BEJARANO REY, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE NOGAL 1506", EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN DEL LOTE 15, CUADRA H-4, MANZANA 7, UBICADO EN LA CALLE NOGAL NÚMERO 1506 DE LA COLONIA LAS GRANJAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,206.52 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/492/2023

Chihuahua, Chih., 19 de julio de 2023

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 del **C. Iván Clemente Aldama Frescas y la C. Verónica Valeria Bejarano Rey**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal No. 1506, de la Colonia Las Granjas, de esta ciudad**, con una superficie total de **1,206.52m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Calle Nogal 1506”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el aumento de Potencial Urbano del uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H+60 Plurifamiliar**.

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/277/2023 de fecha 03 de mayo de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Calle Nogal 1506”** 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. 249/2023 de fecha 18 de mayo de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Calle Nogal 1506”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/287/2023 de fecha 03 de mayo de 2023** 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/635/2023 de fecha 11 de mayo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/340/2023 de fecha 22 de mayo de 2023**, 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/0650/2023 de fecha 07 de junio de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Calle Nogal 1506”** fue presentado en la **Cuadragésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de julio de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar**.

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 los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/277/2023 de fecha 03 de mayo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de

- planeación urbana.
5. Oficio No. 249/2023 de fecha 18 de mayo de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
 6. Oficio No. DASDDU/287/2023 de fecha 03 de mayo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
 7. Oficio No. DDHE/635/2023 de fecha 11 de mayo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
 8. Oficio No. DASDDU/340/2023 de fecha 22 de mayo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
 9. Oficio No. SJ/0650/2023 de fecha 07 de junio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
 10. Copia simple de la Cuadragésima Sesión Ordinaria del día 12 de julio del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
 11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
 12. Copia del comprobante de pago del trámite.
 13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
 14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Nogal 1506".

ATENTAMENTE



ARQ. SIGIFREDO JUAREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA
EN AUSENCIA DE LA ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE,
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 109 DEL
REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE
CHIHUAHUA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
denominado

“CALLE NOGAL - 1506”

Incremento de Densidad de Habitacional de H35 a H+60 Plurifamiliar
en la Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, en la calle Nogal No 1506,
colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua

Promotor

C. Iván Clemente Aldama Frescas

C. Verónica Valeria Bejarano Rey

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesus Alfonso Vargas González

D.R.U 033

Abril de 2023

INDICE

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Anexos

Bibliografía

Créditos

Planos,

Anexo: Escrituras, Predial, Identificación del promotor

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), y consiste en el incremento de densidad de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m²;

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 vigente, para el predio con uso habitacional H35, propuesto para incremento de densidad habitacional plurifamiliar del suelo.

Es por ello que el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de incremento de densidad habitacional de suelo propuesta, y obtener la autorización respectiva, para el predio en función del uso habitacional con mayor densidad.

Esta acción pretende contribuir a la densificación de predios con uso habitacional cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana denominado “Calle Nogal-1506”, considera al predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m²;; se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de incremento de densidad habitacional del predio de aplicación del plan.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización¹ se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

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

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

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

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la

¹ Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

² 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.

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.

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;

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

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 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.

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

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 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.

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

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.

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.

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 modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualización para el incremento de densidad Habitacional H35 a **Habitacional H+60 plurifamiliar** se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁸

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

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

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

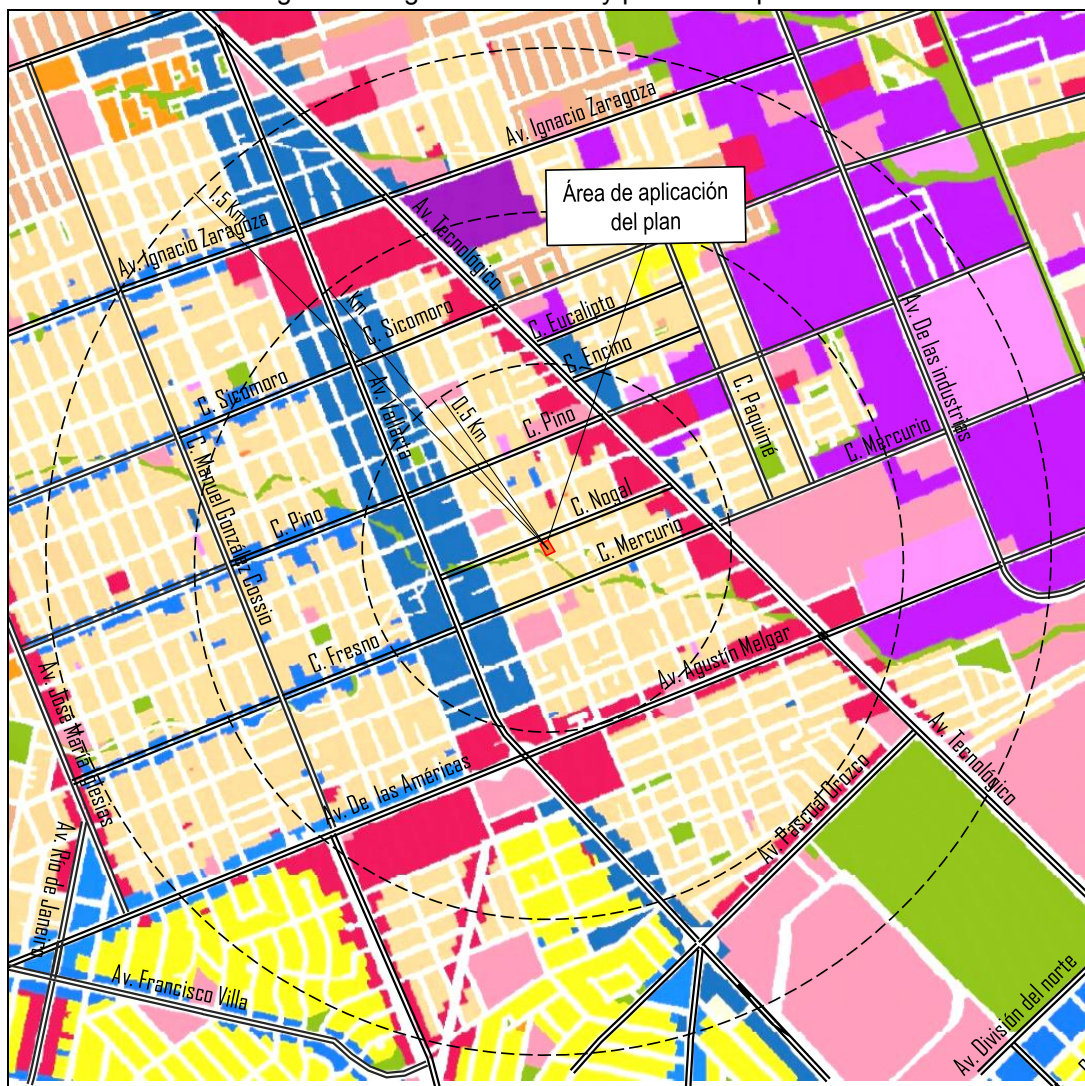
⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad. Con ello se sustenta la solicitud de incremento de densidad habitacional de suelo de H35 a H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m²; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar la densidad habitacional H+60 plurifamiliar que se solicita. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para incremento de densidad habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar.

El predio colinda al norte con la calle Nogal, considerada como vialidad local, y que se vinculan con vialidades primarias como la av. Tecnológico al oriente, y con la av. Vallarta al poniente, y otras de la zona de estudio como la av. Américas.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Panamericana, Américas, Burócrata estatal, San Felipe V etapa", San Felipe IV etapa, Parque de San Felipe, Universidad, Las Granjas, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H25, y H35, así como H+60, localizada de manera dispersa en la zona de estudio, como la densidad habitacional que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, Bing maps 2022, y PDU visión 2040, 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 31858, volumen 1150, ante la Fe de la Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notario Público número 26 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparece por una parte el señor Francisco Javier Andrade Portillo en su carácter de Gerente de la sociedad denominada IEMMEX Servicios Industriales, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable como la parte vendedora, y el Sr. Iván Clemente Aldama Frescas por la parte compradora, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un Contrato de Compra-venta, respecto del predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m². Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para incremento de densidad.



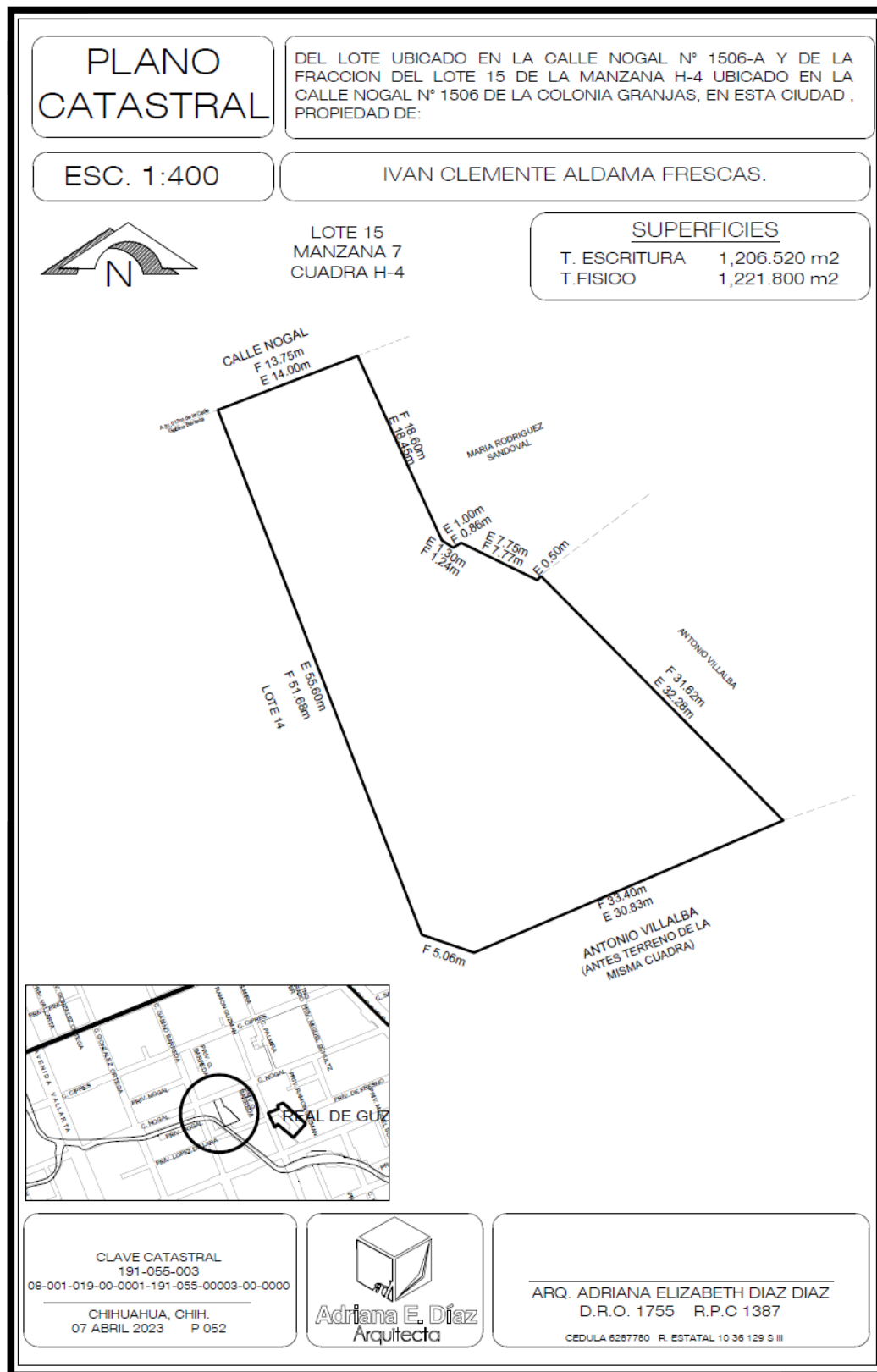
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 4. Vista de la calle Nogal colindante al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Abril 2023.

Estructura urbana.

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

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

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

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras como: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, con una densidad de vivienda mayor, como la solicitada para el predio de estudio.

Predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H35, H45 y H60. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen comercio en las avenidas, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias; el uso mixto moderado se localiza colindante a la av. Tecnológico y cercanas al predio de estudio.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la av. Vallarta y av. Tecnológico, vinculándolo con importantes vialidades primarias como la av. Homero, y la av. Teófilo Borunda.

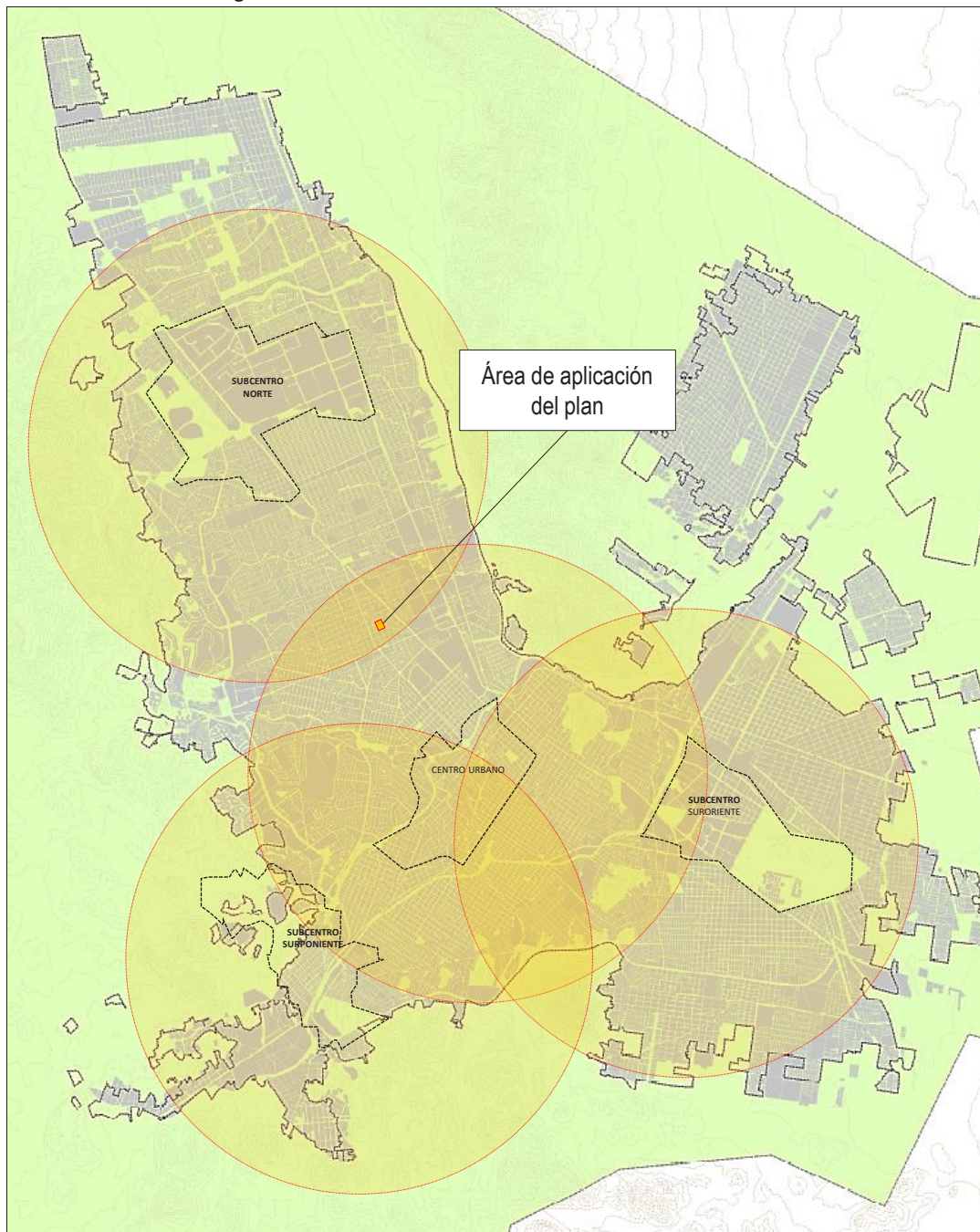
Este aprovechamiento orientado a la vivienda plurifamiliar contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el uso Habitacional plurifamiliar es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio de aplicación del plan.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del subcentro norte, y cercano a las vialidades primarias av. Vallarta, y la av. Tecnológico, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar, en el predio de aplicación del plan, y que permita aprovechamiento para el desarrollo de vivienda bajo el esquema plurifamiliar en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá la densificación habitacional de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio baldío y que se encuentra en una zona consolidada que cuenta con infraestructura y servicios, promoviendo de este modo, la densificación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

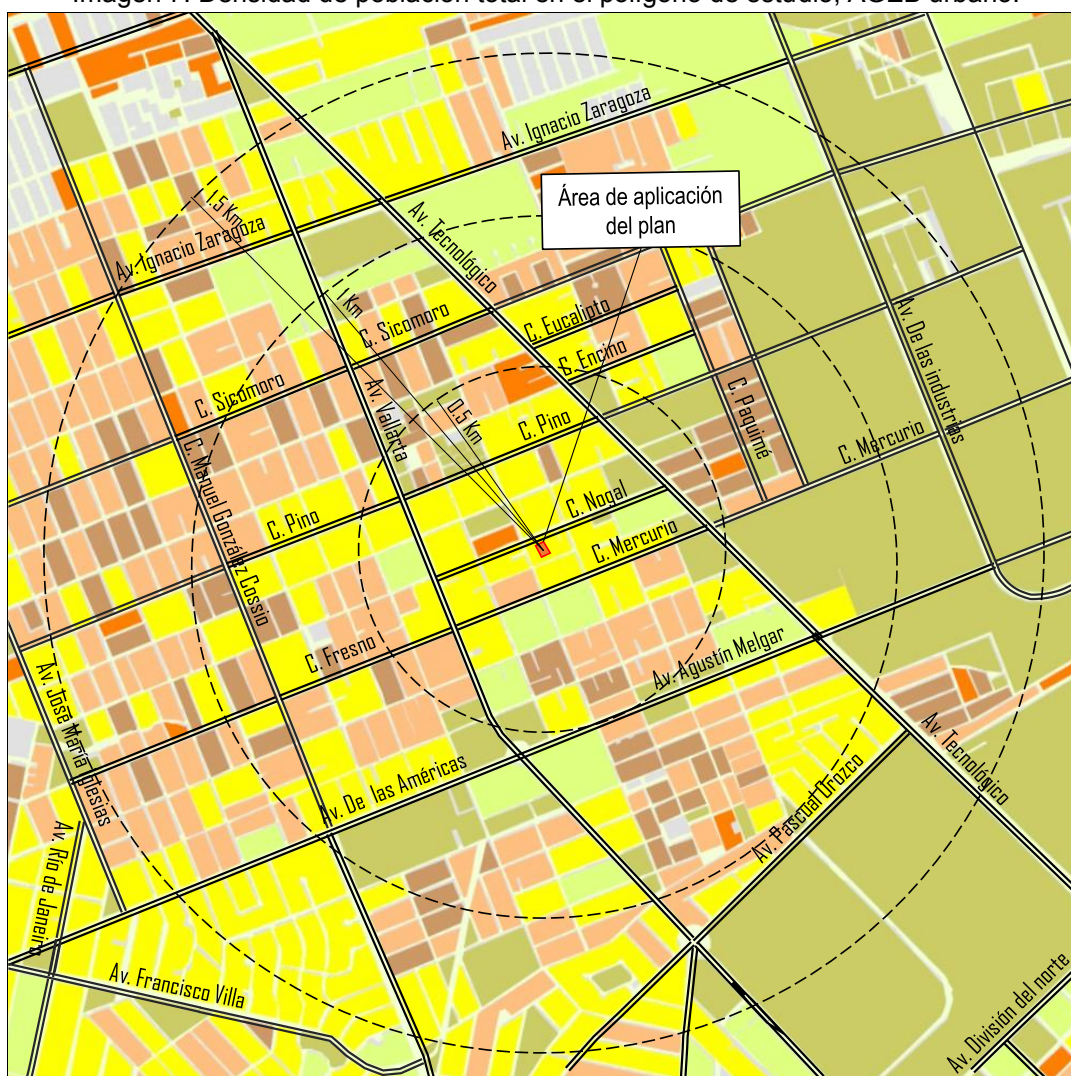
III. DIAGNÓSTICO

Análisis demográfico

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

Particularmente, el polígono de estudio registró una población total de 15,771 habitantes, de los cuales 8,501 es población femenina, representando el 53.90%, y 7,270 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 46.09% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

Vivienda

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

Servicios en la vivienda

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

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

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

Aspecto económico.

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.

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

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

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

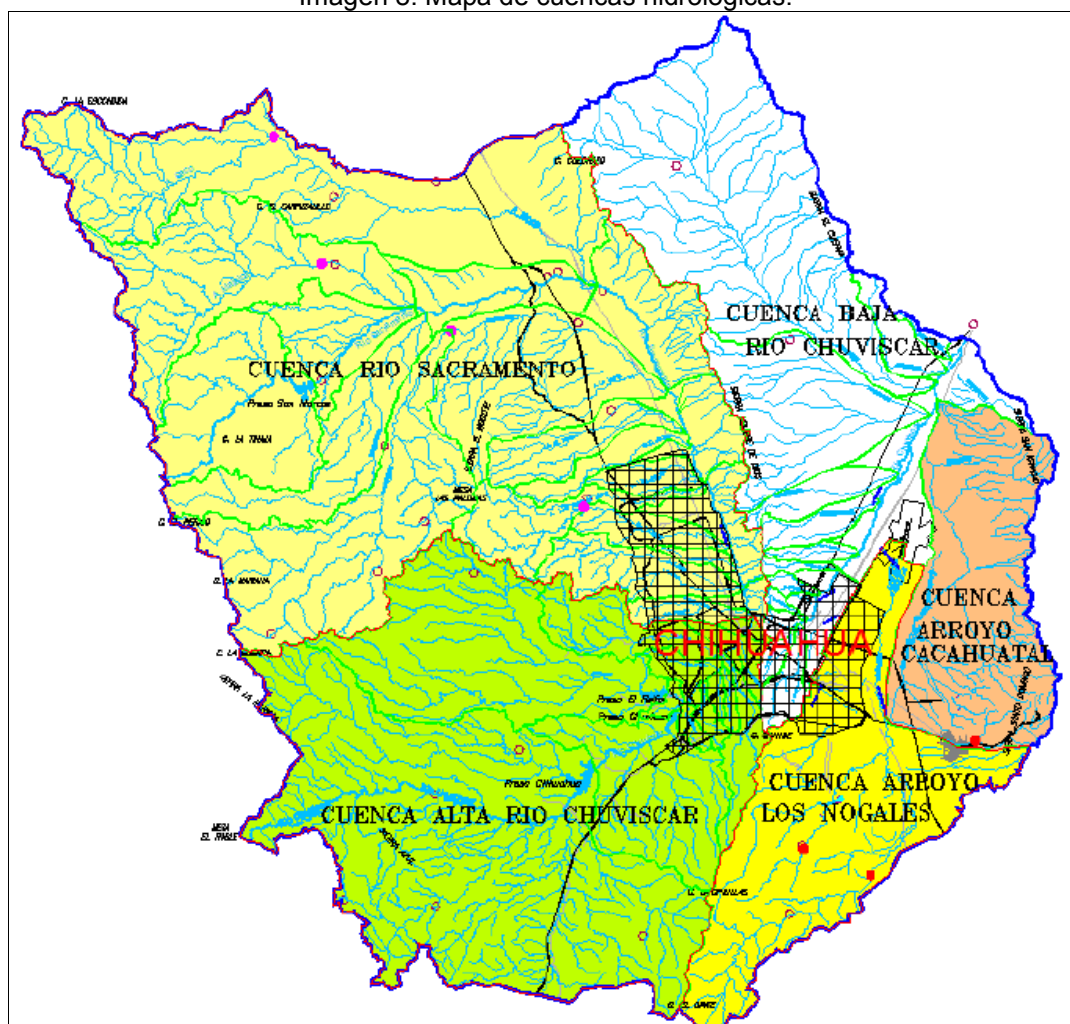
Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Hidrología.

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

La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas El Saucito, y La Galera Norte. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca La Galera Norte. Ver imagen 8.

Imagen 8. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Abril 2023.

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

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

Aguas Superficiales.

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

La corriente de agua más importante en el polígono de análisis es el arroyo El Saucito ubicado a aproximadamente a 800 metros al norte, y el arroyo La Galera Norte, ubicado a aproximadamente 100 metros al sur del predio de aplicación del plan. Ambos presentan una trayectoria en sentido nor poniente - sur oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento.

Arroyo El Saucito.

El arroyo “El Saucito”, se genera en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua, aguas arriba de los fraccionamientos El Saucito y Bahías. Uno de sus afluentes se constituye en la Av. Juan Escutia y a la altura de la calle Manuel Cossio, continua por canales hasta el cruce de las calles José murillo, Táscate y Av. Vallarta. Ver imagen 9.

Imagen 9. Trayectoria del arroyo el Saucito, en la Av. Juan Escutia y calle Manuel Cossio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2019. Abril 2023.

Arroyo la Galera Norte

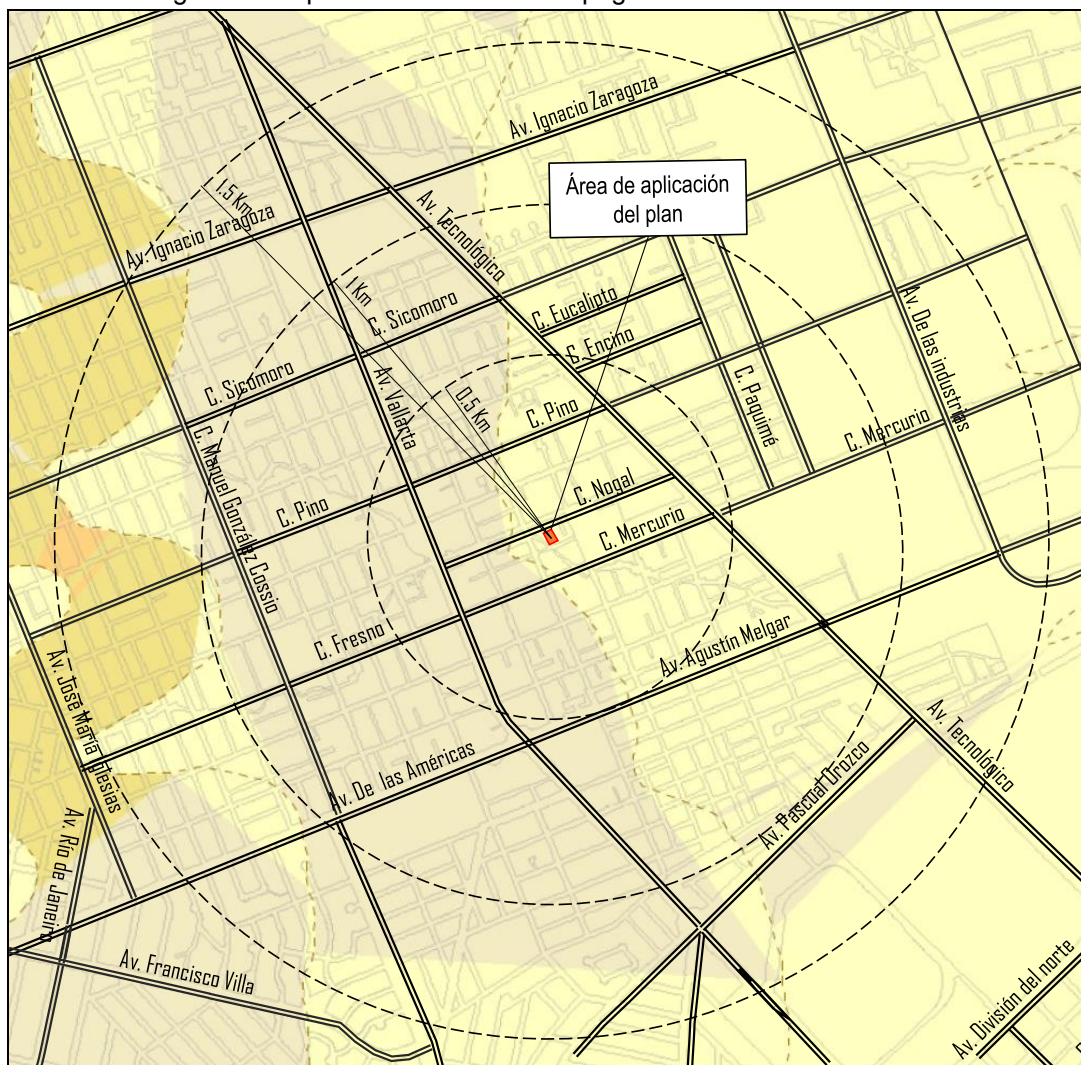
El arroyo “La Galera Norte” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km son sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, 0.743 km son de zona arbolada, y 0.565 km son de canal rectangular subterráneo. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular,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

En la zona se identifican dos puntos de riesgo a aproximadamente 400 metros al poniente y 100 metros al sur del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo La Galera Norte en el cruce con la Av. Vallarta y calle Nogal y calle Mercurio, respectivamente. Sin embargo, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan.

Topografía

El polígono de estudio presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 2% y el 5% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo conforme se interna en la zona urbana, con trayectoria al oriente, hacia el río Sacramento. Ver imagen 10.

Imagen 10. Mapa de características topográficas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

En la parte poniente de la zona de estudio, se presentan pendientes suaves a moderadas que atraviesan la zona en sentido norte - sur, con pendientes entre el 5% y el 2%, con trayectoria al río Sacramento.

El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de densidad de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

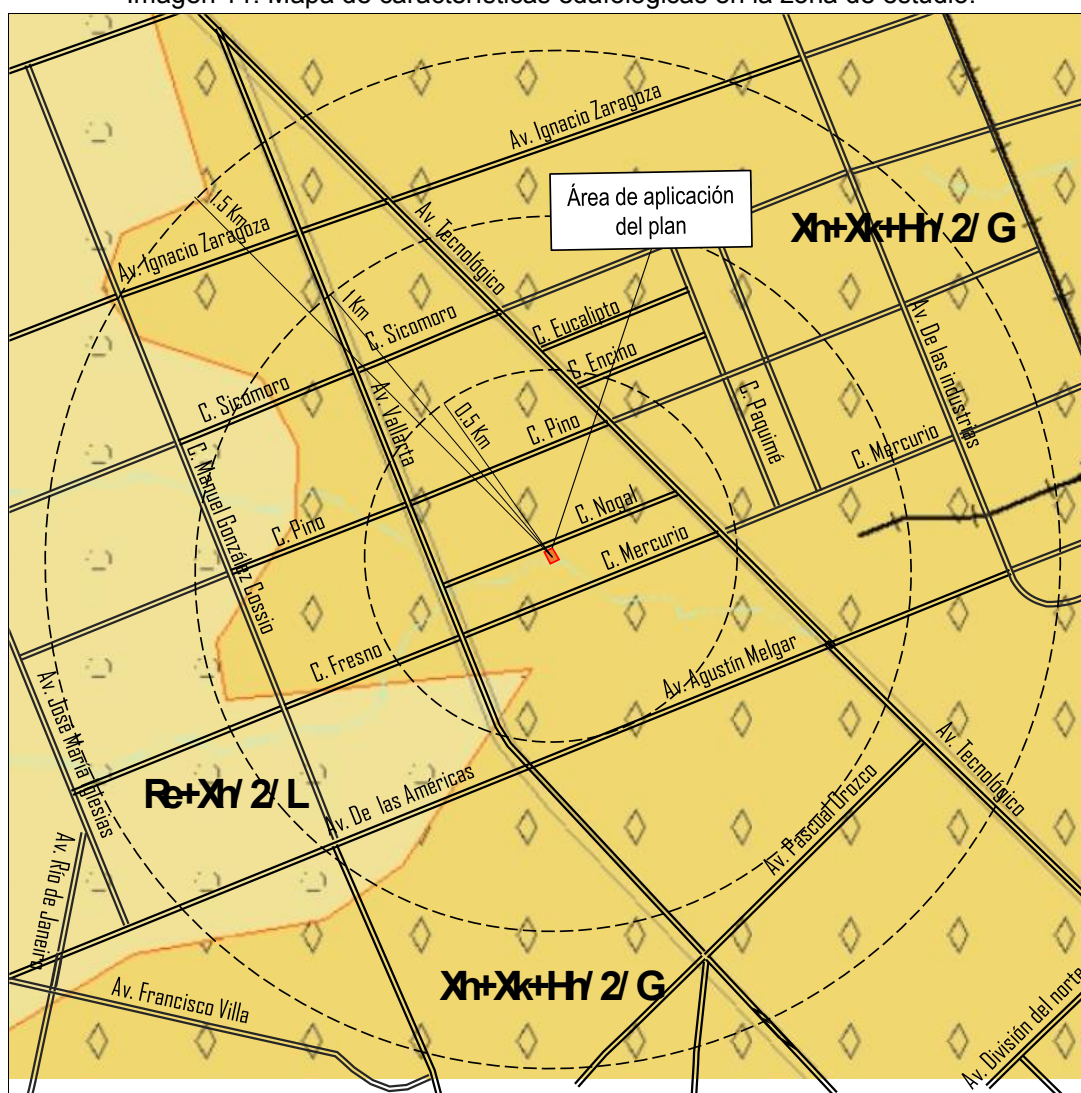
Composición del suelo.

Edafología

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

De manera particular, el predio de aplicación del plan tiene un suelo Xerosol Háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, ($Xh+Xk+Hh/2/G$). Ver imagen 11.

Imagen 11. Mapa de características edafológicas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

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

Vegetación

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

Además, existe vegetación en áreas verdes en los equipamientos de recreación y deporte como el equipamiento recreativo de tipo barrial como el parque satélite, ubicado en la calle Venus, esquina con calle Neptuno. Ver imagen 13, y 14.

Imagen 13. Tipo de vegetación en el espacio público del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps.2021 Abril 2023.

Imagen 14. Tipo de vegetación en banquetas y viviendas de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

Imagen 16. Usos de recreación. Parque vecinal “Rincón de San José”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 17. Usos de recreación. Parque vecinal “Rincón de San José”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Uso Habitacional. El uso habitacional predomina en el polígono de análisis, según el PDU, visión 2040 vigente, se refiere a vivienda con densidades H35, y H45. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias: Panamericana, Américas, Burócrata estatal, San Felipe V etapa”, San Felipe IV etapa, Parque de San Felipe, Universidad, Las Granjas, entre otras, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 18.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

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

Por su parte, identifican elementos de tipo deportivo como “Campos Parral”, y la escuela de futbol “Centaurus de norte”, así como, estaciones de venta de gasolina, sobre vialidades primarias Av. Vallarta, y Av. José maría Iglesia. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Mixto moderado. En el polígono de estudio se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la av. Tecnológico, y av. Vallarta, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de estudio, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 20.

Imagen 20. Uso Mixto moderado en corredor urbanos del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Industrial. En el polígono de estudio se han generado establecimientos con giros de tipo industrial, generalmente concentrados en la antigua zona industrial “Nombre de Dios”, ubicada al oriente del polígono de estudio a aproximadamente 150 metros del predio de aplicación del plan. Existen diversos establecimientos con uso industrial distribuidos al interior del polígono de análisis, en convivencia con usos de vivienda. Ver imagen 21.

Imagen 21. Uso industrial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

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 23.

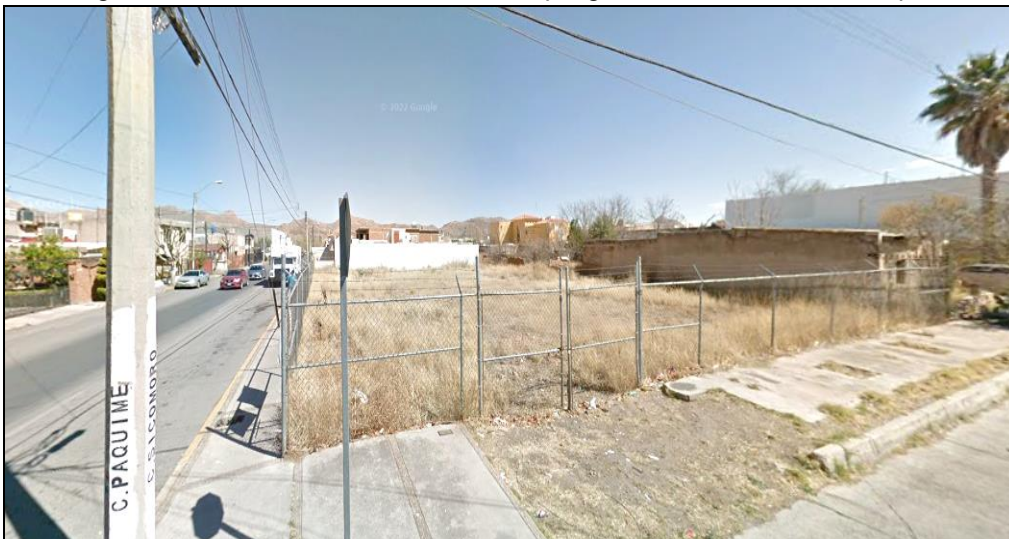
Imagen 23. Predios subutilizados al interior del polígono de análisis, priv de Encino.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Las características de consolidación de la zona han sido procuradas por la reutilización de diversas fincas de origen habitacional, mediante usos orientados al comercio los servicios, y usos mixtos, cuyas necesidades arquitectónicas propician la adecuación de fincas existentes o creación de nuevas para edificar proyectos, favoreciendo la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 24.

Imagen 24. Predios baldíos al interior del polígono de análisis, calle Paquimé.

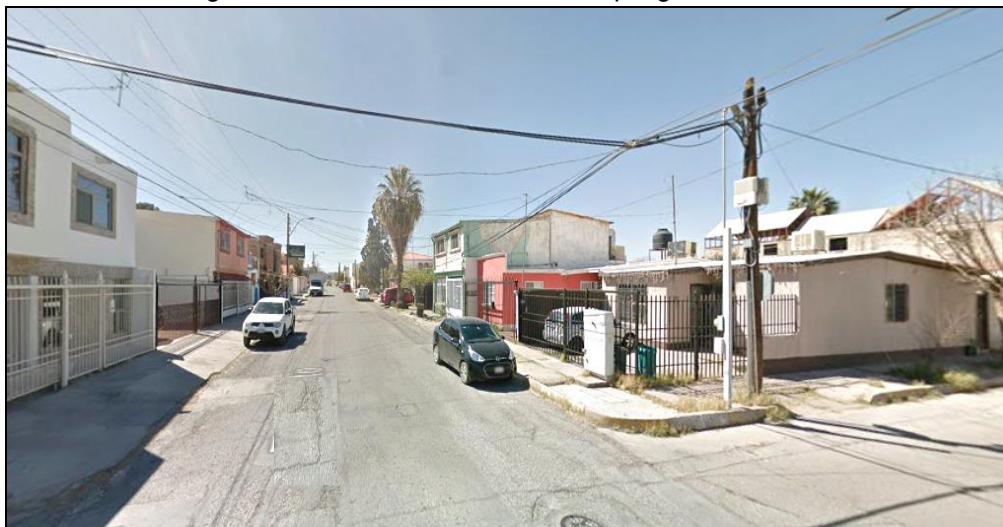


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

IMAGEN URBANA

El polígono de estudio se observa consolidado, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada en colonias, y actividades económicas en locales comerciales sobre la Av. Tecnológico, y establecimientos comerciales, de servicios y bodegas, distribuidas de manera dispersa al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 25.

Imagen 25. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

El arroyo “La Galera Norte” ubicado a aproximadamente 50 metros al sur del predio de aplicación del plan, cruza la zona mediante cauces ducto rectangular, y cauce sin revestir. Así mismo, el arroyo El Saucito a aproximadamente 800 metros al norte del predio de aplicación del plan, presenta zonas canalizadas a cielo abierto. Ver imagen 26.

Imagen 26. Trayectoria del arroyo La Galera Norte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

La zona está caracterizada por tener establecimientos de uso industrial, conformados por maquiladoras, y talleres orientados a la microindustria, que conforman la zona industrial Nombre de Dios, así como otros establecimientos distribuidos al interior polígono. Ver imagen 27.

Imagen 27. Tipología de uso mixtos e industriales existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Existen importantes vialidades para comunicar la zona como son la av. Tecnológico, y av. Vallarta, al oriente y poniente del polígono de análisis, la av. Zaragoza, al norte y av. Agustín Melgar al sur, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 28.

Imagen 28. Conectividad vial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

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

Tabla 3. Elementos de equipamiento al interior, y cercanos al polígono de análisis.

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

Fuente: Elaboración propia con datos PDU, visión 2040, y datos de campo. Abril 2023.

Educación. Se identifica al interior del polígono de análisis varios elementos de equipamientos educativos correspondientes a las instalaciones de nivel primaria: escuela primaria federal "División del norte", Escuela Secundaria Federal No. 2, entre otros. Ver imagen 30 y 31.

Imagen 30. Equipamiento educación en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 31. Equipamiento educación, colegio “Lincoln”, en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Recreación y Deporte.

La cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, existen mediante elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas todas ellas, al interior del polígono como el Parque cosmos, localizado en la calle Asteroide y calle Venus, parque Brisas del Real, parque Rincón de San José, localizados al norte del predio de aplicación del plan, entre otros. Ver imágenes 32.

Imagen 32. Equipamiento recreativo. Parque “Cosmos”, al sur de polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

El equipamiento deportivo identificado en la zona conformado por áreas deportivas se ubica en el conjunto deportivo de la escuela de fútbol “Centaurus del norte”, y los campos de béisbol Parral. Ubicados al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 33.

Imagen 33. Equipamiento deportivo. Campos Parral, al norte del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Transporte. Las rutas de transporte urbano de pasajeros en la av. Tecnológico, están provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al polígono de estudio propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 34.

Imagen 34. Equipamiento de transporte, sobre la av. Tecnológico.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Dentro de este rubro de equipamientos, se identifican las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Vallarta, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad. Ver imagen 35.

Imagen 35. Equipamiento existente en polígono de estudio, Ruta troncal 1 de transporte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Salud. En el polígono de estudio se identifican las instalaciones de la Unidad de Medicina Familiar del IMSS, “clínica 44”, orientado al servicio de consulta médica sin hospitalización, y, cuya cobertura de servicio abarca el polígono de estudio. Se localiza sobre a av. Tecnológico al sur-poniente del predio de estudio. Ver imágenes 36.

Imagen 36. Equipamiento salud, Clínica “44” IMSS”, cercano al polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

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

Servicios públicos. Al interior del polígono de análisis, se identifican elementos de servicios públicos de como el antiguo panteón “Nombre de Dios” localizado en la Av. Agustín Melgar, o las instalaciones de la Funeraria “Miranda ubicada sobre al Av. Tecnológico, ubicados al norte del polígono de análisis. Ver imágenes 37.

Imagen 37. Equipamiento de servicios. Panteón “Nombre de Dios”, al norte del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Existen, además, estaciones de gasolina ubicadas sobre la Av. Vallarta, y la Av. Tecnológico, al norte del polígono de análisis. Ver imagen 38.

Imagen 38. Equipamiento de servicios. Gasolineras en polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

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

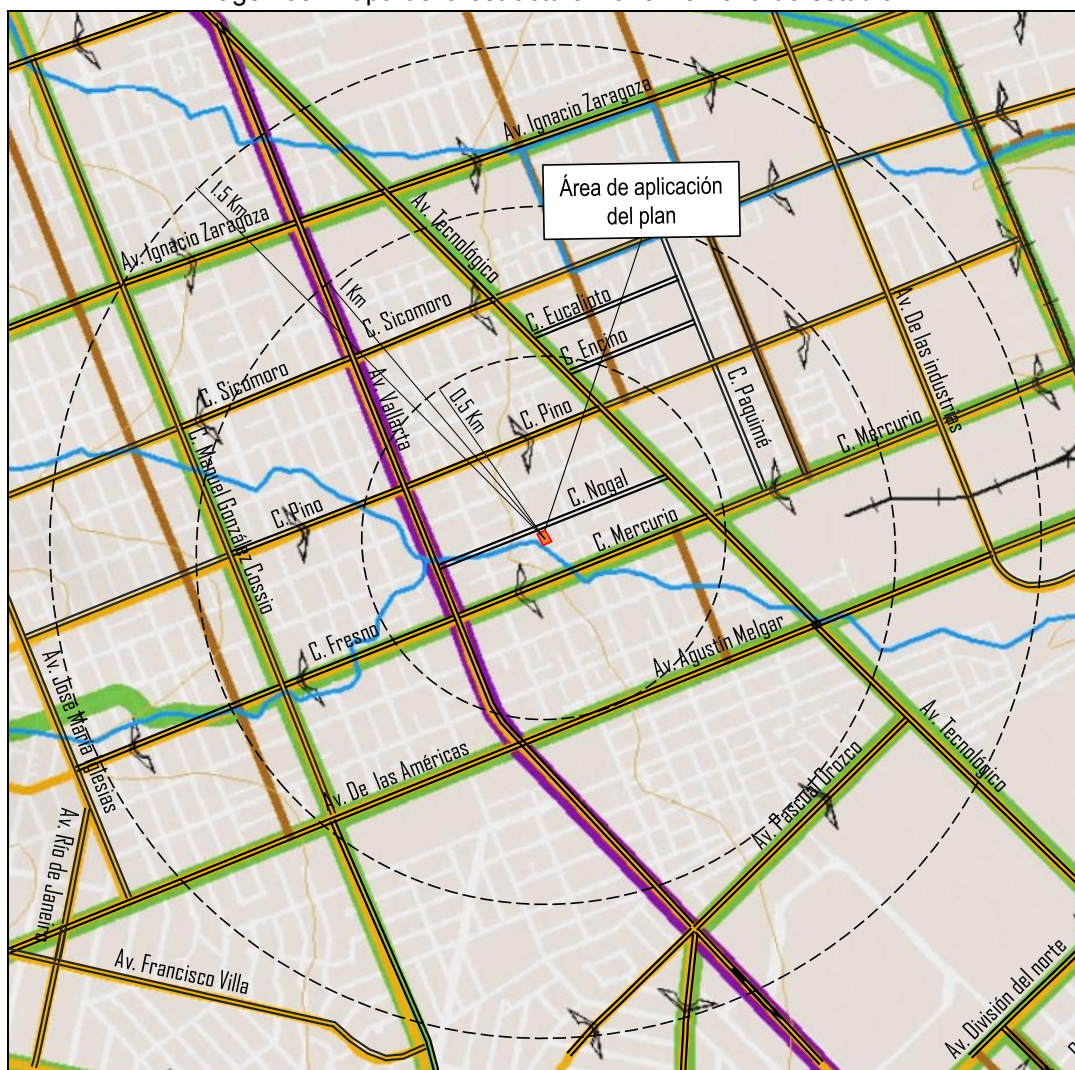
MOVILIDAD

La estructura vial del polígono de estudio atienda los traslados que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades como av. Tecnológico y av. Vallarta, que tienen relación con el predio de aplicación del plan.

Estructura vial

Las vialidades primarias más importantes en la zona de estudio son la av. Tecnológico y av. Vallarta. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda con la calle Nogal, se comunica con otros sitios de la ciudad. El uso de suelo a habitacional H+60 plurifamiliar solicitado para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la calle Nogal, sin modificar la sección, ni modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio. Ver imagen 39.

Imagen 39. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.

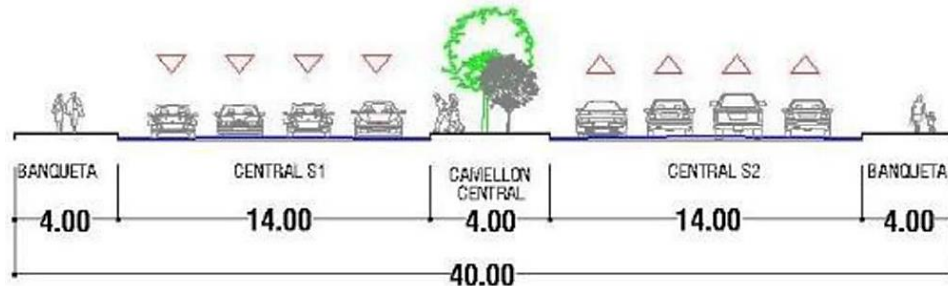


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023

Vialidad Primaria

La avenida Tecnológico, es una vialidad primaria, con sección de 40.00 m, cuatro carriles centrales, camellón central para separación de sentidos de circulación de 4.00 m, y banquetas peatonales de 4.00 m. Ver Imagen 40 y 41.

Imagen 40. Vialidad primaria, Av. Tecnológico.



Av. Agustín Melgar a Av. División del Norte.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

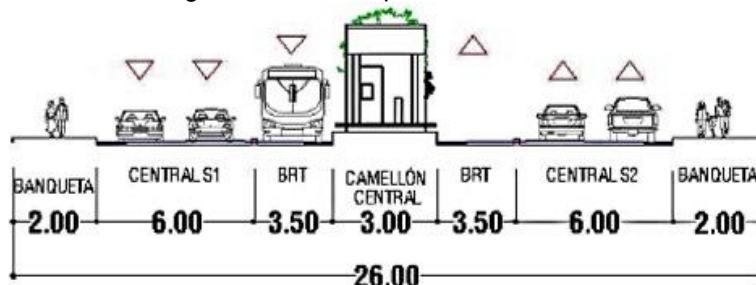
Imagen 41. Vialidad primaria, Av. Tecnológico.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

La avenida Vallarta, es una vialidad primaria con sección de 26.00 m, con un carril para RBT y dos carriles generales de circulación por sentido; camellón central de 3.00 m y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 42 y 43.

Imagen 42. Vialidad primaria. Av. Vallarta.



Av. Tecnológico a Av. Teófilo Borunda.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

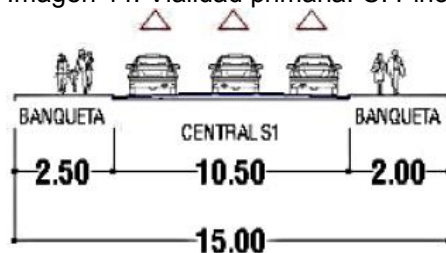
Imagen 43. Vialidad primaria. Av. Vallarta.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

La calle Pino; es una vialidad primaria con sección de 15.50 m, tres carriles de circulación y banquetas peatonales de 2.25 m. Ver Imagen 44 y 45.

Imagen 44. Vialidad primaria. C. Pino.



Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

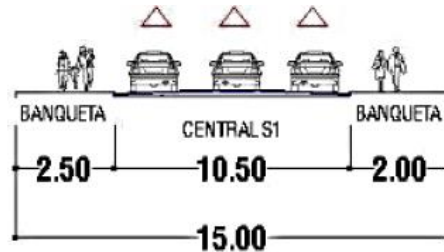
Imagen 45. Vialidad primaria. C Pino.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

La calle Fresno; es una vialidad local con una sección de 10.50 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 46 y 47.

Imagen 46. Vialidad local, C. Fresno.



Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 47. Vialidad local, C. Fresno.

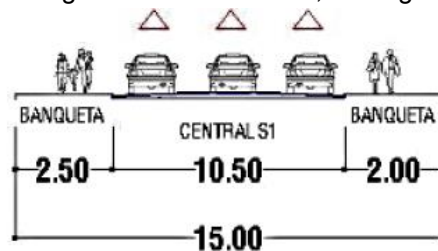


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Vialidad local

La calle Nogal; es una vialidad local con una sección de 15.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 2.00 m. Ver Imagen 48 y 49.

Imagen 48. Vialidad local, C. Nogal.



Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 49. Vialidad local, C. Nogal.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Transporte Público

Las rutas identificadas dentro del polígono de estudio son de tipo Convencional: la Ruta RC-Tec II Directo; la Ruta RC-Tec II Inverso; la Ruta RC- Tec II Colón; la Ruta RC Tec II – Industrial, y la RC –Tarahumara – Directo–Inverso, comunicándolo con otras partes de la ciudad.

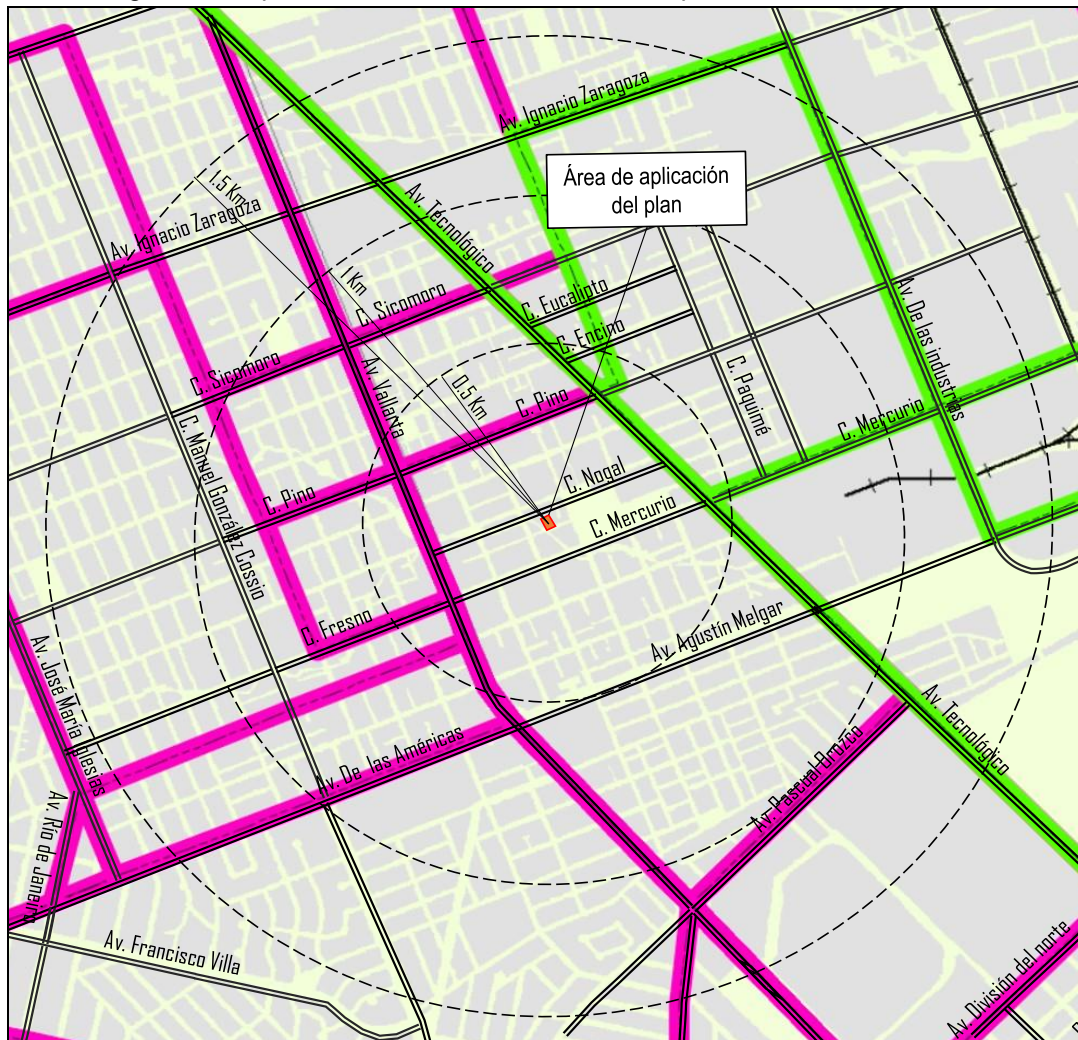
De manera particular, la Ruta RC-Tec II Directo, y la Ruta RC-Tec II Inverso, circulan sobre la sobre av. Tecnológico cercana al predio de estudio de aplicación del plan. La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de estudio cruzan por la av. Tecnológico. En su mayoría, estas rutas son de tipo convencionales, y se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 300 metros del predio de estudio. Ver imagen 50 a 52.

Imagen 50. Vehículos de transporte público urbano en la av. Tecnológico.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 51. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

Imagen 52. Vehículos de transporte público urbano en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", y 24" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona. Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 54.

Imagen 54. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

De manera particular, el predio propuesto para incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, se conecta a la red por medio de la calle Nogal, a la red existente sobre la av. Tecnológico, y que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria de la av. Agustín Melgar, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Las micro cuencas hidrológicas en el polígono de estudio corresponden a los arroyos “La Galera” y “El Saucito”, cuyos escurrimientos tienen su origen en la zona norponiente de la ciudad, y que cruza el polígono de estudio, en sentido norponiente - suroriente, convirtiéndose en afluente del río Sacramento. Ver imagen 55.

Los arroyos El Saucito y la Galera se ubican a aproximadamente a 800 metros al norte, y 100 metros al sur, respectivamente, del predio de aplicación del plan. Ambos arroyos tienen una trayectoria en sentido nor poniente - sur oriente hacia el río Sacramento, y no presenta ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio.

Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle Nogal hacia la trayectoria del arroyo La Galera Norte. Ver imagen 56 a 58.

Imagen 56. Escurrimientos pluviales hacia l calle nogal.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 57. Escurrimientos pluviales, hacia el arroyo La Galera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 58. Escurrimientos pluviales hacia el arroyo La Galera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Energía Eléctrica

El polígono de análisis, cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, que parte de la subestación eléctrica ubicada en la av. Tecnológico y av. Agustín Melgar a aproximadamente a 750 m, al suroriente del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la calle Cedro y la calle Ramón Guzmán, hasta la calle Nogal, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 59.

Imagen 59. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imágenes de 60 a 62.

Imagen 60. Red eléctrica de 115 Kva, en la calle Cedro.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 61. Infraestructura de energía eléctrica en la calle Ramón Guzmán.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 62. Infraestructura eléctrica en calle Nogal.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

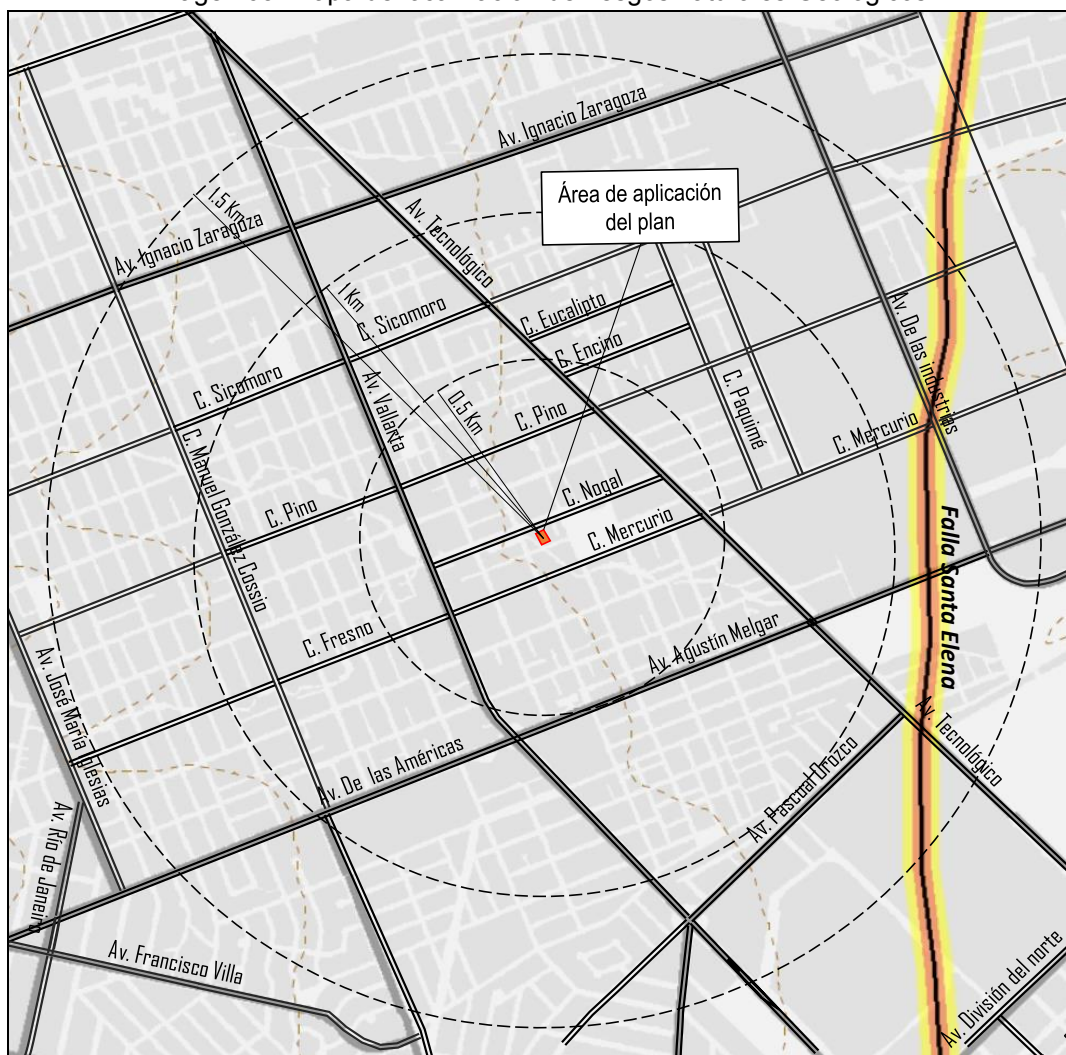
Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican un elemento de riesgo geológico en la zona, el cuál corresponde a la denominada “Falla Santa Elena”, ubicada a aproximadamente a 1,100 metros al oriente del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido norte-sur.

Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes del 2%. lo que lo hace viable para el aprovechamiento urbano

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa ninguna vulnerabilidad para las actividades al interior del predio que se promueve mediante cambio de uso de suelo. Ver imagen 63.

Imagen 63. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.

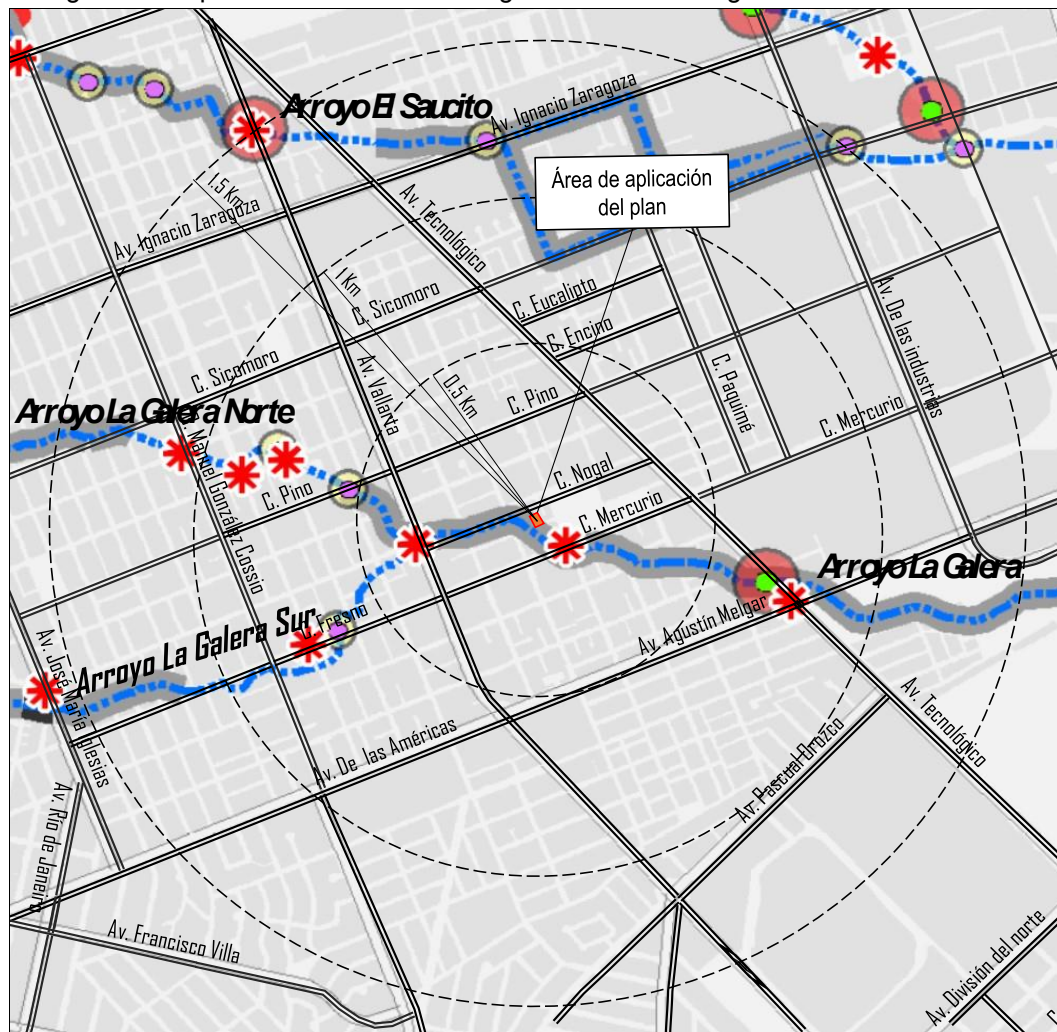


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

En el polígono de estudio se identifican el arroyo El Saucito, ubicado a aproximadamente a 800 metros al norte, del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Galera Norte”, ubicado a aproximadamente 100 metros al sur del predio. Ambos presentan una trayectoria en sentido norponiente - suroriente, con trayectoria hacia el río Sacramento. Ver imagen 64.

Imagen 64. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

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

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU, visión 2040, sexta actualización; se identifica un punto de riego sobre su trayectoria del arroyo “La Galera”, en la intersección de la calle Mercurio, la cual esta pavimentada.

Este punto de riesgo se localiza a aproximadamente 100 metros al sur-poniente del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el uso de suelo solicitado. Ver imagen 65.

Imagen 65. Escurrimientos pluviales, hacia el arroyo La Galera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Se identifican un punto de riesgo a aproximadamente 400 metros al norponiente del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo La Galera en el cruce con la Av. Vallarta, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan. Ver imagen 66.

Imagen 66. Trayectoria del arroyo El Saucito sobre la calle Sicomoro.



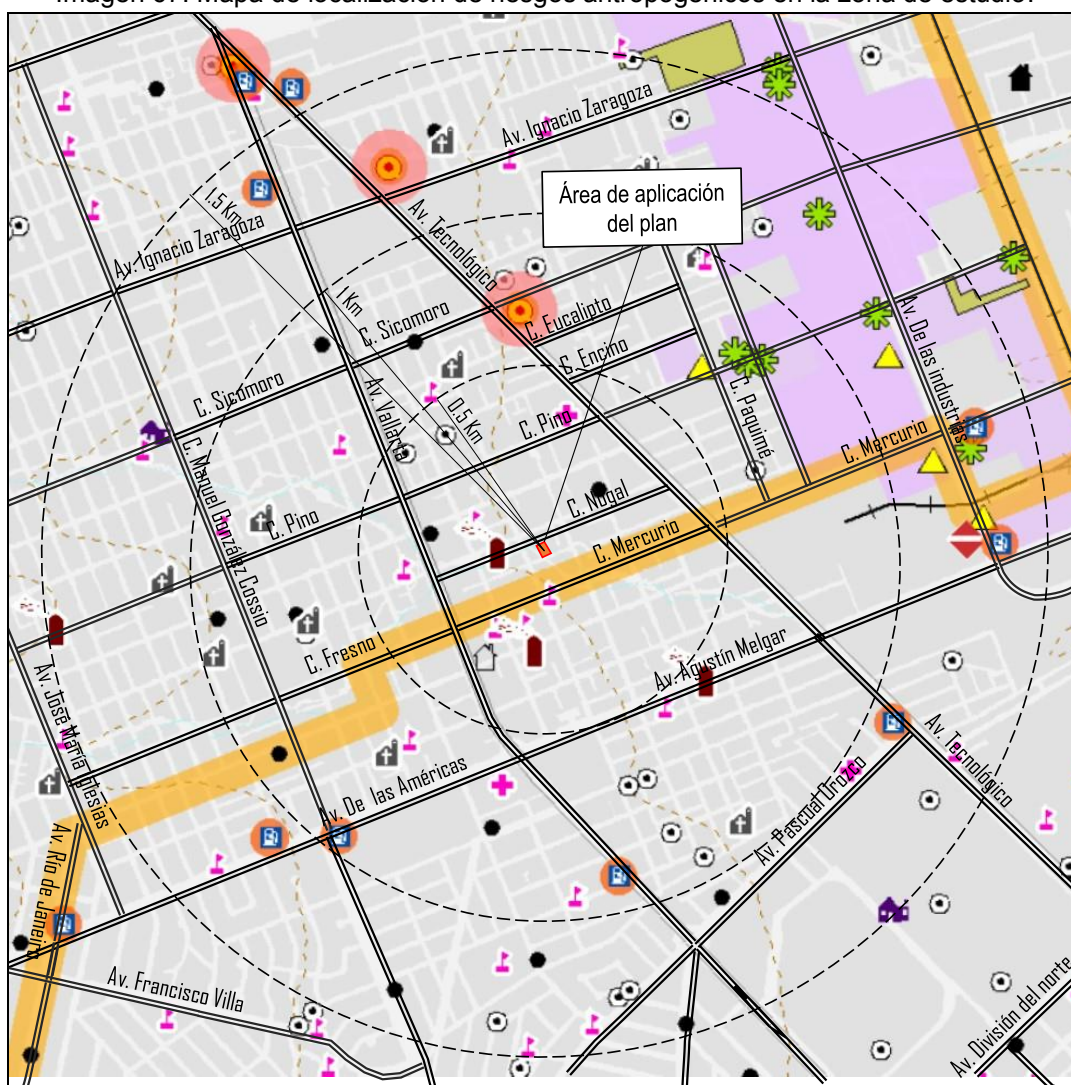
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a 3 estaciones de gas carburación y 1 gasolinera localizadas sobre la Av. Tecnológico, y una línea distribución de gas sobre la calle Mercurio a aproximadamente 100 metros del predio de aplicación del plan. La gasolinera más cercana al predio se localiza al nor-poniente, a una distancia aproximada de 700 metros, y corresponden a una estación de gas “K-19”, ubicada en la Av. Tecnológico y calle Sicomoro. Ver imagen 67.

Imagen 67. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

Existen centros de concentración de personas como: templos de culto, establecimientos comerciales tipo “Plaza Vallarta”, o “Plaza Daniel”, así como equipamientos: escuelas, espacios recreativos, hospitalario, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales; distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 100 metros y 1500 metros. Ver imagen 68.

Imagen 68. Riesgo antropogénico, Gas “K-19”, en Av. Tecnológico.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, la estación de bomberos más cercana para la atención de emergencia en el predio, se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 3 km al sur poniente del predio de aplicación.

La ruta considerada más viable, es por medio de la Av. G. Washington, su continuación por la Av. De las Américas, y Av. Tecnológico, hasta la calle Nogal. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo aproximado a los 10 minutos. Ver imagen 69.

Imagen 69. Unidad de atención de emergencia. Estación de Bomberos 2.

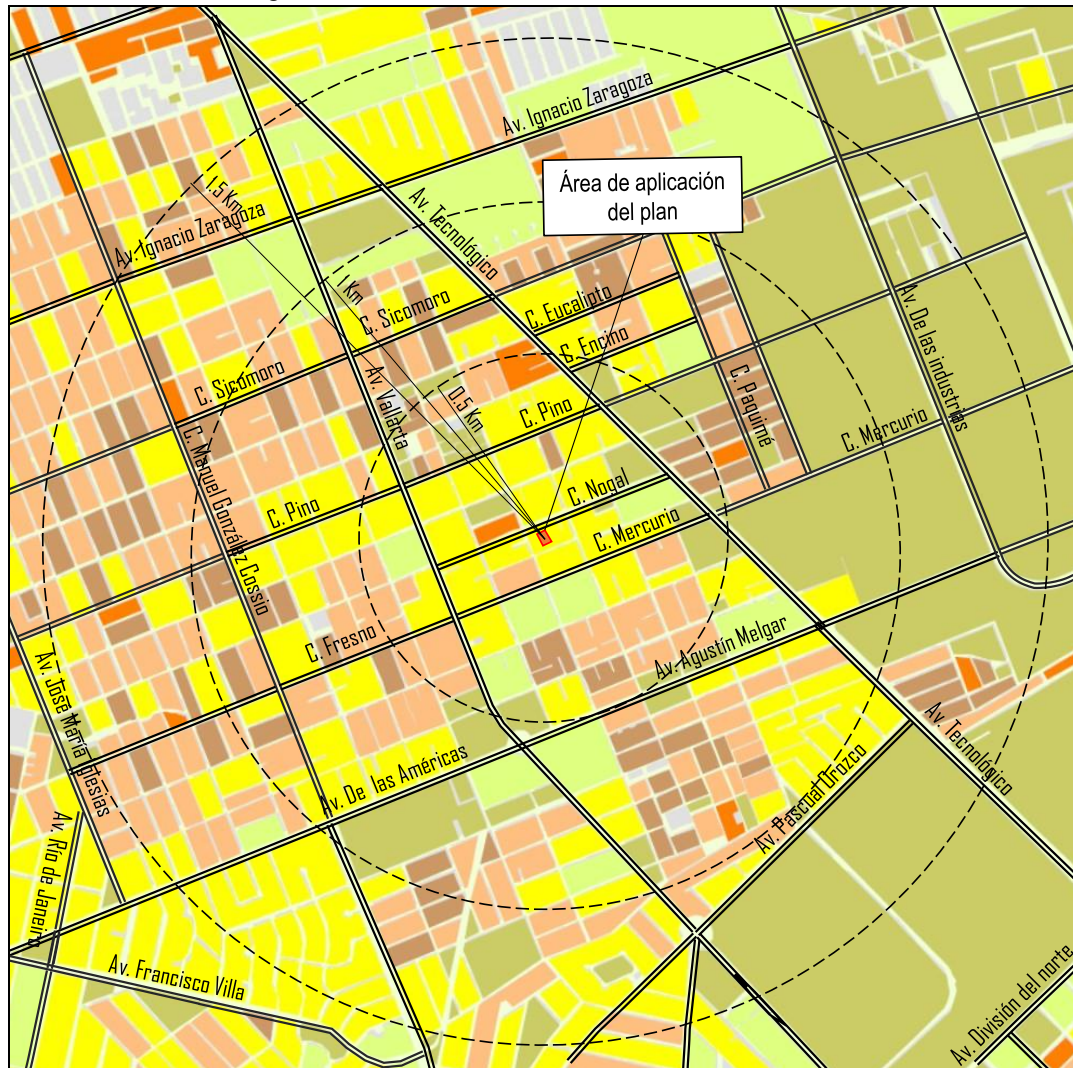


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Panamericana, Américas, Burócrata estatal, San Felipe V etapa”, San Felipe IV etapa, Parque de San Felipe, Universidad, Las Granjas, entre otras, caracterizados por el uso de suelo habitacional, H35, y H45, según el PDU, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 70.

Imagen 70. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Abril 2023.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de vialidades primarias como la av. Vallarta, o la av. Tecnológico, además de servicio de tipo barrial y vecinal con venta al menudeo sobre vialidades al interior de la zona de estudio. Particularmente, existen diversos predios dispersos en las colonias cercanas a la zona de estudio, y cuentan con usos de suelo habitacional H35 y H45, asignados por el PDU visión 2040, sexta actualización que contienen más de una vivienda, con desarrollos de vivienda plurifamiliar bajo el esquema de departamentos.

Por su parte, el predio propuesto para el incremento de densidad de habitacional H35 a habitacional H+60 plurifamiliar, cumple con el lote mínimo establecido por el mismo Plan de Desarrollo Urbano, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

Es decir, la zonificación secundaria del PDU, visión 2040, sexta actualización, asigna el uso de suelo habitacional con densidad de 35 viviendas por hectárea a los lotes de la colonia Las Granjas, sin embargo, se observa que existen diversos predios cercanos a la zona de estudio en un radio de 2,000 m; en los cuales se identifica el manejo de vivienda plurifamiliar mediante el esquema de departamentos, similar a la densidad de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesta para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 71, y tabla 4.

Imagen 71. Predios con alta densidad habitacional en un radio 2000 m en torno al predio de estudio.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Tabla 4. Predios con alta densidad habitacional en un radio 2,000 metros en torno al predio de estudio,

CASO	DENSIDAD DE SUELO		CANTIDAD DEPARTAMENTOS	DOMICILIO	SUPERFICIE M2
	PDU	EXISTENTE			
1	Habitacional H25	H115	6	Rep. de Bolivia 512	518.00
2	Habitacional H25	H150	4	Rep. Dominicana 506	265.00
3	Habitacional H25	H78	2	Rep. Dominicana 511	254.00
4	Habitacional H25	H56	3	Rep. de Guatemala 213	529.00
5	Habitacional H25	H60	3	Rep. de Colombia 215	502.00
6	Habitacional H25	H60	3	Rep. Dominicana 307	523.00
7	Habitacional H25	H60	3	Rep. de Uruguay 310	545.00
8	Habitacional H25	H73	4	Rep. de Uruguay 215	543.00
9	Habitacional H25	H60	3	Rep. de Ecuador 315	532.00
10	Habitacional H25	H73	4	Rep. de Colombia 508	537.00
11	Habitacional H25	H73	4	Rep. de Colombia 216	542.00
12	Habitacional H25	H76	4	Rep. de Colombia 217	523.00

Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. PDU visión 2040 sexta actualización 2021. Abril 2023.

A continuación, se presenta una descripción general de cada uno de los 10 casos identificados dentro de un rango de 2,000 metros en torno al predio de aplicación del plan, con densidades habitacionales muy altas, en relación a la densidad habitacional asignada por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización.

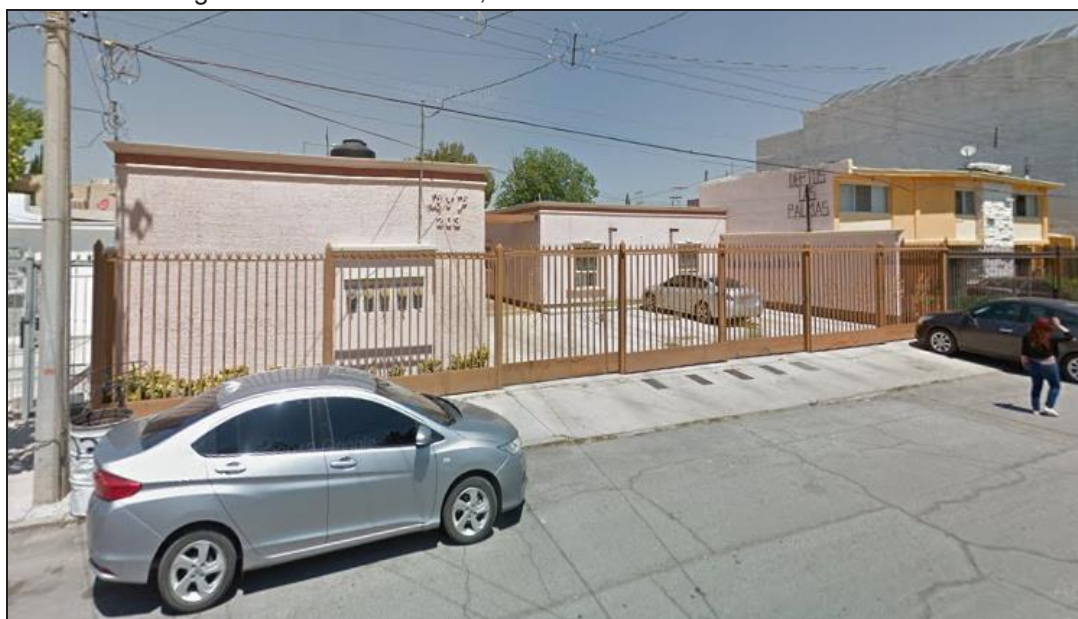
El caso 1: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Fco A. Barrientos Y Pardiñas No. 203, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 6 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 700.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 72 y 73.

Imagen 72. Ubicación del caso 1, Fco A. Barrientos Y Pardiñas No. 203.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 73. Vista del caso 1, Fco A. Barrientos Y Pardiñas No. 203.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

El caso 2: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Luis de Angostura Y Trasviña No. 207, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 3 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 74 y 75.

Imagen 74. Ubicación del caso 2, Luis de Angostura Y Trasviña No. 207.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 75. Vista del caso 2, Luis de Angostura Y Trasviña No. 207.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

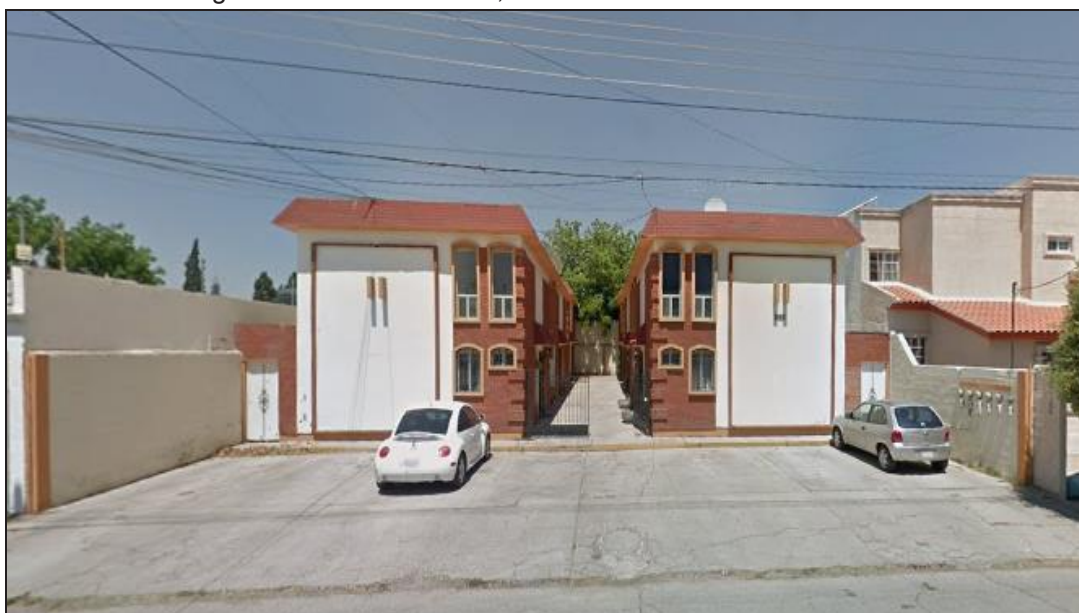
El caso 3: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle José Matías de Anchondo No. 215, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 6 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 708.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 76 y 77.

Imagen 76. Ubicación del caso 3, José Matías de Anchondo No. 215.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 77. Vista del caso 3, José Matías de Anchondo No. 215.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

El caso 4: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Bernal Díaz del Castillo No. 103, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 364.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 78 y 79.

Imagen 78. Ubicación del caso 4, Bernal Díaz del Castillo No. 103.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 79. Vista del caso 4, Bernal Díaz del Castillo No. 103.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

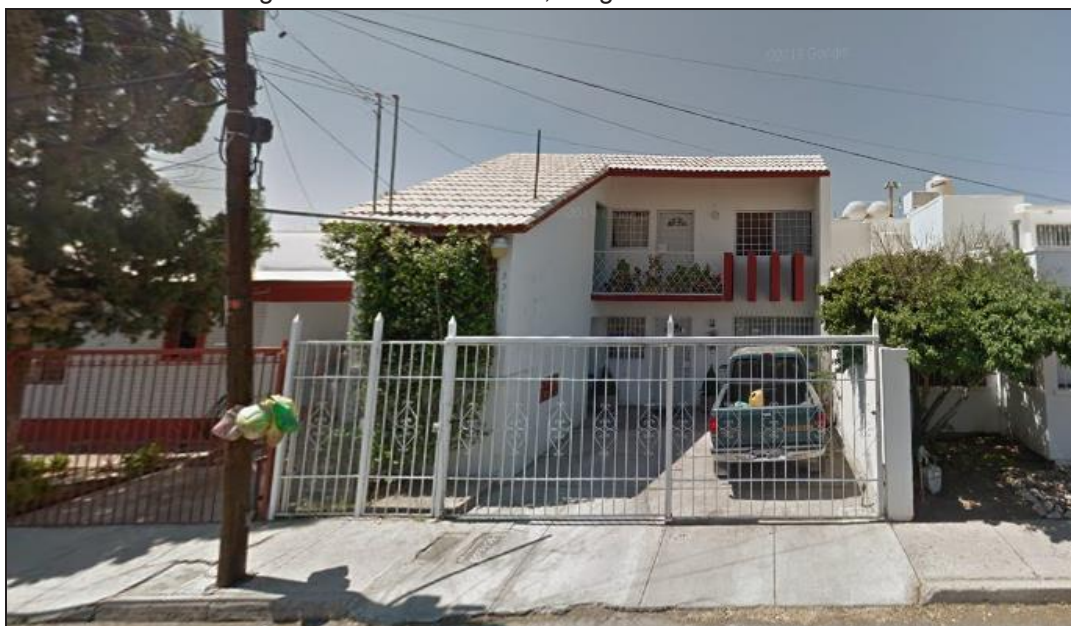
El caso 5: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Diego de Vilchis No. 3311, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 168.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 80 y 81.

Imagen 80. Ubicación del caso 5, Diego de Vilchis No. 3311.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 81. Vista del caso 5, Diego de Vilchis No. 3311.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

El caso 6: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Bernal Díaz del Castillo No. 110, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 370.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 82 y 83.

Imagen 82. Ubicación del caso 6, Bernal Díaz del Castillo No. 110.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 83. Vista del caso 6, Bernal Díaz del Castillo No. 110.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

El caso 7: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Misioneros No. 2724, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 436.00 m². El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 84 y 85.

Imagen 84. Ubicación del caso 7, Misioneros No. 2724.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 85. Vista del caso 7, Misioneros No. 2724.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

El caso 8: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Misioneros No. 2717, al sur-orienté del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 6 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 660.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 86 y 87.

Imagen 86. Ubicación del caso 8, Misioneros No. 2717.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 87. Vista del caso 8, Misioneros No. 2717.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

El caso 9: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle B. Ortiz de Campos No. 2701, al sur-orienté del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 450.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 88 y 89.

Imagen 88. Ubicación del caso 9, B. Ortiz de Campos No. 2701.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 89. Vista del caso 9, B. Ortiz de Campos No. 2701.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

El caso 10: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Medicina No. 1119, al norte del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 385.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 90 y 91.

Imagen 90. Ubicación del caso 10, Medicina No. 1119.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 91. Vista del caso 10, Medicina No. 1119.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

Predio de estudio: el predio propuesto para incremento de densidad de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, tiene una superficie de 1206.52 m². Se localiza en la calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial del fraccionamiento plantea un esquema de accesos por la calle Nogal con conexión a la av. Vallarta y av. Tecnológico. Ver imágenes 92 y 93.

Imagen 92. Ubicación del predio de estudio, Nogal No. 1506.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 93. Vista del predio de estudio, Ingeniería No. 713.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, pavimentación y seguridad pública. En este predio se pretende el desarrollo de vivienda plurifamiliar para la construcción de departamentos, cumpliendo para ello, con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el incremento de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar. Ver imágenes 94 y 95.

Imagen 94. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Abril 2023.

Imagen 95. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2023.

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo habitacional H35, colindantes a la calle Nogal, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen diversos predios que cuentan con una densidad habitacional mayor, el cual es compatible con el uso habitacional en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la calle Nogal, lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la av. Vallarta, y la av. Tecnológico, entre otras.
- La calle Nogal permite el acceso al lote una vez obtenido el incremento de densidad de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar que se pretende aplicar en el predio.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generados en la etapa de creación de los fraccionamientos de la zona. Particularmente, el predio de estudio, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento de la densidad H+60 plurifamiliar propuesta.
- El equipamiento urbano de educación, salud, en la av. De las Américas recreación, deporte existente en la av. Universidad, cubre las necesidades de la población. así como equipamiento de transporte y abasto, localizado en la av. Vallarta, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. II ubicada en la calle George Washington, colindante al Parque Industrial Las Américas.
- Se identifica un riesgo de tipo antropogénico a 700 m. al nororiente del predio correspondiente a una estación de gas “K-19” en la av. Tecnológico, además de un punto de riesgo en la trayectoria del arroyo La Galera, a 100 m al sur, y la “Falla Santa Elena”, ubicada a aproximadamente 1,200 m al oriente del predio de aplicación del plan. Estos elementos no representan un riesgo para la actividad habitacional plurifamiliar a desarrollar, una vez aprobado el uso Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Habitacional H35 en la zona de estudio, existen otros predios con la densidad H+60 plurifamiliar solicitada, y permite así, cumplir con la normatividad urbana vigente para la zona.

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización, promueve el incremento de densidad de suelo de habitacional de H35 a habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio localizado en la calle Nogal en la colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,206.52 m².

IV.NORMATIVIDAD

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios colindantes; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

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

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del incremento de densidad de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio de aplicación del plan.

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan dotado con infraestructuras y servicios, mediante el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, compatible con la densidad existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo de la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, se orienta al incremento de densidad Habitacional de H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se propone la densificación del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de oferta de empleo en la zona norte de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

Las políticas de desarrollo que sustenta la presente propuesta de incremento de densidad de suelo se orientan a la consolidación y densificación de la ciudad y sus barrios y colonias, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias.

La propuesta de incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m2.

El incremento de densidad habitacional promovido en el predio, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, y dar cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con usos habitacionales establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H35, H45, y H60, Equipamiento, Mixto intenso y Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “**Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo**”, referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

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

P

Permitido

X

Prohibido

C

Condicionado

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

La aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de habitacional H+60 plurifamiliar.

El uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares*”, establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio de aplicación del plan, y que entre otras se destaca: una superficie privativa mínima de 45.00 m², una densidad neta según proyecto, cajones de estacionamiento según proyecto; el frente de 14.00 metros del predio es mayor al establecido para la densidad H+60 plurifamiliar que es de 6.00 metros, así como la superficie de 1,206.52 m², resulta mayor que la establecida para este tipo de suelo. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares.

Uso	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (M2)	SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/ 1.50	NO ESP.	2/VIV
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/N E/1.00	NO ESP.	2/VIV
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/S R/SR	NO ESP.	2/VIV
	H45	45	67.5	45.00	S/P	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	SP
	H60	60	90	45.00	S/P	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	S/P	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

Vialidad.

El acceso al predio de estudio por la calle Nogal, para el uso habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para la edificación de departamentos; mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional plurifamiliar con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

La calle Nogal, es considerada como vialidad local, según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. 2021.

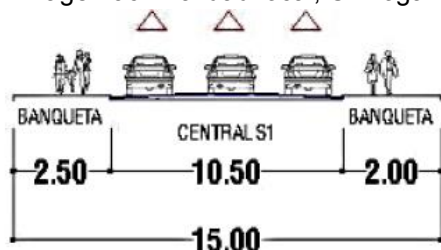
El predio de aplicación del plan debe respetar como alineamiento, la calle nogal con sección vial de 15.00 m. con tres carriles de circulación, y banquetas laterales de 1.50 m, generados en la etapa de urbanización de la colonia Las Granjas, en el tramo donde se localiza.

La sección vial de la calle Nogal con frente al predio de aplicación del plan, es viable para el aprovechamiento habitacional solicitado. Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Vialidad local

La calle Nogal; es una vialidad local con una sección de 15.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 2.00 m. Ver Imagen 96.

Imagen 96. Vialidad local, C. Nogal.



Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Se observa en la “*Tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas y secciones*”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle Nogal cuenta con una sección de 15.00 metros. Esta sección vial es mayor, que la sección mínima considerada para vialidades de tipo local de 12.00 metros. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

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

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

Infraestructura.

Agua potable. El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a los fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombes y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle Nogal. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona, corresponde a la urbanización los fraccionamientos. Los colectores con diámetros de 10", y 24" pulgadas de diámetro captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica sobre la calle Nogal, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red de alta tensión 115 kva, que parte de la subestación eléctrica ubicada en la av. Tecnológico y av. Agustín Melgar a aproximadamente a 750 m, al suroriente del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la calle Cedro y la calle Ramón Guzmán, hasta la calle Nogal, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo La Galera norte, que cruza al norte de la zona de estudio, con rumbo al Río Sacramento. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos por la calle Nogal y su continuación por la calle y la calle Ramón Guzmán hacia el arroyo La Galera norte.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, para el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m², propuesto para el **incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona.

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

El estudio de planificación, se orienta a promover el incremento de densidad Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52, para la **construcción de 12 departamentos en renta**.

La propuesta de uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar para el predio de aplicación del plan se sujetará normativamente, a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

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

Objetivo general

Promover la autorización de incremento de densidad de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para el predio urbano identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m², que favorezca la densificación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El incremento de densidad propuesto, permite satisfacer las necesidades de vivienda en la zona norte, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso Habitacional H+60 plurifamiliar es compatible con la densidad de vivienda H35 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento de la colonia Granjas.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Usos de suelo

El predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m², tiene el uso de suelo habitacional H35, y se propone cambiar a habitacional H+60 plurifamiliar, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de incremento de densidad a **Habitacional H+60 plurifamiliar**, permite la ocupación del predio, para la construcción de departamentos, mediante la densidad H+60 plurifamiliar, que resulta compatible con el uso Habitacional H35, predominante en la zona. Ver tabla 8.

Tabla 8. Compatibilidad de uso de suelo habitacional plurifamiliar.

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

☐ P Permitido

☐ X Prohibido

☐ C Condicionado

Fuente: elaboración con datos de la "Tabla de compatibilidad de uso de suelo", Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización. 2021.

Infraestructura

Con la obtención del incremento de densidad de suelo a Habitacional H+60 plurifamiliar, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Nogal, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional H35, compatibles al solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, la calle Nogal donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas negras se realizará a través de la red de drenaje sanitario existente en la calle Nogal, y su continuación por la calle Ramón Guzmán hacia el arroyo la Galera Norte, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, por la red de 115 kva sigue la trayectoria por la calle Cedro y la calle Ramón Guzmán, hasta la calle Nogal, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

La modificación que promueve el presente estudio de incremento de densidad de Habitacional H35 establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso de suelo a H+60 plurifamiliar, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de departamentos, que promueva la densificación de un predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle Nogal que da frente al predio, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional H+60 plurifamiliar, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a través la av. Vallarta y la av. Tecnológico.

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el incremento de densidad habitacional, no modifica la estructura vial existente de la calle Nogal, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia Granjas.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá según lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle Universidad Autónoma de Chihuahua.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m², de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo **Habitacional H+60 plurifamiliar** promovido para el predio de aplicación del plan, promueve la **edificación de 12 departamentos para renta**, que permita el aprovechamiento del predio baldío, ubicado en una zona consolidada, provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante una densificación, similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias promovidas por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio de aplicación del plan para el incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Con la autorización de incremento de densidad de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **Habitacional H+60 plurifamiliar**, para el predio identificado como Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en calle Nogal No. 1506, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1206.52 m².

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar, que considera un lote mínimo de 90.00 m² y un frente mínimo de 6.00 ml, teniendo el predio una superficie de 1,206.52 m², y con frente de 14.00 ml. con respecto a la calle Nogal, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, vigente.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, 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

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver tabla 9

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación de incremento de densidad del uso habitacional H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 9. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar					X	
Tramitar licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar				X		
Obtener licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar					X	

Fuente: Elaboración propia. Abril 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación del incremento de densidad del suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 plurifamiliar, 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.

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

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

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

Plan de Desarrollo Urbano 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.

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

PLANOS

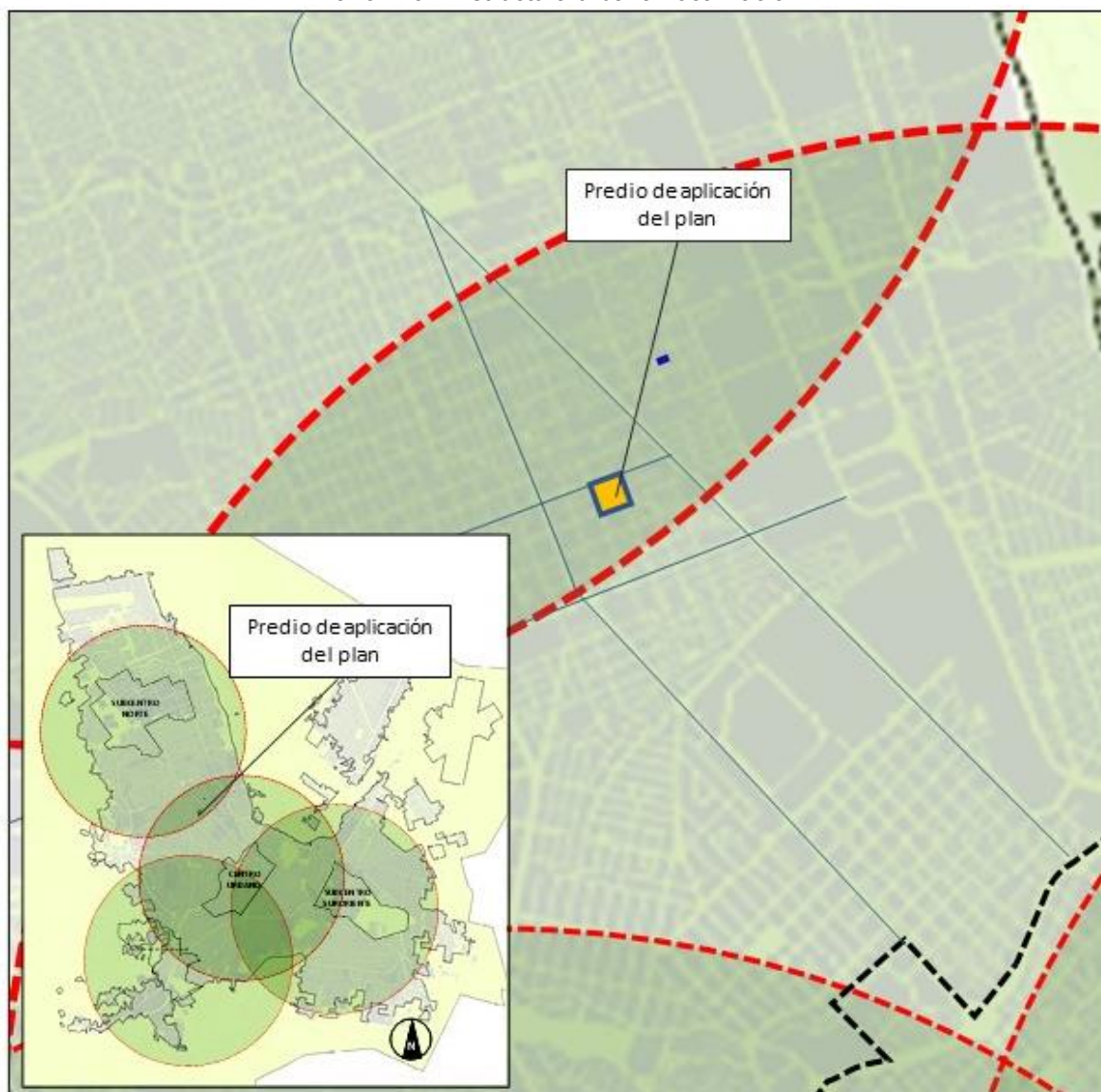
Diagnóstico

- D-01 Medio construido-Uso de suelo actual
- D-02 Medio construido-Estructura urbana
- D-03 Medio natural-Topografía
- D-04 Medio natural-Edafología
- D-05 Medio natural-Geología
- D-06 Medio construido-Equipamiento
- D-07 Medio construido-Estructura vial
- D-08 Medio construido-Sección vial
- D-09 Medio construido-Rutas de transporte
- D-10 Medio construido-Infraestructura Agua potable
- D-11 Medio construido-Infraestructura de drenaje sanitario
- D-12 Medio construido-Infraestructura de electrificación
- D-13 Medio construido-Infraestructura de Distribución de combustible
- D-14 Medio construido-Infraestructura de Telecomunicaciones
- D-15 Medio construido-Infraestructura de Distribución de agua recuperada
- D-16 Plano de Medio construido-Densidad de Vivienda
- D-17 Medio construido-Riesgo antropogénico
- D-18 Medio construido-Riesgo hidrometeorológico
- D-19 Medio construido-Riesgo geológico

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

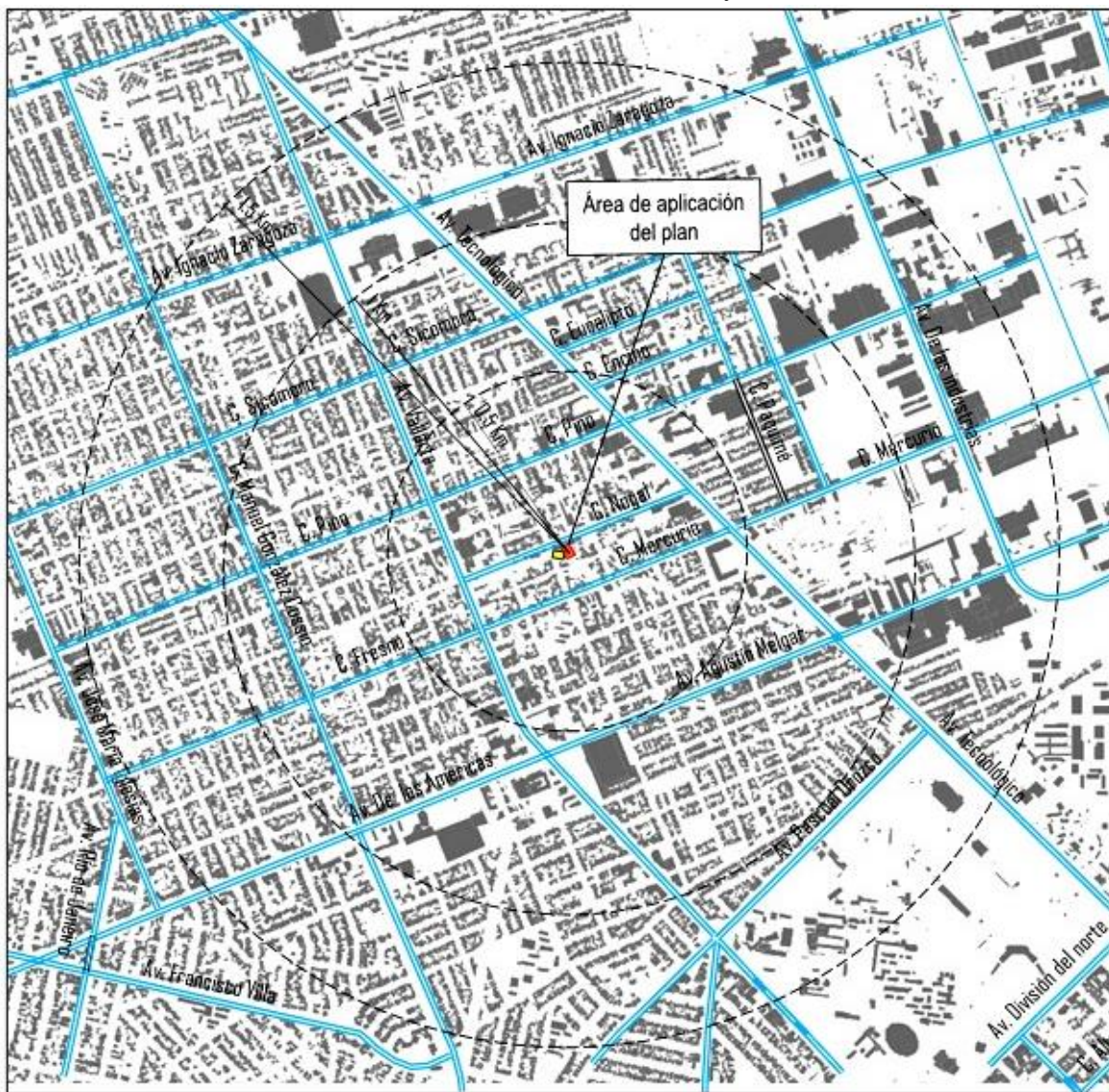
D-01

Estructura Urbana (Llenos y vacíos)

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

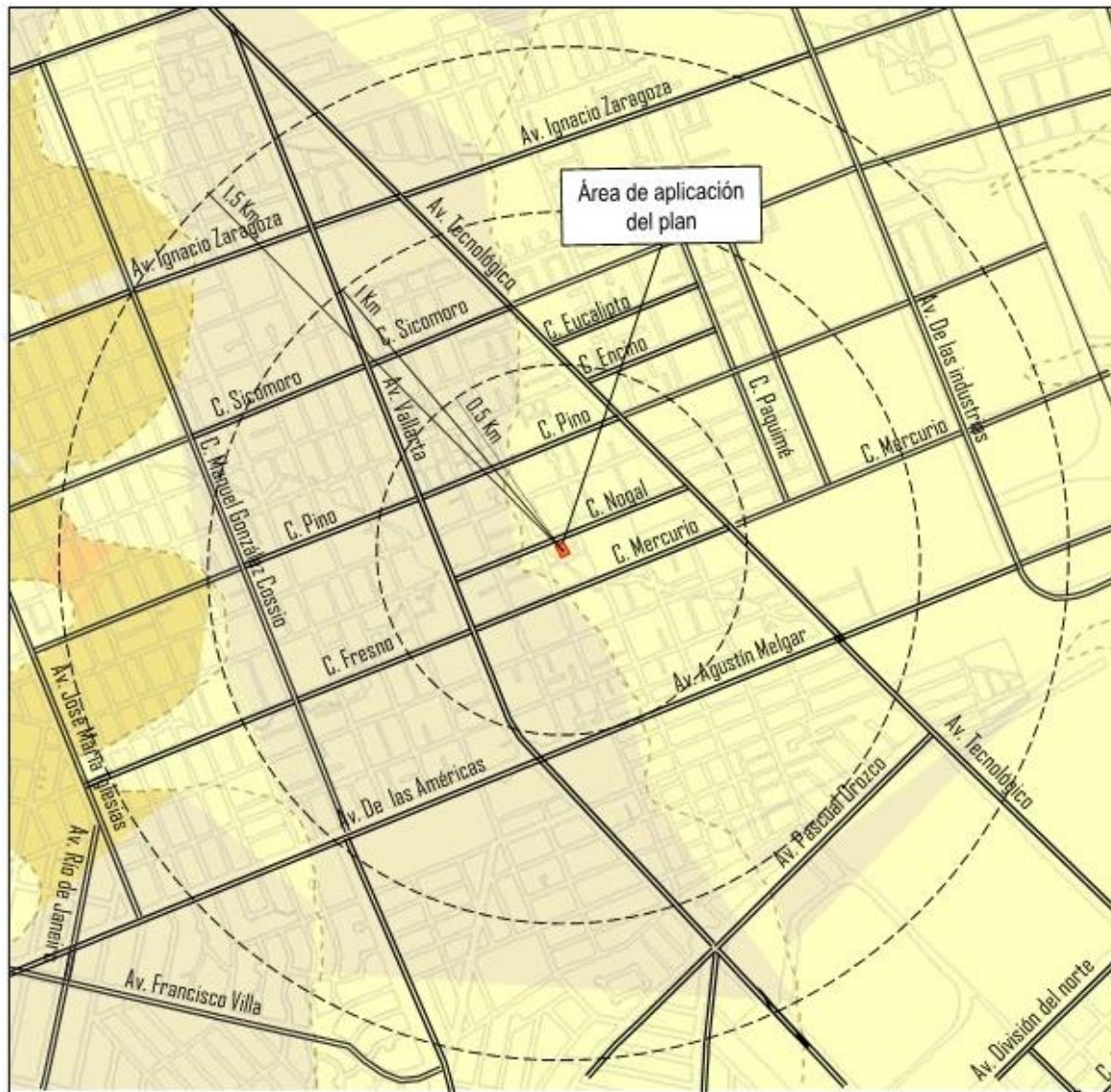
Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Simbología	
Hidrografía  Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno  Límite del Área Urbana  Límite del Centro de Población
Vías de comunicación  Número de Carretera  Carretera Principal  Ferrocarril	Catastro  Traza Urbana
Unidades de gobierno  Límite del Área Urbana  Centro de Población	
Catastro  Edificaciones	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Pendientes

Pendiente plana (0 - 2 %)

Pendiente muy suave (2 - 5 %)

Pendiente (5 - 12 %)

Pendiente Moderada (12 - 18 %)

Pendiente Fuerte (18 - 30 %)

Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
"CALLE NOGAL - 1506"

Topografía y Pendientes

D-03

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Hidrografía
Corpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Trazo Urbana
Edificaciones

Medio Ambiente
Unidades de Suelo

K	Castañeizem	E	Rendizina
Ko	Lorico	Z	Solomchak
Kh	Háplico	V	Vertisol
Kh	Cálcico	V	Crómico
H	Fozem	X	Xerosol
Hh	Háplico	X	Cálcico
J	Fluvisol	Xh	Háplico
Je	Eútrico	Xh	Lúvico
Ja	Calcárico	Y	Yermosol
Y	Litosol	Y	Cálcico
R	Regosol	Yh	Lúvico
Rc	Calcárico		
Rc	Eútrico		

Fases Físicas

G	Gravosa
L	Lítica
LP	Lítica Profunda
P	Pedregosa
PC	Petrocalcólica
PCP	Petrocalcólica Profunda

Fases Químicas
(basar 100 cm de profundidad)

S	Salina	S	Salina Sódica
S	Fuertemente Salina	S	Fuertemente Sódica
S	Sódica	S	Fuertemente Salina Sódica
S	Fuertemente Sódica	S	Fuertemente Salina Sódica

Clase Textural
(de 0 a 30 cm, superficie de suelo)

Gruesa	1
Media	2
Fina	3

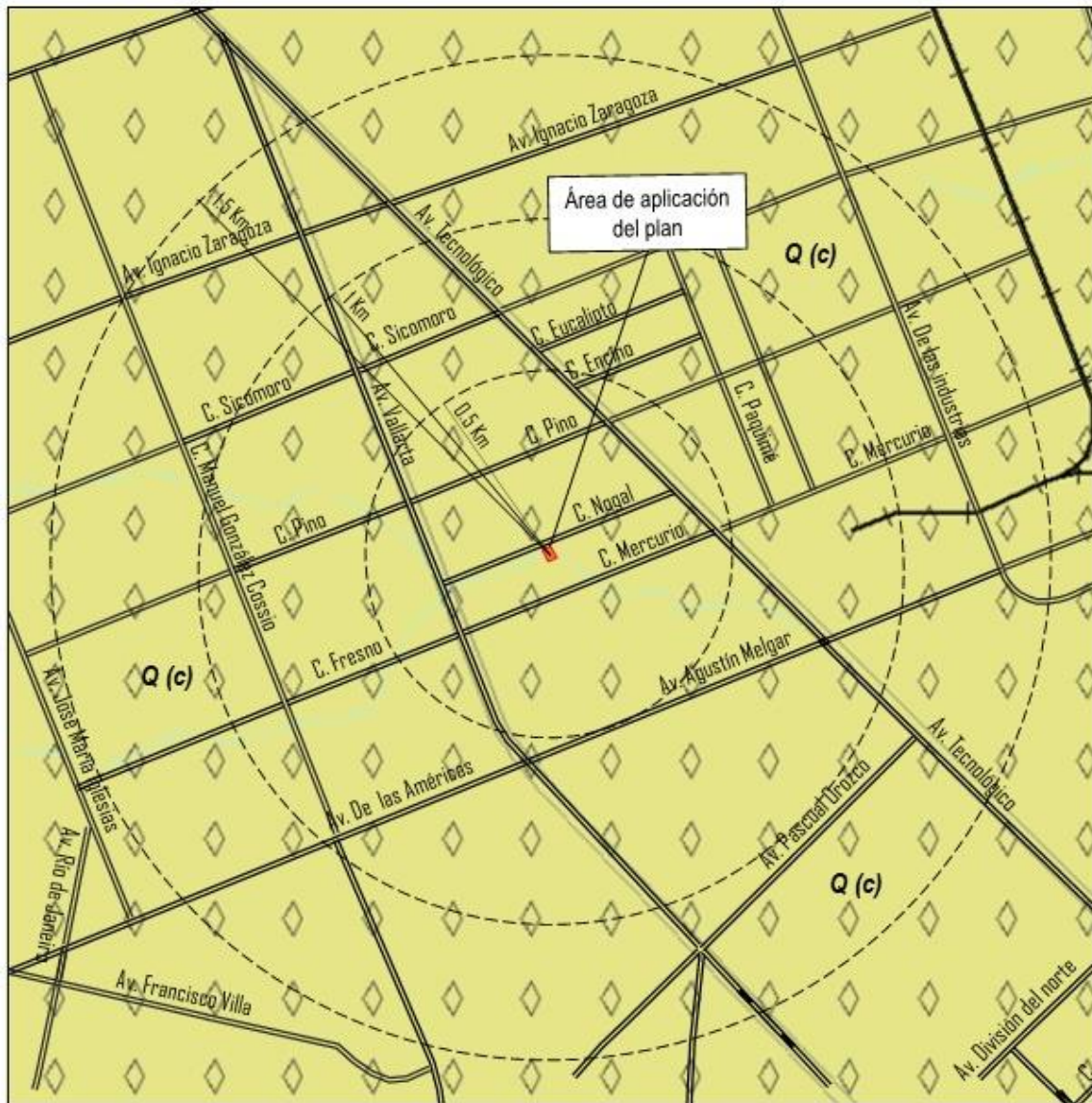
Ejemplo Rc x Kh2
Suelo Plasmático + Suelo Sódico/Clasificación de la Unidad Geográfica
Unidad de Clasificación FAO-Unesco (modificada por 2005-UNEP)

D-04

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Simbología

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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

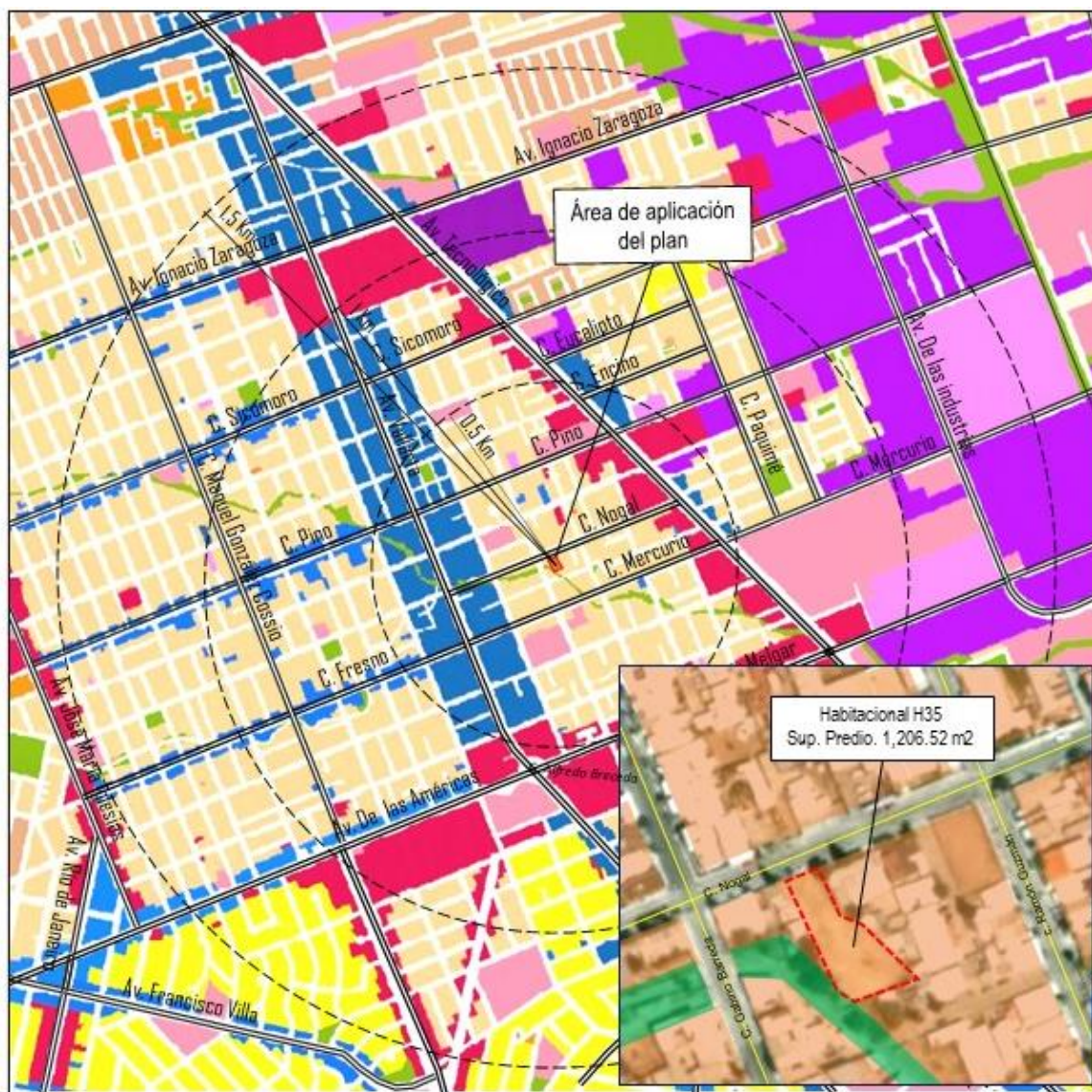
Geología

D-05

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



Simbología

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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

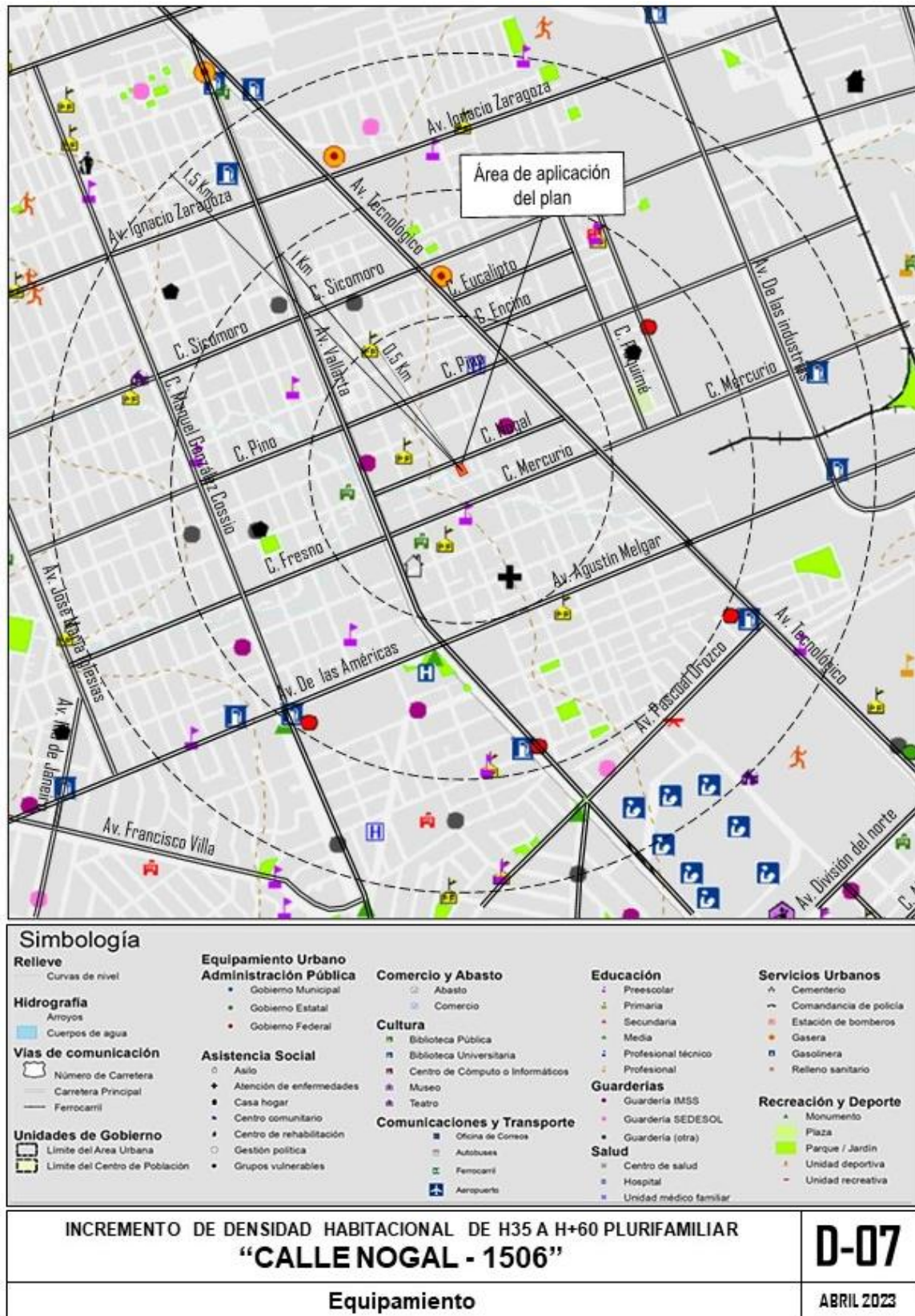
D-06

Uso de Suelo Existente

ABRIL 2023

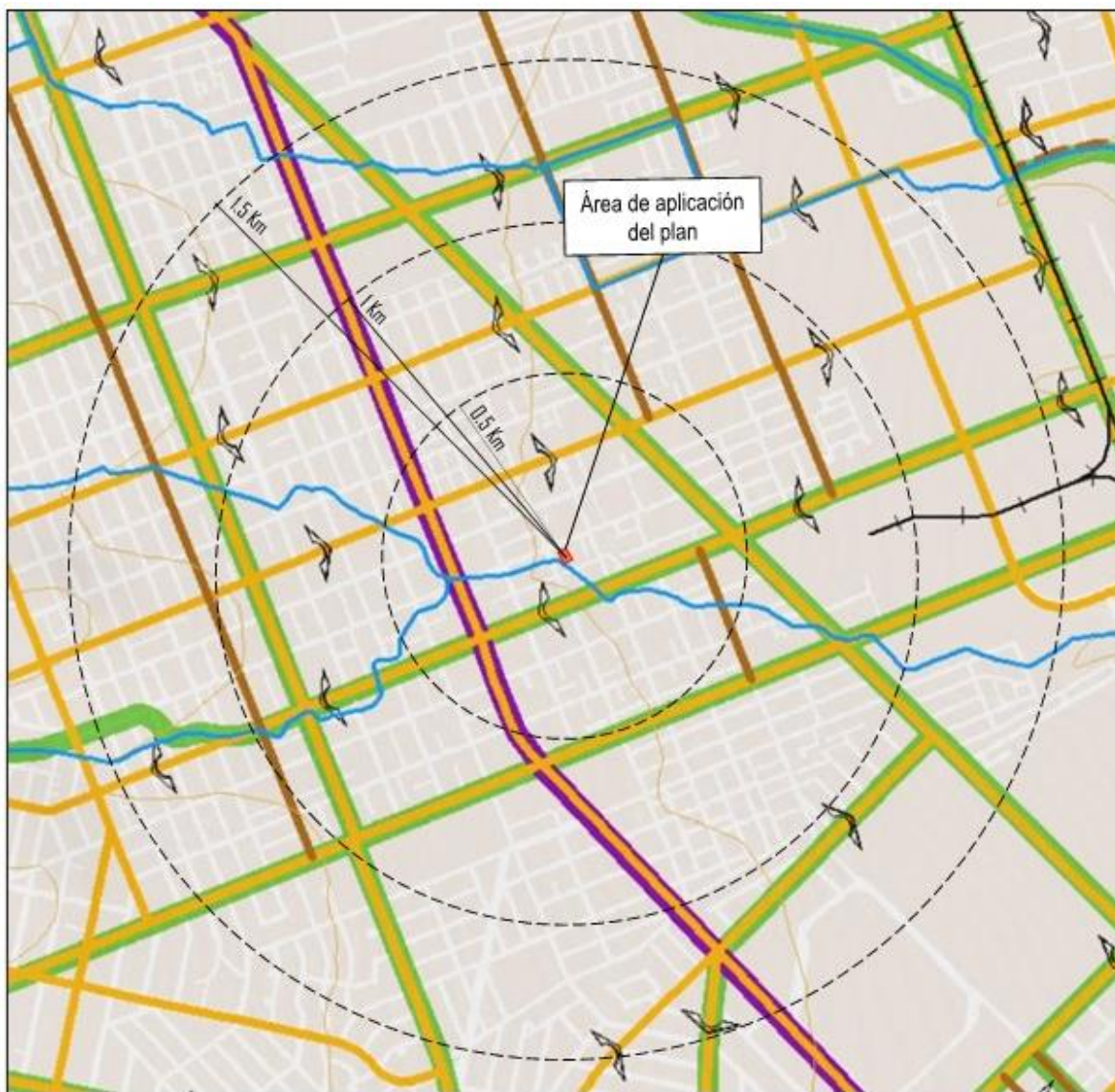
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Taza Urbana

Tránsito y Transporte

Regional

Regional Propuesta

De Primer Orden

De Primer Orden Propuesta

Primaria

Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta

Sistema BRT - Troncal 1

Transporte No Motorizado

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

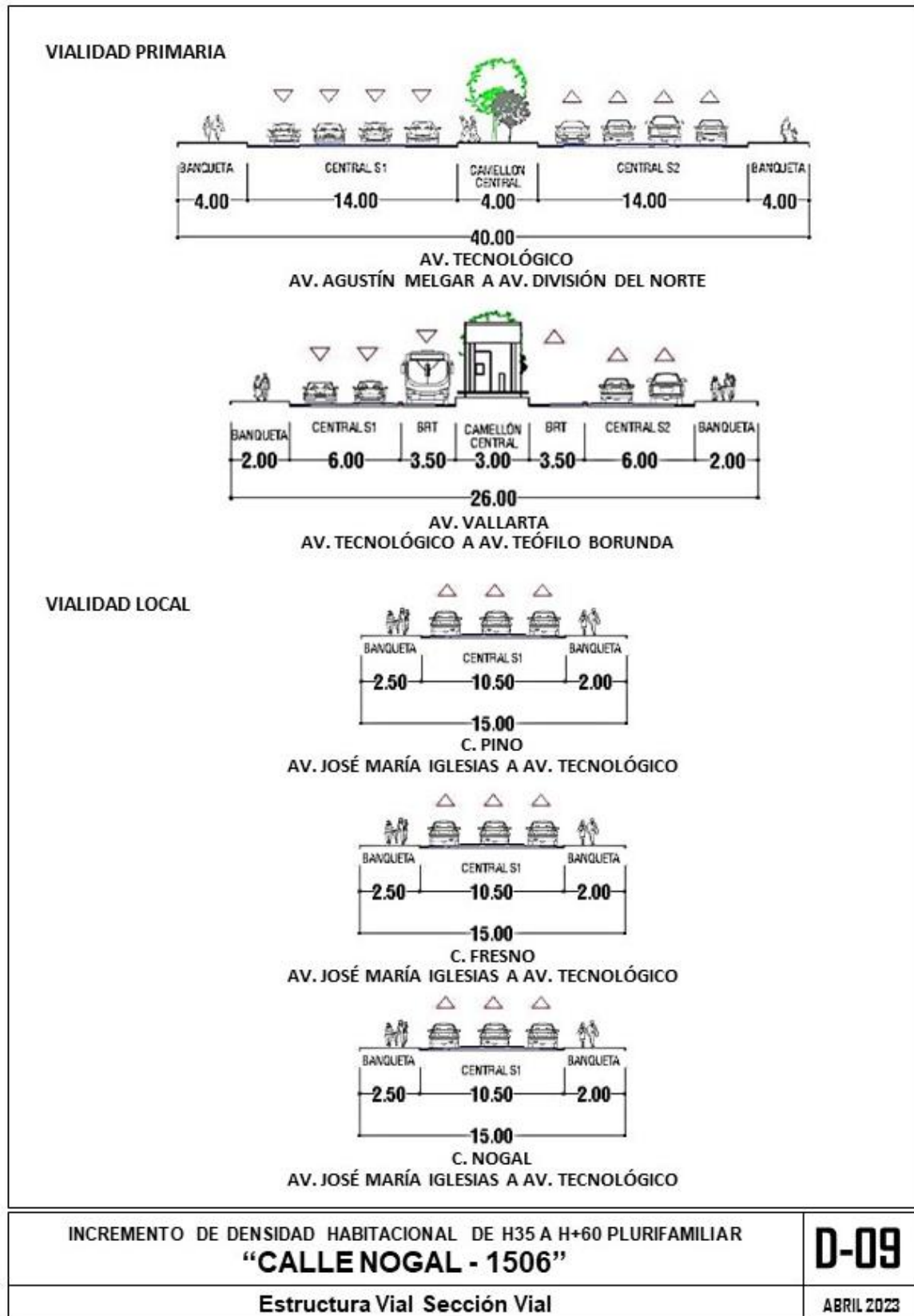
Estructura Vial

D-08

ABRIL 2023

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

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales



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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Pavimental

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Taza Urbana

Rutas de Transporte Público

Ruta Urbana

Ruta Intraurbana

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

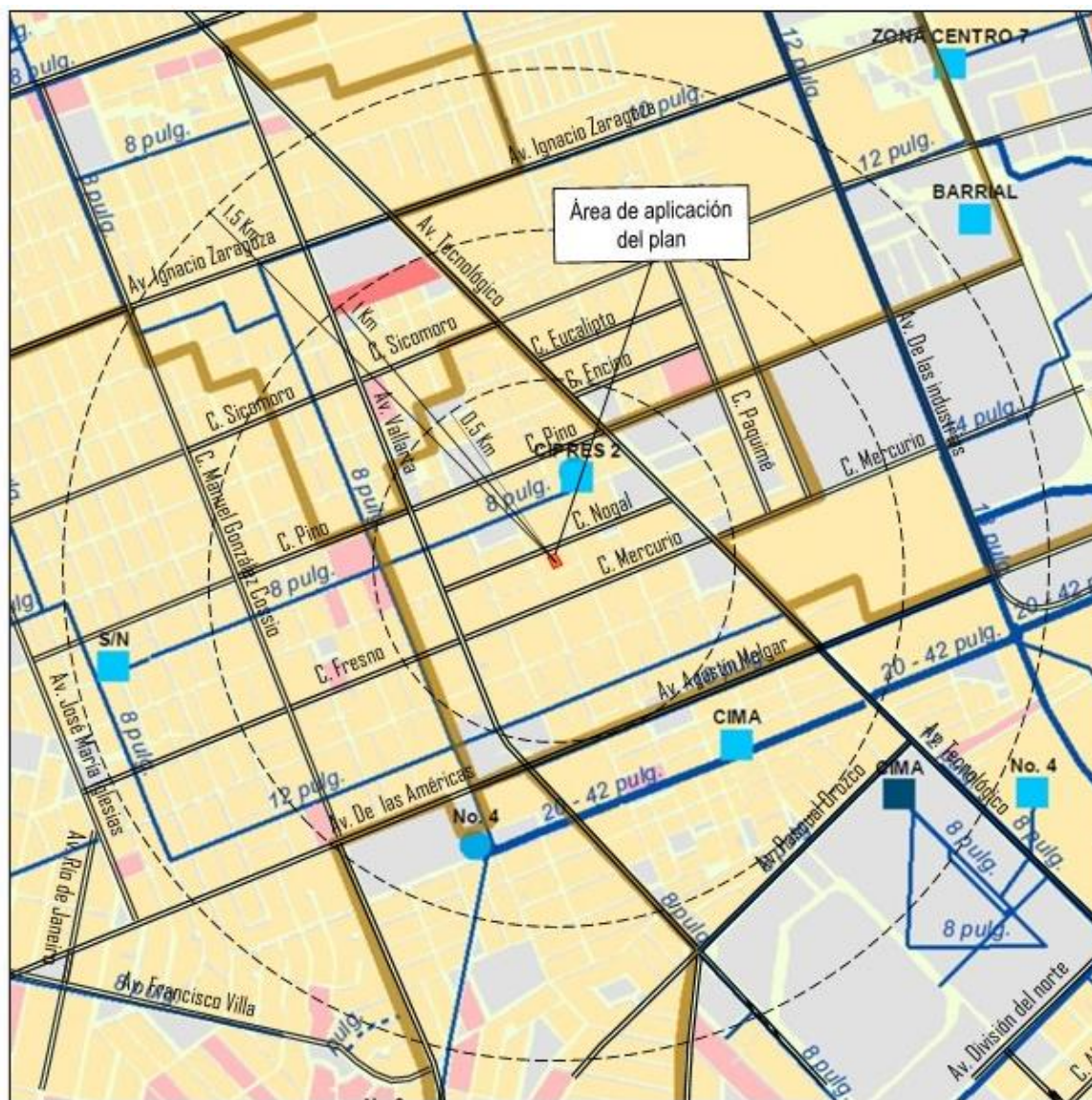
Rutas de Transporte

D-10

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
"CALLE NOGAL - 1506"

Infraestructura Hidráulica

D-11

ABRIL 2023

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

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



Simbología

Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Colectores de Alcantarillado Sanitario Planta Tratamiento Cuencas Hidráulicas	Geoestadística Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda 0% - 25% 26% - 50% 51% - 75% 76% - 100%
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana		
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población			
Catastro Edificaciones			

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

D-12

Infraestructura de Drenaje Sanitario

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología		
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población		
Catastro Edificaciones		

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

Infraestructura de Electrificación

D-13

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



Simbología				
Hidrografía Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite 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	Almacenamiento y Venta de Combustibles Gasolinera Gaseras	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Refileno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. PEMEX, 400 m.	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Concentradores de Personas Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento		
Catastro Edificaciones				

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

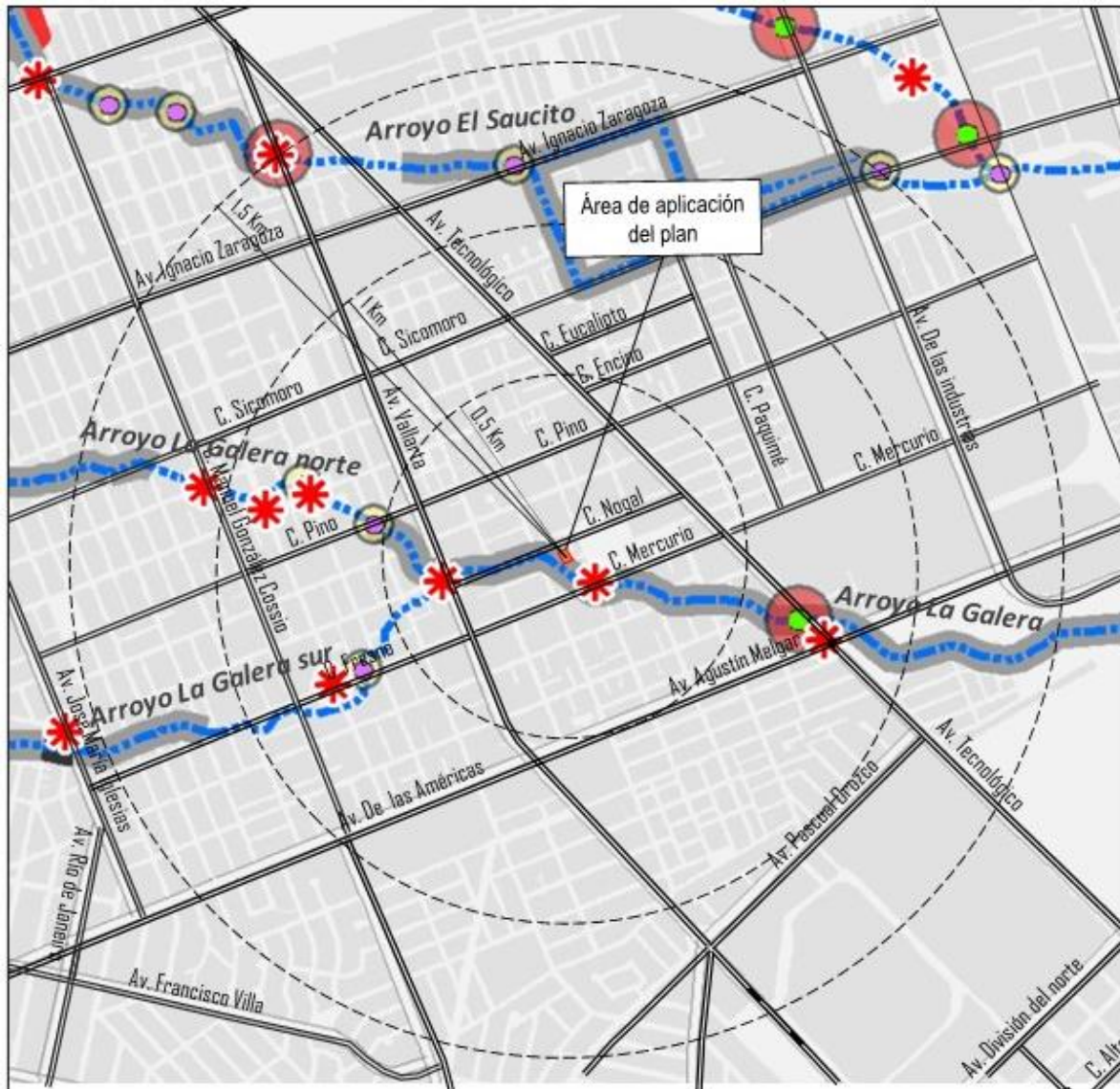
Riesgos Antropogénicos

D-14

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Taza Urbana

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

Capacidad insuficiente (> 100%)

Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escurrimiento

Sobre Canal

Sobre Calle

Cauce sin Revestir y/o Área Verde

Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgo de Inundación

Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Alto

Medio

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
"CALLE NOGAL - 1506"

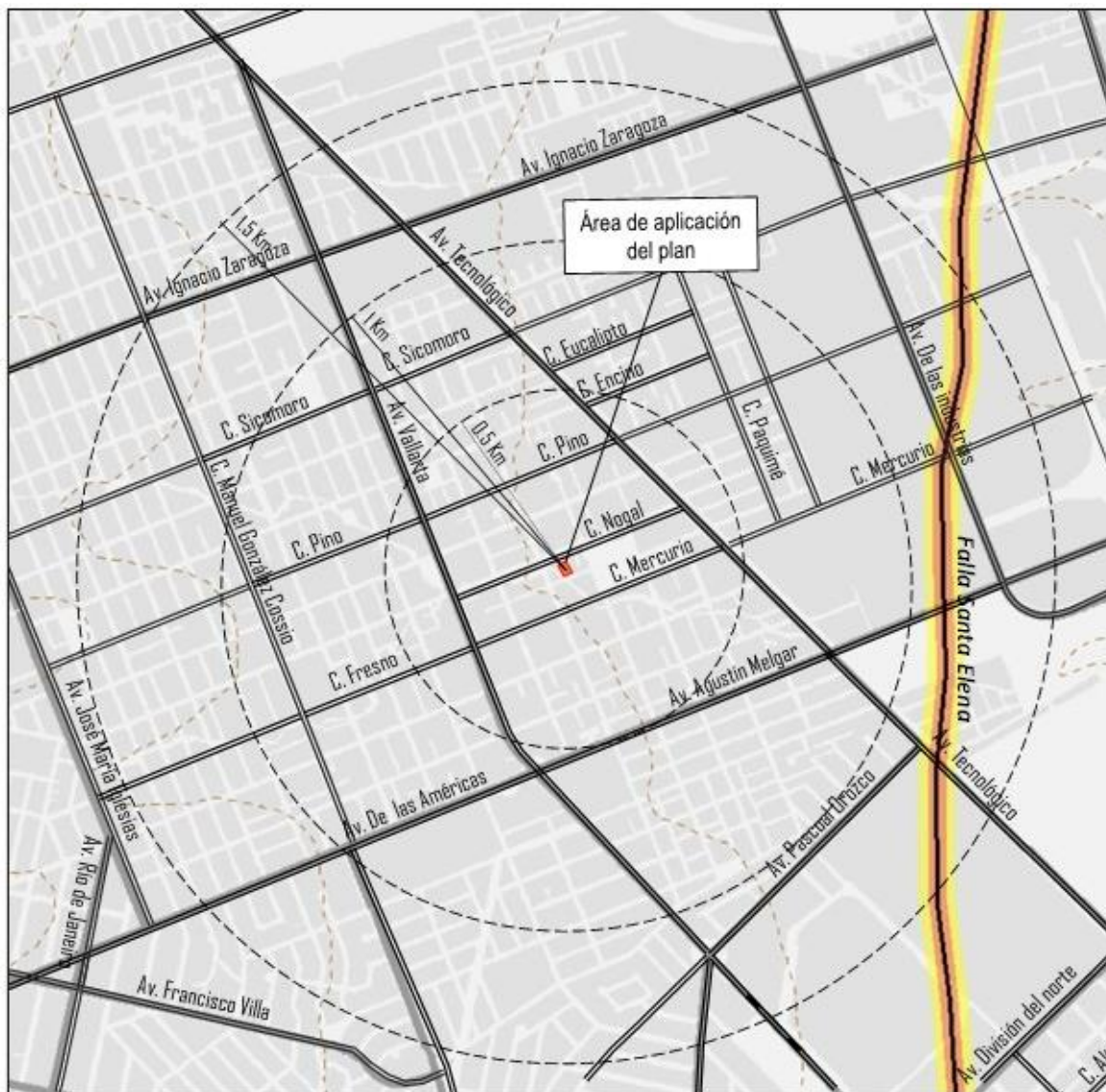
Riesgos Hidrometeorológicos

D-15

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Limite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Limite del Área Urbana

Limite del Centro de Población

Catastro

Taza Urbana

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas

Puntos de Riesgo

Falla

Área de influencia 25 m.

50 m.

Riesgo por Deslizamiento

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

Deslizamientos

Área influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión

Riesgo por Erosión

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
"CALLE NOGAL - 1506"

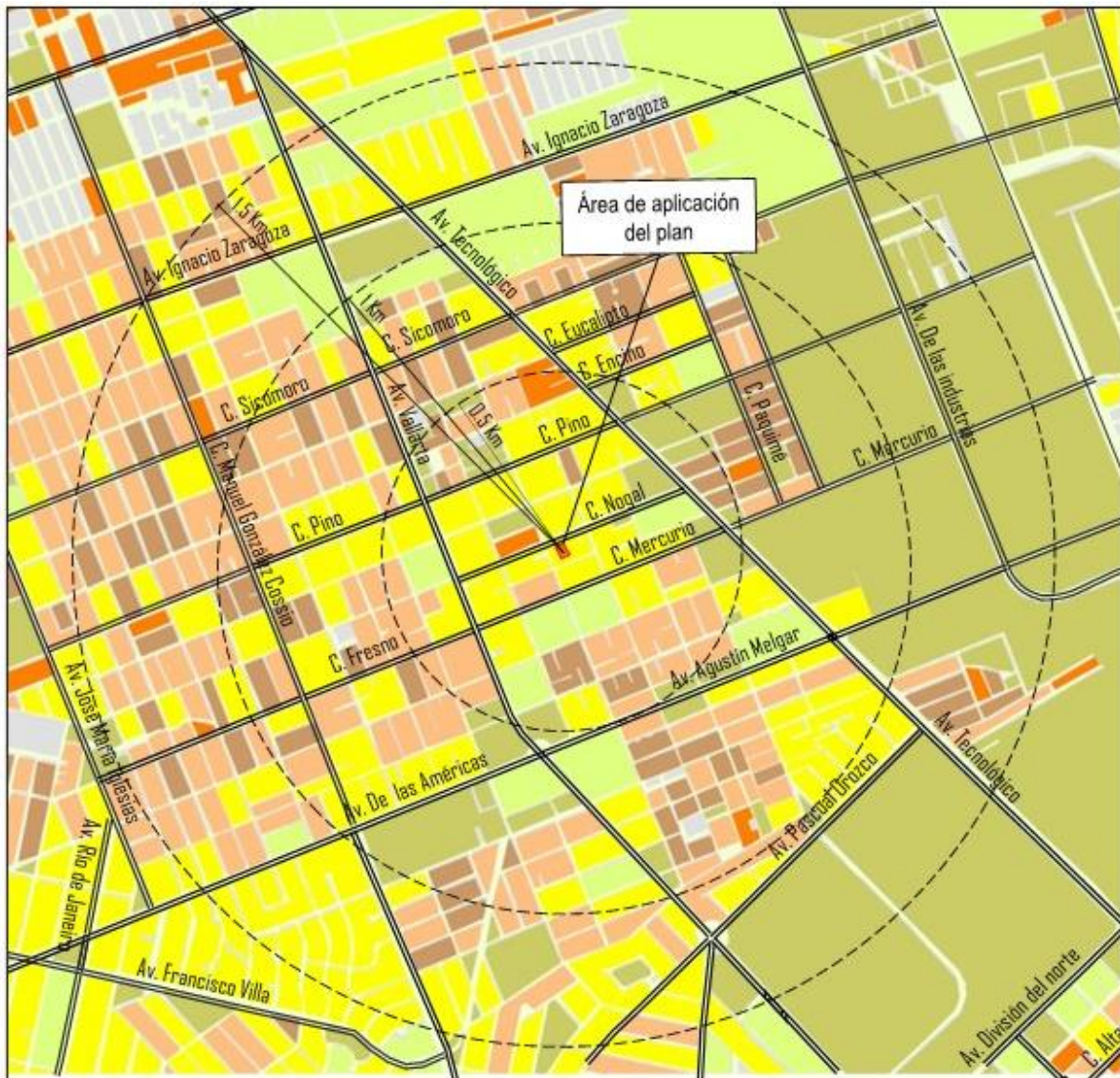
Riesgos Geológicos

D-16

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Geoestadística

Densidad de Vivienda

Total de Viviendas / Sup. Has.

0 - 4

4.1 - 12

13 - 25

26 - 35

36 - 45

46 - 60

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
"CALLE NOGAL - 1506"

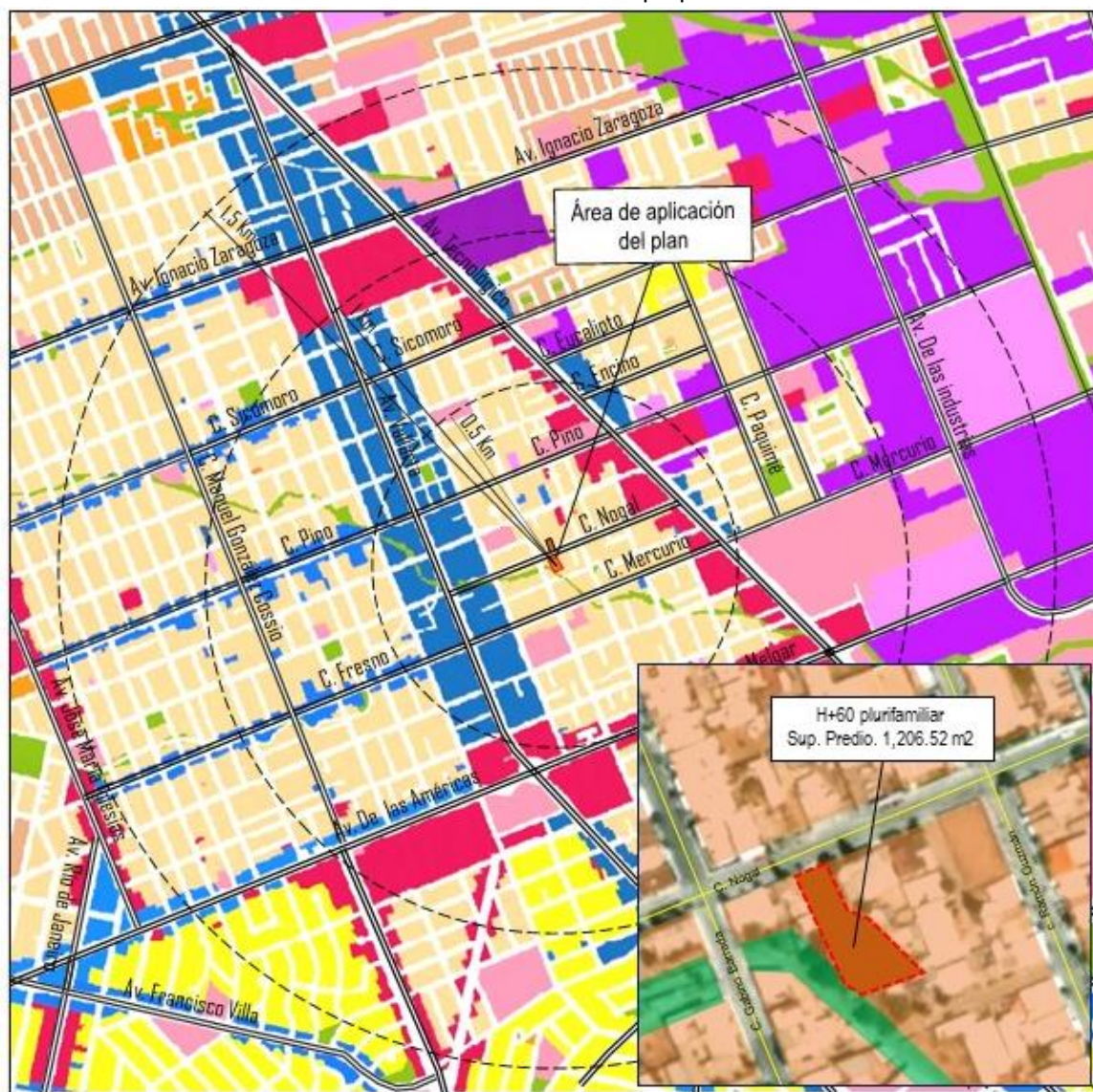
Densidad de Vivienda

D-17

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Planeación Específica

de Integración al Desarrollo

Urbano y Subcentros

Zonas de Activación

Zonas de Movilidad

Zonas de Seguridad

Zonas de Protección

Zonas de Recreación

Zonas de Servicios

Zonas de Equipamiento

Zonas de Uso Especial

Zonas de Uso Mixto

Zonas de Uso Agrícola

Zonas de Uso Industrial

Zonas de Uso Comercial

Zonas de Uso Residencial

Zonas de Uso Público

Zonas de Uso Privado

Zonas de Uso Mixto

Zonas de Uso Agrícola

Zonas de Uso Industrial

Zonas de Uso Comercial

Zonas de Uso Residencial

Zonas de Uso Público

Zonas de Uso Privado

Zonas de Uso Mixto

Zonas de Uso Agrícola

Zonas de Uso Industrial

Usos de Suelo

Habitacional

Habitacional Campesino de 1 - 4 vivas

Habitacional de 5 - 12 vivas

Habitacional de 13 - 25 vivas

Habitacional de 26 - 35 vivas

Habitacional de 36 - 45 vivas

Habitacional de 46 - 60 vivas

Habitacional de más de 60 vivas

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Industria

Industria Alta Impacto

Industria Baja 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

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Área Natural de Valor Ambiental

Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

Vivienda Densidad Baja

Vivienda Densidad Alta

Vivienda Servicios Profesionales

Vivienda Servicios Comercio

PPC - Corredores y Comercio

Corredor Impacto Alto

Corredor Impacto Medio

Comercio Servicios Generales

Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

Nodo Barrial

Nodo Emblemático

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

Nodo Urbano

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR
“CALLE NOGAL - 1506”

Uso de Suelo Propuesto

E-01

ABRIL 2023

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H35 A H+60 PLURIFAMILIAR “CALLE NOGAL - 1506”	E-02
Estructura Vial	ABRIL 2023

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos**Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

C. Iván Clemente Aldama Frescas
C. Verónica Valeria Bejarano Rey

Director Responsable en Urbanismo

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

Brenda Vargas González
Análisis territorial y urbano

Adrián Vargas González
Cartografía / Normatividad

Abril de 2023

ANEXOS

- 1- ESCRITURAS**
- 2- PLANO CATASTRAL**
- 3- PREDIAL**
- 4- IDENTIFICACIÓN PROMOTOR**

1- ESCRITURAS



Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO

VOLUMEN MIL CIENTO CINCUENTA

ESCRITURA TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los cuatro días del mes de febrero del año dos mil veintitres, ante mí, Licenciada MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO, Notaria Pública Número Veintiséis, en ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron a formalizar los siguientes actos jurídicos:

A).- PROTOCOLIZACION DEL DICTAMEN DJ 8424 LETRAS D J. OCHO CUATRO DOS CUATRO DE FUSION, de dos inmuebles que formaliza el señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada EMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.

B).- UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. Que formaliza el señor IVAN CLEMENTE ALDAMA FRESCAS, a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como "EL COMPRADOR" y el señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada EMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, como "LA PARTE VENDEDORA".

C).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPURPOS, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, en lo sucesivo "EL BANCO", representado por el señor INGENIERO JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE y el señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRÍGUEZ ANCHONDO; y por otra parte el señor IVAN CLEMENTE ALDAMA FRESCAS, en lo sucesivo "EL ACREDITADO"; con el consentimiento de su cónyuge señora VERONICA VALERIA BEJARANO REYES, como "GARANTE HIPOTECARIO"; quienes conjuntamente con "EL BANCO" se les denominará como "LAS PARTES"; al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Manifiesta el señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada EMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, lo siguiente:

A).- Que su representada es propietaria y se encuentra en posesión de la Fracción del Lote 15 quince, Cuadra H-4 letra H gulon cuatro, Manzana 7 siete, ubicado en la Calle Nogal número 1508 mil quinientos seis de la Colonia Las Granjas de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua con superficie de 1,206.52 M2. Mil doscientos seis punto cincuenta y dos metros cuadrados y que se identifica con las siguientes medidas y colindancias; Del punto número Uno al punto número Dos mide 14.00 mts. catorce metros y colinda con Calle Nogal; del punto número Dos al punto número Tres mide 18.45 mts. dieciocho punto cuarenta y cinco metros y colinda con propiedad de María Rodríguez Sandoval; del punto número Tres al punto número Cuatro mide 1.30 mts. uno punto treinta metros y colinda con propiedad de María Rodríguez Sandoval; del punto número Cuatro al punto número Cinco mide 1.00 mts. uno punto cero cero metros y colinda con propiedad de María Rodríguez Sandoval; del punto Cinco al punto número Seis mide 7.75 mts. siete punto setenta y cinco metros y colinda con propiedad de María Rodríguez Sandoval; del punto número Seis al punto número Siete mide 0.50 mts. cero metros punto cincuenta centímetros y colinda con propiedad de Antonio Villalba; del punto número siete al punto número ocho mide 32.28 mts. treinta y dos punto veintiocho metros y colinda con propiedad de Antonio Villalba; del punto número ocho al punto número nueve mide 33.40 mts. treinta y tres punto cuarenta metros y colinda con propiedad de Antonio Villalba, (antes terreno de la misma cuadra); del punto número Nueve al punto número Diez mide 5.08 mts cinco punto.cero seis metros y colinda con propiedad de Antonio Villalba, (antes terreno de la misma cuadra); del punto número Diez al punto número Uno mide 55.60 mts cincuenta y cinco punto sesenta metros y colinda con el Lote número 14 catorce.

— Para mejor identificación del inmueble objeto de esta Compraventa agregaré al apéndice en:



correspondiente a esta escritura Plano del mismo marcado con el número "UNO".

B).- Que el inmueble descrito y destinado en el inciso anterior lo adquirió su representante mediante compra-venta que a su favor hiciera el señor SEBASTIÁN JAQUEZ SANDOVAL, representado por el señor MARTÍN ELIAS MONTAÑEZ JAQUEZ, según consta en el primer testimonio de la escritura pública número 8085 ocho mil ochocientos ochenta y cinco, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua el día doce de abril del año dos mil trece, ante la fe del señor Licenciado PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA, en esa fecha Aspirante al ejercicio del Notariado, Adscrito a la Notaría Pública Número Tres del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular Licenciado SERGIO GRANADOS PINEDA. El documento de referencia obra inscrito por lo que respecta al lote 15 quince, manzana 7 siete cuadra H-4 con superficie de 1,185.32 m2. Mil ciento ochenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados en la inscripción 123 ciento veintitrés folio 129 ciento veintinueve del Libro 5309 cinco mil trescientos nueve, folio real 1842961 uno seis cuatro dos nueve seis uno y por lo que respecta al Lote con superficie de 21.20 m2. Veintiuno punto veinte metros cuadrados en la inscripción 124 ciento veinticuatro, folio 130 ciento treinta del Libro 5309 cinco mil trescientos nueve, folio real 1414456 uno cuatro uno cuatro cuatro cinco seis ambas inscripciones de Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos Estado de Chihuahua.

C).- CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO.- Que mediante Instrumento privado otorgado en esta Ciudad de Chihuahua el día nueve de septiembre del año dos mil trece, ratificado el día nueve de septiembre del año dos mil trece, ante la fe del señor Licenciado PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA, en esa fecha Aspirante al ejercicio del Notariado Adscrito a la Notaría Pública Número Tres del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular, Licenciado SERGIO GRANADOS PINEDA, se formalizó la CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO sobre lote 15 quince, manzana 7 siete cuadra H-4 con superficie de 1,185.32 m2. Mil ciento ochenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados y sobre el Lote con superficie de 21.20 m2. Veintiuno punto veinte metros cuadrados. El documento de referencia obra inscrito en la inscripción 0 cero, folio 130 ciento treinta del libro 5309 cinco mil trescientos nueve de sección 1 uno, folio real 1414456 uno cuatro uno cuatro cuatro cinco seis e inscripción 0 cero, folio 129 ciento veintinueve del Libro 5309 cinco mil trescientos nueve de Sección 1 uno, folio real 1842961 uno seis cuatro dos nueve seis uno ambas inscripciones de Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua.

SEGUNDO.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA", que para estar en posibilidades de llevar a cabo esta compra-venta, solicitó y obtuvo permiso para FUSIONAR, la superficie de 1,185.32 m2. Mil ciento ochenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados y que se identifica con las siguientes medidas y colindancias; Del punto número Uno al punto número Dos mide 10.00 mts. diez metros y colinda con Calle Nogai; del punto número Dos al punto número Tres mide 11.70 mts. once punto setenta metros y colinda con propiedad de Sebastián Jaquez Sandoval; del punto número Tres al punto número Cuatro mide 7.85 mts. siete punto ochenta y cinco metros y colinda con propiedad de María Inés Rodríguez Sandoval; del punto número Cuatro al punto número Cinco mide 1.30 mts. uno punto treinta metros y colinda con propiedad de María Inés Rodríguez Sandoval; del punto número Cinco al punto número Seis mide 1.00 mts. un metros y colinda con propiedad de María Inés Rodríguez Sandoval; del punto número Seis al punto número Siete mide 7.75 mts. siete punto setenta y cinco metros y colinda con propiedad de María Inés Rodríguez Sandoval; del punto número Siete al punto número Ocho mide 0.50 mts. cincuenta metros y colinda con propiedad de María Inés Rodríguez Sandoval; del punto número Ocho al punto número Nueve mide 32.28 mts. treinta y dos punto veintiocho metros y colinda con propiedad de Antonio Villaiba; del punto número Nueve al punto número Diez mide 33.40 mts. treinta y tres punto cuarenta metros y colinda con terreno de la misma cuadra y del punto número Diez al punto número Uno mide 55.60 mts. cincuenta y cinco punto sesenta metros y colinda con lote 14 catorce. Para mejor identificación del inmueble objeto de esta Compra-venta agregaré al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura Plano del mismo marcado con el número "DOS", con la superficie de 21.20 M2 Veintiuno punto veinte metros cuadrados y que se identifica con las siguientes



Lic. Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO

medidas y colindancias; Del punto número Uno al punto número Dos (frente) mide 4.00 mts. cuatro metros y colinda con Calle Nogal; del punto número Dos al punto número Tres (derecho) mide 10.60 mts. diez punto sesenta metros y colinda con propiedad de Pablo Rodríguez García y del punto número Cuatro al punto número Uno (izquierdo) mide 11.70 mts. once punto setenta metros y colinda con propiedad de Sebastián Jaquez Sandoval. Para mejor identificación del inmueble objeto de esta Compraventa agregaré al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura Plano del mismo marcado con el número "TRES", para formar una sola unidad topográfica con superficie de 1,206.52 M2. Mil doscientos seis punto cincuenta y dos metros cuadrados y que se identifica con las siguientes medidas y colindancias; y que se identifica con las siguientes medidas y colindancias; Del punto número Uno al punto número Dos mide 14.00 mts. catorce metros y colinda con Calle Nogal; del punto número Dos al punto número Tres mide 18.45 mts. dieciocho punto cuarenta y cinco metros y colinda con propiedad de María Rodríguez Sandoval; del punto número Tres al punto número Cuatro mide 1.30 mts. uno punto treinta metros y colinda con propiedad de María Rodríguez Sandoval; del punto número Cuatro al punto número Cinco mide 1.00 mts. uno punto cero metros y colinda con propiedad de María Rodríguez Sandoval; del punto Cinco al punto número Seis mide 7.75 mts. siete punto setenta y cinco metros y colinda con propiedad de María Rodríguez Sandoval; del punto número Seis al punto número Siete mide 0.50 mts. cero metros punto cincuenta centímetros y colinda con propiedad de Antonio Villalba; del punto número Siete al punto número ocho mide 32.28 mts. treinta y dos punto veintiocho metros y colinda con propiedad de Antonio Villalba; del punto número ocho al punto número nueve mide treinta y tres punto cuarenta metros y colinda con propiedad de Antonio Villalba, (antes terreno de la misma cuadra); del punto número Nueve al punto número Diez mide 5.06 mts. cinco punto cero seis metros y colinda con propiedad de Antonio Villalba, (antes terreno de la misma cuadra); del punto número Diez al punto número Once mide 55.60 mts. cincuenta y cinco punto sesenta metros y colinda con el Lote número 14 catorce. Para mejor identificación del inmueble objeto de esta Compraventa agregaré al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura Plano del mismo marcado con el número "CUATRO". Según consta en el Dictamen número D J 8424 letras D J ocho cuatro dos cuatro de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Subdirección de Administración Urbana, Departamento Jurídico de esta Ciudad de Chihuahua, con fecha siete de diciembre del año dos mil veintiuno. Documento que agregaré al apéndice de esta escritura, en el legajo correspondiente, marcada con el número "CINCO".

TERCERO.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" que a fin de acreditar que el número es 1506 mil quinientos seis, de la Calle Nogal de la Colonia Las Granjas de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, me exhibe el oficio número AUA 00212/2022 letras A U A cero cero dos uno dos diagonal dos mil veintidós de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Subdirección de Administración Urbana, Departamento Administración del Plan Director de esta ciudad de Chihuahua de fecha dieciséis de enero del año dos mil veintidós. Documento que agregaré al apéndice de esta Escritura en el legajo correspondiente, marcado con el número "SEIS".

CUARTO.- GRAVÁMENES.- El "LOTE DE TERRENO" a que se refiere el ANTECEDENTE PRIMERO de este Instrumento, se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio, no teniendo inscrita declaratoria alguna que establezca provisiones, usos, reservas o destinos, ni está afectado por obras de planificación ni por reclamaciones agrarias, ni forma parte de ningún núcleo ejidal ni comunal, agregando que no se encuentra expropiado ni afectado en forma alguna como lo demuestra con los Certificados de existencia o inexistencia Gravámenes de fecha tres de febrero del año dos mil veintidós, expedidos por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, que la suscrita Notaría agrega al apéndice de esta escritura con los números "SIETE" y "OCHO", así como a los testimonios que de la presente se expidan.

QUINTO.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", que el Inmueble objeto de esta escritura le corresponde para el pago de los siguientes números de cuenta:



A).- PREDIAL: "191-056-003" uno nueve uno gulon cero cinco cinco gulon cero cero tres.

B).- AGUA: "033474" lotra o tres tres cuatro siete cuatro.

Asimismo "LA PARTE VENDEDORA", manifiestan bajo protesta de decir verdad que el inmueble se encuentra al corriente en el pago de dichas contribuciones sin que tenga adeudo, lo cual lo acreditan con la boleta del impuesto predial pagado al corriente y el recibo del agua pagado al corriente; documentos que en copia certificada agregaré al apéndice en el legajo correspondiente marcados con los números "NUEVE" y

"DIEZ".

SEXTO.- AVALUO.- Que con fecha veintiocho de diciembre del año dos mil veintiuno, TASACIONES Y AVALÚOS S.A.P.I DE CAPITAL VARIABLE, practicó avalúo del inmueble objeto de esta compraventa el cual arrojó un valor comercial de \$2'980,000.00 (DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS) Moneda Nacional. El documento antes mencionado se agregará al apéndice del Volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número "ONCE".

DECLARACIONES

PRIMERA.- DECLARA "EL ACREDITADO".- Bajo protesta de decir verdad, que:

a).- Ha solicitado a "EL BANCO" la apertura de un crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para la adquisición del "LOTE DE TERRENO" con servicios, a que se refieren los antecedentes de este contrato.

b).- Los datos proporcionados a "EL BANCO" en los Informes y documentos presentados para obtener el crédito son verdaderos y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia adversa hasta la fecha de firma de este Instrumento, que pudiera alterar las condiciones de aprobación del mismo.

c).- Tiene celebrado con "EL BANCO" un contrato de depósito bancario de dinero a la vista en moneda nacional, (en lo sucesivo la "Cuenta Vinculada"), la que se identifica con el número 1124007786 uno uno dos cuatro cero cero siete siete ocho seis.

d).- Actualmente labora en la empresa denominada "BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, BBVA MÉXICO", en lo sucesivo "BBVA".

e).- Cuenta con la capacidad legal y económica necesaria para celebrar estos actos jurídicos.

f).- Previo a la firma del presente Instrumento, ha liquidado íntegramente a LA PARTE VENDEDORA, en su caso, el importe total por concepto de enganche convenido respecto al precio de la compraventa del "LOTE DE TERRENO" que adquiere y que no adeuda cantidad alguna al vendedor por este concepto.

g).- Todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este Instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito.

h).- Eligió libremente el "LOTE DE TERRENO" objeto de esta escritura y que sabe y le consta que el mismo está ubicado en una zona urbana, debidamente urbanizado, en fraccionamientos lotificados y que cuenta con todos los servicios, incluyendo entre otra planta asfáltica, agua, energía eléctrica, drenaje, guarnición y banqueta.

i).- Con anterioridad a la celebración del presente Instrumento recibió el modelo de clausulado que contiene los derechos y obligaciones de "LAS PARTES" que en esta escritura se formalizan y que "LAS PARTES" asumen.

j).- "EL BANCO" le informó a "EL ACREDITADO" previo a la firma del presente contrato, que es un requisito para la contratación del presente crédito, que éste último cuente con el SEGURO DE VIDA E INVALIDEZ TOTAL Y PERMANENTE de "EL ACREDITADO", por lo que "EL ACREDITADO" otorga su consentimiento y faculta a "EL BANCO" para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta el seguro mencionado con la compañía aseguradora "BBVA SEGUROS MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO.

SEGUNDA.- DECLARA "EL BANCO" QUE:

a).- Es una Sociedad Anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, para



DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO

operar como una Institución de Crédito.

b).- Sus representantes cuentan con facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Instrumento y que no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.

c).- Que los términos y condiciones pactados en el presente contrato, particularmente los referentes a la tasa de intereses ordinarios, se pactan en consideración a que "EL ACREDITADO" es empleado de "BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, BBVA MÉXICO".

TERCERA.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE:

1.- EL "LOTE DE TERRENO" está libre de gravámenes y sin limitación de dominio, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad relacionado en el ANTECEDENTE TERCERO.

2.- EL "LOTE DE TERRENO" materia de la compraventa se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de suministro de agua, según boletas de pago con número de cuenta

PREDIAL: "191-055-003" uno nueve uno guion cero cinco cinco guion cero cero tres y AGUA "033474" letra o tres tres cuatro siete cuatro, respectivamente.

CUARTA.- DECLARAN "LAS PARTES":

a).- Que el representante de "EL BANCO" explicó a "EL ACREDITADO" los gastos aplicables, términos y condiciones definitivos de las "CLÁUSULAS FINANCIERAS" contenidas en este contrato, manifestando que "EL ACREDITADO" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

b).- Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

Expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes:

CAPITULO PRIMERO

FUSION

CLAUSULA

UNICA.- En virtud de lo expuesto en el Antecedente segundo de esta escritura, el señor **FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO**, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada **IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** solicita al Registrador Público de la Propiedad, la inscripción del permiso de **FUSION** de la superficie de 1,185.32 m² Mil ciento ochenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados con la superficie de 21.20 M² Veintiuno punto veinte metros cuadrados, para formar una sola unidad topográfica con superficie de 1,206.52 M² Mil doscientos seis punto cincuenta y dos metros cuadrados.

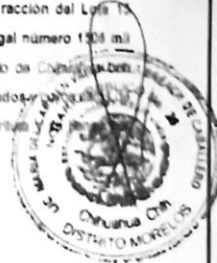
Según consta en el Dictamen D J 8424 letras D J ocho cuatro dos cuatro de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Subdirección de Administración Urbana, Departamento Jurídico de esta Ciudad de Chihuahua, con fecha siete de diciembre del año dos mil veintiuno, documento que fue agregado con anterioridad a esta escritura.

CAPITULO SEGUNDO

COMPRAVENTA

CLAUSULAS

PRIMERA.- El señor **FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO**, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada **IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, VENDE al señor **IVAN CLEMENTE ALDAMA FRESCAS**, la Fracción del Lote 13 quince, Cuadra H-4 letra H guion cuatro, Manzana 7 siete, ubicado en la Calle Nogal número 1305 mil quinientos seis de la Colonia Las Granjas de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 M² Mil doscientos seis punto cincuenta y dos metros cuadrados. La identificación quedaron precisados en el Antecedente Primero, inciso A) de esta escritura.



Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO

operar como una Institución de Crédito: _____

b).- Sus representantes cuentan con facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Instrumento y que no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma. _____

c).- Que los términos y condiciones pactados en el presente contrato, particularmente los referentes a la tasa de intereses ordinarios, se pactan en consideración a que "EL ACREDITADO" es empleado de "BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, BBVA MÉXICO". _____

TERCERA.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE: _____

1.- EL "LOTE DE TERRENO" está libre de gravámenes y sin limitación de dominio, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad relacionado en el ANTECEDENTE TERCERO. _____

2.- EL "LOTE DE TERRENO" materia de la compraventa se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de suministro de agua, según boletas de pago con número de cuenta PREDIAL: "191-055-003" uno nueve uno guion cero cinco cinco guion cero cero tres y ASUA "033474" letra o tres tres cuatro siete cuatro, respectivamente. _____

CUARTA.- DECLARAN "LAS PARTES": _____

a).- Que el representante de "EL BANCO" explicó a "EL ACREDITADO" los gastos aplicables, las condiciones definitivas de las "CLÁUSULAS FINANCIERAS" contenidas en este contrato, mandando a "EL ACREDITADO" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. _____

b).- Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de la quince de noviembre de 2023, a las 15:00 horas, naturales siguientes a la firma de este instrumento. _____

Expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes

CAPÍTULO PRIMERO

FUSION

CLÁUSULA

UNICA.- En virtud de lo expuesto en el Antecedente segundo de esta escritura, el señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE solicita al Registrador Público de la Propiedad, la inscripción del permiso de FUSION de la superficie de 1,185.32 m2 Mil ciento ochenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados con la superficie de 21.20 M2 Veintiuno punto veinte metros cuadrados, para formar una sola unidad topográfica con superficie de 1,206.52 M2. Mil doscientos seis punto cincuenta y dos metros cuadrados.

Según consta en el Dictamen D J 8424 letras D J ocho cuatro dos cuatro de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Subdirección de Administración Urbana, Departamento Jurídico de esta Ciudad de Chihuahua, con fecha siete de diciembre del año dos mil veintiuno, documento que fue agregado con anterioridad a esta escritura. _____

CAPÍTULO SEGUNDO

COMPRAVENTA

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, VENDE al señor IVAN CLEMENTE ALDAMA FRESCAS, la Fracción del Lote quince, Cuadra H-4 letra H guion cuatro, Manzana 7 siete, ubicado en la Calle Nogal número 1308 mil quinientos seis de la Colonia Las Granjas de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 M2. Mil doscientos seis punto cincuenta y dos metros cuadrados. La identificación quedaron precisados en el Antecedente Primero, inciso A) de esta escritura. _____

Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO

operar como una Institución de Crédito

b) - Sus representantes cuentan con facultades necesarias para obligarla en los términos del presente instrumento y que no lo han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma

c) - Que los términos y condiciones pactados en el presente contrato, particularmente los referentes a la tasa de intereses ordinarios, se pactan en consideración a que "EL ACREDITADO" es empleado de "BBVA MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, BBVA MEXICO".

TERCERA.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE:

1.- EL "LOTE DE TERRENO" está libre de gravámenes y sin limitación de dominio, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad relacionado en el ANTECEDENTE TERCERO.

2.- EL "LOTE DE TERRENO" materia de la compraventa se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de suministro de agua, según boletas de pago con número de cuenta.

PREDIAL: "191-055-003" uno nuevo uno gulon cero cinco gulon cero cero tres y AGUA "033474" letra o tres tres cuatro siete cuatro, respectivamente.

CUARTA.- DECLARAN "LAS PARTES":

a) - Que el representante de "EL BANCO" explicó a "EL ACREDITADO" los gastos aplicables, términos y condiciones definitivos de las "CLÁUSULAS FINANCIERAS" contenidas en este contrato, manifestando que "EL ACREDITADO" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

b) - Que han sido informados por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual los será entregada después de los quince naturales siguientes a la firma de este instrumento.

Expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes:

CAPITULO PRIMERO

FUSION

CLAU SULA

UNICA.- En virtud de lo expuesto en el Antecedente segundo de esta escritura, el señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada JEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE solicita al Registrador Público de la Propiedad, la inscripción del permiso de FUSION de la superficie de 1,185.32 m2. Mil ciento ochenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados con la superficie de 21.20 M2. Veintiuno punto veinte metros cuadrados, para formar una sola unidad topográfica con superficie de 1,206.52 M2. Mil doscientos seis punto cincuenta y dos metros cuadrados.

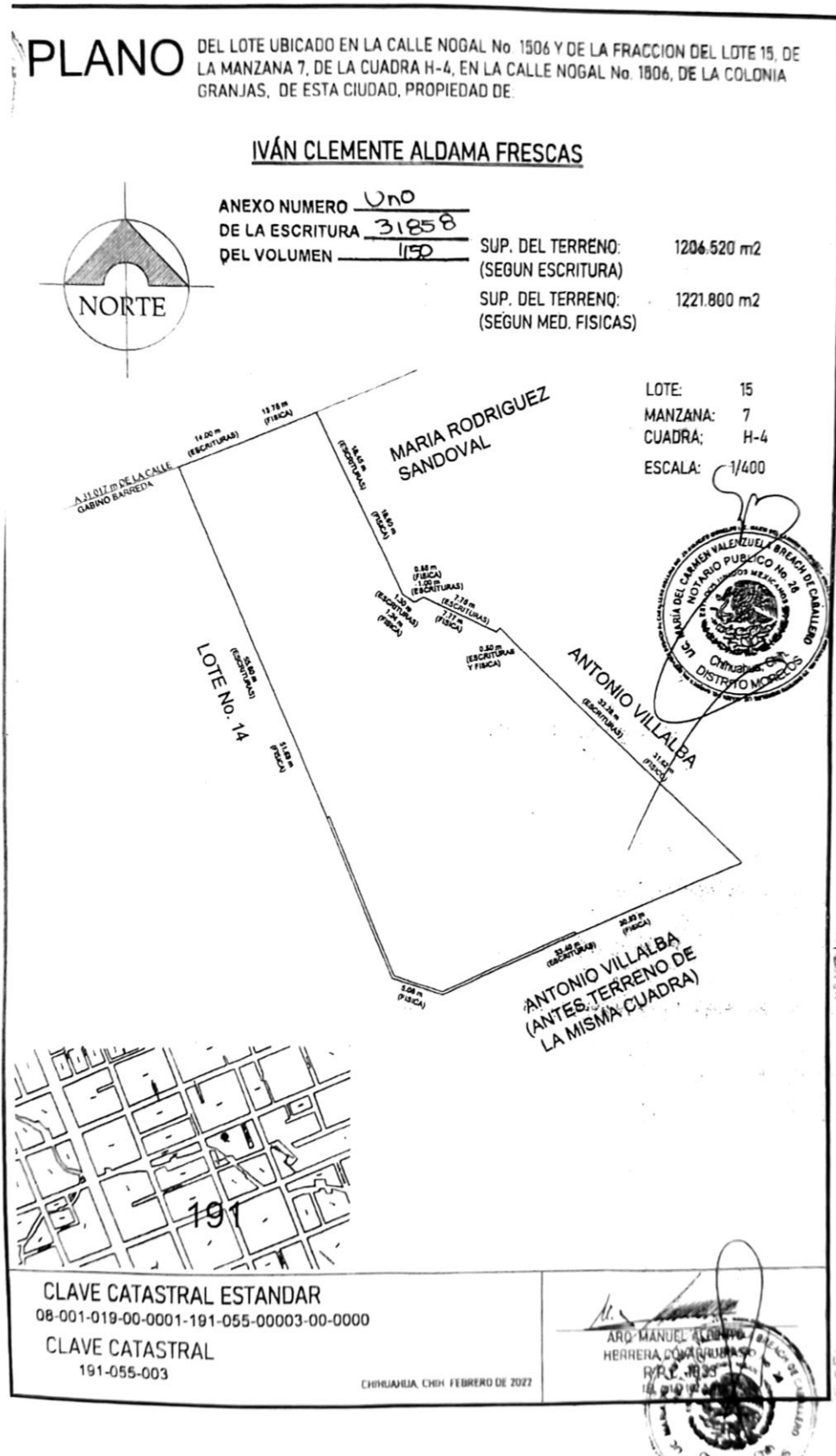
Según consta en el Dictamen D J 8424 letras D J ocho cuatro dos cuatro de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Subdirección de Administración Urbana, Departamento Jurídico de esta Ciudad de Chihuahua, con fecha siete de diciembre del año dos mil veintuno, documento que fue agregado con anterioridad a esta escritura.

CAPITULO SEGUNDO

COMPRVENTA

CLAU SULA S

PRIMERA.- El señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, en su carácter de Gerente de la sociedad denominada JEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, VENDE al señor IVAN CLEMENTE ALDAMA FRESCAS, la Fracción del Lote 15 quince, Cuadra H-4 letra H gulon cuatro, Manzana 7 siete, ubicado en la Calle Nogal número 1308 mil quinientos seis de la Colonia Las Granjas de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de 1,206.52 M2. Mil doscientos seis punto cincuenta y dos metros cuadrados, cuyo catastral y identificación quedaron preclados en el Antecedente Primero, inciso A) de esta escritura.



**PLANO
CATASTRAL**

ESC. 1:400

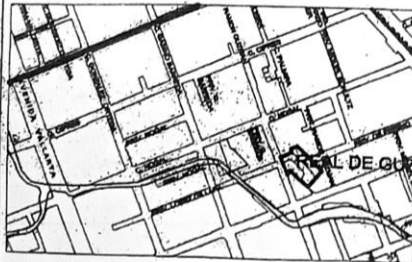
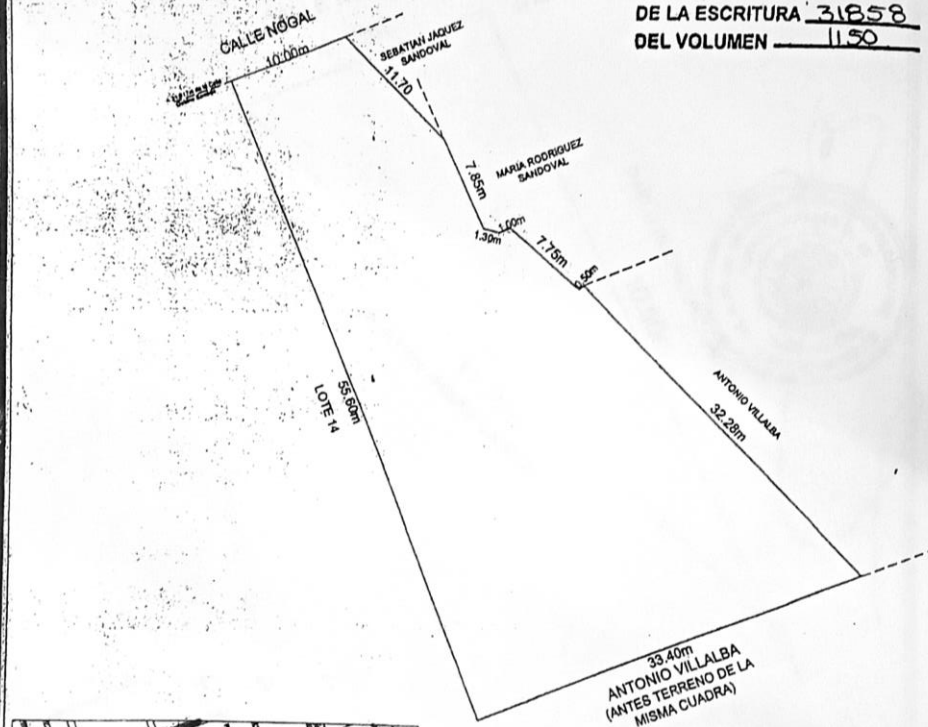


DE LA FRACCION DEL LOTE 15 DE LA CUADRA H.
UBICADA EN LA CALLE NOGAL N° 1506 DE LA COLONIA
GRANJAS, EN ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE:

IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES S. DE R.L. DE C.V.

SUPERFICIESTERRENO 1,185.32 m²

ANEXO NUMERO Dos
DE LA ESCRITURA 31858
DEL VOLUMEN 1150



CLAVE CATASTRAL
191-055-003
08-001-019-00-0001-191-055-00003-00-0000

CHIHUAHUA, CHIH.
NOVIEMBRE 2021 P. 136

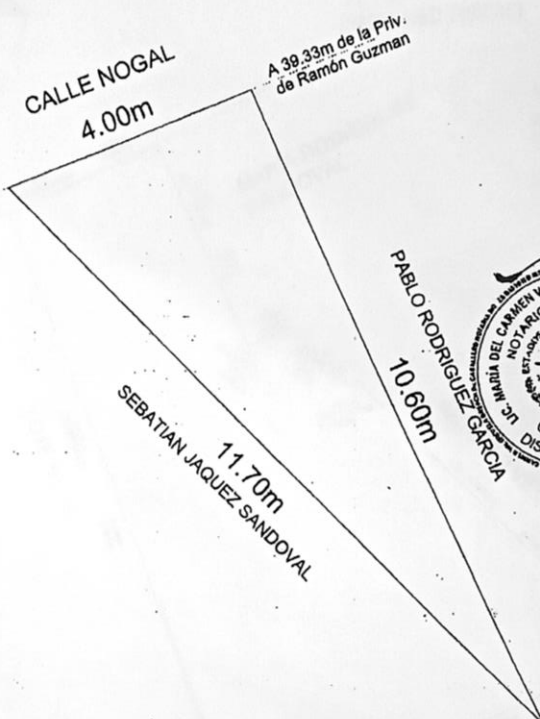
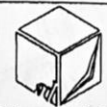
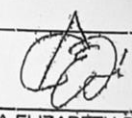
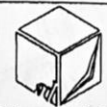
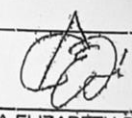
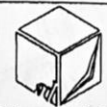
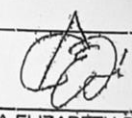


Adriana E. Díaz
Arquitecta

ARQ. ADRIANA ELIZABETH DIAZ DIAZ
D.R.O. 1755 R.P.C 1387

SEDULA 6287780 R. ESTATAL 1038 120 B #



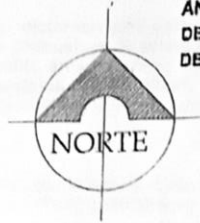
PLANO CATASTRAL	DE LA FRACCION DEL LOTE UBICADO EN LA CALLE NOGAL N° 1506-A DE LA COLONIA GRANJAS, EN ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE:		
ESC. 1:75	IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES S. DE R.L. DE C.V.		
	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> ANEXO NUMERO <u>Tico</u> DE LA ESCRITURA <u>31858</u> DEL VOLUMEN <u>1150</u> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> SUPERFICIES TERRENO 21.20 m2 </td> </tr> </table>	ANEXO NUMERO <u>Tico</u> DE LA ESCRITURA <u>31858</u> DEL VOLUMEN <u>1150</u>	SUPERFICIES TERRENO 21.20 m2
ANEXO NUMERO <u>Tico</u> DE LA ESCRITURA <u>31858</u> DEL VOLUMEN <u>1150</u>	SUPERFICIES TERRENO 21.20 m2		
			
			
			
CLAVE CATASTRAL 191-055-018 08-001-019-00-0001-191-055-00018-00-0000 CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2021 P 138	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">  Adriana E. Díaz Arquitecta </td> <td style="width: 50%; text-align: center;">  ARQ. ADRIANA ELIZABETH DÍAZ DÍAZ D.R.O. 1755 R.P.C 1387 CEDULA 6287780 R. ESTATAL </td> </tr> </table>	 Adriana E. Díaz Arquitecta	 ARQ. ADRIANA ELIZABETH DÍAZ DÍAZ D.R.O. 1755 R.P.C 1387 CEDULA 6287780 R. ESTATAL
 Adriana E. Díaz Arquitecta	 ARQ. ADRIANA ELIZABETH DÍAZ DÍAZ D.R.O. 1755 R.P.C 1387 CEDULA 6287780 R. ESTATAL		

PLANO

DEL LOTE UBICADO EN LA CALLE NOGAL No. 1506 Y DE LA FRACCION DEL LOTE 15, O LA MANZANA 7, DE LA CUADRA H-4, EN LA CALLE NOGAL No. 1506, DE LA COLONIA GRANJAS, DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE:

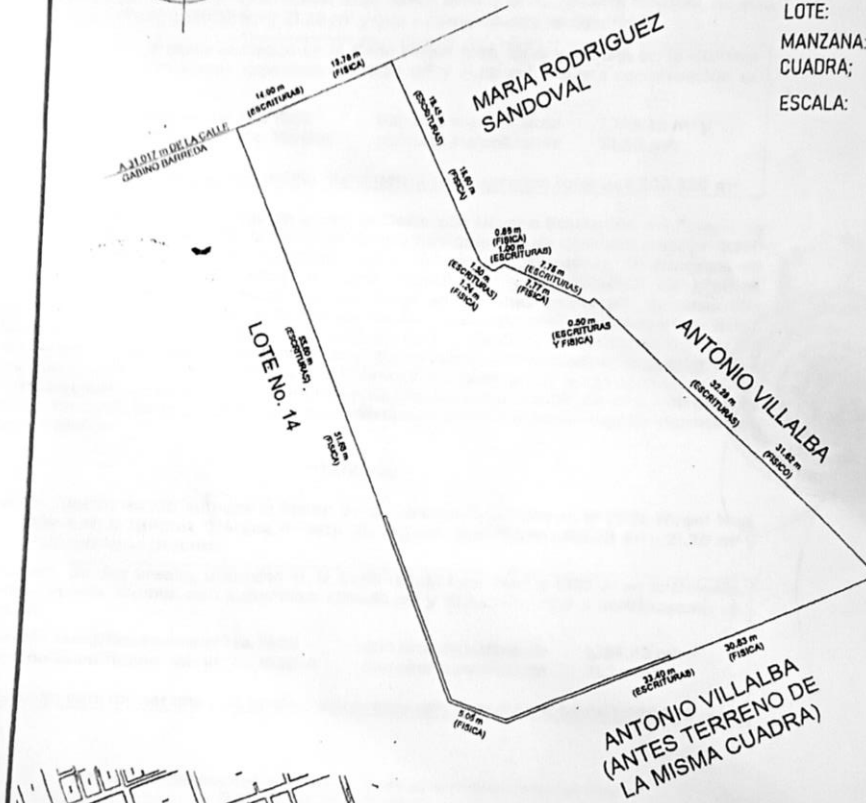
IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES S DE R.L. DE C.V

ANEXO NUMERO Cuadro
DE LA ESCRITURA 31858
DEL VOLUMEN 1150



SUP. DEL TERRENO: 1206.520 m²
(SEGUN ESCRITURA)
SUP. DEL TERRENO: 1221.800 m²
(SEGUN MED. FISICAS)

LOTE: 15
MANZANA: 7
CUADRA: H-4
ESCALA: 1/400



CLAVE CATASTRAL ESTANDAR

08-001-015-00-0001-191-055-00003-00-0000

CLAVE CATASTRAL



CHIHUAHUA, CHIH. FEBRERO DE 2022

ARQ. MANUEL ALBERTO
HERRERA COVARRUBIAS
R.P.C. 1833
TEL (614) 102 56 14

Departamento

Jurídico

Exp. No. DJ 8424

Claves Catastrales. - 191-055-003

191-055-018



ANEXO NUMERO 1100
DE LA ESCRITURA 31858
DEL VOLUMEN 1150

Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **fusionar** presentada por el **C. Francisco Javier Andrade Portillo** en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **"IEMMEX Servicios Industriales", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Fusión

De dos predios ubicados en la **Calle Nogal Nos. 1506 y 1506-A** en la **Colonia Granjas**, de esta Ciudad, con superficies **1,185.32 m² y 21.20 m²** y que a continuación se describe:

1.- **Fusión:** De dos predios ubicados en la **Calle Nogal Nos. 1506 y 1506-A** en la **Colonia Granjas**, de esta Ciudad, con superficies **1,185.32 m² y 21.20 m²** y que a continuación se describe:

- Predio identificado con el No. 1506 con una superficie de 1,185.32 m² y
- Predio identificado con el No. 1506-A con una superficie de 21.20 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **1,206.520 m²**.

Considerando que en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar al Departamento Jurídico a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H35 - Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m² y 7.00 metros de frente**. En razón de lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, emite el presente:

Dictamen

Primero. - Esta Dirección autoriza la **fusión** de dos predios ubicados en la **Calle Nogal Nos. 1506 y 1506-A** en la **Colonia Granjas**, de esta Ciudad, con superficies **1,185.32 m² y 21.20 m²** y que a continuación se describe:

1.- **Fusión:** De dos predios ubicados en la **Calle Nogal Nos. 1506 y 1506-A** en la **Colonia Granjas**, de esta Ciudad, con superficies **1,185.32 m² y 21.20 m²** y que a continuación se describe:

- Predio identificado con el No. 1506 con una superficie de 1,185.32 m² y
- Predio identificado con el No. 1506-A con una superficie de 21.20 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **1,206.520 m²**.

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de las Culturas del Norte"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Página 1 de 2

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



La solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H35 - Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m²** y **7.00 metros de frente**. Asimismo, deberá respetar un **C.O.S. de 0.75** y un **C.U.S. de 1.60**. Debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca.

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en las **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 14178/2021**, y **AUA 14187/2021**, ambas con fecha 9 de noviembre de 2021.

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

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

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

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

Quinto. - Comuníquese a los interesados.

Chihuahua, Chihuahua, a 7 de diciembre de 2021.

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGIA.

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







Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ANEXO NUMERO 5012
DE LA ESCRITURA 31858
DEL VOLUMEN 1150

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. AUA 00212/2022
CLAVE CATASTRAL 191-065-003

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua:

Hace constar;

Que el predio, ubicado en el **CALLE NOGAL**

Sector **43** Manzana **7** Fracción del Lote **15** Cuadra **H-4** Código Postal **31100**

COLONIA LAS GRANJAS

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y el Número Oficial que le corresponde es el:

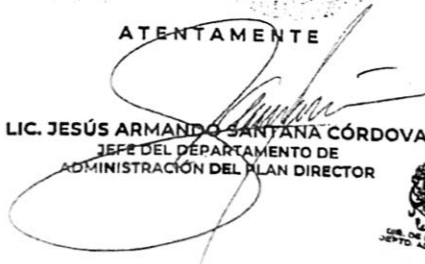
******* 1506 ******* A 31.017 mts. de la **CALLE GABINO BARREDA**. (Nomenclatura y número oficial su, etc a cambio). Esta propiedad respetará la restricción de alineamiento a parámetros Predio ubicado en un sector de densidad **H-35**, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 71, de fecha 04 de Septiembre de 2021, Sexta actualización. Asimismo deberá acreditar la solución de drenaje pluvial, aislamiento acústico, cumplir con el estacionamiento mínimo requerido, según el Reglamento de Construcciones Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80, de fecha 5 de Octubre del 2013. Se da para el uso de suelo autorizado (Habitación).

Nota: Este documento no acredita propiedad.

Nota: La vigencia de este documento es de 3 Años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia al día 17 del mes de **ENERO** de 2022.

ATENTAMENTE



LIC. JESÚS ARMANDO SANTANA CÓRDOVA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR




DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

NOTARIO PÚBLICO No. 22
MARI TELCELA VILLALBA
CHIHUAHUA, CHH.
DISTRITO MOREL

NOTARIO PÚBLICO No. 22
MARI TELCELA VILLALBA
CHIHUAHUA, CHH.
DISTRITO MOREL



ANEXO NUMERO 5612
DE LA ESCRITURA 31858
DEL VOLUMEN 1150

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. AUA 00212/2022
CLAVE CATASTRAL: 191-055-003

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua,

Hace constar;

Que el predio ubicado en el CALLE NOGAL

Sector **43** Manzana **7** Fracción del Lote **15** Cuadra **H-4** Código Postal **31100**

COLONIA LAS GRANJAS

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y el Número Oficial que le corresponde es el:

***** 1506 ***** A 31.017 mts. de la CALLE GABINO BARREDA. (Nomenclatura y número oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción de alineamiento a parámetros Predio ubicado en un sector de densidad **H-35** según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 71, de fecha 04 de Septiembre de 2021, Sexta actualización. Asimismo deberá acreditar la solución de drenaje pluvial, aislamiento acústico y cumplir con el estacionamiento mínimo requerido, según el Reglamento de Construcciones Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80, de fecha 5 de Octubre del 2013. Se da para el uso de suelo autorizado (Habitación).
Nota.-Este documento no acredita propiedad.
Nota.-La vigencia de este documento es de 3 Años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia al día **17** del mes de **ENERO** de **2022**.

ATENTAMENTE

LIC. JESÚS ARMANDO SANTANA CORDOVA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

JASC/JLSP



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

EL CERTIFICADOR ADOBIRTO A LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CERTIFICA:

FOLIO REAL: 1542961
FRACCIÓN RESTANTE
TIPO DE INMUEBLE: TERRENO URBANO (301ª FRAC. Y 302ª COL.)
LOTE: 15 MANZANA: 7 CUADRA: H-4
COLONIA: GRANJAS
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 1,186,320 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 10,000 METROS CON CALLE NOGALES
2 AL 3 11,7000 METROS CON PROPIEDAD DE SEBASTIÁN RODRÍGUEZ SANDOVAL
3 AL 4 7,8500 METROS CON PROPIEDAD DE MARÍA INÉS RODRÍGUEZ SANDOVAL
4 AL 5 1,3000 METROS CON PROPIEDAD DE MARÍA INÉS RODRÍGUEZ SANDOVAL
5 AL 6 1,0000 METROS CON PROPIEDAD DE MARÍA INÉS RODRÍGUEZ SANDOVAL
6 AL 7 7,7800 METROS CON PROPIEDAD DE MARÍA INÉS RODRÍGUEZ SANDOVAL
7 AL 8 5,000 METROS CON PROPIEDAD DE MARÍA INÉS RODRÍGUEZ SANDOVAL
8 AL 9 32,2800 METROS CON PROPIEDAD DE ANTONIO VILLALBA
9 AL 10 33,4000 METROS CON TERRENO DE LA MISMA CUADRA
10 AL 1 65,8000 METROS CON LOTE 14
CLAVE CATASTRAL: 191-055-003
DERECHOS QUE AMPARA: 100% DE PROPIEDAD

REGISTRADO CON FECHA 18 DE JUNIO DE 2013 A NOVIEMBRE DE 2013

ITEMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE

BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: INSCRIPCIÓN 123 FOLIO 123456789 DE SECCIÓN PRIMERA DEL DISTRITO MORELOS

AL DIA 03 DE FEBRERO DE 2022 12:28:06 HORAS NO REPORTA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN ALGUNA QUE IMPONGA GRAVAMEN SOBRE BIEN INMUEBLE DETALLADO EN LA PARTE SUPERIOR

.... FIN DEL CERTIFICADO

Chihuahua

SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO

GOBIERNO DEL ESTADO

LAURA MARGARITA OCHOA GUERRA
CALIFICADOR
CHIHUAHUA

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 03 DE FEBRERO DE 2022 12:28:06 HORAS

CONTROL DE INGRESO 05/FEBRERO /2022 2022-34701

PAGADO POR: LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 28 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS

COTEJO: LAURA MARGARITA OCHOA GUERRA

CERTIFICADO DE INGRESOS: 2022-48

IMPORTE: \$1,186,320.00

DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE 00/100 MTL

FOLIO ELECTRÓNICO: 2022-3

Actualización en: www.chihuahua.gob.mx

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO
DISTRITO MORELOS

LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 28 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

ANEXO NUMERO Ocho
DE LA ESCRITURA 21858
DEL VOLUMEN 1150

Chihuahua
GOBIERNO DEL ESTADO

Laura Margarita Ochoa Guerra
CALIFICADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 03 DE FEBRERO DE 2022 12:13:33 HORAS CERTIFICADO DE INGRESOS: 2022-269448

CONTROL DE INGRESO 03/FEBRERO /2022-24098 IMPORTE: \$247.00

PAGADO POR: LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 28 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS

M.MOTEJO: LAURA MARGARITA OCHOA GUERRA

FOLIO ELECTRONICO: 2022-28203

autenticación en www.chihuahua.gob.mx/rtp




Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua,
R.F.C. MO165101OV22

ANEXO NUMERO Nueve
DE LA ESCRITURA 31859
DEL VOLUMEN 1190

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 19 de Enero de 2022
Transacción: 2022-126638
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-191-055-00003-00-0000
Clave: 191-055-003

LA CIUDAD
NOTARIO
ESTADO
QUE LA
SU DO
INTERE
EN LA
FEBRE

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, S. DE R.L. RFC: ISI01884LY2
 DE C.V.
 Teléfono: Sin teléfono
 Dirección: CALLE NDGAL 1506 31100 LAS GRANJAS
 CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
 Total pagado: \$1,951.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Período	Cantidad	Imp
1990101	DIFERENCIA DE PREDIAL	2022 / 1 - 2022 / 1	1	\$0.00
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2022 / 1 - 2022 / 2	1	\$1,810.00
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2022 / 1 - 2022 / 2	1	\$0.00
310108001	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2022 / 1 - 2022 / 2	1	\$0.00
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2022 / 1 - 2022 / 2	1	\$0.00
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2022 / 1 - 2022 / 2	1	\$0.00

TOTAL: \$1,951.00

(UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2022 / 1 HASTA 2022 / 2 TASA: 0.008
VALOR CATASTRAL: 1317734.11 SUP. TERR: 1206.52 SUP. CONS: 0.0



Cadena Original
 ||002|2022-126638||IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, S. DE R.L. DE C.V. ||CA|19/01/2022 09:59:13|1951||

Sello Digital
 302002147cf01bdfb948db4470841adb5417d8b870892465021453cc09fad39184db85380c8b19a876a9933c7846a

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



Código de Verificación Total

302002147cf01bdfb948db4470841adb5417d8b870892465021453cc09fad39184db85380c8b19a876a9933c7846a



Página 4 de 4



Curve
31858
1160

LA CIUDADANA LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO,
NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS, EN EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO MORELOS,
ESTADO DE CHIHUAHUA, C E R T I F I C A:

Pago

QUE LA PRESENTE COPIA CONSTANTE DE UNA FOJA UTIL, CONCUERDA FIELMENTE CON
SU DOCUMENTO ORIGINAL, DOCUMENTO QUE TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL
INTERESADO.- DOY FE.-

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE
FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.

Impe
\$68.
\$1,010.
\$63.
\$0.
\$8.
\$9.

\$1,951.0

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA
BREACH DE CABALLERO
NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS





JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

JMAS, Chihuahua
Comprobante de Pago
Sucursal Ocampo

COMPROBANTE DE PAGO

Fecha: 13/01/2022 10:46:13 a.
m.
Folio: 89764
Código: OCA-CAJAUT75
Forma de Pago: EFECTIVO
No. Cliente: 033474

subtotal	190
Total	190
Pagos en efectivo	\$190.00
Pagos en cheque	\$500.00
Pagos en tarjeta	\$310.00
Pagos en efectivo	\$310.00

Fecha de impresión de ticket:
13-01-2022 10:46:43

PAGO APLICADO CORRECTAMENTE
Gracias a nuestro cajero



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA



RECIBO DE PAGO

Contrato: 033474 Clase Usuarios: Casa habitación
Fecha Servicio: Agosto
Nombre: JEMEX SERVICIOS INDUSTRIALES DE R.D. DE CV
Dirección: LAS GRANJAS, NOGAL 1500
Sector: 15 Ruta: 1503 Secuencia: 40 Num Cuenta: 1601470000007
Consumo: 10 Lec. Anterior: 156 Lec. Actual: 156 Medidor: 60878
Clave: Lote baldío Total a Pagar: \$2,848.00

Recibo	2427.32
Costo potencia doméstica	117.64
Costo potencia industrial	117.64
Costo potencia doméstica D	117.64
Costo potencia industrial D	117.64
Costo potencia	38.48
Costo del mes	218.30
Costo del mes	2648.00
Costo del mes	2648.00

Consumos:
SEP/2020(10) OCT/2020(10) NOV/2020(10) DIC/2020(10)
ENE/2021(10) FEB/2021(10) MAR/2021(10) ABR/2021(10)
MAY/2021(10) JUN/2021(10) JUL/2021(10) AGO/2021(10)

Banamex 9183101103347432304225 Santander 1338/103347432304
Bancomer 0898946/103347432304262 Scotiabank 1098/103347432304
Banco de México 87293/103347432304242 Pasa el BCR 443/103347432304

033474

07-septiembre-2021

En cualquier momento

\$ 2,848.00



CoDi



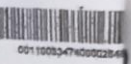
NUMERO DIC
CRITURA 318
IMEN LIC

 **07**
CH

que habilitación
V
0007
0878
ar: \$2,848.00

DO

338/103347432304
080/103347432304
43/1033474323042

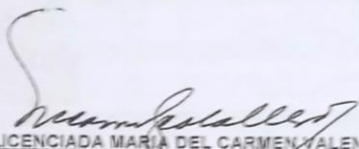

00110035474323042

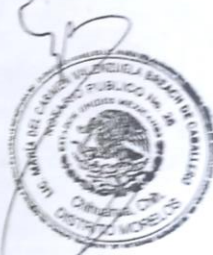


LA CIUDADANA LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO,
NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS, EN EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO MORELOS,
ESTADO DE CHIHUAHUA, CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE COPIA CONSTANTE DE UNA FOJA UTIL, CONCUERDA FIELMENTE CON
SU DOCUMENTO ORIGINAL, DOCUMENTO QUE TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL
INTERESADO - DOY FE.

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE
FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.


LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA
BREACH DE CABALLERO
NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS



ANEXO NUMERO Once
DE LA ESCRITURA 31250
DEL VOLUMEN 1150

Folio: 21120556
Folio Informativo: 21120556
Clave Única de Verificación: 0908721081267
T.1, Clave de Avalúo: 210110468026
Folio Único de Verificación: 0908721081267
Folio Único: 0908721081267

TASVALÚO
PASEO DE LA REFORMA 412, PISO 20, COL. JUÁREZ, DEL. CUAUTÉMOC
CIUDAD DE MÉXICO C.P. 06600, Tels. (55) 9126 3300 / (55) 9126 3301
www.tasvaluo.com

1. Datos Generales

1.2. Nombre UV: TASACIONES Y AVALUOS S.A.P.I. DE C.V.
1.3. Clave UV: 09087
1.4. Fecha del Avalúo: 28/12/2021
1.5. Nombre controlador: VELIA PATRICIA SANDOVAL QUIRIONES
1.6. Clave controlador SHF: 0801720
1.7. Nombre VP: MARIO CALDERON VALDEZ
1.8. Clave VP SHF: 0404434
1.9. Clave de Propósito: 1 - ORIGENACION DE CREDITO
1.10. Tipo de inmueble: 1 - TERRENO
1.11.1. Calle y Número: NOGAL No. 1806
1.11.2. Nombre del conjunto: ALDAMA, COLONIA LAS GRANJAS
1.11.3. Alcaldía: COLONIA LAS GRANJAS
1.11.4. C.P.: 3116
1.11.5. Delegación o municipio: 019 - CHIHUAHUA
1.11.6. Entidad Federativa: 08 - CHIHUAHUA
1.12.1. Longitud: -108.0655340
1.12.2. Latitud: 28.6658510
1.13. Régimen de propiedad: 1 - PRIVADA INDIVIDUAL
1.14. Cuenta predial: 08-081-0000-10-000-0000
1.15. Número de conjunto de informativos: 1
1.16. Clave de entidad otorgante: 040012
1.17. Nombre del constructor: N/A
1.18. Nombre del solicitante: IVAN CLEMENTE ALDAMA FRESCAS
1.19. Nombre del propietario: IEMEX SERVICIOS INDUSTRIALES S DE RL DE CV

2. Características Urbanas

2.1. Tipo de información: N/A
2.2. Tipo de información: N/A
2.3. Tipo de información: N/A
2.4. Tipo de información: N/A
2.5. Tipo de información: N/A
2.6. Vialidades: ASFALTO
2.7. Teléfono: RED AEREA
2.8. Tipo de transporte: EXISTE
2.9. Tipo de transporte: EXISTE
2.10. Vigilancia: MUNICIPIO
2.11. Nivel de equipamiento: Nivel 1
2.12. Clasificación de la zona: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN
2.13. Ref. de proximidad urbana: INTERMEDIO
2.14. Construcciones predominantes: CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE: CASAS
HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES DE MEDIANA Y BUENA CALIDAD CALIDAD: MEDIO NO NIVELER: 2
USO: CONSTRUCCIONES: HABITACIONAL

3. Características del Inmueble

3.1. Croquis de Localización
3.2. Fachada

3.3. Uso del suelo: H/2/20
3.4. Servidumbres o restricciones: SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES, AFECTACIONES NO SE OBSERVARON EN VISITA NI EN DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA
3.5. Descripción de las construcciones y uso actual: TERRENO URBANO, DESOCUPADO SIN CONSTRUCCIONES UBICADO EN COLONIA GRANJAS.

3.5.1. N° Recamaras: 0
3.5.2. N° Baños: 0
3.5.3. N° 1/2 Baños: 0
3.5.4. N° Edificaciones: 0
3.5.5. N° Servidumbres: NO EXISTE
3.6. Unidades habitables generales: 1
3.7. Unidades habitables del inmueble: 1
3.8.1. Estufas: 1
3.8.2. Acabados: 1

3.9.1. Hidráulico sanitarias
3.9.2. Eléctricas

3.10.1. Carpintería
3.10.2. Herrería

21120556104

Esta es la representación impresa de un Avalúo Digital
http://sma.shf.gob.mx/SMA/validaAvaluo.aspx

21120556104
Página 1



TASVALUO

PASEO DE LA REFORMA 412, PISO 26, COL. JUAREZ DEL CUAUTEMOC
CIUDAD DE MEXICO C.P. 06800, Tels. (55) 9126 3300 / (55) 9126 3301
www.tasvaluos.com

5.2 Análisis por homogenización

1	2	3	4	5	6

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Propiedad: \$ 0.00 Máximo: \$ 0.00 Mínimo: \$ 0.00

Criterio de ajuste de mercado: 0%

6. Enfoque de Capitalización de rentas

1	2	3	4	5	6

Estimación de renta de acuerdo a la referencia de inmuebles similares:

1	2	3	4	5	6

Cálculo por capitalización de rentas

Renta mensual bruta: \$ 0.00

Deducciones mensuales estimadas: \$ 0.00

PMT renta neta mensual: \$ 0.00

Tasa de capitalización manual:

Vida útil remanente en meses:

7. Conclusiones

7.1.1 Valor comparativo de mercado: \$ 0.00

7.1.2 Valor Fisico: \$2,980,104.40

7.1.3 Valor de capitalización de rentas: \$ 0.00

7.2 Valor Concluido

JUSTIFICACIÓN: EL VALOR COMERCIAL AL QUE SE CONCLUYE, ES IGUAL AL VALOR RESULTANTE EN EL ENFOQUE FISICO EN NUMEROS REDONDOS POR CONSIDERARSE EL MAS ADECUADO PARA EL TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALUA. CONSIDERACIONES: VEASE POR FAVOR APARTADO 7.5 DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

7.2.2 Importe del Valor Concluido: \$2,980,104.40

MARIO CALDERON VALDEZ Valuador Clave: 0404434

VELIA PATRICIA SANDOVAL QUIRONES Controlador Clave: 0801720

Cadena de validación (Base 64):
TBLDAGWZD1NAJm...
Cadena de validación (Base 64):
krtzsaPzBZTZSMAmezC7oThsOuqo2DST7AAZQULnEUjSp2AQILBw7JvUx2gRgRlR...
#F8PusDngJe+EOshHDOG...

7.3 Reporte Fotográfico

INTERIOR DEL PREDIO

INTERIOR DEL PREDIO

INTERIOR DEL PREDIO

Este es la representación impresa de un Avalúo Digital
<http://ams.snl.gob.mx/SMA/validaAvaluo.aspx>

21120058104

2112005

Página 3

21120058104

0806721081257
2101104680278210
08067210812573972

ASO DE LA REFORMA 412, PISO 20, COL. JUÁREZ, DEL. CUAUTEMOC
DAD DE MEXICO C.P. 06600, Tels. (55) 9126 3300 / (55) 9126 3301
www.tasvaluo.com

TASVALÚO

Folio: 21120058104
Folio Informativo:
Clave Única de Vivienda:
1.1. Clave del Avalúo: 08067210812573972
Folio Unidad Técnica: 2101104680278210
Folio Único: 0806721081257397212

ACCESO AL PREDIO

INTERIOR DEL PREDIO

ENTORNO

7.4 Colindancias

MEDIDAS Y COLINDANCIAS - VER ANEXO

7.5 Declaraciones y Advertencias

DECLARACIONES - VER ANEXO

ADVERTENCIAS - VER ANEXO

7.6 Croquis del Inmueble

PLANO CATASTRAL

ESCALA: 1:400

21120058104

"Esta es la representación impresa de un Avalúo Digital"
<http://sma.sh.gob.mx/3MAValidaAvaluo.aspx>

Página 4 de 13

21120058104

Página 3 de

UC MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BRACH DE CASTILLO
NOTARIO PUBLICO No. 26
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Chihuahua, Chih.
DISTRITO MORELOS

Folio:
Folio Informativo
Clave Única de Vivienda
1.- Clave del Avalúo
Folio Único Teórico
Folio Único

090672108 IN
2101144662
090672108 IN

DE LA REFORMA DE LEY DEL VALUADOR PÚBLICO DEL ESTADO DE MEXICO



TASVALÚO

PASEO DE LA REFORMA 412, PISO 20, COL. JUAREZ, DEL. CUAUHTEMOC
CIUDAD DE MÉXICO C.P. 06600, Tels.: (55) 9126 3300 / (55) 9126 3301
[www.tasvaluo.com](#)

Avalúo de Inmueble Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda

1.	Clave del Avalúo. Número asignado por la Unidad de Valuación:	09067210812673972
2.	Fecha del Avalúo. En formato DD/MM/AAAA	28/12/2021
3.	Número de registro del conjunto inmobiliario (de ser aplicable)	
4.	Clave del Controlador que emitió el Avalúo. Número asignado por SHFI	0801720
5.	Clave del Valuador Profesional. Número asignado por SHFI	0404434
6.	Clave de la entidad que otorgó el crédito	040012
7.	Nombre del bien/valor para el caso de vivienda nueva	N/A
8.	Propósito del avalúo	ORIGINACION DE CRÉDITO
9.	Tipo de inmueble a valorar	TERRENO
10.	Calle y número	NOGAL No. 1506
11.	Nombre del conjunto incluyendo Infravivienda	
12.	Asentamiento	COLONIA LAS GRANJAS
13.	Código Postal	01100
14.	Clave de la Delegación o Municipio conforme al catálogo INEGI	019 - CHIHUAHUA
15.	Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI	08 - CHIHUAHUA
16.	Número de cuenta predial	08-001-019-00-0001-191-065-00003-00_0000
17.	Proximidad urbana	INTERMEDIA
18.	Nivel de Infraestructura urbana (indicar el número del nivel que corresponda)	2
19.	Clase del inmueble	MEDIO
20.	Vida útil Remanente en meses	
21.	Año de terminación e remodelación de la obra en formatos AAAA	
22.	Unidades rentables generales	1
23.	Unidades rentables	1
24.	Superficie del terreno en m²	1206.52 m²
25.	Superficie construida en m²	
26.	Superficie accesoria en m²	
27.	Superficie vendible en m²	1206.52 m²
28.	Valor comparativo de mercado	\$0.00
29.	Valor físico del terreno	\$2,980,104.40
30.	Valor físico de la construcción	\$0.00
31.	Valor físico de las instalaciones y elementos comunes	
32.	Importe del valor concluido	\$2,980,000.00
33.	Número de piscinas	0
34.	Número de baños	0
35.	Número de media baños	0
36.	Número de niveles de la unidad valuada	0
37.	Número de espacios de estacionamiento	0
38.	Acopieta da al inmueble del suministro telefónico	0
39.	Nivel de equipamiento urbano	1
40.	Elevador (Indicar: Una si tiene. Cero si no.)	NO EXISTE
41.	Longitud	-106.0958340 W
42.	Latitud	28.6558510 N
43.	Altitud	1437 (m.s.n.m.)

Valuador Profesional

Controlador

Valuador: MARCO CALDERÓN VALDÉS
Clave S.H.F.I.: 0404434
Representante: BANCILLARA
No serie certificado: TS001-08002978
Cadena de verificación (Base 64):
TS001-08002978+MARCOS+CALDERON+VALDES+SHFI+0404434+...
URRAG+WjyETfsg6tSOTsxMuUNXXQtsnqetTwvGLAMkVkm

Controlador: YELIA PATRICIA SANDOVAL GUICHIGIS
Clave S.H.F.I.: 0801720
Representante: BANCILLARA
No serie certificado: TS001-08002995
Cadena de verificación (Base 64):
TS001-08002995+YELIA+PATRICIA+SANDOVAL+GUICHIGIS+SHFI+0801720+...
11OnVrYlSGRoM3dP1manRPQlraTwaKPVYJPpUMWpuPeQuwXhuGgusPTTPyoG
OneBvtWlunghPEZOpgLpyrbmLuJJzyNGBnsBSAKTyTndxWNLSvOPstFC
00buIV++ETGZZzPKABsMSVTAuPMuWdgjdGu+efcmKXJCm

21120069104

"Esta es la representación impresa de un Avalúo Digital"
<http://ma.shfi.gob.mx/BAN/validaAvaluo.aspx>

11120069104

Página 1



TASVALÚO

PASEO DE LA REFORMA 412, PISO 20, COL. JUÁREZ, DEL CUALQUÉMOC
CIUDAD DE MÉXICO C.P. 06600, Tels: (55) 9128 3300 / (55) 9128 3301
www.tasvaluo.com

Folio: _____

Folio Inicial: _____

Clave Única de Identificación: _____

1.1. Clave del Inmueble: _____

Folio Único Técnico: _____

Folio Único: _____

PASEO DE LA REFORMA 412, PISO 20, COL. JUÁREZ, DEL CUALQUÉMOC
CIUDAD DE MÉXICO C.P. 06600, Tels: (55) 9128 3300 / (55) 9128 3301
www.tasvaluo.com

ANEXO FOTOGRAFICO - COMPATIBILIDADES

DECLARACIONES:

LA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE, EL DE LA ZONA CONSERVADA, NO SE PROPORCIONA DETALLAR LAS MANTENIENDO LA SUPERFICIE, ETC.

EL PRESENTE ANEXO FOTOGRAFICO, FIRMAS DE LOS FOTOGRAFOS, LA FECHA DE FIRMA DEL INMOBILIARIO.

CATEGORIA	DESCRIPCION	ESTADO												TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Edificio													
2	Edificio													
3	Edificio													
4	Edificio													
5	Edificio													
6	Edificio													
7	Edificio													
8	Edificio													
9	Edificio													
10	Edificio													
11	Edificio													
12	Edificio													
13	Edificio													
14	Edificio													
15	Edificio													
16	Edificio													
17	Edificio													
18	Edificio													
19	Edificio													
20	Edificio													
21	Edificio													
22	Edificio													
23	Edificio													
24	Edificio													
25	Edificio													
26	Edificio													
27	Edificio													
28	Edificio													
29	Edificio													
30	Edificio													
31	Edificio													
32	Edificio													
33	Edificio													
34	Edificio													
35	Edificio													
36	Edificio													
37	Edificio													
38	Edificio													
39	Edificio													
40	Edificio													
41	Edificio													
42	Edificio													
43	Edificio													
44	Edificio													
45	Edificio													
46	Edificio													
47	Edificio													
48	Edificio													
49	Edificio													
50	Edificio													
51	Edificio													
52	Edificio													
53	Edificio													
54	Edificio													
55	Edificio													
56	Edificio													
57	Edificio													
58	Edificio													
59	Edificio													
60	Edificio													
61	Edificio													
62	Edificio													
63	Edificio													
64	Edificio													
65	Edificio													
66	Edificio													
67	Edificio													
68	Edificio													
69	Edificio													
70	Edificio													
71	Edificio													
72	Edificio													
73	Edificio													
74	Edificio													
75	Edificio													
76	Edificio													
77	Edificio													
78	Edificio													
79	Edificio													
80	Edificio													
81	Edificio													
82	Edificio													
83	Edificio													
84	Edificio													
85	Edificio													
86	Edificio													
87	Edificio													
88	Edificio													
89	Edificio													
90	Edificio													
91	Edificio													
92	Edificio													
93	Edificio													
94	Edificio													
95	Edificio													
96	Edificio													
97	Edificio													
98	Edificio													
99	Edificio													
100	Edificio													

21120058104

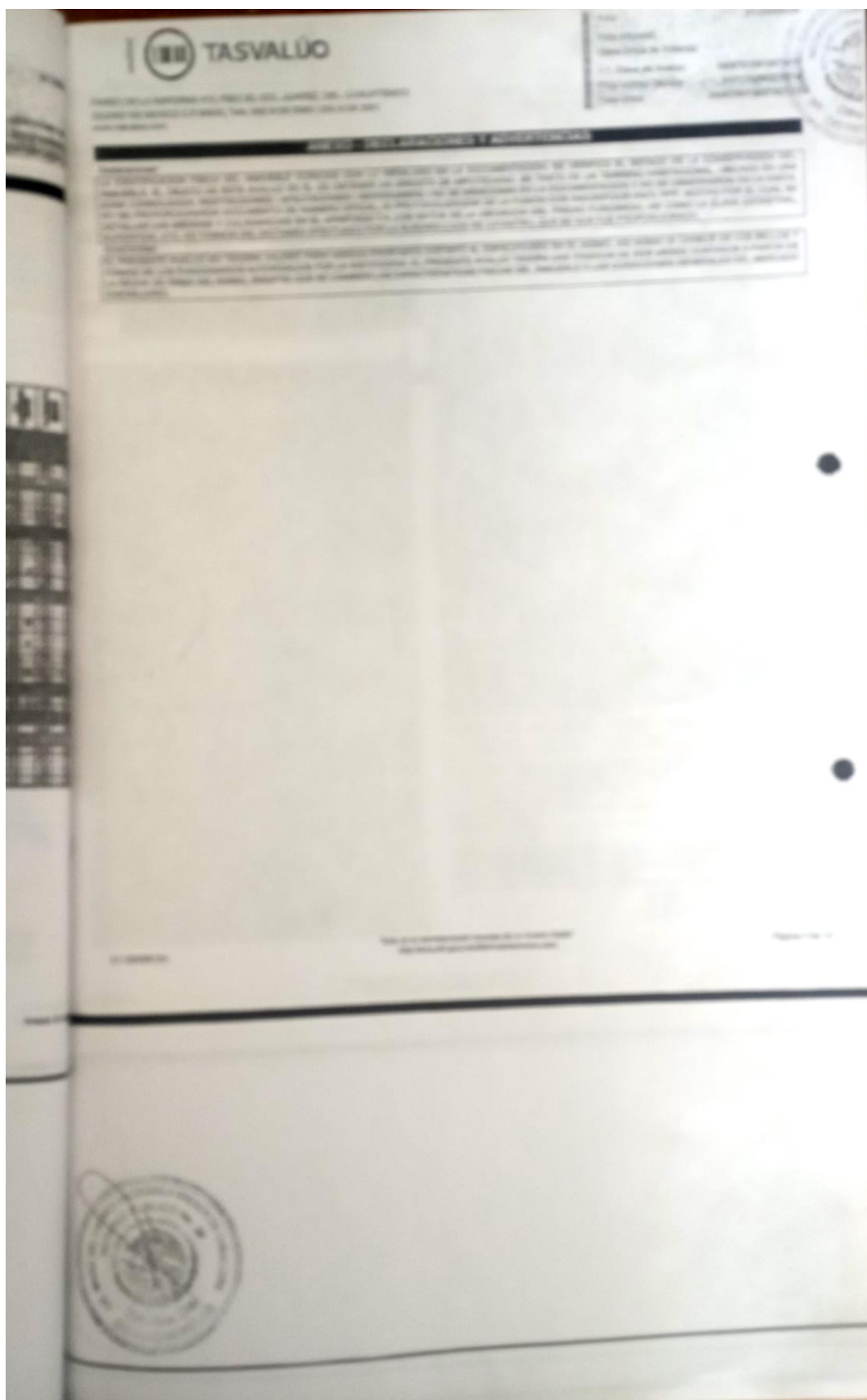
"Esta es la representación impresa de un Archivo Digital"

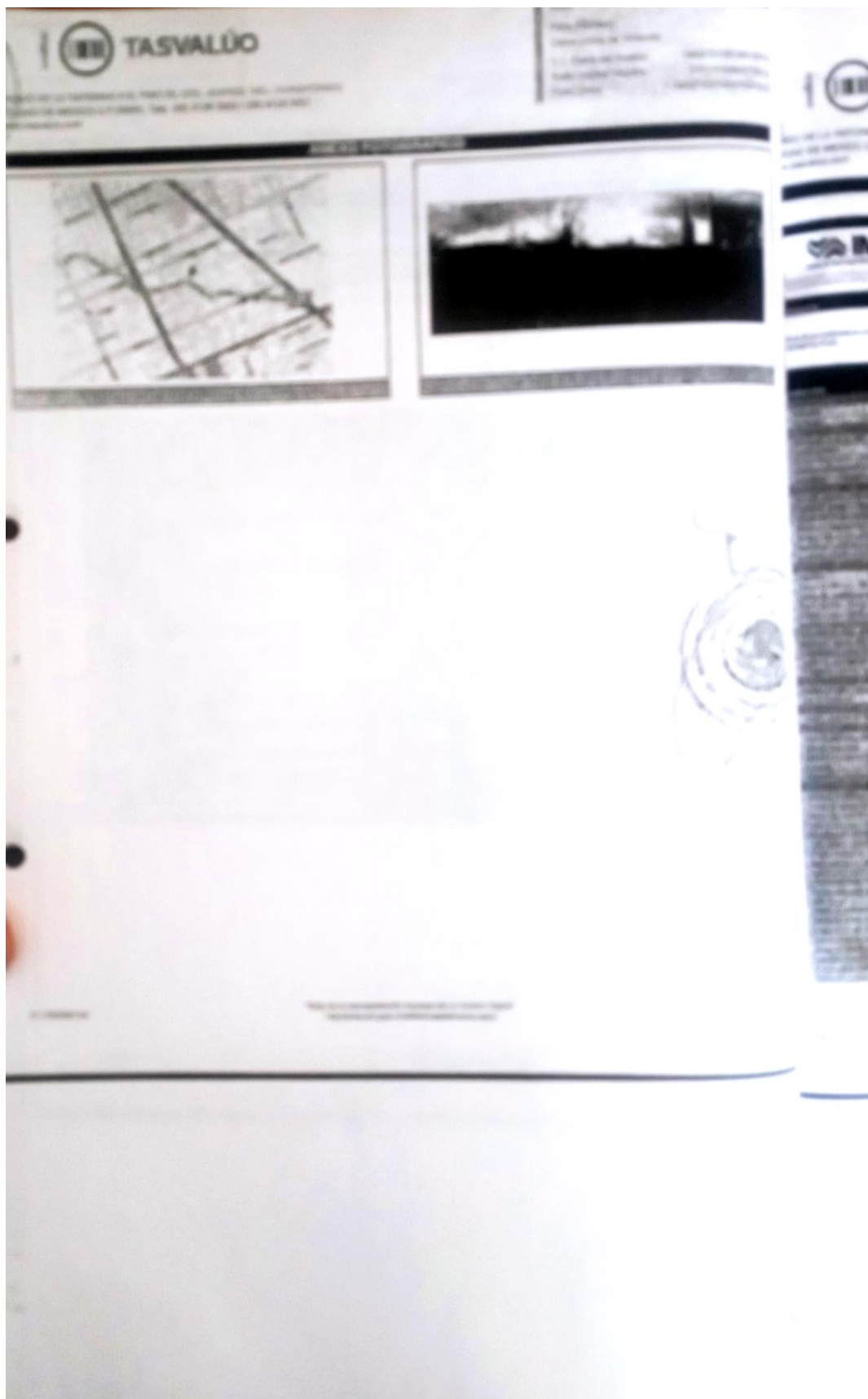
<http://rma.shf.gob.mx/SMA/validaArchivos.aspx>

Anexo I











TASVALÚO

BDO DE LA REPÚBLICA 412, PISO 30, COL. JUÁREZ, DEL. CUAUHTEMÓC
CDD DE MÉXICO C.P. 06000, Tel. (55) 9126 3300 / (55) 9126 3301
tasvaluo.com

Póliza: 21120058104

Póliza Interactiva:

Clave Única de Usuario: 59977138/287972

Código de Verificación: 21111999997519

Póliza Único: 0007180492873992

ANEXO FOTOGRÁFICO - COMPATIBILIDADES

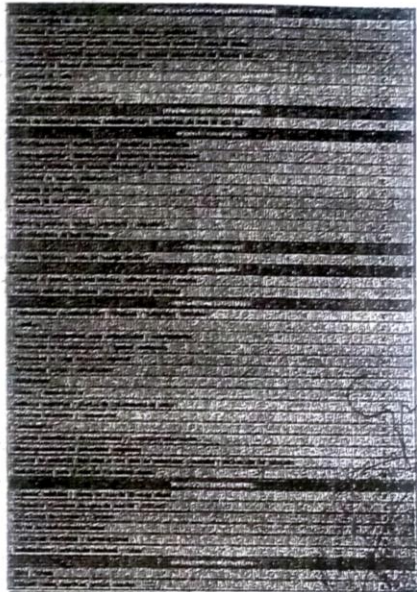


IMPLAN

Interacción de Materiales

Compatibilidad de 35 vlv/ltr (3000)





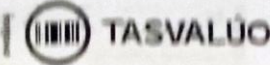
Este es la representación impresa de un Archivo Digital

<http://tasvaluo.com/gpo/mv/5MA/858104/ANEXO.aspx>

Anexo 10 de 13



[illegible]



DE LA REFORMA 418, PISO 50, COL. JUARES, DEL CUARTIERO
CENTRO DE MÉXICO C.P. 06000, Tels. (55) 5128 5300 / (55) 5128 5301
tasvalo.com

Folio: 12-30088-04

Procedimiento:
Carpeta de Valores

1.- Número de Expediente: 09067210512575972
Folio Único de Expediente: 0101194880278210
Folio Único: 0906721051257597219

ANEXO FOTOGRAFICO - DICTAMEN DE FUSION



Departamento
Judicial
Cen. No. 101000
Hacienda de San Mateo
0101000-010



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Para su dictamen por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para fusionar presentada por el Sr. Francisco Javier Aranda Matos de su persona de representante legal de la persona moral denominada "Sociedad Anónima Industrial, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, para operar la explotación de Mineral la acción urbana que a continuación se describe:

Valores

En las parcelas ubicadas en la Calle Nagel Nos. 1556 y 1556-A en la Colonia Granjas de esta Ciudad, con superficies 1,955.32 m² y 21.30 m² y que a continuación se describen:

Parcela identificada con el No. 1556	con una superficie de	1,955.32 m ² y
Parcela identificada con el No. 1556-A	con una superficie de	21.30 m ² .

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 1,976.620 m².

Considerando que en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, el Plan de Ordenación y el Plan Municipal para el Estado de Chihuahua, los planes de ordenación y aprobación de los usos de suelo, explotación y explotación de la ciudad, corresponden a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, procede a la revisión de la solicitud solicitada, con el fin de emitir el Dictamen Judicial, a fin de emitir los valores correspondientes, considerando que la solicitud formulada es procedente, ya que se trata de una solicitud de fusión de parcelas urbanas en un sector con uso de suelo 1556-A, para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 1,976.620 m² y 7.00 metros de frente, en la explotación de Mineral y en la explotación de los recursos víveres, en virtud de lo anterior.

Conclusiones

Primero.- Esta Comisión Judicial, al haber revisado los datos en la Calle Nagel Nos. 1556 y 1556-A, en la Colonia Granjas de esta Ciudad, con superficies 1,955.32 m² y 21.30 m² y que a continuación se describen:

Parcela identificada con el No. 1556	con una superficie de	1,955.32 m ² y
Parcela identificada con el No. 1556-A	con una superficie de	21.30 m ² .

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 1,976.620 m².

"2000, Año del Bicentenario de la Constitución de la Independencia de México"

"2000, Año de las Quince del Norte"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Carlos A. de la Cruz Cárdenas, C. 100 Cal. Carreteras Norte, C.P. 7400 Chihuahua, Chihuahua
04-555-10-50 / 11111111111111111111

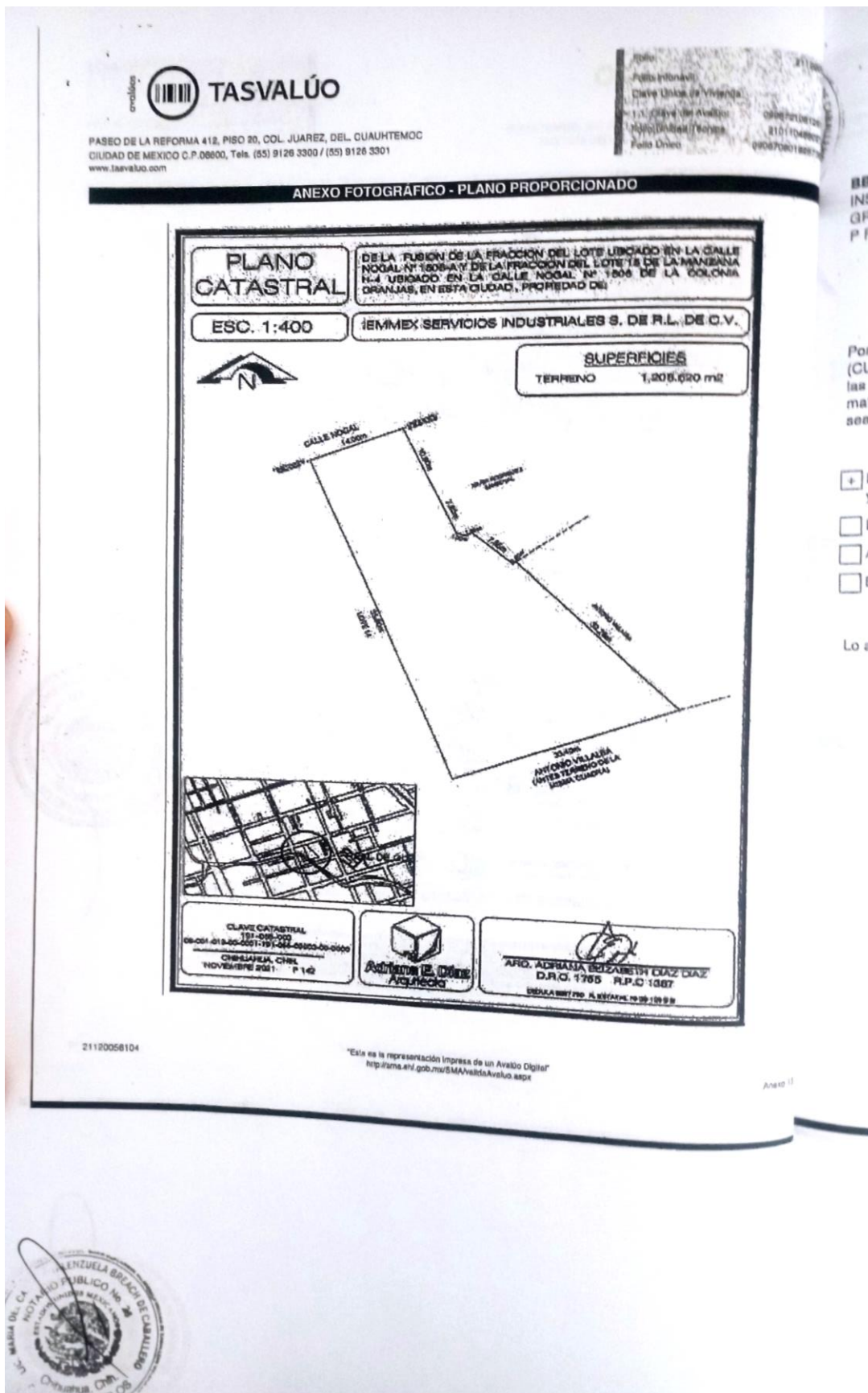
Página 1 de 2

"Este es la representación impresa de un Archivo Digital"

Anexo 12-30-1







En CHIHUAHUA a 16 de diciembre de 2021

BBVA MÉXICO S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO
P R E S E N T E

Asunto: Designación de Unidad de Valuación.

Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto en el Anexo 14 de la Circular Única de Bancos (CUB), hago de su conocimiento que, después de haber revisado la lista de Unidades de Valuación, de entre las cuales me dieron la oportunidad de elegir para contratar la realización del avalúo del Inmueble que va a ser materia de la garantía hipotecaria en el crédito que en su caso se me otorgue, es mi decisión que dicho avalúo sea realizado por la entidad que se marca a continuación:

☒ BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (a través de Tasaciones y Avalúos S.A.P.I. de C.V.)

☐ Ioval, S.A. de C.V.

☐ Avalúos y Valuaciones, S.A. de C.V.

☐ Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte

Lo anterior, lo hago de su conocimiento para todos los efectos legales a que haya lugar.

Atentamente,

IVAN CLEMENTE ALDAMA FRESCAS
Nombre y firma del solicitante,





Folio: 1
 Fecha de Emisión: 01/11/2023
 Cliente: Cliente de Vivienda
 Folio Único de Trámite: 01/11/2023
 Folio Único: 01/11/2023

BBVA

NOTA REQUERIDA PARA LA INSTITUCIÓN

TABADOREROS Y AVALUOS S.A.P.I. DE C.V.

INSTRUMENTO ALDAMA FERRERAS

NÚMERO DE CRÉDITO: 0

FECHA DE AVALÚO: 01/11/2023

UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

CALLE: NOVAL

NÚM. EXTERIOR: 1808

COLONIA: LAS GRANJAS

MANZANA:

ALCALDÍA O MUNICIPIO: CHIHUAHUA

CAJERÍA O MUNICIPIO: GABRIEL BARRERA RAMON GUZMAN

REG. PROPIEDAD: PRIVADA

FORMA PARTE DEL PREDIO: SI

TIPO DE INMUEBLE: TERRENO

VIVIENDA / CLASE GENERAL: MEDIO

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

UNIDADES IDENTIFICABLES: 1

MUNDO:

EDAD APROXIMADA:

ESTADO DE CONSERVACIÓN: 120642

MTS. TERRENO: 0.00

MTS. CONSTRUCCIÓN: 0.00

NÚM. INTERIOR: 01100

C.P.:

BLD. MANZANA:

LOTES: CHIHUAHUA

ESTADO: NIA

ESTADO DEL INMUEBLE:

NIVELES TOTALES: 0

NÚM. DE NIVELES DEL INMUEBLE: NO

TARIFA ADICIONAL:

HABITACIONES: 0

ESTACIONAMIENTO: NO

QUINQUE LA ADICIONAL:

TECHOS Y ENTREPISO:

VIDA TOTAL:

VIDA REMANENTE:

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: MEDIO

VALOR DEL TERRENO: \$2,470.00

VALOR DEL INMUEBLE: \$0.00

TOTAL ÁREAS Y ELEMENTOS ADICIONALES COMUNES:

TOTAL ÁREAS Y ELEMENTOS ADICIONALES PRIVATIVAS:

CONCLUSIONES

VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES: \$ 0.00

VALOR COMERCIAL: \$2,470.00

VALOR RESERVABLE PARA LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS Y ADICIONALES: \$ 0.00

VALOR REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: \$0.00

VALOR CONSTRUCCIONES VALOR COMERCIAL TERRENO: \$ 0.00

PROPIETARIO: REMEX SERVICIOS INDUSTRIALES S DE RL DE CV

EN CASO DE CONSTRUCCIONES:

TERMINADA: NO

PROGRESIVO: \$ 0.00

PARTE REALIZADA:

AVANCE DE OBRA %: 0.00

PARTE REALIZADA:

OPINIÓN TÉCNICA

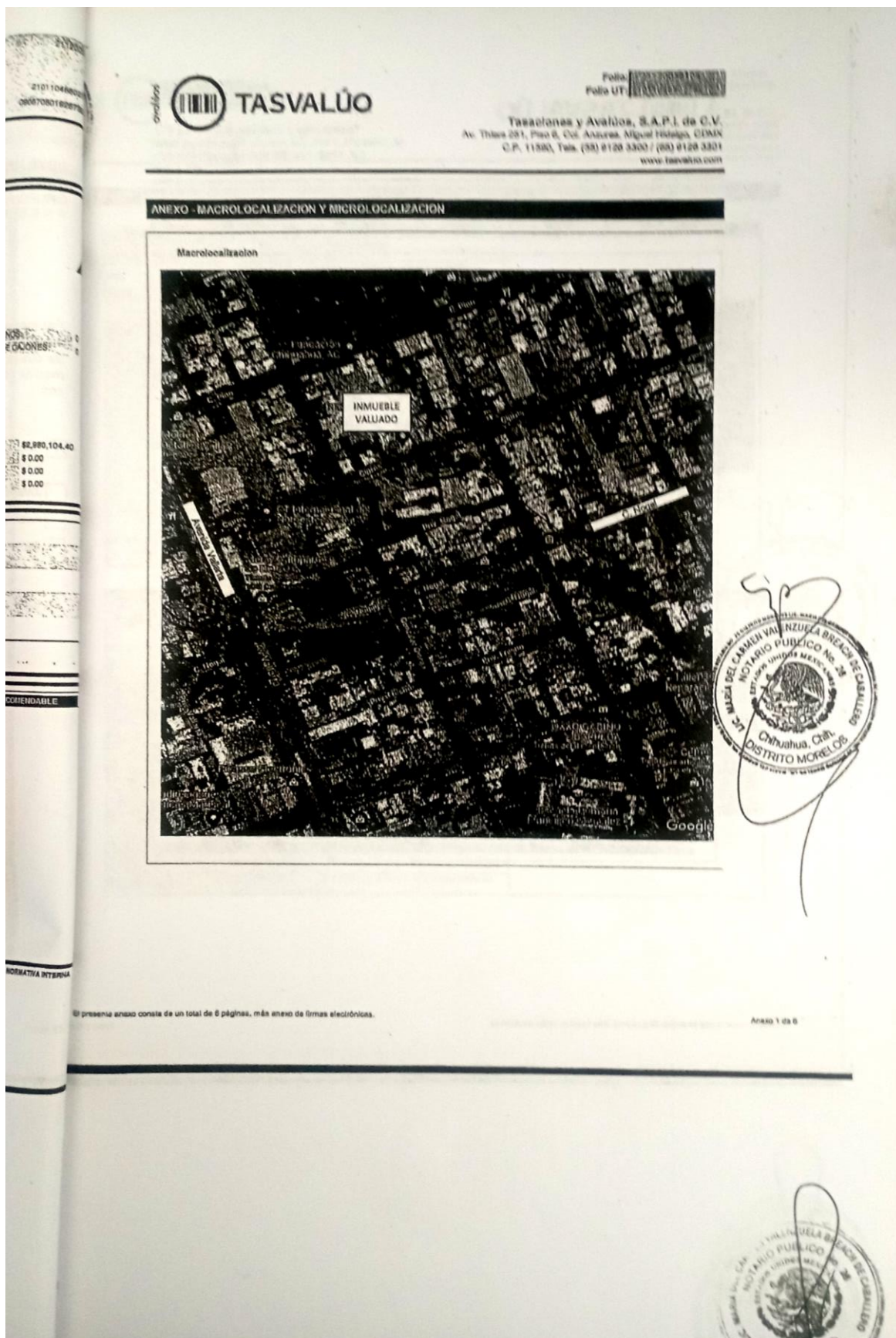
VALUADOR: CALDERON VALDEZ MARIO

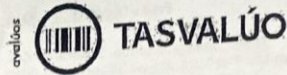
CÉDULA PROFESIONAL: 1341438

SE CONSIDERA ESTE INMUEBLE COMO GARANTÍA: RECOMENDABLE

DOCUMENTO PARA USO INTERNO BBVA, EN CUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA INTERNA



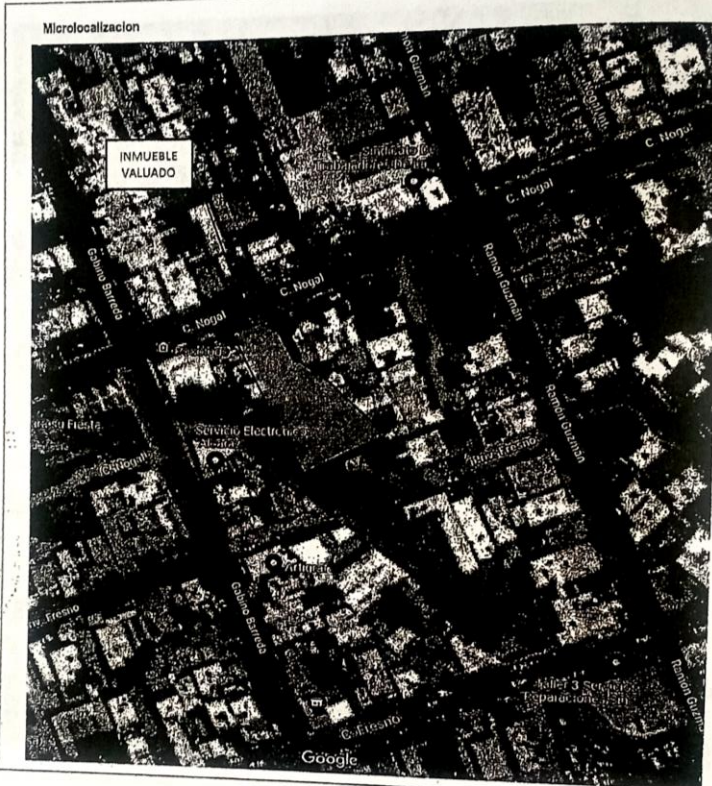




Folio: 25320051100
Folio UT: 25320051100
Tasaciones y Avalúos, S.A.P.I. de C.V.
Av. Thiers 251, Piso 8, Col. Anzures, Miguel Hidalgo, CDMX
C.P. 11590, Tels. (55) 9126 3300 / (55) 9126 3301
www.tasvaluo.com

ANEXO - MACROLOCALIZACION Y MICROLOCALIZACION

Microlocalizacion



El presente anexo consta de un total de 6 páginas, más anexo de firmas electrónicas.



ANEXO - CED

Contacto:	
Teléfono de:	
URL:	
Fecha:	
Calle:	
Numero:	
Numero Int:	
Nombre del:	
Municipio:	
Código Postal:	
Fronte en m:	
Ubicación en:	
Num de Fran:	
Forma:	
Topografía:	
Pendiente %:	
Uso de suelo:	
Densidad:	
Servicios:	
Superficie:	
Venta u Ofert:	
Precio:	
Unitario:	
Comentarios:	

Contacto:	
Teléfono de:	
URL:	
Fecha:	
Calle:	
Numero:	
Numero Int:	
Nombre del:	
Municipio:	
Código Postal:	
Fronte en m:	
Ubicación en:	
Num de Fran:	
Forma:	
Topografía:	
Pendiente %:	
Uso de suelo:	
Densidad:	
Servicios:	
Superficie:	
Venta u Ofert:	
Precio:	
Unitario:	
Comentarios:	



TASVALÚO

Folio: 2170006104
Folio UT: 2101968020210

Tasaciones y Avalúos, S.A.P.I. de C.V.
Av. Thiers 251, Piso 8, Col. Azules, Miguel Hidalgo, CDMX
C.P. 11560, Tels. (55) 9128 3300 / (55) 9128 3301
www.tasavaluo.com

ANEXO - CÉDULAS DE MERCADO DE TERRENO

Propiedad 1

Contenido	Verónica Porras/ Ascenso
Teléfono de contacto	814 247 4849
URL	https://www.inmuebles24.com/propiedades/venta-terreno-por-franco-santa-clara-55554298.html
Fecha	23/12/2021
Calle	Av. Nogales
Número	NP
Número Interior	NP
Nombre del Conjunto/Colonia	Provincia de Santa Clara
Municipio	Chihuahua
Código Postal	31160
Fronte en m	8.00
Ubicación en la manzana	Medianero
Num. de Frontes	1
Forma	Irregular
Topografía	Plano
Pendiente %	3%
Uso de suelo	Misto
Densidad	28-35 Vv/Ha
Servicios Infraestructura	Completos
Superficie	883.00
Venta - Oferta	Oferta
Precio	2,250,000.00
Unidad m2	2,637.75
Comentarios	Ubicado sobre la av. Nogales. Cuenta con todos los servicios.



Propiedad 2

Contenido	Andrea Sigala/ Century 21 Census
Teléfono de contacto	814 423 6090
URL	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-en-venta-en-calle-quartales-67228309.html
Fecha	23/12/2021
Calle	J. Morón
Número	NP
Número Interior	NP
Nombre del Conjunto/Colonia	Cuartales
Municipio	Chihuahua
Código Postal	31020
Fronte en m	20.00
Ubicación en la manzana	Medianero
Num. de Frontes	1
Forma	Irregular
Topografía	Plano
Pendiente %	2%
Uso de suelo	Misto
Densidad	28-35 Vv/Ha
Servicios Infraestructura	Completos
Superficie	768.000
Venta - Oferta	Oferta
Precio	2,500,000.00
Unidad m2	3,255.21
Comentarios	Ubicado sobre calle J. Morón. Cuenta con todos los servicios.



ANEXO 2 de 5



TASVALÚO

Folio: 2100000
Folio UT: 2000000000

Tasaciones y Avalúos, S.A.P.I. de C.V.
Av. Tiers 251, Piso 5, Col. Andares, Miguel Alemán, CDMX
C.P. 11590, Tel. (55) 9128 3300 / (55) 9128 3301
www.tasvaluo.com

ANEXO - CEDULAS DE MERCADO DE TERRENO

Solicitud	
Contacto	Jose Hiram Orestes BFL
Teléfono de contacto	014 131 9558
URL	https://www.inmuebles24.com/avulsades/mexico-80-venta-colonia-arcoiris-turkeyhuas-00842784.html
Fecha	23/12/2021
Calle	Calle 81
Número	NP
Número interior	NP
Nombre del Conjunto Colonial	Aeropuerto
Municipio	Chihuahua
Código Postal	31254
Planta en m ²	12.00
Ubicación en la manzana	Mediano
Núm. de Frontes	1
Forma	Regular
Topografía	Plano
Pendiente	2%
Uso de suelo	Misto
Densidad	28-35 Vh/ha
Servicios/Infraestructura	Completo
Superficie	1,250,000
Valor de Oferta	Oferta
Precio	2,280,000.00
Unidad/m ²	1,824.00
Comentarios	Ubicado sobre calle 81a. Cuenta con todos los servicios.



Solicitud	
Contacto	Aaron Morales
Teléfono de contacto	055 322 1620
URL	https://www.inmuebles24.com/avulsades/mexico-80-centro-terreno-a-la-venta-en-colonia-01030584.html
Fecha	23/12/2021
Calle	Plano
Número	NP
Número interior	NP
Nombre del Conjunto Colonial	Gránjas
Municipio	Chihuahua
Código Postal	31100
Planta en m ²	10.00
Ubicación en la manzana	Mediano
Núm. de Frontes	1
Forma	Irregular
Topografía	Plano
Pendiente	2%
Uso de suelo	Misto
Densidad	28-35 Vh/ha
Servicios/Infraestructura	Completo
Superficie	612,000
Valor de Oferta	Oferta
Precio	2,300,000.00
Unidad/m ²	4,492.19
Comentarios	Ubicado en colonia Gránjas. Cuenta con todos los servicios.



El presente anexo consta de un total de 6 páginas, más anexos de firmas electrónicas.

ANEXO - MAPEO

MAPEO D

Walmart Cordill

Carretera





TASVALÚO

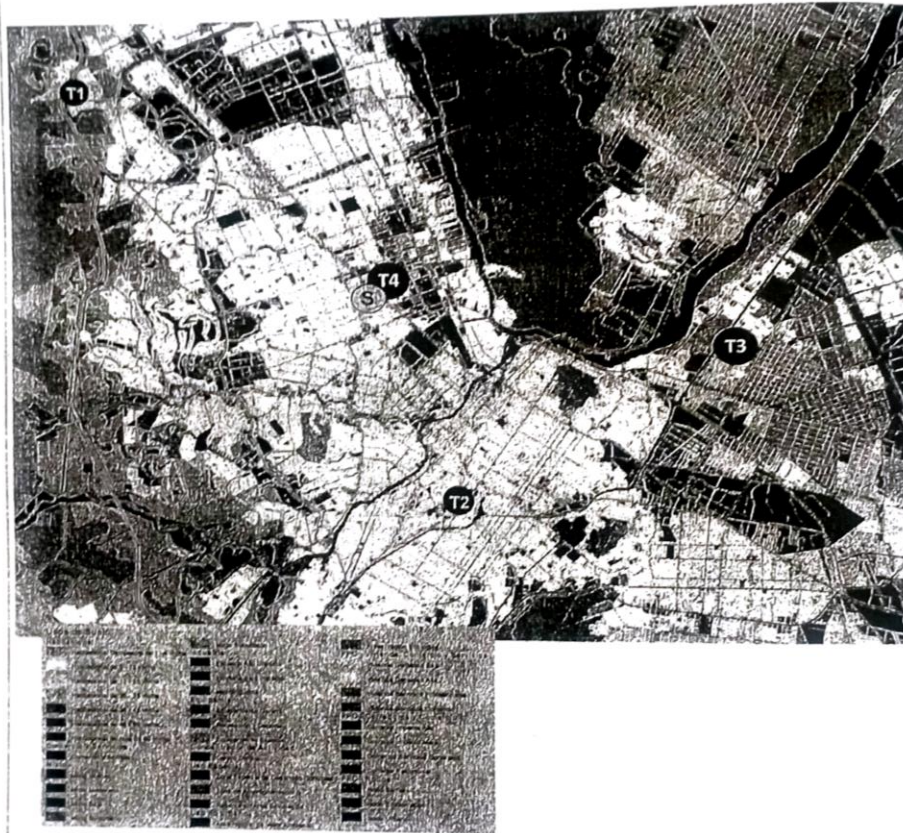
Folio: 130009 SP
Folio UT: 130009 SP

Tasaciones y Avalúos, S.A.P.I. de C.V.
Av. Thiers 251, Piso 6, Col. Anzures, Miguel Hidalgo, CDMX
C.P. 11590, Tels. (55) 9126 3300 / (55) 9126 3301
www.tasvaluo.com



ANEXO - MAPEO DE COMPARABLES

MAPEO DE COMPARABLES VISTA PLAN DE DESARROLLO URBANO



El presente anexo consta de un total de 6 páginas, más anexo de firmas electrónicas.

Anexo 8 de 8



ANC
docu
A) - E
públi
dlect
Núm
MUL
confi
GEN
claus
segu
los C

man
facul
podr
soci
indu
cont
endi

com
desi
ajer
térn

"BB
de l
Cór
En
del
B).
nú
en
BU
De
LC
PC
FI
Ig
SI
A
el
M
ci
fi
d
li
n

ANEXO NUMERO Doce
DE LA ESCRITURA 31858
DEL VOLUMEN 1150

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO, NOTARIA PUBLICA
EN EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, CERTIFICA:—

PERSONALIDAD: El señor Ingeniero JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE, el señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO y el señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, acreditan su carácter de Apoderados con los siguientes documentos:

A).- El señor Ingeniero JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE, con el segundo testimonio, segundo en orden de la escritura pública número 108,398, ciento ocho mil trescientos noventa y ocho, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día diecinueve de Septiembre del año dos mil trece, ante la fe del señor Licenciado CARLOS DE PABLO SERNA, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete, mediante la cual "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, representada por DON JOSE FERNANDO PIO DIAZ CASTAÑARES, confiere a los comparecientes don JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE, como Apoderado del grupo "A" un PODER GENERAL para ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin más limitaciones que las que adelante se señalan y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles aplicables, con las siguientes limitaciones:

LIMITACIONES: Las limitaciones consisten en que: a).- Para ejercitar las facultades que se les confieren deberán mandosumar su firma entre sí dos cualesquiera de los apoderados, o la de uno de ellos con la de cualquier otro apoderado con facultades suficientes; y en que los apoderados: b).- No podrán celebrar contratos de toma en firme "underwriting"; c).- No podrán contratar para recibir ninguna clase de servicios, obras ni suministros, pero sí podrán darlos en cumplimiento al objeto social de su representada; d).- No podrán contratar seguros; e).- No podrán realizar ningún acto relacionado con propiedad industrial o intelectual; f).- No podrán concertar, constituir, modificar o cancelar fondos ni planes de pensiones; g).- No podrán constituir ningún tipo de sociedades, asociaciones u otro tipo de personas morales; h).- No podrán otorgar, suscribir, avosar o endosar títulos de crédito; e i).- No podrán otorgar, conferir ni revocar poderes de ningún tipo ni sustituir sus facultades.

En términos del artículo dos mil quinientos cuarenta y nueve del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos aplicables, se conviene expresamente que el ejercicio de los poderes que en este instrumento se confiere se desempeñará en forma gratuita, por lo que los apoderados no tendrán derecho a reclamar remuneración alguna por su ejercicio.- Asimismo, el solo ejercicio de los presentes poderes tendrán implícita aceptación por parte de los apoderados en los términos en que se confieren.

RENDICION DE CUENTAS.- Los apoderados se obligan a rendir cuentas de los presentes poderes a la poderdante "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, y de las operaciones que realicen al amparo de los mismos, en los términos del artículo dos mil quinientos sesenta y nueve del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos aplicables.

En el documento antes aludido el Notario autorizante acreditó la legal existencia de su representado así como las facultades del compareciente a la celebración de ese acto.

B).- El señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO, me exhibe y doy fe tener a la vista el testimonio número tres, tercero en orden de la escritura pública número 89,462 ochenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y dos, otorgada en la Ciudad de México el día treinta de octubre del año dos mil veinte, ante la fe del señor Licenciado GUILLERMO OLIVER BUCIO, Titular de la Notaría Número Doscientos Cuarenta y Seis, actuando en el protocolo de la Notaría número Doscientos Doce, de la que es titular el Licenciado FRANCISCO I. HUGUES VÉLEZ, en el que también actúa la Licenciada ROSAMARÍA LÓPEZ LUGO, Titular de la Notaría número Doscientos Veintitrés, los tres por convenio de sociedad, se hizo constar los PODERES que otorga "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, representado por sus Apoderados Generales Licenciados Eugenio Bernal Caso y Luis Ignacio de la Luz Dávalos al compareciente Licenciado CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO, como apoderado del SEGUNDO GRUPO o GRUPO "B" para que lo ejerciten como más adelante se indican, PODER GENERAL para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos en el Código Civil Federal y en los demás Códigos de todos los Estados de la República Mexicana, LIMITADO a la celebración en nombre y representación de la Institución, únicamente de contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria otorgados a personas físicas, así como mutuo con interés y garantía hipotecaria, cuyo fin sea la adquisición, construcción, ampliación o mejoras de inmuebles destinados a la vivienda, para el pago de pasivos derivados de los tipos de crédito antes señalados, así como contratos de créditos simples con garantía hipotecaria para liquidez de personas físicas, así como las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de deudor, reconocimientos de adeudo, reestructuras de crédito y demás contratos y convenios relacionados con los mismos. También quedan facultados para

formalizar las cancelaciones de hipoteca constituidas a favor de la institución poderdante, en garantía de los préstamos otorgados por la misma.

LIMITACIONES: Las limitaciones consisten en que: a) Para ejercitar las facultades que les confieren a los apoderados del Segundo Grupo o Grupo "B", cualquiera de ellos deberá mancomunar su firma con la de un apoderado designado como del Primer Grupo o Grupo "A" o con cualquier otro apoderado con facultades suficientes, en el entendido de que no podrán mancomunar su firma con otro apoderado que pertenezca al mismo Segundo Grupo o Grupo "B"; y en que los apoderados: b) No podrán celebrar contratos de toma en firma "underwriting"; c) No podrán contratar ninguna clase de servicios, obras o suministros, pero sí podrán darlos en cumplimiento al objeto social de su representada; d) No podrán contratar seguros; e) No podrán realizar ningún acto relacionado con propiedad industrial o intelectual; f) No podrán concertar, constituir, modificar o cancelar fondos ni planes de pensiones; g) No podrán constituir ningún tipo de sociedades, ni asociaciones; h) No podrán otorgar, suscribir, avalar, ni endosar en forma alguna títulos de crédito; i) No podrán otorgar, conferir ni revocar poderes de ningún tipo ni sustituir sus facultades. En el documento antes aludido el Notario autorizante acreditó la legal existencia de su representado así como las facultades del compareciente a la celebración de ese acto.

C).- Se acredita asimismo la legal existencia de **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, con los siguientes documentos:-----
1 uno.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 8,525 ocho mil quinientos veinticinco, otorgada en México, Distrito Federal, el día ocho de Octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, ante la fe del señor Licenciado Tomás O'Gorman, quien fuera Notario adscrito a la Notaría Pública Número Uno del Distrito Federal, mediante la cual se constituyó la sociedad **"EL NUEVO MUNDO", SOCIEDAD ANONIMA**, cuyo primer Testimonio se encuentra inscrito bajo el número 53 cincuenta y tres, a fojas 310 trescientos diez, del Volumen 307 trescientos siete, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 2 dos.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 35,623 treinta y cinco mil seiscientos veintitrés, otorgada en México, Distrito Federal, el día veintiséis de Noviembre de mil novecientos cincuenta y uno, ante la fe del señor Licenciado Noé Graham Gurrla, quien fuera Titular de la Notaría Pública Número Diez del Distrito Federal, en la cual consta el cambio de su denominación y la reforma de sus estatutos, de **"EL NUEVO MUNDO", SOCIEDAD ANONIMA**, cambió a **"INDUSTRIA Y CREDITO", SOCIEDAD ANONIMA**. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el número 105 ciento cinco, a fojas 91 noventa y un, del Volumen 285 doscientos ochenta y cinco, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 3 tres.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 53,546 cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y seis, otorgada en México, Distrito Federal, el día tres de Junio de mil novecientos cincuenta y siete, ante la fe del Notario Público aludido en el inciso anterior y en la cual cambia la sociedad de denominación de **"INDUSTRIA Y CREDITO", SOCIEDAD ANONIMA**, a **"FINANCIERA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA** y aumenta su capital social y se reforman sus estatutos. El documento de referencia obra inscrito bajo el número 40 cuarenta, a fojas 63 sesenta y tres, del Volumen 388 trescientos ochenta y ocho, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 4 cuatro.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 31,930 treinta y un mil novecientos treinta, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día once de Agosto de mil novecientos cincuenta y ocho ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el número 380 trescientos ochenta, a fojas 334 trescientos treinta y cuatro del Volumen cuatrocientos catorce, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 5 cinco.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 32,204 treinta y dos mil doscientos cuatro, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día quince de Enero de mil novecientos cincuenta y nueve ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 427 cuatrocientos veintisiete a fojas 386 trescientos ochenta y seis bajo el número 152 ciento cincuenta y dos del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 6 seis.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 32,848 treinta y dos mil ochocientos cuarenta y ocho, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día veintitrés de Noviembre de mil novecientos cincuenta y nueve ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 454 cuatrocientos cincuenta y cuatro a fojas 245 doscientos cuarenta y cinco bajo el número 126 ciento veintiséis del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 7 siete.- Con la escritura pública número 33,281 treinta y tres mil doscientos ochenta y uno, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día cinco de Julio de mil novecientos sesenta, ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve, inscrita en el aludido libro, volumen cuatrocientos sesenta y nueve, a fojas ciento sesenta y seis y bajo el número sesenta y dos, por la que se aumentó el capital de la sociedad y



se reformaron sus estatutos sociales.- 8 ocho.- Con la escritura pública número 33,807 treinta y tres mil ochocientos siete, de fecha doce de mayo de mil novecientos sesenta y uno, otorgada ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y nueve, inscrita en el aludido libro, volumen quinientos cuatro, a fojas ciento sesenta y siete y bajo el número setenta y ocho, por la que se aumentó el capital de la sociedad de referencia y se reformaron sus estatutos sociales.- 9 nueve.- Con la escritura pública número 35,503 treinta y cinco mil quinientos tres, de fecha veintidós de Julio de mil novecientos sesenta y tres, otorgada ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y nueve, inscrita en el aludido libro, volumen quinientos cuatro, a fojas ciento sesenta y siete y bajo el número setenta y ocho, por la que se aumentó el capital de la sociedad de referencia y se reformaron sus estatutos sociales.- 10 diez.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 33,801 treinta y tres mil ochocientos uno otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día cinco de Julio de mil novecientos sesenta ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 479 cuatrocientos setenta y nueve a fojas 166 ciento sesenta y seis bajo el número 62 sesenta y dos del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 11 once.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 33,807 treinta y tres mil ochocientos siete, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día doce de Mayo de mil novecientos sesenta y uno, ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 504 quinientos cuatro a fojas 67 sesenta y siete bajo el número 78 sesenta y ocho del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 12 doce.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 35,503 treinta y cinco mil quinientos tres, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día veintidós de Julio de mil novecientos sesenta y tres ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 563 quinientos sesenta y tres a fojas 73 sesenta y tres bajo el número 55 cincuenta y cinco del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 13 trece.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 3011 tres mil once, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día dos de Junio de mil novecientos sesenta y seis, ante la fe del Licenciado RAMON AGUILERA SOTO, Notario Público Número Ciento Dieciocho mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 635 seiscientos treinta y cinco a fojas 95 noventa y cinco bajo el número 158 ciento cincuenta y ocho del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 14 catorce.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 40,300 cuarenta mil trescientos, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día cinco de Abril de mil novecientos sesenta y ocho ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 690 seiscientos noventa a fojas 449 cuatrocientos cuarenta y nueve bajo el número 500 quinientos del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 15 quince.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 43,400 cuarenta y tres mil cuatrocientos, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día diecisiete de Diciembre de mil novecientos setenta ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 786 setecientos ochenta y seis a fojas 216 doscientos dieciséis bajo el número 144 ciento cuarenta y cuatro del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 16 dieciséis.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 30,500 treinta mil quinientos, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día veintidós de Agosto de mil novecientos setenta y cuatro ante la fe del Licenciado JULIO SANTIES GARCIA, en esa fecha Notario Público Número Ciento Cuatro mediante la cual entre otros se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 924 novecientos veinticuatro a fojas 283 doscientos ochenta y tres bajo el número 259 doscientos cincuenta y nueve del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 17 diecisiete.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 12,618 doce mil seiscientos dieciocho, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día ocho de Junio de mil novecientos setenta y seis ante la fe del Licenciado AGUILERA SOTO, mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 992 Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 18 dieciocho.- Con la escritura pública número 12,218 doce mil doscientos dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado AGUILERA SOTO, inscrita en el aludido libro, volumen 992 novecientos noventa y dos a fojas veinte y bajo el número veinte por la que se aumento el capital de la sociedad y se reformaron sus estatutos

sociales.- 19 diecinueve.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 164,334 ciento sesenta y cuatro mil trescientos treinta y cuatro, otorgada en México, Distrito Federal, el día primero de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete, ante la fe del señor Licenciado Francisco Lozano Noriega, Titular de la Notaría Pública Número Diez del Distrito Federal, en la cual consta que previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores se fusionó "FINANCIERA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, con otras sociedades y subsistió como fusionante y cambió su denominación de "FINANCIERA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA a "BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el número 138 ciento treinta y ocho, a fojas 109 ciento nueve, del Volumen 1041 mil cuarenta y uno, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal - 20 veinte.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 164,365 ciento sesenta y cuatro mil trescientos sesenta y cinco, otorgada en México, Distrito Federal, el día tres de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete, ante la fe del Notario aludido en el inciso anterior, en la cual se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA como fusionante y "Banco de Comercio", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Aguascalientes", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Baja California Sur", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Baja California", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Campeche", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Coahuila", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Colima", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Chiapas", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Chihuahua", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Durango", Sociedad Anónima y "Banco de Comercio de Guadalajara", Sociedad Anónima, entre otras como fusionadas. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el número 138 ciento treinta y ocho, a fojas 109 ciento nueve, del Volumen 1041 mil cuarenta y uno, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con fecha dieciocho de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete. -21 veintiuno.- Con el oficio emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público número trescientos cinco guión tres (romano) guión cuatro guión j guión veinte mil seiscientos noventa y tres y seiscientos veintinueve punto uno diagonal cuarenta mil quinientos treinta y seis de fecha cuatro de Noviembre de mil novecientos sesenta y siete, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día primero de Diciembre de mil novecientos sesenta y siete que modificó la concesión otorgada a "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA y que la facultó para dedicarse al ejercicio de la Banca Múltiple.- 22 veintidós.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 41,679 cuarenta y un mil seiscientos sesenta y nueve otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día primero de julio de mil novecientos ochenta ante la fe del Licenciado SANTIES GARCIA mediante la cual entre otros se reformaron los estatutos. El documento de referencia obra inscrito en el Follo Mercantil número 547 quinientos cuarenta y siete del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.- 23 veintitrés.- Con el Decreto del Ejecutivo Federal, publicado en Diario Oficial de la Federación el día veintinueve de Agosto de mil novecientos ochenta y tres, por medio del cual se transforma "BANCOMER" SOCIEDAD ANÓNIMA a "BANCOMER", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO y la fusión de otra sociedad para quedar como Institución fusionante. El decreto aludido se inscribió en el Follo Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con fecha diecisiete de Noviembre de mil novecientos ochenta y tres.- 24 veinticuatro.- Con el decreto del Ejecutivo Federal, publicado en Diario Oficial de la Federación el día diecisiete de Octubre de mil novecientos noventa y uno, en el cual se decretó la transformación de "BANCOMER", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO a "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA. El decreto aludido se inscribió en el Follo Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con fecha diecisiete de Febrero de mil novecientos noventa y dos.- 25 veinticinco.- Con el Testimonio de la escritura pública número 43,377 cuarenta y tres mil trescientos setenta y siete, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y uno ante la fe del Licenciado SANTIES GARCIA el día veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el referido folio mercantil número sesenta y tres mil trescientos del mencionado registro por la que se aumentó su capital social a la cantidad de veintisiete mil seiscientos noventa y un millones doscientos mil pesos, moneda nacional, como consecuencia de la transformación de la misma en Sociedad Anónima, formalizada la aprobación de los Estatutos Sociales que habrían de regirle y protocolizados los mismos.- Dicha escritura aparece que la denominación de la sociedad es "MULTIBANCO MERCANTIL DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, su duración indefinida, su domicilio la Ciudad de México, Distrito Federal, su cláusula de nacionalidad de admisión de extranjeros y su capital de veintisiete mil seiscientos noventa y un millones doscientos mil pesos, moneda nacional, representado por mil cuatrocientos doce millones doscientos cincuenta y un mil doscientos acciones ordinarias de la Serie "A" con valor nominal de diez pesos cada una, y mil trescientas cincuenta y seis millones ochocientos sesenta y ocho mil acciones ordinarias de la Serie "B", con valor nominal de diez pesos cada una.- 26 veintiséis.- Con el Testimonio de la escritura pública número 45,179 cuarenta y cinco mil ciento setenta y nueve, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día diez de junio de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del Licenciado SANTIES GARCIA el día veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el folio mercantil electrónico sesenta y tres mil trescientos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, por la que se cambió la



denominación o
aumentó su ca
Primero, relativ
instalación de l
órganos de ad
patrimonio cult
doscientos su
novecientos ni
mediante la c
denominación
cuatro mil die
la Escritura P
de Marzo de
Ciento Cinc
Accionistas
Febrero de
INSTITUCIO
Folio Mercan
de Mayo de
cuatrocient
mil novecien
la Notaría N
entre otros
reformaron
sesenta y c
pública nun
Febrero de
"BANCOMI
se aument
sociales. E
del Regist
22,952 ve
novecient
Extraordin
los artícu
y cuadra
Folio Mer
Agosto c
veinticu
seis ante
la institu
Inscrito
treinta
en Méx
ese do
en la c
de la
MULT
toman
Admir
del Vi
Distrit
de la

denominación de la institución de referencia por la de "MULTIBANCO MERCANTIL PROBURA", SOCIEDAD ANONIMA, se aumentó su capital a la cantidad de ciento cincuenta mil millones de pesos, moneda nacional y se reformaron los artículos Primero, relativo a la denominación y séptimo relativo al capital, décimo séptimo a las asambleas especiales, vigésimo a la instalación de las asambleas, vigésimo segundo a las votaciones y a las resoluciones de las asambleas, vigésimo cuarto a los órganos de administración, todos ellos de los Estatutos Sociales y les adicionó un artículo Cuadragésimo Tercero relativo al patrimonio cultural de la sociedad.- **27 veintisiete.**- Con el Testimonio de la Escritura Pública número **15,279 quince mil doscientos setenta y nueve**, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y uno, ante la fe del Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis mediante la cual entre otros se modificaron integralmente los estatutos sociales de la institución de referencia, sin cambiar su denominación ni su cláusula de nacionalidad. El documento aludido se inscribió en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.- **28 veintiocho.**- Con el Testimonio de la Escritura Pública número **15,642 quince mil seiscientos cuarenta y dos**, otorgada en México, Distrito Federal, el día nueve de Marzo de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del señor Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se protocoliza un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE celebrada el día seis de Febrero de mil novecientos noventa y dos, en la cual cambia su denominación a "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha trece de Mayo de mil novecientos noventa y dos.- **29 veintinueve.**- Con el Testimonio de la Escritura Pública número **1462 mil cuatrocientos sesenta y dos**, otorgada la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, el día dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y tres, ante la fe del señor Licenciado Jorge Salinas Garza, en esa fecha, Notario Público Suplente de la Notaría Número Ciento Tres de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual se protocoliza un Acta en la cual entre otros se aumenta el capital de la sociedad hasta la suma de Dos mil millones de nuevos pesos moneda nacional y se reformaron los estatutos sociales. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de Comercio del Distrito Federal.- **30 treinta.**- Con el Testimonio de la escritura pública número **1546 mil quinientos cuarenta y seis**, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día veintiocho de Febrero de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Licenciado SALINAS GARZA, mediante la cual se cambió el nombre de "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, se redujo su capital y se aumento para quedar en la cantidad de dos mil millones de nuevos pesos, moneda nacional, y se reformaron estatutos sociales. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de Comercio del Distrito Federal.- **31 treinta y uno.**- Con el Testimonio de la Escritura Pública número **22,952 veintidós mil novecientos cincuenta y dos**, otorgada en México, Distrito Federal, el día dieciséis de Junio de mil novecientos noventa y cinco, ante la fe del mismo Notario, mediante la cual se protocoliza el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Institución, celebrada el día siete de Junio de mil novecientos noventa y cinco, que reforma los artículos noveno, décimo, décimo primero, décimo tercero, vigésimo, vigésimo segundo, vigésimo cuarto, vigésimo noveno y cuadragésimo segundo y se compulsan los estatutos sociales. El testimonio de la Escritura de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil 64,010 sesenta y cuatro mil diez del Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha veintidós de Agosto de mil novecientos noventa y cinco.- **32 treinta y dos.**- Con el Testimonio de la Escritura Pública número **24,807 veinticuatro mil ochocientos siete**, otorgada en México, Distrito Federal el día quince de Marzo de mil novecientos noventa y seis ante la fe del mismo Notario, mediante la cual se protocoliza el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Institución que reforma el artículo vigésimo noveno de los estatutos sociales. El testimonio de la Escritura de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil 64,010 sesenta y cuatro mil diez del Registro Público de Comercio del Distrito Federal.- **33 treinta y tres.**- Primer Testimonio de la Escritura Pública número **22,791 veintidós mil seiscientos noventa y uno**, otorgada en México, Distrito Federal, el día veintitrés de Mayo de mil novecientos noventa y cinco, ante la fe del Notario Autorizante de ese documento, señor Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, en la cual se protocolizaron las Actas de las Asambleas Especiales de Accionistas de las Series "A" y "B" y en lo conducente de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, celebradas el día veintinueve de Abril de mil novecientos noventa y cinco, en las que se tomaron los acuerdos de designar a los Consejeros y Comisarios de las Series "A" y "B" y nombrar al Consejo de Administración. El documento antes aludido obra inscrito bajo el número 138 ciento treinta y ocho, a fojas 109 ciento nueve, del Volumen 1041 mil cuarenta y uno, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con fecha dieciocho de Noviembre de mil novecientos setenta y siete.- **34 treinta y cuatro.**- Con el Testimonio de la Escritura Pública número **1,025 mil veinticinco**, otorgada en México, Distrito Federal, el día veintiseis de Marzo de mil

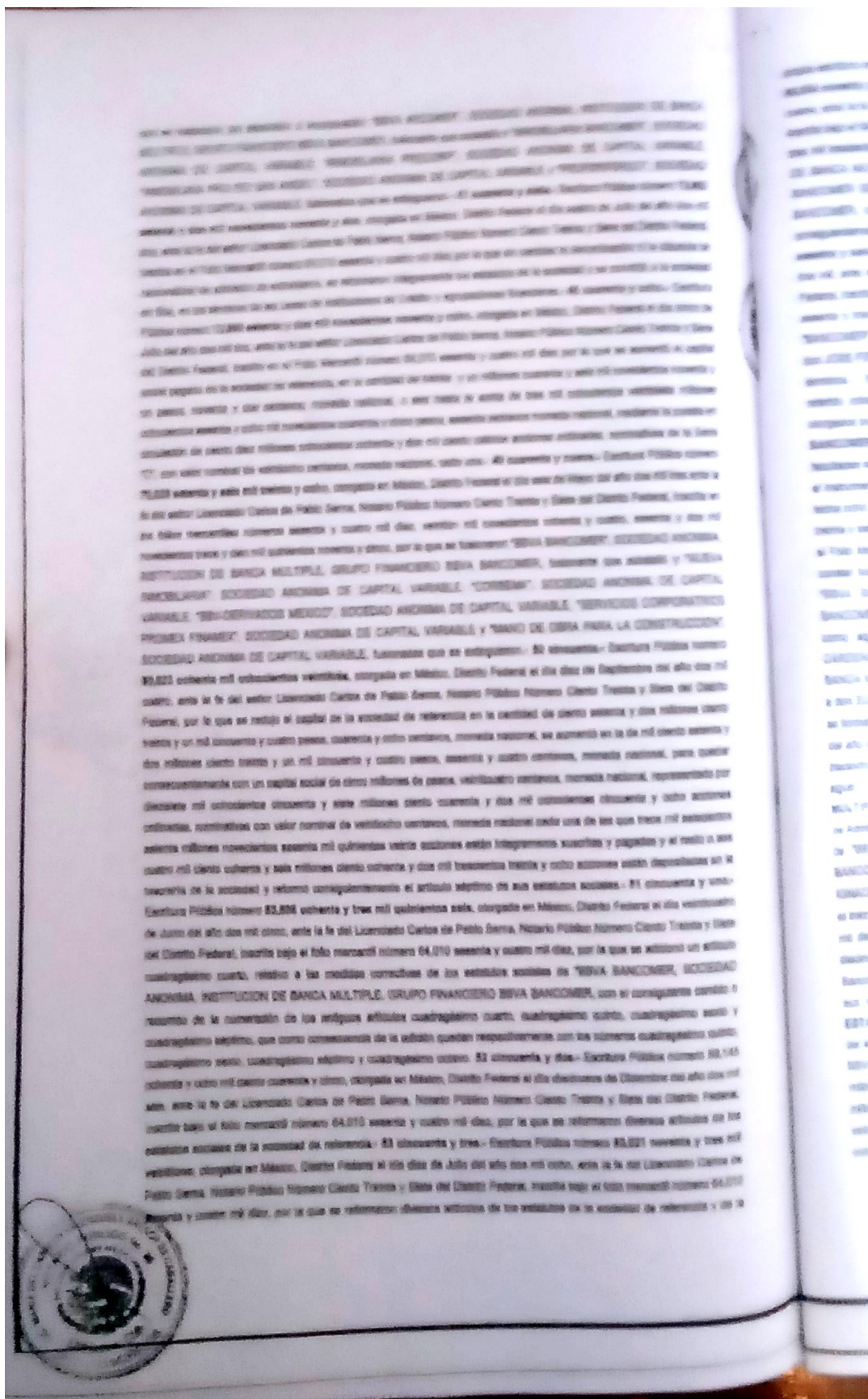


novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Titular de la Notaría Pública Número Ciento Tres, de la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la cual se protocolizaron las actas de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO y "ARRENDADORA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CREDITO, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, celebradas el día veintiseis de Marzo de mil novecientos noventa y seis, en las cuales se autoriza la fusión de las dos sociedades, subsistiendo la primera como fusionante y se aumenta el capital social. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal, con fecha veintinueve de Marzo de mil novecientos noventa y seis.- 35 treinta y cinco.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 27,090 veintisiete mil noventa, otorgada en México Distrito Federal, el día veintiocho de Noviembre de mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se protocolizó Acta por la cual se aumentó el capital autorizado de la sociedad para quedar en la cantidad de cuatro mil millones de pesos moneda nacional y se reformó el artículo séptimo de sus estatutos sociales. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 36 treinta y seis.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 27,133 veintisiete mil ciento treinta y tres, otorgada en México Distrito Federal, el día cuatro de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se fusionó "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, fusionante que subsistió con "ARRENDADORA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DE CREDITO, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, fusionada que se extinguió y se aumentó el capital social pagado de la fusionante. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 37 treinta y siete.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 1,635 mil seiscientos treinta y cinco, otorgada en San Pedro Garza García, Nuevo León el día treinta de Mayo de mil novecientos noventa y siete, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Número Ciento Tres de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual se protocolizó Acta por la cual se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, fusionante que subsistió con "ALMACENADORA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DE CREDITO, GRUPO FINANCIERO, fusionada que se extinguió, se aumento el capital social pagado de la fusionante, se precisó el valor nominal de sus acciones en la cantidad de veintiocho centavos de peso, moneda nacional y se reformaron los estatutos sociales. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 38 treinta y ocho.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 30,122 treinta mil ciento veintidós, otorgada en México Distrito Federal, el día veintiséis de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, ante la fe del Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, como fusionante que subsistió, con "KAPTA INTEGRACION DE CAPITAL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y "BANCOMER HOLDING COMPANY (CAYMAN) LTD", como fusionadas que se extinguieron. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 39 treinta y nueve.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 34,099 treinta y cuatro mil noventa y nueve, otorgada en México Distrito Federal, el día veinticuatro de Marzo de mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se reformaron diversos artículos de los estatutos de la Institución de referencia y se formalizó una compulsión total de los propios estatutos. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 40 cuarenta.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 2,840 dos mil ochocientos cuarenta, otorgada en San Pedro Garza García, Nuevo León el día nueve de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Número Ciento Tres de San Pedro Garza García, Nuevo León, por la cual se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, como fusionante que subsistió con "CASA DE CAMBIO BANCOMER", GRUPO FINANCIERO BANCOMER y "FACTORAJE BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CREDITO, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, como fusionadas, que se extinguieron y se aumento el capital social pagado de la fusionante a la cantidad de dos mil doscientos millones sesenta y nueve mil ciento treinta y nueve pesos, noventa y seis centavos moneda nacional. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 41 cuarenta y uno.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 66,247 sesenta y seis mil doscientos cuarenta y siete, otorgada en México Distrito Federal el día veintinueve de Septiembre del año dos mil, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario

Público NÚ
ANONIMA,
SOCIEDAD
social pag
SETENTA
CUATRO
obra inscri
Federal. C
Licenciado
Noviembre
fusión sur
Institución
cinco mil
Roberto N
Público de
quince y 1
consta que
que subsist
se extingui
ANONIMA
BANCA /
denominar
denominar
Con el Ta
Licenciado
Noviembre
MULTIPLI
VEINTIOCI
CENTAVOS
DOSCIEN
referencia
270,721 c
del Come
seis mil
Treinta y
que se fu
BANCOMER
fusionant
MIL SEIS
cantidad
SETENTA
CUATROC
sesenta
ante la f
document
catorce
ANONIMA
BANCO
cambio,
el artícu
66,500
uno, ant
docume



Publico Número Ciento Treinta y Siete en México, Distrito Federal, por la que se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, fusionante que subsistió y "BANCA PROMEX", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, fusionada que se extinguió, la fusionante aumentó su capital social pagado a la cantidad de TRES MIL CUATROCIENTOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS SETENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, se conservó su capital social en CUATRO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL y se reformaron sus estatutos sociales. El documento de regencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal. Con la Escritura Pública número 66,697 sesenta y seis mil quinientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete en México, Distrito Federal el día primero de Noviembre del año dos mil, se aclaró la redacción de la cláusula tercera de la escritura antes citada, en el sentido de que la fusión surtió efectos al momento de su inscripción en los términos de lo dispuesto por el artículo Veintiseis de la Ley de Instituciones de Crédito.- **42 cuarenta y dos.-** Con el Primer Testimonio de la Escritura Pública número 45,004 cuarenta y cinco mil cuatro, otorgada en México, Distrito Federal el día cinco de julio del año dos mil ante la fe del señor Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público Número Uno del Distrito Federal mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal en los folios mercantiles números 154,415 ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos quince y 143887 ciento cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y siete de fecha diecisiete de Agosto del año dos mil en la cual consta que se fusionaron "GRUPO FINANCIERO BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionante que subsistió y "GRUPO FINANCIERO BBV PROBURSA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionada que se extinguió y la fusionante cambió su denominación por la de "GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, por lo que toda vez que "BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO formaba parte y ahora forma parte del grupo fusionante con su nueva denominación es que al señalarse las palabras que acompañan a la denominación de este Banco, se usa la nueva denominación de "BBVA BANCOMER", INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO.- **43 cuarenta y tres.-** Con el Testimonio de la Escritura Pública número 66,721 sesenta y seis mil setecientos veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete en México, Distrito Federal el día dieciséis de Noviembre del año dos mil, por la que se escindió "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, escidente que subsistió y redujo su capital pagado en la cantidad de VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS, SESENTA Y OCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, hasta la cantidad de TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA NACIONAL. El documento de referencia obra inscrito en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, 64,300 sesenta y cuatro mil trescientos 270,721 doscientos setenta mil seiscientos veintiuno y 270,720 doscientos setenta mil seiscientos veinte en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal.- **44 cuarenta y cuatro.-** Con el Testimonio de la Escritura Pública número 66,721 sesenta y seis mil setecientos veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado CARLOS DE PABLO, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete en México, Distrito Federal el día dieciséis de Noviembre del año dos mil, inscrita en los folios referidos por la que se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, fusionante que subsistió y "ESCINDIDA DE BB", SOCIEDAD ANONIMA, fusionada que se extinguió y la fusionante aumentó su capital pagado en la cantidad de TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS, CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, para quedar en la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS, CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL. El capital autorizado siguió en CUATRO MIL MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL.- **44 cuarenta y cinco.-** Escritura Pública Número 66,722 sesenta y seis mil setecientos veintidós otorgada en México, Distrito Federal el día dieciséis de Noviembre del año dos mil, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, documento inscrito en el Registro Público del Comercio, en el folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, de fecha catorce de diciembre del año dos mil en la cual se formalizó el cambio de denominación de "BANCOMER" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER por la de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, cambió de denominación que surtió efectos a partir del día diecinueve de Enero del año dos mil y para tales efectos se reformó el artículo Primero de los Estatutos Sociales de la Institución de Crédito.- **45 cuarenta y seis.-** Escritura Pública Número 66,698 sesenta y nueve mil quinientos otorgada en México, Distrito Federal el día diecinueve de Octubre del año dos mil, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, documento inscrito en el Registro Público del Comercio, en el folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, por la



que se fusionaron por absorción o incorporación "BBVA ANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, fusionante que subsistió e "INMOBILIARIA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "INMOBILIARIA PROCORP", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "INMOBILIARIA PRO RIO SAN ANGEL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y "PROFERIFERICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionadas que se extinguieron.- 47 cuarenta y siete.- Escritura Pública número 72,992 setenta y dos mil novecientos noventa y dos, otorgada en México, Distrito Federal el día cuatro de Julio del año dos mil dos, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez por la que sin cambiar la denominación ni la cláusula de nacionalidad de admisión de extranjeros, se reformaron integralmente los estatutos de la sociedad y se convirtió a la sociedad en filial, en los términos de las Leyes de Instituciones de Crédito y agrupaciones financieras.- 48 cuarenta y ocho.- Escritura Pública número 72,998 setenta y dos mil novecientos noventa y ocho, otorgada en México, Distrito Federal el día cinco de Julio del año dos mil dos, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez por la que se aumentó el capital social pagado de la sociedad de referencia, en la cantidad de treinta y un millones cuarenta y seis mil novecientos noventa y un pesos, noventa y dos centavos, moneda nacional, o sea hasta la suma de tres mil ochocientos veintiséis millones ochocientos sesenta y ocho mil novecientos cuarenta y cinco pesos, sesenta centavos moneda nacional, mediante la puesta en circulación de ciento diez millones ochocientos ochenta y dos mil ciento cuarenta acciones ordinarias, nominativas de la Serie "O", con valor nominal de veintiocho centavos, moneda nacional, cada una.- 49 cuarenta y nueve.- Escritura Pública número 76,038 setenta y seis mil treinta y ocho, otorgada en México, Distrito Federal el día seis de Mayo del año dos mil tres ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita en los folios mercantiles números sesenta y cuatro mil diez, veintidós mil novecientos ochenta y cuatro, sesenta y dos mil novecientos trece y cien mil quinientos noventa y cinco, por la que se fusionaron "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, fusionante que subsistió y "NUEVA INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "CORBEMA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "BBV-DERIVADOS MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "SERVICIOS CORPORATIVOS PROMEX FINAMEX", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y "MANO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCION", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionadas que se extinguieron.- 50 cincuenta.- Escritura Pública número 80,823 ochenta mil ochocientos veintitrés, otorgada en México, Distrito Federal el día diez de Septiembre del año dos mil cuatro, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, por la que se redujo el capital de la sociedad de referencia en la cantidad de ciento setenta y dos millones ciento treinta y un mil cincuenta y cuatro pesos, cuarenta y ocho centavos, moneda nacional, se aumentó en la de mil ciento setenta y dos millones ciento treinta y un mil cincuenta y cuatro pesos, sesenta y cuatro centavos, moneda nacional, para quedar consecuentemente con un capital social de cinco millones de pesos, veinticuatro centavos, moneda nacional, representado por diecisiete mil ochocientos cincuenta y siete millones ciento cuarenta y dos mil ochocientos cincuenta y ocho acciones ordinarias, nominativas con valor nominal de veintiocho centavos, moneda nacional cada una de las que trece mil seiscientos sesenta millones novecientos sesenta mil quinientas veinte acciones están integralmente suscritas y pagadas y el resto o sea cuatro mil ciento ochenta y seis millones ciento ochenta y dos mil trescientos treinta y ocho acciones están depositadas en la tesorería de la sociedad y reformó consiguientemente el artículo séptimo de sus estatutos sociales.- 51 cincuenta y uno.- Escritura Pública número 83,508 ochenta y tres mil quinientos seis, otorgada en México, Distrito Federal el día veinticuatro de Junio del año dos mil cinco, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, por la que se adicionó un artículo cuadragésimo cuarto, relativo a las medidas correctivas de los estatutos sociales de "BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con el consiguiente cambio o recorrido de la numeración de los antiguos artículos cuadragésimo cuarto, cuadragésimo quinto, cuadragésimo sexto y cuadragésimo séptimo, que como consecuencia de la adición quedan respectivamente con los números cuadragésimo quinto, cuadragésimo sexto, cuadragésimo séptimo y cuadragésimo octavo.- 52 cincuenta y dos.- Escritura Pública número 88,145 ochenta y ocho mil ciento cuarenta y cinco, otorgada en México, Distrito Federal el día diecinueve de Diciembre del año dos mil seis, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, por la que se reformaron diversos artículos de los estatutos sociales de la sociedad de referencia.- 53 cincuenta y tres.- Escritura Pública número 93,021 noventa y tres mil veintidós, otorgada en México, Distrito Federal el día diez de Julio del año dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, por la que se reformaron diversos artículos de los estatutos de la sociedad de referencia y de la



propia el
98,054 n
nueve, a
inscrita t
tres mil
DE BA
BANCO
BANCO
consigu
sesenti
dos mil
Federa
sesenti
"BANC
don JC
términi
referid
otorga
BANC
facultiz
el inst
fecha
treinta
el Fol
const
"BBV
BANK
come
CÁR
BAN
a do
se f
del i
diec
sigu
MU
de
de
BA
IG
el l
mi
die
Ba
su
E
di
B
rr
n
v
c

propia escritura en la que constan íntegramente sus actuales estatutos.- 54 cincuenta y cuatro.- Escritura Pública número 96,054 noventa y seis mil cincuenta y cuatro, otorgada en México, Distrito Federal el día veintinueve de Julio del año dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Seis del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez y también en el folio mercantil número 63,300 sesenta y tres mil trescientos del Registro del Distrito Federal, por la que "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como fusionante que subsiste, se fusionó con "BBVA BANCOMER SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como fusionada que dejó de existir, se aumentó el capital social pagado de la fusionante y se reformó consiguientemente el artículo séptimo de sus estatutos sociales.- 55 cincuenta y cinco.- Escritura pública número 66,825 sesenta y seis mil ochocientos veinticinco, otorgada en México, Distrito Federal el día veintinueve de Noviembre del año dos mil, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Seis del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez y también en el folio mercantil número 63,300 sesenta y tres mil trescientos del Registro del Distrito Federal, por la que se formalizó el poder conferido por el entonces "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, a favor de don JOSE FERNANDO PIO DIAZ CASTAÑARES, en los términos de la sesión de Consejo y le confiere poder en los siguientes términos.- SEGUNDA.- DELEGACIÓN DE FACULTADES.- Queda formalizada la delegación de facultades que hace el referido consejo a don JOSE FERNANDO PIO DIAZ CASTAÑARES para revocar todos los poderes y autorizaciones otorgados por "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con anterioridad o posterioridad a la fecha de la sesión de consejo y consiguientemente le delega dichas facultades en los términos de la referida sesión. FACULTADES OTORGADAS AL SEÑOR EUGENIO BERNAL CASO.- Con el Instrumento número 121,499 ciento veintitún mil cuatrocientos noventa y nueve, pasada en la Ciudad de México con fecha ocho de junio del año dos mil dieciocho, ante el Licenciado Carlos de Pablo Serna, titular de la Notaría número ciento treinta y siete, inscrito en el Registro Público de Comercio de esa Capital con fecha veintiséis de junio del dos mil dieciocho en el Folio Mercantil Electrónico "64010" (sesenta y cuatro mil diez) del que copio en lo conducente lo que sigue: ".....hago constar los PODERES, la DELEGACIÓN DE FACULTADES y la DESIGNACIÓN de DELEGADO FIDUCIARIO que otorga "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, así como a solicitud de don ALFREDO AGUIRRE CÁRDENAS, delegado de su Consejo de Administración, como sigue: CLÁUSULAS: PRIMERA.- PODERES Y DELEGACIÓN DE FACULTADES.- Don ALFREDO AGUIRRE CÁRDENAS, delegado del Consejo de Administración de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, deja formalizados los poderes conferidos por dicha Sociedad a don EUGENIO BERNAL CASO y la delegación de facultades hecha a su favor, en los términos de la sesión de Consejo que se formaliza.- Con la escritura número 22,659 veintidós mil seiscientos cincuenta y nueve, de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil dieciocho, inscrito en el Registro Público de comercio de esa Capital con fecha diez de diciembre del dos mil dieciocho, en el Folio Mercantil Electrónico número "64,010" (sesenta y cuatro mil diez), del que copio en lo conducente lo que sigue: ".....hago constar el PODER que otorga "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, a solicitud de don Alfredo Aguirre Cárdenas, delegado de su Consejo de Administración, como sigue: CLÁUSULA.- PODER.- Don Alfredo Aguirre Cárdenas, delegado del Consejo de Administración de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, deja formalizado el poder conferido por dicha sociedad a..... don EUGENIO BERNAL CASO y a don LUIS IGNACIO DE LA LUZ DÁVALOS, en los términos de la sesión de consejo que se formaliza. REFORMA DE ESTATUTOS.- Con el Instrumento público número 124,624 ciento veinticuatro mil seiscientos veinticuatro con fecha diez de julio del año dos mil diecinueve, inscrito en el Registro Público de Comercio de esa Ciudad con fecha dieciséis de agosto del año dos mil diecinueve, en el Folio Mercantil Electrónico número "64,010-1" (sesenta y cuatro mil diez y uno), por el que "BBVA Bancomer", sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, reformó el artículo noveno de sus estatutos sociales, relativo a las acciones representativas del capital social de la Institución.-COMPULSA DE ESTATUTOS.- Con el Instrumento número 125,015 ciento veinticinco mil quince, pasado con fecha cuatro de septiembre del año dos mil diecinueve, por el que "BBVA Bancomer", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, con domicilio social en la ciudad de México, duración Indefinida, con un capital social autorizado de cinco millones de pesos veinticuatro centavos, moneda nacional, representado por dieciséis mil ochocientos cincuenta y siete millones, ciento cuarenta y dos mil ochocientos cincuenta y ocho acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de veintiocho centavos, moneda nacional, cada una, un capital social pagado de cuatro mil doscientos cuarenta y siete millones ochocientos ocho mil cuarenta y tres pesos, sesenta y cuatro centavos, moneda nacional, representado por quince mil ciento



setenta millones, setecientos cuarenta y tres mil trece acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de veintiocho centavos, moneda nacional, cada una, y con cláusula de admisión de extranjeros.

D).- El señor Ingeniero JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE y el señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO, acreditan el cambio de denominación de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER por el de "BBVA MÉXICO", que irá seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA, o de sus abreviaturas y de la mención INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, con el primer testimonio primero en orden de la escritura pública número 129,253 ciento veintinueve mil doscientos cincuenta y tres, otorgada en la Ciudad de México el día doce de agosto del año dos mil veintinueve, ante la fe del señor Licenciado CARLOS DE PABLO SERNA, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete, mediante la cual se hizo constar el CAMBIO de la DENOMINACIÓN y la REFORMA consiguiente a los estatutos sociales de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, a solicitud de don

JOSÉ LUIS BENÍTES FLORES, Delegado de la asamblea de accionistas respectiva, como sigue:-----
C L A U S U L A: CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y REFORMAS.- Don JOSÉ LUIS BENÍTES FLORES, delegado de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, deja formalizado el cambio de la denominación de dicha institución, por la de "BBVA MÉXICO", que irá seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA, o de sus abreviaturas, y de la mención INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, y formalizada la reforma consiguiente al artículo primero de sus estatutos sociales y también a los artículos noveno y cuarenta y uno, relativos respectivamente a la denominación, a las acciones representativas del capital social y a los requisitos del fideicomiso a que se refiere el artículo veintinueve bis guion cuatro de la Ley de Instituciones de Crédito, los cuales regirán en lo futuro con la redacción que se precisa en el acta de la asamblea de accionistas que adelante se transcribe. En el documento antes aludido el Notario autorizante acreditó la legal existencia de su representado así como las facultades del compareciente a la celebración de ese acto.

E).- El señor FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO, acredita su carácter de Gerente de la sociedad denominada "EMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, así como la legal existencia de su representada con copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número 974 novecientos setenta y cuatro, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua el día diecinueve de mayo del año dos mil nueve, ante la fe del señor Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, Notario Público Número Veinticuatro, del Distrito Judicial Morelos, mediante la cual previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 0800798 cero ocho cero cero siete nueve ocho, expediente número 20090800708 dos cero cero nueve cero ocho cero cero siete cero seis, folio 09050708001 cero nueve cero cinco cero siete cero ocho cero uno, de fecha siete de mayo del año dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada "EMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, siendo su objeto: 1.- Fabricar, almacenar, transformar, industrializar, importar, exportar, comprar, vender, adquirir, distribuir y comercializar en general con toda clase de equipo e insumos industriales, así como electrónicos, eléctricos y sus derivados y en general toda clase de productos de la industria susceptibles de ser industrializados y/o comercializados.- 2.- Dar mantenimiento, reparación, traslado e instalación, de todo equipo industrial.- 3.- Fabricar, importar, exportar y comercializar en general todo tipo de sustancias, componentes y productos necesarios, relacionados y/o derivados de y para la fabricación de productos e insumos industriales, así como electrónicos y eléctricos.- 4.- Adquirir, instalar, operar y tener participación con el carácter de inversionista, socio o licenciatario en toda clase de sociedades, plantas industriales y establecimientos, en cualquier parte del país, que se requieran para el cumplimiento del objeto social.- 5.- Manufacturar, elaborar, comprar, vender, distribuir, arrendar, almacenar, importar, exportar y comercializar en general con todo tipo de maquinaria, herramienta, materia prima, equipo y bienes en general que se relacionen con cualquiera de los objetos de la sociedad.- 6.- Adquirir en propiedad, en arrendamiento o por cualquier título legal, los bienes muebles o inmuebles necesarios, consecuentes o convenientes para el cumplimiento de los fines sociales sujetándose en cada caso de adquisición de inmuebles, a las disposiciones legales aplicables en la materia.- 7.- Recibir y proporcionar asistencia técnica, científica, tecnológica e industrial de y a personas físicas o morales nacionales o extranjeras, sobre instalaciones, diseño y funcionamiento de maquinaria, equipo herramienta y complejos industriales en general que directa o indirectamente se relacione con la industria, así como recibir y proporcionar asesoramiento en materia administrativa, legal, laboral, fiscal, contable o financiera.- 8.- Adquirir, registrar, usar, exportar y disponer, como licenciatario o licenciatario de toda clase de patentes, derechos de autor, marcas, certificados de inversión, procesos, nombres y/o avisos comerciales, de propiedad industrial, y en general de cualquier derecho o privilegio que se relacione y/o derive de la Ley de Inversiones y marcas y la Ley Federal de Derechos de Autor, necesarios para la realización de los fines sociales.- 9.- Adquirir y disponer por cualquier título legal, de toda clase de acciones, partes sociales, certificados de aportación patrimonial y cualquier otro instrumento de inversión para los que no se requiera autorización especial, en otras



asocia
garant
avalu
céduli
Título
const
indus
secto
auto
direc
Llev
los
pers
terc
clas
En
obj
en
por
ext
Na
dir
ex
pe
ur
la
P
c
2
d
c

asociaciones y/o sociedades de naturaleza civil o mercantil.- 10.- Obtener y conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías generales y/o específicas, así como emitir obligaciones y evidencias de adeudo, pudiendo además emitir, suscribir, avalar, endosar y adquirir todo tipo de activos de naturaleza financiera, tales como bonos, obligaciones, pagarés, acciones, cédulas hipotecarias y cualquier clase de títulos de crédito de conformidad con el Artículo 9º. Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- 11.- Operar otros servicios complementarios, relacionados directa o indirectamente con la construcción y mantenimiento de instalaciones destinadas a la fabricación y comercialización de equipos e insumos industriales, así como electrónicos y eléctricos, tales como: el almacenaje y la transportación de productos comprendidos en el sector de la industria.- 12.- Celebrar contratos con toda clase de autoridades y obtener de ellas concesiones, permisos y autorizaciones para realizar cualquiera de los objetos sociales que se enumeran en los puntos anteriores y que se relacionen directa o indirectamente con ellos.- 13.- El establecimiento de sucursales en la República Mexicana y en el Extranjero.- 14.- Llevar a cabo cualesquier clase de contratos, actos, operaciones y actividades que se relacionen directa o indirectamente con los incisos que anteceden.- 15.- Asumir obligaciones por cuenta propia o de terceros y otorgar toda clase de garantías personales, reales, fiduciarias o de cualquier otra índole, para garantizar, conjunta o indistintamente, obligaciones propias o de terceros, pudiendo constituirse además, conjunta o indistintamente, en deudor solidario y/o en fiador solidario y/o aval de toda clase de títulos de crédito, en los términos del artículo 9º Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- 16.- En general, la ejecución de todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos que se relacionen con los objetos anteriores y que estén permitidos por las leyes.- El domicilio social es la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, en donde se celebrarán las asambleas y se reunirá el Consejo de Gerentes, salvo caso fortuito o de fuerza mayor. La sociedad podrá establecer cuando lo estime conveniente, oficinas y sucursales en otras partes del Estado de la República y del extranjero.- La duración de la sociedad es de 99 noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la presente escritura.- Nacionalidad.- La Sociedad es de Nacionalidad Mexicana, con cláusula de exclusión de extranjeros, por lo que: "No admitirá directa o indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros, ni a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros".- El capital de la sociedad es variable, estando constituido por un capital mínimo fijo de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 cero centavos MONEDA NACIONAL y máximo ilimitado. Administración.- La sociedad será administrada por un CONSEJO DE GERENTES, designándose por tiempo indeterminado, de conformidad con el Artículo 74 setenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles a los señores OLIVER ANDRADE PORTILLO, FRANCISCO JAVIER ANDRADE PORTILLO y JOSE FRANCISCO PAREDES AGUAYO, quienes con ese carácter gozarán individualmente de las facultades otorgadas en el Artículo Décimo Ocho de los Estatutos Sociales.- El documento de referencia obra inscrito en el folio 25260*10 dos cinco dos seis cero asterisco diez del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua de fecha veinticuatro de junio del año dos mil nueve.-----

Documentos que doy fe tener a la vista y devuelvo a los interesados por serles necesarios para otros usos. DOY FE.-----

CHIHUAHUA, CHIH., A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.-----

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA

BREACH DE CABALLERO

NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS



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

207949 A
SH 38-09

☒ NORMAL ☐ COMPLEMENTARIA FECHA 15 FEBRERO 2022
DÍA MES AÑO

C. TESORERO MUNICIPAL EN CD. CHIHUAHUA, CHIH.

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

NÚMERO DE ESCRITURA 31,858	FECHA DE FIRMA 04/FEBRERO/2022	FECHA DE ELABORACIÓN 04/FEBRERO/2022	VOLUMEN 1150	SALDO ACTUAL DEL REGISTRO INSCRIPCIÓN LIBRO
-------------------------------	-----------------------------------	---	-----------------	---

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE:
CONTRATO DE COMPRAVENTA

ADQUIRENTE(S) APELLIDO PATERNO: <u>ALDAMA FRESCAS IVAN CLEMENTE</u> MATERNO: <u>R.F.C. AAF700108G8A</u> NOMBRE(S): ANEXO NUMERO Trece DE LA ESCRITURA 31,858 DEL VOLUMEN 1150	ENAJENANTE(S) APELLIDO PATERNO: <u>"IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES", S.R.L.</u> MATERNO: <u>DE CV. REP. POR FRANCISCO JAVIER ANDRA-</u> NOMBRE(S): <u>DE PORTILLO</u>
--	---

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: Ave. Vallarta Torre Sur # 5154 Int. 902
Foto. Jardines de San Ignacio, C.P. 44950
Cd. Zapopan, Jalisco

UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: Fracción del Lote 15, Cuadra H-9, Manz. 1 ubicada
en la Calle Nogal de la Colonia Las Granjas
de esta Ciudad de Chih., con Sup., de 1,206.52 M2.

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: Cd. Chihuahua, Chih. NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 191-055-003

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

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO	2,980,104.40	0.00	2,980,104.40
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			2,750,000.00

LIQUIDACIÓN

OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

CVE	CONCEPTO	IMPORTE	CVE	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	REGIMEN ANTERIOR	6	DIFERENCIA (DES-ROTA)	\$ 82
2	REDUCCIÓN	REGIMEN ACTUAL	7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN No. A LA QUE SE PAGA	
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)	2,980,104.40	8	NETO (8-7)	
4	IMPUESTO	2%	9	RECARGOS	
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COINCIDENTE EN DECLARACIÓN No.	59,602.09	10	SANCIONES	2384.08
			11	TOTAL A PAGAR	\$ 62,219.18

e.d.g. 303775 2015/12
62,220.00

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO: VALENZUELA MATERNO: BREACH NOMBRE(S): MARIA DEL CARMEN LIC.
FIRMA: *[Firma]* REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: VABC-440304-R3A
No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL: VEINTISEIS MORELOS

SELO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

INSCRIPCIÓN: 01 FOLIO: 01 LIBRO: 01 SECCIÓN: 01 FECHA: 01 DÍA 01 MES 01 AÑO 01

AUTORIZACIÓN PARA PASARLO

01/02/2022

PAGADO

CERTIFICACIÓN DE PAGO

EN CHIH. A DE DE 20

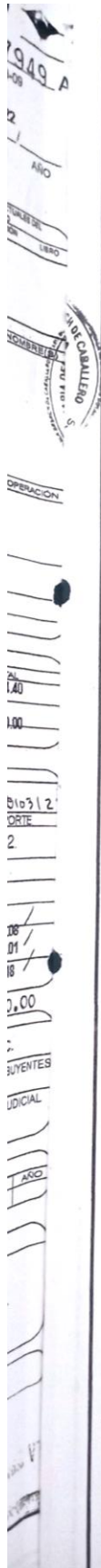
FIRMA DEL CAJERO REGISTRADOR

IMPRESIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A ESTA DECLARACIÓN: CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE DE SER NECESES LOS ESPACIOS PODRÁ UTILIZAR UNA FORMA ADICIONAL

ESTA NOTA FUE PAGADA CON:
C.H. 421610 DEL DÍA 02/09/22

3003229



Lic. Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO

PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN ORDEN DE EXPEDICION, PARA
USO DE LA SOCIEDAD BBVA MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA -
MEXICO, CONSTANTE DE TREINTA Y TRES FOJAS ÚTILES,
DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y
RUBRICADAS.-----

SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE
CHIHUAHUA, EL DIA OCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL
VEINTIDOS.- DOY FE.-----

Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA
BREACH DE CABALLERO
NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS



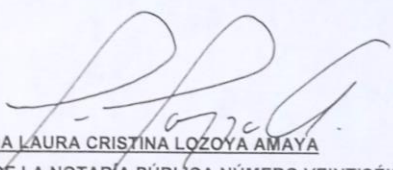
JAAH/JRS/LCHHM



LA LICENCIADA LAURA CRISTINA LOZOYA AMAYA, NOTARIA AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTISÉIS, PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES POR SEPARACIÓN TEMPORAL DE SU TITULAR LA LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO C E R T I F I C A:-----

QUE LA PRESENTE COPIA CONSTANTE DE TREINTA Y CUATRO FOJAS ÚTILES, QUE CONCUERDAN FIELMENTE CON SU ORIGINAL, DOCUMENTO QUE TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL INTERESADO.- DOY FE ------

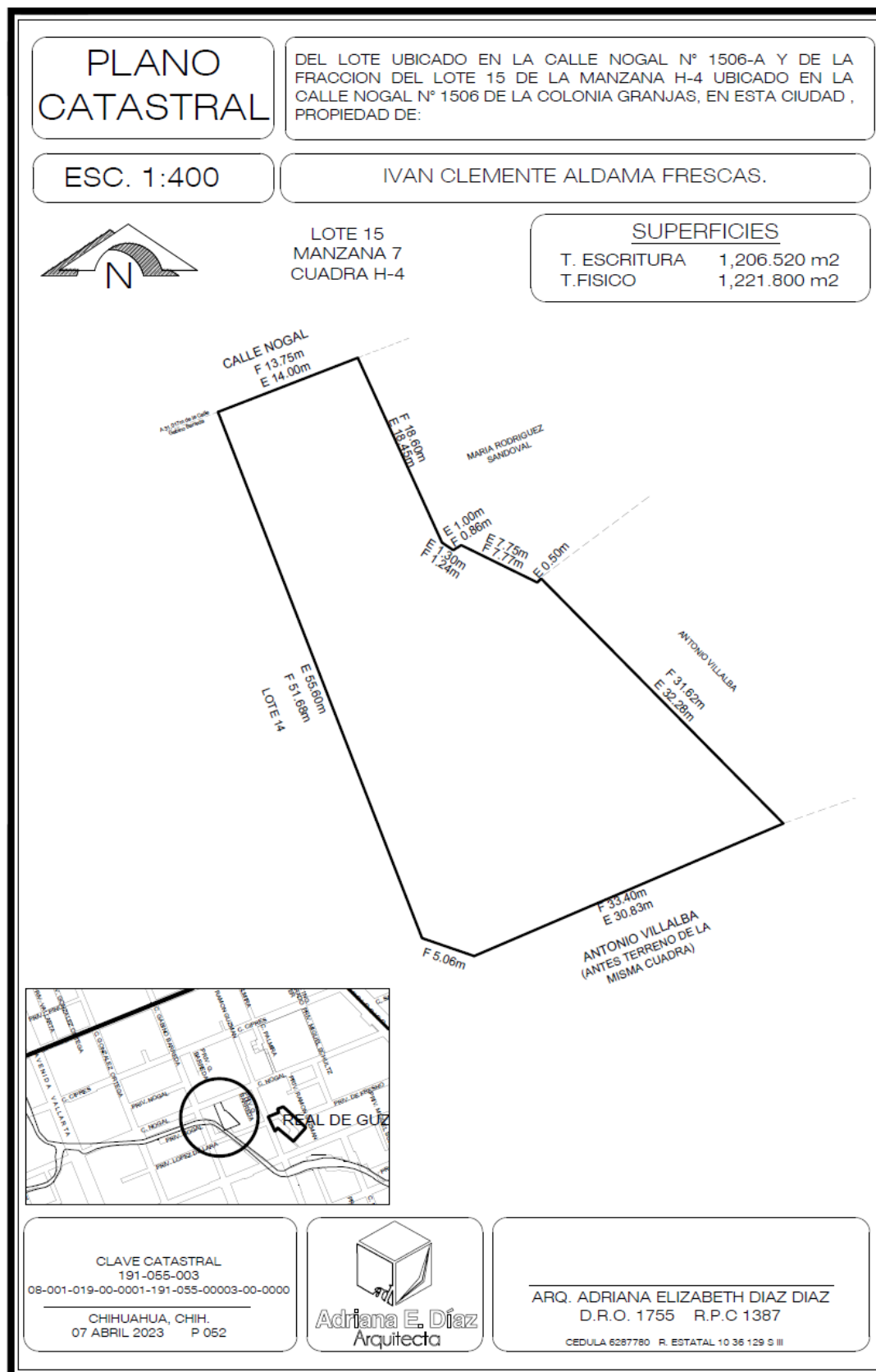
EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, AL VEINTIOCHO DÍA DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES.-----


LICENCIADA LAURA CRISTINA LOZOYA AMAYA
NOTARIA AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTISÉIS
EN FUNCIONES POR SEPARACIÓN TEMPORAL DE SU TITULAR
LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA

BREACH DE CABALLERO



2- PLANO CATASTRAL



3- PREDIAL



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

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 03 de Enero de 2023
Transacción: 2023-15431
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-191-055-00003-00-0000
Clave: 191-055-003
Número de Corte: 2023-115
Número de Caja: 50514

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, S. DE R.L. DE C.V. RFC: ISI015664LY2
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE NOGAL 1506 31100 LAS GRANJAS
CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$9,750.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120102001	INGRESO POR REZAGO DE PREDIAL	2022 / 3 - 2022 / 6	1	\$3,621.78
17010102	RECARGOS DEL REZAGO	2022 / 3 - 2022 / 6	1	\$362.18
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2022 / 3 - 2022 / 6	1	\$144.88
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$6,120.54
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$215.46
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$0.38
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$-734.46

TOTAL: \$9,750.00

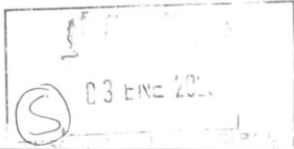
(NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2022 / 3 HASTA 2023 / 6 TASA: 0.006
VALOR CATASTRAL: \$1,432,376.98 SUP. TERR: 1,221.80 m² SUP. CONS: .00 m²

Cadena Original
||002|2023-15431|IEMMEX SERVICIOS INDUSTRIALES, S. DE R.L. DE C.V.|CA|03/01/2023 12:52:50|9750||

Sello Digital
302c0214619de6a017e1c31eea1cc384ff86eefb8ebfa4a102140c4f8c6880dc4408ab1a0539d0dc56084d5fd19a

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




Página 1 de 1

4- IDENTIFICACIÓN PROMOTOR

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
ALDAMA
FRESCAS
IVAN CLEMENTE

DOMICILIO
COL CAMINO REAL 45040
ZAPOPAN, JAL.

CLAVE DE ELECTOR ALFRIV70010808H800

CURP
AAFI700108HCHLRV04

FECHA DE NACIMIENTO
08/01/1970

SEXO H



AÑO DE REGISTRO
1996 02

SECCIÓN
3090

VIGENCIA
2022 - 2032

[Handwritten signature]









FORMACIÓN NACIONAL PARA
EL VOTANTE Y EL ELECTORADO
DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

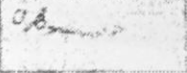
ID MEX2338227423<<3090049692576
 7001084H3212312MEX<02<<15799<7
 ALDAMA<FRESCAS<<IVAN<CLEMENTE<

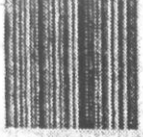
 **INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL**
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
 BEJARANO
 REY
 VERONICA VALERIA
 DOMICILIO
 C DEL MILANO 1804
 FRACC ARBOLEDAS 31110
 CHIHUAHUA, CHIH.
 FOLIO 0000110010848 AÑO DE REGISTRO 1997 04
 CLAVE DE ELECTOR BJRYVR72032808M901
 CURP BERV720328MCHJYR06
 ESTADO 08 MUNICIPIO 019
 LOCALIDAD 0001 SECCION 0756
 EMISIÓN 2013 VIGENCIA HASTA 2023

EDAD 41
 SEXO M




 FIRMA

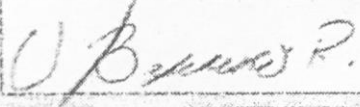
0756059706180

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE.
 NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHAS,
 DIFUSIONES O ENMIENDAS.

EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE OCURRA.


 EDMUNDO JACOBO MOLINA
 SECRETARIO EJECUTIVO DEL
 INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL





ELECCIONES FEDERALES ☐ LOCALES Y EXTRAORDINARIAS ☐

SIN TEXTO

SIN TEXTO